
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS - COMARCA DE SÃO
PAULO**

SETOR: 3ª Vara Cível – FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

PROCESSO: Nº 1002376-74.2021.8.26.0011

CLASSE/ASSUNTO: Alienação Judicial de bens

EXEQUENTE: Tamie Honda e outro

EXECUTADO: Silvana Matie Honda Nabarro

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Engenheiro, CREA SP nº 5060262015, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Localização:	<ul style="list-style-type: none">• Matrícula 120.034, Edifício SARAU Pinheiros, Rua Fradique Coutinho, 771, Apto. 93, Pinheiros, São Paulo, SP, 05416-011
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Data da avaliação: Março de 2022.

Valor de Mercado para Venda ($V_{\text{imóvel}} =$)	R\$ 1.600.000,00 (Um milhão e seiscientos mil reais)
-----------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a avaliação de valor de mercado de um apartamento residencial e suas 02(duas) vagas indeterminadas de garagem, localização Rua Fradique Coutinho, 771, Apto 93, Pinheiros, São Paulo, SP, 05416-011, determinada no curso da presente ação de Alienação Judicial de Bens.

Sobreveio decisão que determinou a realização de prova pericial, avaliação de valor de mercado do referido imóvel, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

Este perito compareceu à vistoria, agendada para 09/03/2022 às 10:30hs, tendo sido realizada com sucesso.

CAPÍTULO III – DESCRIÇÃO

1. Localização

O imóvel avaliando situa-se no Bairro de Pinheiros, com Matrícula Nº 120.034, Edifício SARAU Pinheiros, Rua Fradique Coutinho, 771, Apto 93, Pinheiros, São Paulo, SP, 05416-011.

O bairro de Pinheiros é um dos bairros mais antigos e bem estruturados de São Paulo. A região está situada próxima de importantes vias de acesso como as Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Rebouças, Eusébio Matoso e Nações Unidas, além da Marginal Pinheiros, e disponibiliza fácil acesso ao transporte público para quem o frequenta, uma vez que conta com as estações de metrô Faria Lima e Pinheiros e as estações de trem Cidade Universitária, Pinheiros e Hebraica- Rebouças.

As Universidades UNIP, FMU e a FESP também estão situadas na região de Pinheiros, bem como os Colégios Notre Dame e Palmares. Já as opções de lazer são inúmeras, contando com 50 parques, dentre eles os Parques Villa-Lobos, a Praça Pôr do Sol, a Praça Panamericana e Praça Victor Civita. A região também está repleta de clubes, totalizando cerca de 30 clubes, dois deles sendo o Clube A Hebraica e o tradicional Clube Pinheiros. Dentre alguns dos tipos de serviços estão cerca de cinco hospitais, como por exemplo, o Hospital das Clínicas de São Paulo, considerado um dos mais importantes complexos médico-hospitalares da América Latina.

Com uma localização privilegiada, o bairro de Pinheiros, situado na Zona Oeste de São Paulo, hoje é considerado um dos **melhores bairros da cidade**. Pinheiros faz divisa com os bairros Jardim Paulistano, Vila Madalena, Alto de Pinheiros, Cidade Jardim e City Butantã.

2. Mapa de localização do Imóvel Avaliando

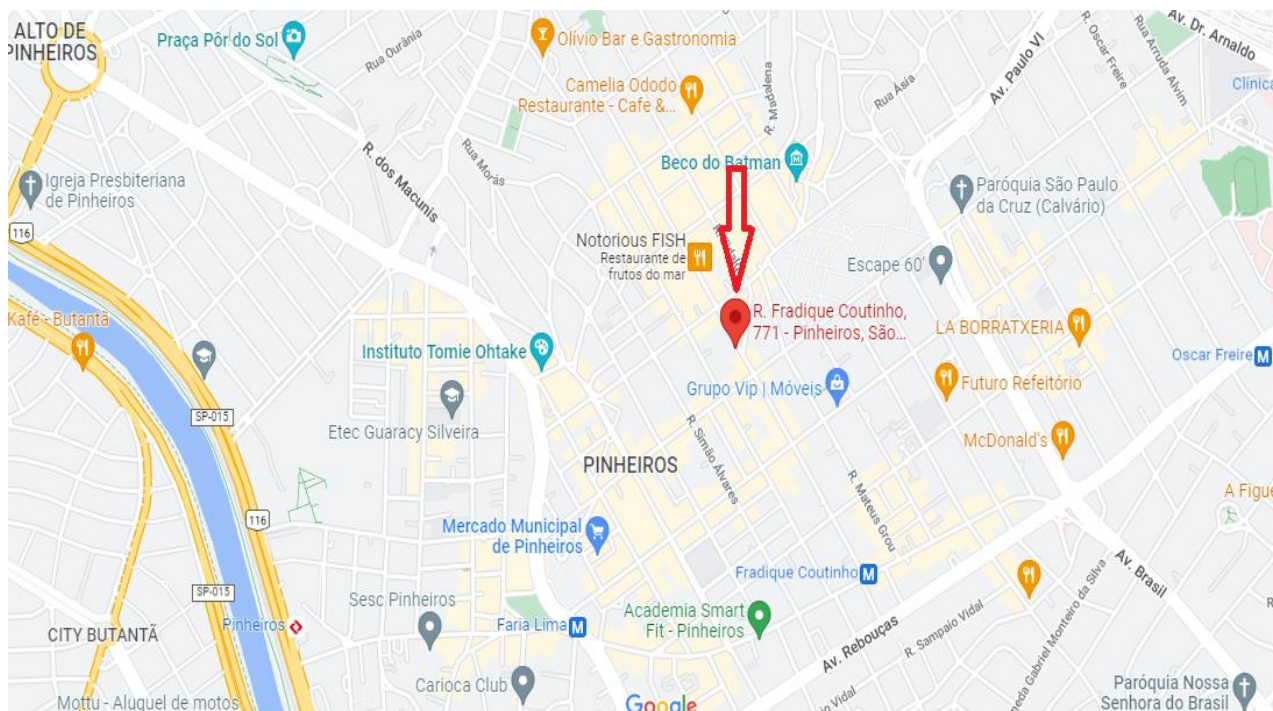


Figura: Mapa de Localização do Imóvel Avaliando. Google Maps.

