

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Ex^{mo.} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 9^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE
SANTO AMARO - SP**

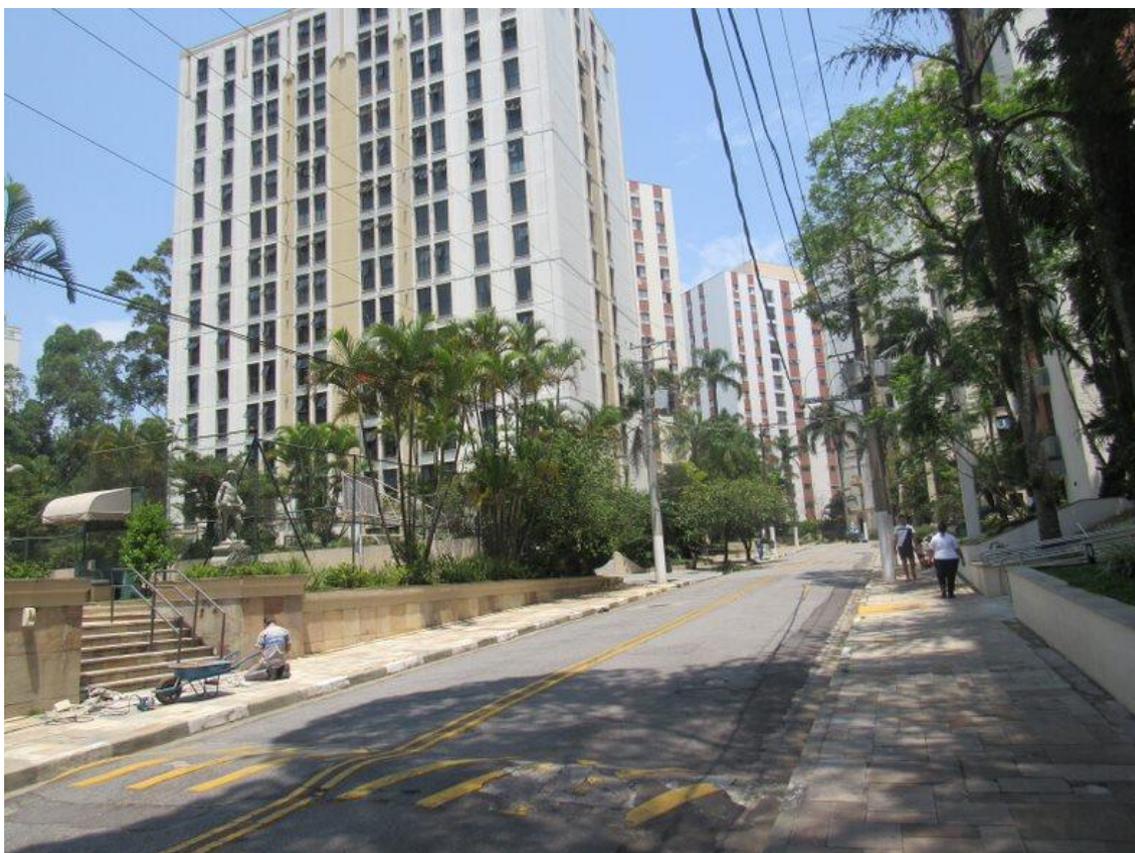
Processo nº. 1046669-93.2020.8.26.0002

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE MARAJOARA SOL

Requerido: LYGIA MARIA GOMES DIAS

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

1 – PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	4
2.1 – Do Local	4
2.2 - Do Cadastro Municipal	5
2.3 - Do Terreno	6
2.3.1 - Do Condomínio	7
2.3.2 - Da Classificação do Condomínio	10
2.4 – Dos Apartamentos	11
2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	11
2.4.2 - Do Estado de Conservação	11
2.5 – Da Vaga	12
2.5.1 – Do Valor da Vaga	12
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	13
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	13
3.1.1 - Fatores Utilizados	14
3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)	15
3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)	17
3.3 - Valor da Vaga de Garagem (V.IVG.) – Matrícula nº 217.934	18
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	19

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisas de Valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação
do Imóvel de Matrícula nº: 217.934, descritos abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 16 de fevereiro de 19 89.	
217.934	1		

IMÓVEL: - VAGA tipo "A" nº 13 localizada no 2º subsolo do BLOCO IV - EDIFÍCIO GUACYRA, integrante do empreendimento denominado CONDOMÍNIO PARQUE MARAJOARA SOL, situado na Avenida Ipiranga nº 492, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área útil de 12,0000 m², a área comum não proporcional de 14,1568 m², a área comum proporcional de 2,4468 m² e a área total de 28,6036 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0201 % no terreno. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 112 feito na matrícula nº 138.472. Contribuinte: - 090-468-0427-5 em área maior.

