

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº 0217100-97.2008.8.0100

ROBERTO ROLFSEN, Engº Civil, Crea sob nº 0600551531, perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento da ação **ORDINÁRIA** em que são partes:

**ANA CAROLINA DE ASSUMPÇÃO B. PIMENTA
CAMARGO.**

REQUERENTE

E

**BANI INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA. ('BANI') E OUTROS.**

REQUERIDO

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

L A U D O

1 - INTRODUÇÃO

O objetivo deste trabalho é a avaliação dos seguintes imóveis:

Unidade nº 1.302 – 13º andar, possuirá a área privativa coberta edificada de 61,250m², nela incluído o depósito privativo nº 50 – 1º subsolo, a área comum coberta edificada de 42,102m², nela incluído o direito ao uso de 1 vaga de garagem/coletiva, a área total edificada de 103,352m², a área comum descoberta de 15,906m², perfazendo a área total de 119,258m², e a fração ideal de 0,5750% no terreno e nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. (Bloco I do Edifício Magnólia objeto da Matrícula nº 119.886).

Unidade nº 1.308 no 13º andar, possuirá a área privativa coberta edificada de 37,50m², nela incluído o depósito privativo nº 54 – 1º subsolo, a área comum coberta edificada de 35,504m², nela incluído o direito ao uso de 1 (uma) vaga de garage/coletiva, a área total edificada de 73,009m², a área comum descoberta de 10,497m², perfazendo a área total de 83,506m², e a fração ideal de 0,3794% no terreno e nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. (Bloco I do Edifício Magnólia objeto da Matrícula nº 119.886).

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

A autora não indicou assistente técnico e não formulou quesitos.

O requerido indicou para Assistente Técnico o Dr. Roberto Leomil Garcia.

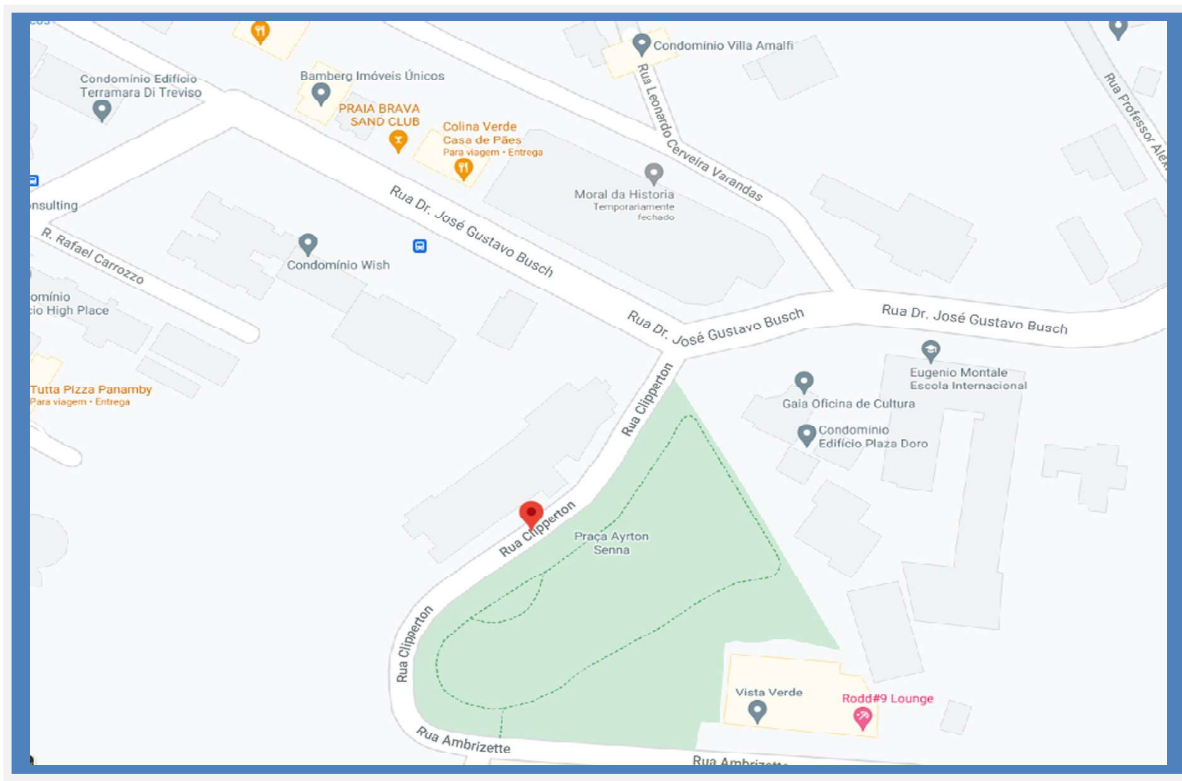
O signatário foi honrado com a nomeação no *r.* despacho de *fls.* 2.036.