3. Zoneamento e IPTU

O imóvel avaliando se encontra em região de zoneamento **ZC, Zona Centralidade**, de acordo com o sistema GEOSAMPA, da Prefeitura do Município de São Paulo.

Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

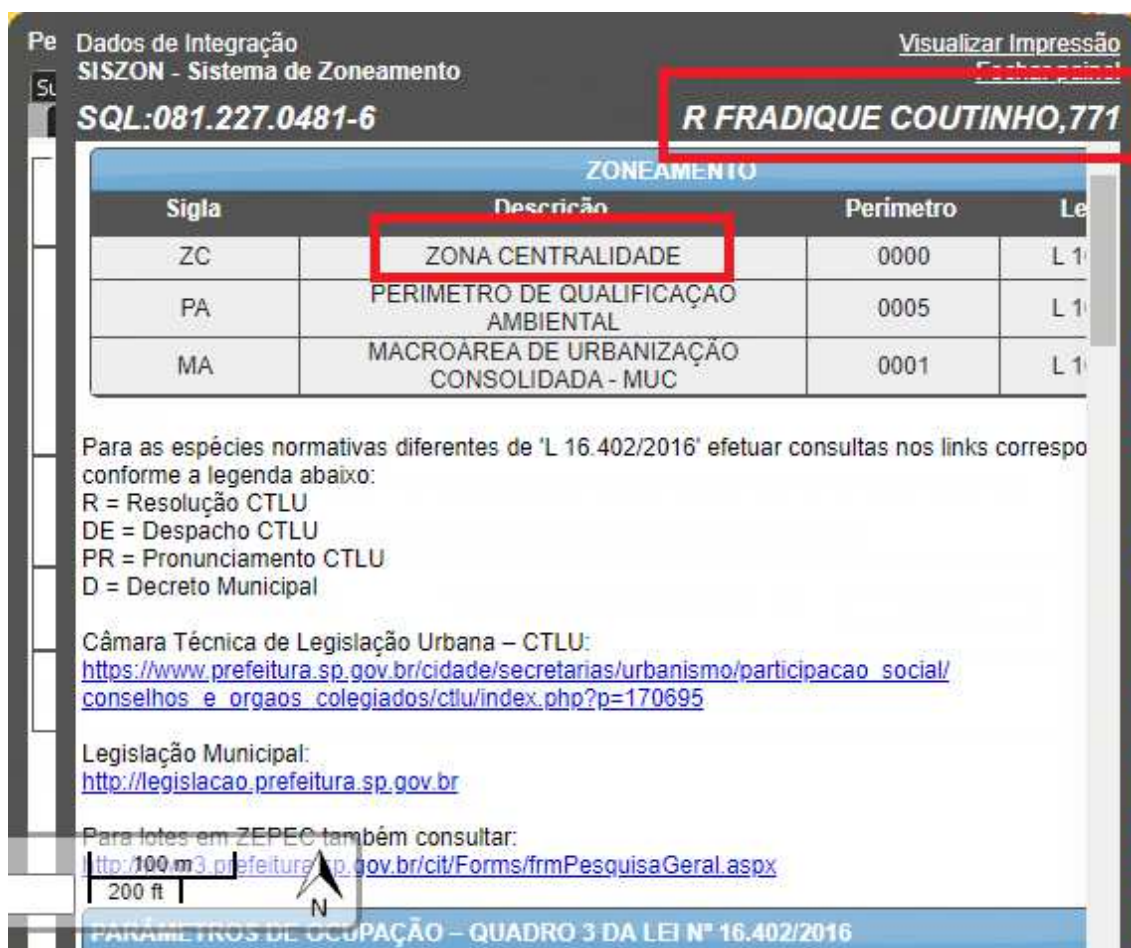


Figura: Zoneamento ZC, ZONA CENTRALIDADE, Fonte: sistema GEOSAMPA.

Abaixo a certidão de dados cadastrais do imóvel avaliando – IPTU 2022.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 081.227.0481-6			
Local do Imóvel:			
R FRADIQUE COUTINHO, 771 - AP 93 E2VG ED SARAU PINHEIROS CEP 05416-011 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R FRADIQUE COUTINHO, 771 - AP 93 E2VG ED SARAU PINHEIROS CEP 05416-011			
Contribuinte(s):			
CPF 063.709.948-63 TAMIE HONDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.011	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0139
Área total (m²):	2.011		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	190	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.617	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2008		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	6.949,00		
- da construção:	3.043,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	277.972,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	508.790,00		
Base de cálculo do IPTU:	786.762,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.</p>			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/06/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	14/03/2022		
Número do Documento:	2.2022.002864026-6		
Solicitante:	MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO (CPF 449.001.804-59)		

Figura: Certidão de Dados Cadastrais PMSP – IPTU 2022.

4. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

5. Topografia

Topografia plana.

6. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme, e próprio para construção civil.

