

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (3):

Matrícula nº 107.962, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.
Rua Itaverava, nº 164, apartamento nº 61, Edifício Oxford, Britannia
Condominium, Macedo, Guarulhos - SP.

VIII - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 652/653.

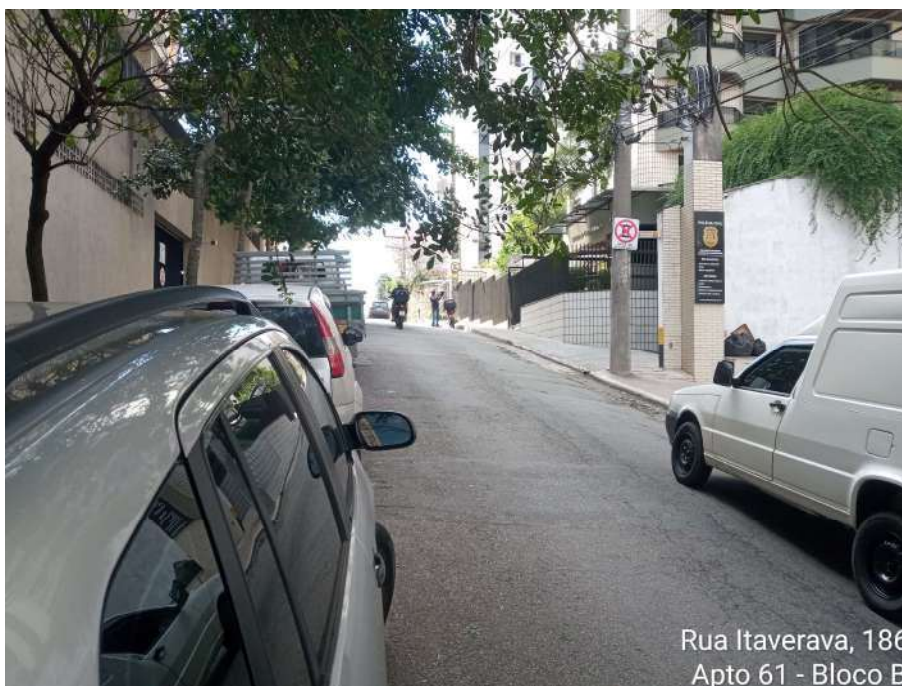
Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Rua Itaverava, nº 164, apartamento nº 61, Edifício Oxford, Britannia Condominium, Macedo, Guarulhos - São Paulo, a Sra. Berenice Santos Freire, proprietária da empresa requerida Trevo Soluções Cosméticas Ltda, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias. Também estava presente a acompanhou as vistorias o Dr. Carlos Eduardo Simião, patrono da requerida.

8.1 - LOCAL

8.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

FOTOS 65/66



TRECHO DA RUA ITAVERAVA, ONDE SE ENCONTRA
LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Os dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da
Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

16/06/2025, 19:00

Certidão De Valor Venal por Imóvel



PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA

CERTIDÃO VALOR VENAL

CERTIDÃO Nº 2342788/2025

Certidão emitida em Guarulhos, 16 de Junho de 2025 às 19:00:12.

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de WALDIR FREIRE, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA ITAVERAVA, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento AP 81- ED.OXFORD, Bairro/Loteamento VILA CAMARGOS sob o nº 186 antigo 164, com área de 3.175,00 m² (tres mil cento e setenta e cinco metros quadrados), e fração ideal de 2,10 % e a um prédio do tipo de edificação 42 - Cond. V. C/E Resid. Superior, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 348,91 m² (trezentos e quarenta e oito metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 112.25.36.0637.02.011, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 93.134,25 (NOVENTA E TRES MIL E CENTO E TRINTA E QUATRO REAIS E VINTE E CINCO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2025 (DOIS MIL E VINTE E CINCO), de R\$ 928.366,32 (NOVECIENTOS E VINTE E SEIS MIL E TREZENTOS E SESSENTA E SEIS REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 1.019.500,57 (UM MILHÃO E DEZENOVE MIL E QUINHENTOS REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS).

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto a propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros frontais, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação. (Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2025.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico

<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>

através do código abaixo:

F07B4D53DA148C30A1FB46C1D3E9283AC1

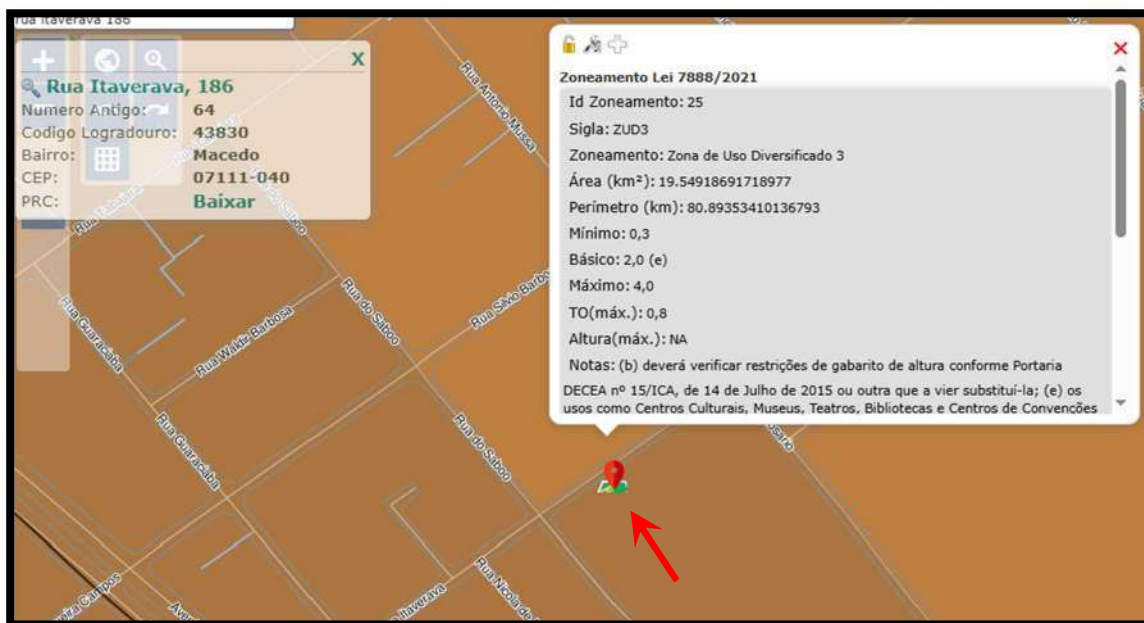
Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:

www.guarulhos.sp.gov.br

Avaliações e Perícias de Engenharia

O imóvel encontra-se inserido na zona de uso diversificado ZUD-2, que são porções do território inseridas na Macrozona Urbana Consolidada, onde além dos usos residenciais encontram-se um grande número de usos de comércio e serviços de pequeno, médio e grande porte, localizados principalmente em importantes vias como as avenidas Salgado Filho, Brigadeiro Faria Lima, Tiradentes, Otávio Braga de Mesquita e Monteiro Lobato, o corredor de ônibus metropolitano, além de importantes equipamentos como o Paço Municipal, Faculdade de Tecnologia - Fatec e o Hospital Geral, onde se permitirá média alta densidade construtiva.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel:



