

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

**Ex<sup>mo.</sup> Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 9<sup>a</sup> 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<sup>o</sup>. Civil,  
CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido  
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,  
apresentar a este Digno Juízo a sua

**AVALIAÇÃO**



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

**Sumário**

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		<b>11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 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 m<sup>2</sup>, a área comum não proporcional de 14,1568 m<sup>2</sup>, a área comum proporcional de 2,4468 m<sup>2</sup> e a área total de 28,6036 m<sup>2</sup>, 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**

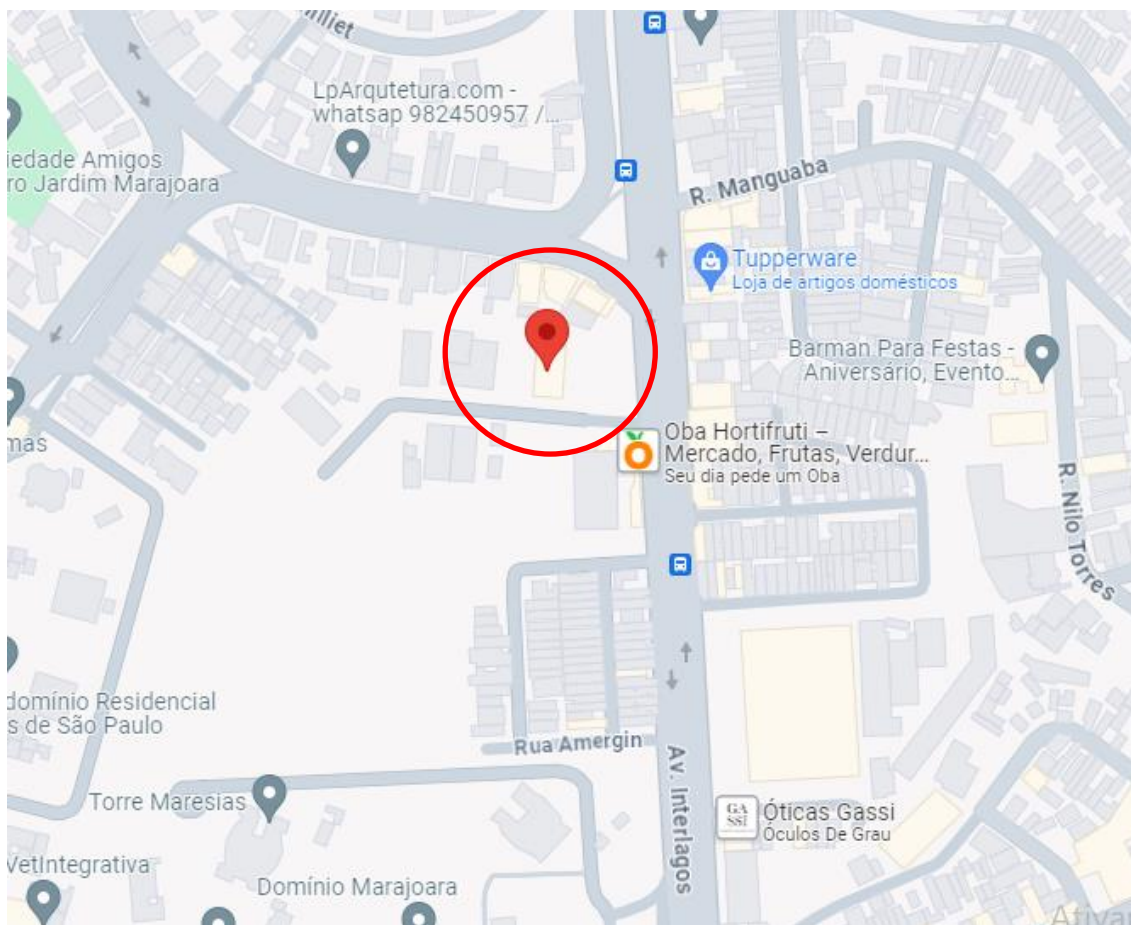
Em dia e hora marcada, o signatário dirigiu-se ao endereço, Avenida Interlagos Nº 492, Jardim Marajoara, verificando as condições do local, terreno e sua circunvizinhança.