PROPRIETÁRIA: - BIRMANN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, = CGC. nº 46.192.266/0001-84, com sede na Avenida Paulista nº 1.294, 22º andar, conjunto 22 A/B, nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR: - R.99 e Av. 101/M, 138.472 - deste Registro.

de Padin Neto
MARIA DA GLÓRIA LUTRIM BARBOSA
Oficial

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

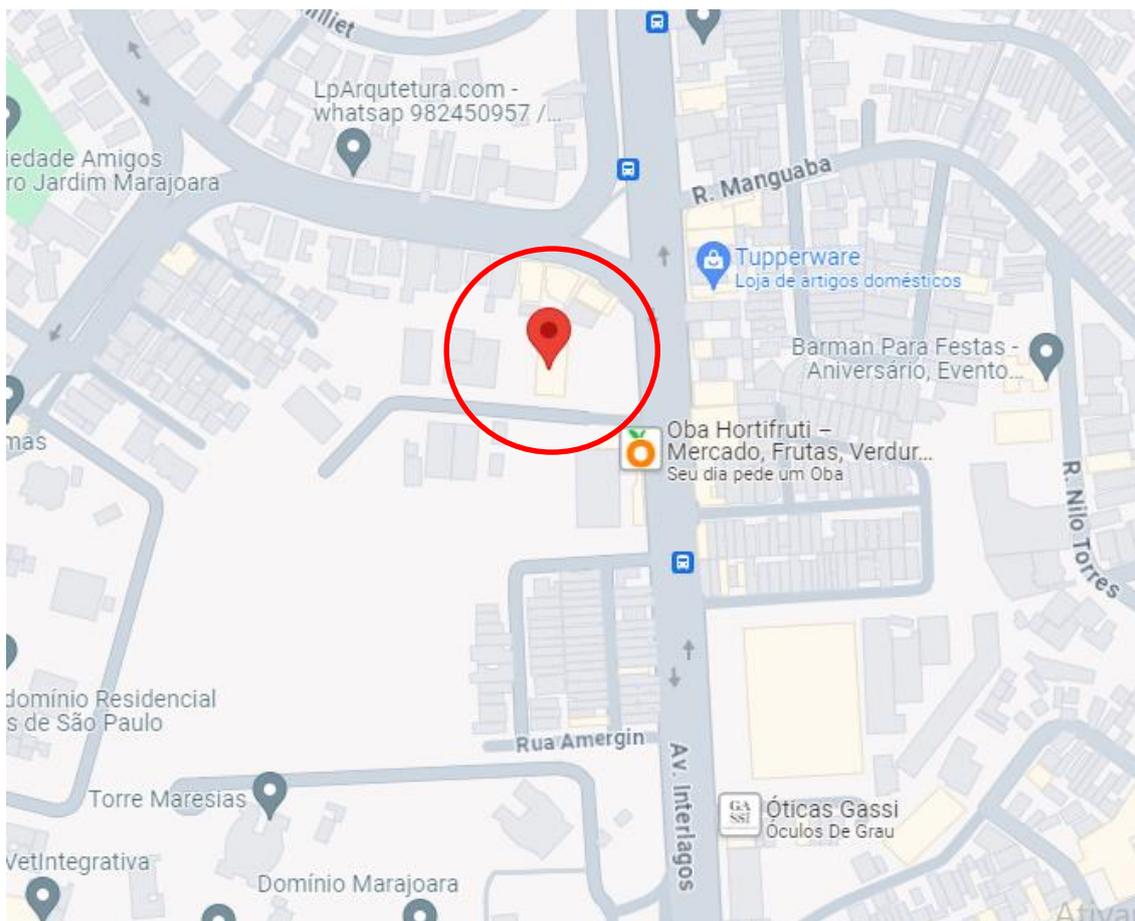
Em dia e hora marcada, o signatário dirigiu-se ao endereço, Avenida Interlagos N° 492, Jardim Marajoara, verificando as condições do local, terreno e sua circunvizinhança.