QUADRO 4B - ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - T _{Omax}	Gabarito de Altura Máxima - H _{max} (metros) (a)	Recuos (metros)				
	C _{Amin}	C _{Abas}	C _{Amax}			Frente (b)	Fundos		Laterais	
							Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)
ZUD-1	0,3	3	5	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-2	0,3	2,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-3	0,3	2	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-4	0,2	2	3,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-5	0,1	2	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-6	0,2	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-7	0,1	1,5	2	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZUD-8	0,1	1,5	1,8	0,7	19	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZMT	0,2	1,5	2,5	0,7	16	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZCH	0,3	2	3,5	1,0	NA	NA	NA	H/10 (f)	NA	H/10 (f)
ZPP	NA	1	1,5	0,7	7	5	1,5	NA	1,5 (d) (g)	NA
ZA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZIA	0,1	1,5	2	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZI	0,1	1,5	2,5	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	1,5	H/10 (e)
ZAE-1	0,3	2	2,5	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	3	H/10 (e)
ZAE-2	0,3	1,5	2	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	3	H/10 (e)
ZAE-3	0,3	2	3	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	3	H/10 (e)
ZPE-1	NA	1,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZPE-2	NA	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	H/10 (e)	1,5 (d) (g)	H/10 (e)
ZPE-3	0,3	1,5	4	0,7	NA	5	3	H/10 (e)	3	H/10 (e)
ZPA-1	NA	GTAU	NA	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZPA-2	NA	(h)	NA	(h)	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEPAM	NA	(i)	NA	(i)	12	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)
ZM	NA	1,5	NA	0,7	19	5	1,5	3	1,5 (d) (g)	3
ZUSRA	NA	1,5 (j)	NA	0,7 (j)	19	5	NA	3	NA	3
ZUS-1	NA	(k)	(h)	(k)	12	5	5	GTAU	3	GTAU
ZUS-2	NA	(k)	NA	(k)	12	5	5	GTAU	3	GTAU
ZUC	NA	(k)	NA	(k)	NA	5	5	GTAU	3	GTAU
ZVS	NA	NA	NA	NA	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZEMR	NA	GTAU	GTAU	GTAU	NA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU

Notas:

- deverá verificar restrições de gabarito de altura conforme Portaria DECEA nº 15/ICA, de 14 de julho de 2015 ou outra que a vier substituir;
- o recuo frontal deverá ainda obedecer ao previsto nos artigos 112 e 114 desta Lei;
- considera-se altura da edificação aquela medida a partir do nível do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura, excluindo-se caixa d'água;
- aplicam-se as regras previstas no 116;
- o recuo não poderá ser inferior a 3 metros;
- o recuo não poderá ser inferior a 1,5 metros;
- apenas de um dos lados, não sendo exigido para os usos NRI em lotes com até 125m²;
- aplicam-se os parâmetros da legislação ambiental pertinente;
- ver artigo o disposto no 144 desta lei;
- os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010;
- aplicam-se os parâmetros da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010.

QUADRO 4C - FRENTE E ÁREA MÍNIMAS DE LOTE

Zona	Dimensões mínimas de lote																			
	Frente mínima (m ²)							Área mínima (m ²)												
	R1/R2/NR1M I-1/I1-A	R3h	R3vilita	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	II-B e II-C	I2	R1/R2/NR1M I-1/I1-A	R3h	R3vilita	R4	MI-2	NR2	NR3	NR4	II-B e II-C	I2
ZUD-1	5	10	10	20	20	10	10	20	NP	10	NP	250	250	1000	1000	250	1000	NP	250	NP
ZUD-2	5	10	10	20	20	10	10	20	NP	10	NP	250	250	1000	1000	250	1000	NP	250	NP
ZUD-3	5	10	10	20	20	10	10	20	NP	10	NP	250	250	1000	1000	250	1000	NP	250	NP
ZUD-4	5	10	10	15	15	10	10	15	NP	10	NP	250	250	750	750	250	750	NP	250	NP
ZUD-5	5	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	500	500	250	500	NP	250	NP
ZUD-6	5	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZUD-7	10	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZUD-8	10	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZMT	10	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	500	500	250	500	NP	250	NP
ZCH	5	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	500	500	250	500	NP	250	NP
ZFP	10	NP	NP	NP	NP	10	NP	NP	NP	NP	NP	250	250	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZA	GTAU	NP	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP	NP	NP	NP	NP	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	NP
ZIA	10	NP	NP	NP	NP	10	10	10	NP	10	NP	250	250	NP	NP	250	250	NP	250	NP
ZI	10 (a)	NP	NP	NP	NP	10	10	10	10	10	10	250 (a)	250	NP	NP	250	250	NP	250	500
ZAE-1	20 (a)	NP	NP	NP	NP	20	20	20	NP	20	NP	500 (a)	500 (a)	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-2	20 (a)	NP	NP	NP	NP	20	20	20	NP	20	NP	500 (a)	500 (a)	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZAE-3	20 (a)	NP	NP	NP	NP	20	20	20	NP	20	NP	500 (a)	500 (a)	NP	NP	500	500	NP	500	NP
ZPE-1	10	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	250	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZPE-2	5	10	10	10	10	10	10	10	NP	10	NP	125	250	250	250	250	500	NP	250	NP
ZPE-3	NP	40	NP	40	NP	20	20	20	NP	20	NP	NP	5.000	NP	5.000	2.500	2.500	NP	2.500	NP
ZEPAM	(b)	NA (b)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP	(b)	NA (b)	NP	NP	NP	NP	NP	NP	NP
ZM	5	10	10	20	20	10	10	10	NP	10	NP	125	250	500	500	250	500	NP	250	NP
ZUSRA	5 (c)	10 (c)	10 (c)	20 (c)	20 (c)	10 (c)	10 (c)	10 (c)	NP	10 (c)	NP	125 (c)	250 (c)	500 (c)	500 (c)	250 (c)	250 (c)	NP	250 (c)	NP

Notas:

NA = Não aplica

NP = uso Não Permitido

* para as Zonas ZPA-1 e ZPA, onde são permitidos apenas os usos de pesquisa científica e educação ambiental, os parâmetros devem ser definidos pela CTLU; para as zonas ZUS-1, ZUS-2 e ZUC, aplicam-se os parâmetros da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010.

(a) os usos residenciais e misto MI-1 não são permitidos conforme disposto no artigo 14 e Quadro 5 desta Lei;

(b) aplicam-se as dimensões mínimas conforme plantas de loteamento aprovadas até que seja aprovada a lei específica da APA Capelinha - Água Azul;

(c) os parâmetros poderão ser alterados quando da elaboração do Plano de Regularização Fundiária Sustentável, em acordo com o previsto no artigo 13 da Lei nº 6.798, de 28 de dezembro de 2010

8.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona de Uso Diversificado.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Paulo Faccini e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

8.2 - DO IMÓVEL

8.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 61 do Edifício Oxford, a fração ideal de 2,101m² do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio.

8.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o empreendimento denominado "BRITANNIA CONDOMINIUM", erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública. O condomínio possui 3 torres semelhantes compostas por pavimento térreo e 12 pavimentos superior, cada torre possui 02 unidades por pavimento, o condomínio conta ainda com quadra poliesportiva, churrasqueira, piscina, play ground, academia e salão de festas.

- DO EDIFÍCIO OXFORD

A Edifício Oxford, onde está localizado o apartamento avaliando (nº 61), constitui-se de prédio residencial contendo: hall de elevadores com 01 elevador social e 01 elevador de serviço, hall de escadas, que atendem o pavimento térreo e os 12 pavimentos superiores e os subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 61)

O apartamento nº 61 está localizado no 6º andar do Edifício Oxford, do Britannia Condominium, situado na Rua Itaverava, nº 164, Macedo, Guarulhos, SP. Contém a área privativa de 160,86 m², a área comum de 188,05m², incluindo nesta, a área real de três vagas de garagem e um armário nos subsolos, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 2,101m².

Possui ainda: sala com dois ambientes, sala de TV, cozinha, área de serviço, 05 banheiros, 03 dormitórios, sendo 2 suítes, dormitório de empregada, depósito e sacadas, com idade física de 15 anos, podendo ser classificado como "1.1.3 - apartamento padrão médio" com elevador, limite médio, de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas", e enquadra-se na referência B - entre novo e regular.

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privadas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas no croqui e na documentação fotográfica que segue.