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 Nº 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:

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

CÂNDIDO PADIN NETO  
ENGENHEIRO CIVIL

Testada: 62,00 m

Formato: Regular

**2.3.1 - Do Condomínio**

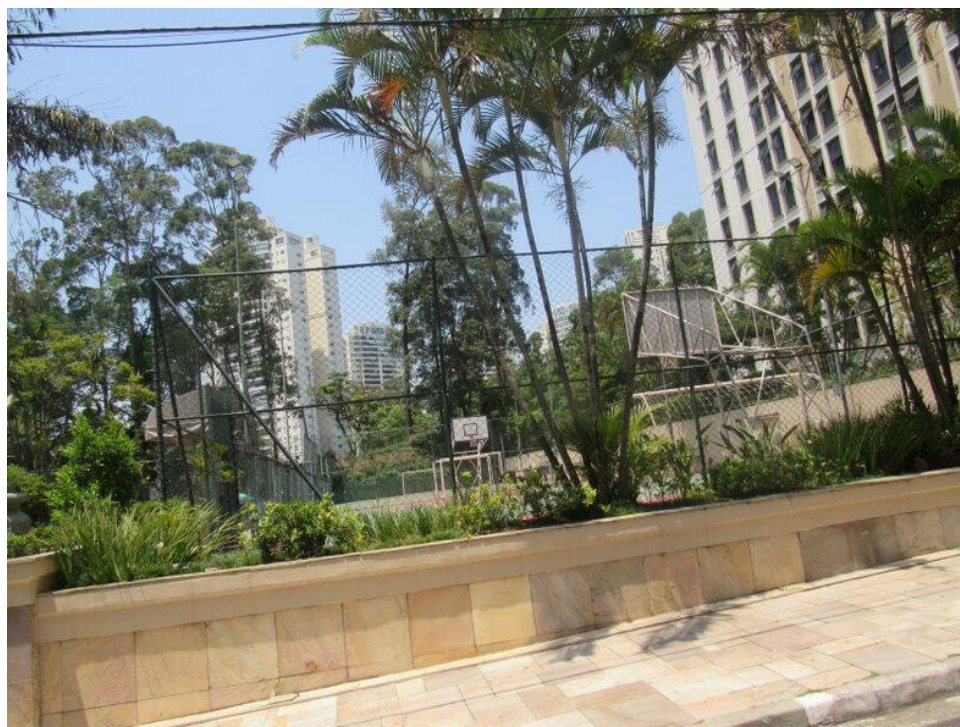
O Condomínio Edifício Guacyra está situado na Avenida Interlagos e é circundado por outros imóveis comerciais e residenciais.

Segue abaixo algumas fotos:



**Entrada**

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



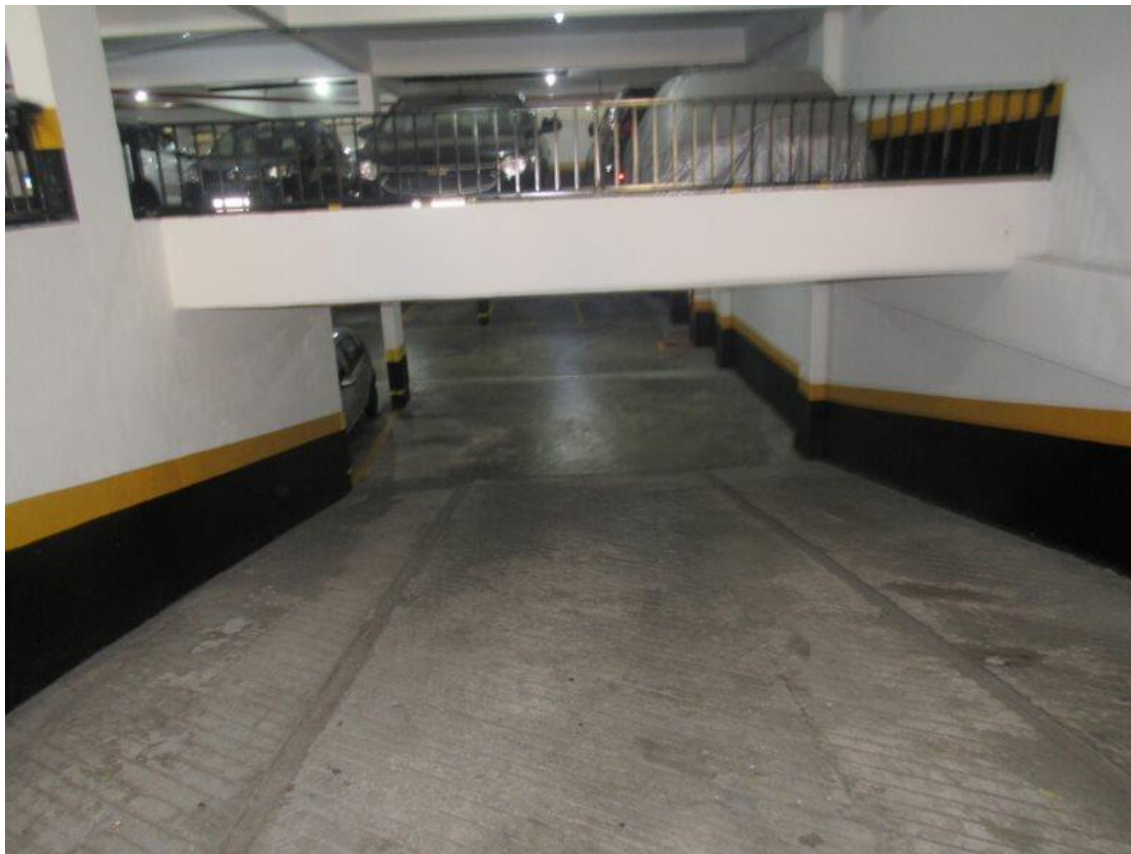
**Quadra de esportes**



**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** = 111,00m<sup>2</sup>

**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.

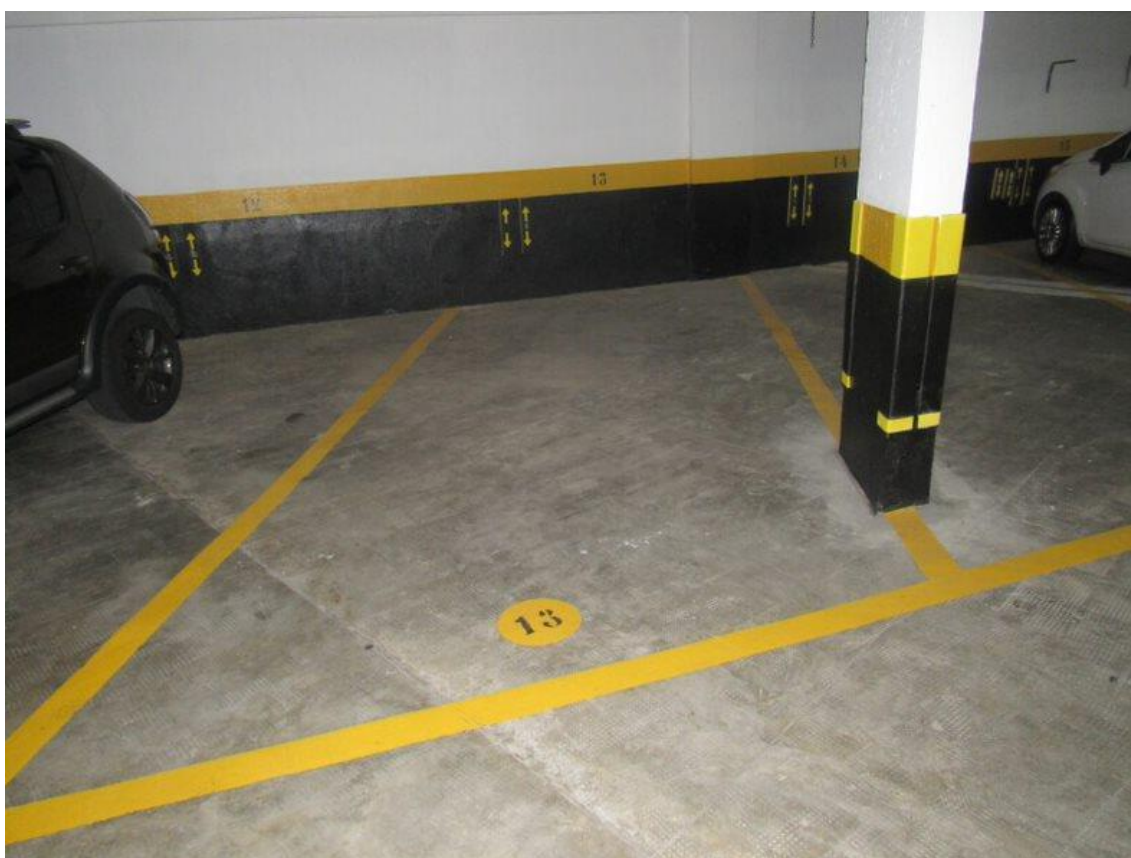
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
---	---	------	--

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/<sup>23</sup> 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	<b>Unitários</b>	<b>Homogeneização</b>
<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/m<sup>2</sup>**

**Limite inferior: 3.844,06/m<sup>2</sup>.**

**Limite superior: 7.138,98/m<sup>2</sup>.**

**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<sup>o</sup>. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –  
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**