Procedeu à vistoria geral no condomínio, verificando as áreas comuns e áreas de lazer.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Apresenta como principal via de acesso a Avenida Interlagos.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZM (Zona de mista), porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Avenida Interlagos N° 492, do condomínio Edifício Guacyra.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 090, quadra 468, cujo índice local é de 2.098,00/23.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Abaixo apresentamos a Certidão de dados
 Cadastrais do imóvel em questão:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 090.468.1956-6			
Local do Imóvel: AV INTERLAGOS, 492 - BOX 13 2 SS ED GUACYRA CEP 04660-900 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV INTERLAGOS, 492 - BOX 13 2 SS ED GUACYRA CEP 04660-900			
Contribuinte(s): CPF 313.300.617-72 LYGIA MARIA GOMES DIAS BRIGANTI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	26.834	Testada (m):	62,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0002
Área total (m²):	26.834		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	29	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	4.680	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.098,00		
- da construção:	2.197,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	8.057,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	40.140,00		
Base de cálculo do IPTU:	48.197,00		

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Condomínio

Edifício Guacyra as seguintes características:

Área: 26.834 m²

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Testada: 62,00 m

Formato: Regular

2.3.1 - Do Condomínio

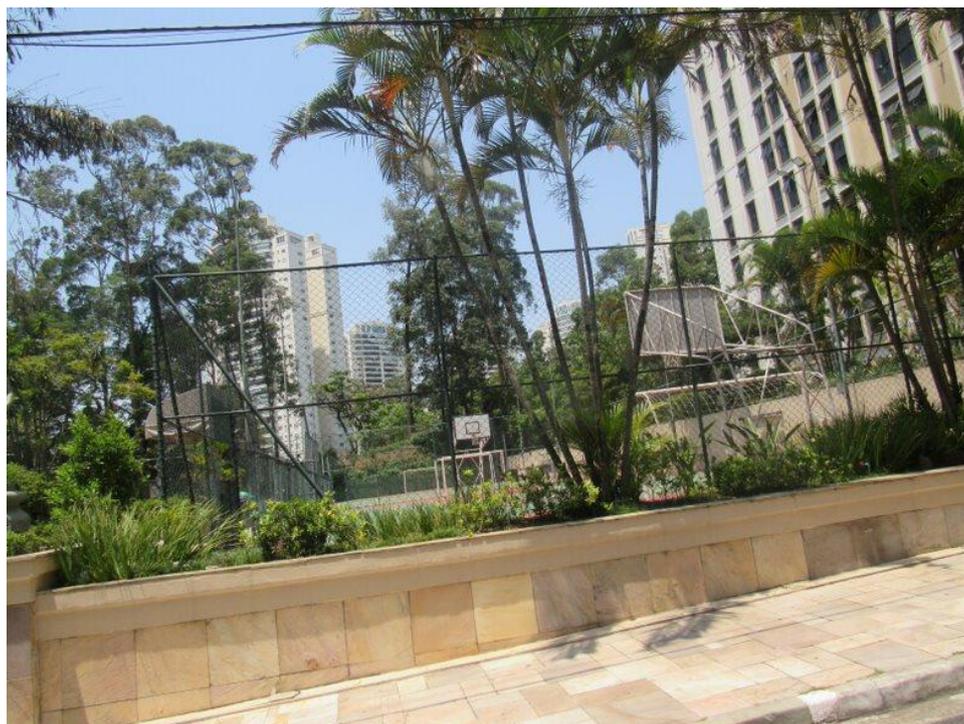
O Condomínio Edifício Guacyra está situado na Avenida Interlagos e é circundado por outros imóveis comerciais e residenciais.