CROQUI

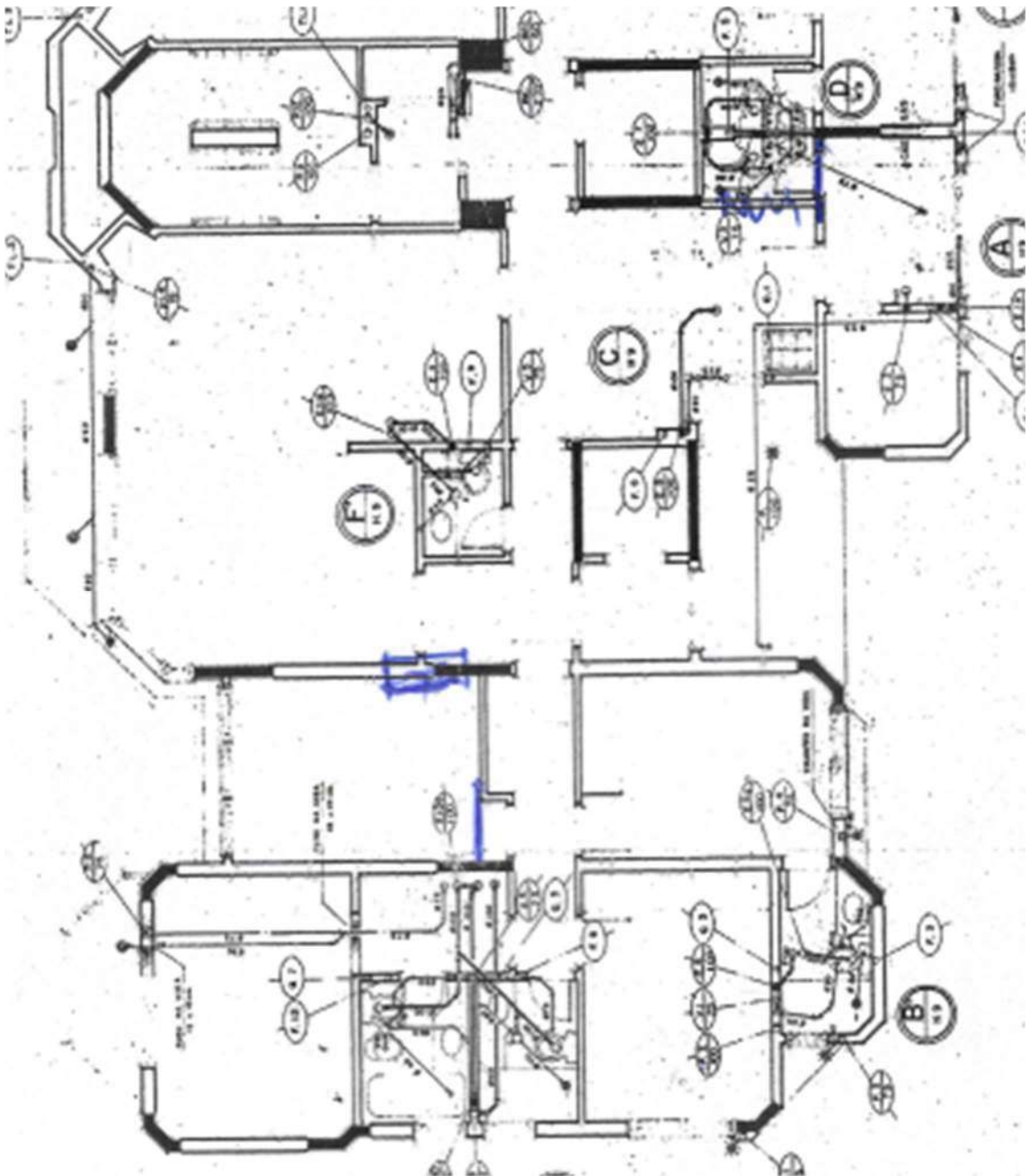
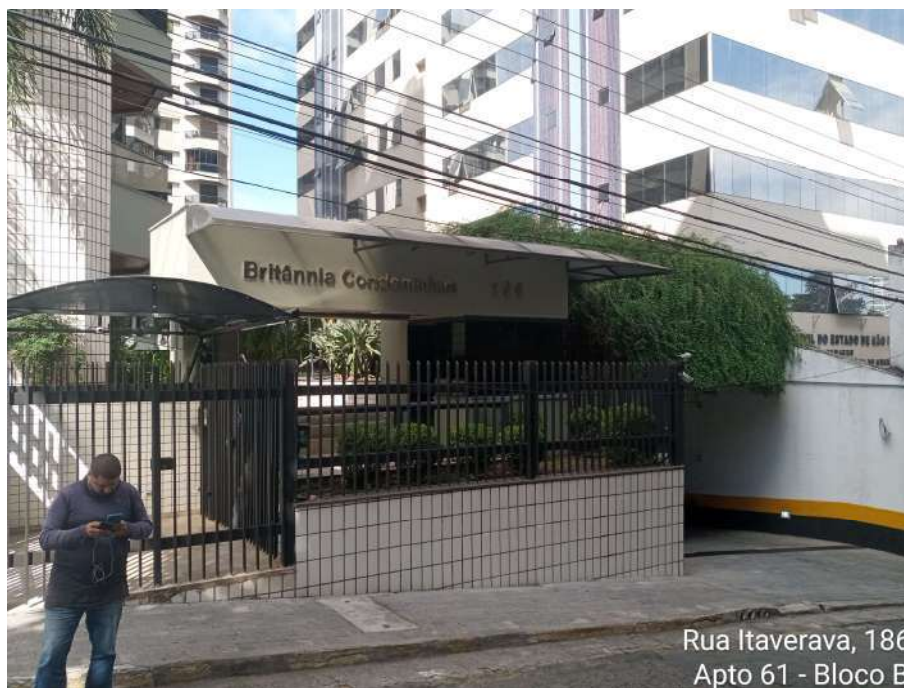
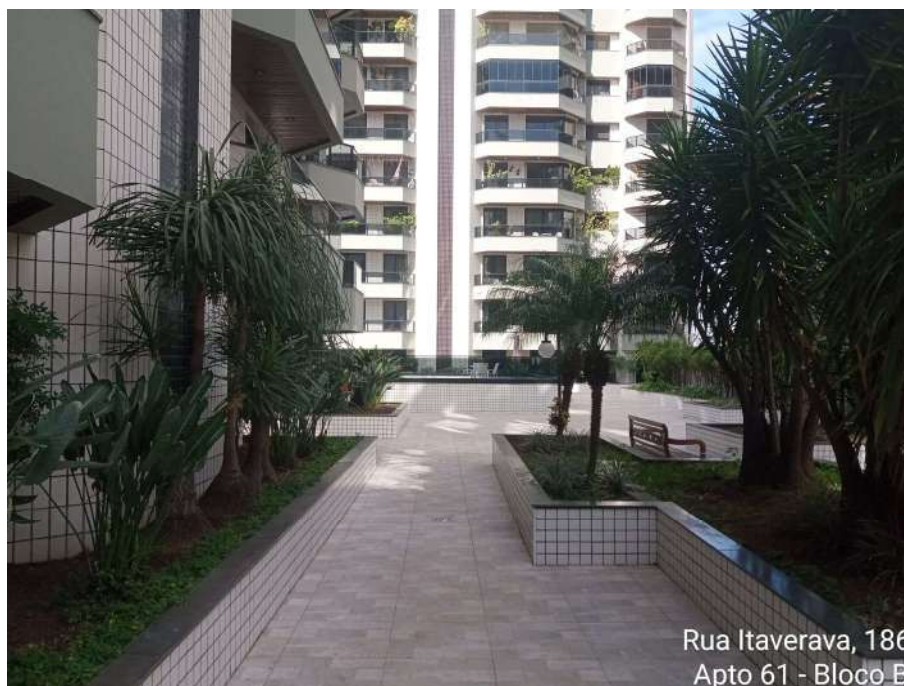


FOTO 67/68



ACESSO DE PEDESTRES E VEÍCULOS DO CONDOMÍNIO.

