

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA CAPITAL - SP.

PROCESSO nº 1081368-49.2016.8.26.0100

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**,  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos  
**AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida  
pelo **CONDOMÍNIO OPUS I**, em face de **LUIZ ALCIDES WHITAKER  
VIDIGAL** e **OUTRA**, dando por terminados seus estudos,  
diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas  
conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual  
chegou ao valor avaliatório de **R\$ 1.700.00,00 (UM MILHÃO E  
SETECENTOS MIL REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Batataes,  
nº 453, Apartamento 21, Edifício Opus I, 28º Subdistrito do  
Jardim Paulista, São Paulo - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, •••de Setembro de 2017.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
CREA 0600590772

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos do processo nº 1081368-49.2016.8.26.0100, requerida pelo CONDOMÍNIO OPUS I, em face de LUIZ ALCIDES WHITAKER VIDIGAL e OUTRA, em curso perante a 34ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Batataes, nº 453, Apartamento 21, Edifício Opus I, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 137, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam “rol” de quesitos para o presente caso.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

### II.1. DO LOCAL

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso à Avenida Paulista, Avenida Nove de Julho e Avenida Brigadeiro Luis Antônio.

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Batataes, nº 453, Apartamento 21, Edifício Opus I, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, na quadra formada pelas seguintes vias: Alameda Campinas, Rua Pamplona, Alameda Lorena e a referida Rua Batataes.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

A ilustração do mapa que segue demonstra a exata localização do Condomínio Residencial OPUS I, onde se encontra o imóvel avaliando.



## II.1.1. CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:-

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Batataes, nº 453, Apartamento 21, Edifício Opus I, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**SETOR: 014**

**QUADRA: 060**

**ZONA: PI ZM 3b/16**

**ÍNDICE FISCAL: 6.661,00/2015**

Rua Batataes, 453

**NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 014.060.0629-7**

Condomínio Residencial OPUS I, Apartamento 21

**MATRÍCULA: 126.863**

4º Cartório de Registros de Imóveis da Capital.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[ x ]
Guias	[ x ]
Sarjetas	[ x ]
Pavimentação asfáltica	[ x ]
Pavimentação articulada	[ ]
Passeios	[ x ]
Rede de água potável	[ x ]
Rede de esgoto sanitário	[ x ]
Rede telefônica	[ x ]
Rede de gás	[ x ]
Correios	[ x ]
Rede de energia elétrica	[ x ]
Iluminação pública	[ x ]

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.1.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado o condomínio fica posicionado na região Sul da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 8 Km, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Condomínio Edifício OPUS I é de fácil cesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, drogarias, supermercados, padarias, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, oficinas mecânicas, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, cartórios, clínicas, hospitais, localizados na circunvizinhança, a destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por Habitação coletiva vertical e residências de padrões construtivos médios e elevados.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.





# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O quadro a seguir define as diretrizes básicas da zona de uso:

**Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros - PRE - PI**  
**Quadro 04 do Livro XI, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004**  
**CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE**

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUSOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE (m)	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR DO IGUAL A 8,00 m	FUNDOS E LATERAIS ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 8,00 m
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER - 1	0,05	1,00	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)
ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDERA A ZER	ZCLL-I ou ZCLL-II	0,05	(f)	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO	(k)
ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	0,70	0,15	500,00	15,00	Sem limite	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO	(k) (l)
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1	0,20	1,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	8,00	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	25,00 (a)	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a	0,20	1,00	2,5 (h)	0,15 (e)	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
	ZM - 3b	0,20	2,00	2,5 (c)				SEM LIMITE (b)			
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL - a	0,20	1,00	0,70	0,15	125,00	5,00	25,00	5,00 (j)	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)
	ZCP ou ZCL - b	0,20	2,00	2,50				SEM LIMITE			
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP) enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.									
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCpP e ZCLp	0,05	1,00	0,50	0,15	250,00	10,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (l)	(k) (l)

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.2. DO IMÓVEL:-

### II.2.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo Condomínio Edifício OPUS I, possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 718,31 m<sup>2</sup>, tendo uma frente projetada para a via pública de 32,60 m.