2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 02 de setembro de 2.021.

O imóvel está situado na Rua Clipperton esquina com a Rua Dr. José Gustavo Bush, no quarteirão complementado pelas Ruas Itapacurai e Ambrizette, local reproduzido parcialmente a seguir:

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



A região é composta predominantemente de prédios residenciais, com alta densidade populacional.

Os imóveis estão localizados no bairro do Morumbi.

A região é servida de todos os melhoramentos públicos.

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

Nas proximidades dos imóveis é verificada a presença de mercados, academia, restaurantes/fast-foods, agências bancárias, drogaria, praça, petshop e lojas de móveis.

Na data da vistoria o empreendimento se encontrava em obras, com andamento aparentemente normal, sendo verificado número expressivo de trabalhadores no edifício em plena atividade.

As fachadas dos edifícios se apresentavam revestidas em argamassa sem revestimento. Os elevadores ainda não estavam instalados, mas apenas o elevador de obra. Os apartamentos se encontravam com as paredes internas já edificadas e revestidas com emboço, sem revestimentos. Os pisos das áreas frias revestidos com cerâmica e nas áreas secas com cimento alisado. As instalações elétricas e hidráulicas estavam parcialmente instaladas, com as tubulações embutidas e alguns registros (sem acabamentos). As peças de louças não haviam sido instaladas, assim como as torneiras, tomadas, interruptores e fiações e caixas dos disjuntores. Também as esquadrias (portas e janelas) ainda não estavam instaladas. Nos locais previstos para forro de gesso os mesmos haviam sido instalados, porém ainda em fase de acabamentos e ajustes.

As áreas comuns também se encontravam em fase semelhante, sem as esquadrias e sem os revestimentos, mas com as instalações elétricas e hidráulicas com as partes embutidas concluídas, mas sem as peças e equipamentos.

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

Constam das matrículas que os imóveis têm o direito ao uso de uma vaga de garagem coletiva e de um depósito individualizado.

Para efeito de avaliação vamos adotar a idade dos imóveis como novo, em bom estado, com o padrão - apartamento médio com elevador (limite superior) - e, em vista de estarem inacabados e naturalmente sem o habite-se e demais atestados, será aplicada a depreciação de 30% que entendemos adequada ao estágio de obra.

Apresentamos a seguir as fotografias do imóvel.

