CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Exmo. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - SP

Processo nº. 1039384-15.2021.8.26.0002
Exequente: Condomínio Mirante de Interlagos
Executada: Espólio de Maria Gomes da Costa Jorge

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Engº. Civil, CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO



E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11)) 9.3098-2704

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

Sumário 2
1 – PRELIMINARES 3
2 - VISTORIA 4
2.1 – Do Local 4
2.2 - Do Cadastro Municipal 5
2.3 - Do Terreno 6
2.4 – Do Condomínio 6
2.4.1 - Da Classificação do Edifício 8
2.5 – Do Apartamento Avaliando 9
2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.) 14
2.5.2 - Do Estado de Conservação 14
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO 15
3.1. - Homogeneização dos Paradigmas 16
3.1.1. - Fatores Utilizados 17
3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q) 17
3.2 - Valor do Apartamento (V.I.) 19
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO 21

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisas de Valores
Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

1 – PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel de matrícula 361.629, descrito abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
361.629	01

São Paulo, 05 de outubro de 2.009.

IMÓVEL:- ***APARTAMENTO Nº 84***, localizado no 8º andar do ***"BLOCO II"***, integrante do ***"CONDOMÍNIO MIRANTE DE INTERLAGOS"***, situado à Avenida Interlagos, nº 5.699, no Jardim Cristal, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 57,600m², a área comum de divisão não proporcional de 8,730m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de divisão proporcional de 25,090m², perfazendo a área total de 91,420m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,6271% no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 24 na Matrícula nº 179.562 deste Serviço Registral.
Contribuinte nº 162.051.0263-2 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- ***MIRANTE DE INTERLAGOS II – EMPREENDIMENTOS SPE LTDA.***, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.245.754/0001-65, com sede nesta Capital, na Avenida Interlagos, nº 5.699, Interlagos.

REGISTRO ANTERIOR:- R.19/Matr. 179.562 deste Serviço Registral, feito em 30 de setembro de 2008.

Tarsis Calemi Emmerick
Escrevente Substituto

Certidão emitida pelo SREI

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

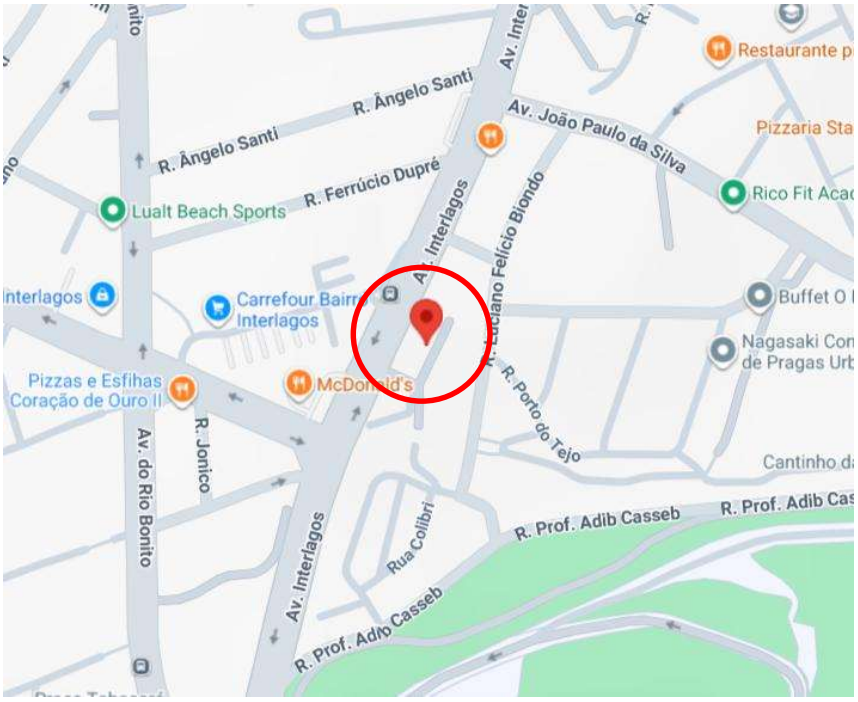
2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Avenida Interlagos, nº5699 , verificando as condições da área em questão, sua circunvizinhança, procedendo à vistoria geral na área interna do imovel.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Apresenta como principal via de acesso a Avenida Interlagos.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

De acordo com a Lei de Zoneamento nº 18.177/24 o avaliando está situado em uma ZDE (Zona de Desenvolvimento Econômico).