7. Áreas e Fração Ideal do Terreno – Matrículas do Registro de Imóveis

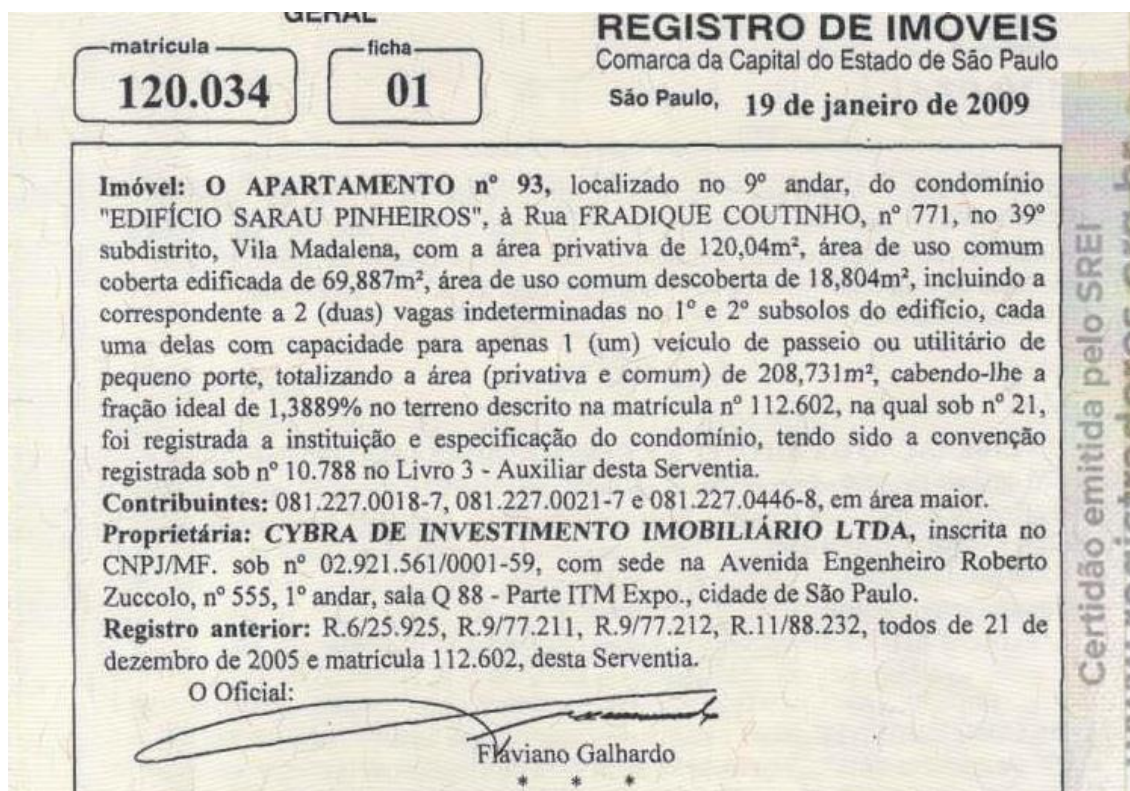


Figura: Matrícula do Registro de Imóveis do Imóvel Avaliando.

8. Características do Apartamento Residencial e 02 (duas) vagas de garagem

Classe/Grupo/Padrão:	Apartamento / Residencial / Superior
Estrutura:	Concreto Armado e Tijolos.
Revestimento Externo:	Pintura Externa sobre massa corrida.
Pavimentos:	18 andares.
Garagens:	02 (duas) vagas de garagem indeterminadas.
Padrão da Edificação:	Padrão Superior. Unidades Padronizadas IBAPE-SP, Atualização 2019, Tipologias Construtivas)
Estado da Edificação:	C - Regular (Índice de Unidades Padronizadas IBAPE-SP, Atualização 2019, Quadro I, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke)
Idade Estimada:	Ano de construção 2008: 14 anos de idade estimada. Fonte: IPTU PMSP.

9. Características dos Compartimentos Internos

Piso:	Porcelanato.
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos.
Portas / Janelas:	Portas de madeira e janelas com esquadrias em alumínio.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Alumínio de correr em estrutura de alumínio.
Compartimentos:	Apartamento Residencial com: - Sala de estar/jantar; varanda, escritório; lavabo; cozinha; área de serviço; 1 suíte, 2 quartos; 1 banheiro corredor.
Vagas de Garagem:	02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, na mesma matrícula Nº 120.034.
Idade Estimada:	Ano de construção 2008: 14 anos de idade estimada. Fonte: IPTU PMSP.
Estado da edificação:	C – Regular.
Áreas:	Área Útil de m2 120,04m2. Área Construída de 190m2. Fonte: Matrícula e IPTU PMSP.
Inscrição Cadastral:	<u>Apartamento Avaliando:</u> Matrícula Nº 120.034 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

CAPÍTULO IV - IDENTIFICAÇÃO FOTOGRÁFICA

a) Logradouro



Foto: Placa do logradouro da Rua Fradique Coutinho.

b) Visão da rua



Foto: Visão à esquerda da rua do imóvel avaliando.



Foto: Visão à direita da rua do imóvel avaliando.

c) Fachada

Foto: Fachada do Prédio do apartamento avaliando.



Foto: Nome e Número de Identificação do Edifício do imóvel avaliando.



Foto: Porta de entrada social do imóvel avaliando.

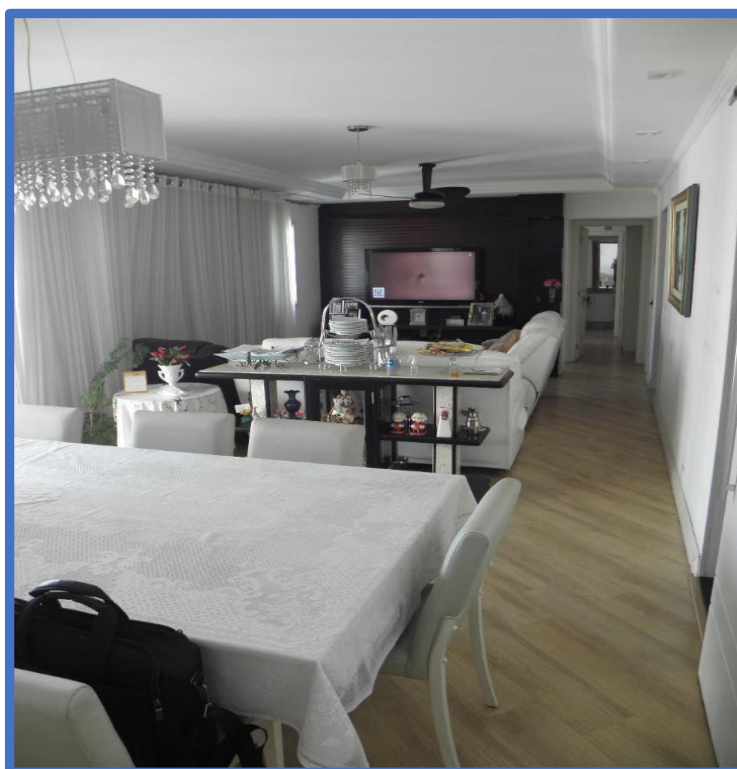


Foto: Sala de estar/jantar.



Fotos: Sala de estar/jantar.



Fotos: Varanda.

