

**EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ/SP.**

**PROCESSO Nº 0015402-57.2017.8.26.0348  
Nº DE CONTROLE 1320/2011**

**ONESIO RODRIGO CASTIONI**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Promessa de Compra e Venda**, requerida por **VANDERLEI PIO DA SILVA**, contra **CENTERPLAN IMÓVEIS e outro (s)**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 180.000,00 (CENTO E OITENTA MIL REAIS)** - **Data base: Abril de 2025**, para o imóvel situado na **Rua Ipê, nº 300, Apartamento 02 - Térreo, Bloco 04 (Edifício México), Condomínio Nações Unidas, Jardim Estrela, Mauá/SP, CEP: 09340-570.**

Termos em que,  
Pede deferimento.  
Mauá, 28 de abril de 2025.

*Assinado digitalmente*  
**ONESIO RODRIGO CASTIONI**  
**CREA/SP: 5061236776**

## **SUMÁRIO:**

### **I.- Observações Preliminares**

### **II.- Vistoria**

#### **II.1.- Do local**

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

#### **II.2.- Do imóvel**

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

### **III.- Critérios de avaliação**

#### **III.1.- Valor unitário**

#### **III.2.- Cálculo do valor unitário**

### **IV.- Avaliação**

### **V.- Conclusão**

### **VI.- Encerramento**

**I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente **Laudo Pericial** é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Promessa de Compra e Venda**, requerida por **VANDERLEI PIO DA SILVA**, contra **CENTERPLAN IMÓVEIS e outro (s)**, processo nº **0015402-57.2017.8.26.0348 (1320/2011)** em curso perante a **1ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP**, conforme segue:

**- BEM IMÓVEL: -**

**Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Ipê, nº 300, Apartamento 02 - Térreo, Bloco 04 (Edifício México), Condomínio Nações Unidas, Jardim Estrela, Mauá/SP, CEP: 09340-570.**

Deferida a Prova Pericial, às fls. 407/408, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não formularam quesitos para o presente caso.

### **- Informações Iniciais: -**

- No presente trabalho de avaliação, este signatário admitiu como correta as dimensões constantes da documentação oferecida, que o título de propriedade é bom e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e por isso são confiáveis.

- Este signatário não assumirá responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos devidos.

- Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne os defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.

### **II.- VISTORIA: -**

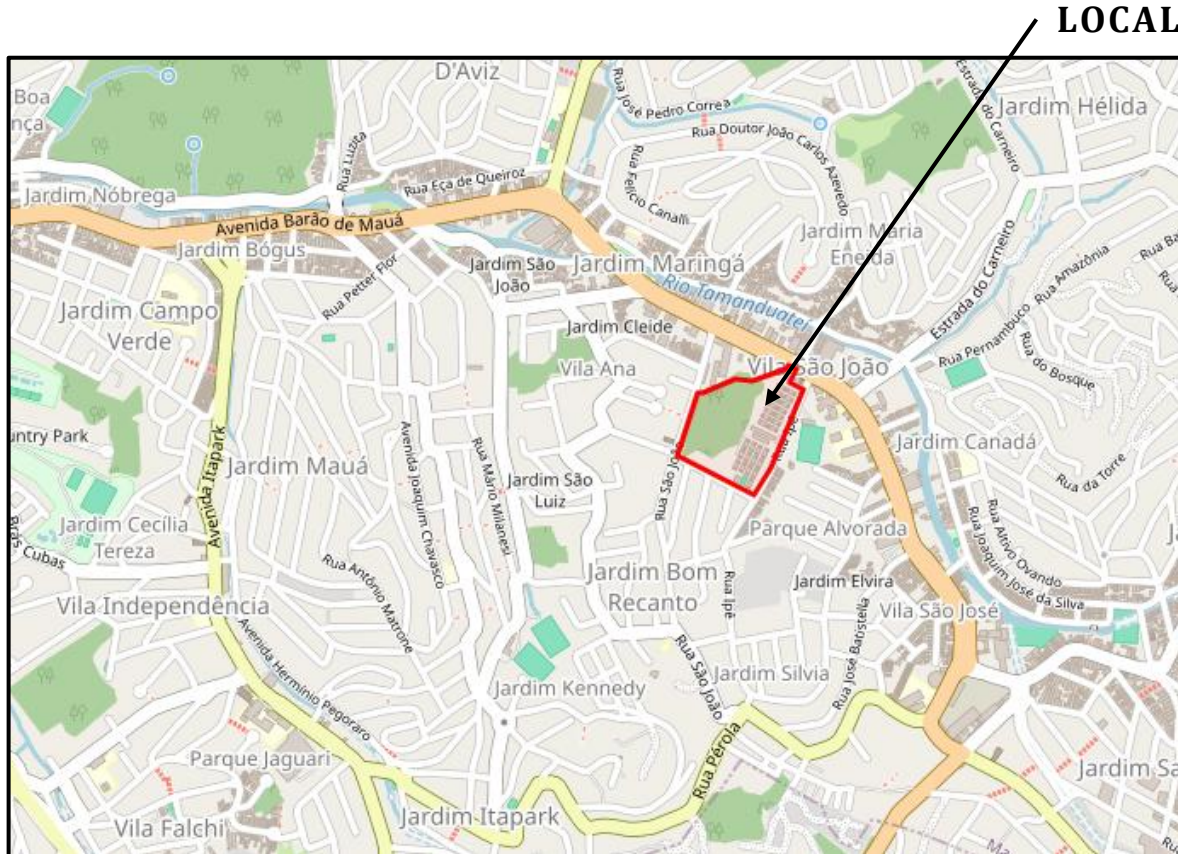
De acordo com a Certidão de Publicação de Relação nº 0156/2025, de fls. 429, este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel em questão, no dia 27 de março de 2025, às 9h30min, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

### II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Avenida Barão de Mauá.

#### II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel situa-se na **Rua Ipê, nº 300, Apartamento 02 - Térreo, Bloco 04 (Edifício México), Condomínio Nações Unidas, Jardim Estrela, Mauá/SP, CEP: 09340-570**, na quadra formada pelas vias: Rua Eugênio Cecon, Rua São João, Avenida Barão de Mauá e a respectiva Rua Ipê, conforme ilustração que segue:



✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps>

- A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel avaliando, indicando em destaque e pela seta o posicionamento do Bloco 04 (Edifício México):

✓ Fonte: <https://www.google.com.br/maps/> / satélite



**LOCAL DO IMÓVEL:** Rua Ipê, nº 300, Apartamento 02 - Térreo, **Bloco 04 (Edifício México)**, Condomínio Nações Unidas, Jardim Estrela, Mauá/SP, CEP: 09340-570.

**II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -**

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mauá, o imóvel situado na **Rua Ipê, nº 300, Apartamento 02 - Térreo, Bloco 04 (Edifício México), Condomínio Nações Unidas, Jardim Estrela, Mauá/SP, CEP: 09340-570**, possui a seguinte situação:

**SETOR: 19****QUADRA: 010****ZONA: ZUD-1A****ÍNDICE FISCAL: 85,9360/2018**

Rua Ipê, nº 300

**INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 19.010.436**

Antigo: 19.010.003-2 (em área maior)

**MATRÍCULA: 55.735**

Do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá/SP

**REGISTRO ANTERIOR: R.1 e R.171, junto à matrícula nº 30.028, deste Serviço Registral.****II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -**

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é servido dos seguintes melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias, sarjetas, pavimentação asfáltica, passeios, água potável, esgoto sanitário, telefone, fibra ótica, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e escolar, CPTM, coleta de lixo, etc.