**Área = 718,31 m<sup>2</sup>.**

O Apartamento nº 21 do Condomínio Edifício OPUS I possui uma fração ideal de 6,3423 % no terreno ocupado pelo referido edifício.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## II.2.2. BENFEITORIAS:

O Perito, quando na ocasião da OPUS I vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado composto por 01 (uma) torre erigida em concreto armado, no mesmo nível ao da via pública.

O CONDOMÍNIO OPUS I é composto por unidades habitacionais, áreas comuns e possui gerador.

O CONDOMÍNIO OPUS I está servido de portões automáticos, interfone, escadarias, elevadores, medidores, salão de festas, salão de jogos, academia, piscina, sauna e garagem para os condôminos com despensa para cada unidade habitacional.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O CONDOMÍNIO OPUS I que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolúvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

## DO EDIFÍCIO: -

O Condomínio OPUS I compreende 02 (dois) subsolo, térreo, andar superior, tudo compondo áreas comuns, e mais 16 (dezesesseis) pavimentos de unidades privativas.

Nos subsolos do edifício, encontram-se: área de garagem, rampas de acesso de veículos, escadarias, extintores, hidrantes, bombas de recalque, poço de elevador e depósitos.

No andar térreo do edifício, encontram-se: amplo “hall” de entrada, escadarias, “halls de elevadores, extintores, hidrantes, portaria, pátio externo, salão de festas, piscina e sauna.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Os andares superiores possuem 01 (uma) unidade habitacional por andar, constituídos de 02 (duas) ou 03 (três) suítes, extintores, hidrantes, poços de elevadores, escadarias e dutos de ventilação.

No ático, encontram-se: casa de máquinas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

O controle de acesso do Condomínio está situado próximo do alinhamento público e possui monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança, onde é feita a triagem dos visitantes.

## DA UNIDADE AVALIANDA:

Na ocasião da vistoria no imóvel, objeto de avaliação, constatou-se que o Apartamento 21, localizado no 2º pavimento do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OPUS I**, encerra a área total construída de **338,54 m<sup>2</sup>**, sendo **175,84 m<sup>2</sup>** de área útil e mais **104,62 m<sup>2</sup>** de área comum coberta, incluindo 02 (duas) vagas de garagem

**Área = 175,84 m<sup>2</sup>.**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se em estado bom de conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP (2002/2006)”, enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: *Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples*.

O imóvel avaliando compreende as seguintes características construtivas: 01 (uma) sala de jantar com 02 (dois) ambientes, 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) dependência de serviço com banheiro, 02 (duas) suítes com varandas, e 01 (uma) varanda gourmet.

O imóvel avaliando enquadra-se no item **1.3.4. - Apartamento Padrão - SUPERIOR**, com elevador, no limite médio, classificação esta contida no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006”.

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos e de acabamento do imóvel vistoriado, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 01



VISTA DA RUA BATATAES, TENDO A ESQUERDA O  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OPUS I.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA DA FACHADA DO  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OPUS I.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO OPUS I,  
TOMADA LATERALMENTE.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 04



OUTRA VISTA DA FACHADA, COM DESTAQUE PARA  
A GUARITA EDIFICADA JUNTO AO ALINHAMENTO  
DA VIA PÚBLICA.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA APROXIMADA DA FACHADA LATERAL, COM DESTAQUE  
PARA AS SACADAS DAS SUÍTES.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



VISTA DA ÁREA DOS FUNDOS DO CONDOMÍNIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 07



VISTA DA PISCINA JUNTO A LATERAL DO  
CORPO DO EDIFÍCIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA DA PORTA PRINCIPAL DE ACESSO AO  
HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 09



VISTA DO HALL DE ENTRADA  
DO EDIFÍCIO.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO n.º 10



VISTA DO SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO  
EDIFÍCIO OPUS I



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## FOTO n.º 11



VISTA DA RAMPA DE ACESSO AO SUBSOLO, ONDE SE  
SITUAM AS VAGAS DA GARAGEM.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

Para a avaliação do apartamento em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - “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 Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - versão 2002/2006”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

## **III.1. VALOR UNITÁRIO:**

Para o cálculo do “qm<sup>2</sup>”, o Perito coletou 16 (dezesesseis) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

**A) ELASTICIDADE:** - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transação, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FINE/USP”.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

C) **ÁREA CONSTRUÍDA:** - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

D) **PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO - 2002/2006”, a partir de Fevereiro de 2007, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.4. - Apartamento Padrão SUPERIOR - limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a **2,406**.