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, situa-se na Avenida Interlagos, nº5699, São Paulo - SP. De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo pertence ao setor 162, quadra 051.

Cujo os índices fiscais da referida rua é: Avenida Interlagos= 2.179,00/26

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 162.051.0315-9

Local do Imóvel:
AV INTERLAGOS, 5699 - APTO 84 E VG
BL II CONDOMINIO MIRANTE DE INTERLAGO CEP 04777-001
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV INTERLAGOS, 5699 - APTO 84 E VG
BL II CONDOMINIO MIRANTE DE INTERLAGO CEP 04777-001

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.958	Testada (m):	76,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0063
Área total (m²):	3.958		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	92	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	570	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2009		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	2.179,00
- da construção:	1.995,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	76.251,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	156.009,00
Base de cálculo do IPTU:	232.260,00

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserida a benfeitoria, possui as seguintes características:

Área: 3.958,00 m²

Testada : 76,00 m

Formato: Irregular

2.4 – Do Condomínio

Situado na Avenida Interlagos, é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais.

Possui áreas de lazer, como brinquedoteca, churrasqueira, entre outros.

Seguem abaixo algumas fotos do condomínio.

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704



Foto 1 – Fachada do Edifício



Foto 2 – Estacionamento

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704



Foto 3 – Elevador

2.4.1 - Da Classificação do Edifício

A referida construção de acordo com o Estudo Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

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 privativas 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

2.5 – Do Apartamento Avaliando

O apartamento avaliando está localizado no 8° andar do Edifício Mirante de Interlagos, recebendo o número 84 (oitenta e quatro) e possuindo uma vaga de garagem, localizada no térreo.

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

Seguem abaixo algumas fotos que representam os principais cômodos do apartamento avaliando com suas características e acabamentos:



Foto 4 – sala

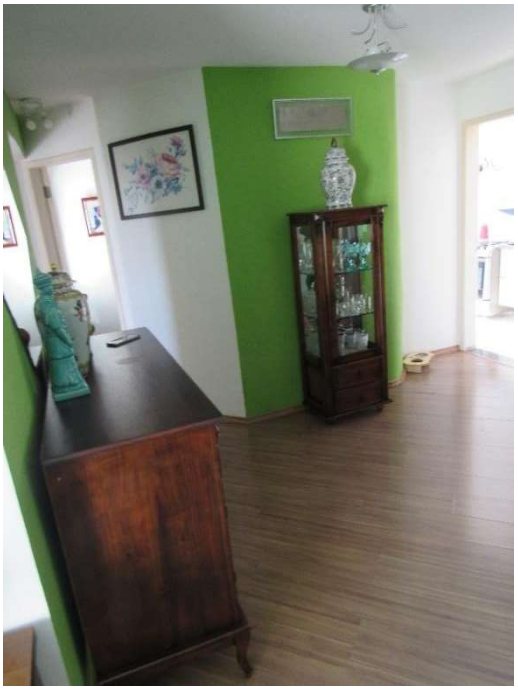


Foto 5 – sala

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704



Foto 6 – cozinha

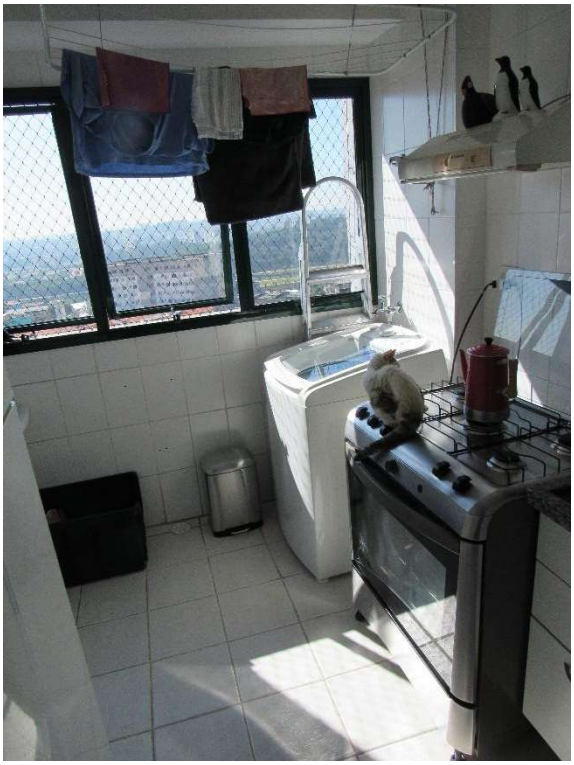


Foto 7 – cozinha

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

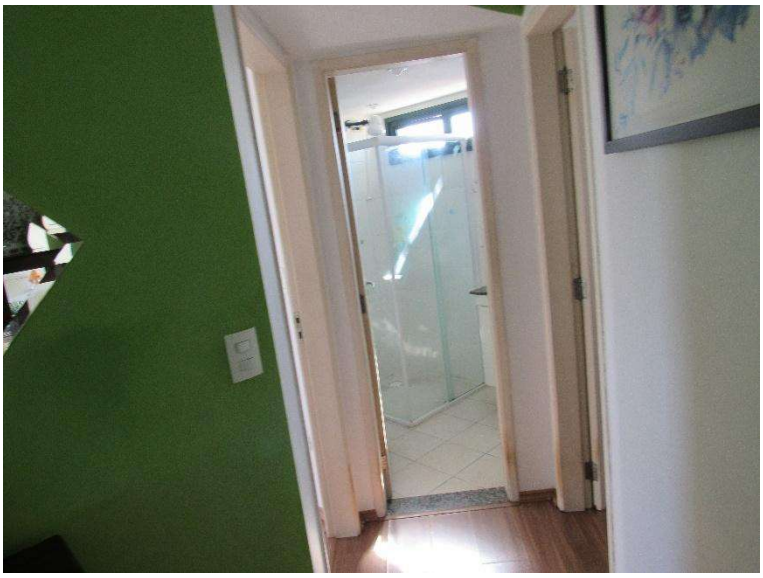


Foto 8 – corredor

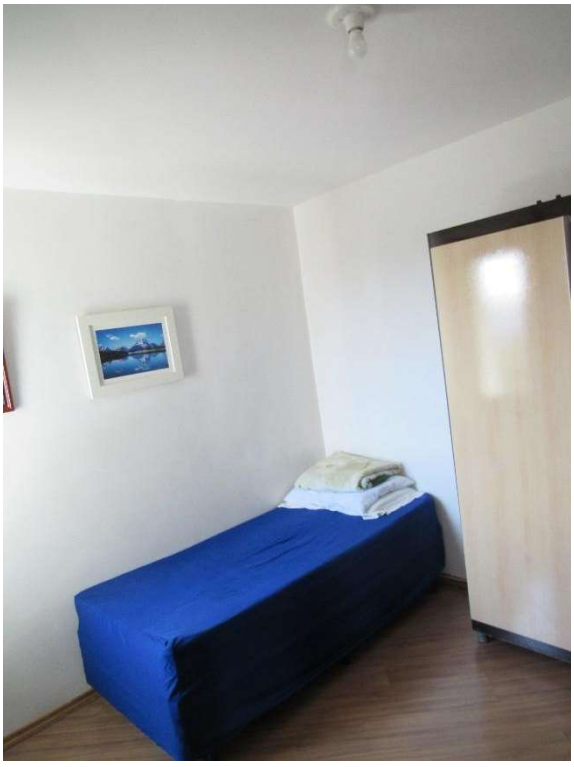


Foto 9 – quarto

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704



Foto 10 – banheiro



Foto 11 – quarto

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente ao apartamento avaliando são:

Área útil = 57,60 m²
Área Total = 92,00 m²

2.5.2 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

Classificação: Apartamento Médio com elevador.
Idade: 17 anos.
Estado de conservação: C- Regular.

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

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 impermeabiliazação 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.

3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP".