### **II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -**

O local fica posicionado na região da grande São Paulo (Município de Mauá), distante, aproximadamente, 25,0 (vinte e cinco) quilômetros, do marco zero da Capital, sendo feito principalmente pela Rodovia Anchieta (SP-050) e Avenida dos Estados.

A região está servida por várias linhas regulares de ônibus de transporte público, em especial na Avenida Barão de Mauá.

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, açougues, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas varejistas, shoppings, galerias, cartórios, clínicas, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes da Rua Ipê, em especial na Avenida barão de Mauá.

A região é atendida pelos serviços públicos com creches, escolas e postos de saúde.

A destinação residencial está caracterizada por casas (térreas, assobradadas, geminadas e individuais), cujos padrões construtivos são econômicos e simples.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região, o que, aliás, é bastante comum nas zonas, polos e condomínios da Cidade de Mauá.

### **II.1.5.- ZONEAMENTO: -**

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de Mauá, a Lei do Zoneamento nº 5.291, de 14 de dezembro de 2017, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZUD-1A” - Zona de Uso Diversificado 1A”, com as seguintes características de aproveitamento que segue:

| Zoneamento                                                                       |                                            |                                                                 |                                   |                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| Macrozoneamento<br>MZA                                                           | Zoneamento<br>Zona de Uso Diversificado 1A | Zona<br>ZUD 1A                                                  | Zoneamento Especial<br>Não incide |                                          |
| Índices                                                                          |                                            |                                                                 |                                   |                                          |
| Lote Mínimo<br>125,00m²                                                          | Taxa Ocup.<br>70%                          | Coef. Aproveitamento<br>2,0 - Unifamiliar e 2,5 - Multi ou Com. | Outorga<br>5,0 - Unifamiliar      | Taxa Permeabi.<br>5% e 15% - Ver anexo V |
| Lote Máximo<br>Não incide                                                        | Recuo Frontal<br>Mínimo 5 m - Ver anexo V  | Vagas<br>1 por unid. - Ver anexo XI                             | Testada<br>5,00 m                 |                                          |
| Usos / Atividades Permitidas                                                     |                                            |                                                                 |                                   |                                          |
| Uso Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Institucional / Industrial |                                            |                                                                 | Atividade                         | Não Incômodas                            |
| Hierarquia Logradouro Local 1                                                    |                                            |                                                                 |                                   |                                          |
| Observações                                                                      |                                            |                                                                 |                                   |                                          |
| Verificar necessidade de estudos adicionais como: EIV, RIP, RAP, RIV.            |                                            |                                                                 |                                   |                                          |

### II.2.- DO IMÓVEL: -

#### II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo **Condomínio Nações Unidas** possui formato irregular e topografia em declive, de quem da referida rua olha para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O terreno possui a área **64.020,90 m<sup>2</sup>**, tendo uma frente projetada para a Rua Ipê de 287,10 m.

O apartamento possui a **fração ideal de 0,125%** equivalente a **80,026126 m<sup>2</sup>** no terreno.

#### II.2.2.- BENFEITORIAS: -

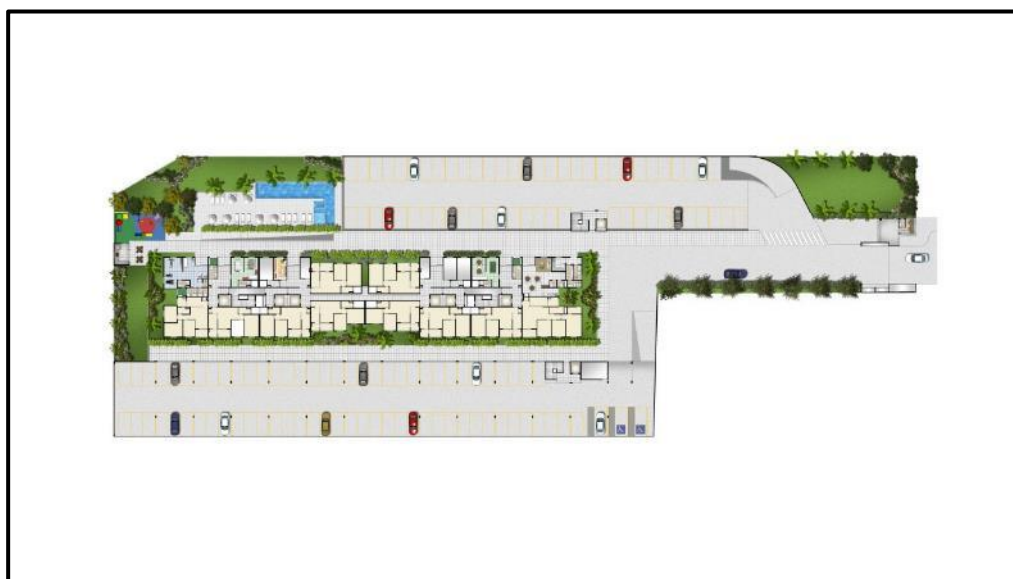
O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso estritamente residencial, denominado **“Nações Unidas”**, composto por 27 (vinte e sete) blocos de mesmo projeto arquitetônico, erigidos em concreto armado com os devidos recuos e no nível inferior ao da via pública, ou seja, Rua Ipê.

O **Condomínio Nações Unidas** é composto por unidades autônomas, áreas comuns, garagem, portaria, interfone, portão automático e lazer, contendo: jardins, playground, salão de festas, piscina, quadra esportiva, ginástica, espaço pet e churrasqueira.

O **Condomínio Nações Unidas**, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissoluvelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

A portaria do **Condomínio Nações Unidas** está situada próxima do alinhamento público e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, controle de acesso de visitantes, interfone e câmeras de segurança.



**Implantação**

### **- DO EDIFÍCIO: -**

O **Edifício México - Bloco 04**, parte integrante do **Condomínio Nações Unidas**, compreende em 01 (um) andar térreo e mais 03 (três) andares superiores com 04 (quatro) apartamentos por andar em cada bloco que compreende o condomínio.

No andar térreo do edifício, encontram-se: “hall” de entrada, escadarias, unidades autônomas, extintores, hidrantes e áreas comuns.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades autônomas, “halls”, extintores, hidrantes, escadarias e dutos de ventilação.

A interligação entre os pavimentos é feita através de escadarias convencionais com corrimão de ferro.

