

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CIVEL DO FORO  
REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE- SÃO PAULO.**

**Processo nº.** 101.5307.10.2019.8.26.0002

**Requerente:** CONDOMÍNIO VILLA LANZUOLO

**Requerido:** LIANE DE MORAIS REGO BORGNETH

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng<sup>o</sup>. 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**



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

    2.3.1 - Do Condomínio ..... 6

    2.4 - Do Apartamento ..... 20

    2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.) ..... 21

    2.4.3 Fotos Internas do Apartamento ..... 21

    2.4.4- Da Classificação ..... 29

    2.4.5 - Do Estado de Conservação ..... 30

3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO ..... 31

    3.1 - Homogeneização dos Paradigmas ..... 31

    3.1.1 - Fatores utilizados..... 32

    3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q) ..... 32

    3.2 - Valor do Imóvel (V.I.)..... 34

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO ..... 36

**ANEXOS**

---

**Anexo 01** - Homogeneização dos paradigmas

**Anexo 02** – Pesquisas de Valores

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**1 - PRELIMINARES**

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel descrito abaixo:

PROTOCOLO S19020024643D#01-20\*00\*/MARCOS/CAMILA FLE. 001/001

15

**O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.** S19020024643D#01-20\*00\*

Certifica, a pedido verbal da parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, déles consta a matrícula do teor seguinte:

---

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL**                      **15.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

MATRÍCULA <b>167.413</b>	FIGURA <b>001</b>	São Paulo, 22 de Agosto de 2002
-----------------------------	----------------------	---------------------------------

**IMÓVEL:** Apartamento nº 31, tipo, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO VILLA LANEUOLO", situado na Rua Gabriele D'Annunzio nº 125, no 30º Subdistrito do Ibirapuera, possui a área privativa de 160,740 metros quadrados, a área comum de 59,435 metros quadrados, a área de garagem de 73,200 metros quadrados, relativa a 03 (três) vagas de garagem nos subsolos com uso de manobrista, perfazendo a área total de 293,375 metros quadrados, correspondendo a fração ideal de 2,4253% de terreno. Cadastre Municipal - Contribuintes nºs 086.020.0129-0 e 086.020.0128-2.

**PROPRIETÁRIOS:** AGENOR MOREIRA BORJA, comerciante, RG nº 7.173.238/SSP/SP, CPF nº 682.913.888/49 e sua mulher MARIA DAS GRAÇAS PEREIRA BORJA, matemática, RG nº 6.007.676/SSP/SP, CPF nº 861.353.688/34, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Capitão Otávio Machado nº 912, apartamento 41; ANAROB CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 01.691.722/0001-00, sediada na Cidade de São Caetano do Sul, deste Estado, na Rua Santa Catarina nº 55, sala 28; ANTONIO AUGUSTO DA MATA, comerciante, RG nº 5.254.726/SSP/SP, CPF nº 669.629.358/20 e sua mulher MARIA ALEXANDRINA STERSE DA MATA, professora, RG nº 5.799.464/SSP/SP, CPF nº 812.723.678/00, brasileiros, casados sob o regime da comunhão universal de bens anteriormente ao advento da Lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Divino Salvador nº 301, apartamento 72; ANTÔNIO ESIO BRESCIANI, engenheiro, RG nº 5.201.974/SSP/SP, CPF nº 716.732.298/91 e sua mulher LÍGIA MARIA BORELLA BRESCIANI, professora, RG nº 5.083.935/SSP/SP, CPF nº 003.765.778/00, brasileiros,

Continua no Verso

(F) PROTOCOLO S19020024643D#01-20\*00\*

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/10/2020 às 11:52, sob o número 01500710201900002. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015307-10.2019.8.26.0002 e código C9B284D.



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

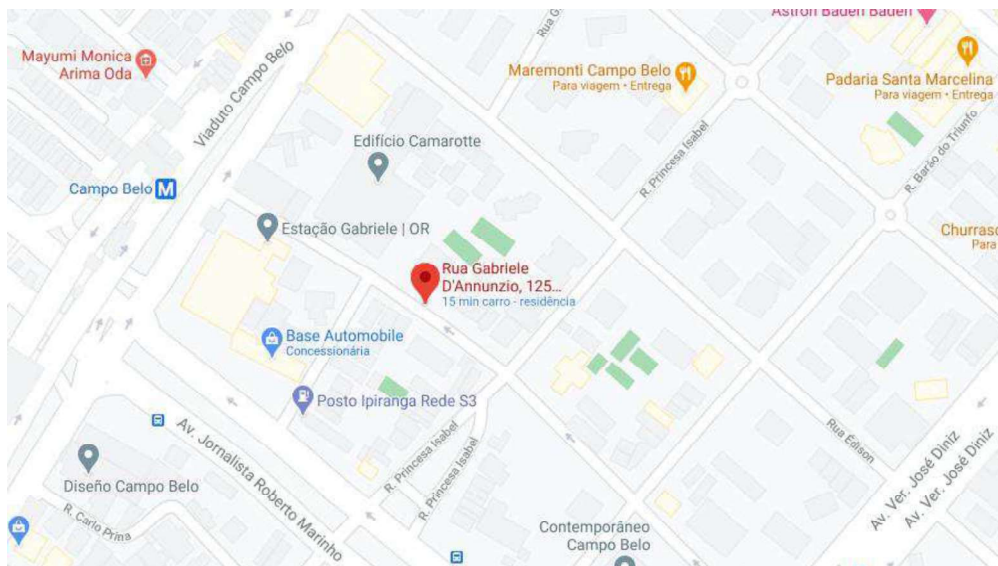
## 2 - VISTORIA

### 2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Rua Gabriele D'Annunzio, 125, verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança, procedeu à vistoria geral no condomínio e na área interna do apartamento avaliando.

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 Ver. José Diniz.

### **Mapa de Localização.**



**FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS**

De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZC - Zona de Centralidade, com a predominância de densidades construtivas e demográficas média.



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.2 - Do Cadastro Municipal**

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Rua Gabriele D'Annunzio, 125, apto. 31, Campo Belo, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 086, quadra 020, cujo índice local é de 2.792,00/20.

Cadastro Municipal: 086.020.0134-7.

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 086.020.0134-7</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R GABRIELE D'ANNUNZIO, 125 - AP 31 E 3VGS CAMPO BELO ED VILLA LANZUOLO CEP 04619-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R GABRIELE D'ANNUNZIO, 125 - AP 31 E 3VGS CAMPO BELO ED VILLA LANZUOLO CEP 04619-000			
<b>Contribuinte(s):</b>			
CPF 093.028.718-51      LIANE DE MORAIS REGO BORGNETH			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.680	Testada (m):	35,33
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0243
Área total (m²):	1.680		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	294	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.382	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2002		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	2.792,00		
- da construção:	2.584,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	168.236,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	638.145,00		
Base de cálculo do IPTU:	806.381,00		

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.3 - Do Terreno**

O terreno onde está inserido o Condomínio

Villa Lanzuolo, possui as seguintes características:

Área: 1.680,00 m<sup>2</sup>

Formato: Regular

Consistência: Seco

**2.3.1 - Do Condomínio**

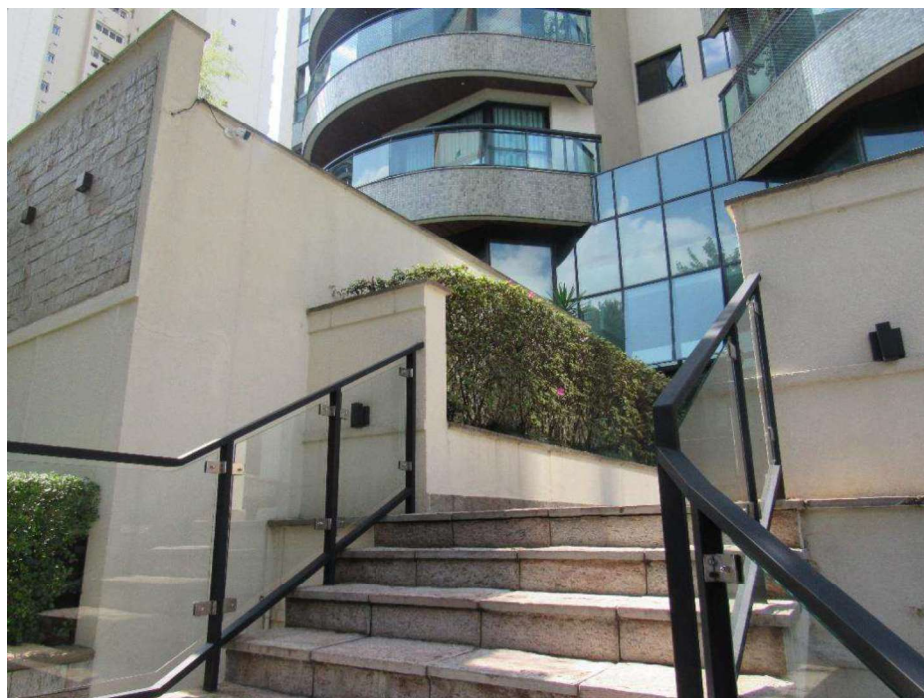
Situado no meio de quadra da Rua Gabrielle D'Annunzio, é circundado por outros imóveis residenciais e principalmente comerciais.

Além de áreas de lazer, como piscina, playground, quadra poliesportiva, entre outros, o Condomínio apresenta as seguintes características:

- Um bloco com:
  - ❖ 38 aptos tipos + 2 duplex;

Seguem abaixo algumas fotos.

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL



**FOTO 1**



**FOTO 2**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



**FOTO 3**



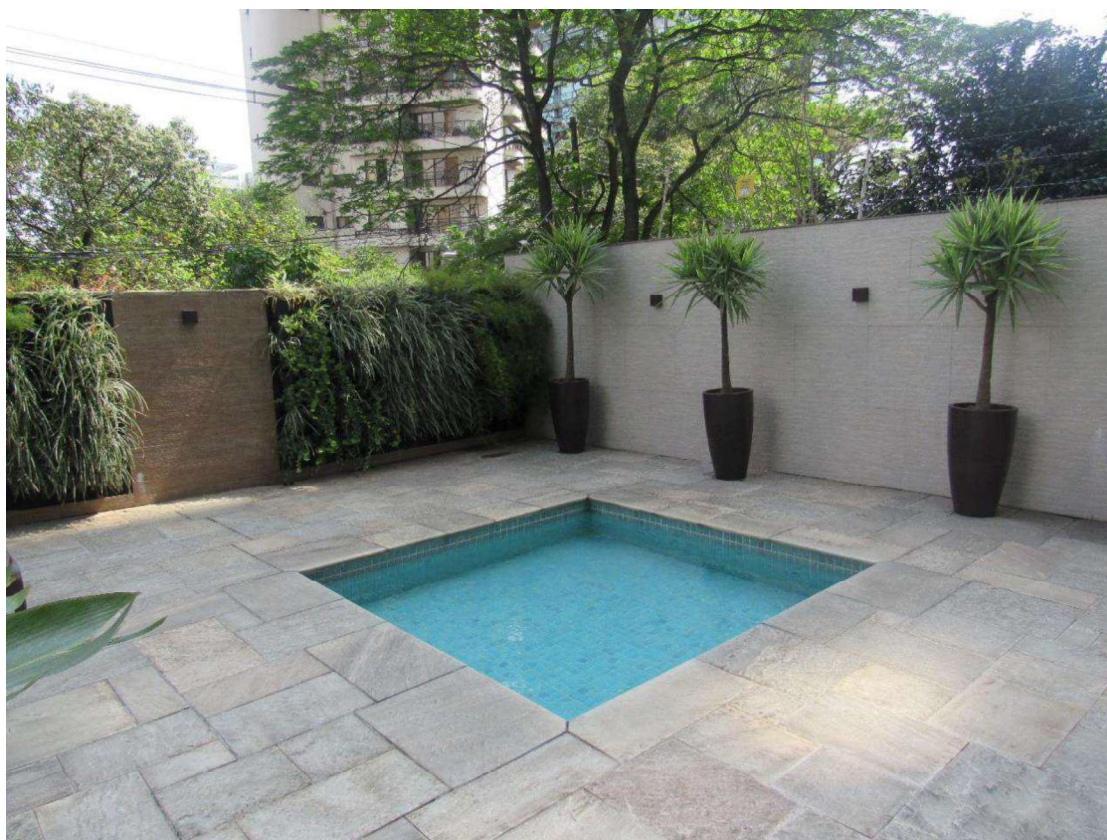
**FOTO 4**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



