

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

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 1002462.79.2020.8.26.0011

CLASSE/ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial

EXEQUENTE: Condomínio Granada

EXECUTADO: Cleyson Rugere Santos

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

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Localização:	<ul style="list-style-type: none"> Apartamento tipo Nº 72, localizado no 7º pavimento do Bloco 02, integrante do empreendimento imobiliário denominado “GRANADA”, situado na Rua Kenkiti Shimomoto, nº 1100, Jardim Boa Vista, São Paulo, SP, cep 05583-000.
---------------------	---

Data da avaliação: Setembro de 2023.

Valor de Mercado para Venda (V.Imóvel)	R\$ 182.000,00 (Cento e Oitenta e Dois Mil Reais)
---	---

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a avaliação de um apartamento residencial, localização definida acima, determinada no curso da ação de execução de título extrajudicial.

Sobreveio decisão, à fls. 297, que determinou a realização de prova pericial, avaliação de valor de mercado do referido imóvel, certidão de penhora às fls. 237/240, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 12/09/2023, tendo sido o agendamento petitionado aos autos, à fls. 450.

Relata-se que houve pedido de acesso ao apartamento avaliando, e verificou-se que o executado não se encontrava.

Abaixo os itens das normas de Engenharia Legal que rezam a possibilidade de vistoria por similaridade:

- *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, item 8.4, que reza ‘quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida’.*
- *Norma ABNT NBR 14.653, ‘Avaliação de Bens-Procedimentos Gerais’, item 6.3.1.1, rezando que ‘em casos excepcionais, quando a atividade de vistoria for inviável, admite-se a adoção de uma situação paradigma’.*

Questionado se haveria a possibilidade de acesso a um apartamento similar para a realização de vistoria fotográfica interna, foi providenciado o acesso ao apartamento de número 63, bloco 01, com similaridade de área.

Sendo assim, o presente laudo foi realizado por similaridade para a parte interna do imóvel, com fotografias internas de referência de imóvel similar situado no mesmo endereço condominial.

Já a vistoria das áreas comuns do condomínio foi realizada, pois o acesso é comum pelo condomínio.



Foto: Porta social de entrada do apartamento de Nº 72, Bloco 2, parte integrante do Condomínio Granada, ao qual este perito não teve acesso na data e horário agendados de vistoria judicial.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

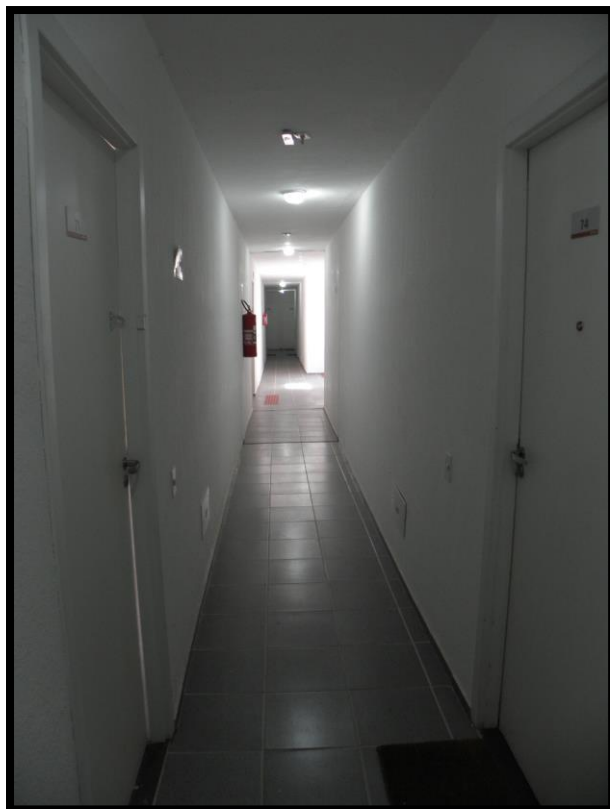


Foto: corredor de acesso ao apartamento 72, bloco 02.