No ático, encontram-se: escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

### - DA UNIDADE AVALIANDA: -

#### APARTAMENTO 02 - TÉRREO - EDIFÍCIO MÉXICO - BLOCO 04

**MATRÍCULA: 55.735 - CRI de Mauá**

Pelo documento de matrícula, verifica-se que o Apartamento 02, localizado no piso Térreo do "**Edifício México**", do **Condomínio Nações Unidas**, possui a área útil ou privativa de **50,1425 m<sup>2</sup>**, área comum do respectivo Edifício de **3,660625 m<sup>2</sup>**, e mais **68,27112 m<sup>2</sup>** de área comum proporcional nas áreas construídas e comuns do condomínio, perfazendo, assim a área construída total de **122,07425 m<sup>2</sup>**.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       |                   |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|---------|
| MATRÍCULA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | FICHA |                   |         |
| 55.735                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | -01-  |                   |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |       | Mauá, 26 de Junho | de 2012 |
| <p>O apartamento nº 02, (a ser construído), situado no térreo do Bloco 4 <b>EDIFÍCIO MÉXICO</b>, "<b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS</b>", o qual localiza-se na Avenida Barão de Mauá, 3.832, Sítio Carmelita, perímetro urbano, constituído de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço, possui a área útil, ou privativa de 50,1425 m<sup>2</sup> de construção, e 3,660625 m<sup>2</sup> de área comum do respectivo Edifício (área de uso e propriedade comum pertencente aos condôminos de cada um dos prédios), e mais 68,27112 m<sup>2</sup> de área comum proporcional nas áreas construídas, comuns do condomínio (partes externas do prédio - pertencente aos condôminos de todo o condomínio, inclusive as áreas descobertas, na qual inclui-se, inclusive o estacionamento), perfazendo, assim a área construída total de 122,07425 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe, ainda uma fração ideal de 0,125% (zero, vírgula cento e vinte e cinco por cento), equivalente a 80,026126 m<sup>2</sup> do terreno onde será edificado Condomínio; confrontando: pela frente com o</p> |       |                   |         |

O Apartamento 02 - Térreo - Edifício México - Bloco 04, compreende: 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro e 01 (uma) cozinha / área de serviços, além de uma vaga de garagem.



Croqui: Reprodução de fls. 38

O imóvel avaliando enquadra-se no item **1.3.2.- Apartamento Padrão SIMPLES**, no limite médio, para prédios sem elevador (com intervalo de valor igual a 1,266), classificação contida no estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, e com estado de conservação e uso dentro da referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples.

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Ipê, no trecho onde está situado o Condomínio Nações Unidas, detalhes da fachada do prédio, bem como os aspectos gerais do imóvel:

**Fotos nº 1 e 2:** Vistas da Rua Ipê em ambos sentidos no trecho onde está situado o Condomínio Nações Unidas.



# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 447

**Fotos nº 3, 4 e 5:** Vistas da portaria do Condomínio Nações Unidas, de quem olha da Rua Ipê observando os edifícios.



**Fotos nº 6 e 7:** Vistas dos edifícios do Condomínio Nações Unidas, observando as vagas de garagem.



**Fotos nº 8 e 9:** Vista da placa de identificação do posicionamento dos edifícios do Condomínio Nações Unidas e da entrada do Bloco 04 - Edifício México.



**Fotos nº 10 e 11:** Vistas da fachada do Edifício México, parte integrante do Condomínio Nações Unidas.



**Fotos nº 12 e 13:** Vistas da fachada do Edifício México direcionada ao Apartamento 02 - Térreo, e da área comum de circulação.



**Fotos nº 14 e 15:** Vistas da fachada do Edifício México, parte integrante do Condomínio Nações Unidas.



**Fotos nº 16 e 17:** Vistas da cozinha/área de serviços e da sala do Apartamento 02 - Térreo, ora avaliando.



**Fotos nº 18 e 19:** Vistas do dormitório I e do dormitório II, observando em segundo plano o banheiro do Apartamento 02 - Térreo, ora avaliando.



**III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

Para a avaliação do imóvel em questão, este signatário adotará a Norma Brasileira **NBR-14.653-2:2011 - “Avaliação de Imóveis Urbanos”**, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “**Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP**”, e do estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/SP**”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

### **III.1.- VALOR UNITÁRIO: -**

Para o cálculo do “Valor Unitário (Vu)”, efetuou-se ampla pesquisa de mercado composta de 13 (treze) elementos comparativos, cujos paradigmas estão localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

**A) ELASTICIDADE:** - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios), no caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIEP/USP”, sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de **716,6118**.

**C) ÁREA CONSTRUÍDA:** - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil do imóvel avaliando e dos elementos pesquisados.

**D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE:** - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”**, realizado pelo **IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido estudo, conforme segue:

- TABELA DE COEFICIENTES: -

| CLASSE                                    | TIPO              | PADRÃO             |                | INTERVALO DE VALORES |       |        |
|-------------------------------------------|-------------------|--------------------|----------------|----------------------|-------|--------|
|                                           |                   |                    |                | Mínimo               | Médio | Máximo |
| 1 - RESIDENCIAL                           | 1.1 - BARRACO     | 1.1.1 - Rústico    |                | 0,091                | 0,136 | 0,177  |
|                                           |                   | 1.1.2 - Simples    |                | 0,178                | 0,203 | 0,234  |
|                                           | 1.2 - CASA        | 1.2.1 - Rústico    |                | 0,409                | 0,481 | 0,553  |
|                                           |                   | 1.2.2 - Proletário |                | 0,624                | 0,734 | 0,844  |
|                                           |                   | 1.2.3 - Econômico  |                | 0,919                | 1,070 | 1,221  |
|                                           |                   | 1.2.4 - Simples    |                | 1,251                | 1,497 | 1,743  |
|                                           |                   | 1.2.5 - Médio      |                | 1,903                | 2,154 | 2,355  |
|                                           |                   | 1.2.6 - Superior   |                | 2,356                | 2,656 | 3,008  |
|                                           |                   | 1.2.7 - Fino       |                | 3,331                | 3,865 | 4,399  |
|                                           |                   | 1.2.8 - Luxo       |                | Acima de 4,843       |       |        |
|                                           | 1.3 - APARTAMENTO | 1.3.1 - Econômico  |                | 0,600                | 0,810 | 1,020  |
|                                           |                   | 1.3.2 - Simples    | Sem elevador   | 1,032                | 1,266 | 1,500  |
|                                           |                   |                    | Com elevador   | 1,260                | 1,470 | 1,680  |
|                                           |                   | 1.3.3 - Médio      | Sem elevador   | 1,512                | 1,746 | 1,980  |
|                                           |                   |                    | Com elevador   | 1,692                | 1,926 | 2,160  |
|                                           |                   | 1.3.4 - Superior   | Sem elevador   | 1,992                | 2,226 | 2,460  |
|                                           |                   |                    | Com elevador   | 2,172                | 2,406 | 2,640  |
|                                           |                   | 1.3.5 - Fino       |                | 2,652                | 3,066 | 3,480  |
|                                           | 1.3.6 - Luxo      |                    | Acima de 3,490 |                      |       |        |
| 2 - COMERCIAL -<br>SERVIÇO-<br>INDUSTRIAL | 2.1 - ESCRITÓRIO  | 2.1.1 - Econômico  |                | 0,600                | 0,780 | 0,960  |
|                                           |                   | 2.1.2 - Simples    | Sem elevador   | 0,972                | 1,206 | 1,440  |
|                                           |                   |                    | Com elevador   | 1,200                | 1,410 | 1,620  |
|                                           |                   | 2.1.3 - Médio      | Sem elevador   | 1,452                | 1,656 | 1,860  |
|                                           |                   |                    | Com elevador   | 1,632                | 1,836 | 2,040  |
|                                           |                   | 2.1.4 - Superior   | Sem elevador   | 1,872                | 2,046 | 2,220  |
|                                           |                   |                    | Com elevador   | 2,052                | 2,286 | 2,520  |
|                                           |                   | 2.1.5 - Fino       |                | 2,523                | 3,066 | 3,600  |
|                                           | 2.1.6 - Luxo      |                    | Acima de 3,610 |                      |       |        |
|                                           | 2.2 - GALPÃO      | 2.2.1 - Econômico  |                | 0,518                | 0,609 | 0,700  |
|                                           |                   | 2.2.2 - Simples    |                | 0,982                | 1,125 | 1,268  |
|                                           |                   | 2.2.3 - Médio      |                | 1,368                | 1,659 | 1,871  |
|                                           |                   | 2.2.4 - Superior   |                | Acima de 1,872       |       |        |
| 3 - ESPECIAL                              | 3.1 - COBERTURAS  | 3.1.1 - Simples    |                | 0,071                | 0,142 | 0,213  |
|                                           |                   | 3.1.2 - Médio      |                | 0,229                | 0,293 | 0,357  |
|                                           |                   | 3.1.3 - Superior   |                | 0,333                | 0,486 | 0,639  |

