
	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---	--

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORUM
REGIONAL I - Santana – SP

PROCESSO Nº: 0006273-60.2021.8.26.0001
CLASSE-ASSUNTO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO
REQUERENTE: ONELIA EUGENIA DE LIMA
REQUERIDO: MARIA CLEONICE DA SILVA

MARCUS DANEIL DE SOUZA MACHADO, engenheiro civil, perito Judicial, nomeado nos autos da ação em referência, após vistoria do imóvel, estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, a presença de V.Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

1. – RESUMO DA CONCLUSÃO

O presente laudo técnico visa a apuração do justo e real valor de mercado do imóvel abaixo relacionado.


Segue resumo da conclusão, com detalhes no corpo do presente laudo pericial:

- Um Prédio e respectivo terreno situado à Avenida Antônio Cesar Neto, nº 147 – Jaçanã – São Paulo – Capital – Contribuinte nº 067.481.0005 – 4, conforme Transcrição nº 62.373 do 15º R. I de São Paulo.

Vvir: R\$ 415.000,00

(Quatrocentos e Quinze Mil Reais)

Base – Fevereiro/2024

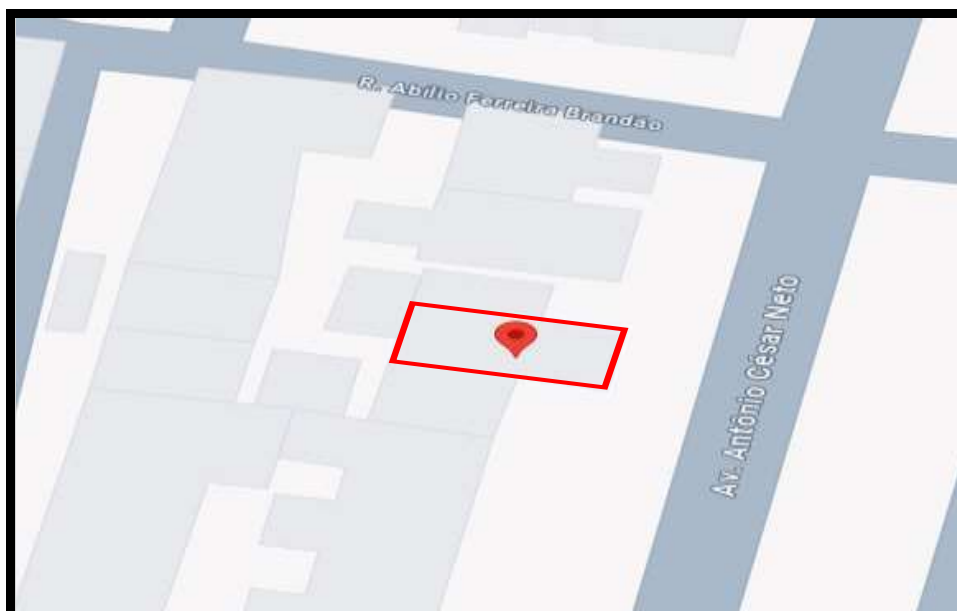
	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

2. - VISTORIA

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado à Avenida Antônio Cesar Neto, nº 147 – Jaçanã – São Paulo – Capital.

Vide planta de localização a seguir:







VISTA DA FACHADA DO IMOVÉL AVALIANDO



VISTA DO EMPLACAMENTO DA AVENIDA ANTÔNIO CESAR NETO



VISTA LONGITUDINAL DA AVENIDA ANTÔNIO CESAR NETO



VISTA LONGITUDINAL OPOSTA DA AVENIDA ANTÔNIO CESAR NETO

3. - DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Conforme CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU, o mesmo encontra – se no inscrito na Prefeitura de São Paulo sob o nº 067.481.0005-4 e IF: R\$ 1.311,00/2024.



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 067.481.0005-4

Local do Imóvel:
 AV ANTONIO CESAR NETO, 147
 JACANA CEP 02276-000
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AV ANTONIO CESAR NETO, 147
 JACANA CEP 02276-000



Contribuinte(s):
 CPF 058.236.418-34 MOACYR AUGUSTO MARTINS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	107	Testada (m):	5,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	107		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	114	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	78	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1977		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.311,00		
- da construção:	1.951,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	133.081,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	97.863,00		
Base de cálculo do IPTU:	230.944,00		

3.1 – ZONEAMENTO

Junto à Municipalidade de São Paulo, o imóvel avaliando está localizado no setor 067, quadra 481, Lote 0005 – 4, quadra esta completada pelas Ruas Abílio Ferreira Brandão, Alvaro Martins Ferreira, Alcyr Borges dos Santos e a já citada Avenida Antonio Cesar Neto.