FOTO 69/70



ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

FOTO 71/72



PISCINA E SALÃO DE FESTAS

FOTO 73/74



PISCINA E HALL SOCIAL DO TÉRREO

FOTO 75/76



ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO

FOTO 77/78



SALÃO DE JOGOS

FOTO 79/80



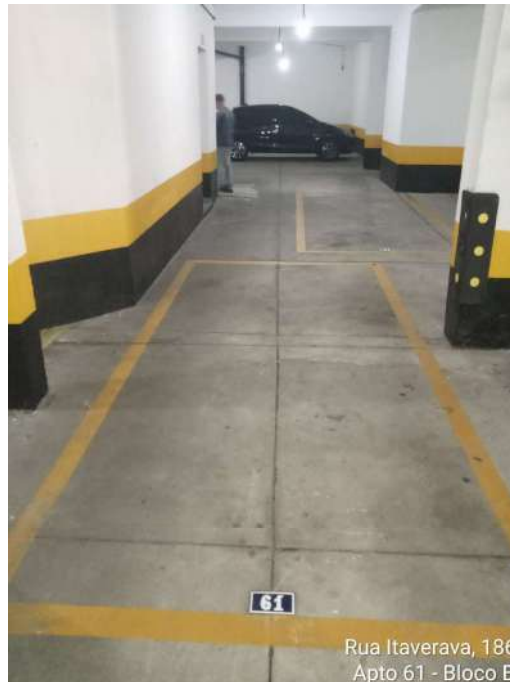
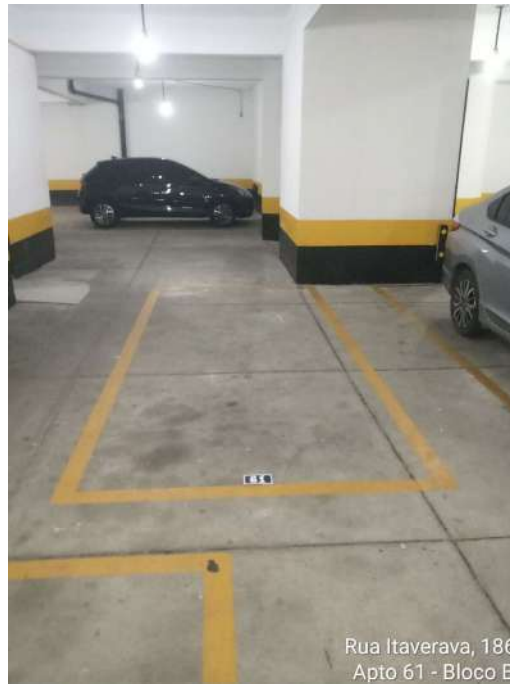
CHURRASQUEIRA

FOTO 81/82



HALL SOCIAL E ACADEMIA

FOTO 83/84



VAGAS DE GARAGEM

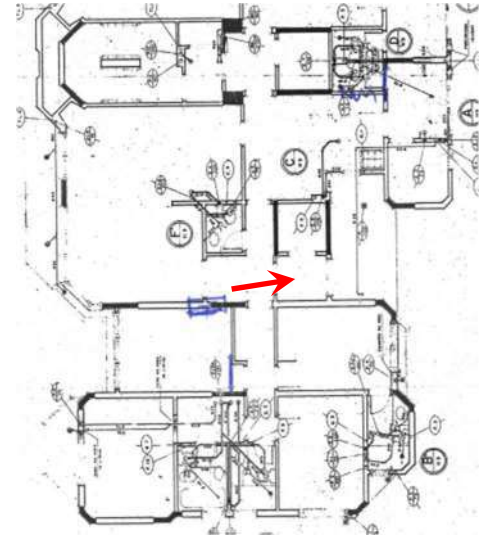
FOTO 85/86



VAGA DE GARAGEM E FACHADA DO EDIFÍCIO OXFORD

FOTO 87

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

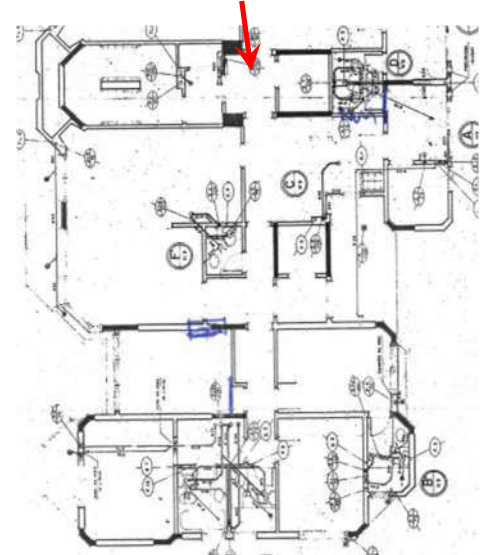


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

HALL SOCIAL.

FOTO 88

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

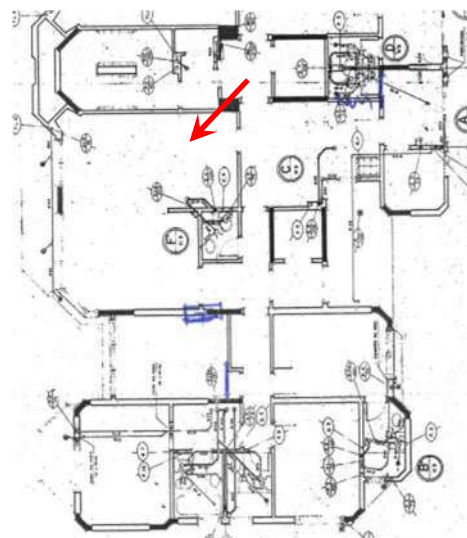


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

HALL DE SERVIÇO.

FOTO 89

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



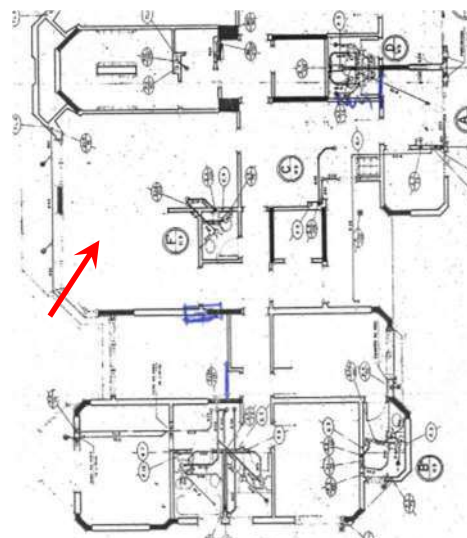
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



SALA.

FOTO 90

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

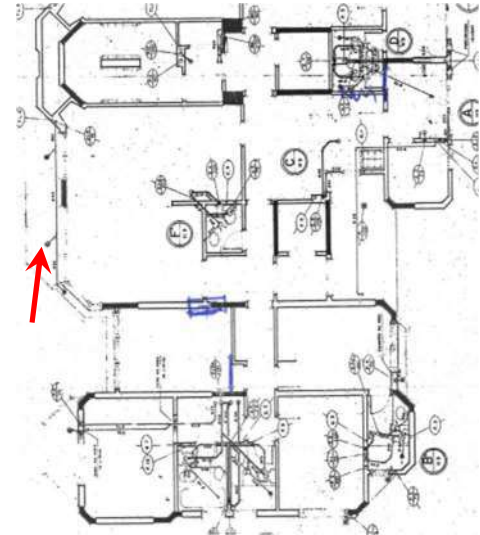


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 91

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



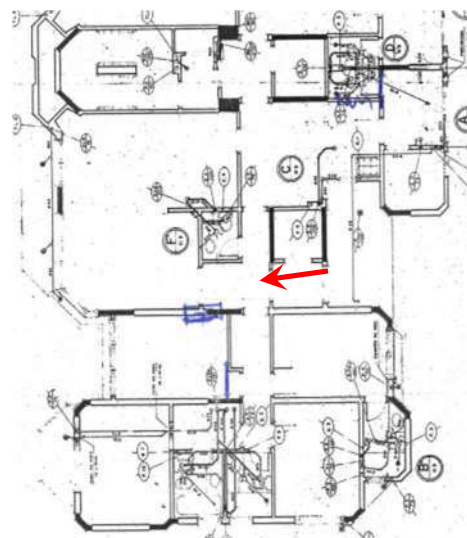
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



SACADA.

FOTO 92

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

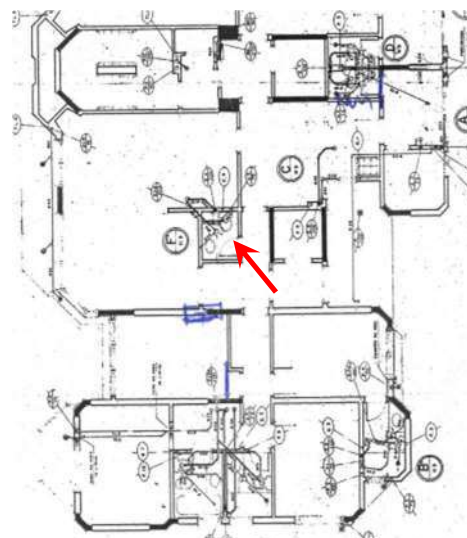


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

HALL.