**E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “**Ross / Heidecke**”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)]$$

Sendo:

**R** = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1**;

**K** = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na **Tabela 2**.

**Observação:** no cálculo de **K** será observada a idade da edificação “**I<sub>e</sub>**” e a vida referencial “**I<sub>r</sub>**”.

**Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R)  
para as tipologias deste estudo:**

| CLASSE      | TIPO        | PADRÃO     | VIDA<br>REFERENCIAL<br>Ir (anos) | VALOR<br>RESIDUAL<br>"R" (%) |
|-------------|-------------|------------|----------------------------------|------------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO     | RUSTICO    | 5                                | 0                            |
|             |             | SIMPLES    | 10                               | 0                            |
|             | CASA        | RÚSTICO    | 60                               | 20                           |
|             |             | PROLETÁRIO | 60                               | 20                           |
|             |             | ECONÔMICO  | 70                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 70                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 70                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 70                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 60                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 60                               | 20                           |
|             | APARTAMENTO | ECONÔMICO  | 60                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 60                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 60                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 60                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 50                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 50                               | 20                           |
| COMERCIAL   | ESCRITÓRIO  | ECONÔMICO  | 70                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 70                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 60                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 60                               | 20                           |
|             |             | FINO       | 50                               | 20                           |
|             |             | LUXO       | 50                               | 20                           |
|             | GALPÕES     | RÚSTICO    | 60                               | 20                           |
|             |             | SIMPLES    | 60                               | 20                           |
|             |             | MÉDIO      | 80                               | 20                           |
|             |             | SUPERIOR   | 80                               | 20                           |
|             | COBERTURAS  | RÚSTICO    | 20                               | 10                           |
|             |             | SIMPLES    | 20                               | 10                           |
|             |             | SUPERIOR   | 30                               | 10                           |

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do **Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec**, conforme segue:

**Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:**

| <b>ESTADO DA EDIFICAÇÃO</b>              | <b>DEPRECIAÇÃO (%)</b> |
|------------------------------------------|------------------------|
| a) Novo                                  | 0,00                   |
| b) Entre novo e regular                  | 0,32                   |
| c) Regular                               | 2,52                   |
| d) Entre regular e reparos simples       | 8,09                   |
| e) Reparos simples                       | 18,10                  |
| f) Entre reparos simples e importantes   | 33,20                  |
| g) Reparos importantes                   | 52,60                  |
| h) Entre reparos importantes e sem valor | 75,20                  |
| i) Sem valor                             | 100,00                 |

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade da edificação de 25 (vinte e cinco) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado de conservação em razão de suas características, na referência: (e) - Necessitando de reparos simples.

Referência: (e) Necessitando de reparos simples - Depreciação: 18,10%  
- Características: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