Segue abaixo algumas fotos:



Entrada

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

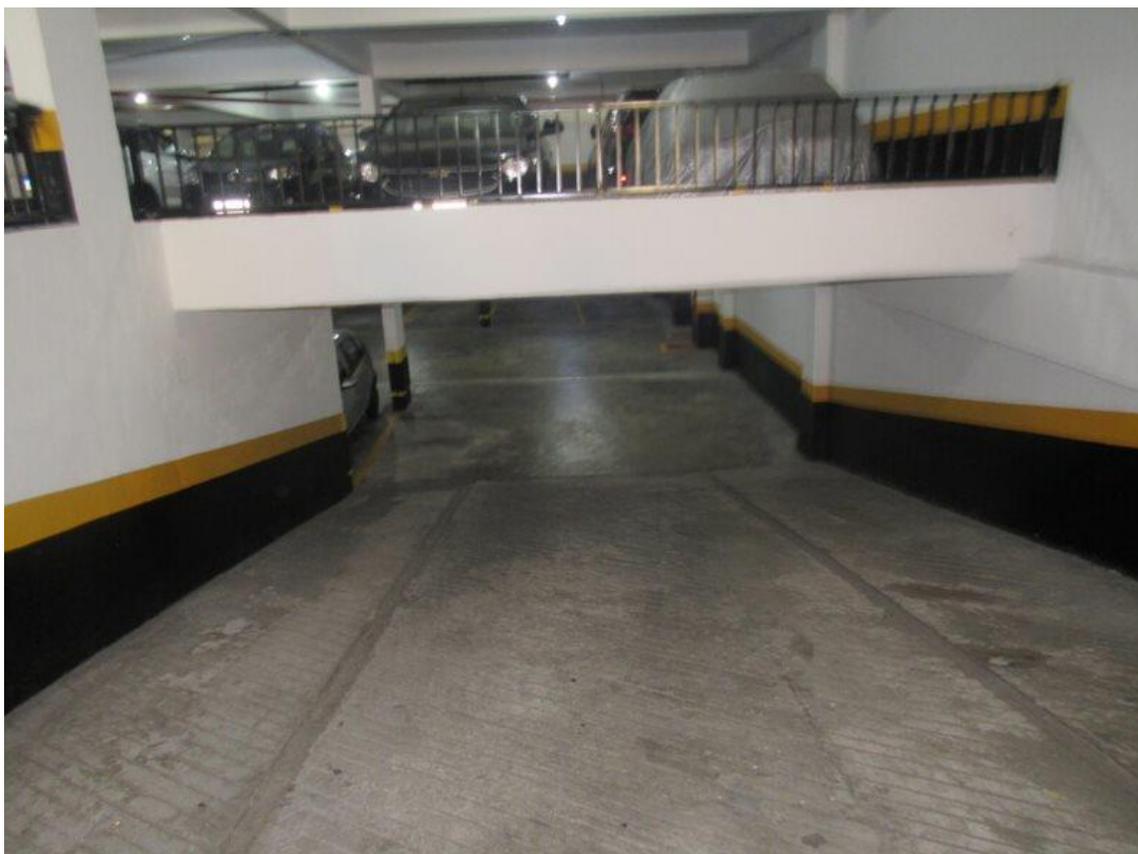


Quadra de esportes



Entrada da Garagem

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

2.3.2 - Da Classificação do Condomínio

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

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

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

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

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



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 – Dos Apartamentos

Os apartamentos do condomínio possuem as mesmas características de padrão e de área privativa.

2.4.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente aos apartamentos são:

Área Total = 111,00m²

2.4.2 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamento Superior.

Idade: 41 anos.

Estado de conservação: D – Entre regular e Necessitando de Reparos Simples.