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor venda das benfeitorias (V.B.) será obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

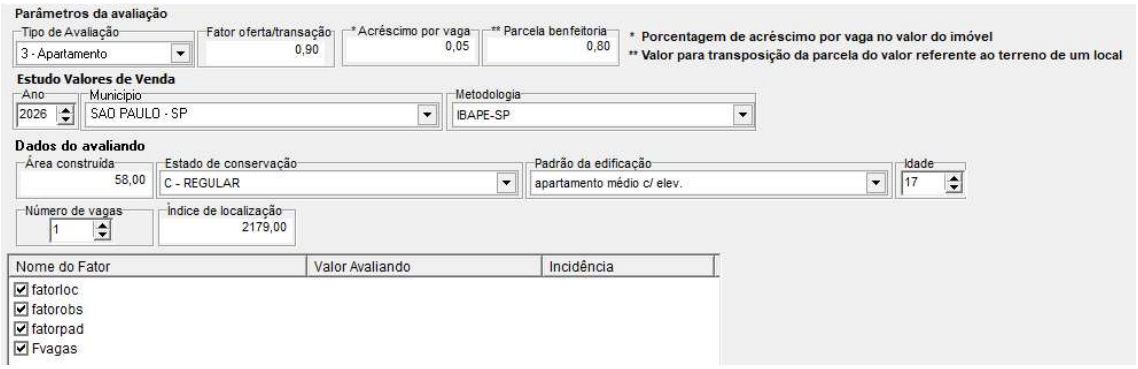
3.1. - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 5 (cinco) paradigmas especificados nos "Anexos 1 e 2" e listados abaixo conforme a tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

	Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
	SAO PAULO - SP - 2026	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	21/07/2026	AVENIDA INTERLAGOS	5699
	SAO PAULO - SP - 2026	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	21/07/2026	AVENIDA INTERLAGOS	5699
	SAO PAULO - SP - 2026	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	21/07/2026	AVENIDA INTERLAGOS	5699
	SAO PAULO - SP - 2026	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	21/07/2026	AVENIDA INTERLAGOS	5699
▶	SAO PAULO - SP - 2026	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	21/07/2026	AVENIDA INTERLAGOS	5699

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704



3.1.1. - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 2.179,00/[26] retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 17 anos, com o estado de conservação "Regular"

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Médio c/ elevador.

3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fva...	Homogeneização	Var.
1	AVENIDA INTERLAGOS ,5699	5896,55	0,000	0,000	0,000	0,000	5896,55	1,0000
2	AVENIDA INTERLAGOS ,5699	6315,79	0,000	0,000	0,000	0,000	6315,79	1,0000
3	AVENIDA INTERLAGOS ,5699	5514,08	0,000	0,000	0,000	0,000	5514,08	1,0000
4	AVENIDA INTERLAGOS ,5699	5486,30	0,000	0,000	0,000	0,000	5486,30	1,0000
5	AVENIDA INTERLAGOS ,5699	5547,95	0,000	0,000	0,000	0,000	5547,95	1,0000

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704



Homogeneizando-se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R$ 5.752,13/m^2

Limite inferior: R$ 4.026,49/m^2.

Limite superior: R$ 7.477,77/m^2.

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =6,19.

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com todos os fatores “A”, “B”, “C” e “D”. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