# ONESIO RODRIGO CASTIONI

## AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

fls. 458

**Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke (K):**

| Idade em %<br>da Vida<br>Referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO |            |            |            |             |             |             |             |
|--------------------------------------|-----------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                      | A<br>0,00%            | B<br>0,32% | C<br>2,52% | D<br>8,09% | E<br>18,10% | F<br>33,20% | G<br>52,60% | H<br>75,20% |
| 2%                                   | 0,9898                | 0,9866     | 0,9649     | 0,9097     | 0,8106      | 0,6612      | 0,4692      | 0,2455      |
| 4%                                   | 0,9792                | 0,9761     | 0,9545     | 0,9000     | 0,8020      | 0,6541      | 0,4641      | 0,2428      |
| 6%                                   | 0,9682                | 0,9651     | 0,9438     | 0,8899     | 0,7930      | 0,6468      | 0,4589      | 0,2401      |
| 8%                                   | 0,9568                | 0,9537     | 0,9327     | 0,8794     | 0,7836      | 0,6391      | 0,4535      | 0,2373      |
| 10%                                  | 0,9450                | 0,9420     | 0,9212     | 0,8685     | 0,7740      | 0,6313      | 0,4479      | 0,2344      |
| 12%                                  | 0,9328                | 0,9298     | 0,9093     | 0,8573     | 0,7640      | 0,6231      | 0,4421      | 0,2313      |
| 14%                                  | 0,9202                | 0,9173     | 0,8970     | 0,8458     | 0,7536      | 0,6147      | 0,4362      | 0,2282      |
| 16%                                  | 0,9072                | 0,9043     | 0,8843     | 0,8338     | 0,7430      | 0,6060      | 0,4300      | 0,2250      |
| 18%                                  | 0,8938                | 0,8909     | 0,8713     | 0,8215     | 0,7320      | 0,5971      | 0,4237      | 0,2217      |
| 20%                                  | 0,8800                | 0,8772     | 0,8578     | 0,8088     | 0,7207      | 0,5878      | 0,4171      | 0,2182      |
| 22%                                  | 0,8658                | 0,8630     | 0,8440     | 0,7958     | 0,7091      | 0,5784      | 0,4104      | 0,2147      |
| 24%                                  | 0,8512                | 0,8485     | 0,8297     | 0,7823     | 0,6971      | 0,5686      | 0,4035      | 0,2111      |
| 26%                                  | 0,8362                | 0,8335     | 0,8151     | 0,7686     | 0,6848      | 0,5586      | 0,3964      | 0,2074      |
| 28%                                  | 0,8208                | 0,8182     | 0,8001     | 0,7544     | 0,6722      | 0,5483      | 0,3891      | 0,2036      |
| 30%                                  | 0,8050                | 0,8024     | 0,7847     | 0,7399     | 0,6593      | 0,5377      | 0,3816      | 0,1996      |
| 32%                                  | 0,7888                | 0,7863     | 0,7689     | 0,7250     | 0,6460      | 0,5269      | 0,3739      | 0,1956      |
| 34%                                  | 0,7722                | 0,7697     | 0,7527     | 0,7097     | 0,6324      | 0,5158      | 0,3660      | 0,1915      |
| 36%                                  | 0,7552                | 0,7528     | 0,7362     | 0,6941     | 0,6185      | 0,5045      | 0,3580      | 0,1873      |
| 38%                                  | 0,7378                | 0,7354     | 0,7192     | 0,6781     | 0,6043      | 0,4929      | 0,3497      | 0,1830      |
| 40%                                  | 0,7200                | 0,7177     | 0,7019     | 0,6618     | 0,5897      | 0,4810      | 0,3413      | 0,1786      |
| 42%                                  | 0,7018                | 0,6996     | 0,6841     | 0,6450     | 0,5748      | 0,4688      | 0,3327      | 0,1740      |
| 44%                                  | 0,6832                | 0,6810     | 0,6660     | 0,6279     | 0,5595      | 0,4564      | 0,3238      | 0,1694      |
| 46%                                  | 0,6642                | 0,6621     | 0,6475     | 0,6105     | 0,5440      | 0,4437      | 0,3148      | 0,1647      |
| 48%                                  | 0,6448                | 0,6427     | 0,6286     | 0,5926     | 0,5281      | 0,4307      | 0,3056      | 0,1599      |
| 50%                                  | 0,6250                | 0,6230     | 0,6093     | 0,5744     | 0,5119      | 0,4175      | 0,2963      | 0,1550      |
| 52%                                  | 0,6048                | 0,6029     | 0,5896     | 0,5559     | 0,4953      | 0,4040      | 0,2867      | 0,1500      |
| 54%                                  | 0,5842                | 0,5823     | 0,5695     | 0,5369     | 0,4785      | 0,3902      | 0,2769      | 0,1449      |
| 56%                                  | 0,5632                | 0,5614     | 0,5490     | 0,5176     | 0,4613      | 0,3762      | 0,2670      | 0,1397      |
| 58%                                  | 0,5418                | 0,5401     | 0,5281     | 0,4980     | 0,4437      | 0,3619      | 0,2568      | 0,1344      |
| 60%                                  | 0,5200                | 0,5183     | 0,5069     | 0,4779     | 0,4259      | 0,3474      | 0,2465      | 0,1290      |
| 62%                                  | 0,4978                | 0,4962     | 0,4853     | 0,4575     | 0,4077      | 0,3325      | 0,2360      | 0,1235      |
| 64%                                  | 0,4752                | 0,4737     | 0,4632     | 0,4368     | 0,3892      | 0,3174      | 0,2252      | 0,1178      |
| 66%                                  | 0,4522                | 0,4508     | 0,4408     | 0,4156     | 0,3704      | 0,3021      | 0,2143      | 0,1121      |
| 68%                                  | 0,4288                | 0,4274     | 0,4180     | 0,3941     | 0,3512      | 0,2864      | 0,2033      | 0,1063      |
| 70%                                  | 0,4050                | 0,4037     | 0,3948     | 0,3722     | 0,3317      | 0,2705      | 0,1920      | 0,1004      |
| 72%                                  | 0,3808                | 0,3796     | 0,3712     | 0,3500     | 0,3119      | 0,2544      | 0,1805      | 0,0944      |
| 74%                                  | 0,3562                | 0,3551     | 0,3472     | 0,3274     | 0,2917      | 0,2379      | 0,1688      | 0,0883      |
| 76%                                  | 0,3312                | 0,3301     | 0,3229     | 0,3044     | 0,2713      | 0,2212      | 0,1570      | 0,0821      |
| 78%                                  | 0,3058                | 0,3048     | 0,2981     | 0,2811     | 0,2505      | 0,2043      | 0,1449      | 0,0758      |
| 80%                                  | 0,2800                | 0,2791     | 0,2729     | 0,2573     | 0,2293      | 0,1870      | 0,1327      | 0,0694      |
| 82%                                  | 0,2538                | 0,2530     | 0,2474     | 0,2333     | 0,2079      | 0,1695      | 0,1203      | 0,0629      |
| 84%                                  | 0,2272                | 0,2265     | 0,2215     | 0,2088     | 0,1861      | 0,1518      | 0,1077      | 0,0563      |
| 86%                                  | 0,2002                | 0,1996     | 0,1952     | 0,1840     | 0,1640      | 0,1337      | 0,0949      | 0,0496      |
| 88%                                  | 0,1728                | 0,1722     | 0,1684     | 0,1588     | 0,1415      | 0,1154      | 0,0819      | 0,0429      |
| 90%                                  | 0,1450                | 0,1445     | 0,1413     | 0,1333     | 0,1188      | 0,0969      | 0,0687      | 0,0360      |
| 92%                                  | 0,1168                | 0,1164     | 0,1139     | 0,1074     | 0,0957      | 0,0780      | 0,0554      | 0,0290      |
| 94%                                  | 0,0882                | 0,0879     | 0,0860     | 0,0811     | 0,0722      | 0,0589      | 0,0418      | 0,0219      |
| 96%                                  | 0,0592                | 0,0590     | 0,0577     | 0,0544     | 0,0485      | 0,0395      | 0,0281      | 0,0147      |
| 98%                                  | 0,0298                | 0,0297     | 0,0290     | 0,0274     | 0,0244      | 0,0199      | 0,0141      | 0,0074      |
| 100%                                 | 0,0000                | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000     | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000      | 0,0000      |

Portanto, dadas as características do imóvel avaliando, temos que o **Foc - Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação**, resulta em:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

**F) TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos que serviram de amostra, para o cálculo do fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na **Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de Mauá**.

**G) FATOR ALTURA:** - Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “**Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980**”.

Conforme o “**Estudo**” do Professor Dante Guerrero passamos a adotar:

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| ➤ PLANTA BAIXA .....                | 0,85 |
| ➤ 1º e 2º ANDARES .....             | 0,90 |
| ➤ 3º e 4º ANDARES .....             | 0,95 |
| ➤ 5º e 6º ANDARES .....             | 1,00 |
| ➤ 7º e 8º ANDARES .....             | 1,10 |
| ➤ 9º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR ..... | 1,15 |

Para o imóvel em questão (**Apartamento 02 - Térreo**), localizado no **térreo do Edifício México - Bloco 04**, será aplicado o fator igual a **0,85**.

**H) VAGA DE GARAGEM:** - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

**Observação:** Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, no subitem VI.9, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos ou escritórios deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, **visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga**.