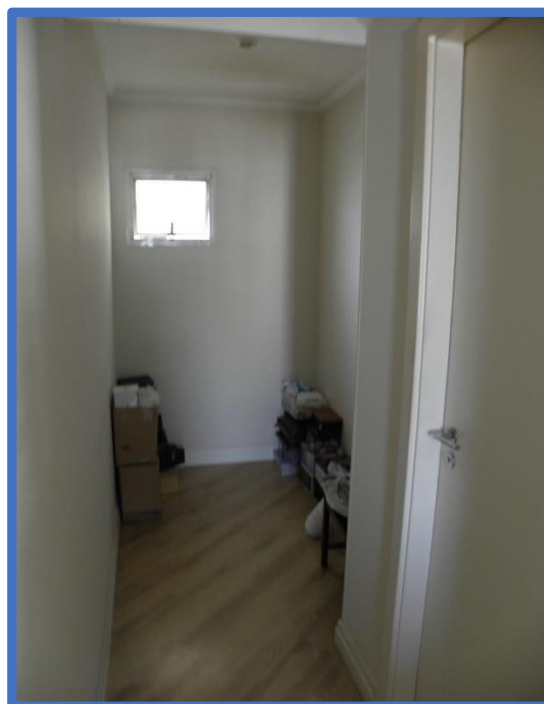


Foto: Escritório.



Foto: Entrada de serviço.

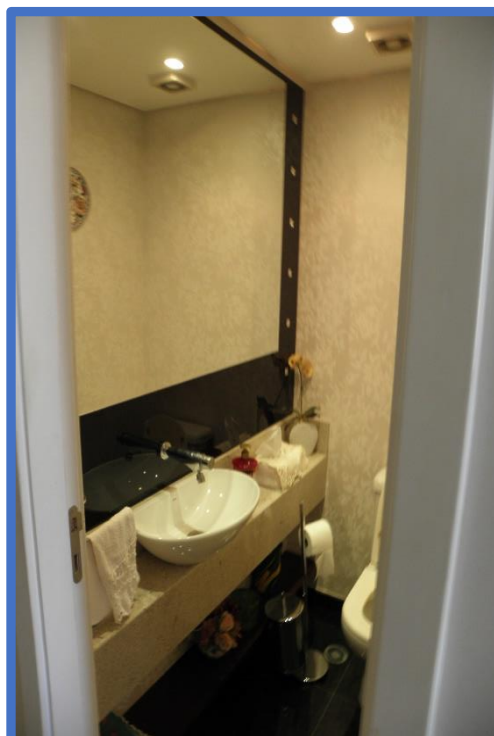
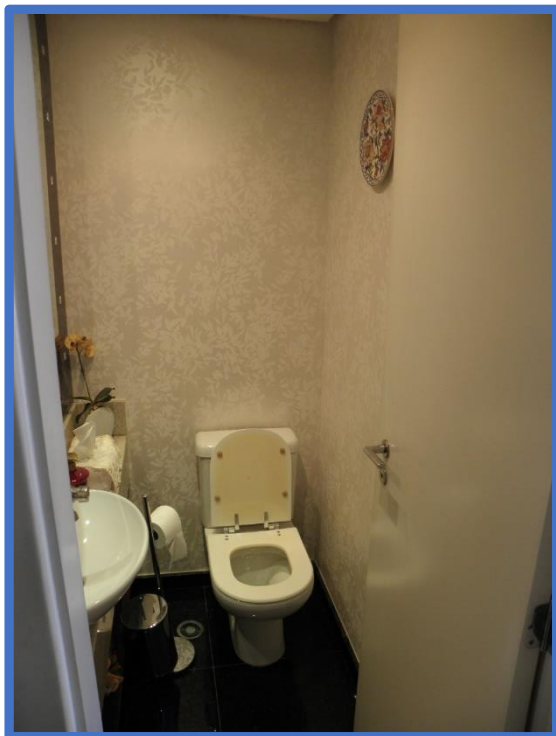


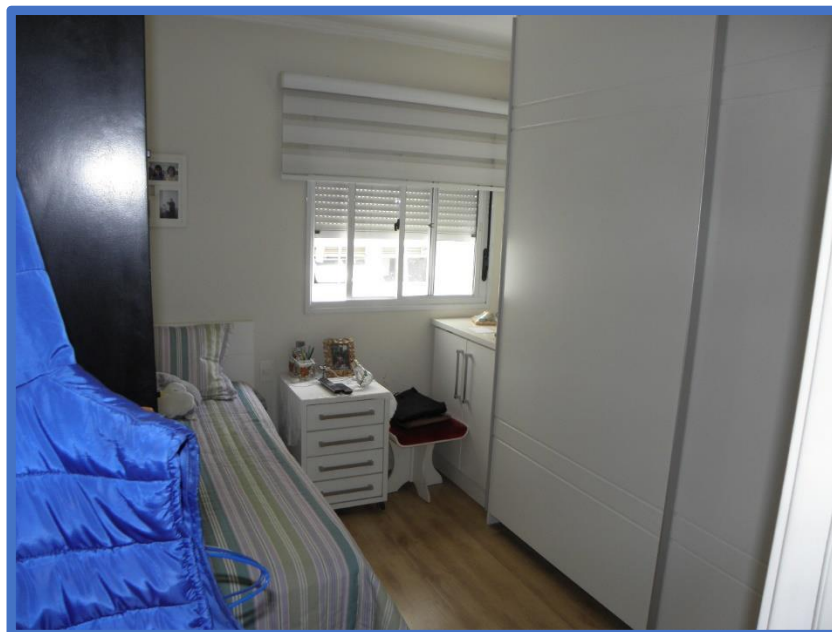
Foto: Lavabo.



