

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

---

## EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DE SANTO AMARO

Processo Digital nº: 0015920-76.2021.8.26.0002

ANDRESS RICARDO ROMAN, engenheiro civil, perito judicial, nomeado nos autos cumprimento de sentença - Despesas Condominiais requerida por Condomínio Edifício Cap D age, em face de Victor Magnagna e outro , dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

– Data Base: dezembro de 2023, para o imóvel situado Rua Álvaro Luiz Roberto de Assumpção, nº 420, ap. 71, Edifício Cap D’Age, São Paulo, SP, CEP 04618-020.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 19 de janeiro de 2024

ANDRESS RICARDO ROMAN

CREA 5.062.313.710

**Andress Ricardo Roman**

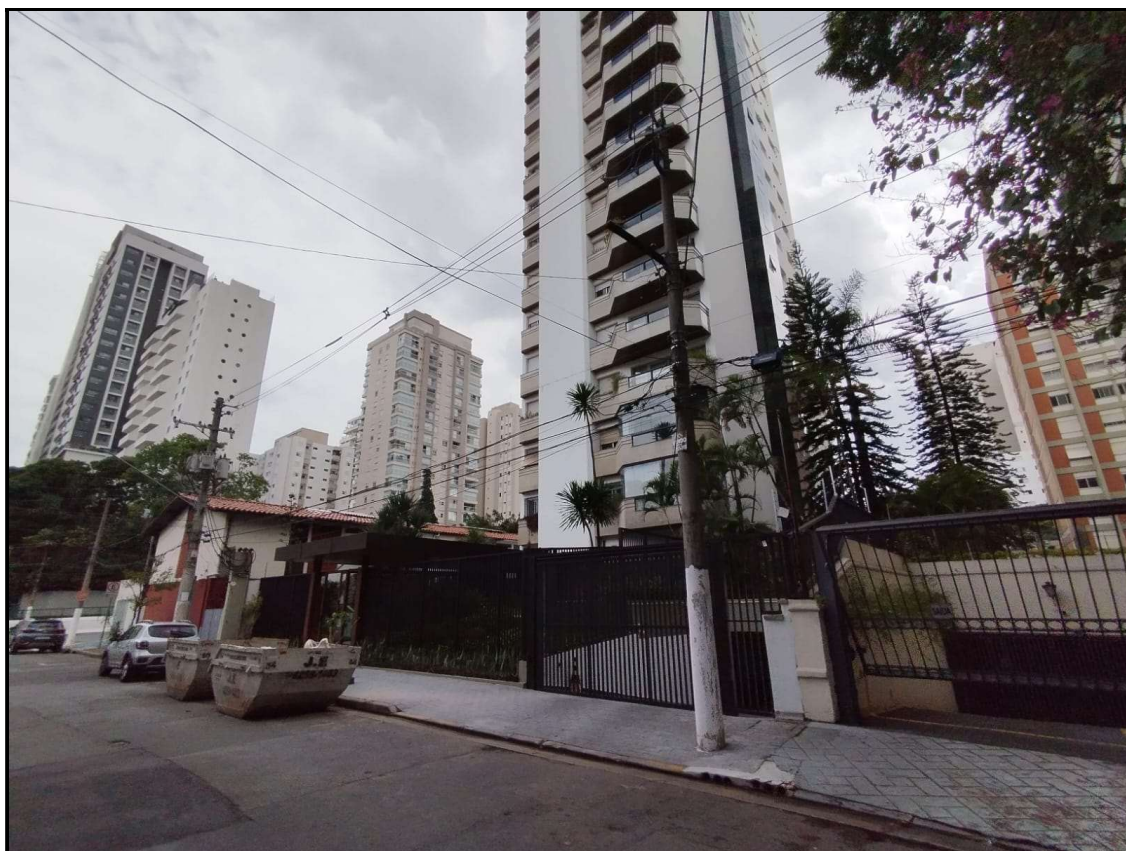
Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### APARTAMENTO



Rua Álvaro Luiz Roberto de Assumpção, nº 420, ap. 71, Edifício Cap D'Age, Campo  
Belo, São Paulo, SP, CEP 04618-020.

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

Imóvel localizado à Rua Álvaro Luiz Roberto de Assumpção, nº 420, ap. 71, Edifício Cap D'Age, Campo Belo, São Paulo, SP, CEP 04618-020.

**Matrícula Imóvel :** 97486, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo  
Apartamento nº 71 e vagas

**METODOLOGIA ADOTADA:**

Comparativo direto de dados de mercado conforme NBR 14653-2 – Tratamento de dados por fatores

**VALOR DE MERCADO ADOTADO PELO ESTIMATIVA CENTRAL DO VALOR (VALOR MÉDIO):**

Valor obtido nos cálculos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 6.875,00

R\$ 1.623.118,75 , arredondado o valor para

**R\$ 1.623.000,00 (Um milhão, seiscientos e vinte e três mil reais)**

**Grau de fundamentação : II**

**Grau de precisão : III**

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

## SUMÁRIO

<b>I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>05</b>
<b>II – VISTORIA. ....</b>	<b>05</b>
<b>II.1 – DATA DA VISTORIA E ACOMPANHAMENTO E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>05</b>
<b>II.2. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO.....</b>	<b>06 a 07</b>
<b>II.3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES.....</b>	<b>08</b>
<b>II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....</b>	<b>09</b>
<b>II.5. ACESSO E ENTORNO .....</b>	<b>09</b>
<b>II.6. BENFEITORIAS. – PRÉDIO E APARTAMENTO - DESCRIÇÃO.....</b>	<b>09 a 11</b>
<b>II.8. FOTOS ILUSTRATIVAS.....</b>	<b>12 a 27</b>
<b>III – AVALIAÇÃO – METODOLOGIA E CÁLCULOS .....</b>	<b>28</b>
<b>III.1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PRESSUPOSTOS .....</b>	<b>28</b>
<b>III.2 – NORMAS TÉCNICAS E DOCUMENTAÇÃO CONSIDERADAS.....</b>	<b>28</b>
<b>III.3. – METODOLOGIA EMPREGADA, PESQUISA DE VALORES, TRATAMENTO DOS DADOS E CÁLCULOS .....</b>	<b>29 a 33</b>
<b>IV –DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>33</b>
<b>V – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.....</b>	<b>34</b>
<b>V.1 – PESQUISA IMOBILIÁRIA .....</b>	<b>34 a 41</b>
<b>V.2 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS .....</b>	<b>42</b>
<b>VI – VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>43</b>
<b>VII – CONCLUSÕES E ENCERRAMENTO .....</b>	<b>45</b>
<b>VII – ANEXOS</b>	
<b>VII.1 – RESULTADOS DA AVALIAÇÃO</b>	
<b>V.II.2 -MATRÍCULA DO APARTAMENTO</b>	

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

---

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel, constantes do processo de cumprimento de sentença - Despesas Condominiais requerida por Condomínio Edifício Cap D'Age, em face de Victor Magnagna e outro, a saber:

- Imóvel objeto da Matrícula 97486, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo Apartamento nº 71 e vagas.

Este signatário foi honrado com sua nomeação para Perito do Juízo as fls. 188, para avaliar o imóvel descrito.

- Assistentes técnicos: não foram indicados

- Quesitos: não foram formulados

## II – VISTORIA

### II.1 – DATA DA VISTORIA , ACOMPANHAMENTO E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria ao imóvel foi realizada em 28/11/2023.

O imóvel encontra-se desocupado.

Estiveram presentes no local, acompanhando a vistoria:

- Por parte do Perito Judicial : Este Signatário, Engenheiro Civil Andress Ricardo Roman, Maria Cristina Bertolucci Keese, Engenheira Civil;

- Por parte do Condomínio Edifício Cap D'Age: O Subsíndico, Sr. Eduardo Preto e o Zelador, Sr. Jean Brito dos Santos.

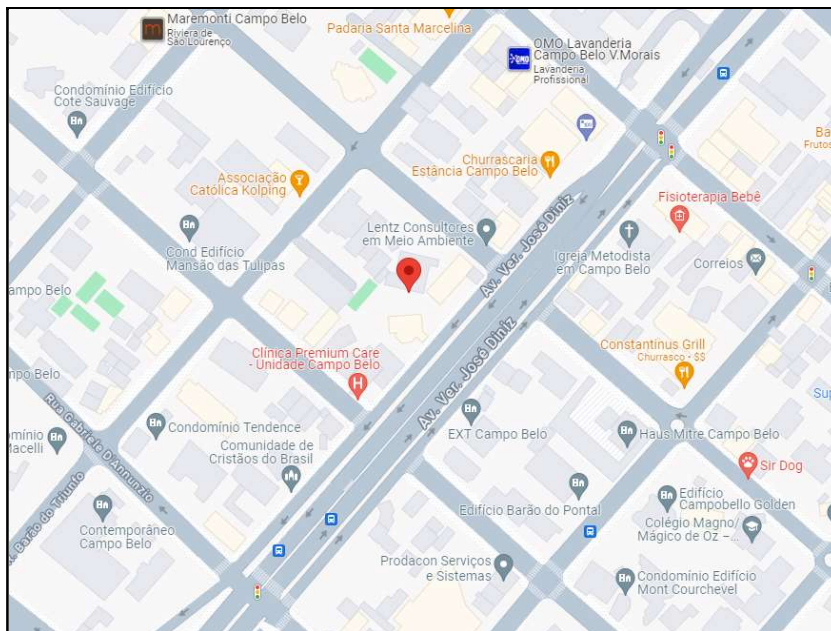
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

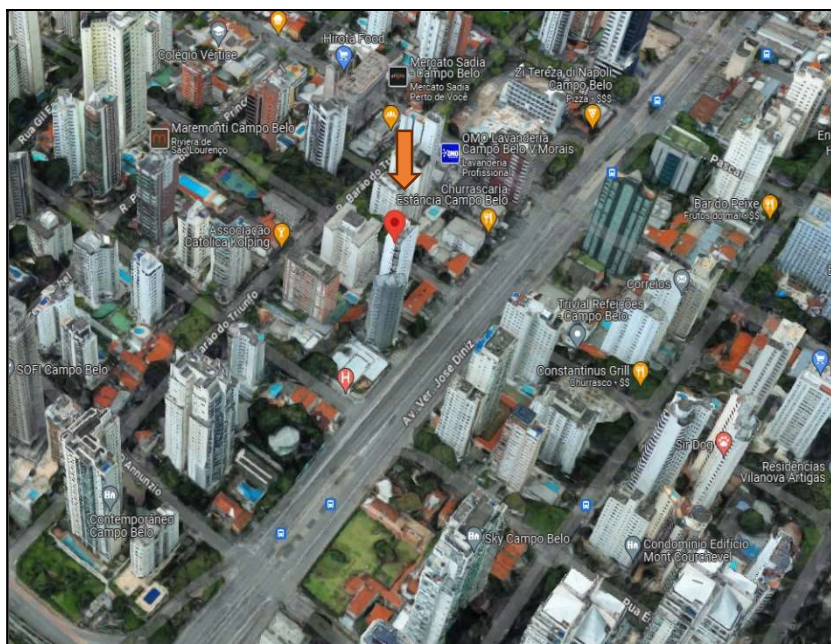
Avaliações e Perícias

## II.2. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O imóvel objetos do presente laudo está localizado no Edifício Cap D’Age, situado a Rua Álvaro Luiz Roberto de Assumpção, nº 420, ap. 71, bairro Campo Belo, São Paulo, SP.