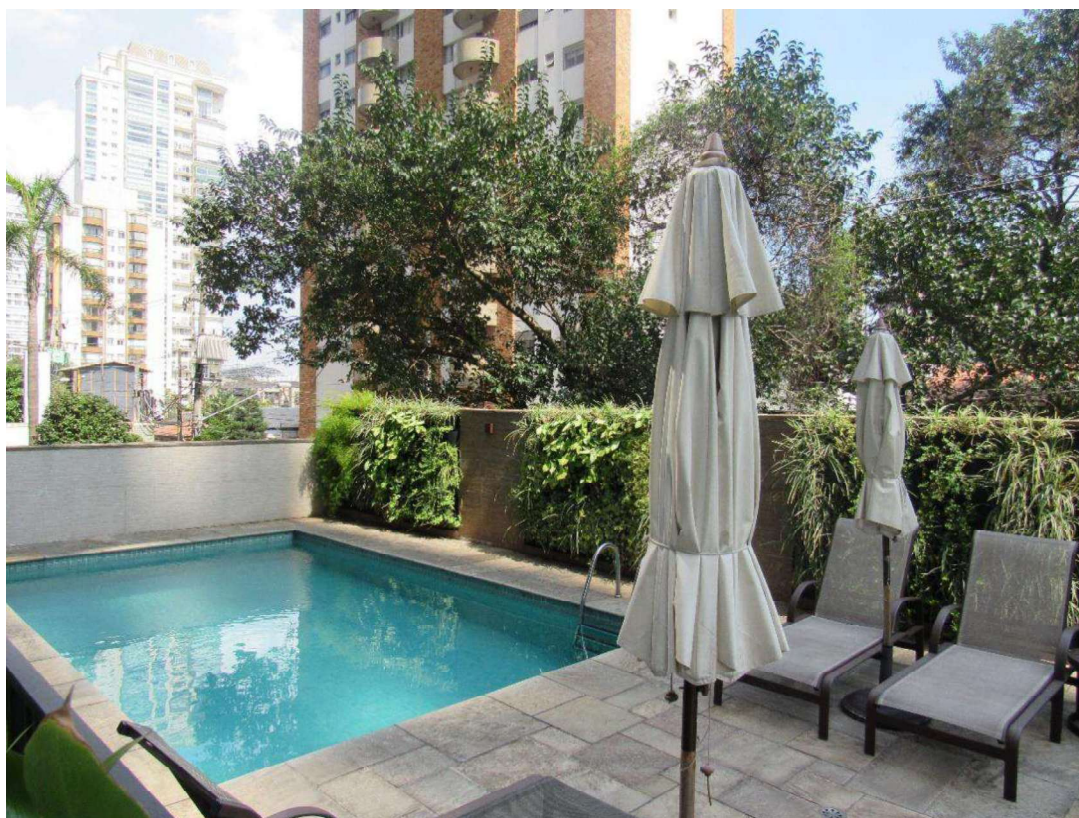
**FOTO 5**



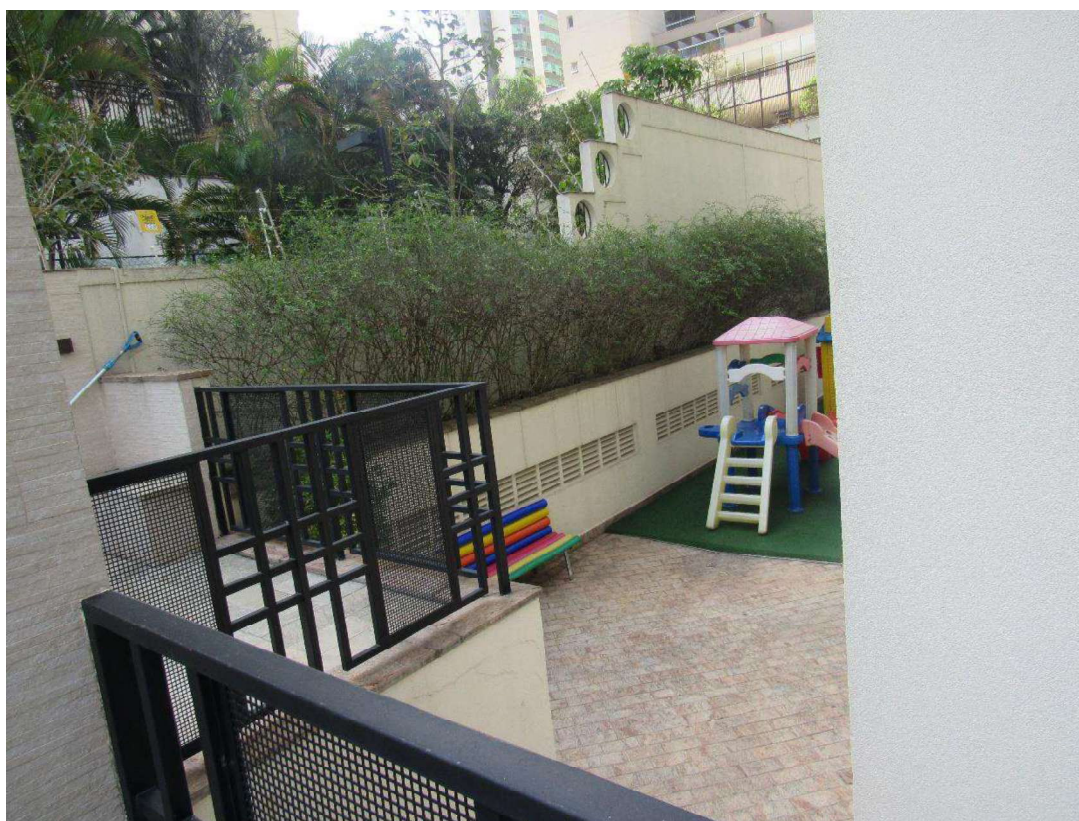
**FOTO 6**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