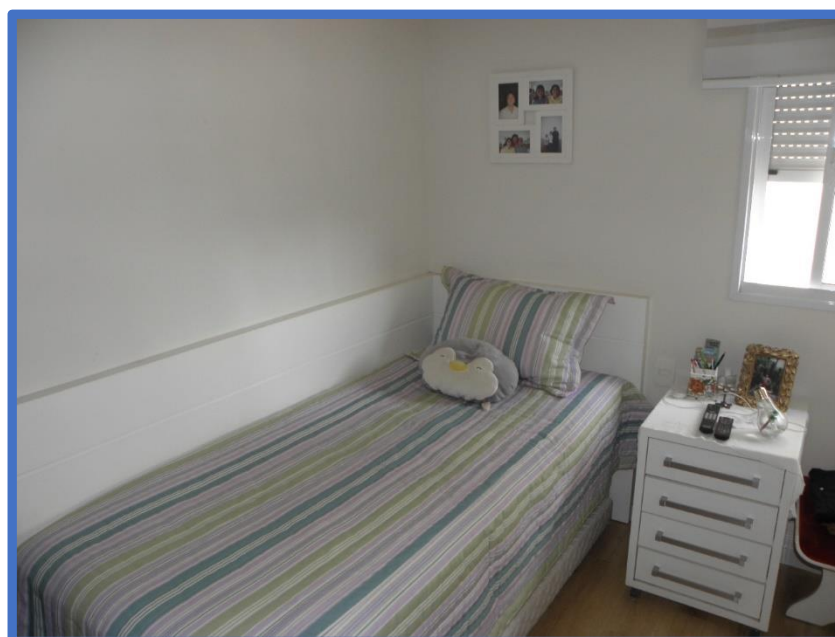
Foto: Quarto1



Foto: Quarto1



Quarto 2



Quarto 2



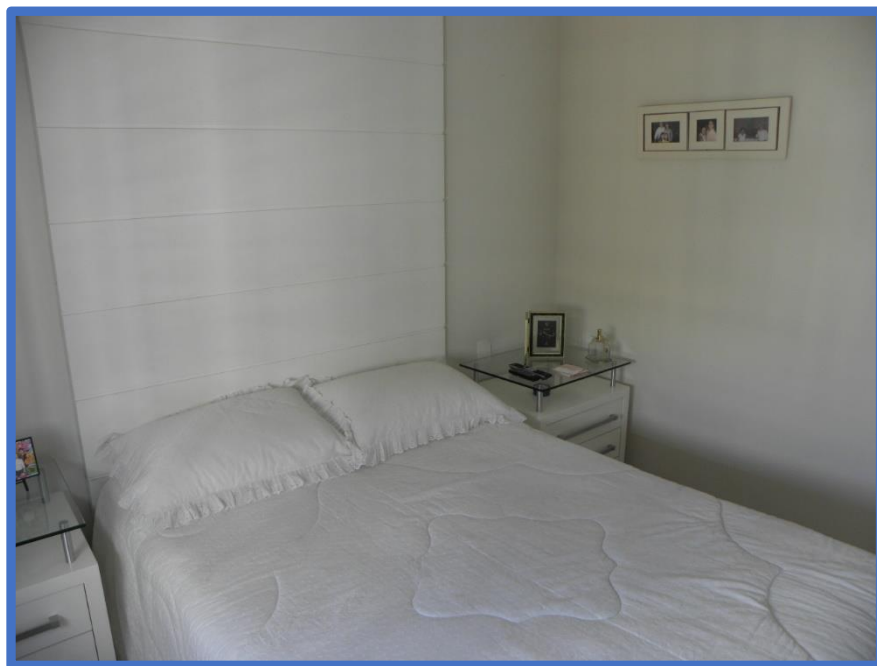
Fotos: Banheiro no corredor, 'estilo suíte americana', que serve aos quartos 1 e 2.



Foto: entrada da Suíte.



Foto: Suíte.



Fotos: Suíte.

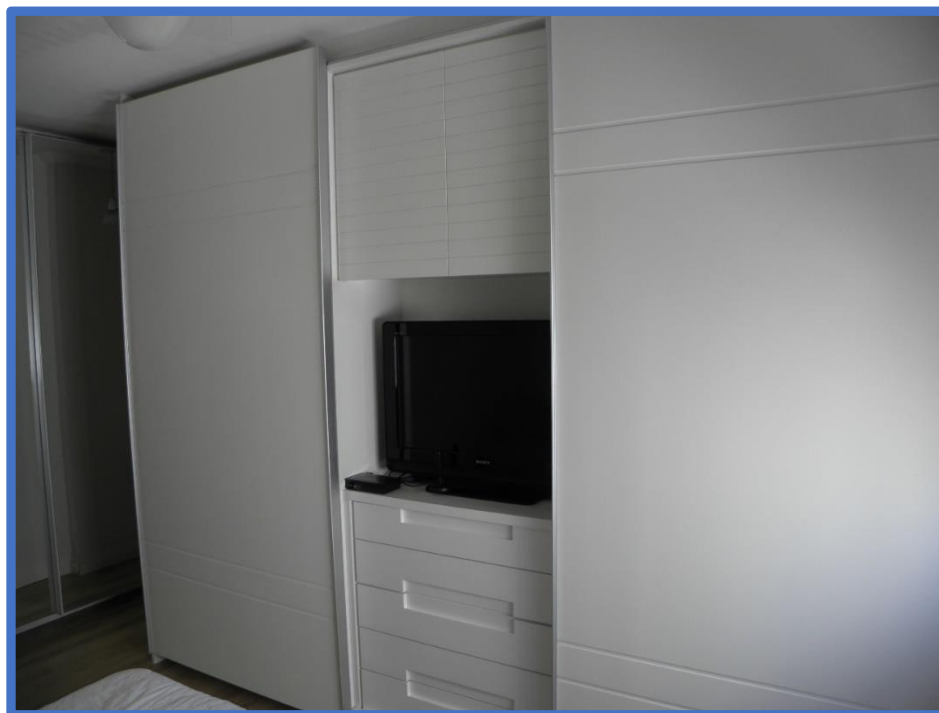


Foto: Suíte.



Fotos: Banheiro da suíte.



Foto: Cozinha.



Foto: Cozinha.



Foto: Cozinha, com visão da área de serviço.



Foto: Área de serviço.

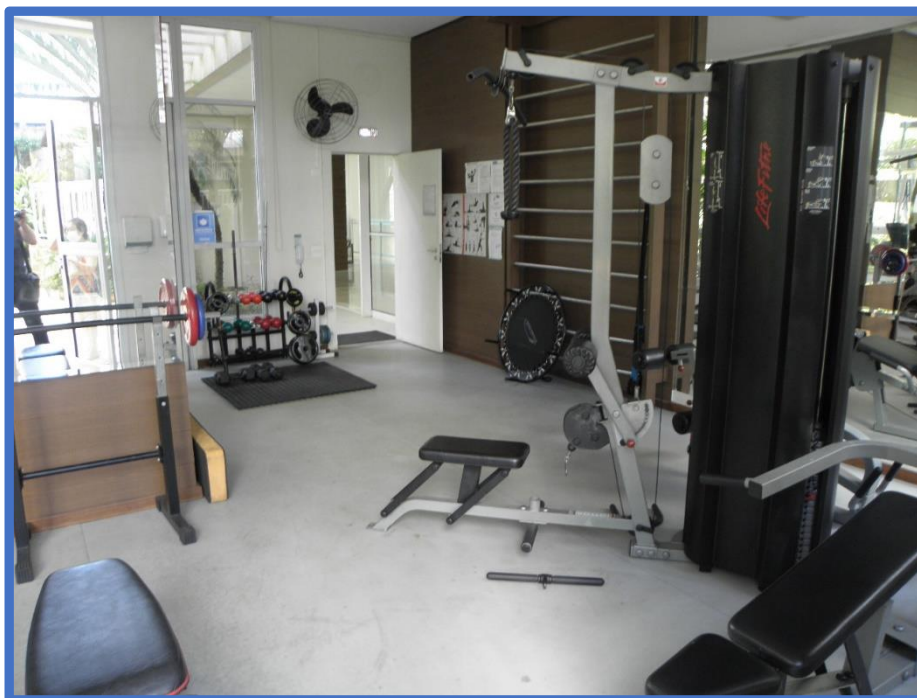
Escada de emergência

Foto: Escada de emergência.