1. Localização

O imóvel avaliando situa-se no bairro Jardim Boa Vista, localizado na Raposo Tavares (distrito), na região do Butantã, zona oeste da cidade de São Paulo, sendo integrante do empreendimento imobiliário denominado “GRANADA”, situado na Rua Kenkiti Shimomoto, nº 1100, São Paulo, SP, cep 05583-000.

O Bairro Jardim Boa Vista fica próximo à Rodovia Raposo Tavares, possui transporte urbano com ônibus, bem como escolas estaduais e municipais de ensino, e abriga serviços e conveniências. O bairro está em processo de melhorias de infraestrutura.



Figura: Mapa de Localização do Bairro Jardim Boa Vista, São Paulo. Google Maps.

2. Mapa de localização do Imóvel Avaliando



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



Foto: Placa de localização municipal do logradouro do imóvel avaliando, Rua Kenkiti Shimomoto.

3. Zoneamento e Dados Cadastrais do Imóvel

O imóvel avaliando se encontra em região de zoneamento ZEIS-2, Zona Especial de Interesse Social-2, de acordo com o sistema GEOSAMPA, da Prefeitura do Município de São Paulo.

Existem dois tipos de ZEIS: as ZEIS Ocupadas, onde já existe assentamento de população de baixa renda que precisa ser urbanizado e regularizado, e as ZEIS de Vazios, que são áreas vazias ou mal aproveitadas que podem ser destinadas à construção de Habitações de Interesse Social (HIS).

As ZEIS-2 são demarcadas em glebas e terrenos desocupados, não utilizados ou subutilizados, que devem servir para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação para o Mercado Popular (HMP) e usos não residenciais.




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R KENKITI SHIMOMOTO,1100
SQL: 186.006.0992-4

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEIS-2	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 2	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0010	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - MRVURA	0004	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
 R = Resolução CTLU
 DE = Despacho CTLU
 PR = Pronunciamento CTLU
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>


Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

Figura: Zoneamento ZEIS-2, sistema GEOSAMPA.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 186.006.0992-4

Local do Imóvel:
 R KENKITI SHIMOMOTO, 1100 - AP 72 BL 2
 CHACARA BUSSOCABA COND GRANADA CEP 05583-000
 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R KENKITI SHIMOMOTO, 1100 - AP 72 BL 2
 CHACARA BUSSOCABA COND GRANADA CEP 05583-000

Contribuinte(s):
 CNPJ 00.360.305/0001-04 CAIXA ECONOMICA FEDERAL
 CPF 314.172.148-30 CLEYSON RUGERE SANTOS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	8.722	Testada (m):	80,43
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0034
Área total (m²):	8.722		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	72	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.805	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2019		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	478,00
- da construção:	1.654,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	15.728,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	114.325,00
Base de cálculo do IPTU:	130.053,00