### **III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -**

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, conservação, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador “**GEOAVALIARPRO**”, para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

### Características do imóvel avaliando:

|                            |                                                                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PADRÃO CONSTRUTIVO:</b> | 1.3.2. Apartamento Padrão SIMPLES (limite médio)<br>$Vu = 1,266 \times R_8N$ (Prédio sem elevador)                                   |
| <b>IDADE APARENTE:</b>     | 25 anos                                                                                                                              |
| <b>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</b> | 60 anos                                                                                                                              |
| <b>CONSERVAÇÃO:</b>        | Referência: (e) Necessitando de reparos simples<br>Coeficiente $\Rightarrow K = 0,5748$<br>$Foc = 0,20 + [0,5748 \times (1 - 0,20)]$ |
| <b>FATOR:</b>              | $Foc = 0,6598$                                                                                                                       |

**IV.- AVALIAÇÃO: -****IV.1.- VALOR DO IMÓVEL: -**

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor do imóvel a seguinte expressão:

$$V_{\text{Apartamento}} = Au \times Vu$$

Onde:

$$Au = 50,1425 \text{ m}^2 \text{ de área útil}$$

$$3,660625 \text{ m}^2 \text{ de área comum}$$

$$68,27112 \text{ m}^2 \text{ de área comum}$$

$$122,07425 \text{ m}^2 \text{ de área total construída}$$

$$10,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem (1 vaga)}$$

$$Vu = \text{R\$ } 3.251,73/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{Apartamento}} = (50,1425 + 10,00/2) \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.251,73/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Apartamento}} = \text{R\$ } 179.308,52$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{Apartamento}} = \text{R\$ } 180.000,00$$

**(CENTO E OITENTA MIL REAIS) - ABRIL / 2025**

**Observação:** Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado igual a **R\$ 3.251,73/m<sup>2</sup> (três mil, duzentos e cinquenta e um reais e setenta e três centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado composta de 13 (treze) elementos, apresentada no Anexo - I do presente Laudo, sendo atingido o melhor grau de Fundamentação e Precisão, ou seja, Grau III.

**V.- CONCLUSÃO: -**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - Promessa de Compra e Venda**, requerida por **VANDERLEI PIO DA SILVA**, contra **CENTERPLAN IMÓVEIS e outro (s)**, processo nº **0015402-57.2017.8.26.0348 (1320/2011)** em curso perante a **1ª Vara Cível da Comarca de Mauá/SP**, corresponde a:

**VALOR DO IMÓVEL:**

**Situado na Rua Ipê, nº 300, Apartamento 02 - Térreo, Bloco 04 (Edifício México), Condomínio Nações Unidas, Jardim Estrela, Mauá/SP, CEP: 09340-570 - Matrícula nº 55.735 - CRI de Mauá.**

**R\$ 180.000,00****(CENTO E OITENTA MIL REAIS)****DATA BASE: ABRIL / 2025**

### VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 33 (trinta e três) folhas digitalizadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada digitalmente pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laud**, os seguintes anexos:

**ANEXO - I = PESQUISA DE MERCADO**

**ANEXO - II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL**

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

*Assinado digitalmente*

**ONESIO RODRIGO CASTIONI**

**CREA/SP: 5061236776**

## **ANEXO - I**

## **PESQUISA DE MERCADO:**

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA****DESCRIPCIÓN :** Apartamento Nações Unidas**DATA :** 28/04/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITARIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :**

Apartamento 02 - Térreo - Bloco 4 - EDIFÍCIO MEXICO

Condomínio Nações Unidas

Matrícula nº 55.735 =&gt; Inscrição : 19.010.436

**FA TO RES**

| FA TO R                                           | ÍNDICE                                               |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 85,94                                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Hade 25<br>Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão        | apartamento simples/ elev.                           |
| <input type="checkbox"/> Vagas                    | Vagas 1<br>Acréscimo 0                               |

**FA TO RES A DIC IO NA IS**

| FA TO R                                    | ÍNDICE | ÍNCIDÊNCIA               |
|--------------------------------------------|--------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ALTURA | 0,85   | Parcela de Beneficiários |
| Vista panorâmica do Apartamento            |        |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> DATA   | 716,61 | Parcela de Beneficiários |
| Eventual atualização da oferta IPC / Fipe  |        |                          |

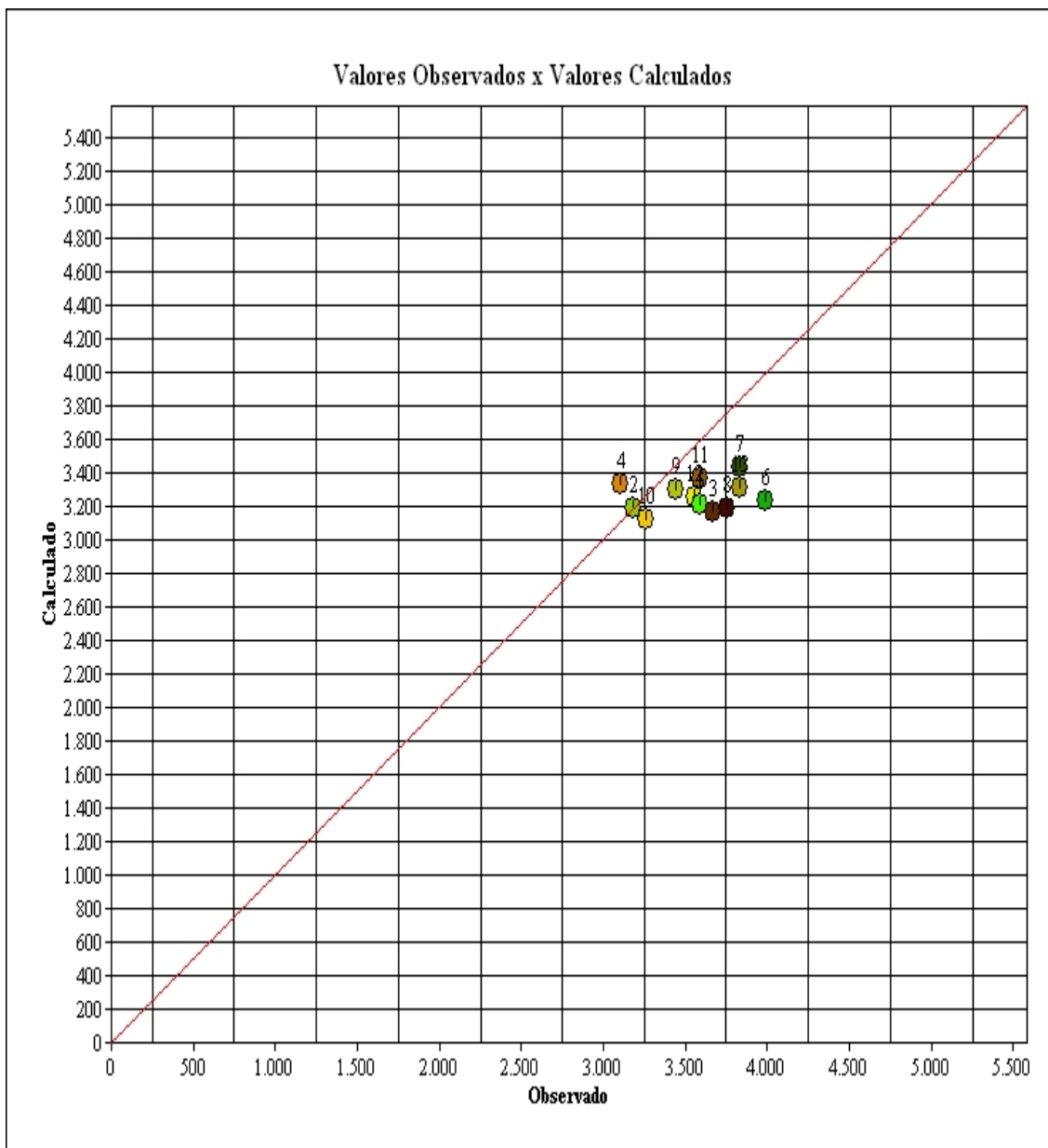
## M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