Áreas comuns**Foto:** Hall social.**Foto:** Jardim.



Foto: Piscina adulto e infantil.



Fotos: Academia.



Foto: Área da Jacuzzi

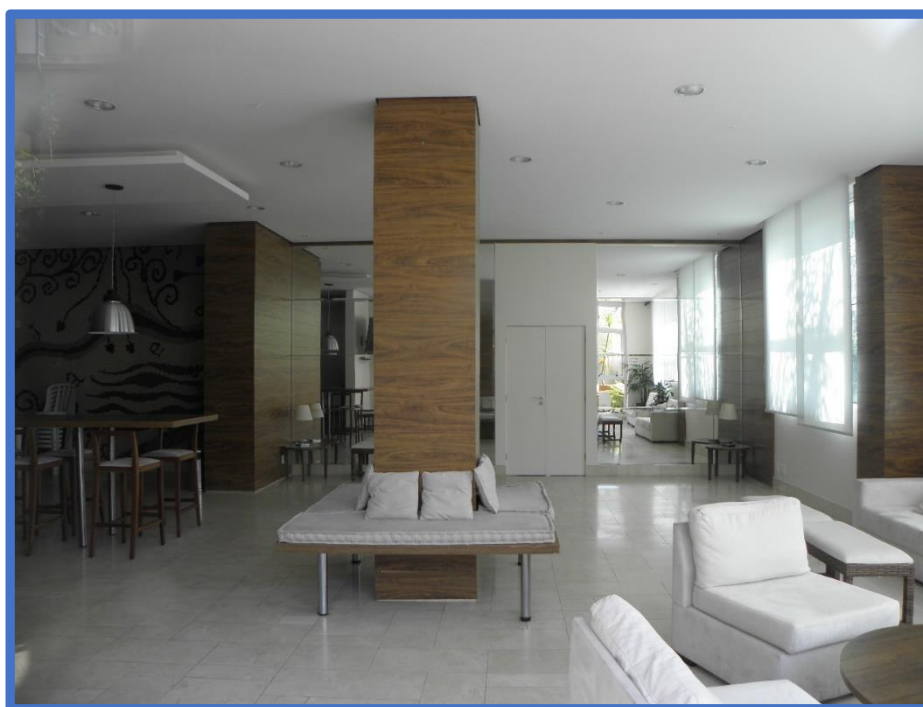


Foto: Salão de festas

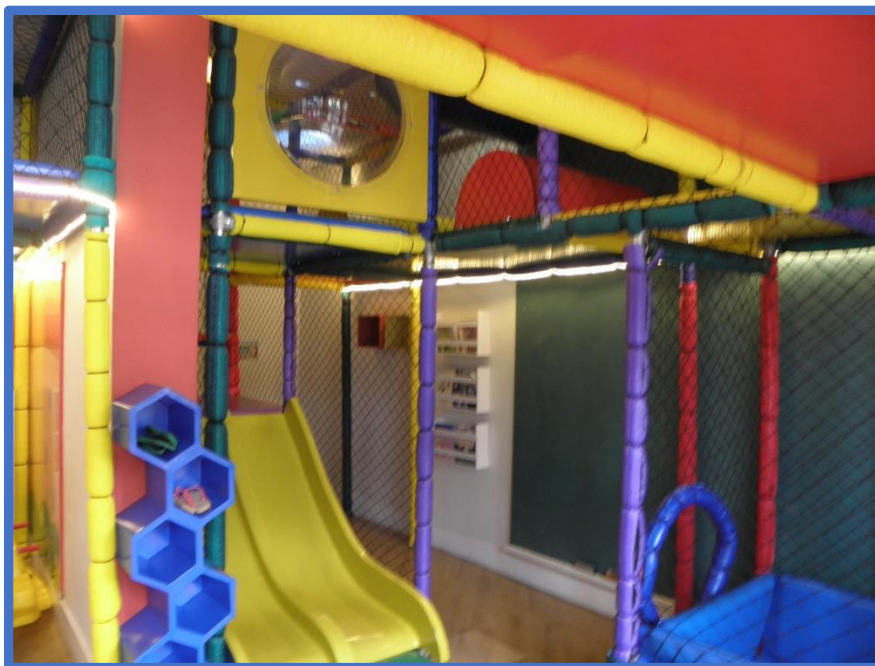


Foto: Parquinho infantil.