FOTO 93

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



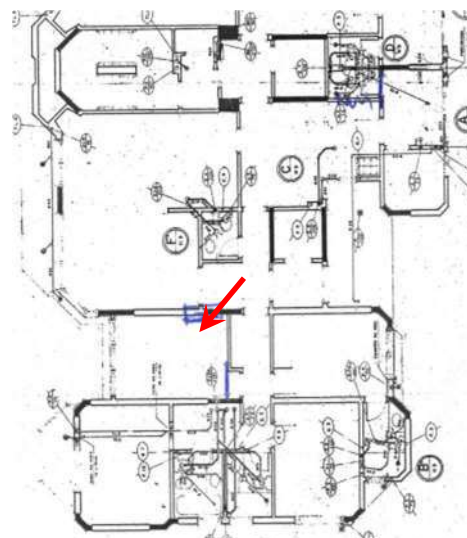
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



LAVABO.

FOTO 94

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



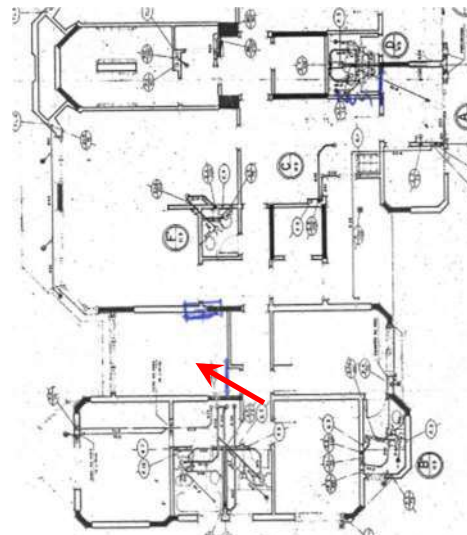
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



SALA DE TV.

FOTO 95

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



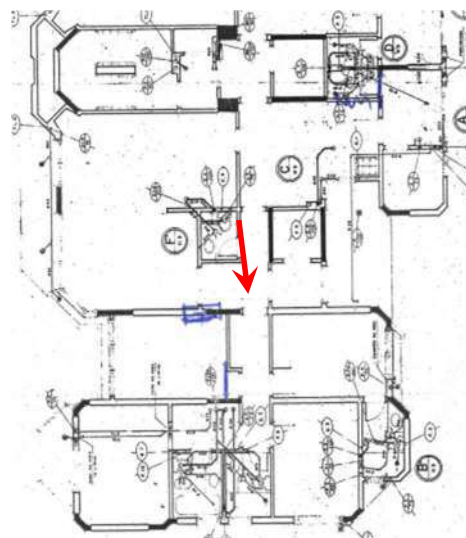
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



OUTRA VISTA DA SALA DE TV.

FOTO 96

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

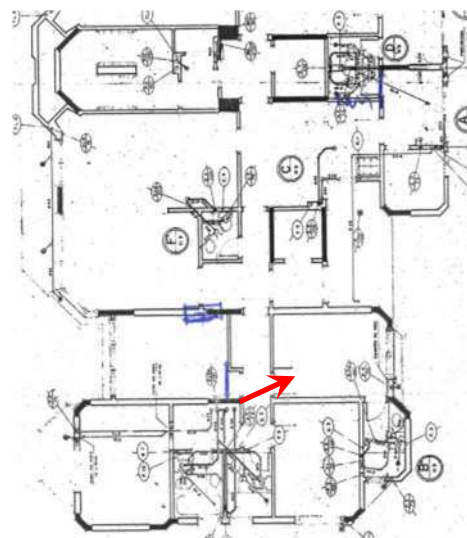


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 97

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

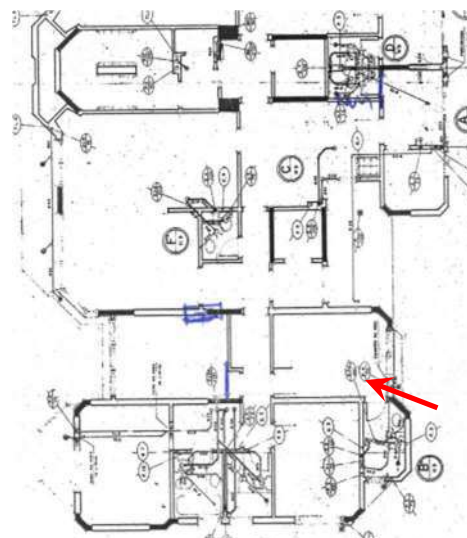


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

SUÍTE 1.

FOTO 98

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

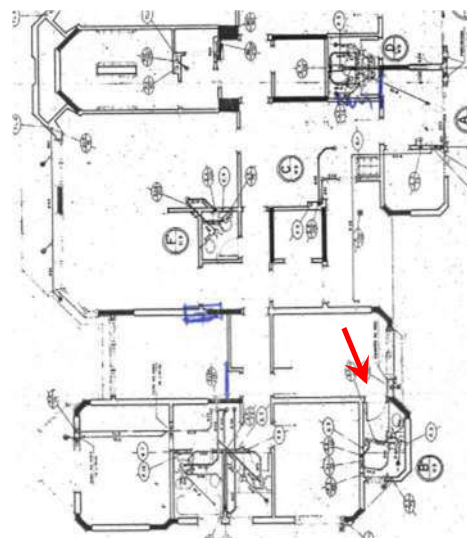


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

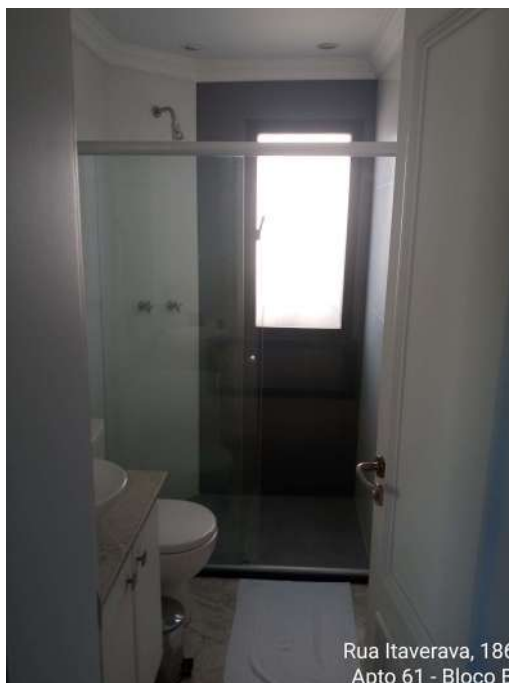
OUTRA VISTA DA SUÍTE 1.

FOTO 99

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

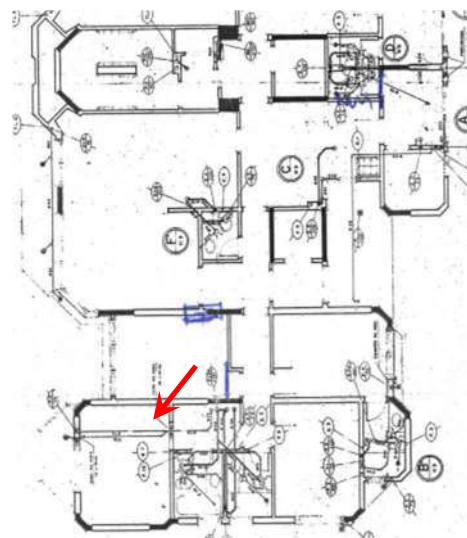


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

WC DA SUÍTE 1.

FOTO 100

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

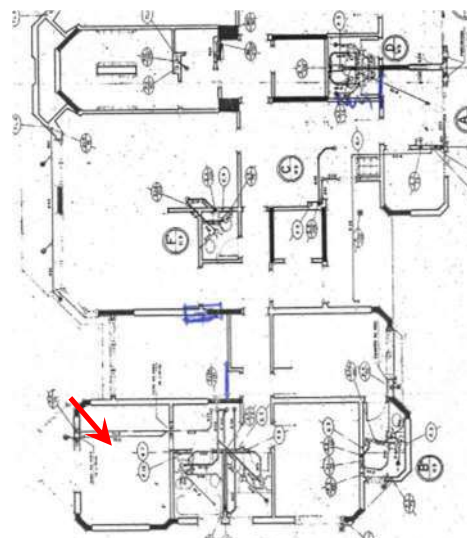


Rua Itaverava, 164
Apto 61 - Bloco B

SUÍTE 2.