Vista pelo mapa – Fonte: google maps



Vista do Edifício e seu entorno – Fonte: google maps

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

ZONEAMENTO:

## ZC – Centralidade

Fonte : [https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)

SIGLA		DESCRIÇÃO	PERÍMETRO	LEGISLAÇÃO
ZC	ZONA CENTRALIDADE		0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		0004	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR FARIA LIMA - ÁGUA ESPRAIADA - CHUCRI ZAIDAN		0012	L 16050/2014

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

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:  
[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao\\_social/conselhos\\_e\\_organos\\_colegiados/ctlu/index.php?p=170695](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695)

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

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

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
 Avaliações e Perícias

## II.3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo os imóveis situam-se no Setor 086 e Quadra 024 , possuindo um índice fiscal de 4.559,00 para o exercício de 2024.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

**Cadastro do Imóvel: 086.024.0136-1**

**Local do Imóvel:**  
 R ALVARO LUIS R.DE ASSUMPCAO, 420 - AP 71 E 2 BX  
 ED CAP DAGE CEP 04618-020  
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
 R ALVARO LUIS R.DE ASSUMPCAO, 420 - AP 71 E 2 BX  
 ED CAP DAGE CEP 04618-020

**Contribuinte(s):**  
 VICTOR MAGNAGNA

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	988	Testada (m):	35,02
Área não incorporada (m²):	190	Fração ideal:	0,0529
Área total (m²):	1.178		

<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	407	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	247	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1985		

<b>Valores de m² (R\$):</b>	
- de terreno:	4.559,00
- da construção:	3.345,00

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

---

## II.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, gás, telefonia, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo, que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Vereador José Diniz, Jornalista Roberto Marinho e Santo Amaro.

A Estação de Metro Campo Belo dista aproximadamente 900 m do condomínio.

Trata-se de região com densidade demográfica alta e de vocação residencial/comercial, caracterizada por prédios de padrão médio e alto e comércio diversificado ao longo das vias das principais e secundárias.

## II.5. ACESSO E ENTORNO

Através da Avenida Vereador José Diniz e Avenida Santo Amaro, distando aproximadamente a 10,00 km da Praça da Sé, Centro, marco zero da Capital.

Nos arredores do condomínio há diversos pontos de interesse com destaque para Colégio Objetivo De Itapira, Colégio Curumin, Curves - A Academia Da Mulher, Mf Demarchi Academia, diversos restaurantes, padarias, farmácias, entre outros.

## II.6. BENFEITORIAS. – PRÉDIO E APARTAMENTO - DESCRIÇÃO

### II. 6.1. Do condomínio:

O Edifício Cap D'Age é formado por 01 (um) edifício, torre única, composto por 2 subsolos destinados às vagas de garagem, pavimento térreo, 17 pavimentos tipo, contendo 1 apartamento por andar e no 18º e 19º pavimentos um apartamento duplex de cobertura, totalizando 18 apartamentos.

## Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

Conta com gerador para as áreas comuns e elevadores em caso de falta de energia, dispõe de portões automáticos, controle de acesso com identificação e portaria com interfones nas unidades.

Estrutura de lazer e áreas comuns: Conta com instalações como Academia de ginástica, Playground, Portaria, Depósito, Salão de festas.

O Edifício Cap D'Age dispõe de portões automáticos e portaria com interfones, gerador e sistema de câmeras de segurança.

### II. 6.2. Do apartamento nº 71

O apartamento nº 71, avaliado no presente trabalho está localizado no 7º andar do Edifício Cap D'Age, possui a seguinte descrição: Sala living 3 ambientes com varanda, sala de almoço, cozinha, lavanderia, dependências de empregada (quarto e banheiro), lavabo, sala íntima, roupeiro, closet, três dormitórios sendo 1 suíte, closet, mais um banheiro completo.

### II. 6.3 – ÁREAS DE CONSTRUÇÃO E ACABAMENTOS

Áreas do apartamento 71 em m<sup>2</sup> - Matrícula 97.486 do 15º CRI da Capital

	APARTAMENTO
Área privativa	236,09
Área comum	68,54
Área de garagem	102,04
Área total	406,67
Fração ideal	5,29493%

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

Acabamentos da unidade :

O apartamento nº. 71 possui os seguintes acabamentos:

DIVISÃO INTERNA	QUANTIDADE	PAREDE	PISO	FORRO
Sala / living	1	Massa corrida	Madeira	Laje
Lavabo	1	Massa corrida	Madeira	Gesso
Terraço	2	Concreto	Ardósia	Lambri
Cozinha	1	Azulejo	Cerâmica	Laje
Área de Serviços	1	Azulejo	Cerâmica	Laje
Banheiro serviço	1	Azulejo	Cerâmica	Gesso
Quarto serviço	1	Massa corrida	Madeira taco	Laje
Dormitório	2	Massa corrida	Cimentado	Laje
Suíte	1	Massa corrida	Cimentado	Laje
Banheiro suíte	1	Azulejo	Cerâmica	Gesso
Banheiro social	1	Azulejo	Cerâmica	Gesso
Sala íntima	1	Massa corrida	Cimentado	Laje
Closet	1	Massa corrida	Cimentado	Laje
Garagens	2	Massa	Cimentado	Laje

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

## II.8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Fachada e logradouro – direita

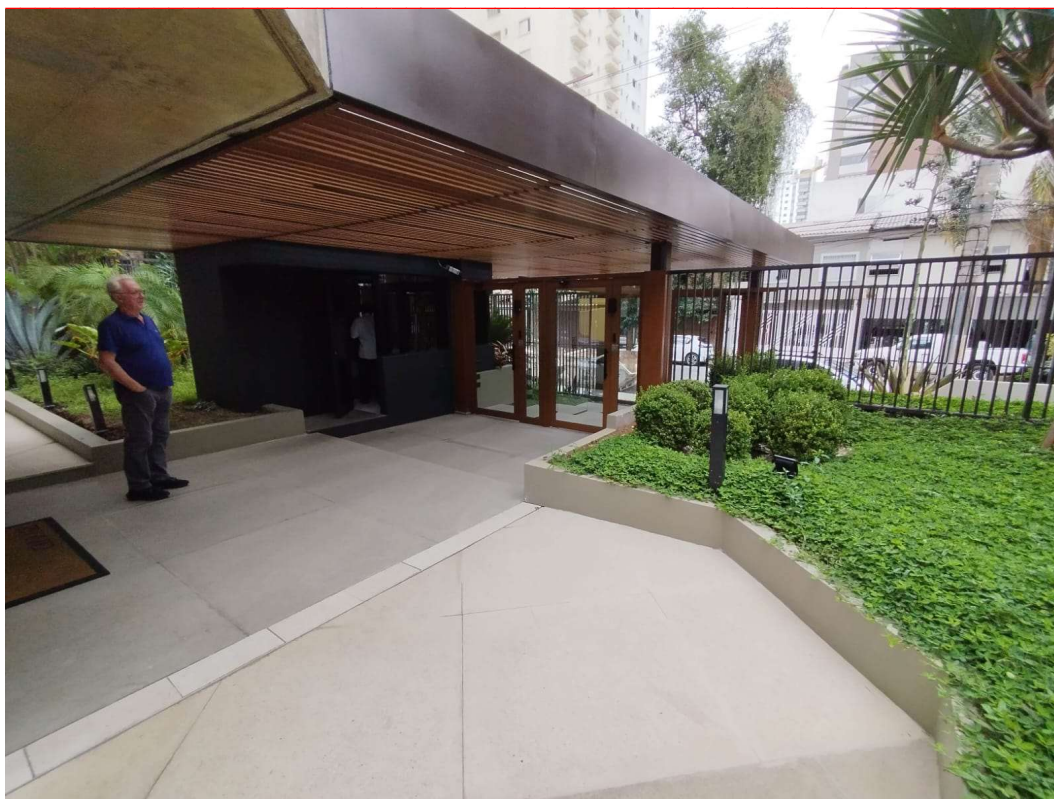


Fachada e logradouro – esquerda

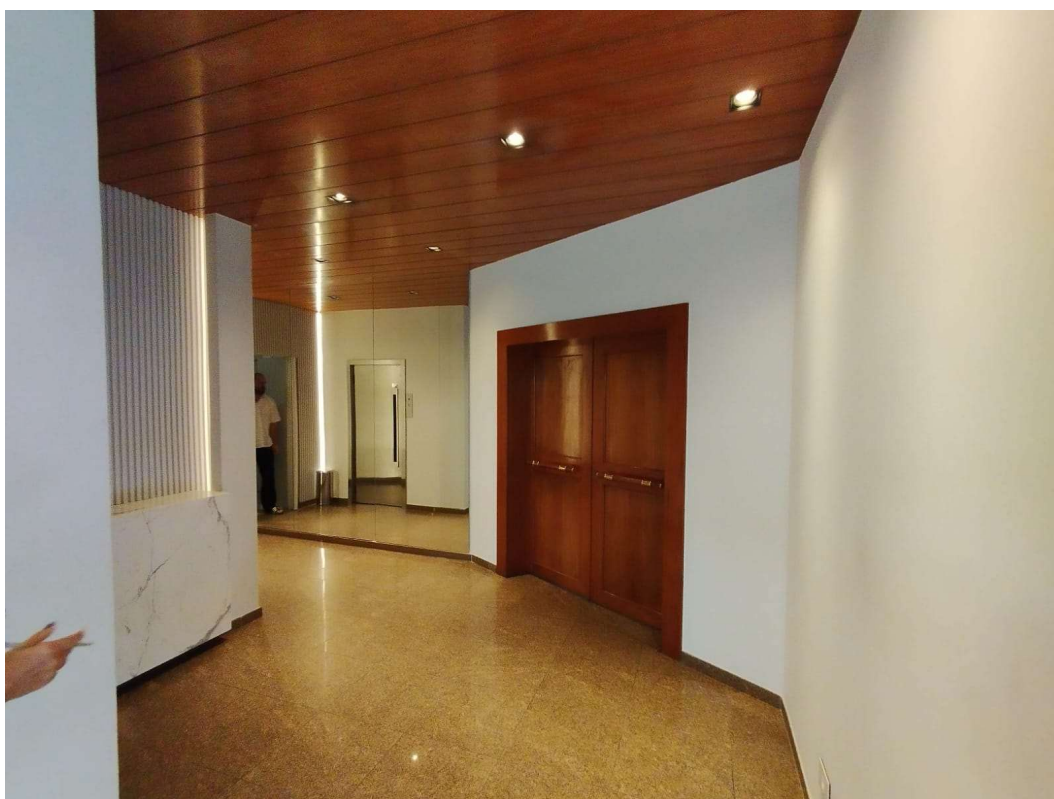
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Portaria



Hall social

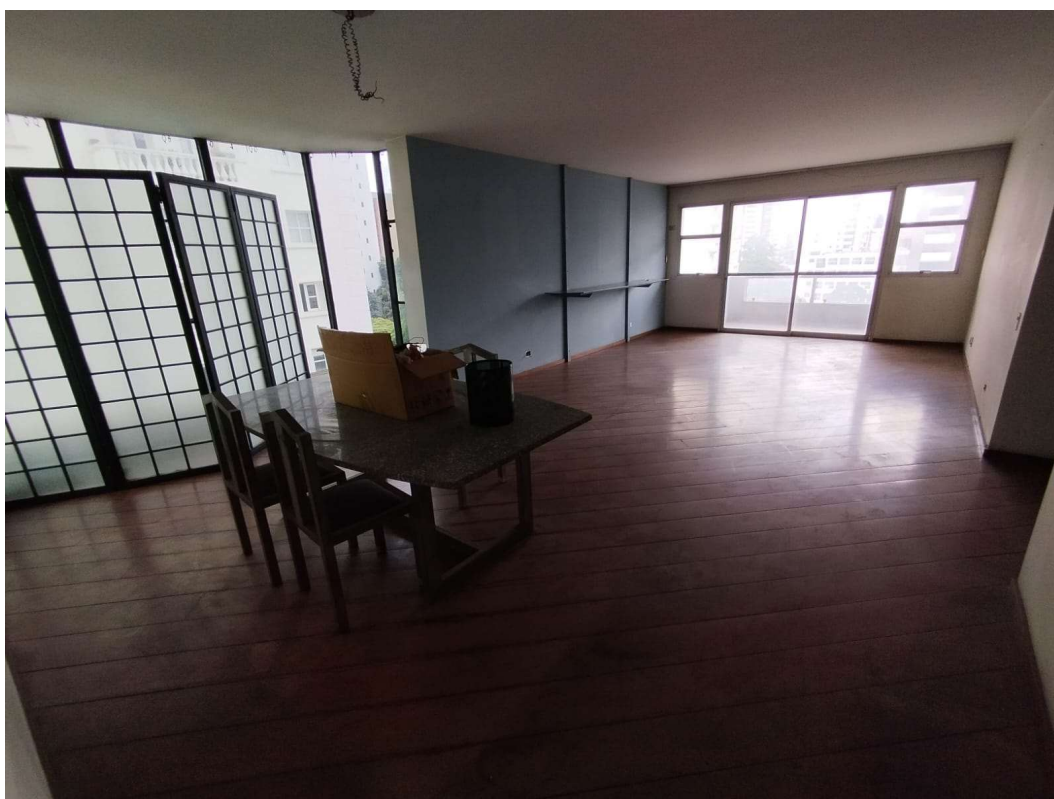
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Living – vista 1