O imóvel situa – se, de acordo com as Leis Municipais de São Paulo, em ZEUP, Zona Eixo Estruturação da Transformação Urbana Previsto da Subprefeitura de Jaçanã/Tremembé, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016, com as seguintes características:

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV ANTONIO CESAR NETO,147
SQL: 067.481.0005-4

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEUP	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA PREVISTO	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	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_organos_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>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEUP
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2 (b)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28 (b)
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA (b)

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 15/02/2024 às 08:04, sob o número WSAN24700539119. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006273-60.2021.8.26.0001 e código 4CB2FQqw.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

4. – O BAIRRO

Jaçanã é um distrito situado na zona norte do município de São Paulo, pertencente à Subprefeitura de Jaçanã/Tremembé.

O distrito é em grande parte residencial e é circundado pela Serra da Cantareira e pela cidade de Guarulhos. Ficou célebre na canção Trem das onze de Adoniran Barbosa. Seus versos dizem: Não posso ficar nem mais um minuto com você / Sinto muito, amor, mas não pode ser. / Moro em Jaçanã... se eu perder esse trem, que sai agora às onze horas / Só amanhã de manhã (...). Os versos fazem referência ao Tramway da Cantareira, cujo Ramal de Guarulhos que ia do Carandiru até Cumbica operou até 1965 com uma estação no distrito.

Bairros do distrito Jaçanã: Vila Milagrosa; Vila Germinal; Jaçanã; Vila Constança; Jardim Modelo; Jardim Aliança; Vila Carolina; Vila Ester; Vila Laura; Vila Isabel; Jardim Cabuçu; Parque Edu Chaves; **Jardim Guapira, onde está localizado o imóvel avaliando**; Vila Nilo; Chácara São João; Vila Nova Galvão;