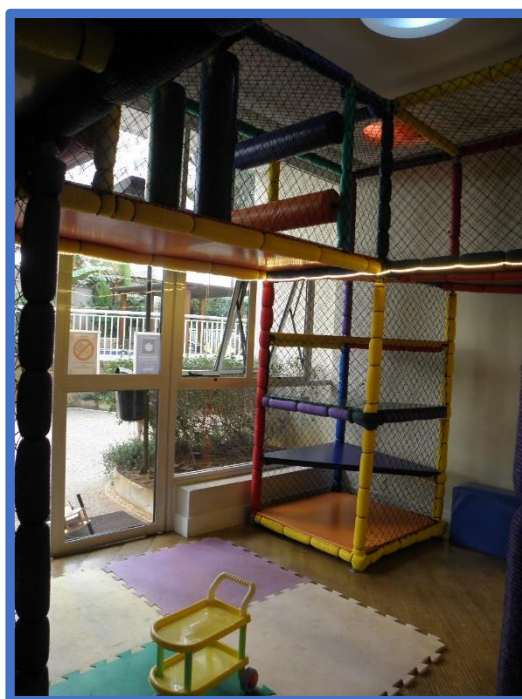
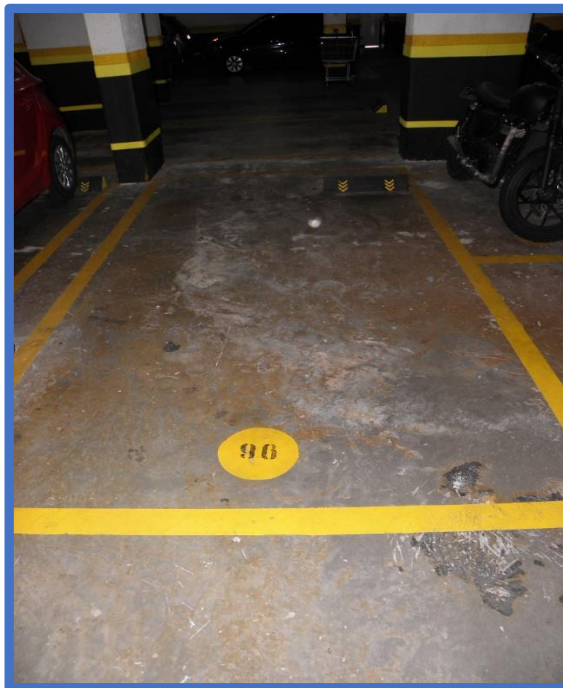


Foto: Parquinho infantil.

Garagens com 02 Vagas indeterminadas (sorteadas)**Foto: Garagem, vaga 1.****Foto: Garagem, Vaga 2.**

CAPÍTULO V– AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado de área útil de imóvel na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos similares coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Saneada (Anexo II).

A Homogeneização dos elementos comparativos e do IMÓVEL avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II). O Valor do imóvel avaliando foi obtido pelo produto entre a área construída ou útil (dependendo das informações dos elementos comparativos) e o respectivo valor unitário básico.

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software “GEOAVALIAR PRO”, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os dados de campo, efetuar a homogeneização dos dados, por regressão linear matemática.

2. Valor Unitário Básico (Vu)

A **Média Saneada**, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de **Março de 2022**, é de:

$$Vu = R\$ 13.323,24 / m^2$$

(treze mil, trezentos e vinte e três reais, e vinte e quatro centavos, por m²)

Valor do Apartamento (Va) → $Va = Vu \times Au$, sendo:

$$Va = R\$13.323,24 \times 120,04m^2 \text{ úteis}$$

$$Va = R\$ 1.599.321,73$$

Ou, em números redondos (permitido pela norma):

$$Va = R\$ 1.600.000,00$$

(Um milhão e seiscentos mil reais)

CAPÍTULO VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há quesitos a serem respondidos.

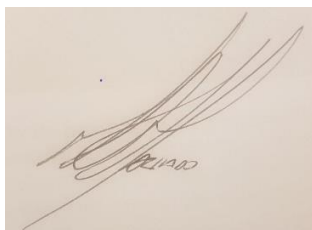
Este perito se coloca à disposição para eventual pedido de informações adicionais.

CAPÍTULO VII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 33 (trinta e três) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 21 de março de 2022



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO

ENGENHEIRO

CREA SP nº 5060262015

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.019.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do município de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IFa) e no denominador, o do apartamento comparativo (IFe).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos imóveis, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior acurácia aos resultados obtidos nas avaliações (Anexo II).

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária, foram homogeneizados para a situação paradigma definida nos anexos.

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Apartamento	Local : RUA FRADIQUE COUTINHO 771 APTO 93 PINHEIROS SAO PAULO - SP	Data : 14/03/2022
Cliente : 3a CIVEL PINHEIROS		
Área terreno m² : 2.011,00	Edificação m² : 120,04	Modalidade : Venda
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 13.323,24	Média Unitários : 13.323,24
Desvio Padrão : 2.920,09	Desvio Padrão : 2.920,09
- 30% : 9.326,27	- 30% : 9.326,27
+ 30% : 17.320,22	+ 30% : 17.320,22
Coefficiente de Variação : 21,9200	Coefficiente de Variação : 21,9200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	7
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	2
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 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 todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
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 type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input checked="" type="checkbox"/>	1

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	13.323,24	VALOR TOTAL (R\$):	1.599.321,73
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	13.323,24000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	11.963,45	INTERVALO MÍNIMO :	11.963,45
INTERVALO MÁXIMO :	14.683,03	INTERVALO MÁXIMO :	14.683,03

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.285,71	10.285,71
2	19.636,36	19.636,36
3	14.995,00	14.995,00
4	12.745,75	12.745,75
5	11.307,69	11.307,69
7	12.130,43	12.130,43
10	11.076,92	11.076,92
11	12.302,75	12.302,75
12	15.428,57	15.428,57

Marcus Daniel S. Machado
Perito

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA FRADIQUE COUTINHO ,546	10.285,71	10.285,71	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CARDEAL ARCOVERDE ,1626	19.636,36	19.636,36	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA FRADIQUE COUTINHO ,771	14.995,00	14.995,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA FRADIQUE COUTINHO ,771	12.745,75	12.745,75	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA FRADIQUE COUTINHO ,781	11.307,69	11.307,69	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA GIRASSOL ,464	12.130,43	12.130,43	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA HARMONIA ,539	11.076,92	11.076,92	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	11 RUA JERICO ,59	12.302,75	12.302,75	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	12 RUA MOURATO COELHO ,716	15.428,57	15.428,57	1,0000