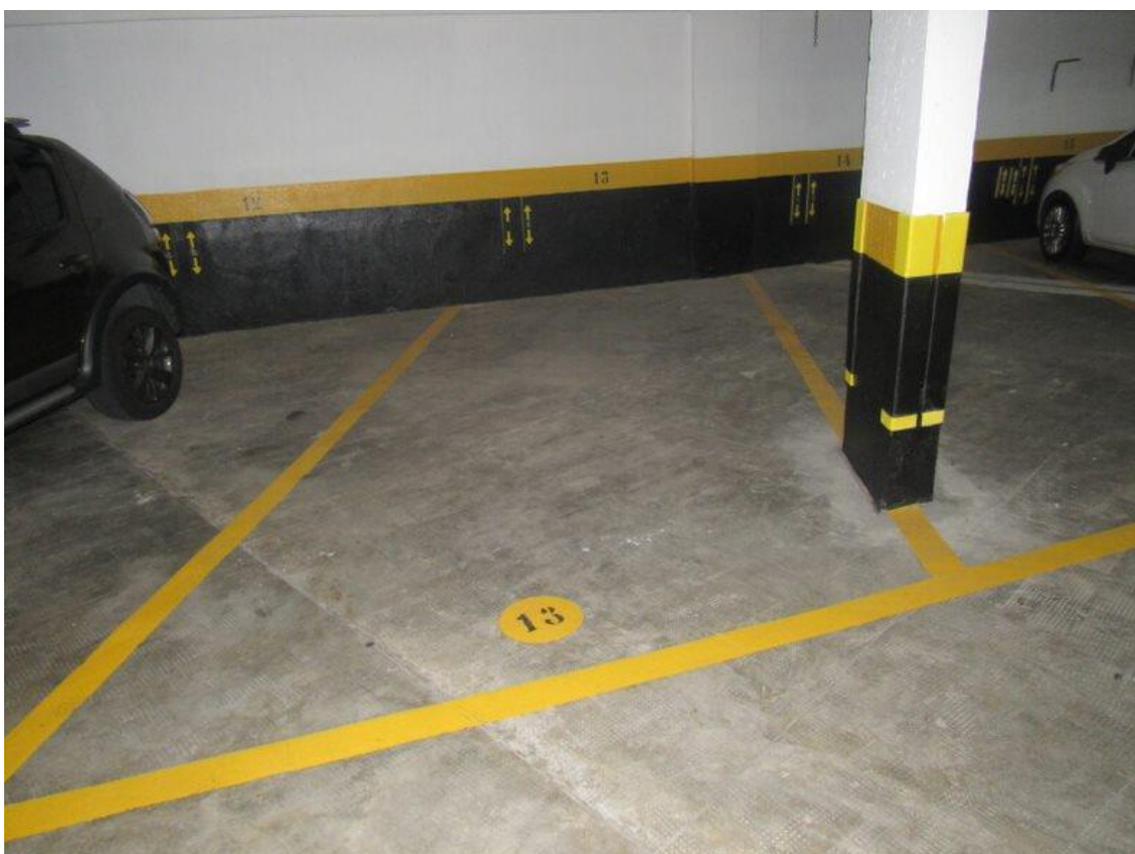
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
---	---	------	--

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.5 – Da Vaga

A vaga está localizada no 2º subsolo do Edifício Guacyra, sendo uma vaga (tipo “A”) numerada como vaga 13. Segue Abaixo algumas fotos:

Vaga nº 13 – Vaga “A”



2.5.1 – Do Valor da Vaga

Após estudos e pesquisas no mercado imobiliário da região, podemos dizer que uma vaga tipo “A” corresponde a 12% do valor do apartamento.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 - AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 7 (sete) paradigmas especificados no Anexo 2 e listados abaixo conforme a tabela 01.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO	COMPLEMENTO
SAO PAULO - SP - 2023	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	18/01/2024	AVENIDA INTERLAGOS	492	
SAO PAULO - SP - 2023	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	18/01/2024	AVENIDA INTERLAGOS	492	
SAO PAULO - SP - 2023	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	18/01/2024	AVENIDA INTERLAGOS	492	
SAO PAULO - SP - 2023	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	18/01/2024	AVENIDA INTERLAGOS	492	
SAO PAULO - SP - 2023	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	18/01/2024	AVENIDA INTERLAGOS	492	
SAO PAULO - SP - 2023	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	18/01/2024	AVENIDA INTERLAGOS	492	
SAO PAULO - SP - 2023	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	18/01/2024	AVENIDA INTERLAGOS	492	

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento Fator oferta/transação: 0,90 * Acréscimo por vaga: 0,12 ** Parcela benfeitoria: 0,80 * Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel
 ** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

Estudo Valores de Venda

Ano: 2023 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 111,00 Estado de conservação: D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES Padrão da edificação: apartamento superior c/ elev. Idade: 41

Número de vagas: 1 Índice de localização: 2098,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
---------------	-----------------	------------

- fatorloc
- fatorobs
- fatorpad
- Fvagas

3.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 2.098,00/²³ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 41 anos, com o estado de conservação “Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Superior com Elevador.