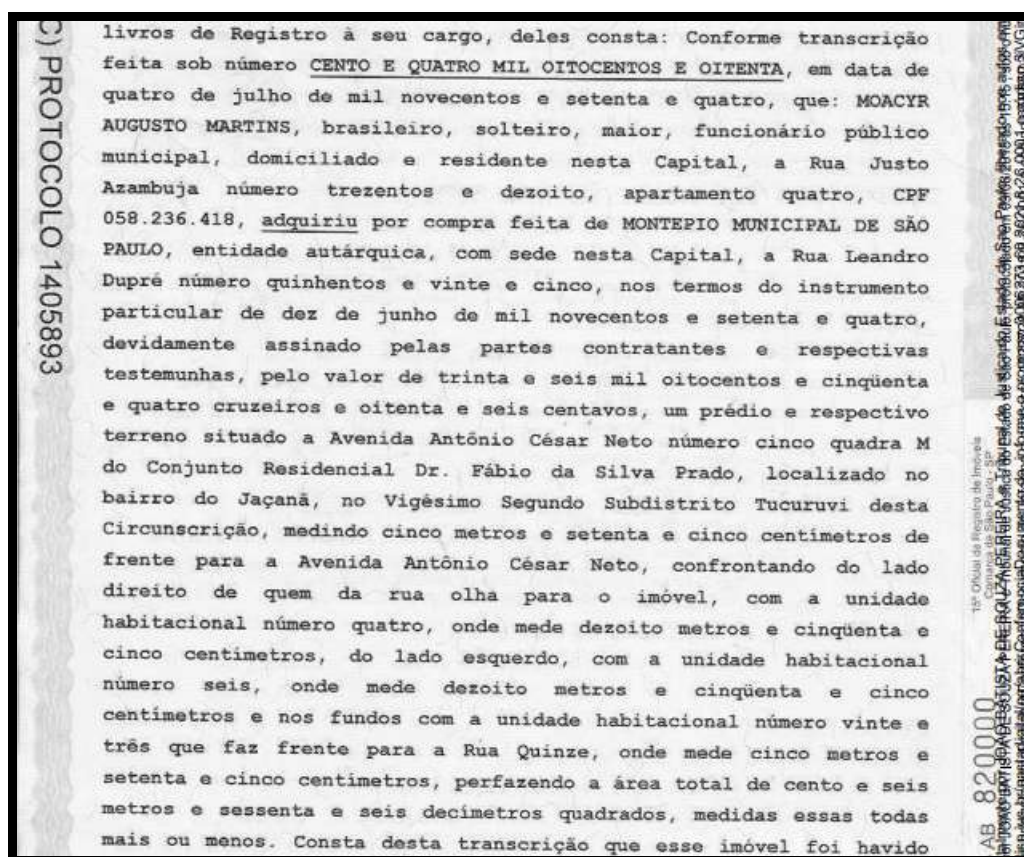


MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
-----------	--	--

4.1 – ANÁLISE DOS TÍTULOS

O imóvel avaliando é parte integrante da transcrição nº 104.880 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo, com as seguintes descrições:

“Um terreno situado a Avenida Antonio César Neto, nº 5- Quadra M do Conjunto Residencial Dr. Fábio da Silva Prado, localizado no Bairro de Jaçanã, medindo 5,75m de frente para a Avenida Antonio Cesar Neto, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a unidade habitacional nº 4, onde mede 18,55m, do lado esquerdo, com a unidade habitacional nº 6, onde mede 18,55m e nos fundos com a unidade habitacional nº 23 que faz frente para a Rua 15, onde mede 5,75m, perfazendo a área total de 106,76m²”.



MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

BENFEITORIA

No imóvel avaliando, encontra – se erigida uma residência, que foi classificada em conformidade com o Estudo Edificações – Valores de Venda - 2002, consiste em um sobrado geminado de ambos os lados, composta por 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço e uma pequena edícula que foi construída por Dona Maria Cleonice, conforme informação da requerida.

A) Tipo da Construção:	Residencial
Área Total:	114,00m ²
Idade da Edificação:	47 anos
Estado de Conservação:	“D” – Entre regular e Reparos Simples
Pad. Constr./Interv. Valores:	Simples/Médio

4.3 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DA ENTRADA.