E) **DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$F_{OB} = R + K * (1 - R)$$

Sendo:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “I<sub>e</sub>” e a vida referencial “I<sub>r</sub>”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 25 (vinte e cinco) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação enquadrada na referência (d) Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples.

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogeneizados na pesquisa em anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## III.2. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO:

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIARPRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## III. AVALIAÇÃO:-

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{Apartamento 102, Bloco 04}} = S \times qmf \quad \text{Onde:}$$

$$S_{\text{apto.}} = 338,540 \text{ m}^2 = \mathbf{175,840 \text{ m}^2 \text{ de área útil}}$$

$$104,620 \text{ m}^2 \text{ de área comum}$$

$$20,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (02 vagas)}$$

$$Qmf = \text{R\$ } 9.178,68/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{Apartamento 21}} = (175,840 + {}^{20,00}_{/2}) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.178,68/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Apartamento 21}} = \text{R\$ } 1.705.765,89$$

*Ou, em números redondos:*

$$V_{\text{Apartamento 21}} = \text{R\$ } \mathbf{1.700.000,00}$$

**(UM MILHÃO E SETECENTOS MIL REAIS)  
PARA SETEMBRO / 2017**

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 9.178,68/m<sup>2</sup> (Nove Mil, Cento e Setenta e Oito Reais e Sessenta e Oito Centavos)**, reportar-se da Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo - I, tendo atingido o melhor grau de Fundamentação, ou seja, Grau III.

# *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Batataes, nº 453, Apartamento 21, Edifício Opus I, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos do processo requerido pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL OPUS I** em face de **LUIZ ALCIDES W. VIDIGAL** e **OUTRA**, processo nº 1081368-49.2016.8.26.0100, em curso perante a 34ª Vara Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

**V<sub>apartamento 21</sub> = R\$ 1.700.000,00**

**(UM MILHÃO E SETECENTOS MIL REAIS)**

**VÁLIDO PARA SETEMBRO/2017.**



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 33 (trinta e três) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas. sendo a primeira e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Acompanha o presente laudo o seguinte anexo:

### ANEXO I: PESQUISA DE MERCADO

*Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.*

São Paulo, • • • de Setembro de 2017.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA 0600590772

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## **ANEXO - I**

# **PESQUISA DE MERCADO**

Rua Batataes, nº 453

28° Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

**DESCRIÇÃO:** Apartamento no Jardim Paulista I

**DATA:** 01/09/2017

**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2017 - SAO PAULO - SP

**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9

**PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8

**OBSERVAÇÃO:**

Condomínio Edifício Opus I  
Matrícula nº 126.863 - 4º CRI de São Paulo  
28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	6.661,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

**FATORES ADICIONAIS**

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ALTURA Vista panorâmica do Apartamento	0,90	Parcela de Benfeitorias
<input checked="" type="checkbox"/> DATA Eventual atualização da oferta IPC/Fipe	483,22	Parcela de Benfeitorias