| Núm.                                   | Endereço     | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|----------------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1  | Rua Ipê ,300 | 3.590,86       | 3.207,21       | 0,8932   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2  | Rua Ipê ,300 | 3.182,81       | 3.182,81       | 1,0000   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3  | Rua Ipê ,300 | 3.672,47       | 3.164,53       | 0,8617   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4  | Rua Ipê ,300 | 3.101,20       | 3.328,84       | 1,0734   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5  | Rua Ipê ,300 | 3.590,86       | 3.207,21       | 0,8932   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6  | Rua Ipê ,300 | 3.989,12       | 3.227,13       | 0,8090   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7  | Rua Ipê ,300 | 3.835,69       | 3.426,02       | 0,8932   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8  | Rua Ipê ,300 | 3.754,08       | 3.186,27       | 0,8487   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9  | Rua Ipê ,300 | 3.445,77       | 3.292,63       | 0,9556   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Rua Ipê ,300 | 3.264,42       | 3.119,33       | 0,9556   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 11 | Rua Ipê ,300 | 3.590,86       | 3.366,81       | 0,9376   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 12 | Rua Ipê ,300 | 3.558,22       | 3.258,58       | 0,9158   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 13 | Rua Ipê ,300 | 3.835,69       | 3.305,17       | 0,8617   |

## G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

| Núm. | X        | Y        |
|------|----------|----------|
| 1    | 3.590,86 | 3.207,21 |
| 2    | 3.182,81 | 3.182,81 |
| 3    | 3.672,47 | 3.164,53 |
| 4    | 3.101,20 | 3.328,84 |
| 5    | 3.590,86 | 3.207,21 |
| 6    | 3.989,12 | 3.227,13 |
| 7    | 3.835,69 | 3.426,02 |
| 8    | 3.754,08 | 3.186,27 |
| 9    | 3.445,77 | 3.292,63 |
| 10   | 3.264,42 | 3.119,33 |
| 11   | 3.590,86 | 3.366,81 |
| 12   | 3.558,22 | 3.258,58 |
| 13   | 3.835,69 | 3.305,17 |

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

## DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Ipê 300 Apt. 02 - Térreo Jardim Estrela MAUA - SP

Data : 28/04/2025

Cliente : Proc : 0015402-57.2017.8.26.0348

Área terreno m² : 64.020,90

Edificação m² : 55,14

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

## VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.570,16

Desvio Padrão : 264,76

- 30% : 2.499,11

+ 30% : 4.641,20

Coeficiente de Variação : 7,4200

## VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.251,73

Desvio Padrão : 87,98

- 30% : 2.276,21

+ 30% : 4.227,25

Coeficiente de Variação : 2,7100

## 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 para dígma                                     | <input type="checkbox"/> |
| 2         | Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | 5                                                                   | <input type="checkbox"/>            | 3                                                                 | <input type="checkbox"/> |
| 3         | Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados | <input type="checkbox"/>            | Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação inform refa todos as caractdos dados refa os 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 : III

## FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.251,73

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.251,73000

VALOR TOTAL (R\$) : 179.300,39

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Para dígma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%) : Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.218,64

INTERVALO MÍNIMO : 3.218,64

INTERVALO MÁXIMO : 3.284,82

INTERVALO MÁXIMO : 3.284,82

## GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. 1º Andar

BARRIO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Brito Imóveis - Placa no local

CONTATO : Sr. Edson

TELEFONE : (11)-94008183

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - 27 Blocos

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00     | FTADICIONAL01 : -159,59 | VALOR UNITÁRIO : 3.590,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -224,05 | FTADICIONAL02 : 0,00    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.207,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00             | FTADICIONAL03 : 0,00    | VARIAÇÃO : 0,89           |
| VAGAS 0,00                   | FTADICIONAL04 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL05 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL06 : 0,00    |                           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. no Térreo

BARRIO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTO S :

☒ 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,85 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 195.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Brito Imóveis - Placa no local

CONTATO : Sr. Edson

TELEFONE : (11)-94008183

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - 27 Blocos

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP |      | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/VARIAÇÃO |          |
|------------------------|------|--------------------|------|------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :    | 0,00 | FTADICIONAL01 :    | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 3.182,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | 0,00 | FTADICIONAL02 :    | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 3.182,00 |
| PADRÃO Fp :            | 0,00 | FTADICIONAL03 :    | 0,00 | VARIAÇÃO :       | 1,00     |
| VAGAS                  | 0,00 | FTADICIONAL04 :    | 0,00 |                  |          |
|                        |      | FTADICIONAL05 :    | 0,00 |                  |          |
|                        |      | FTADICIONAL06 :    | 0,00 |                  |          |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. no 2º Andar

BAIRRO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Brito Imóveis - Placa no local

CONTATO : Sr. Edson

TELEFONE : (11)-94008183

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - 27 Blocos

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00     | FTADICIONAL01 : -163,22 | VALOR UNITÁRIO : 3.672,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -344,72 | FTADICIONAL02 : 0,00    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.164,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00             | FTADICIONAL03 : 0,00    | VARIAÇÃO : 0,86           |
| VAGAS 0,00                   | FTADICIONAL04 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL05 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL06 : 0,00    |                           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. no 3º Andar

BAIRRO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k) : 0,577 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Brito Imóveis - Placa no local

CONTATO : Sr. Edson

TELEFONE : (11)-94008183

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - 27 Blocos

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |
|-----------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00    | FTADICIONAL01 : -137,83 | VALOR UNITÁRIO : 3.101,83 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 365,48 | FTADICIONAL02 : 0,00    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.328,83 |
| PADRÃO Fp : 0,00            | FTADICIONAL03 : 0,00    | VARIAÇÃO : 1,07           |
| VAGAS 0,00                  | FTADICIONAL04 : 0,00    |                           |
|                             | FTADICIONAL05 : 0,00    |                           |
|                             | FTADICIONAL06 : 0,00    |                           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. no 2º Andar

BAIRRO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Qualibens Imóveis - Creci: 42.487-J

CONTATO : Corretor

TELEFONE : (11)-45181000

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - 27 Blocos - Condomínio R\$ 466,00 - Código: AP1093

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00     | FTADICIONAL01 : -159,59 | VALOR UNITÁRIO : 3.590,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -224,05 | FTADICIONAL02 : 0,00    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.207,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00             | FTADICIONAL03 : 0,00    | VARIAÇÃO : 0,89           |
| VAGAS 0,00                   | FTADICIONAL04 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL05 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL06 : 0,00    |                           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. no 3º Andar

BAIRRO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k) : 0,764 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 244.400,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Gomes Sanjiorato Imóveis - Creci: 32.236-J

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 96441-0424

TELEFONE : (11)-4555424

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - 27 Blocos - Condomínio R\$ 380,00 - Código: GS1878

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00     | FTADICIONAL01 : -335,93 | VALOR UNITÁRIO : 3.989,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -426,06 | FTADICIONAL02 : 0,00    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.227,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00             | FTADICIONAL03 : 0,00    | VARIAÇÃO : 0,80           |
| VAGAS 0,00                   | FTADICIONAL04 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL05 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL06 : 0,00    |                           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. no Térreo