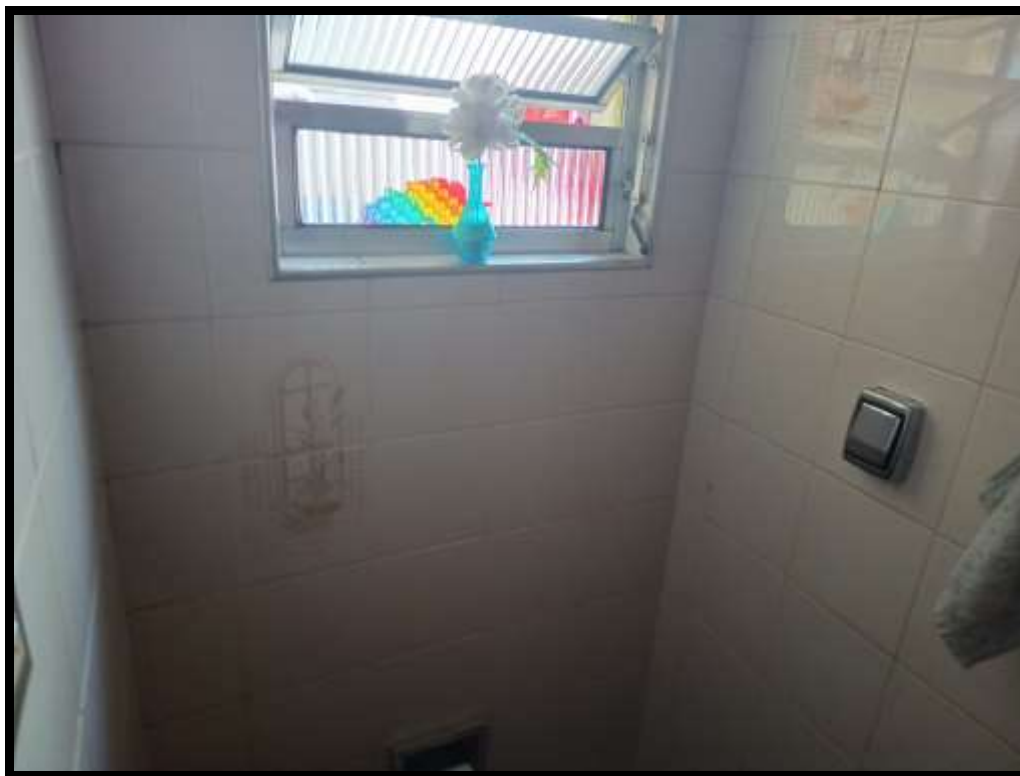
VISTA DA ENTRADA DO LADO OPOSTO



VISTA DA SALA



VISTA DO LAVABO NO PAVIMENTO TÉRREO



OUTRA VISTA DO LAVABO NO PAVIMENTO TÉRREO

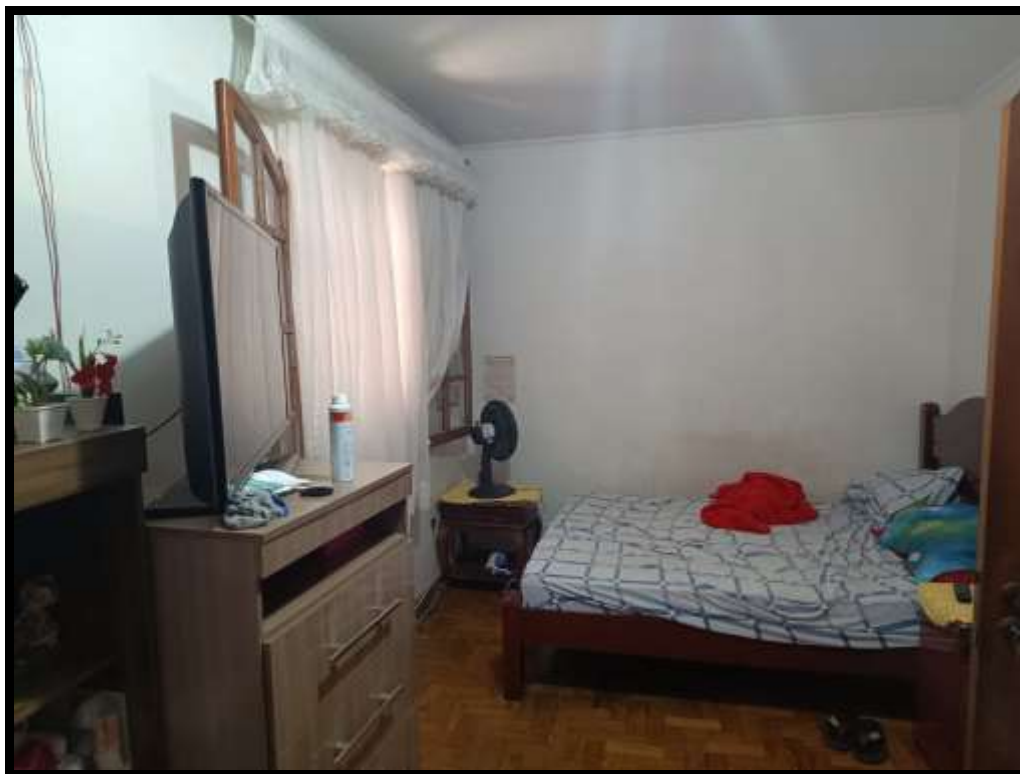
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/02/2024 às 08:04, sob o número WSAJ24700539119. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006273-60.2021.8.26.0001 e código 4CB2FQqw.



VISTA DA COZINHA.



OUTRA VISTA DA COZINHA.



VISTA DO DORMITÓRIO CASAL



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO CASAL



VISTA DO DORMITÓRIO DE SOLTEIRO.



VISTA DO BANHEIRO LOCALIZADO NO 2º PAVIMENTO.



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO/QUINTAL DOS FUNDOS




VISTA DA EDÍCULA LOCALIZADA NOS FUNDOS DO IMÓVEL



OUTRA VISTA DA EDÍCULA LOCALIZADA NOS FUNDOS DO IMÓVEL



VISTA DA GARAGEM DO IMÓVEL AVALIANDO.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	---	--

5. – AVALIAÇÃO

5.1 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1.1 – DO IMÓVEL

5.1.2. – METODOLOGIA

Para a presente avaliação será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

A Homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexos II e III).