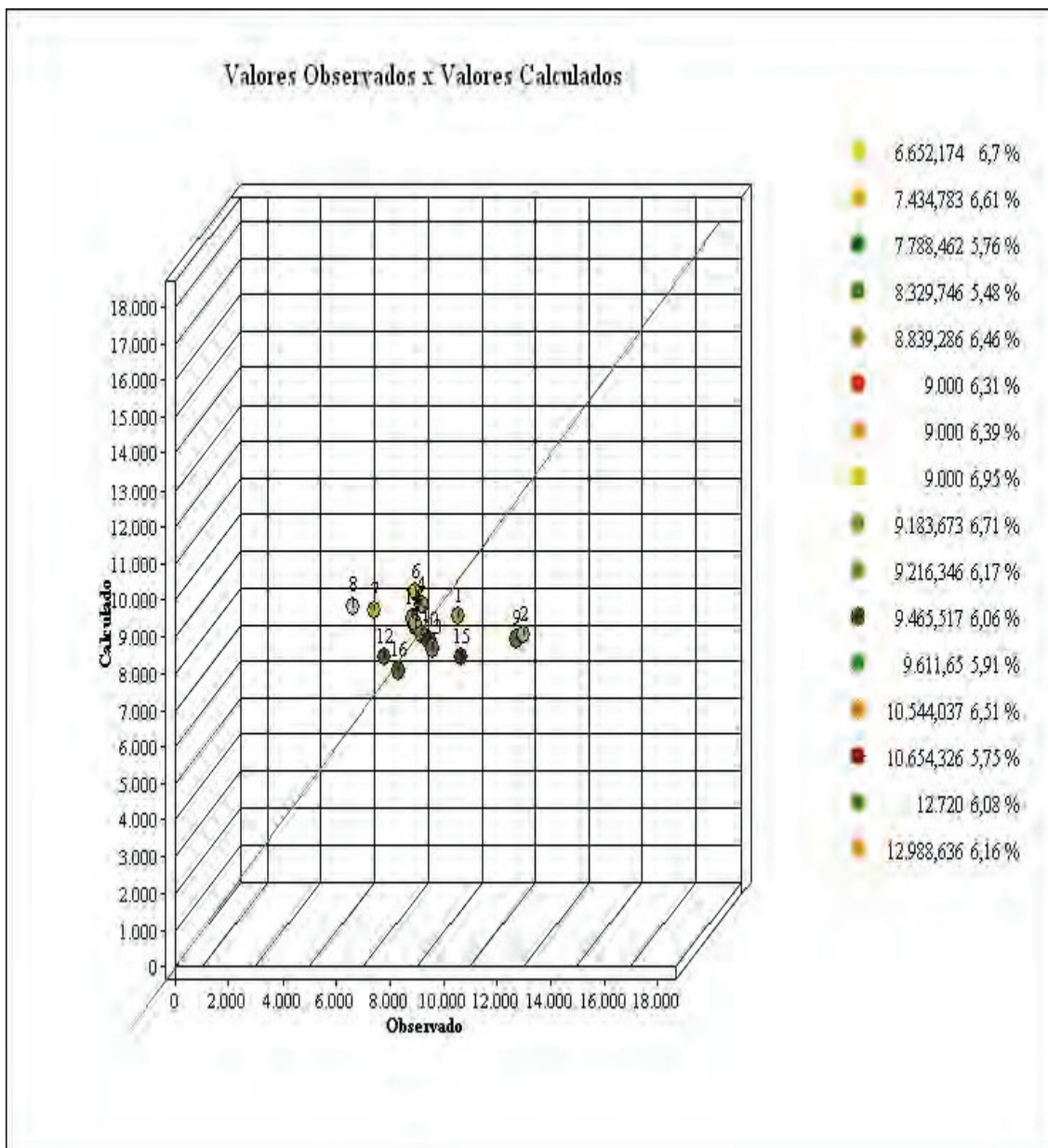
### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Alameda Joaquim Eugênio de Lima ,1601	10.544,04	9.564,62	0,9071
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Alameda Joaquim Eugênio de Lima ,961	12.988,64	9.048,21	0,6966
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Alameda Lorena ,105	9.000,00	9.267,11	1,0297
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Alameda Lorena ,1246	9.183,67	9.861,10	1,0738
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Batataes ,333	9.000,00	9.381,06	1,0423
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Batataes ,333	9.000,00	10.202,83	1,1336
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Batataes ,48	7.434,78	9.704,20	1,3052
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Batataes ,48	6.652,17	9.839,61	1,4792
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Guarará ,463	12.720,00	8.936,07	0,7025
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Alameda Campinas ,696	9.465,52	8.895,15	0,9397
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Alameda Campinas ,696	9.216,35	9.058,81	0,9829
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Alameda Franca ,114	7.788,46	8.452,05	1,0852
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Alameda Joaquim Eugênio de Lima ,1058	9.611,65	8.676,81	0,9027
<input checked="" type="checkbox"/>	14 Rua Batataes ,309	8.839,29	9.488,07	1,0734
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Batataes ,453	10.654,33	8.437,73	0,7920
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Batataes ,453	8.329,75	8.045,42	0,9659