**DESCRIPCIÓN :** S\_090\_AP\_V\_01.24

**DATA :** 18/01/2024

**EDIFICACIÓN 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.

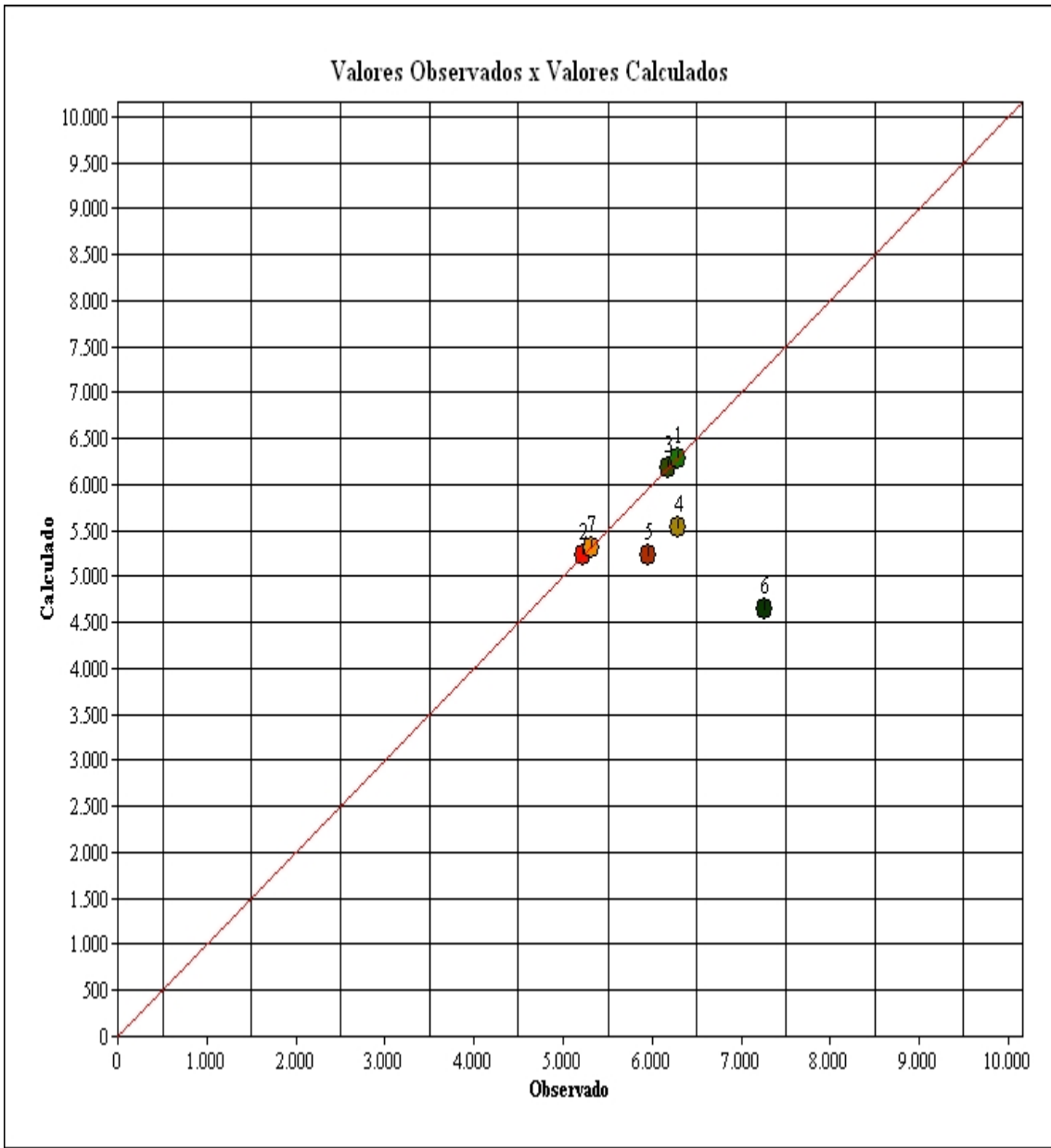
**MA TRIZ DE UNITÁRIOS**

<b>Núm.</b>	<b>Endereço</b>	<b>Valor Unitário</b>	<b>Homogeneização</b>	<b>Variação</b>
<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**

<b>Núm.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
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 <span style="float: right;">VALOR UNITÁRIO : 6.290,00</span>
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 <span style="float: right;">HOMOGENEIZAÇÃO : 6.290,00</span>
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 <span style="float: right;">VARIAÇÃO : 1,000,00</span>
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

