

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0511909-18.1996.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA DE MMS CONSTRUTORA LTDA.**, representada pelo síndico dativo **NELSON ALBERTO CARMONA**, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis compreendidos por: (1) **Apartamento nº 11**, localizado no 1º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - São Paulo; (2) **Apartamento nº 16**, localizado no 1º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - São Paulo; (3) **Apartamento nº 22**, localizado no 2º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - São Paulo; (4) **Apartamento nº 43**, localizado no 4º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - São Paulo; (5) **Apartamento nº 44**, localizado no 4º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - São Paulo; (6) **Apartamento nº 55**, localizado no 5º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - São Paulo; (7) **Apartamento nº 76**, localizado no 7º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - São Paulo; (8) **Apartamento duplex nº 94**, localizado no 9º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - São Paulo; (9) **imóvel situado na Rua Juruena, nº 51, Indianópolis - São Paulo**; (10) **Apartamento nº 13**, localizado no 1º andar do Edifício Planalto Plaza Residence, situado na Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425, Vila da Saúde - São Paulo; (11) **imóvel situado na Av. Sete de Setembro, nº 1590, Jardim Progresso, Franco da Rocha - São Paulo**; (12) **imóvel situado na Rua Lourenço, nº 13 (atual nº 58), Cipava, Osasco - São Paulo**; e (13) **imóvel situado na Rua José Bonifácio, Nova Aliança - São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 20 de setembro de 2023.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 75.844, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 11 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 278.000,00

(duzentos e setenta e oito mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL (1).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 75.846, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 16 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 282.000,00

(duzentos e oitenta e dois mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

FOTO 02



FACHADA DO IMÓVEL (2).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (3):

Matrícula nº 75.847, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 22 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 260.000,00

(duzentos e sessenta mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

FOTO 03



FACHADA DO IMÓVEL (3).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (4):

Matrícula nº 75.849, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 43 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 272.000,00

(duzentos e setenta e dois mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

FOTO 04



FACHADA DO IMÓVEL (4).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (5):

Matrícula nº 75.850, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 44 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 268.000,00

(duzentos e sessenta e oito mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

FOTO 05



FACHADA DO IMÓVEL (5).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (6):

Matrícula nº 75.851, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 55 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 265.000,00

(duzentos e sessenta e cinco mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

FOTO 06



FACHADA DO IMÓVEL (6).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (7):

Matrícula nº 75.853, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 76 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 282.000,00

(duzentos e oitenta e dois mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

FOTO 07



FACHADA DO IMÓVEL (7).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (8):

Matrícula nº 75.854, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento Duplex nº 94 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 330.000,00

(trezentos e trinta mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

FOTO 08



FACHADA DO IMÓVEL (8).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (9):

Matrícula nº 68.005, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Juruena, nº 51, Indianópolis, São Paulo - SP

R\$ 4.600.000,00

(quatro milhões e seiscentos mil reais)

SETEMBRO / 2023

FOTO 09



FACHADA DO IMÓVEL (9).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (10):

Matrícula nº 137.979, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 13 - Edifício Planalto Plaza Residence

Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425, Vila da Saúde, São Paulo - SP

R\$ 720.000,00

(setecentos e vinte mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de três vagas de garagem tamanho médio.

FOTO 10



FACHADA DO IMÓVEL (10).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (11):

Matrícula nº 15.466, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha.

Avenida Sete de Setembro, nº 1.590, Jardim Progresso,

Franco da Rocha - SP

R\$ 474.000,00

(quatrocentos e setenta e quatro mil reais)

SETEMBRO / 2023

FOTO 11



FACHADA DO IMÓVEL (11).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (12):

Matrícula nº 17.665, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.

Rua Lourenço Carleto, nº 13 (atual nº 58), Cipava, Osasco - SP

R\$ 630.000,00

(seiscentos e trinta mil reais)

SETEMBRO / 2023

FOTO 12



FACHADA DO IMÓVEL (12).

RESUMO

CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA - IMÓVEL (13):

Conforme informações obtidas na Prefeitura Municipal de Nova Aliança, sobre o imóvel, objeto da matrícula nº 42.125, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP, encontra-se implantado o Loteamento Jardim do Sol, constituído por cerca de 74 lotes de terrenos sobre os quais foram erigidas edificações autônomas de usos residenciais, que atualmente pertencem a terceiros (Contratos de Venda e Compra).

FOTO 13



ASPECTOS DO IMÓVEL (13).

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA DE MMS CONSTRUTORA LTDA.**, representada pelo síndico dativo NELSON ALBERTO CARMONA:

(1) Apartamento nº 11, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapó, na Vila Tupi, nesta cidade, com a área privativa de 82,12 m², correspondendo-lhe nas áreas de uso comum, inclusive o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de um carro de tamanho médio, na garagem geral do prédio, no subsolo, em lugar indeterminado, sujeito a cargo de manobrista, uma parte comum de 36,973 m², totalizando uma área construída de 119,093 m², e no terreno uma fração ideal de 1,8166%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, sob nº 75.844.