Living – vista 2- terraço

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Cozinha



Lavanderia

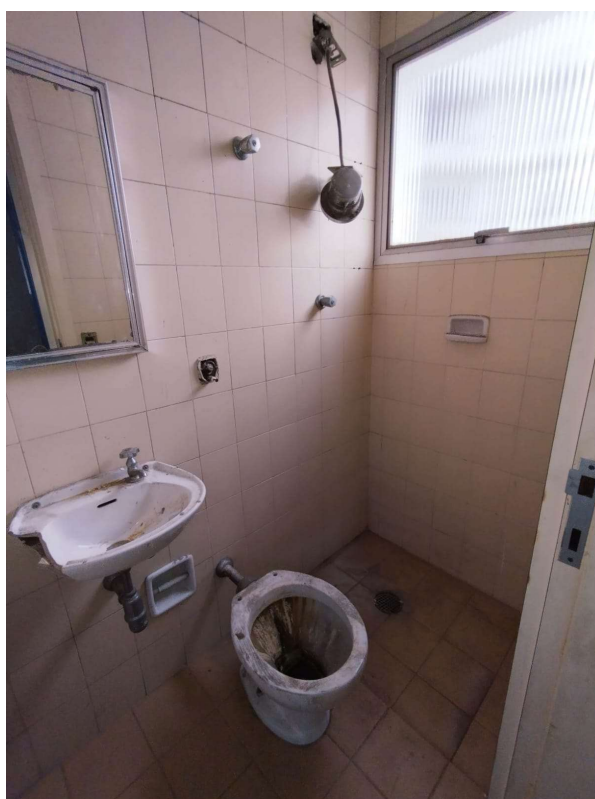
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Quarto de serviços



Wc de serviços

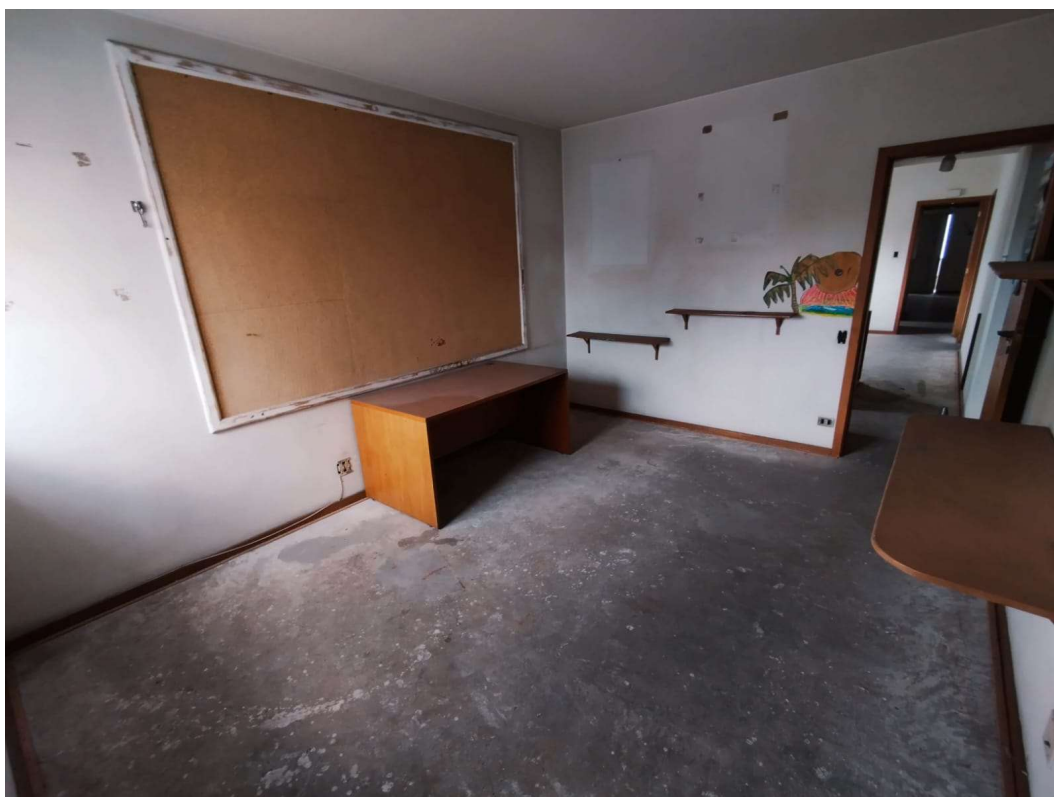
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Dormitório

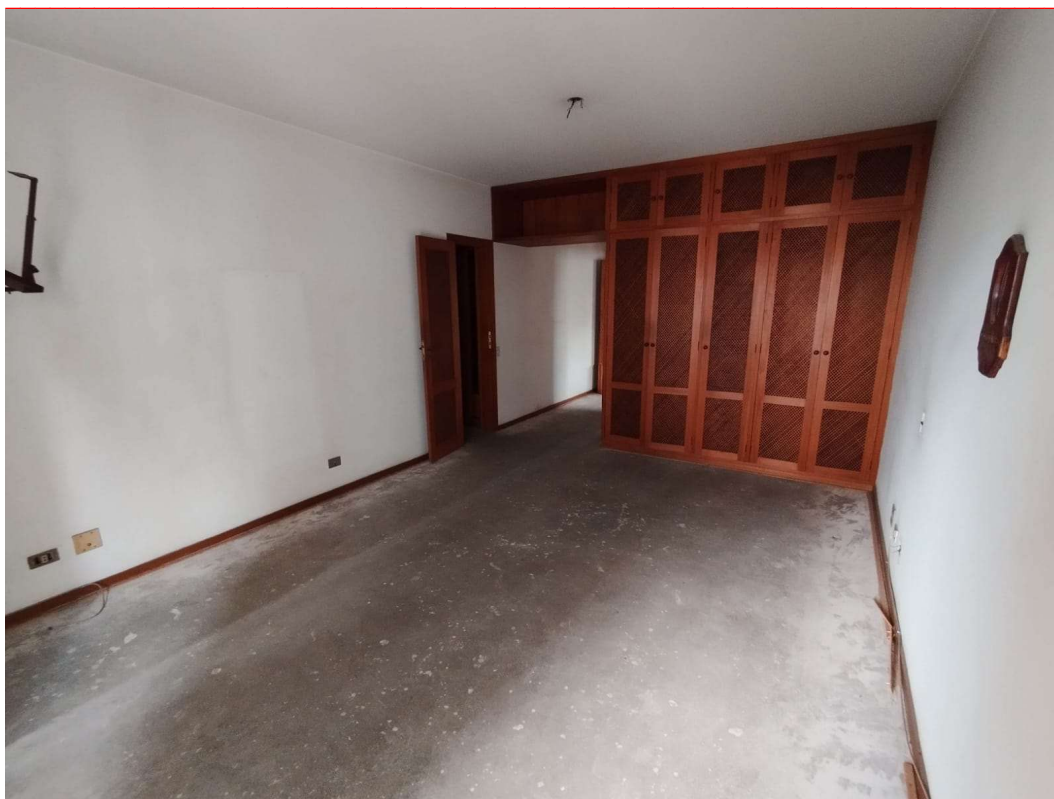


Dormitório

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Suíte



Banheiro suíte

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Closet



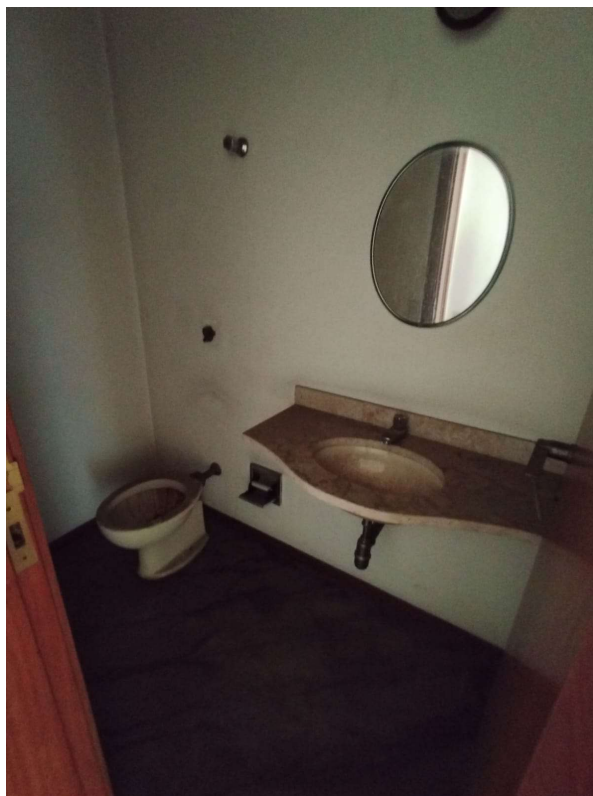
Dormitório – vista 2

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

---



Lavabo



Wc social

# Andress Ricardo Roman

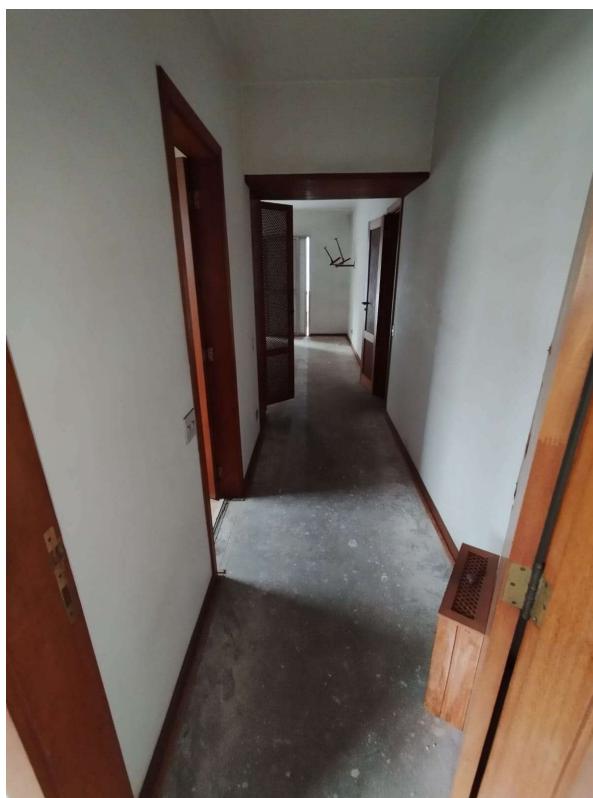
Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