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



ASPECTOS DO EDIFÍCIO

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com



ASPECTOS DO LOCAL ONDE SE SITUA O EDIFÍCIO



ASPECTOS DO TÉRREO



PORTARIA DE ENTRADA ATUAL



ASPECTOS DAS UNIDADES AVALIANDAS – PAREDES
REVESTIDAS E SEM ACABAMANETOS

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com



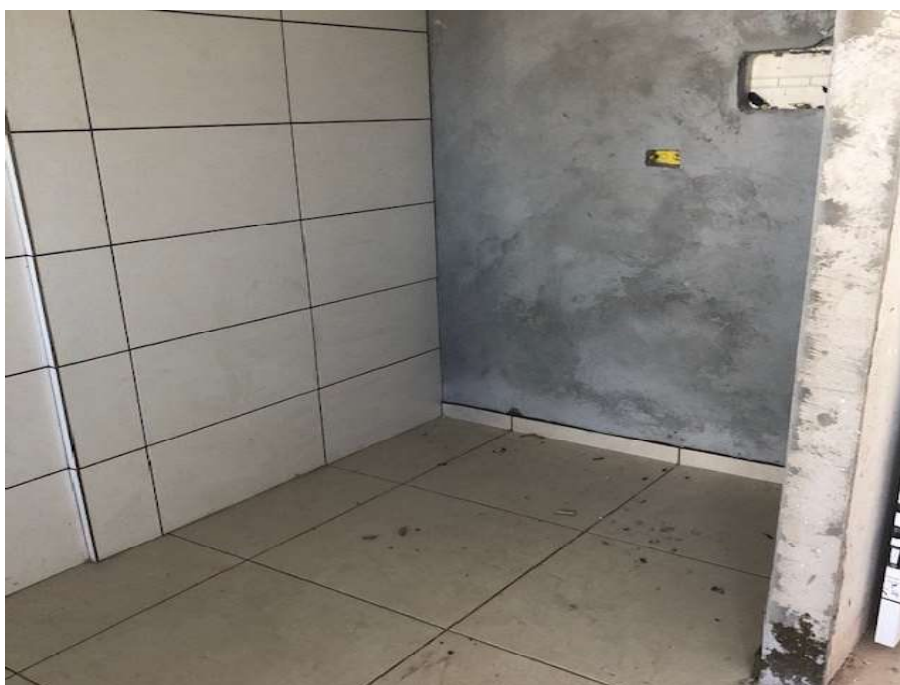
ASPECTOS DO APARTAMENTO- FORRO DE GESSO



ASPECTOS DO APARTAMENTO- CERÂMICA ASSENTADA



ASPECTOS DO APARTAMENTO- FORRO DE GESSO



ASPECTOS DO APARTAMENTO- PISO E PAREDES
REVESTIDAS.

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



ASPECTOS DO APARTAMENTO
- REGISTROS.



TUBULAÇÕES DE ESGOTO

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

3 - AVALIAÇÃO

Os valores dos imóveis - apartamentos e vagas de garagem - serão obtidos tomando como base o método comparativo, que é o mais indicado pelas normas técnicas.

Para seu desenvolvimento efetuamos pesquisa de valor de ofertas e vendas de apartamentos situados na mesma região geoeconômica do avaliando.

A apresentação dos elementos comparativos e os cálculos de homogeneização dos valores constam no anexo I, onde procuramos obedecer à boa técnica de Engenharia de Avaliações, considerando: o padrão dos imóveis, obsolescência, fator de elasticidade dos negócios, sendo os apartamentos situados no mesmo prédio e em locais equivalentes aos dos avaliandos.

A pesquisa e cálculos realizados atingiu grau II de Fundamentação e III (máximo) de Precisão, atestando assim, boa confiabilidade com a real situação de valores.

Como citamos no capítulo anterior será aplicado coeficiente depreciativo de 30% face ao estágio em que os apartamentos se encontram.

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

De acordo com os nossos cálculos (anexo I), o valor unitário (área privativa) das unidades em estado de novo e totalmente concluído e regularizado é de:

$$V. \text{ Unitário Apartamento} = R\$ 8.244,00/m^2$$

Dessa forma os valores dos imóveis resultam:

- a) Unidade nº 1.302 com área privativa coberta edificada de 61,250m², nela incluído o depósito privativo nº 50 – 1º subsolo, a área comum coberta edificada de 42,102m², nela incluído o direito ao uso de 1 vaga de garagem/coletiva, a área total edificada de 103,352m², a área comum descoberta de 15,906m², perfazendo a área total de 119,258m², e a fração ideal de 0,5750% no terreno e nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio para novembro/2021, com direito a uma vaga de garagem coletiva:

$$V. \text{ Apartamento e vaga} = R\$ 8.244,00/m^2 \times 61,25 \text{ m}^2 \times 0,70$$

$$V. \text{ Apartamento e vaga} = R\$ 353.461,00$$

Ou, em números redondos:

V. Apartamento com uma vaga = R\$ 353.500,00
(trezentos e cinquenta e três mil e quinhentos reais)

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

b) Unidade nº 1.308 com área privativa coberta edificada de 37,50m², nela incluído o depósito privativo nº 50 – 1º subsolo, a área comum coberta edificada de 42,102m², nela incluído o direito ao uso de 1 vaga de garagem/coletiva, a área total edificada de 103,352m², a área comum descoberta de 15,906m², perfazendo a área total de 119,258m², e a fração ideal de 0,5750% no terreno e nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, para novembro/2021, com direito a uma vaga de garagem coletiva:

$$V. Apartamento e vaga = R\$ 8.244,00/m^2 \times 37,50 \text{ m}^2 \times 0,7$$

$$V. Apartamento e vaga = R\$ 216.405,00$$

Ou, em números redondos:

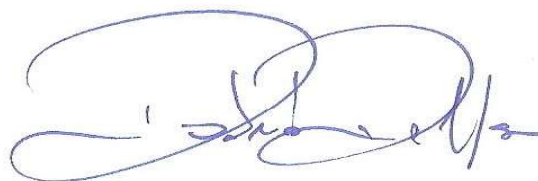
V. Apartamento com uma vaga = R\$ 216.400,00
(duzentos e dezesseis mil e quatrocentos reais)

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

4 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 19 *fls*, todas datilografadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo - Pesquisa de Valores de Apartamentos.