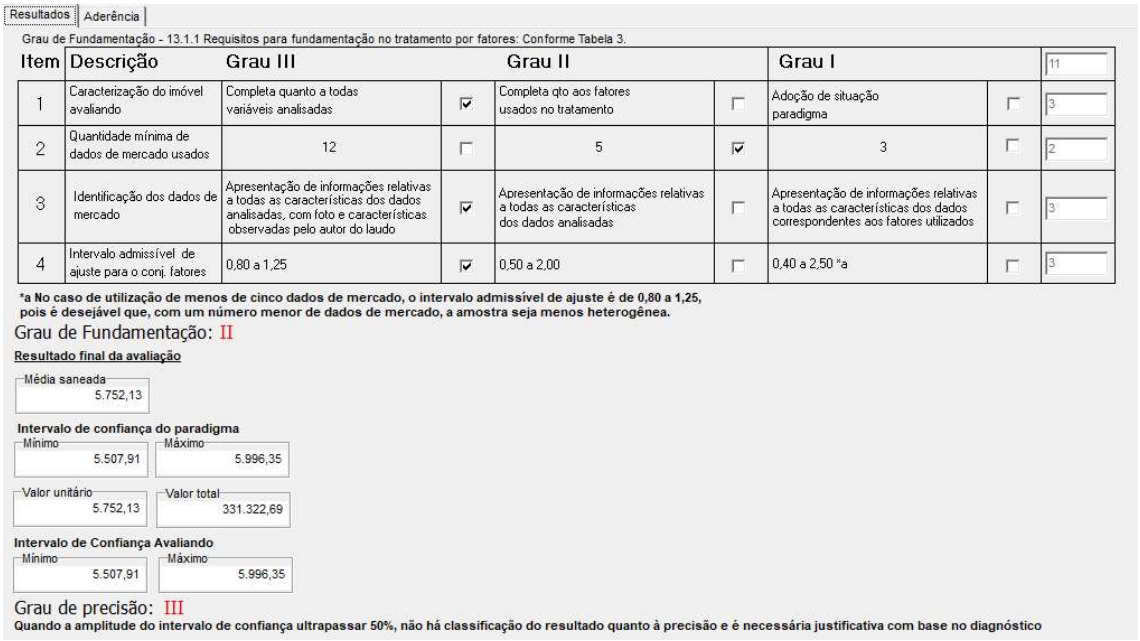
Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C” e “D”, temos:

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

Valor de venda unitário (q) = R$ 5.752,13/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO



Resultados | Aderência

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

Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I		11
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☑	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☑	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☑	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	☐	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☑	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

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

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 5.752,13

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 5.507,91 | Máximo: 5.996,35

Valor unitário: 5.752,13 | Valor total: 331.322,69

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 5.507,91 | Máximo: 5.996,35

Grau de precisão: III

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

3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)

O valor do apartamento (**V.I.**) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento **(Ap)** pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa **(q)** já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

V.I. = Ap x q

Onde:

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

Ap: Área Privativa do apartamento.

Ap = 57,60 m²

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap.

q = R$ 5.752,13/m²

V.I. = 57,60 x 5.752,13

V.I. = R$ 331.232,69

Ou em números redondos

V.I. = R$ 331.323,00 (trezentos e trinta e um mil e trezentos e vinte e três.) – Para Julho de 2026.

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 21 (vinte e uma) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 2 Anexos.

- Homogeneizações dos Paradigmas.
- Pesquisas de valores.

São Paulo, 21 de julho de 2026.



Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

E-mail: candido.padin@terra.com.brFone: (11) 3129-9409 (11) 9.3098-2704

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_162_AP_V_07.26 **DATA :** 21/07/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ **Localização**	2.179,00
☒ **Obsolescência**	**Idade** 17
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ **Padrão**	apartamento médio c/ elev.
☒ **Vagas**	**Vagas** 1
	Acréscimo 0,05

unidesk

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	AVENIDA INTERLAGOS ,5699	5.896,55	5.896,55	1,0000
☒ 2	AVENIDA INTERLAGOS ,5699	6.315,79	6.315,79	1,0000
☒ 3	AVENIDA INTERLAGOS ,5699	5.514,08	5.514,08	1,0000
☒ 4	AVENIDA INTERLAGOS ,5699	5.486,30	5.486,30	1,0000
☒ 5	AVENIDA INTERLAGOS ,5699	5.547,95	5.547,95	1,0000