Fator Vagas: 12% por vaga.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.1.2 - Cálculo do Valor Unitário (q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA INTERLAGOS ,492	6290,32	0,000	0,000	0,000	0,000	6290,32	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA INTERLAGOS ,492	5225,81	0,000	0,000	0,000	0,000	5225,81	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA INTERLAGOS ,492	6183,87	0,000	0,000	0,000	0,000	6183,87	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA INTERLAGOS ,492	6290,32	0,000	0,000	0,000	-629,032	5661,29	0,9000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA INTERLAGOS ,492	5951,61	0,000	0,000	0,000	-595,161	5356,45	0,9000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA INTERLAGOS ,492	7258,06	0,000	0,000	0,000	-2177,419	5080,65	0,7000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	AVENIDA INTERLAGOS ,492	5322,58	0,000	0,000	0,000	0,000	5322,58	1,0000

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
<input checked="" type="checkbox"/> fatorloc	Unitários	Homogeneização
<input checked="" type="checkbox"/> fatorobs	Média	Média
<input checked="" type="checkbox"/> fatorpad	6.074,65	5.588,71
<input checked="" type="checkbox"/> Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	683,95	477,20
	- 30%	- 30%
	4.252,26	3.912,10
	+ 30%	+ 30%
	7.897,05	7.265,32
	Coef. de variação	Coef. de variação
	11,26	8,54

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

Média saneada (q) = R\$ 5.491,52/m²

Limite inferior: 3.844,06/m².

Limite superior: 7.138,98/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =10,51.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com todos os fatores “A”, “B”, “C” e “D. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C” e “D”, temos:

$$\text{Valor unitário (q)} = \text{R\$ } 5.491,52 \text{ /m}^2$$

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 5.491,52

Intervalo de confiança do paradigma
 Mínimo: 5.177,34 Máximo: 5.805,70

Valor unitário: 5.491,52 Valor total: 609.558,72

Intervalo de Confiança Avaliando
 Mínimo: 5.177,33 Máximo: 5.805,71

Grau de precisão: III
 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)

O valor do apartamento (**V.I.**) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (**Ap**) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (**q**) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\mathbf{V.I. = Ap \times q}$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$\mathbf{Ap = 111,00 \text{ m}^2}$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap.

$$\mathbf{q = R\$ 5.491,52/\text{m}^2}$$

$$\mathbf{V.I. = 111,00 \times 5.491,52}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 609.558,72}$$

Ou em números redondos

**V.I. = R\$ 609.559,00 (Seiscentos e nove mil quinhentos e cinquenta e nove reais)–
Para janeiro de 2024.**

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.3 - Valor da Vaga de Garagem (V.IVG.) – Matrícula nº 217.934

O valor da vaga (**V.IVG.**) será obtido através da multiplicação da porcentagem que ela corresponde sobre o valor do apartamento (**12%**), pelo valor do apartamento (**V.I.**). Para efeito de avaliação, consideramos 12% do valor do apartamento para a vaga tipo “A”.

$$\mathbf{V.IVG. = 12\% \times V.I.}$$

$$\mathbf{V.IVG. = 12\% \times R\$ 609.559,00}$$

$$\mathbf{V.IVG. = R\$ 73.147,08}$$

V.IVG. = R\$ 73.148,00 (Setenta e três mil, cento e quarenta e oito reais)– Para janeiro de 2024.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 19 (dezenove) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 02 Anexos.

- Homogeneização dos Paradigmas.
- Pesquisa de valores.

São Paulo, 19 de janeiro de 2024.



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

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIÇÃO : S_090_AP_V_01.24

DATA : 18/01/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITARIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.098,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 41 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 07/02/2024 às 00:23, sob o número WSTA24700853751. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1046669-93.2020.8.26.0002 e código 5NXdICua.