São Paulo, 09 de novembro de 2.021



ENGº ROBERTO ROLFSEN

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

A N E X O

PESQUISA DE VALORES DE APARTAMENTOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021
 SETOR: 170 QUADRA: 42 ÍNDICE DO LOCAL: 720,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Chibata Miya koshi NÚMERO : 183
 COMP.: BARRO : Morumbi 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: FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 34,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Rarus Flats

CONTATO : Thiago

TELEFONE : (11)-30507600

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.617
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 562,21	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.823
PADRÃO Fp : 643,21	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,18
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR : 170 QUADRA : 42 ÍNDICE DO LOCAL : 720,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Chibata Miya koshi

NÚMERO : 183

COMP.: BARRO : Morumbi

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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 34,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 260.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Rarus Flats

CONTATO : Thiago

TELEFONE : (11)-30507600

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.882,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 584,70	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.135,00
PADRÃO Fp : 668,94	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,188,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR : 170 QUADRA : 42 ÍNDICE DO LOCAL : 720,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Chibata Miya koshi

NÚMERO : 183

COMP. : BARRO : Morumbi

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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 44,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 44,00

EDIÍCIO

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

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 310.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Rarus Flats

CONTATO : Thiago

TELEFONE : (11)-30507600

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.340
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 538,70	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.495
PADRÃO Fp : 616,31	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,18
VAGAS : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR : 170 QUADRA : 42 ÍNDICE DO LOCAL : 720,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Chibata Miya koshi

NÚMERO : 183

COMP. : BARRO : Morumbi

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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 44,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 370.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO : Vitória

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	642,96	FTADICIONAL02 :	0,00
PADRÃO Fp :	735,60	FTADICIONAL03 :	0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 :	0,00
		FTADICIONAL05 :	0,00
		FTADICIONAL06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	7.568,
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.946,
		VARIAÇÃO :	1,18

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR : 170 QUADRA : 42 ÍNDICE DO LOCAL : 720,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Chibata Miya koshi

NÚMERO : 183

COMP. : BARRO : Morumbi

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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 34,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 34,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 275.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO : Vitória

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.279,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 618,43	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.605,43
PADRÃO Fp : 707,53	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,18
VAGAS : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR : 170 QUADRA : 42 ÍNDICE DO LOCAL : 720,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Chibata Miya koshi

NÚMERO : 183

COMP. : BARRO : Morumbi

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 : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

 A. PRIVATIVA M²: 34,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 34,00

EDIÍCIO

 DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO : Vitória

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.352,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 539,72	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.510,00
PADRÃO Fp : 617,48	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,18
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021
 SETOR: 170 QUADRA: 42 ÍNDICE DO LOCAL: 720,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Chibata Miya koshi NÚMERO : 350
 COMP.: BARRO : Morumbi 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: FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 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: 57,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 57,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 440.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Achei Morumbi

CONTATO : Sonieli / Elizabeth

TELEFONE : (11)-94798580

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.947
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 590,22	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.212
PADRÃO Fp : 675,26	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,18
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR: 170 QUADRA: 42 ÍNDICE DO LOCAL: 720,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Chibata Miya koshi

NÚMERO : 350

COMP.: Ed. High Place BARRIO : Morumbi

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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

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: 57,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 57,00

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 380.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RR Imóveis

CONTATO : Elisa

TELEFONE : (11)-35397576

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.000
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 509,73	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.092
PADRÃO Fp : 583,18	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,18
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2021

SETOR : 170 QUADRA : 42 ÍNDICE DO LOCAL : 720,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Chibata Miya koshi

NÚMERO : 350

COMP. : BARRO : Morumbi

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 : FORMATO : ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,904 DADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : New Core

CONTATO :