BARRIO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k) : 0,764 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,85 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Cris Imóveis - Placa no local

CONTATO : Sr. José Rodrigues - Celular (11) 94020-7270

TELEFONE : (11)-45143688

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - 27 Blocos

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA T O R E S N O R M A I B A P E / S P | FA T O R E S A D I C I O N A I S | VA L O R E S / V A R I A Ç Ã O         |
|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00               | FTADICIONAL01 : 0,00             | VA L O R U N I T Á R I O : 3.835,00    |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -409,68           | FTADICIONAL02 : 0,00             | H O M O G E N E I Z A Ç Ã O : 3.426,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00                       | FTADICIONAL03 : 0,00             | V A R I A Ç Ã O : 0,89                 |
| VAGAS 0,00                             | FTADICIONAL04 : 0,00             |                                        |
|                                        | FTADICIONAL05 : 0,00             |                                        |
|                                        | FTADICIONAL06 : 0,00             |                                        |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. no 3º Andar

BAIRRO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k) : 0,764 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 230.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Azevedo Imóveis - Creci: 21.415-J

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 95898-8127

TELEFONE : (11)-45196788

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - 27 Blocos - Condomínio R\$ 384,00 - Código: AP1194  
Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00     | FTADICIONAL01 : -166,85 | VALOR UNITÁRIO : 3.754,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -400,96 | FTADICIONAL02 : 0,00    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.186,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00             | FTADICIONAL03 : 0,00    | VARIAÇÃO : 0,84           |
| VAGAS 0,00                   | FTADICIONAL04 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL05 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL06 : 0,00    |                           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto.no 3º Andar

BAIRRO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUIV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Milênio Consultoria Imobiliária - Creci: 40.440-J

CONTATO : Corretor - Whatsapp (11) 99787-6254 / 98550-1819

TELEFONE : (11)-38674068

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - 27 Blocos - Código: AP00081

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00  | FTADICIONAL01 : -153,15 | VALOR UNITÁRIO : 3.445,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.292,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00          | FTADICIONAL03 : 0,00    | VARIAÇÃO : 0,95           |
| VAGAS 0,00                | FTADICIONAL04 : 0,00    |                           |
|                           | FTADICIONAL05 : 0,00    |                           |
|                           | FTADICIONAL06 : 0,00    |                           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. 22 - Bloco 4

BARRIO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTO S :

☒ 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

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

MOBILIÁRIA : Zall Leilões

CONTATO : www.zallleiloes.com.br

TELEFONE : (11)-38727268

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - BLOCO 4 - EDIFÍCIO MÉXICO - 27 Blocos  
Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² => Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP    | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |
|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00  | FTADICIONAL01 : -145,09 | VALOR UNITÁRIO : 3.264,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.119,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00          | FTADICIONAL03 : 0,00    | VARIAÇÃO : 0,95           |
| VAGAS 0,00                | FTADICIONAL04 : 0,00    |                           |
|                           | FTADICIONAL05 : 0,00    |                           |
|                           | FTADICIONAL06 : 0,00    |                           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. 13

BARRIO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,718 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,85 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações no local

CONTATO : Sra. Gisele

TELEFONE : (11)-98590198

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - 27 Blocos

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS   | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00     | FTADICIONAL01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 3.590,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -224,05 | FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.366,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00             | FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,93           |
| VAGAS 0,00                   | FTADICIONAL04 : 0,00 |                           |
|                              | FTADICIONAL05 : 0,00 |                           |
|                              | FTADICIONAL06 : 0,00 |                           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. 31 - Bloco 26

BARRIO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,95 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 218.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações no local

CONTATO : Sra. Gisele

TELEFONE : (11)-98590198

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - BLOCO 26 - 27 Blocos - Leilão

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------|--------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :    | 0,00               | FTADICIONAL01 : -299,64   |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00      |
| PADRÃO Fp :            | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00      |
| VAGAS                  | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00      |
|                        |                    | FTADICIONAL05 : 0,00      |
|                        |                    | FTADICIONAL06 : 0,00      |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 3.558,00 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.258,00 |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 0,91           |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : MAUA - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/04/2025

SETOR : 019 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 85,94

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ipê

NÚMERO : 300

COMP.: Apto. 22 - Bloco 13

BAIRRO : Jardim Estrela

CIDADE : MAUA - SP

CEP : 09340-570 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: 64.020,90 TESTADA - (cf) m : 287,10 PROF. EQUÍV. (Pe) : 222,99  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,14 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M² : 65,14

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 3 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,90 ADICIONAL02: 716,61 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Informações no local

CONTATO : Sra. Gisele

TELEFONE : (11)-98590198

## OBSERVAÇÃO :

Condomínio EDIFÍCIO NAÇÕES UNIDAS - BLOCO 13 - 27 Blocos

Auh = Área Útil Apto.: 50,1425m² + Área Útil Garagem: 10,00/2 = 5,00m² =&gt; Auh = 55,14m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS      | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00     | FTADICIONAL01 : -170,48 | VALOR UNITÁRIO : 3.835,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -360,04 | FTADICIONAL02 : 0,00    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.305,00 |
| PADRÃO Fp : 0,00             | FTADICIONAL03 : 0,00    | VARIAÇÃO : 0,86           |
| VAGAS 0,00                   | FTADICIONAL04 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL05 : 0,00    |                           |
|                              | FTADICIONAL06 : 0,00    |                           |

## **ANEXO - II**

### **DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:**

emitidos, via internet, pela municipalidade

Inscrição: 19.010.436



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ

SECRETARIA DE FINANÇAS - SF

GERÊNCIA DE GESTÃO TRIBUTÁRIA

### CERTIDÃO VALOR VENAL - EXERCÍCIO ATUAL

Número: 7428/2025

Inscrição : 19.010.436

Exercício : 2025

Nome : HOUSING INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS LTDA

Valor Venal Terreno : R\$ 22.992,37

Valor Venal Predial : R\$ 190.656,54

Valor Venal Total : R\$ 213.648,91

Certifico, que dos assentamentos existentes nesta divisão, consta o imóvel acima especificado, localizado a:

Endereço : AVENIDA BARÃO DE MAUA, 3832, BL 04 AP 02

Bairro : CINCINATO BRAGA, NÚCLEO

CEP : 09340-440

Estado : SP

Loteamento : NC CINCINATO BRAGA

Com área de terreno de 64.020,90 m<sup>2</sup> e área total construída de 122,07 m<sup>2</sup> totalizando um valor venal de: Duzentos e Treze Mil, Seiscentos e Quarenta e Oito Reais e Noventa e Um Centavos

Código de Validação: 5MP3.E6DT.90GR.5NGV

### DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

OBS.: Esta certidão está dispensada da assinatura da autoridade competente por ter sido emitida pelo Sistema de Processamento de Dados.

A utilização desta certidão para os fins previstos em Lei está condicionada à verificação de autenticidade no site da Prefeitura do Município de Mauá: [www.maua.sp.gov.br](http://www.maua.sp.gov.br)

Mauá, 07 de Abril de 2025.