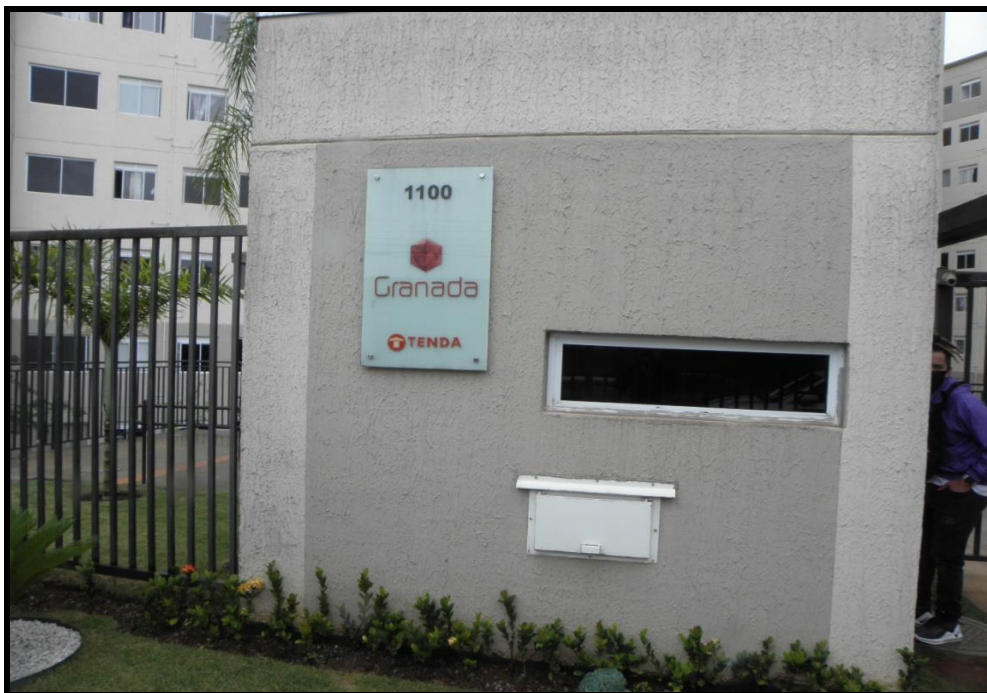
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 17/12/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Figura: Certidão de dados cadastrais do imóvel objeto. Fonte: PMSP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2023 às 18:15, sob o número WPIN237020366091. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002462-79.2020.8.26.0011 e código bQIUguyvc.

4. Ilustração Fotográfica Externa



Fotos: Fotos externas do Condomínio Granada.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Fotos: Visões à esquerda e à direita da entrada do Condomínio Granada, sito à Rua Kenkiti Shimomoto, 1100.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

5. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

6. Topografia

Topografia levemente inclinada.

7. Características do Solo

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

8. Áreas e Fração Ideal do Terreno

- Segundo a matrícula de Nº 251.488, do 18º oficial de registro de imóveis de São Paulo, o Apartamento tipo nº 72, localizado no 7º pavimento do Bloco 02, integrante do empreendimento imobiliário denominado “GRANADA”, situado na Rua Kenkiti Shimomoto, nº 1100, na Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 40,190m², área comum de 31,662m², perfazendo a área total de 71,852m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0034140 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.

9. Características do Prédio

Classe/Grupo/Padrão:	Residencial / Apartamento / Simples
Estrutura:	Concreto Armado.
Revestimento Externo:	Pintura Externa sobre massa corrida.
Pavimentos:	08 pavimentos. Não há cobertura.
Garagens:	Não há garagens internas.
Elevadores:	01 Elevador, com acesso independente.
Apartamentos / Andar:	10 unidades / Andar.
Padrão da Edificação:	Padrão Simples com elevador (Índice de Unidades Padronizadas IBAPE-SP, Atualização 2019, Tipologias

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

	Construtivas)
Estado da Edificação:	A – Estado Nova (Índice de Unidades Padronizadas IBAPE-SP, Atualização 2019, Quadro I, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke)
Idade Estimada:	Ano de construção 2019: 02 anos de idade estimada.
Dispos. de Segurança:	Muros, câmeras de segurança, portaria 24 horas, grades nas delimitações, acesso com portão.
Dispositivos de Lazer:	Churrasqueiras e salão de festas.