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

<b>Núm.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	10.544,04	9.564,62
2	12.988,64	9.048,21
3	9.000,00	9.267,11
4	9.183,67	9.861,10
5	9.000,00	9.381,06
6	9.000,00	10.202,83
7	7.434,78	9.704,20
8	6.652,17	9.839,61
9	12.720,00	8.936,07
10	9.465,52	8.895,15
11	9.216,35	9.058,81
12	7.788,46	8.452,05
13	9.611,65	8.676,81
14	8.839,29	9.488,07
15	10.654,33	8.437,73
16	8.329,75	8.045,42

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/09/2017 às 17:04, sob o número WJMJ17410611197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081368-49.2016.8.26.0100 e código 3C0975F.

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua Batataes 453 Apartamento 21 Jardim Paulista SAO PAULO - SP      **Data :** 01/09/2017

**Cliente :** Proc: 1081368-49.2016.8.26.0100

**Área terreno m² :** 718,31

**Edificação m² :** 185,84

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 9.401,79

**Desvio Padrão :** 1.690,40

**- 30% :** 6.581,25

**+ 30% :** 12.222,33

**Coefficiente de Variação :** 17,9800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 9.178,68

**Desvio Padrão :** 594,69

**- 30% :** 6.425,08

**+ 30% :** 11.932,28

**Coefficiente de Variação :** 6,4800

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
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"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** III

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 9.178,68

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):** 9.178,68000

**VALOR TOTAL (R\$) :** 1.705.765,89

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALO MÍNIMO :** 8.979,31

**INTERVALO MÁXIMO :** 9.378,05

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 8.979,31

**INTERVALO MÁXIMO :** 9.378,05

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2017

SETOR : 14

QUADRA : 096

ÍNDICE DO LOCAL : 6.482,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Joaquim Eugênio de Lima

NÚMERO : 1601

COMP.: Apto. no 12º Andar

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 0,00   TESTADA - (cf) m: 0,00   PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta   FORMATO : Regular   ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,660

IDADE : 30

anos FRAÇÃO :

0,00 TAXA :

0,00 VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²:

109,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

10,00

TOTAL M² :

119,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 2

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 15

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,15   ADICIONAL 02: 480,10   ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00   ADICIONAL 05: 1,00   ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.277.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Dozzi Imóveis

CONTATO :

Sr. Walter

TELEFONE : (11)-456330

**OBSERVAÇÃO:**

Condomínio EDIFÍCIO PAOLO UCELLO - Condomínio R\$ 1.250,00 - Esquina com Rua Guarará => IF2.: 6.654,00,  
 Auh = Área Útil Apto.: 104,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 109,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	58,23	FT ADICIONAL 01 : -1.833,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	741,28	FT ADICIONAL 02 : 54,82
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 : 10.544,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.564,00
		VARIAÇÃO : 0,980



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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2017

SETOR : 14

QUADRA : 091

ÍNDICE DO LOCAL : 6.612,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Joaquim Eugênio de Lima

NÚMERO : 961

COMP.: Apto. no 6º Andar

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904

IDADE : 10

anos FRAÇÃO :

0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²:

88,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M² 20,00

TOTAL M² : 108,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 3 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 480,10 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.270.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Jardins &amp; Companhia Imóveis

CONTATO :

Sr. Raphael Menezes

TELEFONE : (11)-30471000

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO ARTE &amp; ARQUITETURA JARDINS

Auh = Área Útil Apto.: 78,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² =&gt; Auh = 88,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	19,25	FT ADICIONAL 01 : -1.889,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.137,95	FT ADICIONAL 02 : 67,53
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 : 12.988
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.048
		VARIAÇÃO : 0,69

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/03/2017

SETOR : 14

QUADRA : 086

ÍNDICE DO LOCAL : 6.376,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Lorena