---



Wc social vista 2



Hall dos quartos

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

---



Sala de almoço -copa



Terraço

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Hall serviço

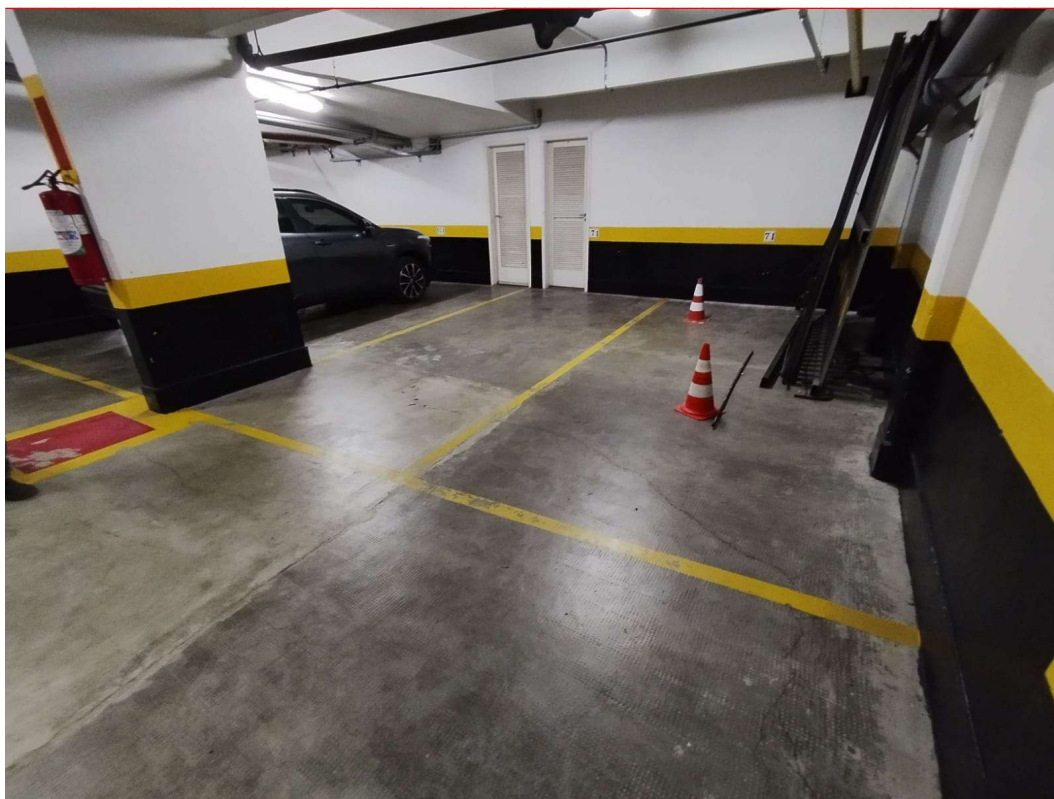


Entrada da sala – social

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Vagas e depósito



Gerador

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Academia - condomínio



Salão de festas condomínio

# Andress Ricardo Roman

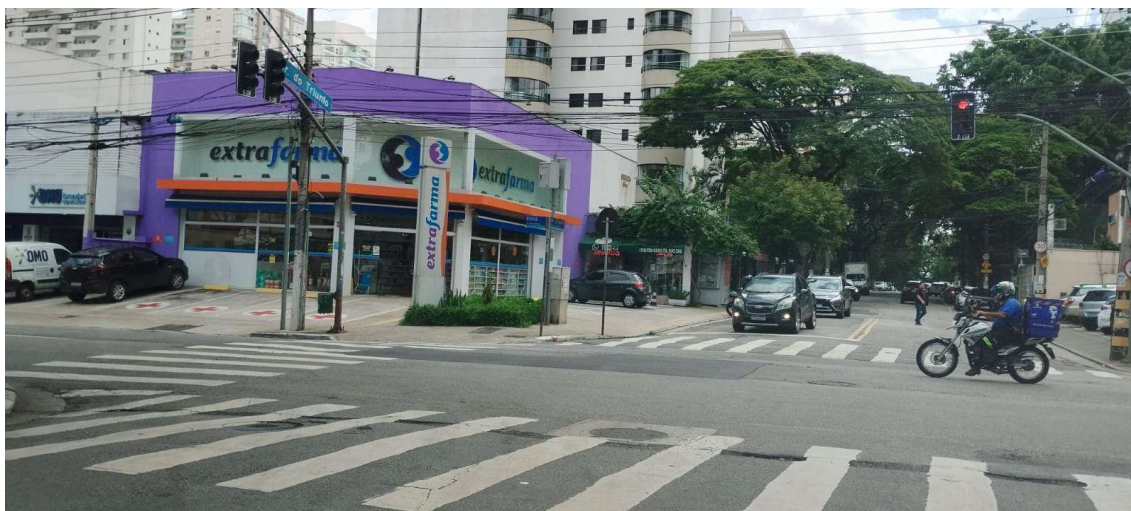
Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

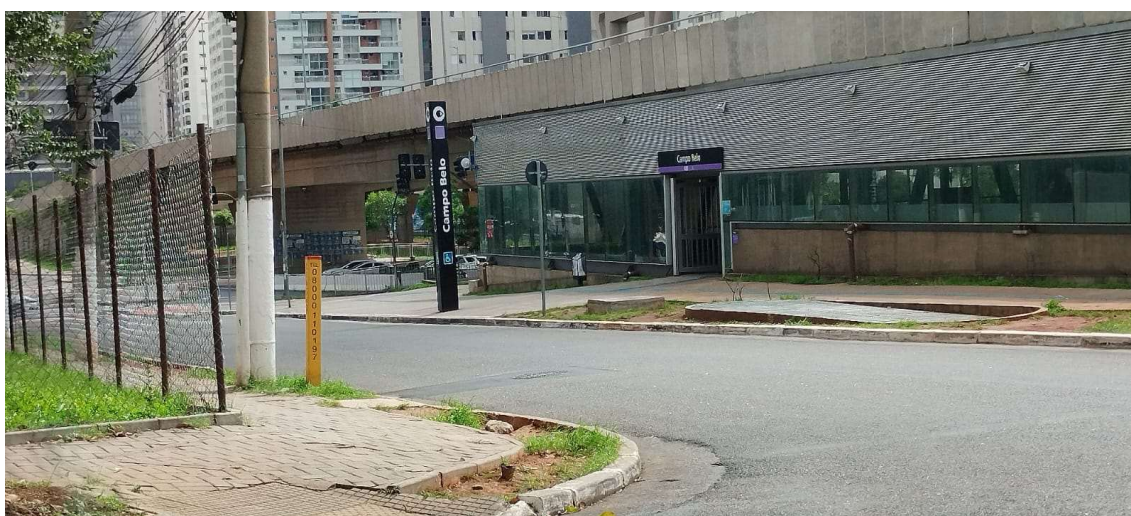
## FOTOS DOS ARREDORES



Arredores – Clínica Kolping



Arredores – comércio



Arredores – Estação de Metrô

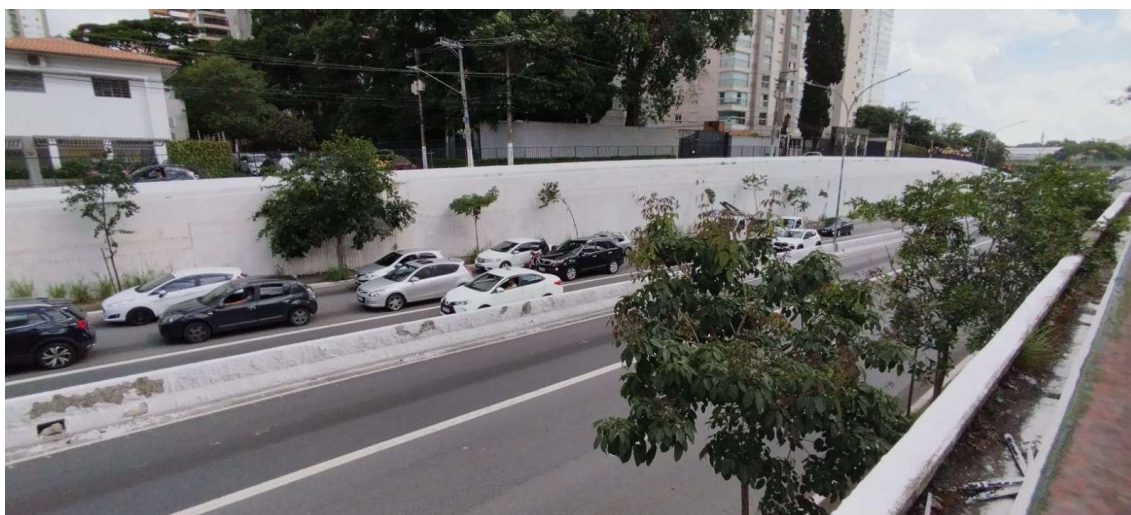
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias



Arredores – Restaurante e padaria



Arredores – Avenida Vereador José Diniz



Arredores – Avenida Vereador José Diniz

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

---

## III – AVALIAÇÃO – METODOLOGIA E CÁLCULOS

### III.1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PRESSUPOSTOS

Data base da avaliação: janeiro de 2024

Para a avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente estava correta e regularizada e que o imóvel objeto estava livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado;

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações *in loco* foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé;

Não foram efetuados estudos de engenharia com relação ao solo ou qualquer estudo de caráter ambiental para a elaboração deste Laudo;

### III.2 – NORMAS TÉCNICAS E DOCUMENTAÇÃO CONSIDERADAS

O presente Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

4.1 - Na documentação fornecida, constituída pela matrícula Nº 97.486 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo /SP

4.2 - Em informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 28/11/2023.

4.3 - Em informações obtidas junto a agentes e fontes do mercado imobiliário local (imobiliárias, corretores, compradores e vendedores).

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

## **III.3. – METODOLOGIA EMPREGADA, PESQUISA DE VALORES, TRATAMENTO DOS DADOS E CÁLCULOS**

Período da pesquisa: janeiro de 2024

Foram coletadas amostras de 7 elementos comparativos para formar a amostra.

A pesquisa foi realizada nos bairros que compõem a microrregião do Campo Belo / Brooklin, onde os imóveis selecionados apresentaram o mesmo tipo de ocupação e paradigma similares.

Foram examinados os atributos descritos a seguir no item III.3.1 – variáveis utilizadas no modelo, que poderiam refletir o comportamento intuitivo do mercado, dados tratados por fatores (NBR 14653 – parte 2)

Para este estudo, procedeu-se uma captação de elementos, tendo como base os imóveis de mesmas características do imóvel avaliando, onde através do Método Comparativo Direto e obedecendo as normas vigentes do IBAPE e NB 14653-1 e 2, obtivemos o valor do imóvel de mercado.

Para a avaliação foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, previsto no subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, utilizando o processo de FATORES para tratamento dos dados.

Os fatores, também conhecidos como fatores de homogeneização, são, basicamente, as informações pertinentes aos elementos da amostra que serão comparadas com o objetivo de homogeneizá-la e torná-la, tanto quanto possível, mais próxima das características do imóvel avaliando.

### **III.3.1 – FATORES UTILIZADOS NO MODELO:**

Foram adotados os seguintes fatores explicados abaixo para o modelo, que podem refletir o comportamento intuitivo do mercado, através do tratamento dos dados:

#### **III.3.1.1 – Fator oferta:**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

---

## III.3.1.2 – Fator vaga de garagem

Reflete a influência do número de vagas de uma unidade residencial no seu valor final, ficando este valor estimado entre 5 até 15% por vaga, em função do mercado local, de acordo com a relação “área x vaga” da NBR 14654.

## III.3.1.3 – Fator Idade / estado de conservação das Edificações:

Tem o objetivo de corrigir a diferença entre a idade aparente e estado de conservação do bem avaliando e do dado amostral.

Para ajustamento do atributo, podem ser calculados os índices de depreciação, preferencialmente pelo critério de Ross-Heidecke . Sua fórmula de cálculo é dada pela expressão :  $= (80 - (\text{idade avaliando} - \text{idade do comparativo})) / 80 * 0,8 + 0,2$

## III.3.1.4 – Fator padrão construtivo:

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Índice de Unidades Padronizadas”, do IBAPE/SP.