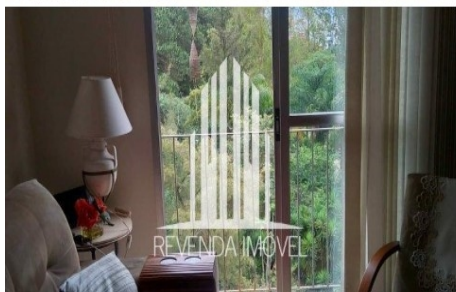
NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 18/01/2024

SEIOR : 090 QUADRA : 468

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



**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 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 DADE : 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



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 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 <span style="float: right;">VALOR UNITÁRIO : 6.183,00</span>
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 <span style="float: right;">HOMOGENEIZAÇÃO : 6.183,00</span>
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 <span style="float: right;">VARIAÇÃO : 1,00</span>
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

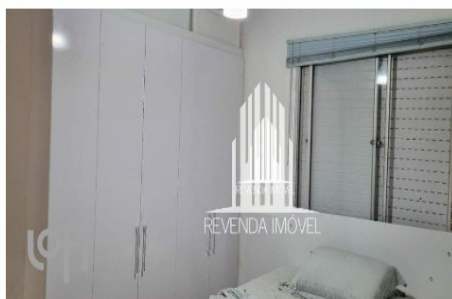
NÚMERO ELEMENTO : 3

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 : 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. : 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

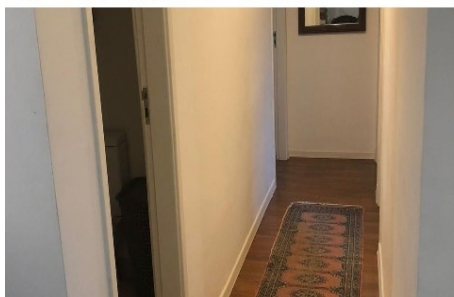
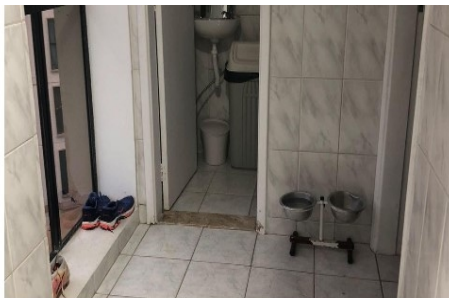
NÚMERO ELEMENTO : 4

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 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 : 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 : 5.951,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.237,19
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 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.: 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 <span style="float: right;">VALOR UNITÁRIO : 7.258,00</span>
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 <span style="float: right;">HOMOGENEIZAÇÃO : 4.645,00</span>
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 <span style="float: right;">VARIAÇÃO : 0,645,00</span>
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

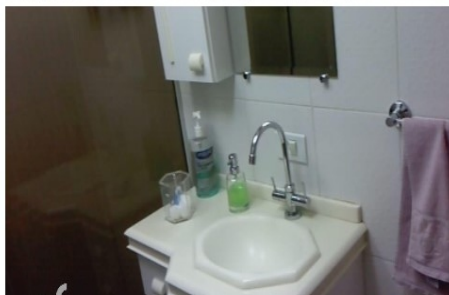
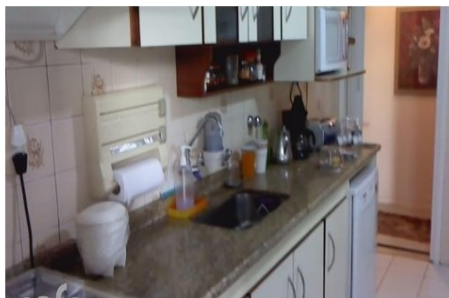
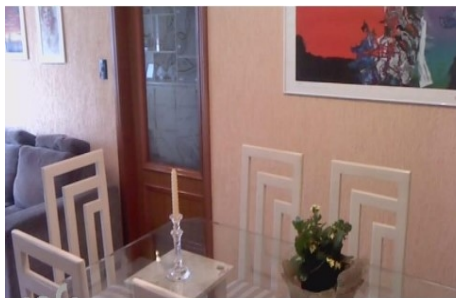
DATA DA PESQUISA : 18/01/2024

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 : 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\$) : 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 <span style="float: right;">VALOR UNITÁRIO : 5.322,00</span>
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 <span style="float: right;">HOMOGENEIZAÇÃO : 5.322,00</span>
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 <span style="float: right;">VARIAÇÃO : 1,000</span>
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