unidesk

GeoAvaliarPro

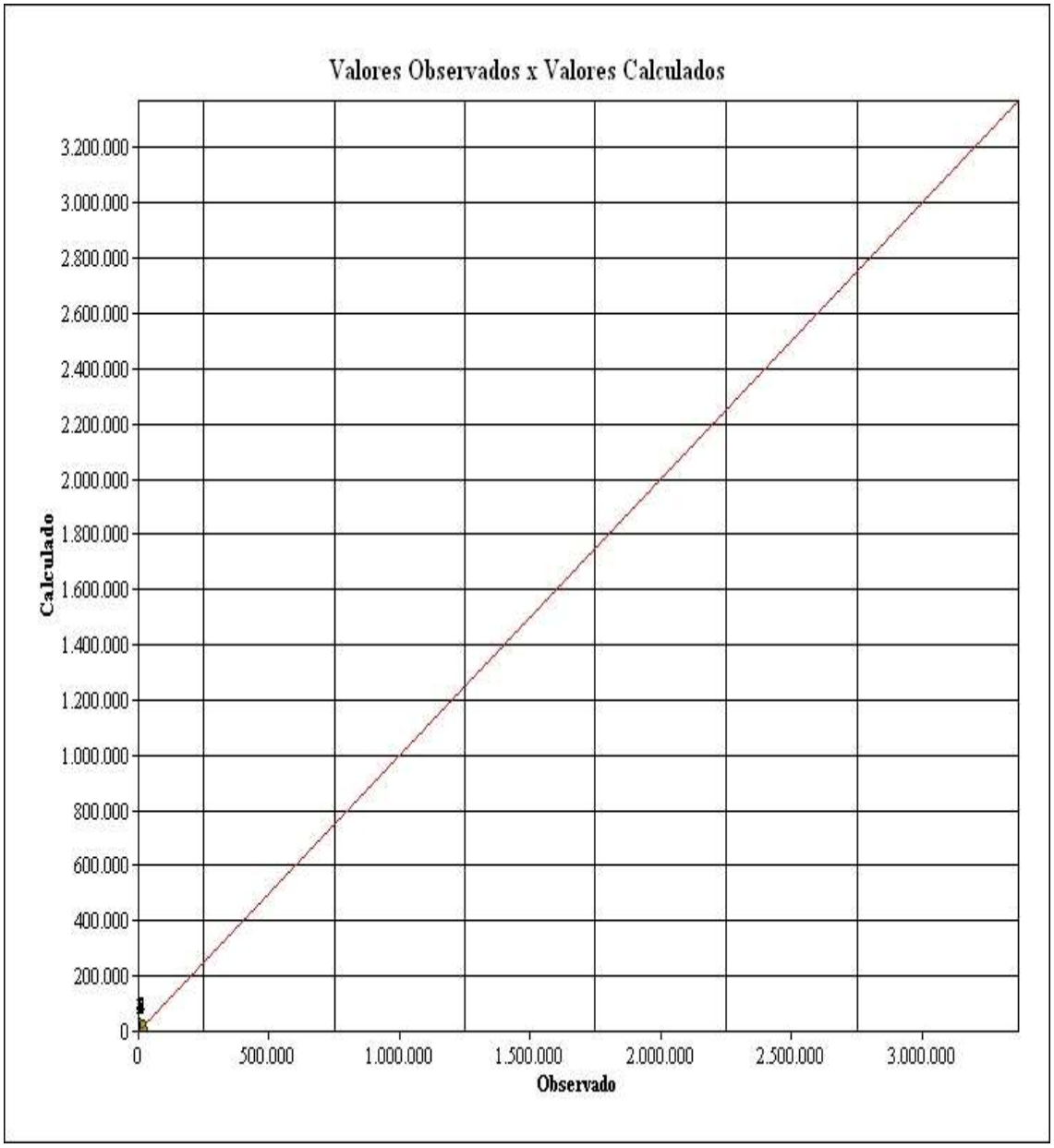
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.896,55	5.896,55
2	6.315,79	6.315,79
3	5.514,08	5.514,08
4	5.486,30	5.486,30
5	5.547,95	5.547,95

unidesk

GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO



unidesk

GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** AVENIDA INTERLAGOS 5699 APTO 84 BLOCO II INTERLAGOS SAO PAULO - SP **Data :** 21/07/2026

Cliente : 9° VC- SANTO AMARO

Área terreno m² : 1,00 **Edificação m² :** 58,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.752,13

Desvio Padrão : 356,23

- 30% : 4.026,49

+ 30% : 7.477,77

Coeficiente de Variação : 6,1900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.752,13

Desvio Padrão : 356,23

- 30% : 4.026,49

+ 30% : 7.477,77

Coeficiente de Variação : 6,1900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 5.752,13

VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 5.752,13000 **VALOR TOTAL (R$) :** 333.623,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.507,91

INTERVALO MÁXIMO : 5.996,35

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.507,91

INTERVALO MÁXIMO : 5.996,35

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

unidesk

GeoAvaliarPro®

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 21/07/2026

SETOR : 162 **QUADRA :** 051 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.179,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS **NÚMERO :** 5699