FOTO 101

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

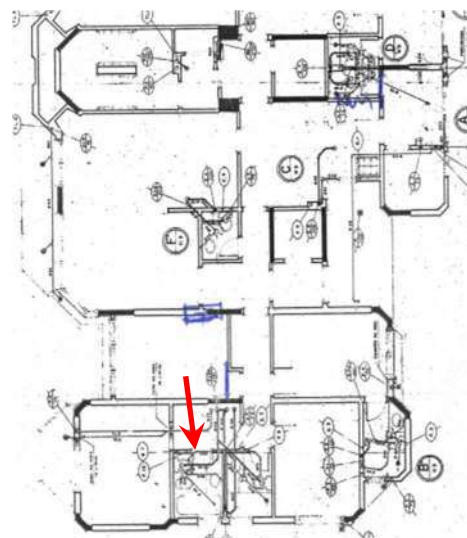


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

OUTRA VISTA DA SUÍTE 2.

FOTO 102

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



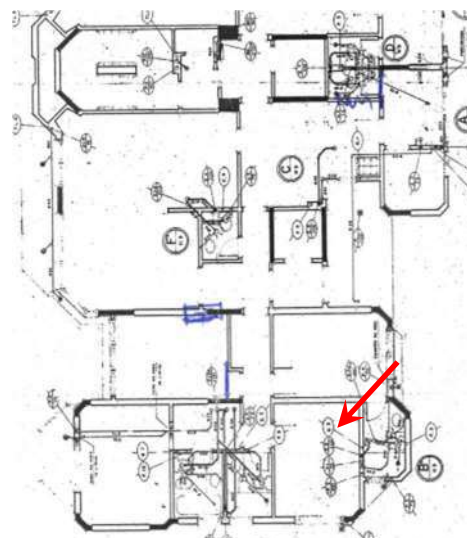
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



WC DA SUÍTE 2.

FOTO 103

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



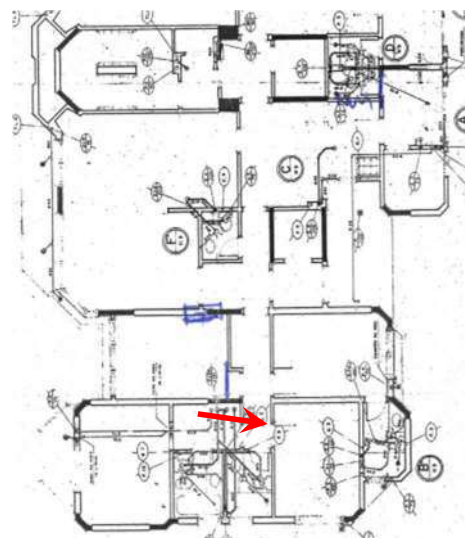
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



SUÍTE 3.

FOTO 104

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



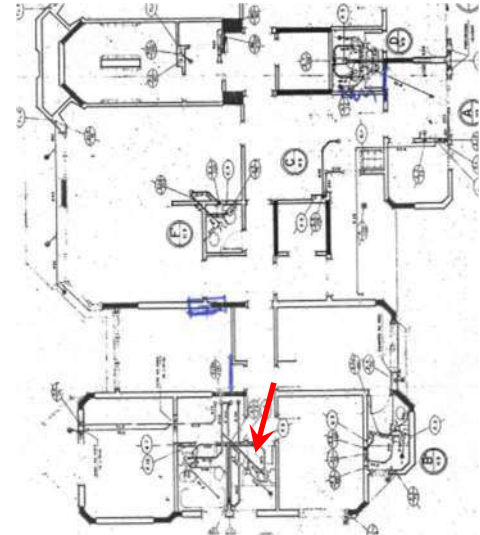
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



OUTRA VISTA DA SUÍTE 3.

FOTO 105

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



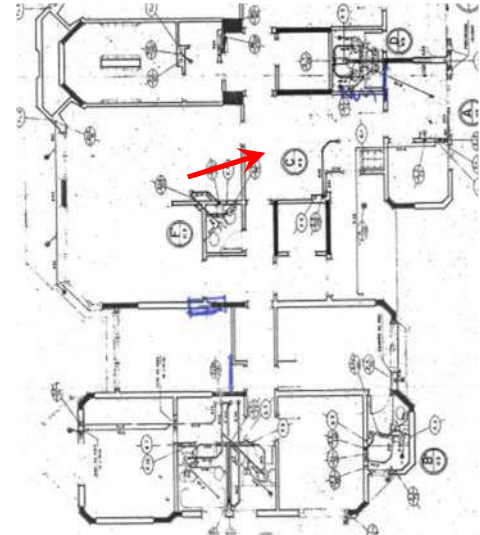
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



WC DA SUÍTE 3.

FOTO 106

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

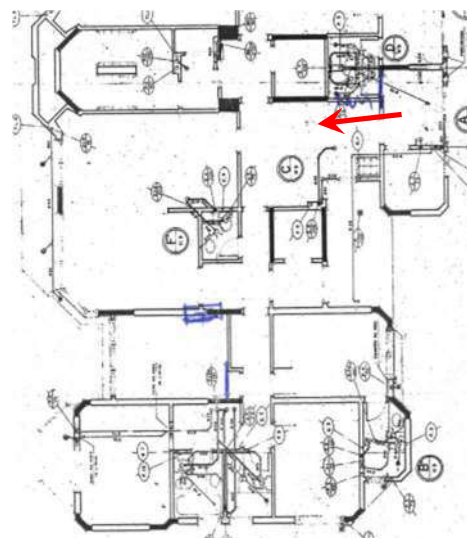


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

COZINHA.

FOTO 107

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61

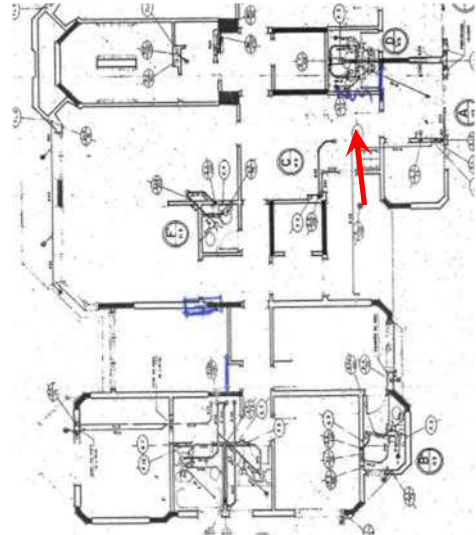


Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 108

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



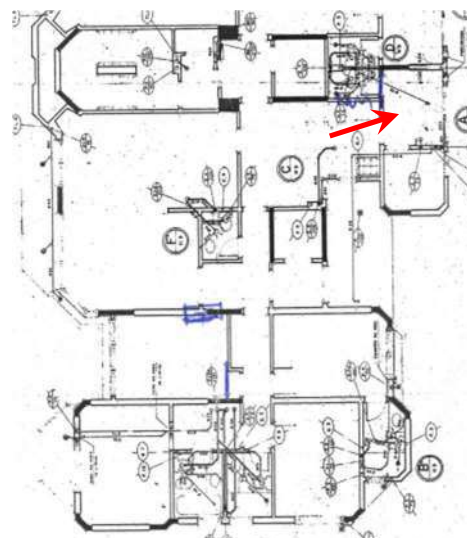
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



DESPENSA.