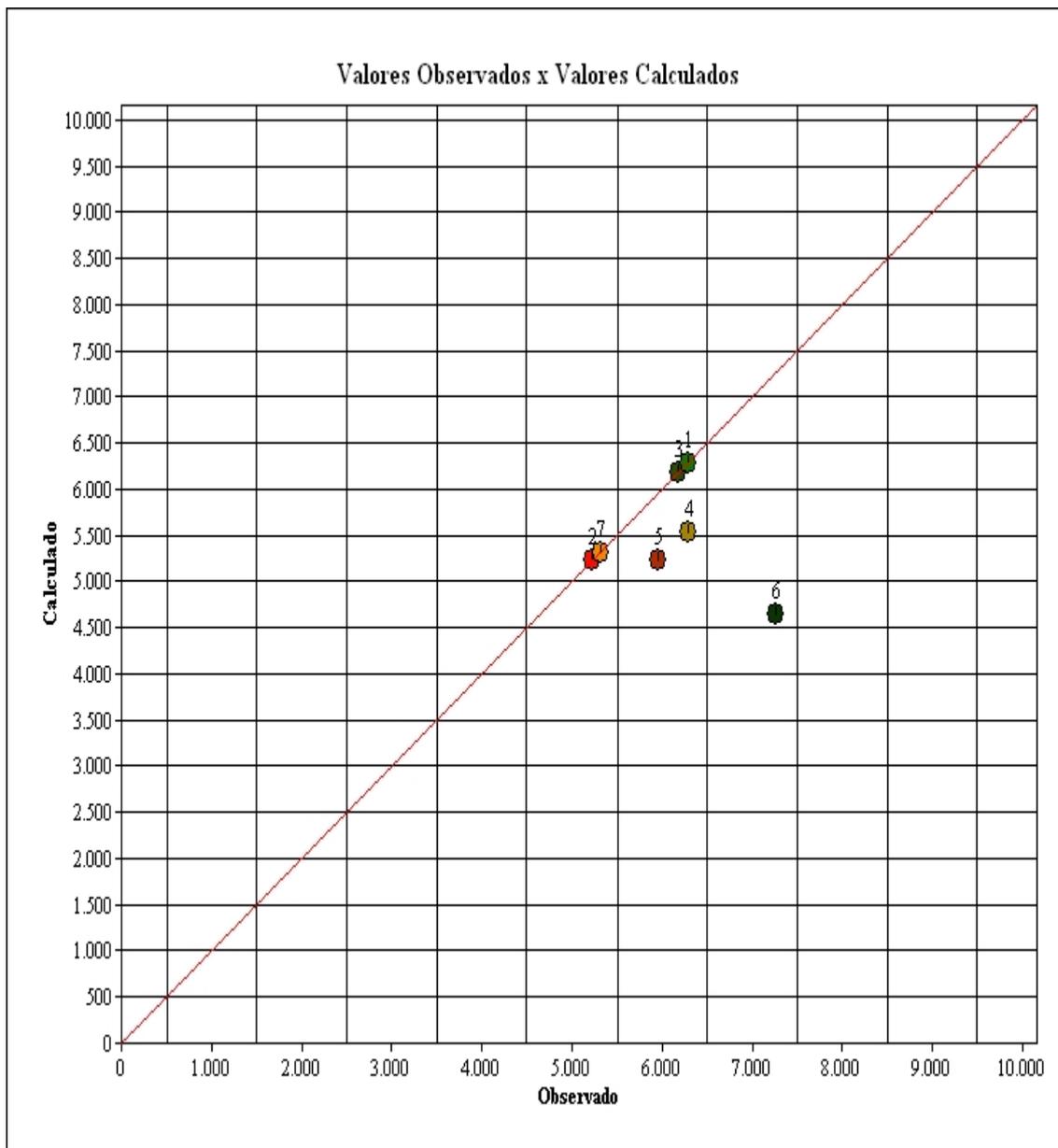
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA INTERLAG O S ,492	6.290,32	6.290,32	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA INTERLAG O S ,492	5.225,81	5.225,81	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA INTERLAG O S ,492	6.183,87	6.183,87	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA INTERLAG O S ,492	6.290,32	5.535,48	0,8800
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA INTERLAG O S ,492	5.951,61	5.237,42	0,8800
<input checked="" type="checkbox"/>	6 AVENIDA INTERLAG O S ,492	7.258,06	4.645,16	0,6400
<input checked="" type="checkbox"/>	7 AVENIDA INTERLAG O S ,492	5.322,58	5.322,58	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.290,32	6.290,32
2	5.225,81	5.225,81
3	6.183,87	6.183,87
4	6.290,32	5.535,48
5	5.951,61	5.237,42
6	7.258,06	4.645,16
7	5.322,58	5.322,58