NÚMERO : 105

COMP.: Apto. 71

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01424-000 UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 110,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 20,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 130,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 480,35 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 : PH 15 - Paulo Hoffmann Imóveis

CONTATO : Sr. Alberto

TELEFONE : (11)-33863500

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO LYON - Condomínio R\$ 820,00 - Código: 68970.  
 Auh = Área Útil Apto.: 100,00m<sup>2</sup> + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m<sup>2</sup> => Auh = 110,00m<sup>2</sup>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	80,46	FT ADICIONAL 01 : -1.309,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	632,73	FT ADICIONAL 02 : 43,02
PADRÃO Fp :	820,00	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 : 9.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.267,00
		VARIAÇÃO : 1,02

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2016

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/03/2017

SETOR : 14

QUADRA : 014

ÍNDICE DO LOCAL : 6.524,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Lorena

NÚMERO : 1246

COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO : Jardim Paulista

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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Indireta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 245,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 255,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 480,35 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Rede Netimóveis - Umuarama Netimóveis

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-34340000

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO BARÃO DE LORENA - Edifício possui jardim e sauna. - Cond: R\$ 2200,00 - CÓD: 477731  
 Auh = Área Útil Apto.: 240,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 245,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 38,57	FT ADICIONAL 01 : -1.597,16	VALOR UNITÁRIO : 9.183,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.192,12	FT ADICIONAL 02 : 43,90	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.861,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.070,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2017

SETOR : 14

QUADRA : 068

ÍNDICE DO LOCAL : 6.386,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Batataes

NÚMERO : 333

COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,640 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 240,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 20,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 260,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 20 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 483,22 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Informações com corretor

CONTATO : Creci: 85.621-f - Celular (11) 97592-0041

TELEFONE : (11)-97386224

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO CARAJÁS - Condomínio R\$ 1.823,00 - Código: AP0501  
 Auh = Área Útil Apto.: 230,00m<sup>2</sup> + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m<sup>2</sup> => Auh = 240,00m<sup>2</sup>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 77,51	FT ADICIONAL 01 : -1.309,09	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.250,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.381,00
PADRÃO Fp : -638,18	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2017

SETOR : 14

QUADRA : 068

ÍNDICE DO LOCAL : 6.386,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Batataes

NÚMERO : 333

COMP.: Apto. em Andar Alto

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO : 2,640

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,491

IDADE : 40

anos FRAÇÃO :

0,00 TAXA :

0,00 VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.:

0

**DIMENSÕES**A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:

240,00

ÁREA COMUM M<sup>2</sup>

0,00

GARAGEM M<sup>2</sup>

20,00

TOTAL M<sup>2</sup> :

260,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 3

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 20

APTO/ANDAR : 1

SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:

1,15

ADICIONAL 02:

483,22

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 6.200,00

IMOBILIÁRIA :

Chaves Imóveis - Creci: 19.606-J

CONTATO :

Corretor

TELEFONE : (11)-348880

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO CARAJÁS - Código: 201224

Auh = Área Útil Apto.: 230,00m<sup>2</sup> + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m<sup>2</sup> => Auh = 240,00m<sup>2</sup>**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	77,51	FT ADICIONAL 01 : -1.565,22
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	3.328,72	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-638,18	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 : 9.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.202,00
		VARIAÇÃO : 1.138,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 14/09/2017 às 17:14, sob o número WJMJ17410611197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081368-49.2016.8.26.0100 e código 3C0975F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 14/09/2017 às 17:14, sob o número WJMJ17410611197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081368-49.2016.8.26.0100 e código 3C0975F.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 7**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2017  
 SETOR : 14 QUADRA : 088 ÍNDICE DO LOCAL : 5.971,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Batataes NÚMERO : 48  
 COMP.: Apto. em Andar Alto BAIRRO : Jardim Paulista 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 125,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 483,22 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Informações com proprietário  
 CONTATO : Sr. Daniel TELEFONE : (11)-97333033

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PINTO ALVES  
 Auh = Área Útil Apto.: 110,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 115,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 171,83	FT ADICIONAL 01 : -1.293,01	VALOR UNITÁRIO : 7.434,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.749,81	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.704,30
PADRÃO Fp : 640,79	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.300,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JACQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 14/09/2017 às 17:14, sob o número WJMJ17410611197. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081368-49.2016.8.26.0100 e código 3C0975F.