O Valor de aluguel do imóvel 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 - Contabilidade	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 = R\$ 3.648.62/m²/mês
Data Base – Fevereiro/2024

O valor unitário atual de venda do imóvel foi obtido através de pesquisas realizadas na região, consultando – se as principais imobiliárias do local.

As informações prestadas pelos ofertantes foram consideradas de boa-fé, e sem qualquer interesse na presente avaliação.

5.1.3. – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Pode-se agora apurar o valor de venda do imóvel avaliando, aplicando-se a seguinte expressão:

VvIR = Aur * Vu, em que:


VvIR = Valor de Venda do Imóvel - Residência =?

Aur = Área útil do Imóvel = 114,00m²;

Vu = Valor do unitário = R\$ 3.716,77/mês, logo:

VvIR = 114,00m² x R\$ 3.648,62/m² = R\$ 415.942,68 ou em números comerciais, permitidos em norma:

Vvir: R\$ 415.000,00
(Quatrocentos e Quinze Mil Reais)
Base – Fevereiro/2024

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--


6. - ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo, digitado em 21 (Vinte e uma) páginas e 03 (três) anexos, sendo esta datada e assinada.

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2024.



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO
ENGENHEIRO CIVIL/CREA SP nº 5060262015

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	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 imóvel avaliando (IFa) e no denominador, o do imóvel comparativo (IFe).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (Firp)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real do imóvel, 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.

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.

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

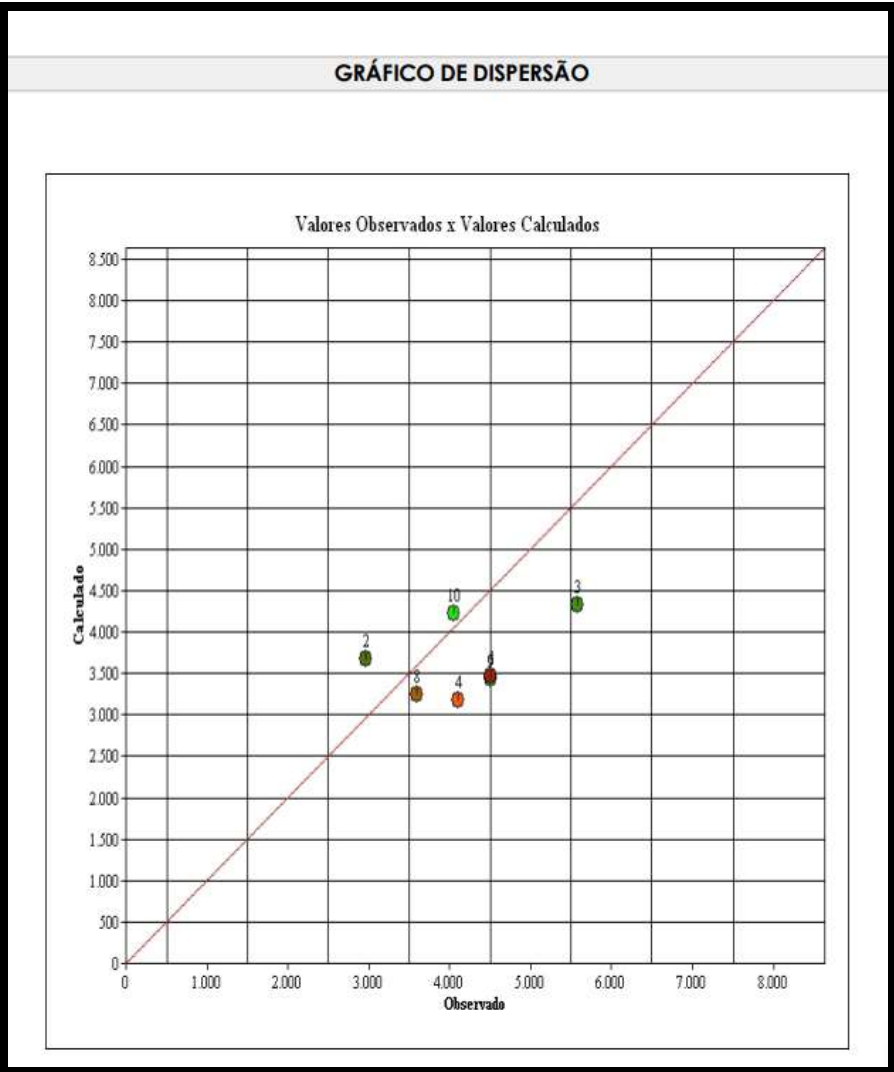
MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : 0006273-60.2021.8.26.0001	DATA : 07/02/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.311,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 47
<input type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES casa simples
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Abílio Pedro Ramos ,55	2.970,00	3.670,13	1,2357
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Cirene de Oliveira Laet ,105	5.580,00	4.320,23	0,7742
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Cirene de Oliveira Laet ,105	4.100,00	3.174,36	0,7742
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Cirene de Oliveira Laet ,593	4.500,00	3.437,57	0,7639
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Cirene de Oliveira Laet ,605	4.500,00	3.461,67	0,7693
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua José Figliolini ,184	3.600,00	3.247,35	0,9020
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Lopes da Costa ,675	4.050,00	4.229,05	1,0442