10. Características da Unidade Residencial Avalianda

Piso:	Porcelanato, cimentado (apartamento nunca foi ocupado)
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos.
Portas / Janelas:	Alumínio.
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Alumínio de correr em estrutura de alumínio.
Compartimentos:	Unidade habitacional residencial com sala, 2 dormitórios, 1 banheiro, cozinha integrada com área de serviço.
Vagas de Garagem:	Não há vaga de garagem.
Idade Estimada:	02 anos.
Estado da edificação:	A - Nova.
Áreas:	<ul style="list-style-type: none"> Segundo a matrícula de Nº 251.488, do 18º oficial de registro de imóveis de São Paulo, o Apartamento tipo nº 72, localizado no 7º pavimento do Bloco 02, integrante do empreendimento imobiliário denominado "GRANADA", situado na Rua Kenkiti Shimomoto, nº 1100, na Chácara Bussocaba, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 40,190m², área comum de 31,662m², perfazendo a área total de 71,852m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0034140 no solo e nas outras partes comuns do condomínio.
Inscrição Cadastral:	Matrícula Nº 251.488 do 18º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

11. Ilustração Fotográfica das Áreas Comuns do Condomínio Granada



Foto: Entrada do condomínio, com portaria na parte de cima.



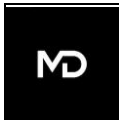
Foto: Entrada do Bloco 02, Condomínio Granada.



Foto: elevador do bloco 02.



Foto: Caixa D'água do condomínio Granada.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: área entre blocos residenciais do condomínio Granada.



Foto: Salão de festas.



Foto: Churrasqueira.

12. Garagem

Não há garagem de veículos no condomínio Granada.

13. III.11 - Ilustração Fotográfica Interna (imóvel similar, Apto 63 Bloco 1, como reportado)



Foto: Porta de entrada do imóvel avaliando, de número 63, Bloco 01.

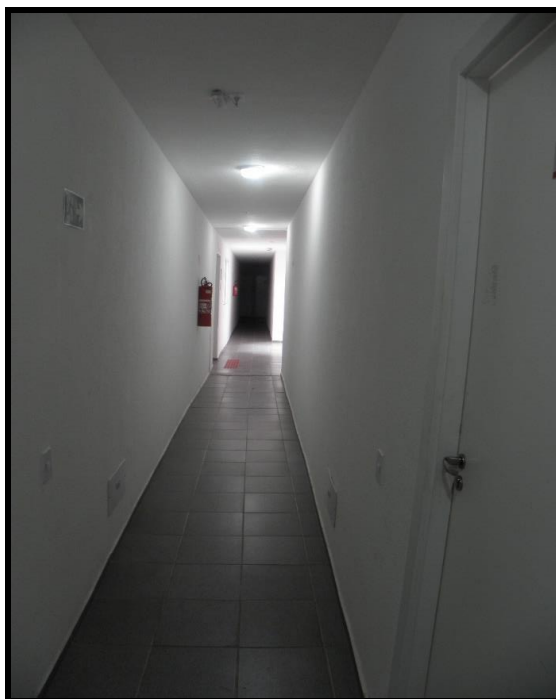


Foto: corredor de acesso ao apartamento 63, bloco 01.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: Sala



Foto: Banheiro.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Fotos: Quarto 01



Fotos: Quarto 01

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2023 às 18:15, sob o número WPIN23702036091. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002462-79.2020.8.26.0011 e código bQUUguyc.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: Quarto 02.



Foto: Quarto 02.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: Cozinha com área de serviço e tanque.



Foto: visão da Cozinha a partir da sala.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

CAPÍTULO IV– AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, 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 de apartamento na região onde se localiza o apartamento 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 apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexos II e III). O Valor do Apartamento avaliando foi obtido pelo produto entre a área útil 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.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final do metro quadrado homogeneizada para o imóvel avaliando, resultou em:

Valor Unitário - Vu = R\$ 4.528,27/m² – Setembro/2023

2. Valor do Imóvel Avaliando

Pode-se agora apurar o valor do apartamento avaliando, aplicando-se a seguinte expressão:

$Vaa = Aua * Vu$, em que:

Vaa = Valor do apartamento avaliando =?