**FOTO 7**



**FOTO 8**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



**FOTO 9**



**FOTO 10**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



**FOTO 11**



**FOTO 12**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



FOTO 13

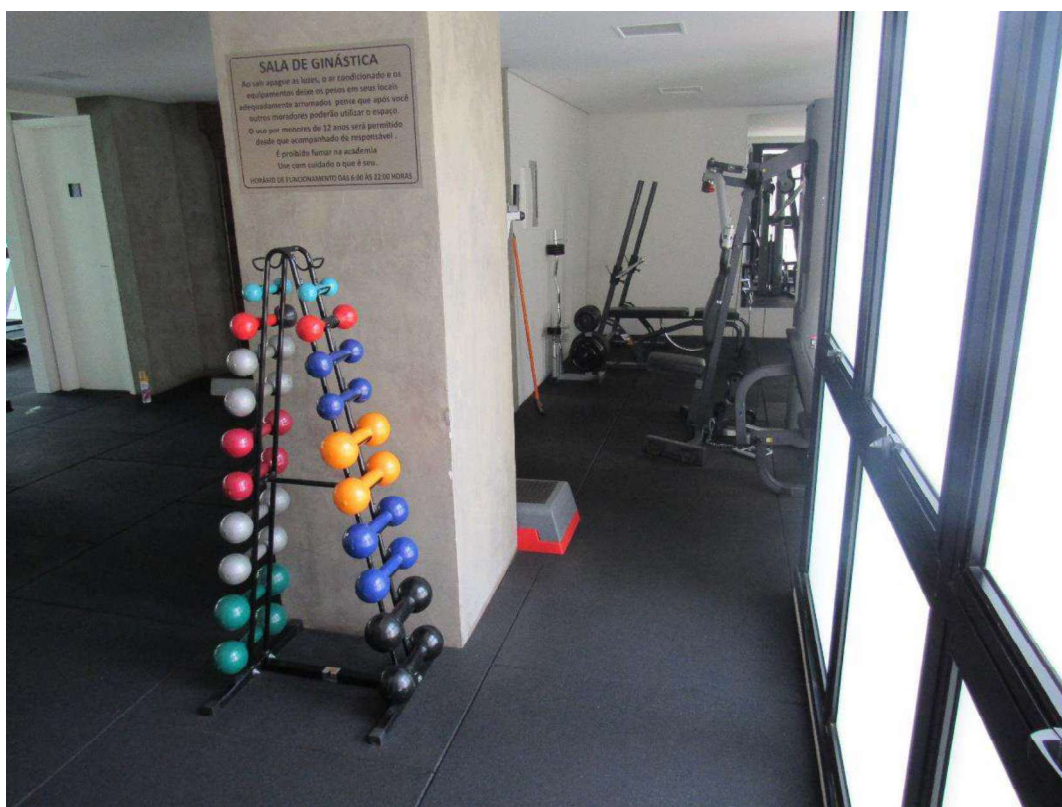


FOTO 14



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

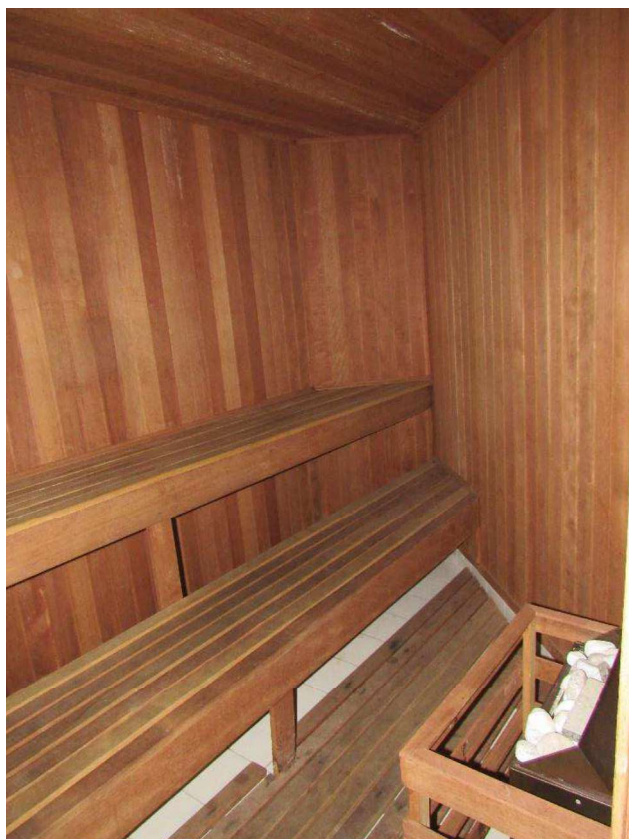


**FOTO 15**

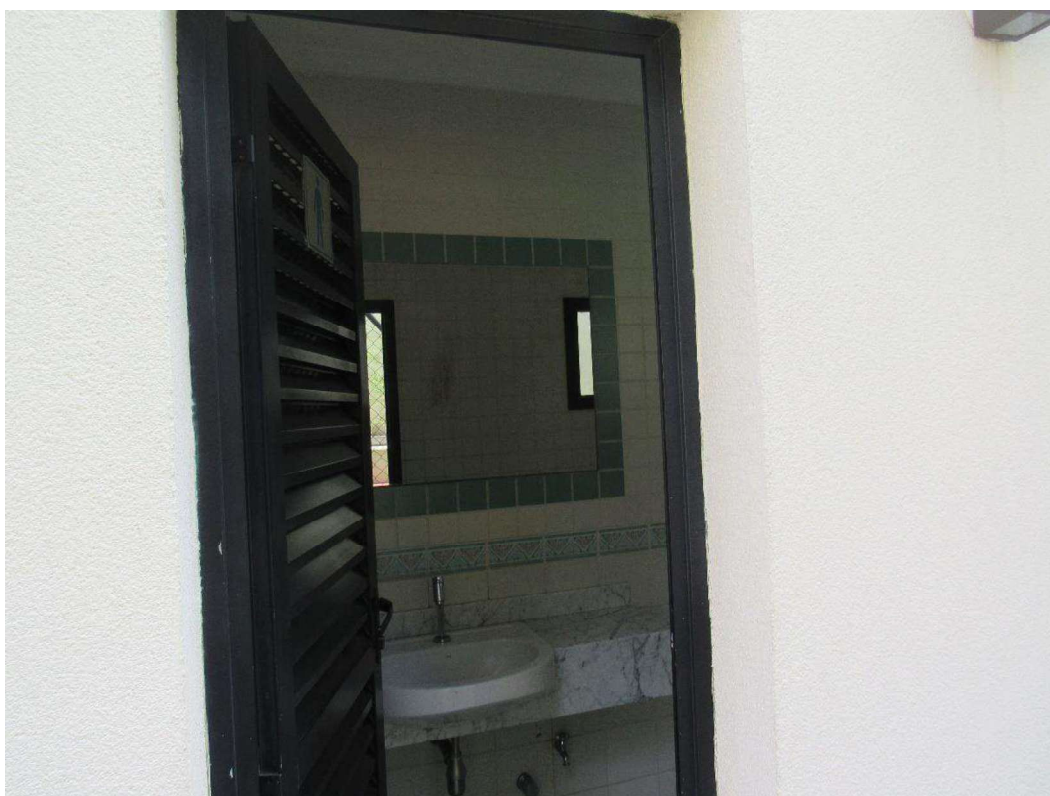


**FOTO 16**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



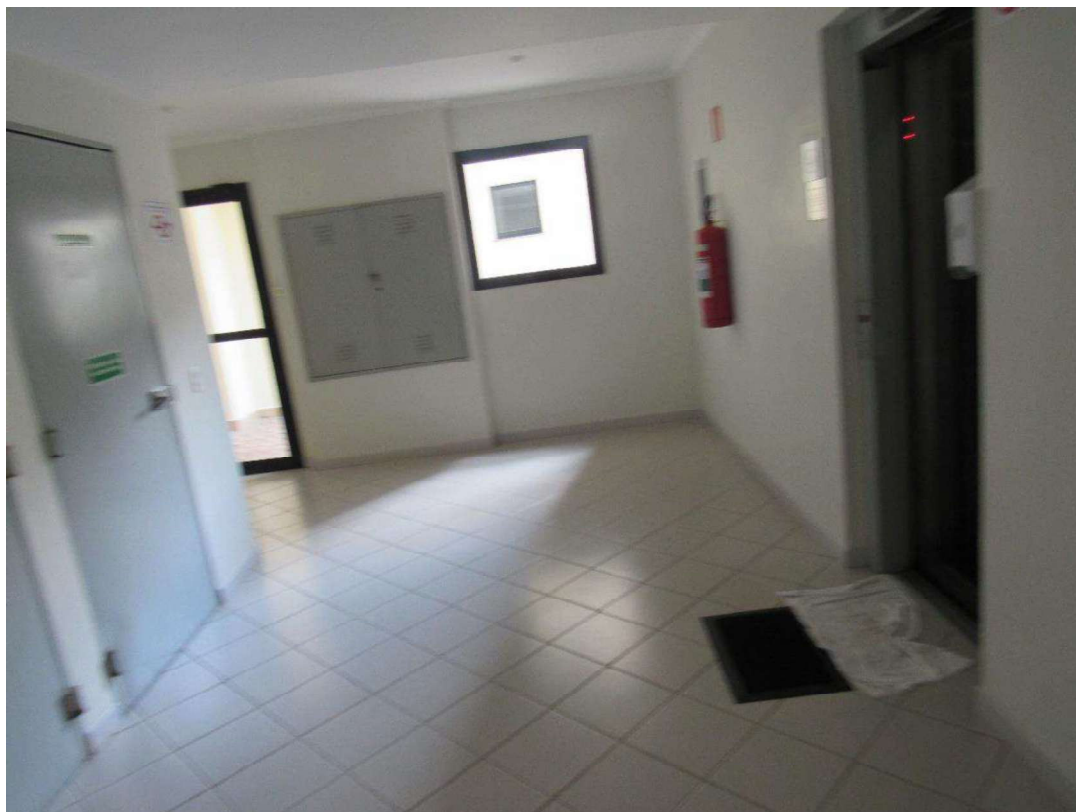
**FOTO 17**



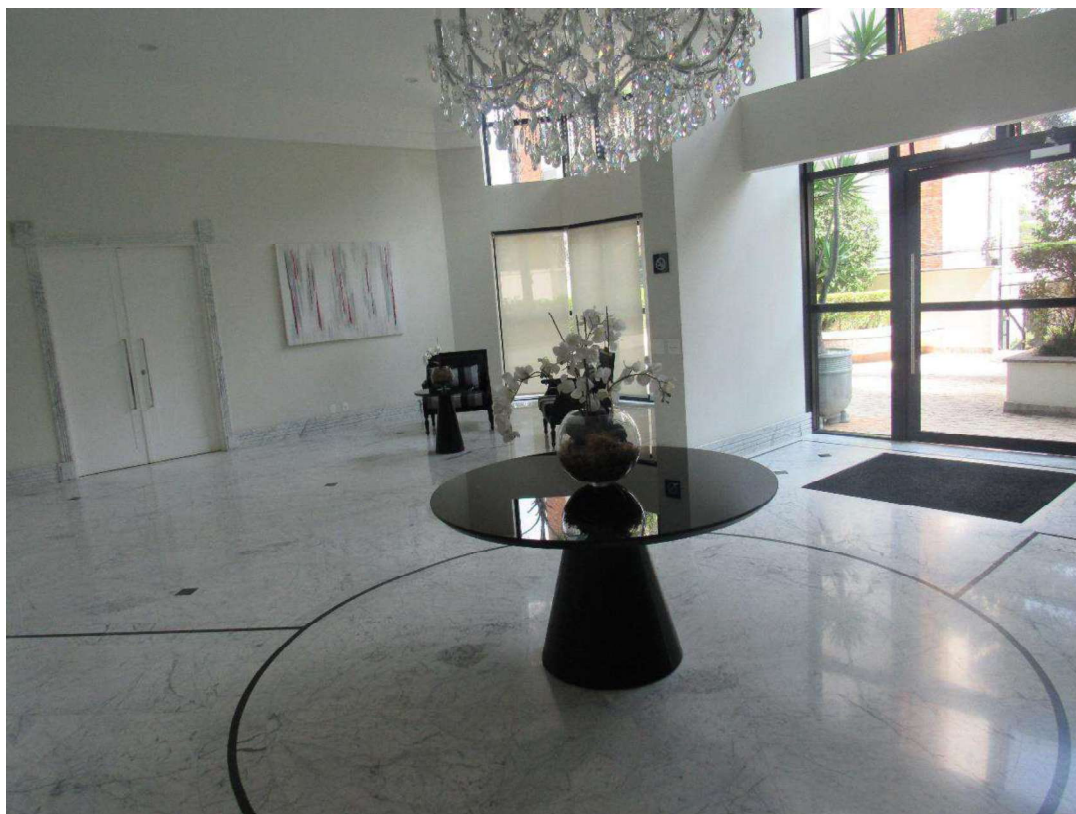
**FOTO 18**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