FOTO 109

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



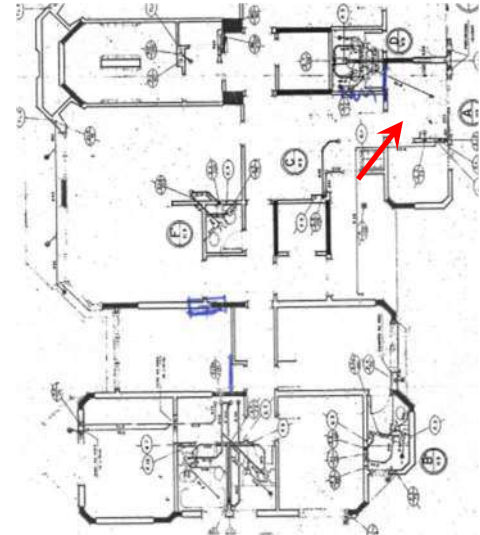
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 110

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



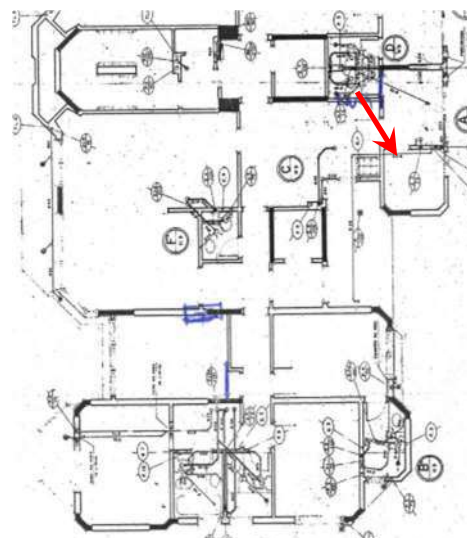
RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 111

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



RUA ITAVERAVA, Nº 164 - APARTAMENTO Nº 61



Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

DORMITÓRIO DE EMPREGADA.

IX - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

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

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Índice - Unidades Padronizadas".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR".

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

2.067,04

▲ 0,65%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples
		1.1.3 – Padrão Médio
		1.1.4 – Padrão Superior
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico
		2.1.2 – Padrão Simples
		2.1.3 – Padrão Médio
		2.1.4 – Padrão Superior
		2.1.5 – Padrão Fino
		2.1.6 – Padrão Luxo

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio			
	Sem elevador	3,828	4,218
	Com elevador	4,568	5,075

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{oc} = R + K * (1 - R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke.

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

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 maloreta 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.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação. O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

X - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

10.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos residenciais na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência. Obtidos os 12 (doze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	160,86 m ²
ÁREA DE GARAGEM (3 VAGAS) =	30,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 6.733,48 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [160,86 \text{ m}^2 + (30,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 6.733,48 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 1.184.149,79$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 1.185.000,00

(Um milhão, cento e oitenta e cinco mil reais)

JUNHO / 2025

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 6.733,48 / \text{m}^2$ (seis mil, setecentos e trinta e três reais e quarenta e oito centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:



GeoAvaliaxPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025		
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CLAUDINO BARBOSA			NÚMERO : 492		
COMP. :	BAIRRO : MACEDO	CIDADE : GUARULHOS - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO :		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO :		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA :	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS :		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA :		<input checked="" type="checkbox"/> 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 :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	5,583	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K) :	0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB. :		2	VAGAS DESCOB. :		0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	175,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	10,00
TOTAL M² :		185,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	3
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		10	PISCINA :		1
APTO/ANDAR :		2	SALÃO DE FESTAS :		1
SUB-SOLOS :		2			
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\$) :	1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :	DANTAS E ALMIR IMÓVEIS				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-957432862				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.685,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	450,69	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.318,30
PADRÃO Fp :	-486,67	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0946
VAGAS	668,57	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





GeoAvaliaxPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025		
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA FRANCISCO RODRIGUES GASQUES			NÚMERO : 161		
COMP. :	BAIRRO : MACEDO	CIDADE : GUARULHOS - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA					
<input checked="" type="checkbox"/> 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 :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,838	IDADE : 13 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	
A. PRIVATIVA M² :	108,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	10,00
EDIFÍCIO		TOTAL M² :	118,00		
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	3
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	14	PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	2
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
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\$) :	800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :	DANTAS E ALMIR IMÓVEIS				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-957432862				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.792,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	239,92	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.711,62
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1853
VAGAS	679,25	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





GeoAvaliaxPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAVERAVA NÚMERO : 164
 COMP. : BAIRRO : MACEDO CIDADE : GUARULHOS - 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: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (K) : 0,375 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 3

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\$) : 1.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

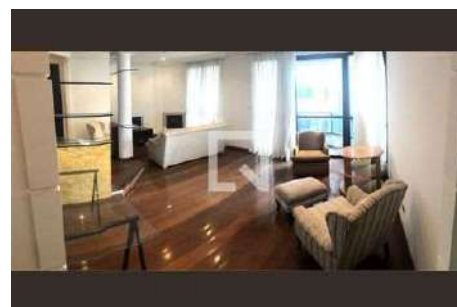
IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : TELEFONE : (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.962,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.962,50
		VARIAÇÃO : 1,0000





GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAVERAVA NÚMERO : 164
 COMP. : BAIRRO : MACEDO CIDADE : GUARULHOS - 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: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,375 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 168,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 183,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

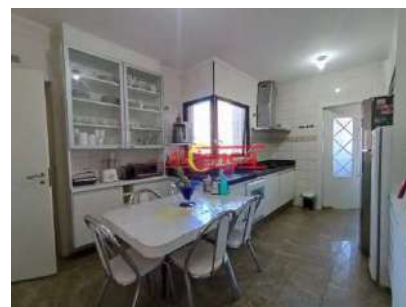
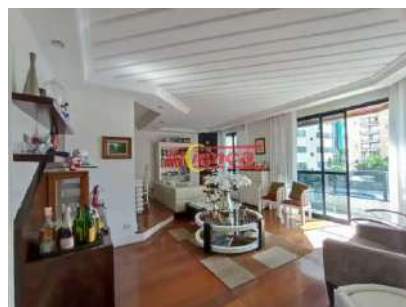
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : ALIANÇA A
 CONTATO : TELEFONE : (11)-24423100
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.892,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.892,86
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00





GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025		
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ITAVERAVA		BAIRRO : MACEDO		NÚMERO : 164	
COMP. :	UF : SP	CIDADE : GUARULHOS - SP			
CEP :					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> 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:	Reformado	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K) :	0,375	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB. :		VAGAS DESCOB. :	
A. PRIVATIVA M²:	188,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	15,00
EDIFÍCIO		TOTAL M²:		201,00	
DORMITÓRIOS :	4	SUÍTES :	3	W.C. :	4
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				FISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	2
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	3
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\$):	1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ALIANÇA A				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-24423100				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.806,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.806,45
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		





GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025		
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ITAVERAVA		BAIRRO : MACEDO		NÚMERO : 164	
COMP. :	UF : SP	CIDADE : GUARULHOS - SP			
CEP :					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> 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: Reformado	FACE:			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 5,075	CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular			
COEF. DEP. (K): 0,375	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 3	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 170,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 15,00	TOTAL M²: 185,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 3	W.C.: 5	QUARTO EMPREGADAS: 0	FISCINA: 1	SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 13	APIO/ANDAR: 2	SUB-SOLOS: 3	
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\$): 1.180.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA: ALIANÇA A					
CONTATO:	TELEFONE: (11)-24423100				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:		6.247,06	
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:		6.247,06	
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				





GeoAvaliaxPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAVERAVA NÚMERO : 164
 COMP. : 4º ANDAR BAIRRO : MACEDO CIDADE : GUARULHOS - 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: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,375 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 161,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 176,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 3

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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : FABRÍCIO SAITOS DA SILVA
 CONTATO : TELEFONE : (11)-94748114
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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





GeoAvaliaxProfi

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **B**

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAVERAVA NÚMERO : 164
 COMP. : 8º ANDAR BAIRRO : MACEDO CIDADE : GUARULHOS - SP
 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: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (K) : 0,375 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 170,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 185,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 3

FATORES ADICIONAIS

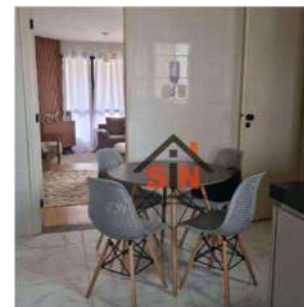
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SEM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-947533494
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-608,89	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.364,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.755,82
		VARIAÇÃO : 0,9272





GeoAvaliaxPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ITAVERAVA NÚMERO : 164
COMP. : BAIRRO : MACEDO CIDADE : GUARULHOS - 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: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K) : 0,375 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 165,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 15,00 TOTAL M²: 180,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 3

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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : DANTAS E ALMIR IMÓVEIS

CONTATO : TELEFONE : (11)-957432862

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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





GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025		
SETOR : 11	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEGRÁRCA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ITAVERAVA			NÚMERO : 164		
COMP. :	BAIRRO : MACEDO	CIDADE : GUARULHOS - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> 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 :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular	
COEF. DEP. (K) :	0,375	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB. :		3	VAGAS DESCOB. :		0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	169,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	15,00
TOTAL M² :		184,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3	W.C. :	4
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		13	APTO/ANDAR :	2	FISCINA :
SALÃO DE FESTAS :		1	SUB-SOLOS :		3
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\$) :	1.290.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :	CRISTIANO ROBERTO IMÓVEIS				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-988270276				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.869,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.869,82
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		





GeoAvaliaxPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025
 SETOR : 11 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVIO BARBOSA NÚMERO : 418
 COMP. : BAIRRO : MACEDO CIDADE : GUARULHOS - SP
 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: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (K): 0,822 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 107,80 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 117,80

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

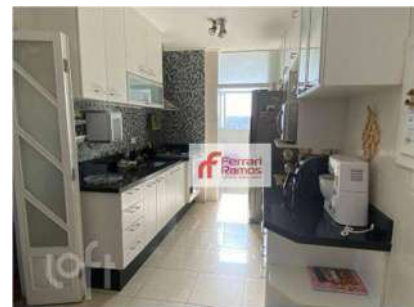
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : FERRARI RAMOS IMÓVEIS
 CONTATO : TELEFONE : (11)-49658100
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

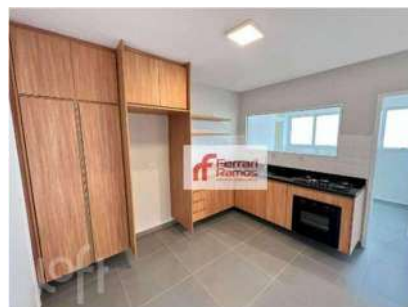
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	368,78	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-520,43	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	714,95	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.149,53
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.712,84
		VARIAÇÃO : 1,0738





GeoAvaliaxPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 12					
NÚMERO DA PESQUISA : GUARULHOS - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/06/2025		
SETOR : 24	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ALBERTO HINOTO BENTO			NÚMERO : 148		
COMP. :	BAIRRO : MACEDO	CIDADE : GUARULHOS - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO :	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO :	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA :			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS :	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA :	<input checked="" type="checkbox"/> 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 :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento simples of elev. (+)	COEF. PADRÃO :	4,354	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,750	IDADE :	25 anos	FRAÇÃO :	0,00 TAXA :
				0,00 VAGAS COB. :	2 VAGAS DESCOB. :
				0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M² :	110,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	10,00
				TOTAL M² :	120,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3 SUÍTES :	1 W.C. :	2 QUARTO EMPREGADAS :	0 PISCINA :	1 SALÃO DE FESTAS :
ELEVADORES :	2 PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	10 APTO/ANDAR :	4 SUB-SOLOS :
					2
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\$) :	660.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	FERRARI RAMOS IMÓVEIS				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-49658100				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	720,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.375,37
PADRÃO Fp :	715,37	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3658
VAGAS	540,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : MACEDO - 1072870-17.2023.8.26.0100

DATA : 17/06/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,1

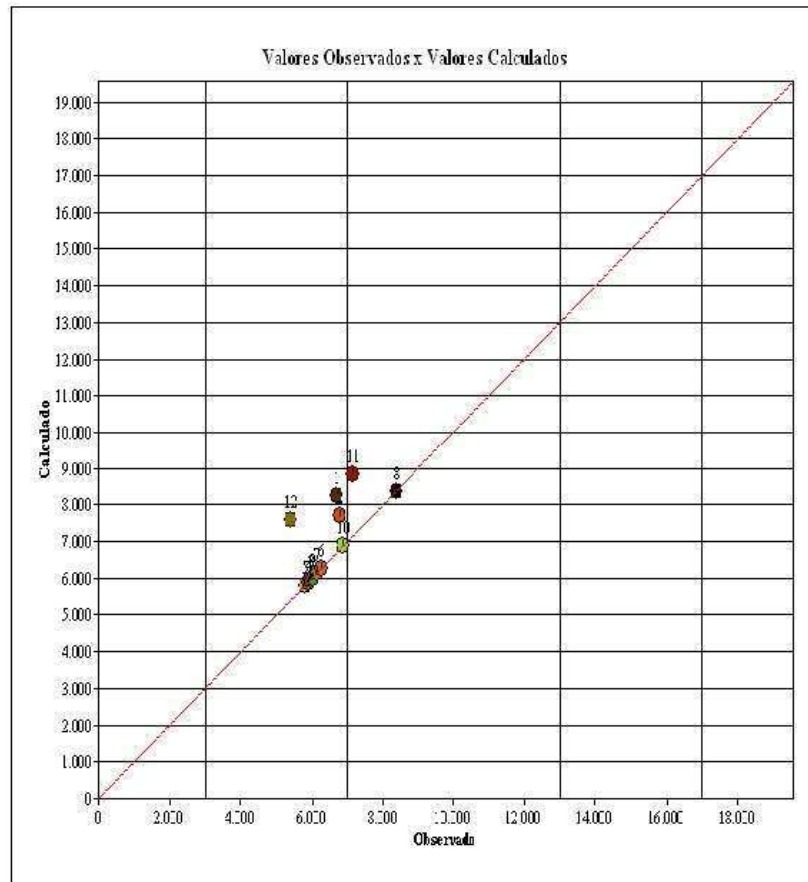


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.685,71	7.318,30
2	6.792,45	7.711,62
3	5.962,50	5.962,50
4	5.892,86	5.892,86
5	5.806,45	5.806,45
6	6.247,06	6.247,06
7	6.149,07	6.149,07
8	8.364,71	7.755,82
9	6.000,00	6.000,00
10	6.869,82	6.869,82
11	7.149,53	7.712,84
12	5.400,00	7.375,37



GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA ITAVERAVA 164 APTO 61 - B MACEDO GUARULHOS - SP Data : 17/06/2025
 Cliente : BANCO ITAÚ
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 175,86 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.443,35
 Desvio Padrão : 792,18
 - 30% : 4.510,34
 + 30% : 8.376,35

Coefficiente de Variação : 12,2900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.733,48
 Desvio Padrão : 798,31
 - 30% : 4.713,43
 + 30% : 8.753,52

Coefficiente de Variação : 11,8600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12	
1 Carac. do imóvel avaliando	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 checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
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"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.733,48

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.733,48000

VALOR TOTAL (R\$): 1.184.149,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.419,37

INTERVALO MÍNIMO : 6.419,37

INTERVALO MÁXIMO : 7.047,59

INTERVALO MÁXIMO : 7.047,59

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

XI - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado dos imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **BANCO ITAÚ CONSIGNADO S/A**, em face de **TREVO SOLUÇÕES COSMÉTICAS LTDA**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL (1):

(Matriculado sob nº 105.224, no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos)

Rua Tapaua, nº 119, Vila Monteiro Lobato, Guarulhos/SP.

R\$ 380.000,00

(Trezentos e oitenta mil reais)



JUNHO / 2025

VALOR DO IMÓVEL (2):

(Matriculado sob nº 21.602, no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos)

Rua Nova Fátima, nº 233, Vila Monteiro Lobato, Guarulhos/SP.

R\$ 1.208.000,00

(Um milhão, duzentos e oito mil reais)



JUNHO / 2025

VALOR DO IMÓVEL (3):

(Matriculado sob nº 107.962, no 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos)
Rua Itaverava, nº 164, apartamento nº 61, Edifício Oxford, Britannia
Condominium, Macedo, Guarulhos/SP.

R\$ 1.185.000,00

(Um milhão, cento e oitenta e cinco mil reais)



Rua Itaverava, 186
Apto 61 - Bloco B

JUNHO / 2025

XII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe 229 (duzentas e vinte e nove) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 18 de junho de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D