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : EDF SARAU PINHEIROS

DATA : 14/03/2022

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

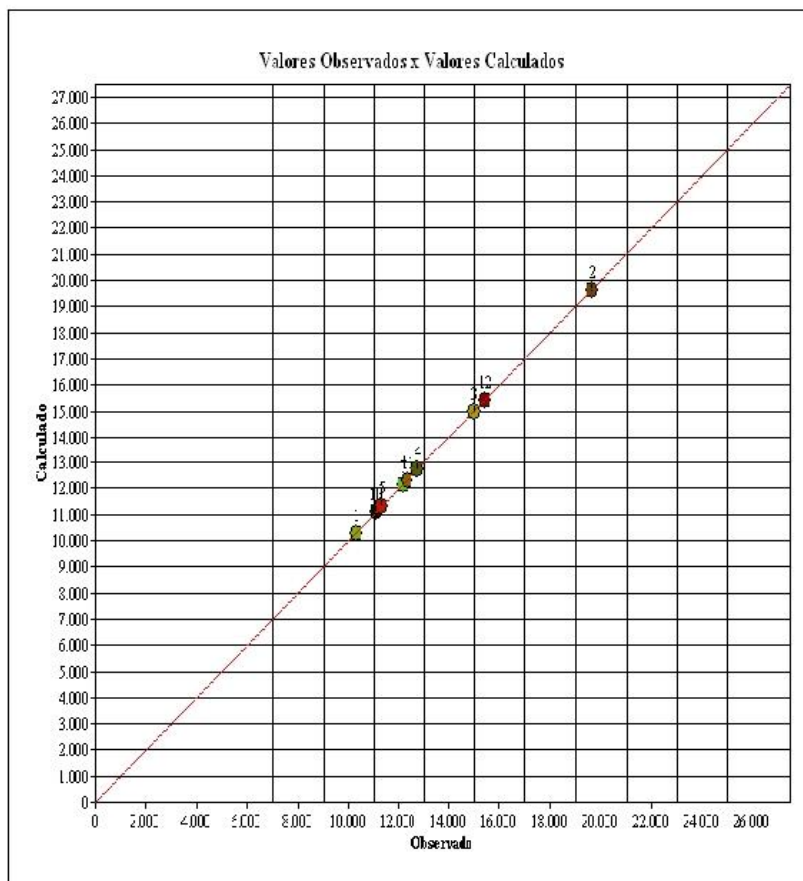
JG

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	3.396,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 14
	Estado de Conservação C - REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/03/2022	
SETOR: 081	QUADRA: 137	ÍNDICE DO LOCAL: 7.490,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA JERICO		NÚMERO: 59	
COMP.: 7	BAIRRO: PINHEIROS	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 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): 0,452	IDADE: 43 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 109,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 109,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 1	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.490.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: LOPES PRIME IM			
CONTATO: MILENA	TELEFONE: (11)-38941000		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	12.302,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	12.302,75
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2022	
SETOR : 081	QUADRA : 168	ÍNDICE DO LOCAL : 7.343,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA HARMONIA		NÚMERO : 539	
COMP. : 11	BAIRRO : PINHEIROS	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 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): 0,672	IDADE: 24 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 91,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 91,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 1	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: LOPES LOCAL IM			
CONTATO: ESTELA	TELEFONE: (11)-30940555		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.076,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.076,92
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2022	
SETOR : 081	QUADRA : 168	ÍNDICE DO LOCAL : 7.307,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA GIRASSOL		NÚMERO : 464	
COMP. : 10	BAIRRO : PINHEIROS	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 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) : 0,516	IDADE : 38 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 115,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 115,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 1	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : LOPES LOCAL IM			
CONTATO : SANTINA	TELEFONE : (11)-30940555		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.130,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.130,43
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2022	
SETOR : 081	QUADRA : 227	ÍNDICE DO LOCAL : 6.949,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FRADIQUE COUTINHO		NÚMERO : 781	
COMP. : 8	BAIRRO : PINHEIROS	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 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): 0,661	IDADE: 32 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 78,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 78,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 1	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 980.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: LOPES LOCAL IM			
CONTATO: MONICA	TELEFONE: (11)-30650555		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.307,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.307,69
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 21/03/2022		
SETOR: 081 QUADRA: 227 ÍNDICE DO LOCAL: 6.949,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA FRADIQUE COUTINHO	NÚMERO: 771		
COMP.: 6 BAIRRO: PINHEIROS	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP: UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 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): 0,761	IDADE: 14 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 120,04	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 120,04
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 1	PISCINA: 1	SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 4	SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.700.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: FRAGATA PRIVATE BROKERS			
CONTATO: RONEY MELLO	TELEFONE: (11)-36730046		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	12.745,75
		HOMOGENEIZAÇÃO:	12.745,75
		VARIAÇÃO:	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2022		
SETOR : 081 QUADRA : 227 ÍNDICE DO LOCAL : 6.949,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FRADRIQUE COUTINHO	NÚMERO : 771		
COMP.: 14 BAIRRO : PINHEIROS	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 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): 0,868	IDADE: 14 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 120,04	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 120,04
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1	ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: FRAGATA PRIVATE BROKERS			
CONTATO: RONEY MELLO	TELEFONE: (11)-36730046		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 14.995,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.995,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2022	
SETOR : 081	QUADRA : 218	ÍNDICE DO LOCAL : 6.623,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CARDEAL ARCOVERDE		NÚMERO : 1626	
COMP. : 17	BAIRRO : PINHEIROS	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 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): 0,952	IDADE: 4 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 110,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 110,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 1	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 2.400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: LOPES MABER IM			
CONTATO: MARIA DO SOCORRO	TELEFONE: (11)-21482400		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 19.636,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 19.636,36
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2022	
SETOR : 015	QUADRA : 004	ÍNDICE DO LOCAL : 8.681,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA FRADRIQUE COUTINHO		NÚMERO : 546	
COMP. : 18	BAIRRO : PINHEIROS	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 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): 0,465	IDADE: 42 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 105,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 105,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 1	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: LOPES MABER IM			
CONTATO: LUCIANA	TELEFONE: (11)-21482400		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.285,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.285,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Marcus Daniel S. Machado Perito

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/03/2022
SETOR : 081 QUADRA : 227 ÍNDICE DO LOCAL : 6.921,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO : RUA MOURATO COELHO	NÚMERO : 716
COMP.: 20 BAIRRO : PINHEIROS	CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP	
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS :	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) m: 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular
TOPOGRAFIA: plano	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
CONSISTÊNCIA: seco	ESQUINA: Não
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): 0,877	IDADE: 13 anos
FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
VAGAS COB.: 2	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES	
A. PRIVATIVA M²: 140,00	ÁREA COMUM M²: 0,00
GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 140,00
EDIFÍCIO	
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 3
W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 1
SUPERIORES: 0	PISCINA: 1
APTO/ANDAR: 4	SALÃO DE FESTAS: 1
	SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS	
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00
ADICIONAL 03: 1,00	ADICIONAL 04: 1,00
ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 2.400.000,00
	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: P MENDONCA IMOVEIS	
CONTATO: LEILA AGUIAR	TELEFONE: (11)-979892000
OBSERVAÇÃO:	

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.428,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.428,57
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	