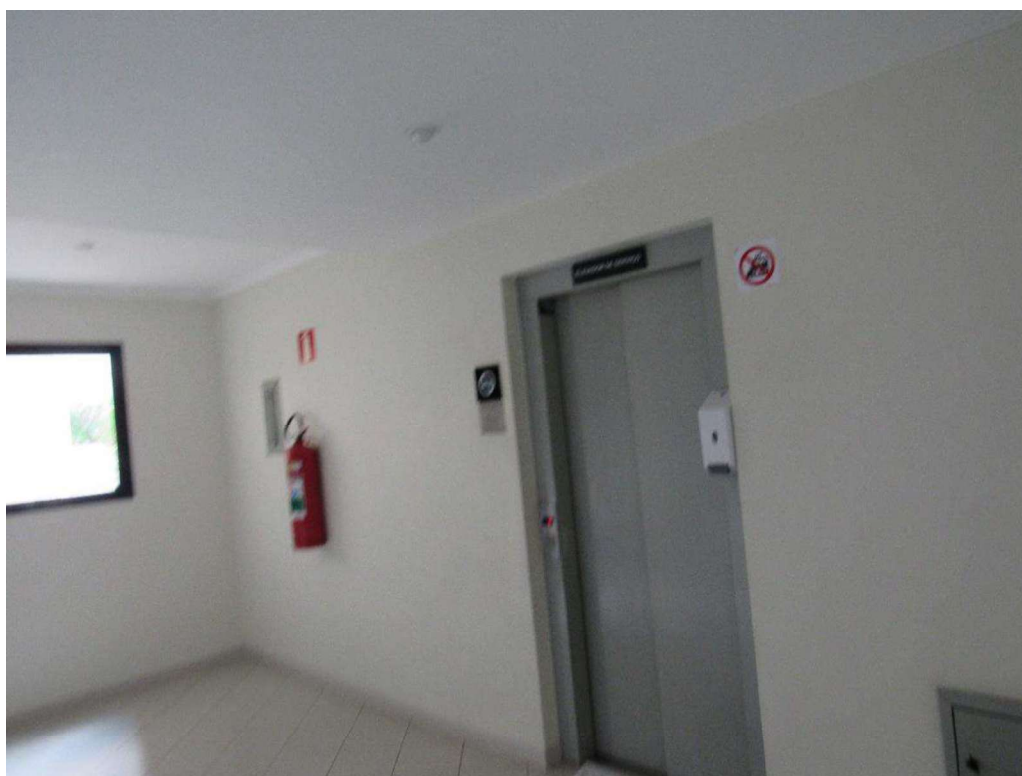
**FOTO 19**



**FOTO 20**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 21**



**FOTO 22**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



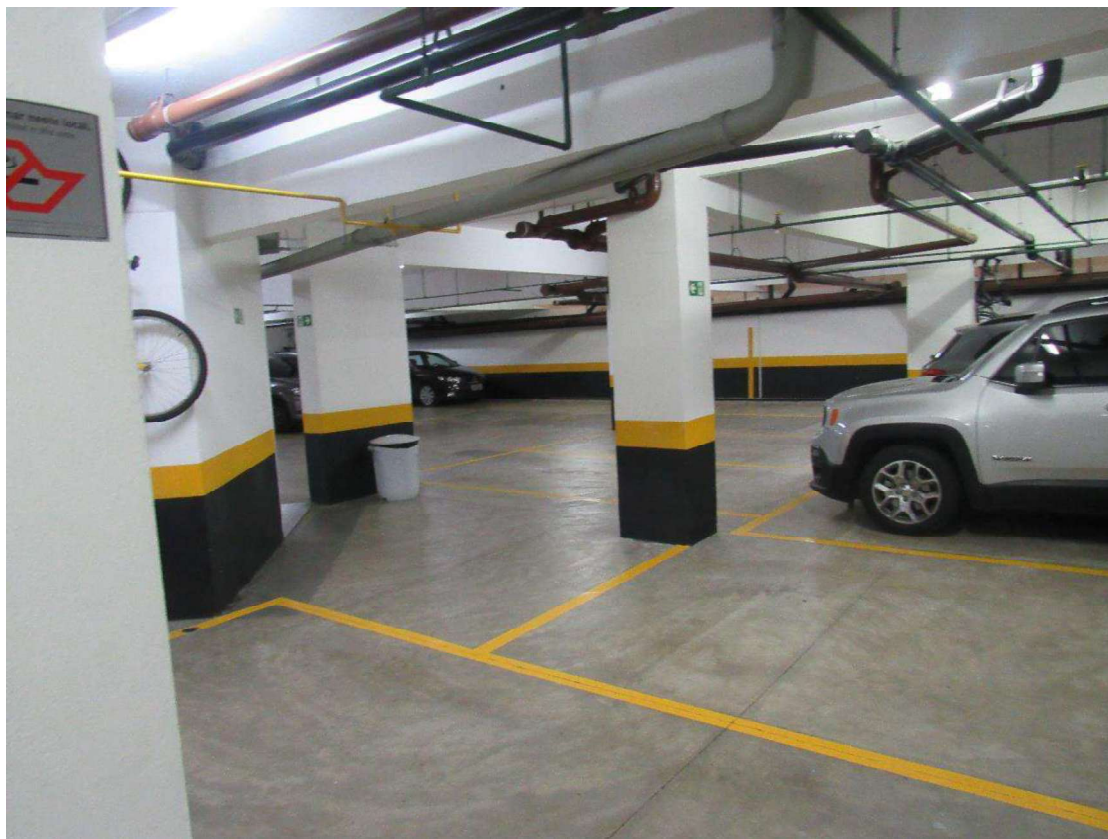
**FOTO 23**



**FOTO 24**



CÂNDIDO PADIN NETO  
 ENGENHEIRO CIVIL



**FOTO 25**



**FOTO 26**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



**FOTO 27**

**2.4 - Do Apartamento**

O apartamento avaliando está localizado no 3º andar do Condomínio Villa Lanzuolo, recebendo o número 31 (trinta e um) e possuindo três vagas de garagem.



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)**

A áreas construídas, referente ao apartamento penhorado são:

**Área útil = 160,740 m<sup>2</sup>**

**Área Total = 293,375 m<sup>2</sup>**

**2.4.3 Fotos Internas do Apartamento**

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



**CROQUI DO APARTAMENTO RETIRADO DO SITE MSBSANCHEZ**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



**FOTO 28**



**FOTO 29**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 30**



**FOTO 31**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



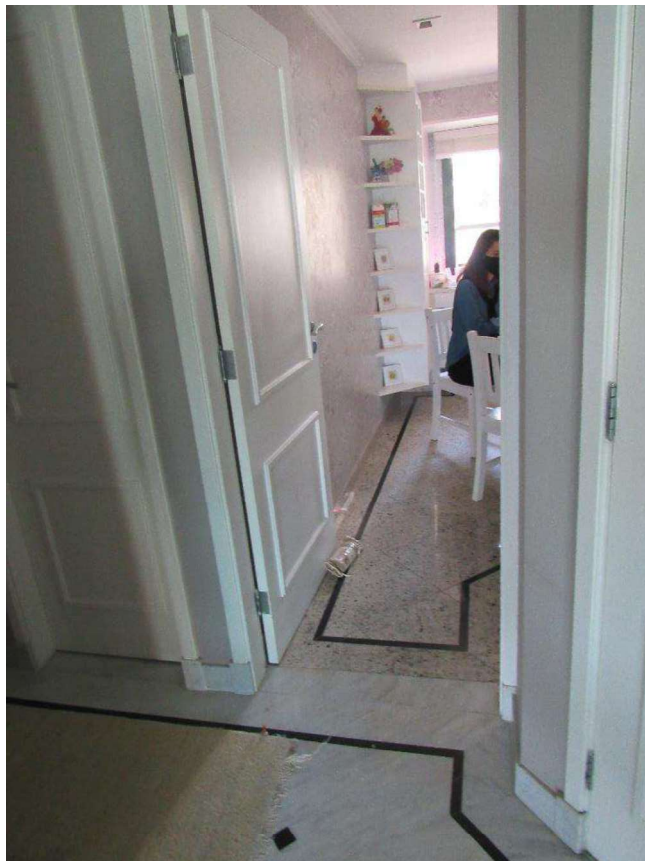
**FOTO 32**



**FOTO 33**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



**FOTO 34**



**FOTO 35**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**



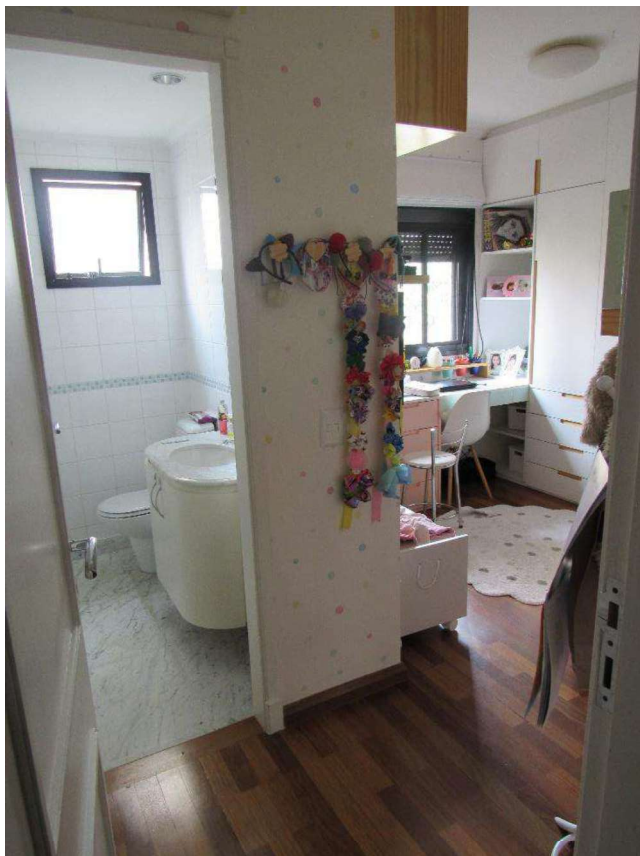
**FOTO 36**



**FOTO 37**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

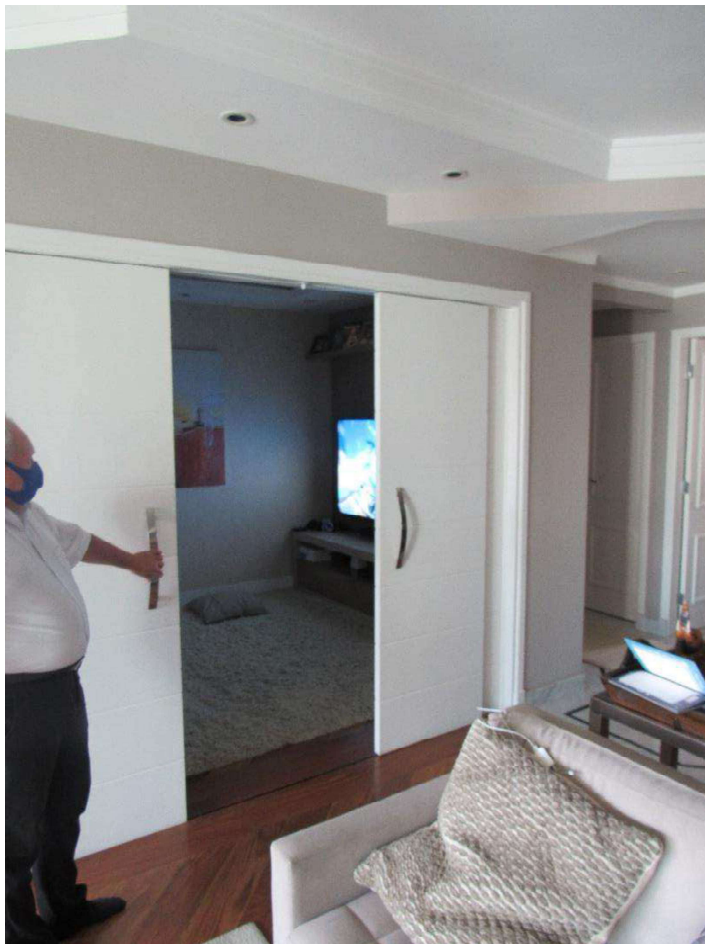


**FOTO 38**

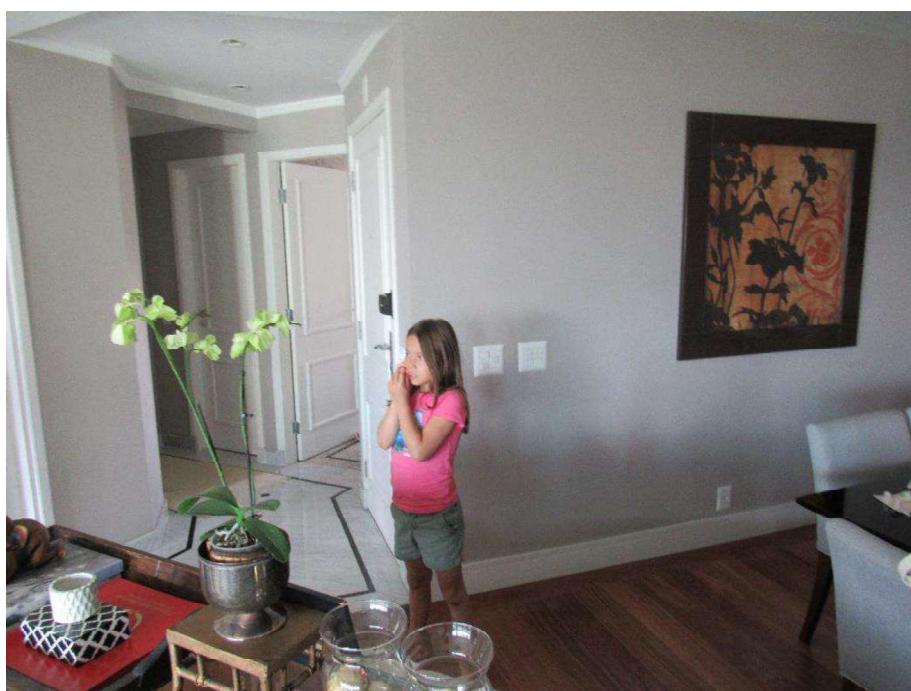


**FOTO 39**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL



**FOTO 40**



**FOTO 41**



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.4.4- Da Classificação**

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

**1.3.4: PADRÃO SUPERIOR**

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica;
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
ENGENHEIRO CIVIL

**2.4.5 - Do Estado de Conservação**

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

**Classificação:** Apartamento superior com elevador.

**Idade:** 19 anos.

**Estado de conservação:** C- Regular.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

### **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 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 do imóvel (V.I.) é 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 06 (seis) paradigmas especificados no Anexo 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 - 2020	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	29/09/2020	RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO	125
SAO PAULO - SP - 2020	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	29/09/2020	RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO	125
SAO PAULO - SP - 2020	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	29/09/2020	RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO	125
SAO PAULO - SP - 2020	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	29/09/2020	RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO	160
SAO PAULO - SP - 2020	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	29/09/2020	RUA JOÃO ÁLVARES SOARES	1330
SAO PAULO - SP - 2020	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	29/09/2020	RUA VOLTA REDONDA	794