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2017  
 SETOR : 14 QUADRA : 088 ÍNDICE DO LOCAL : 5.971,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Batataes NÚMERO : 48  
 COMP.: Apto. no 1º Andar BAIRRO : Jardim Paulista 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 125,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 483,22 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 : LS Prado Imóveis - Creci: 37.079-F  
 CONTATO : Corretor - Celular (11) 98131-4100 TELEFONE : (11)-38818110

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO PINTO ALVES - Código: AP0309  
 Auh = Área Útil Apto.: 110,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 115,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 153,74	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.652,
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.460,36	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.839,
PADRÃO Fp : 573,34	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,47
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 9**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2017

SETOR : 14

QUADRA : 066

ÍNDICE DO LOCAL : 6.424,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Guarará

NÚMERO : 463

COMP.: Apto. no 8º Andar

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904

IDADE : 10

anos FRAÇÃO :

0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 75,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M² 20,00

TOTAL M² : 95,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 2

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 14

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 480,10 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 :

C.S. Negócios Imobiliários

CONTATO :

Sr. Júlio Batistuta

TELEFONE : (11)-26598230

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO MY WAY - Condomínio R\$ 1.300,00

Auh = Área Útil Apto.: 65,00m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² =&gt; Auh = 75,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 93,86	FT ADICIONAL 01 : -1.850,18	VALOR UNITÁRIO : 12.720,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.093,73	FT ADICIONAL 02 : 66,13	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.936,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,70
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 10**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2017

SETOR : 9

QUADRA : 074

ÍNDICE DO LOCAL : 6.598,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Campinas

NÚMERO : 696

COMP.: Apto. em Andar Alto

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01404-001 UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,630

IDADE : 35

anos FRAÇÃO :

0,00 TAXA :

0,00 VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²:

203,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

10,00

TOTAL M² :

213,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 1

W.C. : 3

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 15

APTO/ANDAR : 2

SUB-SOLOS : 1

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 483,22 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.135.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Informações com proprietário

CONTATO :

Sr. Gustavo

TELEFONE : (11)-947030

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO TAIRA

Auh = Área Útil Apto.: 198,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 203,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	18,08	FT ADICIONAL 01 : -1.646,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.057,73	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 : 9.465,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.895,00
		VARIAÇÃO : 0,93

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 11**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2017

SETOR : 9

QUADRA : 074

ÍNDICE DO LOCAL : 6.598,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Campinas

NÚMERO : 696

COMP.: Apto. em Andar Médio BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01404-001 UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 208,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 20,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 228,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 15 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,10 ADICIONAL 02: 483,22 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Informações com corretor

CONTATO : Sr. Cardoso - Celular (11) 99236-2309

TELEFONE : (11)-253288

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO TAIRA - Condomínio R\$ 1.142,00 - Código: APJD3027  
 Auh = Área Útil Apto.: 198,00m<sup>2</sup> + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m<sup>2</sup> => Auh = 208,00m<sup>2</sup>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 17,60	FT ADICIONAL 01 : -1.340,56	VALOR UNITÁRIO : 9.216,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.165,42	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.058,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,98
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/03/2017

SETOR : 9

QUADRA : 084

ÍNDICE DO LOCAL : 6.518,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Franca

NÚMERO : 114

COMP.: Apto. 132

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 2,172 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,596 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 104,00 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 10,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 114,00**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 480,35 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PH 15 - Paulo Hoffmann Imóveis

CONTATO : Sr. Alberto

TELEFONE : (11)-33863500

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO ARAPONGA - Condomínio R\$ 1,095,00 - Código: 76902.  
 Auh = Área Útil Apto.: 99,00m<sup>2</sup> + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m<sup>2</sup> => Auh = 104,00m<sup>2</sup>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 34,17	FT ADICIONAL 01 : -1.354,52	VALOR UNITÁRIO : 7.788
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.275,43	FT ADICIONAL 02 : 37,23	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.452
PADRÃO Fp : 671,27	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,088
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 13**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2017