Fonte :

[https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834393-IUP\\_0410\\_baixa.pdf](https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1571834393-IUP_0410_baixa.pdf)

## III.3.1.5 – Fator de área;

Também é chamado de Fator de Área. Considera que os valores unitários para áreas menores deverão ser maiores que os valores unitários para áreas maiores, e pode ser calculado através das seguintes equações.

Quando a diferença for inferior a 30%, que é o que se aplica em unidades residenciais:

Fator área =  $(\text{área do dado pesquisado} / \text{área do avaliando}) ^{0,25}$

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

---

## III.3.1.6 – Fator de localização ou fator local:

Também é conhecido como fator transposição e é usado para a transferir hipoteticamente o valor do terreno de um lugar para o outro com o intuito homogeneizar dados que, porventura, estejam em localidades diferentes, adotando a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo\*\*\*, que atribui para cada logradouro **um** valor de m<sup>2</sup> que pode ser considerado nos cálculos como uma “nota” para cada local. Para isso, poderá ser utilizado o Índice Fiscal, utilizando a relação entre eles, a

Sendo:

$F_i = IFA/IFD$

$F_i$  é o fator localização;

IFA é o índice fiscal do avaliando;

IFD é o índice fiscal do dado, sendo que:  $0,5.(IFA) < IFD < 2.(IFA)$ .

\*\*\* A atualização disponível da PGV é de 2019, utilizada nos cálculos

## III. 3. 4 - VARIÁVEIS ADOTADAS PARA O AVALIANDO:

III.3.4.1 - Área útil construída: 236,09 m<sup>2</sup>

III.3.4.2 - Idade aparente: 35 anos

III.3.4.3. - Vagas : 2

III.3.4.4 - Padrão Construtivo Adotado:

Adotado conforme tabela de coeficientes do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), na Tabela 1.1.3 do estudo (ÍNDICE DE UNIDADES PADRONIZADAS) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em:

Apartamento padrão superior, limite médio, índice 6,827, conforme trecho que destacamos:

IUP - IBAPE: 6,827

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias


INDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

**1.1.4 PADRÃO SUPERIOR**

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

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

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

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




Padrão	Intervalo de Índices – Pc			
		Minimo	Médio	Máximo
1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
	Com elevador	6,144	<b>6,827</b>	7,089

19


Índice : 6,827

Estado de Conservação: Regular – O imóvel necessita de reparos gerais em pintura, acabamentos, instalações hidráulicas e elétricas.

Idade aparente: 35 anos

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

## III.3.4.5 – Localização

Segundo a Planta Genérica de Valores (atualizada 2019) o índice fiscal para o avaliando é 3206.4300

Face da quadra			
Quadra	024	Setor	086
		Cod.Log.	354856
No Logradouro R. ALVARO LUIS R. DE ASSUMPCAO			
Valor 2015	2592.0000		
Valor 2016	2838.2400		
Valor 2017	3008.5344		
Valor 2018	3098.0000		
Valor 2019	3206.4300		

## IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região onde se localiza o imóvel, situada no bairro do Campo Belo, possui uma ocupação predominantemente residencial, com edifícios de médio e alto padrão habitacional, tratando-se de mercado imobiliário estável neste segmento, com média oferta de imóveis, com boa liquidez para comercialização.

Encontramos na região vários condomínios similares, muitos com completa estrutura de lazer, plantas com boa distribuição, tornando atrativo o mercado em função dos valores e rentabilidade.

O condomínio onde se localiza o imóvel avaliando possui excelente concepção arquitetônica e enquadra-se aos condicionantes de mercado.

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

## V – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

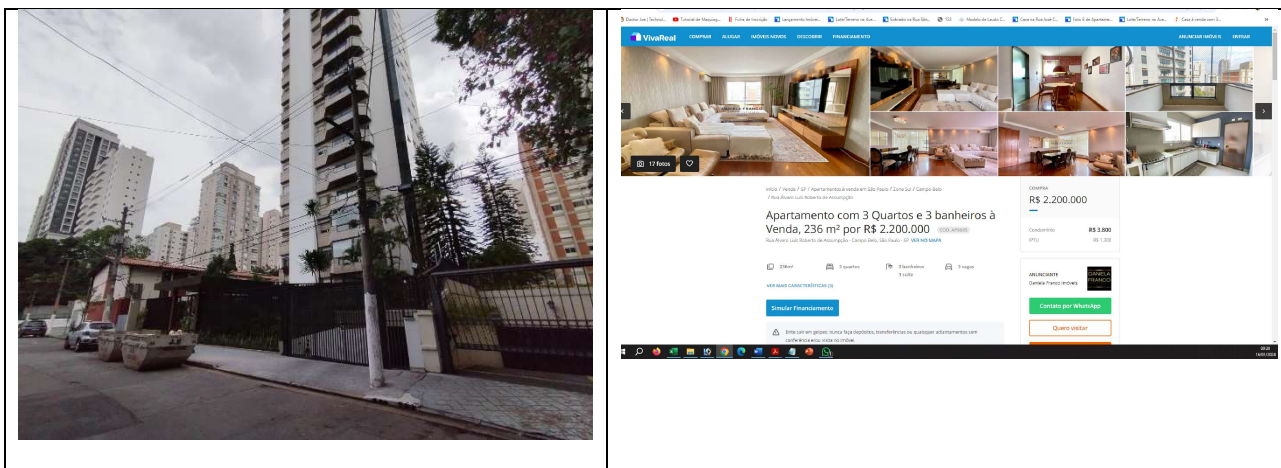
### V.I – PESQUISA IMOBILIÁRIA:

Para o desenvolvimento dos cálculos avaliatórios, foi elaborada pesquisa imobiliária onde foram colhidos 7 (sete) elementos comparativos na mesma região do avaliando, descrita a seguir, com a descrição dos fatores utilizados em cada elemento, descritos a seguir:

#### COMPARATIVO 1:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-236m2-venda-RS2200000-id-2673361320/>

Rua Álvaro Luiz Roberto Assumpção 420 Ed. Cap D'Age andar alto



Valor: R\$ 2.200.000,00

DESCRIÇÃO : Apartamento reformado, 2 dormitórios, sendo 2 suítes, dep. de serviço, lazer salão e academia 2 vagas – REFORMADO

Área útil = 236,07m<sup>2</sup>

Idade aparente = 20 anos

Vagas de garagem = 2

Padrão = Apartamento superior médio com elevador – IUP IBAPE = 6,827 EC - BOM

Índice fiscal = 3206,43

#### FATORES DE HOMOGENIZAÇÃO

Fonte/oferta = 0,90

Idade = 1

Padrão = 1

Garagem = 1

Local = 1

Fator Área = 1

Daniela Franco - (11) 98565-4040

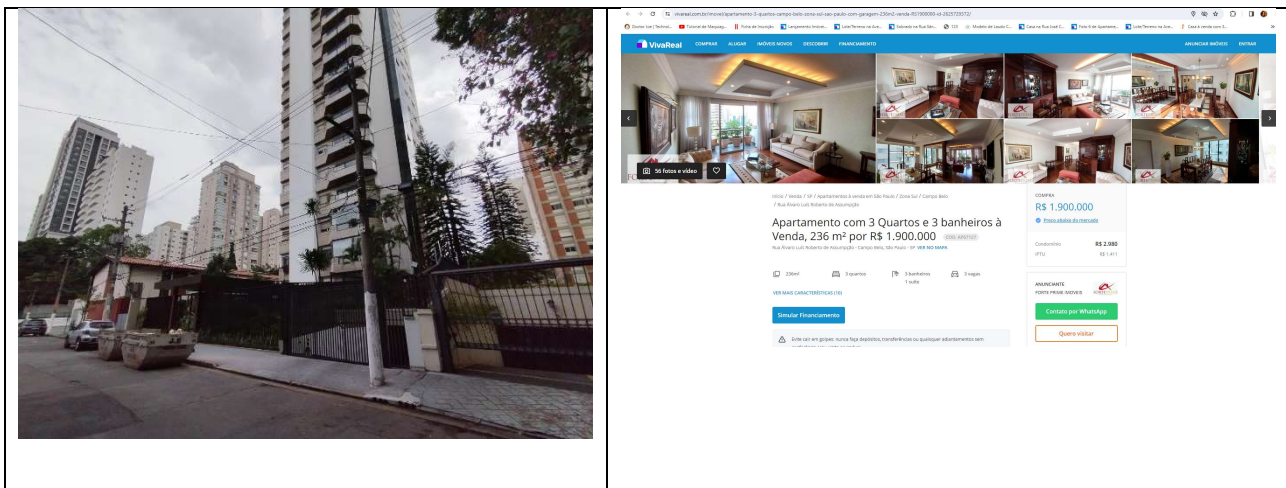
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

## COMPARATIVO 2:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-236m2-venda-RS1900000-id-2625729372/>

Rua Álvaro Luiz Roberto Assumpção 420 Ed. Cap D'Age – ANDAR MÉDIO



Valor: R\$ 1.900.000,00

DESCRIÇÃO : Apartamento 3 dormitórios, sendo 1 suíte, dep. de serviço, sala íntima, lazer salão, academia

Área útil = 236,07m<sup>2</sup>

Idade aparente = 25 anos

Vagas de garagem = 2

Padrão = Apartamento superior médio com elevador – IUP IBAPE = 6,827 EC - BOM

Índice fiscal = 3206,43

### FATORES DE HOMOGENIZAÇÃO

Fonte/oferta = 0,90

Idade = 0,75

Padrão = 0,96

Garagem = 1,00

Local = 1,00

Fator Área = 1,00

Fort Prime Imóveis - (11) 95261-5186

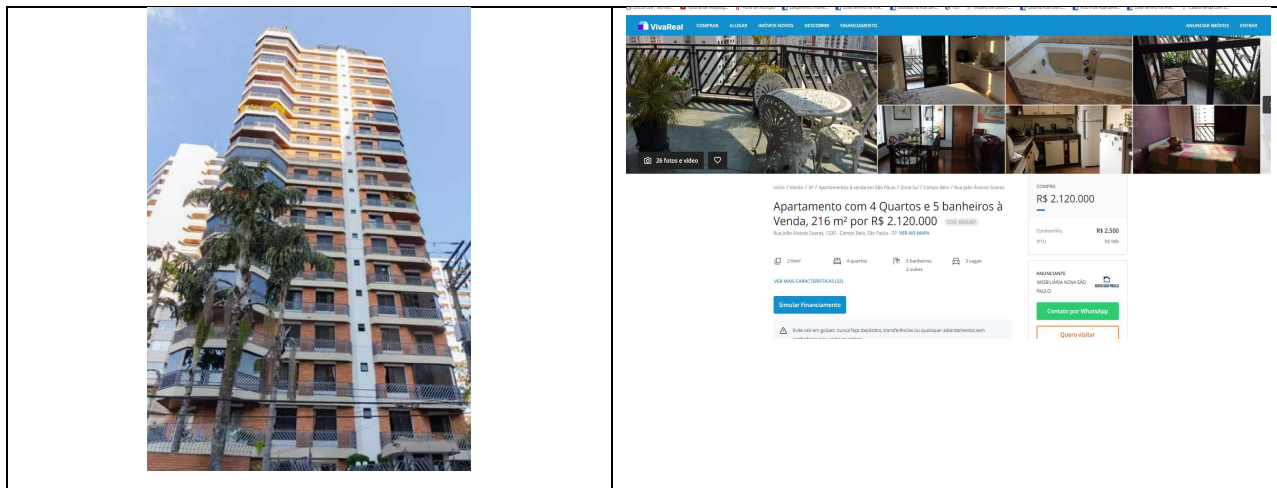
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

## COMPARATIVO 3:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-216m2-venda-RS2120000-id-2558426726/>

Rua Joao Alvares Soares, 1130 – Ed. Ilha de Saint Kitts – andar médio



Valor: R\$ 2.120.000,00

DESCRIÇÃO: sala com varanda, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, lavabo, dep. empregada, 3 vagas