#### **LOCALIZAÇÃO PARADIGMAS**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**3.1.1 - Fatores utilizados**

**Fator Localização:** índice de 2792,00/20 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

**Fator obsolescência:** idade de 19 anos, com o estado de conservação “Regular”

**Fator Padrão Construtivo:** Apartamento superior com elevador.

**Fator Vagas:** 3 vagas.

**3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (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	Fvagas	Homogeneização	Var.
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO ,125	10125,00	0,000	0,000	0,000	0,000	10125,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO ,125	9562,50	0,000	0,000	0,000	0,000	9562,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO ,125	11137,50	0,000	0,000	0,000	0,000	11137,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO ,160	7875,00	-64,385	1225,000	0,000	0,000	9035,61	1,1474
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA JOÃO ÁLVARES SOARES ,1...	7083,33	-276,473	1624,147	0,000	0,000	8431,01	1,1903
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA VOLTA REDONDA ,794	9664,43	-12,381	1463,029	0,000	0,000	11115,08	1,1501

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc	<b>Unitários</b>	<b>Homogeneização</b>
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad	9.241,29	9.901,12
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	1.495,48	1.102,49
	- 30%	- 30%
	6.468,91	6.930,78
	+ 30%	+ 30%
	12.013,68	12.871,45
	Coef. de variação	Coef. de variação
	16,18	11,14



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Homogeneizando-se sem os fatores, observada na coluna Unitários, presente na tabela 2, encontramos os seguintes resultados:

**Média saneada (q) = R\$ 9.241,29/m<sup>2</sup>**

**Limite inferior: 6.468,91/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 12.013,68/m<sup>2</sup>.**

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 16,18.**

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

**Média saneada (q) = R\$ 9.901,12/m<sup>2</sup>.**

**Limite inferior: 6.930,78/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 12.871,45/m<sup>2</sup>.**

**Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 11,14.**

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:

**Valor unitário (q) = R\$ 9.901,12/m<sup>2</sup>**

**CÂNDIDO PADIN NETO**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

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				
1	Caracterização 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"/>	11
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

\*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: 9.901,12

Intervalo de confiança do paradigma  
 Mínimo: 9.236,79      Máximo: 10.565,45

Valor unitário: 9.901,12      Valor total: 1.591.506,03

Intervalo de Confiança Avaliando  
 Mínimo: 9.236,79      Máximo: 10.565,45

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 Imóvel (V.I.)**

O valor do imóvel (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.

$$V.I. = Ap \times q$$

**Onde:**

**Ap: Área Privativa do apartamento.**

$$Ap = 160,740 \text{ m}^2$$

**q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap. avaliando com uma vaga.**



CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

$$q = R\$ 9.901,12/m^2$$

$$V.I. = 160,74 \times 9.901,12$$

$$V.I. = R\$ 1.591.506,03$$

**Ou em números redondos**

**V.I. = R\$ 1.591.506,03 (um milhão, quinhentos e noventa e um mil, quinhentos e seis reais) – Para setembro de 2020.**

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

#### 4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 36 (trinta e seis) folhas 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 02 Anexos.

- Homogeneização dos Paradigmas.
- Pesquisa de valores.

São Paulo, 23 de outubro de 2020.



---

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



**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA****DESCRIÇÃO :** RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO**DATA :** 29/09/2020**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

<b>FATOR</b>	<b>ÍNDICE</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Localização</b>	2.792,00
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Obsolescência</b>	<b>Hade</b> 19 <b>Estado de Conservação</b> C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Padrão</b>	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Vagas</b>	<b>Vagas</b> 3 <b>Acréscimo</b> 0,05

**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

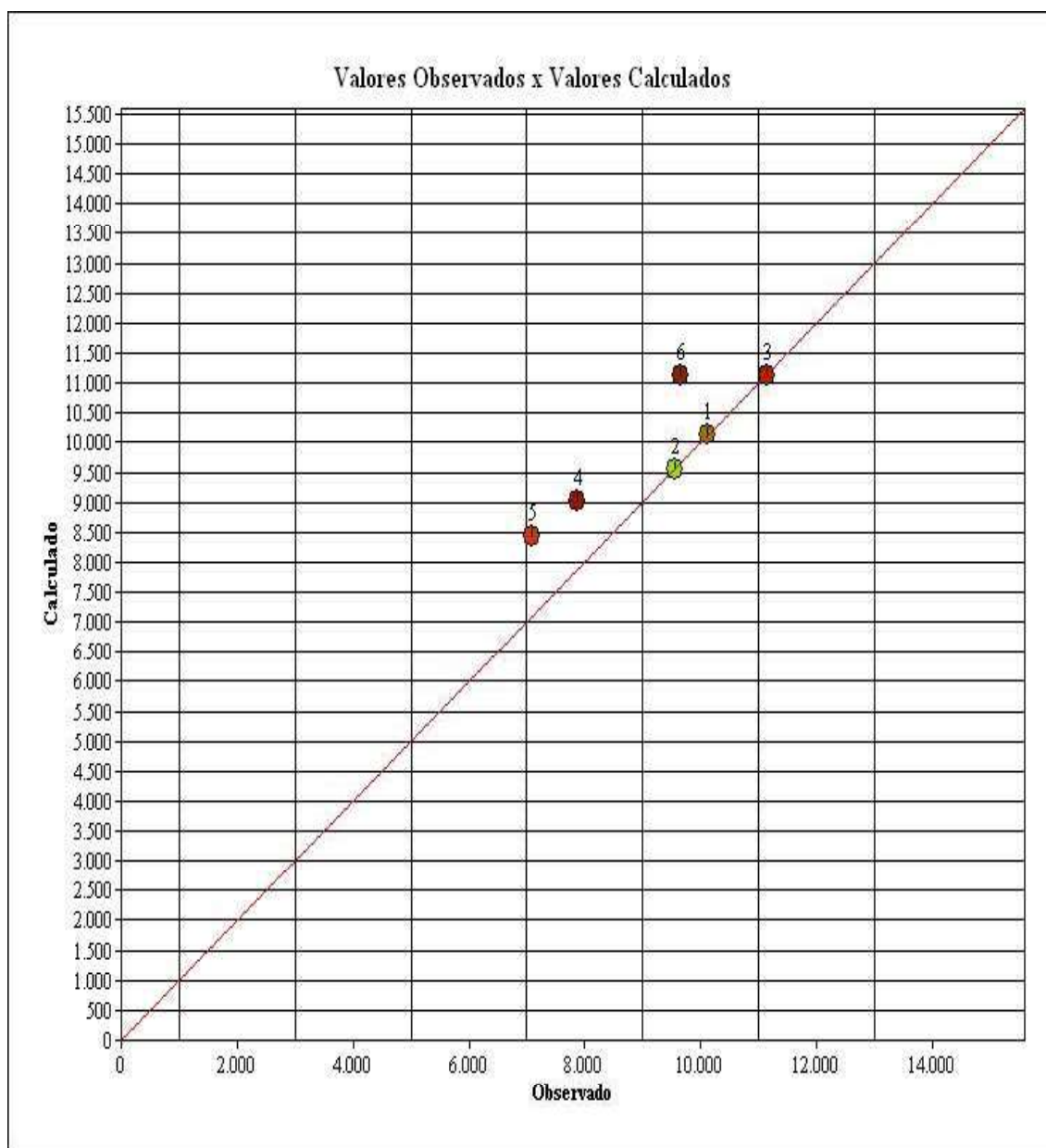
<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Variação</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA G ABRIELLE D'ANNUNZIO ,125	10.125,00	10.125,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA G ABRIELLE D'ANNUNZIO ,125	9.562,50	9.562,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA G ABRIELLE D'ANNUNZIO ,125	11.137,50	11.137,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA G ABRIELLE D'ANNUNZIO ,160	7.875,00	9.035,61	1,1474
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA JOÃO ÁLVARES SOARES ,1330	7.083,33	8.431,01	1,1903
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA VO LTA REDONDA ,794	9.664,43	11.115,08	1,1501



**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	10.125,00	10.125,00
2	9.562,50	9.562,50
3	11.137,50	11.137,50
4	7.875,00	9.035,61
5	7.083,33	8.431,01
6	9.664,43	11.115,08

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO 125 Ap to. 31 CAMPO BELO SAO PAULO - SP      **Data :** 29/09/2020