TELEFONE : (11)-98925166

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.105
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 603,63	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.399
PADRÃO Fp : 690,61	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,18
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021

SETOR : 170

QUADRA : 6

ÍNDICE DO LOCAL : 610,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Itapinirim

NÚMERO : 163

COMP.: IIS 163

BAIRRO : Morumbi

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 :

FORMATO :

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,926

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) :

0,986

IDADE : 2 anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB. :

1

VAGAS DESCOB. :

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

47,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

0

SUÍTES :

0

W.C. :

0

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

0

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\$) : 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Rav Investimento

CONTATO :

TELEFONE : (11)-98569180

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	310,78	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	97,88	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	837,54	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.617,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.863,00
		VARIAÇÃO : 1,146

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021
 SETOR: 170 QUADRA: 189 ÍNDICE DO LOCAL: 464,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mariè NaderCa lfat NÚMERO : 270
 COMP.: Choice Panambý BARRO : Morumbi 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: FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,948 DADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTALM² : 40,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Corretor

CONTATO : Murilo de Moraes Costa

TELEFONE : (11)-94734685

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 744,83	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.750
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 296,20	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.447
PADRÃO Fp : 656,07	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,25
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021
 SETOR: 170 QUADRA: 196 ÍNDICE DO LOCAL: 526,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Mariè NaderCa lfat NÚMERO : 351
 COMP.: Duo Monumbi BARRO : Monumbi 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: FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,868 DADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 45,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Rav Investimento

CONTATO :

TELEFONE: (11)-98569180

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	427,83	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	705,62	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	563,74	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.497,00
		VARIAÇÃO : 1.290,00

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROLFSEN ENGENHARIAS C LTDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/11/2021 às 16:53, sob o número WJMJ21418305944. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0217100-97.2008.8.26.0100 e código BE36FF2.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2021
 SETOR: 170 QUADRA: 12 ÍNDICE DO LOCAL: 471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fábio Lopes dos Santos Luz NÚMERO : 161
 COMP.: ParkWay Panambý BARRO : Morumbi 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: FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA :
 CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,986 DADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 49,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Corretora
 CONTATO : Edna Parodi TELEFONE : (11)-51834986
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 796,23	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.530
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 85,54	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.144
PADRÃO Fp : 731,95	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,21
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Rua Clipperton**DATA :** 27/09/2021**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFICÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