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 15/02/2024 às 08:04, sob o número WSAN24700539119. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006273-60.2021.8.26.0001 e código 4CB2FQqw.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
2	2.970,00	3.670,13
3	5.580,00	4.320,23
4	4.100,00	3.174,36
5	4.500,00	3.437,57
6	4.500,00	3.461,67
8	3.600,00	3.247,35
10	4.050,00	4.229,05



	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--	---

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Avenida Antônio Cesar Neto 147 Vila Nilo SAO PAULO - SP **Data :** 07/02/2024
Cliente : 6ª Vara Cível do Forum regional I Santana
Área terreno m² : 107,00 **Edificação m² :** 114,00 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS Média Unitários : 4.185,71 Desvio Padrão : 815,31 - 30% : 2.930,00 + 30% : 5.441,43 Coeficiente de Variação : 19,4800	VALORES HOMOGENEIZADOS Média Unitários : 3.648,62 Desvio Padrão : 457,14 - 30% : 2.554,04 + 30% : 4.743,21 Coeficiente de Variação : 12,5300																																								
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">Descrição</th> <th style="width: 20%;">GRAU III</th> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 20%;">GRAU II</th> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 20%;">GRAU I</th> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 5%;">8</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Carac. do imóvel avaliado</td> <td>Completa quanto a todas variáveis analisadas</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Completa qto aos fatores usados no tratamento</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Adoção de situação paradigma</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2 Quantidade mínima de dados de mercado usados</td> <td>12</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>5</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>3</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>3 Identificação dos dados de mercado</td> <td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores</td> <td>0,80 a 1,25</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>0,50 a 2,00</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>0,40 a 2,50 *a</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>		Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8	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"/>	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 type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1	4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8																																		
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"/>	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 type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1																																		
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2																																		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II																																									
FORMAÇÃO DOS VALORES																																									
MÉDIA SANEADA (R\$): 3.648,62 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.648,62000 VALOR TOTAL (R\$): 415.942,68																																									
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando																																									
INTERVALO MÍNIMO : 3.399,81 INTERVALO MÍNIMO : 3.399,81 INTERVALO MÁXIMO : 3.897,43 INTERVALO MÁXIMO : 3.897,43																																									
GRAU DE PRECISÃO																																									
GRAU DE PRECISÃO: III																																									

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 15/02/2024 às 08:04, sob o número WSAJ24700539119. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006273-60.2021.8.26.0001 e código 4CB2FQqw.

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/02/2024			
SETOR : 066	QUADRA : 115	ÍNDICE DO LOCAL : 881,00	CHAVE GEGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Abilio Pedro Ramos		NÚMERO : 55			
COMP. :	BARRO : Vila Nilo	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	182,00	TESTADA - (cf) m:	8,00		
		PROF. EQUIV. (Pe):	22,75		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não		
CONSISTÊNCIA :	seca				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial		
		ÁREA CONSTRUÍDA M²:	100,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	53 anos		
		COEF. DE DEP. (k):	0,446		
		CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00		
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\$) :	330.000,00		
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Viva Real				
CONTATO :	Quadrado Imóveis	TELEFONE : (12)-988505979			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	253,51	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.970,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	410,21	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.633,72
		FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.2235
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