**Cliente :** CONDOMÍNIO VILLA LANZUOLO

**Área terreno m² :** 1,00

**Edificação m² :** 160,74

**Modalidade :** Venda

**Distribuição espacial**

#### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 9.241,29

**Desvio Padrão :** 1.495,48

- 30% : 6.468,91

+ 30% : 12.013,68

**Coefficiente de Variação :** 16,1800

#### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 9.901,12

**Desvio Padrão :** 1.102,49

- 30% : 6.930,78

+ 30% : 12.871,45

**Coefficiente de Variação :** 11,1400

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	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 type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fatore p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 9.901,12

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 9.901,12000

**VALOR TOTAL (R\$):** 1.591.506,03

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

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

**INTERVALO MÍNIMO :** 9.236,79

**INTERVALO MÍNMO :** 9.236,79

**INTERVALO MÁXIMO :** 10.565,45

**INTERVALO MÁXIMO :** 10.565,45

#### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

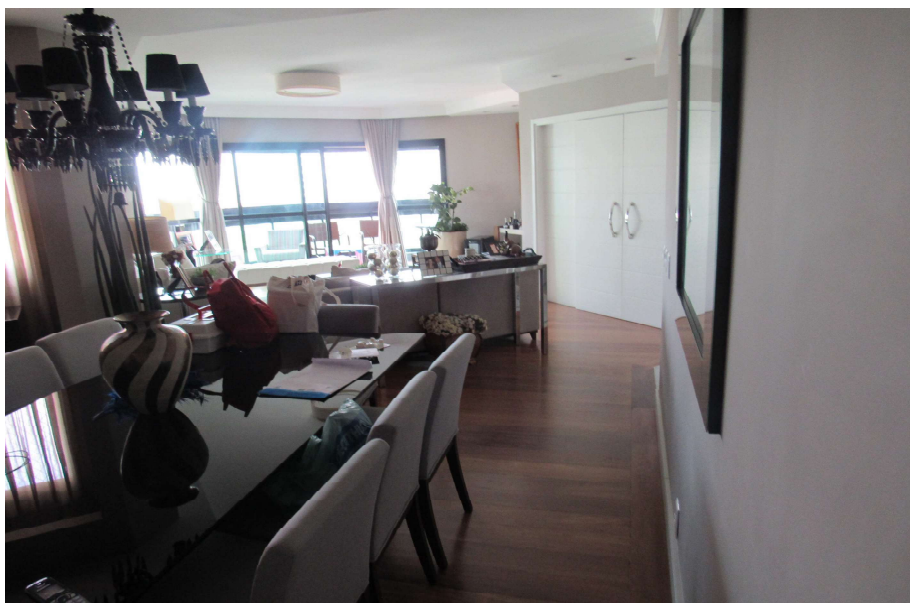


FOTO N° 1

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2020

SEI TOR : 086

QUADRA : 020

ÍNDICE DO LOCAL : 2.792,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO

NÚMERO : 125

COMP.:

BARRO : Campo Belo

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 :

CONSISTÊNCIA :

**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) : 0,817 DADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M² 134,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 294,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA :

FMS IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-2337767

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 10.125
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 10.125
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00



**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 29/09/2020

SEIOR : 086

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2020  
 SETOR: 086 QUADRA: 020 ÍNDICE DO LOCAL: 2.792,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO NÚMERO : 125  
 COMP.: BARRO : Campo Belo 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 :  
 CONSISTÊNCIA :

**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) : 0,817 IDADE: 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M² 134,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 294,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : LOPES

CONTATO :

TELEFONE: (11)-96421594

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.562,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.562,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 29/09/2020

SEIOR : 086

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2020  
 SEIOR: 086 QUADRA: 020 ÍNDICE DO LOCAL: 2.792,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO NÚMERO : 125  
 COMP.: BARRO : Campo Belo 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 :  
 CONSISTÊNCIA :

**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) : 0,817 IDADE: 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M² 134,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 294,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : LOPES

CONTATO :

TELEFONE: (11)-96421594

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 <span style="float:right">VALOR UNITÁRIO : 11.137,00</span>
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 <span style="float:right">HOMOGENEIZAÇÃO : 11.137,00</span>
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 <span style="float:right">VARIAÇÃO : 1,00</span>
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 29/09/2020

SEIOR : 086

QUADRA : 020

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

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

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2020

SEI TOR : 086

QUADRA : 436

ÍNDICE DO LOCAL : 2.911,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA GABRIELLE D'ANNUNZIO

NÚMERO : 160

COMP.:

BARRO : Campo Belo

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 :

CONSISTÊNCIA :

**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) : 0,684 DADE : 28 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M² 138,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 298,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA :

Marcos Stew ers Oliveira

CONTATO :

TELEFONE : (11)-253857

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -64,39	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.875,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.225,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.035,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,14
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 29/09/2020

SEIOR : 086

QUADRA : 436

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2020  
 SETOR: 086 QUADRA: 188 ÍNDICE DO LOCAL: 3.469,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA JOÃO ÁLVARES SOARES NÚMERO : 1330  
 COMP.: BARRO : Campo Belo 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 :  
 CONSISTÊNCIA :

**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) : 0,635 DADE: 32 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 216,00 ÁREA COMUM M² 30,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 246,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : RENT IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE: (11)-25376688

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -276,47	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.083,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.624,15	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.431,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,19
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 29/09/2020

SEIOR : 086

QUADRA : 188

CHAVE GEOGRÁFICA :

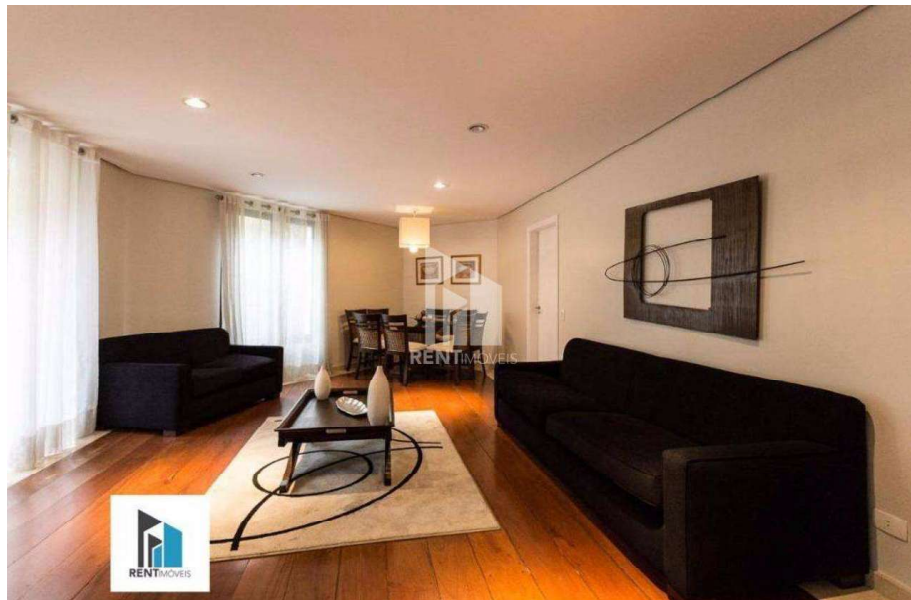


FOTO Nº 1



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2020  
 SETOR: 086 QUADRA: 218 ÍNDICE DO LOCAL: 2.810,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA VO LTA REDONDA NÚMERO : 794  
 COMP.: BARRO : Campo Belo 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: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA :  
 CONSISTÊNCIA :

**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.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 149,00 ÁREA COMUM M² 64,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 213,00

**EDIFÍCIO**

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

**FATORES ADICIONAIS**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 MOBILIÁRIA : RENT IMÓVEIS

CONTATO : TELEFONE : (11)-25376688  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -12,38	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.664,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.463,03	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.115,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,15
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

**REGISTRO FOTOGRAFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 29/09/2020

SEIOR : 086

QUADRA : 218

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1