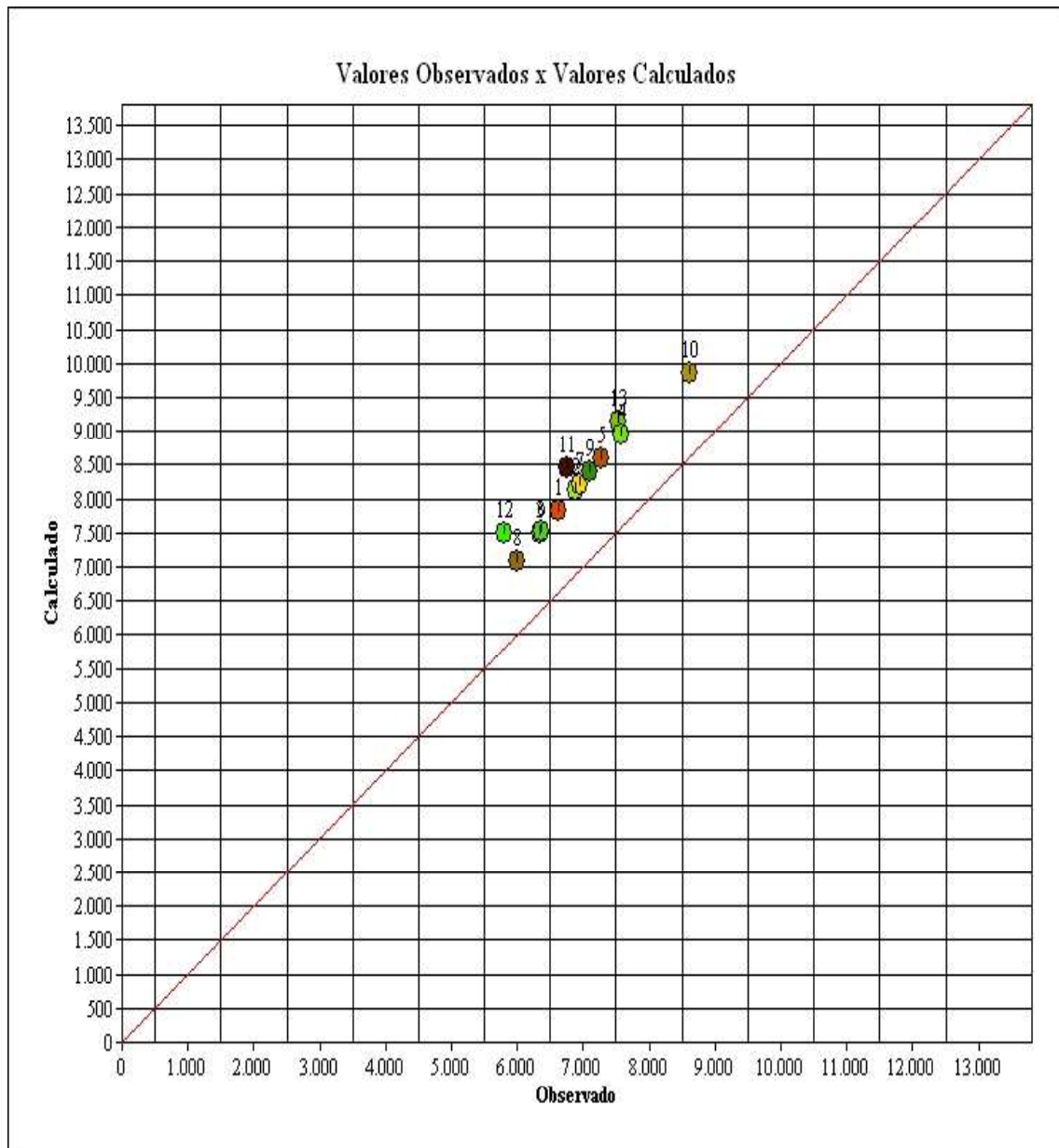
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	720,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 0 Estado de Conservação A - NOVO
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Dr. Chibata Miya koshi ,183	6.617,65	7.823,06	1,1822
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Dr. Chibata Miya koshi ,183	6.882,35	8.135,99	1,1822
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Dr. Chibata Miya koshi ,183	6.340,91	7.495,92	1,1822
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Dr. Chibata Miya koshi ,183	7.568,18	8.946,74	1,1822
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Dr. Chibata Miya koshi ,183	7.279,41	8.605,37	1,1822
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Dr. Chibata Miya koshi ,183	6.352,94	7.510,14	1,1822
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Dr. Chibata Miya koshi ,350	6.947,37	8.212,85	1,1822
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Dr. Chibata Miya koshi ,350	6.000,00	7.092,91	1,1822
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Dr. Chibata Miya koshi ,350	7.105,26	8.399,50	1,1822
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Itapimium ,163	8.617,02	9.863,22	1,1446
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Marie Nader Calfat ,270	6.750,00	8.447,10	1,2514
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Marie Nader Calfat ,351	5.800,00	7.497,19	1,2926
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Fabio Lopes dos Santos Luz ,161	7.530,61	9.144,33	1,2143

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.617,65	7.823,06
2	6.882,35	8.135,99
3	6.340,91	7.495,92
4	7.568,18	8.946,74
5	7.279,41	8.605,37
6	6.352,94	7.510,14
7	6.947,37	8.212,85
8	6.000,00	7.092,91
9	7.105,26	8.399,50
10	8.617,02	9.863,22
11	6.750,00	8.447,10
12	5.800,00	7.497,19
13	7.530,61	9.144,33

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Clipperton 1 Morumbi SAO PAULO - SP **Data :** 27/09/2021

Cliente : 30ª Cível

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 30,10

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.907,05

Desvio Padrão : 748,02

- 30% : 4.834,94

+ 30% : 8.979,17

Coefficiente de Variação : 10,8300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.244,18

Desvio Padrão : 779,59

- 30% : 5.770,93

+ 30% : 10.717,43

Coefficiente de Variação : 9,4600

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 checked="" type="checkbox"/>	5	<input 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 fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.244,18

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.244,18000

VALOR TOTAL (R\$): 248.149,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.950,99

INTERVALO MÍNMO : 7.950,99

INTERVALO MÁXIMO : 8.537,37

INTERVALO MÁXIMO : 8.537,37

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°