Idade aparente = 25 anos

Área útil = 216 m<sup>2</sup>

Vagas de garagem = 3

Padrão = Apartamento superior médio com elevador médio

IUP IBAPE = 6,827 EC BOM

Índice Fiscal = 3287,16 – Setor 86 Quadra 159

FATORES DE HOMOGENIZAÇÃO
Fonte/oferta = 0,90
Idade = 1,00
Padrão = 1,00
Garagem = 0,96
Local = 1,00
Área = 0,93

IM. Nova São Paulo - (11) 96844-5952

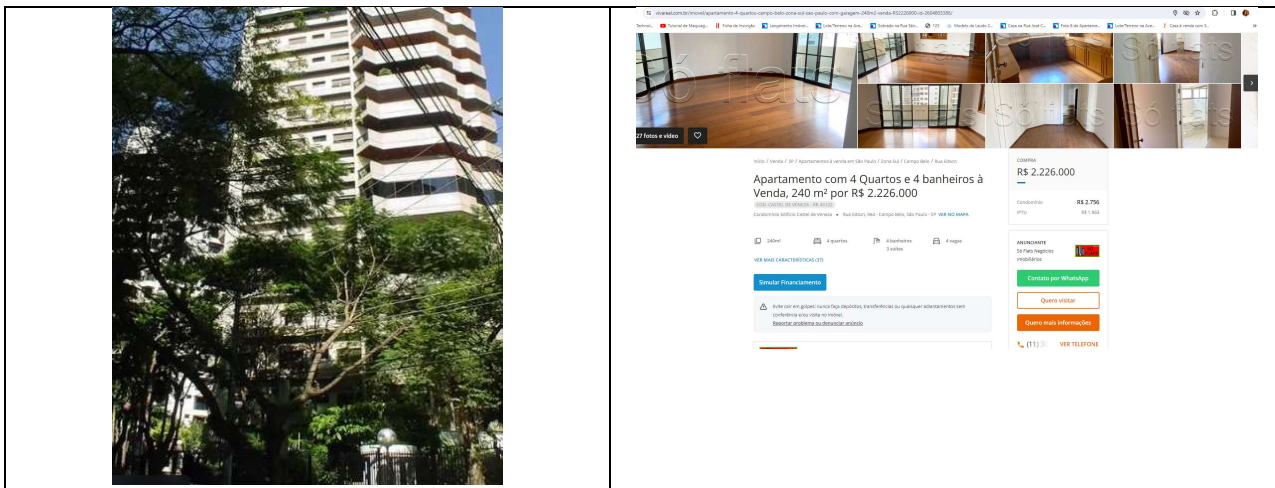
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

## COMPARATIVO 4:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS2226000-id-2604803386/>

Rua Edson 964 – Castel de Veneza – andar alto



Valor: R\$ 2.226.000,00

DESCRIÇÃO: sala com varanda , 4 dormitórios sendo 3 suítes, , dep. empregada ,lazer salão 3 vagas – reforma parcial – andar médio

Área útil = 240,00m<sup>2</sup>

Idade aparente = 25 anos

Vagas de garagem = 3

Padrão = Apartamento superior com elevador médio

IUP IBAPE = 6,827

Índice Fiscal = 2780,01 Setor 86 Quadra 142

### FATORES DE HOMOGENIZAÇÃO

Fonte/oferta = 0,90

Idade = 0,95

Padrão = 1,00

Garagem = 1,00

Local = 1,00

Área = 1,03

Só Flats (11) 97119-0488 - Denise

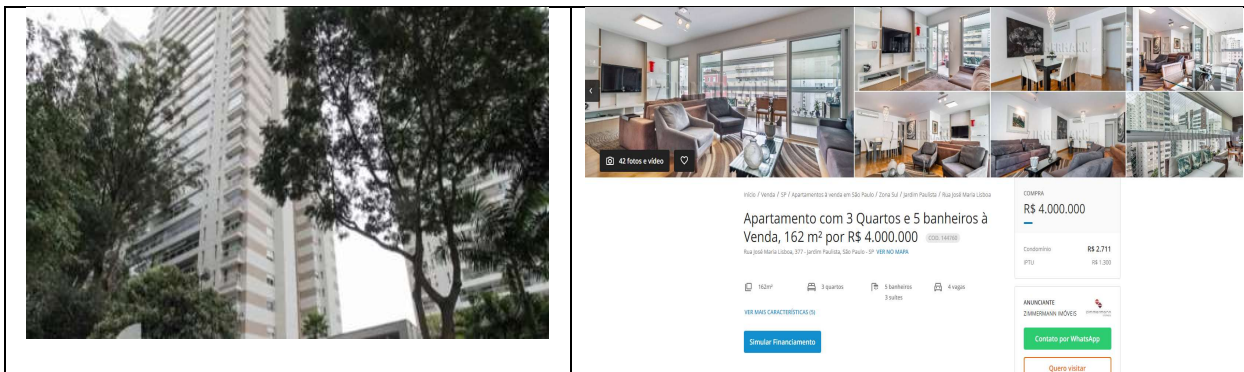
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

## COMPARATIVO 5:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-222m2-venda-RS3180000-id-2582714781/>

Rua Volta Redonda 270 – Campo Belíssimo



Valor: R\$ 3.180.000,0

DESCRIÇÃO: sala com varanda gourmet 3 suítes, 4 vagas, lazer completo 10º andar

Área útil = 222,00m<sup>2</sup>

Idade aparente = 10 anos

Vagas de garagem = 4

Padrão = Apartamento fino padrão médio

IUP IBAPE = 7,410

Índice Fiscal = 1867,10 Setor 86 Quadra 145

### FATORES DE HOMOGENIZAÇÃO

Fonte/oferta = 0,90

Idade = 0,80

Padrão = 0,86

Garagem = 0,80

Local = 1,00

Área = 1,00

Fifty Negócios Imobiliários - (11) 98812-6180

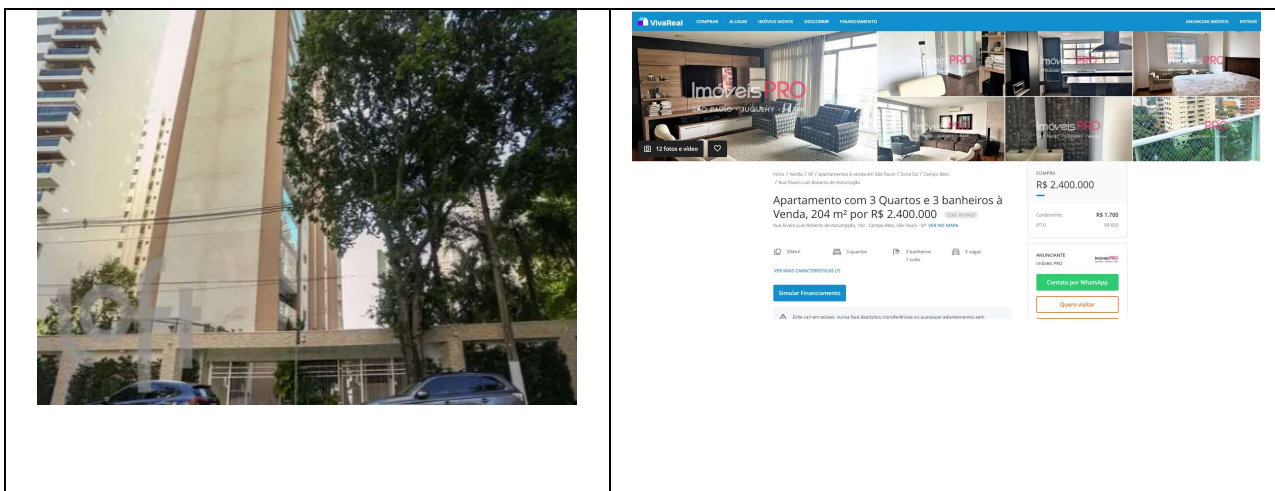
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

## COMPARATIVO 6:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-204m2-venda-RS2400000-id-2668289652/>

Rua Álvaro Luiz Roberto de Assunção 102 Ed. Patrícia



Valor: R\$ 2.400.000,00

DESCRIÇÃO: sala, varanda 3 dormitórios sendo 1 suíte, reformado, 2 vagas, lazer com piscina, quadra, salão – TOTALMENTE REFORMADO

Área útil = 204,00m<sup>2</sup>

Idade aparente = 15 anos

Vagas de garagem = 2

Padrão = Apartamento padrão médio máximo

IUP IBAPE = 5,583 EC BOM

Índice Fiscal = 2896,97 Setor 86 Quadra 28

### FATORES DE HOMOGENIZAÇÃO

Fonte/oferta = 0,90

Idade = 0,90

Padrão = 1,22

Garagem = 1,00

Local = 1,11

Área = 1,00

Imóveis Pró - (11) 98000-6000

(NÃO FOI UTILIZADO PARA O RESULTADO FINAL DO MODELO)

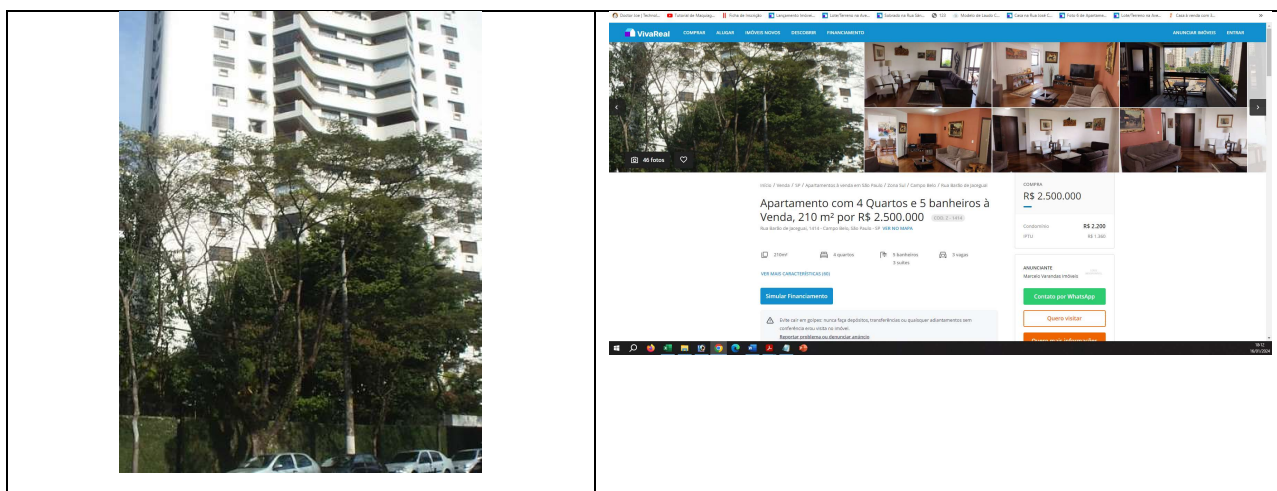
# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

## COMPARATIVO 7:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-campo-belo-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-RS2500000-id-2552779689/>

Rua Barão de Jaceguai 1414 Ed Solar dos Bandeirantes



Valor: R\$ 1.888.000,00

DESCRIÇÃO: sala, varanda 4 dormitórios sendo 3 suítes, 3 vagas, lazer piscina, quadra, salão – reformado

Área útil = 210,00m²

Idade aparente = 15 anos

Vagas de garagem = 3

Padrão = Apartamento padrão médio máximo

Padrão = Apartamento superior médio com elevador médio

IUP IBAPE = 6,827 EC BOM

Índice Fiscal = 2906,28

### FATORES DE HOMOGENIZAÇÃO

Fonte/oferta = 0,90

Idade = 0,90

Padrão = 1,22

Garagem = 1,00

Local = 1,02

Área = 0,96

Marcelo Varandas - (11) 99137-7415



# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

---

## V.2 – HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES PESQUISADOS

### V.2.1. - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO E VALOR DO APARTAMENTO:

Para o desenvolvimento do 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 etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizou o programa “**GEOAVALIAR PRO**”, para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança preestabelecidos em torno da média.