SETOR : 9

QUADRA : 090

ÍNDICE DO LOCAL : 6.439,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Alameda Joaquim Eugênio de Lima

NÚMERO : 1058

COMP.: Apto. no 5º Andar

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687

IDADE : 30

anos FRAÇÃO :

0,00 TAXA :

0,00 VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²:

103,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

10,00

TOTAL M² :

113,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3

SUÍTES : 1

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 14

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:

1,10

ADICIONAL 02:

480,10

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 :

Informações com corretor

CONTATO :

Sr. Claudio Viana

TELEFONE : (11)-992727

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO ANTONELLO DA MESSINA - Condomínio R\$ 1.100,00

Auh = Área Útil Apto.: 98,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 103,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	66,28	FT ADICIONAL 01 : -1.398,06
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	346,97	FT ADICIONAL 02 : 49,97
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 : 9.611,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.676,00
		VARIAÇÃO : 0,90

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 14**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2017

SETOR : 14

QUADRA : 068

ÍNDICE DO LOCAL : 6.386,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Batataes

NÚMERO : 309

COMP.: Apto. em Andar Alto

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,553

IDADE : 35

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 168,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M² 10,00

TOTAL M² : 178,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 1

W.C. : 3

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2

PLAYGROUND : 1

SUPERIORES : 21

APTO/ANDAR : 2

SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 483,22 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Informações com corretor

CONTATO :

Sr. Walter Cury - Celular (11) 94747-4767

TELEFONE : (11)-2365353

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO LUCIA MARIA - Condomínio R\$ 1.286,00 - Código: BTTS

Auh = Área Útil Apto.: 163,00m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 168,00m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 76,13	FT ADICIONAL 01 : -1.537,27	VALOR UNITÁRIO : 8.839
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.109,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.488
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,07
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 15**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2017

SETOR : 14

QUADRA : 060

ÍNDICE DO LOCAL : 6.661,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Batataes

NÚMERO : 453

COMP.: Apto. de Cobertura

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01423-010 UF : SP

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

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>: 718,31 TESTADA - (cf) m: 32,60 PROF. EQUIV. (Pe): 22,03  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular  
 COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>: 371,68 ÁREA COMUM M<sup>2</sup> 0,00 GARAGEM M<sup>2</sup> 40,00 TOTAL M<sup>2</sup> : 411,68

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 4 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 1,15 ADICIONAL 02: 483,22 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Ricardo Tayar Imóveis - Creci: 4.508-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 99929-2222

TELEFONE : (11)-38852111

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO OPUS I - Condomínio R\$ 6.350,00 - Código: VR59614  
 Auh = Área Útil Apto.: 351,680m<sup>2</sup> + Área Útil Garagem: 40,00/2 = 20,00m<sup>2</sup> => Auh = 371,68m<sup>2</sup>

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : -1.852,93	VALOR UNITÁRIO : 10.654
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -363,67	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.437
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,79
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO****DADOS DA FICHA 16**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/09/2017

SETOR : 14

QUADRA : 060

ÍNDICE DO LOCAL : 6.661,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Batataes

NÚMERO : 453

COMP.: Apto. no 1º Andar

BAIRRO : Jardim Paulista

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01423-010 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: 718,31 TESTADA - (cf) m: 32,60 PROF. EQUIV. (Pe): 22,03  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 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: 185,84 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M² : 205,84

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 2

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01: 0,90 ADICIONAL 02: 483,22 ADICIONAL 03: 1,00  
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Ricardo Tayar Imóveis - Creci: 4.508-J

CONTATO : Corretor - Celular (11) 99929-2222

TELEFONE : (11)-38852111

**OBSERVAÇÃO :**

Condomínio EDIFÍCIO OPUS I - Condomínio R\$ 3.200,00 - Código: VR63102  
 Auh = Área Útil Apto.: 175,840m² + Área Útil Garagem: 20,00/2 = 10,00m² => Auh = 185,84m²

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-284,32	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 :	8.329,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.045,00
		VARIAÇÃO :	0,96