Aua = Área útil do apartamento = 40,19m²;

Vu = Valor do unitário = R\$ 4.528,27/m², logo:

$Vaa = 40,19m^2 \times R\$ 4.528,27/m^2 = R\$ 181.991,17$, ou em números comerciais, permitido pela norma:

Vaa: R\$ 182.000,00
(Cento e Oitenta e Dois Mil Reais)
Base – Setembro/2023

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

1. – Com base no valor do metro quadrado na região, bem como a sua localização, infraestrutura, idade do condomínio, entre outros aspectos, qual valor de mercado do imóvel (propriedade plena) situado a Rua Kenkiti Shimomoto nº 1.100 apartamento nº 72 do bloco B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Granada?

RESPOSTA: O valor de mercado do imóvel objeto é de **R\$ 182.000,00 (Cento e Oitenta e Dois Mil Reais)**, considerando decisão de fls. 294, 'Para avaliação do bem em sua integralidade...'.

2. No mais, considerando que a penhora em questão é exclusivamente sobre os direitos oriundos de contrato de financiamento habitacional, e tendo em vista o saldo devedor junto ao credor fiduciário de R\$197.180,44(fl.329), qual o valor de mercado, para fins de leilão, dos direitos, ora penhorado pelo Exequente.

RESPOSTA: Sobre questão de direitos e de saldo devedor, e de valor de mercado para fins de leilão dos direitos ora penhorados pelo exequente, é mérito do Juízo.

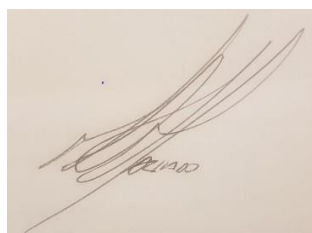
MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 26 (vinte e seis) páginas, acompanhado de 02 (dois) anexos, totalizando um total de 39 (trinta e nove) páginas, sendo esta datada e assinada.

Acompanham 02 (dois) anexos.


São Paulo, 18 de Setembro de 2023.



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO

ENGENHEIRO CIVIL –

CREA SP nº 5060262015

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa 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 (Firr)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, 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 (Fpcp)

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.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

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 rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações (Anexo II).

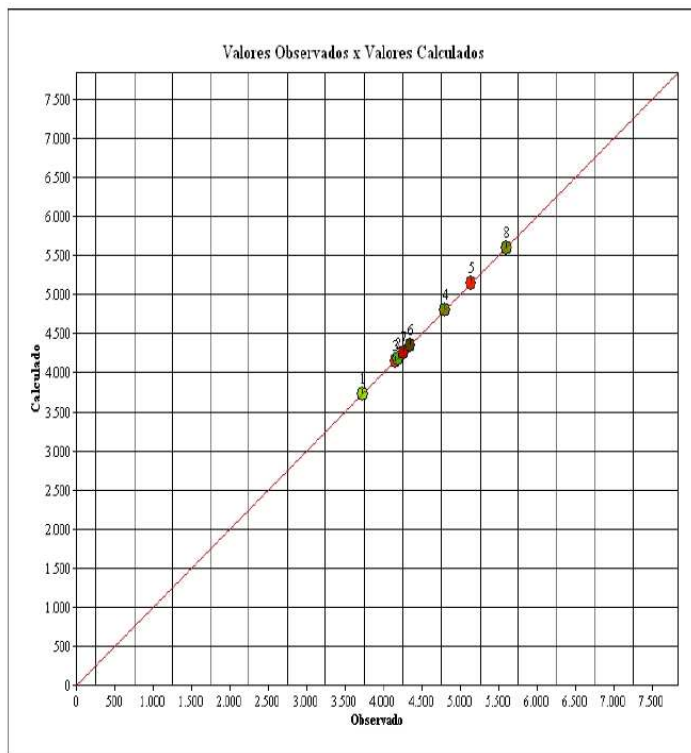
Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a situação paradigma definida no Anexo II.