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 DE EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA, descrito anteriormente no item III.

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 – Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2 – Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3 – Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4 – Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5 – Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6 – Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7 – Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8 – Luxo	Acima de <b>2,89</b>			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5 – Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
1.3.6 – Luxo	Acima de <b>3,49</b>					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
	Com elevador		2,052	<b>2,286</b>	2,520	
	2.1.5 – Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6 – Luxo	Acima de <b>3,61</b>				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2 – Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960	
		2.2.3 – Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
2.2.4 – Superior		Acima de <b>1,69</b>				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2 – Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3 – Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

Em função dos fatores descritos no item III, aplicados aos 7 elementos comparativos, finalizados com 6 elementos, temos, com a aplicação do software Geoavaliar, temos o resumo da avaliação, conforme segue:

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710

Avaliações e Perícias

## VI – VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

### VALOR DA AVALIAÇÃO:

Valor obtido nos cálculos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.875,00

VALOR TOTAL (R\$) : 1.623.118,75, arredondado o valor final para

### VALOR DE MERCADO ADOTADO PELO ESTIMATIVA CENTRAL DO VALOR (VALOR MÉDIO):

**R\$ 1.623.000,00 (Um milhão, seiscentos e vinte e três mil reais)**

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todas as Caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
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"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.875,00

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.875,00000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.623.118,75

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.410,46

INTERVALO MÍNIMO : 6.410,46

INTERVALO MÁXIMO : 7.339,54

INTERVALO MÁXIMO : 7.339,54

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

GRAU DE PRECISÃO : III

*\*\*os cálculos avaliatórios seguem no anexo I – relatórios dos cálculos*

# Andress Ricardo Roman

Engenheiro Civil – CREA 5.062.313.710  
Avaliações e Perícias

---

## VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS E ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu o signatário o presente laudo de avaliação em 44 (quarenta e quatro) folhas, sendo esta, a última datada e assinada, mais os anexos.

- Segundo as empresas imobiliárias consultadas, o mercado de venda na região está estável para o paradigma.
- Região valorizada para apartamentos.
- Local destinado a empreendimentos residenciais e comerciais similares ao em estudo;
- Para atribuição dos valores apresentados, foram considerados os fatores descritos no item III deste Laudo;
- O valor final do imóvel engloba o apartamento e as vagas de garagem.

Este Laudo é composto por um total de 45 páginas, mais seus anexos

### ANEXOS:

- I) Relatórios dos cálculos avaliatórios – Resumo dos elementos utilizados e cálculos
- II) Documentação do imóvel (matrícula)

**São Paulo, 19 de janeiro de 2024**

**Andress Ricardo Roman – Engenheiro Civil**

**CREA 5.062.313.710**

**Perito Judicial**

**FICHA DE PESQUISA**
**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023      NÚMERO ELEMENTO 8      DATA DA PESQUISA : 16/01/2024  
 SEIOR: 86      QUADRA : 24      ÍNDICE DO LOCAL: 3.206,43      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Álvaro Luiz Roberto Assumpção      NÚMERO : 420  
 COMP.: Ed Cap DAge and alto      BAIRRO : Campo Belo      CIDADE:  
 CEP : 04618-020      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: 0,00      TESTADA - (1) M²      0,00      PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA**

FAVELA : Não  
 LOTE ENCRAVADO : Não      LOTE INTERNO : Não      LOTE DE FUNDO : Não      LARGURA DO CORREDOR : 0,00  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não      ATZ : 0,00      Ag : 0,00      P1 : 0,00  
 P2 : 0,00      Ae q : 0,00

**FRENTES**

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Álvaro Luiz Roberto Assumpção	Principal	0,00	3.206,43	Sim

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO : Reformado      FACE: Norte

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 IDADE: 18      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COBERTAS : 2      VAGAS DESCOBERTAS : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 236,07      ÁREA COMUN M² : 0,00      GARAGEM M² : 0,00      TOTAL M² : 236,07

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2      SUÍTES : 2      W.C. : 5      QUARTO EMPREGADAS : 1      PISCINA : 0      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 1      SUPERIORES : 18      APTO/ANDAR : 1      SUB-SOLOS : 2

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

**MOBILIÁRIA :**
**CONTATO :**

TELEFONE : (11)-985654049

**OBSERVAÇÃO :**

Apartamento reformado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESS FICARDO ROMAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2024 às 22:36, sob o número WSTA24700358920. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015920-76.2021.8.26.0002 e código bnk5550L.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

DATA DA PESQUISA : 16/01/2024

SETOR : 86

QUADRA : 24

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**FICHA DE PESQUISA**
**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023      NÚMERO ELEMENTO 13      DATA DA PESQUISA : 09/01/2024  
 SEIOR: 86      QUADRA : 28      ÍNDICE DO LOCAL: 2.896,97      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Álvaro Luiz Roberto de Assunção      NÚMERO : 102  
 COMP.: Edifício Patricia      BARRIO : Campo Belo      CIDADE:  
 CEP : 04618-020      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: 0,00      TESTADA - (1) M²      0,00      PROF. EQUIV. (Pe) :      0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA**

FAVELA : Não  
 LOTE ENCRAVADO : Não      LOTE INTERNO : Não      LOTE DE FUNDO : Não      LARGURA DO CORREDOR : 0,00  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não      ATZ : 0,00      Ag : 0,00      P1 : 0,00  
 P2 : 0,00      Ae q : 0,00

**FRENTES**

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Álvaro Luiz Roberto de Assunção	Principal	0,00	2.896,97	Sim

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO : Reformado      FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)      CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 IDADE: 15      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COBERTAS : 2      VAGAS DESCOBERTAS : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 204,00      ÁREA COMUN M² : 0,00      GARAGEM M² : 0,00      TOTAL M² : 204,00

**EDIFÍCIO**

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

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 2.400.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Imóveis Pro

CONTATO : Via whatsapp

OBSERVAÇÃO :

apto reformado

TELEFONE : (11)-98000600

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESS FICARDO ROMAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2024 às 22:36, sob o número WSTA24700358920. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015920-76.2021.8.26.0002 e código bnk5550L.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

DATA DA PESQUISA : 09/01/2024

SETOR : 86

QUADRA : 28

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**FICHA DE PESQUISA**
**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023      NÚMERO ELEMENTO 9      DATA DA PESQUISA : 12/01/2024  
 SEIOR: 86      QUADRA : 24      ÍNDICE DO LOCAL: 3.206,43      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Alvaro Luiz Roberto de Assumpção      NÚMERO : 420  
 COMP.: Ed. Cap D'Agendam      BAIRRO : Campo Belo      CIDADE:  
 CEP : 04618-020      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: 0,00      TESTADA - (1) M²      0,00      PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA**

FAVELA : Não  
 LOTE ENCRAVADO : Não      LOTE INTERNO : Não      LOTE DE FUNDO : Não      LARGURA DO CORREDOR : 0,00  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não      AT : 0,00      Ag : 0,00      P1 : 0,00  
 P2 : 0,00      Ae q : 0,00

**FRENTES**

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Alvaro Luiz Roberto de Assumpção	Principal	0,00	3.206,43	Sim

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO :      FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 IDADE: 28      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COBERTAS : 2      VAGAS DESCOBERTAS : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 236,07      ÁREA COMUN M² : 0,00      GARAGEM M² : 0,00      TOTAL M² : 236,07

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3      SUÍTES : 1      W.C. : 5      QUARTO EMPREGADAS : 1      PISCINA : 0      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 1      SUPERIORES : 18      APTO/ANDAR : 1      SUB-SOLOS : 2

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 1.900.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Fort Prime Imóveis

CONTATO : Via whatsapp

TELEFONE : (11)-952615118

**OBSERVAÇÃO :**

Apartamento com reforma parcial

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 86

QUADRA : 24

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**FICHA DE PESQUISA**
**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023      NÚMERO ELEMENTO 14      DATA DA PESQUISA : 12/01/2024  
 SEIOR: 86      QUADRA : 330      ÍNDICE DO LOCAL: 2.906,28      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Barão de Jacaguai      NÚMERO : 1414  
 COMP.: Ed. Sola dos Bandeirantes      BAIRRO : Campo Belo      CIDADE:  
 CEP : 04606-004      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: 0,00      TESTADA - (1) M²      0,00      PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA**

FAVELA : Não  
 LOTE ENCRAVADO : Não      LOTE INTERNO : Não      LOTE DE FUNDO : Não      LARGURA DO CORREDOR : 0,00  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não      ATZ : 0,00      Ag : 0,00      P1 : 0,00  
 P2 : 0,00      Aeq : 0,00

**FRENTES**

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Barão de Jacaguai	Principal	0,00	2.906,28	Sim

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO : Reformado      FACE:

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 IDADE: 15      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COBERTAS : 3      VAGAS DESCOBERTAS : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 210,00      ÁREA COMUN M² : 0,00      GARAGEM M² : 0,00      TOTAL M² : 210,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4      SUÍTES : 3      W.C. : 5      QUARTO EMPREGADAS : 1      PISCINA : 0      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 0      SUPERIORES : 0      APTO/ANDAR : 2      SUB-SOLOS : 2

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 1.888.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : Marcelo Varandas

CONTATO : Marcelo

TELEFONE : (11)-99137740

OBSERVAÇÃO :

apartamento reformado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESS FICARDO ROMAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2024 às 22:36, sob o número WSTA24700358920. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015920-76.2021.8.26.0002 e código bnk55b0l.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

DATA DA PESQUISA : 12/01/2024

SETOR : 86                      QUADRA : 330

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**FICHA DE PESQUISA**
**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023      NÚMERO ELEMENTO 11      DATA DA PESQUISA : 16/01/2024  
 SEIOR: 86      QUADRA : 142      ÍNDICE DO LOCAL: 2.780,01      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Edson      NÚMERO : 964  
 COMP.: Castel de Veneza ' and BARRO : Campo Belo      CIDADE:  
 CEP : 04618-030      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: 0,00      TESTADA - (1) M²      0,00      PROF. EQUIV. (Pe) :      0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA**

FAVELA : Não  
 LOTE ENCRAVADO : Não      LOTE INTERNO : Não      LOTE DE FUNDO : Não      LARGURA DO CORREDOR : 0,00  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não      ATZ : 0,00      Ag : 0,00      P1 : 0,00  
 P2 : 0,00      Ae q : 0,00

**FRENTES**

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Edson	Principal	0,00	2.780,01	Sim

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO : Original      FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 IDADE: 25      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COBERTAS : 4      VAGAS DESCOBERTAS : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 240,00      ÁREA COMUN M² : 0,00      GARAGEM M² : 0,00      TOTAL M² : 240,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4      SUÍTES : 2      W.C. : 5      QUARTO EMPREGADAS : 0      PISCINA : 1      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 0      SUPERIORES : 15      APTO/ANDAR : 1      SUB-SOLOS : 2

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 2.260.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO : Denise

TELEFONE : (11)-971190488

**OBSERVAÇÃO :**

apartamento conservado , com manutenção boa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESS RICARDO ROMAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2024 às 22:36, sob o número WSTA24700358920. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015920-76.2021.8.26.0002 e código bnk55b0l.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

DATA DA PESQUISA : 16/01/2024

SETOR : 86 QUADRA : 142

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**FICHA DE PESQUISA**
**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023      NÚMERO ELEMENTO 10      DATA DA PESQUISA : 09/01/2024  
 SEIOR: 86      QUADRA : 159      ÍNDICE DO LOCAL: 3.287,13      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua João Álvares Soares      NÚMERO : 1130  
 COMP.: Ed. Ilha de Saint Kitts ' a      BAIRRO : :Campo Belo      CIDADE:  
 CEP : 04609-003      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: 0,00      TESTADA - (1) M²      0,00      PROF. EQUIV. (Pe) :      0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA**

FAVELA : Não  
 LOTE ENCRAVADO : Não      LOTE INTERNO : Não      LOTE DE FUNDO : Não      LARGURA DO CORREDOR : 0,00  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não      ATZ : 0,00      Ag : 0,00      P1 : 0,00  
 P2 : 0,00      Ae q : 0,00