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 15/02/2024 às 08:04, sob o número WSAN24700539119. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006273-60.2021.8.26.0001 e código 4CB2FQgw.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia
 - Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/02/2024	
SETOR: 066	QUADRA: 084	ÍNDICE DO LOCAL: 817,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Cirene de Oliveira Laef		NÚMERO: 105	
COMP.:	BARRO: Via Nilo	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE LUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	60,00
CONSERVAÇÃO:	c - regular	COEF. DE PADRÃO:	1,056
IDADE REAL:	9 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,923
CUSTO BASE (R\$):	0,00	PAVIMENTOS:	0
VAGAS:	1	VALOR CALCULADO:	0,00
		VALOR ARBITRADO:	0,00
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\$):	372.000,00
MOBILIÁRIA:	Viva Real	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	MMX Imóveis	TELEFONE:	(11)-37913131
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	601,03	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.934,56	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	5.580,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	4.246,47
		VARIAÇÃO:	0,7610



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/02/2024	
SETOR : 066	QUADRA : 084	ÍNDICE DO LOCAL : 817,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Cirene de Oliveira Laet		NÚMERO : 105	
COMP. : casa 2	BAIRRO : Vila Nilo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	500,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
PROF. EQUIV. (Pe):	50,00	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	90,00	CONSERVAÇÃO :	c - regular
PADRÃO CONSTR. :	casa simples	COEF. DE PADRÃO :	1,056
IDADE REAL :	9 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,923
CUSTO BASE (R\$):	0,00	PAVIMENTOS :	0
VAGAS :	1	VALOR CALCULADO :	0,00
VALOR ARBITRADO :	0,00		
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\$):	410.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	IMOBILIÁRIA :	Viva real
CONTATO :	MMX Imóveis	TELEFONE :	(11)-37913131
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	441,62	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.421,45	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIACÃO :		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia
 - Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/02/2024	
SETOR : 066	QUADRA : 023	ÍNDICE DO LOCAL : 835,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Cirene de Oliveira Laef		NÚMERO : 593	
COMP. :	BAIRRO : Vila Nilo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	400,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	72,00
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	8 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,930	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) :	380.000,00
MOBILIÁRIA :	Viva real	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Maxtal Administração de Imóveis	TELEFONE :	(11)-21672000
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	454,85	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.575,48	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.379,37
		VARIAÇÃO :	0.7510

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/02/2024	
SETOR : 066	QUADRA : 026	ÍNDICE DO LOCAL : 821,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Crene de Oliveira Laef		NÚMERO : 605	
COMP.:	BAIRRO : Vila Nilo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	250,00	TESTADA - (ct) m:	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	90,00
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	8 anos
VAGAS : 1	PAVIMENTOS : 0	COEF. DE DEP. (k) :	0,930
VALOR CALCULADO :	0,00	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR ARBITRADO :	0,00		
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\$) :	450.000,00
IMOBILIÁRIA :	Viva real	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Ri Imob Digital	TELEFONE : (11)-943131335	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	477,95	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.575,48	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.402,47
		VARIAÇÃO :	0,7561

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 15/02/2024 às 08:04, sob o número WSAZ4700539119. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006273-60.2021.8.26.0001 e código 4CB2FQqw.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia
 - Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/02/2024	
SETOR : 066	QUADRA : 084	ÍNDICE DO LOCAL : 817,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua José Figliolini		NÚMERO : 184	
COMP. :	BAIRRO : Vila Nilo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	200,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	40,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	130,00
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO:	1,056	IDADE REAL:	29 anos
VAGAS:	2	COEF. DE DEP. (k):	0,720
PAVIMENTOS:	0	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
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\$):	520.000,00
MOBIILIÁRIA:	Viva Real	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	Maxtal Administração de Imóveis	TELEFONE:	(11)-21672000
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	387,76	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-788,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.600,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.199,76
		VARIAÇÃO :	0,8888



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia
 - Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/02/2024	
SETOR : 066	QUADRA : 327	ÍNDICE DO LOCAL : 806,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Lopes da Costa		NÚMERO : 675	
COMP. :	BAIRRO : Vila Nilo	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	150,00	TESTADA - (ct) m:	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seca	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR. :	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	100,00
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	42 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,582	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS :	2	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) :	450.000,00
MOBIILIÁRIA :	Viva Real	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	Ferrari Ramos Imóveis	TELEFONE :	(11)-49658100
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	453,24	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-328,45	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.050,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.174,78
		VARIAÇÃO :	1.0308