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.731,71	3.731,71
2	4.186,05	4.186,05
3	4.148,78	4.148,78
4	4.800,00	4.800,00
5	5.142,86	5.142,86
6	4.350,00	4.350,00
7	4.264,29	4.264,29
8	5.602,50	5.602,50

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Kenkiti Shimomoto 1100 apto. 72 - Bloco 2 Jardim Boa Vista SAO Data : 18/09/2023
 Cliente : 3º Vara Cível de Pinheiros
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 40,19 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.528,27 Desvio Padrão : 609,76 - 30% : 3.169,79 + 30% : 5.886,75 Coeficiente de Variação : 13,4700	Média Unitários : 4.528,27 Desvio Padrão : 609,76 - 30% : 3.169,79 + 30% : 5.886,75 Coeficiente de Variação : 13,4700
---	---

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
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\$): 4.528,27
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.528,27000 VALOR TOTAL (R\$): 181.991,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.223,22 INTERVALO MÍNIMO : 4.223,22
 INTERVALO MÁXIMO : 4.833,32 INTERVALO MÁXIMO : 4.833,32

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2023
SETOR : 186 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 478,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kenkiti Shimamoto NÚMERO : 1100
COMP. : Condomínio Granada BAIRRO : JD Boa Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05583-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k): 0,972 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 41,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Asteca x Assessoria

CONTATO :

TELEFONE : (11)-46202888

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.731,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.731,71
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 Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023
 SETOR : 186 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 478,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Keniti Shimomoto NÚMERO : 1100
 COMP.: Condomínio Granada BAIRRO : Jardim Boa Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05583-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,972 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 43,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : GSS Imobiliária

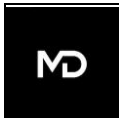
CONTATO :

TELEFONE : (11)-43855121

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		4.186,05
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		4.186,05
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	
	FT ADICIONAL 05 :	
	FT ADICIONAL 06 :	



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2023
 SETOR : 186 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 478,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kenkiti Shimomoto NÚMERO : 1100
 COMP.: Condomínio Granada BAIRRO : Jardim Boa Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05583-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EGUV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESGUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,972 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 41,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 41,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 189.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : Gonçalves Imóveis Empreendimentos Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-36834004

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.148,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.148,78
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 Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023
 SETOR : 186 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 478,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kenkiti Shimomoto NÚMERO : 1100
 COMP.: Condomínio Granada BAIRRO : Jardim Bao Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05583-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EGUV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESGUINA :
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,972 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 42,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 224.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Pitale Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-36852182
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.800,00
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	



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023
 SETOR : 186 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 478,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kenkiti Shimomoto NÚMERO : 1100
 COMP.: Condomínio Granada BAIRRO : Jardim Boa Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05583-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,972 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 42,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Pitale Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-36852182
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		5.142,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		5.142,86
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 Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--	--

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023
 SETOR : 186 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 478,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kenkiti Shimomoto NÚMERO : 1100
 COMP.: Condomínio Granada BAIRRO : Jardim Boa Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05583-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k) : 0,972 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 42,00

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 203.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Pital e Imóveis
 CONTATO : TELEFONE : (11)-36852182
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	VALORES	FATORES ADICIONAIS	VALORES	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	4.350,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	4.350,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00	VARIAÇÃO :
		FT ADICIONAL 06 :	0,00	1,0000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/09/2023 às 18:15, sob o número WPIN23702036091. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002462-79.2020.8.26.0011 e código bQUUguyc.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2023
SETOR : 186 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 478,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kenkiti Shimomoto NÚMERO : 1100
COMP. : Condomínio Granada BAIRRO : Jardim Boa Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 05583-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : a - novo
COEF. DEP. (k) : 0,972 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 42,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 199.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Pitalve imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-38852182

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.264,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.264,29
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 Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/09/2023
 SETOR : 186 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 478,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Kenkiti Shimomoto NÚMERO : 1100
 COMP.: Condomínio Granada BAIRRO : Jardim Boa Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 05583-000 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EGUV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,972 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 249.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : B e G Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-47505988

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.602,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.602,50
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	