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** AVENIDA INTERLAG O S 492 JARDIM MARAJO ARA SAO PAULO - SP **Data :** 18/01/2024

Cliente : 8°VC SANTO AMARO

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 111,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.074,65

Desvio Padrão : 683,95

- 30% : 4.252,26

+ 30% : 7.897,05

Coefficiente de Variação : 11,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.491,52

Desvio Padrão : 577,26

- 30% : 3.844,06

+ 30% : 7.138,98

Coefficiente de Variação : 10,5100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refaos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.491,52

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.491,52000

VALOR TOTAL (R\$): 609.558,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.177,34

INTERVALO MÍNMO : 5.177,33

INTERVALO MÁXIMO : 5.805,70

INTERVALO MÁXIMO : 5.805,71

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2024
 SETOR: 090 QUADRA : 468 ÍNDICE DO LOCAL: 2.098,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492
 COMP.: BAIRRO : JARDIM MARAJOARA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,512 IDADE: 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : LOFT
 CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.290,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.290,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 18/01/2024

SEIOR : 090 QUADRA : 468

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2024 às 00:23, sob o número WSTA24700853751. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046669-93.2020.8.26.0002 e código 4kgFXcKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2024
 SETOR: 090 QUADRA : 468 ÍNDICE DO LOCAL: 2.098,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492
 COMP.: BAIRRO : JARDIM MARAJORA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,512 IDADE: 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 540.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : LOFT
 CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.225,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.225,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 18/01/2024

SEIOR : 090

QUADRA : 468

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2024
 SETOR: 090 QUADRA : 468 ÍNDICE DO LOCAL: 2.098,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492
 COMP.: BAIRRO : JARDIM MARAJOARA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,512 IDADE: 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 639.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : LOFT
 CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.183,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.183,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

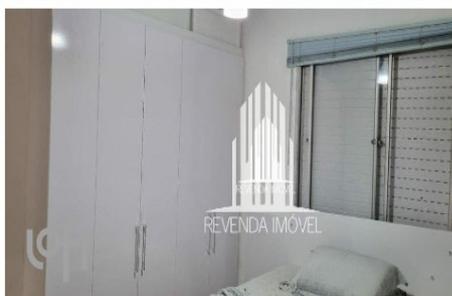
DATA DA PESQUISA : 18/01/2024

SEIOR : 090 QUADRA : 468

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2024
 SETOR: 090 QUADRA : 468 ÍNDICE DO LOCAL: 2.098,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492
 COMP.: BAIRRO : JARDIM MARAJOARA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,512 IDADE: 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : LOFT
 CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.290,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.535,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,888
VAGAS	-754,84	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 18/01/2024

SEIOR : 090 QUADRA : 468

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2024
 SETOR: 090 QUADRA : 468 ÍNDICE DO LOCAL: 2.098,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492
 COMP.: BAIRRO : JARDIM MARAJOARA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,512 IDADE: 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 615.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : LOFT
 CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.951,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.237,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,888
VAGAS	-714,19	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 18/01/2024

SEIOR : 090 QUADRA : 468

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2024 às 00:23, sob o número WSTA24700853751. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046669-93.2020.8.26.0002 e código 4kgFXcKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2024
 SETOR: 090 QUADRA : 468 ÍNDICE DO LOCAL: 2.098,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492
 COMP.: BAIRRO : JARDIM MARAJARA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,512 IDADE: 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : LOFT
 CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.258,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.645,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,645,00
VAGAS	-2.612,90	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 18/01/2024

SEIOR : 090

QUADRA : 468

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/02/2024 às 00:23, sob o número WSTA24700853751. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1046669-93.2020.8.26.0002 e código 4kgFXcKG.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/01/2024
 SETOR: 090 QUADRA : 468 ÍNDICE DO LOCAL: 2.098,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA INTERLAGOS NÚMERO : 492
 COMP.: BAIRRO : JARDIM MARAJOARA CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,512 IDADE: 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 93,00

EDIFÍCIO

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

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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : LOFT
 CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.322,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.322,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 18/01/2024

SEIOR : 090 QUADRA : 468

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1