**FRENTES**

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua João Álvares Soares	Principal	0,00	3.287,13	Sim

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO : Reformado      FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.      CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 IDADE: 25      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COBERTAS : 3      VAGAS DESCOBERTAS : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 216,00      ÁREA COMUN M² : 0,00      GARAGEM M² : 0,00      TOTALM² : 216,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 4      SUÍTES : 3      W.C. : 5      QUARTO EMPREGADAS : 1      PISCINA : 1      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 2      PLAYGROUND : 0      SUPERIORES : 19      APTO/ANDAR : 1      SUB-SOLOS : 2

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 2.120.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Nova São Paulo

CONTATO : Suely

TELEFONE : (11)-96844599

**OBSERVAÇÃO :**

Apartamento bem conservado, com reforma parcial, 1 por andar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESS RICARDO ROMAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2024 às 22:36, sob o número WSTA24700358920. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015920-76.2021.8.26.0002 e código bnk55b0l.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO****DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

DATA DA PESQUISA : 09/01/2024

SETOR : 86

QUADRA : 159

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**FICHA DE PESQUISA**
**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023      NÚMERO ELEMENTO 12      DATA DA PESQUISA : 16/01/2024  
 SEIOR: 86      QUADRA : 145      ÍNDICE DO LOCAL: 1.867,10      CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : Rua Volta Redonda      NÚMERO : 270  
 COMP.: Campo Belíssimo      BARRO : Campo Belo      CIDADE:  
 CEP : 04608-010      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: 0,00      TESTADA - (1) M²      0,00      PROF. EQUIV. (Pe) :      0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta      FORMATO : Irregular      ESQUINA : Sim  
 TOPOGRAFIA : plana  
 CONSISTÊNCIA : seca

**OUTRAS CARACTERÍSTICAS - CAJUFA**

FAVELA : Não  
 LOTE ENCRAVADO : Não      LOTE INTERNO : Não      LOTE DE FUNDO : Não      LARGURA DO CORREDOR : 0,00  
 RESTRIÇÃO AMBIENTAL: Não      ATZ : 0,00      Ag : 0,00      P1 : 0,00  
 P2 : 0,00      Ae q : 0,00

**FRENTES**

LOGRADOURO	TIPO DE FRENTE	TAMANHO	VL. UNITÁRIO	IMPLANTADO
Rua Volta Redonda	Principal	0,00	1.867,10	Sim

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento      ESTADO : Reformado      FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento fino      CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
 IDADE: 8      FRAÇÃO : 0,00      TAXA : 0,00      VAGAS COBERTAS : 4      VAGAS DESCOBERTAS : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 222,00      ÁREA COMUN M² : 0,00      GARAGEM M² : 0,00      TOTAL M² : 222,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 3      SUÍTES : 3      W.C. : 5      QUARTO EMPREGADAS : 1      PISCINA : 2      SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 4      PLAYGROUND : 1      SUPERIORES : 27      APTO/ANDAR : 4      SUB-SOLOS : 3

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta      VALOR VENDA (R\$) : 3.180.000,00      VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Fifty Imóveis  
 CONTATO : Via Whatsapp

TELEFONE : (11)-98812616

**OBSERVAÇÃO :**

apartamento reformado , padrão moderno, lazer completo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESS RICARDO ROMAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2024 às 22:36, sob o número WSTA24700358920. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015920-76.2021.8.26.0002 e código bnk55b0L.

**REGISTRO FOTOGRAFICO**

**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

DATA DA PESQUISA : 16/01/2024

SETOR : 86                      QUADRA : 145

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

**MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA**

DESCRIPCIÓN : AVALIAÇÃO APTO CAP D'AG E PERICIA

DATA : 19/01/2024

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

avaliação para valor de mercado

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.206,43
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 35 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05

**FATORES ADICIONAIS**

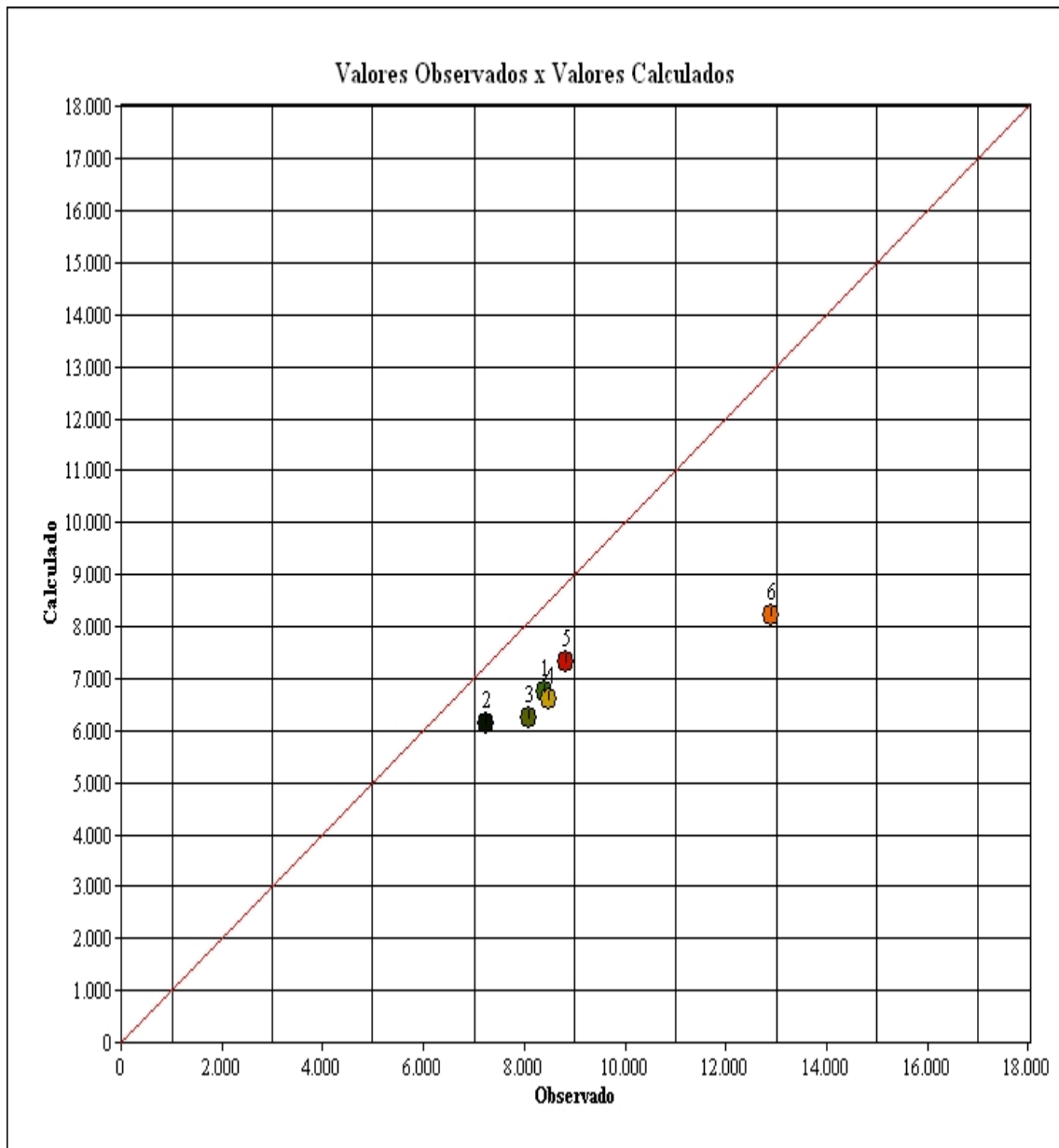
FATOR	ÍNDICE	INCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> ÁREA	1,00	Parcela de Benefitórias

Ajuste em função das áreas dos elementos



**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	8.387,34	6.738,44
2	7.243,61	6.151,38
3	8.091,43	6.237,24
4	8.475,00	6.609,59
5	8.833,33	7.310,80
6	12.891,89	8.202,52

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo :** Apartamento      **Local :** Rua Alvaro Luiz Roberto de Assunção 420 Apto 71, Ed. Cap D'Age Campo      **Data :** 19/01/2024

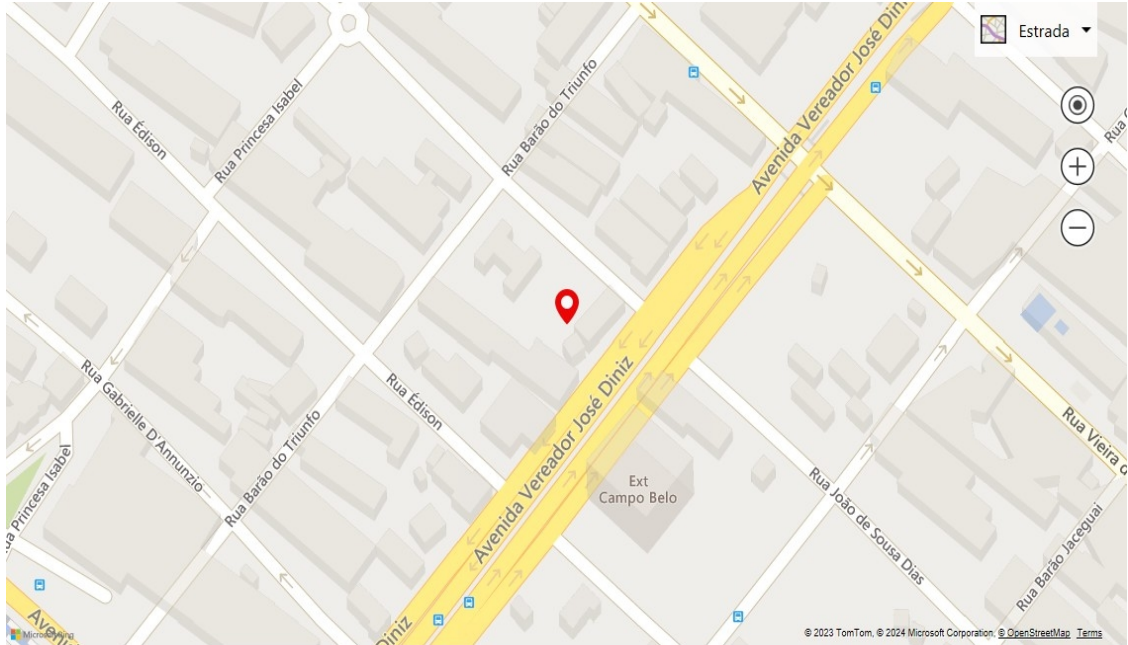
**Cliente :** CONDOMINIO CAP D'AGE

**Área terreno m² :** 988,00

**Edificação m² :** 236,09

**Modalidade :** Venda

#### Distribuição espacial



### VALORES UNITÁRIOS

**Média Unitários :** 8.987,10

**Desvio Padrão :** 1.986,70

- 30% : 6.290,97

+ 30% : 11.683,23

**Coefficiente de Variação :** 22,1100

### VALORES HOMOGENEIZADOS

**Média Unitários :** 6.875,00

**Desvio Padrão :** 770,93

- 30% : 4.812,50

+ 30% : 8.937,50

**Coefficiente de Variação :** 11,2100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:** II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

**MÉDIA SANEADA (R\$):** 6.875,00

**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 6.875,00000

**VALOR TOTAL (R\$):** 1.623.118,75

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

**INTERVALO MÍNIMO :** 6.410,46

**INTERVALO MÍNMO :** 6.410,46

**INTERVALO MÁXIMO :** 7.339,54

**INTERVALO MÁXIMO :** 7.339,54

### GRAU DE PRECISÃO

**GRAU DE PRECISÃO:** III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRESS RICARDO ROMAN e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/01/2024 às 22:36, sob o número WSTA24700358920. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015920-76.2021.8.26.0002 e código bnk5Sb0L.

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°