COMP.: **BAIRRO :** INTERLAGOS **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,838 **IDADE :** 17 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 58,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 58,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 380.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40028922

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.896,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.896,55
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		

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 1

DATA DA PESQUISA : 21/07/2026

SETOR : 162 **QUADRA :** 051

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

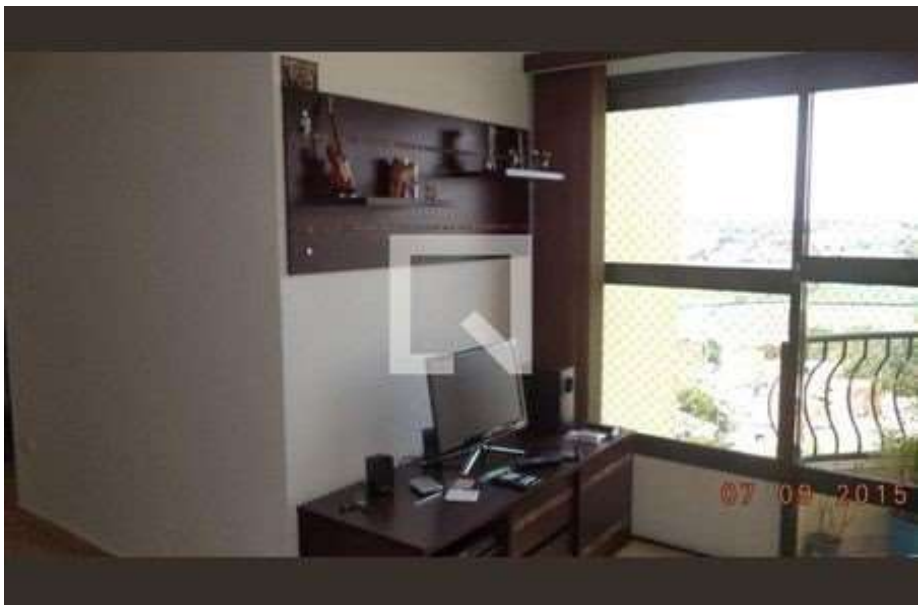


FOTO Nº 2



FOTO Nº 3

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 21/07/2026

SETOR : 162 **QUADRA :** 051 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.179,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS **NÚMERO :** 5699

COMP.: **BAIRRO :** INTERLAGOS **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,838 **IDADE :** 17 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 57,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 400.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40028922

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.315,79
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.315,79
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		

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 2

DATA DA PESQUISA : 21/07/2026

SETOR : 162 **QUADRA :** 051

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 21/07/2026

SETOR : 162 **QUADRA :** 051 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.179,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS **NÚMERO :** 5699

COMP.: **BAIRRO :** INTERLAGOS **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,838 **IDADE :** 17 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 71,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 71,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 435.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40028922

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.514,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.514,08
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		

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 3

DATA DA PESQUISA : 21/07/2026

SETOR : 162 **QUADRA :** 051

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 21/07/2026

SETOR : 162 **QUADRA :** 051 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.179,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS **NÚMERO :** 5699

COMP.: **BAIRRO :** INTERLAGOS **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,838 **IDADE :** 17 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 **ADICIONAL 02:** 1,00 **ADICIONAL 03:** 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 **ADICIONAL 05:** 1,00 **ADICIONAL 06:** 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 445.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40028922

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.486,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.486,30
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		

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 4

DATA DA PESQUISA : 21/07/2026

SETOR : 162 **QUADRA :** 051

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4

unidesk

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 21/07/2026

SETOR : 162 **QUADRA :** 051 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.179,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS **NÚMERO :** 5699

COMP.: **BAIRRO :** INTERLAGOS **CIDADE :** SAO PAULO - SP

CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 **TESTADA - (cf) m :** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 1,926 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,838 **IDADE :** 17 **anos FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 2 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **PISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES : 2 **PLAYGROUND :** 1 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 0 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 450.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : **TELEFONE :** (11)-40028922

O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.547,95
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.547,95
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		

unidesk

GeoAvaliarPro

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 **NÚMERO ELEMENTO :** 5

DATA DA PESQUISA : 21/07/2026

SETOR : 162 **QUADRA :** 051

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



FOTO Nº 2



FOTO Nº 3



FOTO Nº 4