(2) Apartamento nº 16, localizado no 2º pavimento ou 1º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapó, na Vila Tupi, nesta cidade, com a área privativa de 83,22 m², correspondendo-lhe nas áreas de uso comum, inclusive o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de um carro de tamanho médio, na garagem geral do prédio, no subsolo, em lugar indeterminado, sujeito a cargo de manobrista, uma parte comum de 37,325 m², totalizando uma área construída de 120,545 m², e no

terreno uma fração ideal de 1,8553%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, sob nº 75.846.

(3) Apartamento nº 22, localizado no 3º pavimento ou 2º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapó, na Vila Tupi, nesta cidade, com a área privativa de 76,28 m², correspondendo-lhe nas áreas de uso comum, inclusive o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de um carro de tamanho médio, na garagem geral do prédio, no subsolo, em lugar indeterminado, sujeito a cargo de manobrista, uma parte comum de 36,051 m², totalizando uma área construída de 112,331 m², e no terreno uma fração ideal de 1,7157%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, sob nº 75.847.

(4) Apartamento nº 43, localizado no 5º pavimento ou 4º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapó, na Vila Tupi, nesta cidade, com a área privativa de 80,22 m², correspondendo-lhe nas áreas de uso comum, inclusive o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de um carro de tamanho médio, na garagem geral do prédio, no subsolo, em lugar indeterminado, sujeito a cargo de manobrista, uma parte comum de 36,701 m², totalizando uma área construída de 116,921 m², e no terreno uma fração ideal de 1,7868%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, sob nº 75.849.

(5) Apartamento nº 44, localizado no 5º pavimento ou 4º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapó, na Vila Tupi, nesta cidade, com a área privativa de 78,98 m², correspondendo-lhe nas áreas de uso comum, inclusive o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de um carro de tamanho médio, na garagem geral do prédio, no subsolo, em lugar indeterminado, sujeito a cargo de manobrista, uma parte comum de 36,440 m², totalizando uma área construída de 115,420 m², e no terreno uma fração ideal de 1,7583%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, sob nº 75.850.

(6) Apartamento nº 55, localizado no 6º pavimento ou 5º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapó, na Vila Tupi, nesta cidade, com a área privativa de 77,02 m², correspondendo-lhe nas áreas de uso comum, inclusive o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de um carro de tamanho médio, na garagem geral do prédio, no subsolo, em lugar indeterminado, sujeito a cargo de manobrista, uma parte comum de 36,197 m², totalizando uma área construída de 113,217 m², e no terreno uma fração ideal de 1,7317%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, sob nº 75.851.

(7) Apartamento nº 76, localizado no 8º pavimento ou 7º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapó, na Vila Tupi, nesta cidade, com a área privativa de 83,22 m², correspondendo-lhe nas áreas de uso comum, inclusive o direito

ao uso de uma vaga para estacionamento de um carro de tamanho médio, na garagem geral do prédio, no subsolo, em lugar indeterminado, sujeito a cargo de manobrista, uma parte comum de 37,325 m², totalizando uma área construída de 120,545 m², e no terreno uma fração ideal de 1,8553%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, sob nº 75.853.

(8) Apartamento Duplex nº 94, localizado no 10º pavimento ou 9º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapó, na Vila Tupi, nesta cidade, com a área privativa de 109,78 m², correspondendo-lhe nas áreas de uso comum, inclusive o direito ao uso de uma vaga para estacionamento de um carro de tamanho médio, na garagem geral do prédio, no subsolo, em lugar indeterminado, sujeito a cargo de manobrista, uma parte comum de 42,067 m², totalizando uma área construída de 151,847 m², e no terreno uma fração ideal de 2,3751%, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande, sob nº 75.854.

(9) Rua Juruena nº 51, lotes 27 e 28, da quadra 108, do Jardim Novo Mundo, em Indianópolis - 24º Subdistrito. Um prédio e respectivo terreno, medindo 16,00 m de frente, por 50,30 m da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote 29, de outro lado com os lotes 22, 23 e 26 tendo nos fundos a largura de 16,00 m onde divide com os lotes 15 e 16 de propriedade da Predial Novo Mundo, matriculado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 68.005.

(10) Um apartamento tipo nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Planalto Plaza Residence, situado na Avenida Afonso Mariano Fagundes nº 425, na Saúde - 21º Subdistrito. Um apartamento contendo a área privativa de 94,51 m², área de uso comum de 131,366 m², estando incluído o direito ao uso de 03 vagas para estacionamento de carros de tamanho médio, na garagem coletiva situada nos 1º e 2º subsolos, área total construída de 225,876 m² e fração ideal no terreno de 2,9452%, matriculado no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 137.979.

(11) Um terreno, situado na Estrada que vai para Belém, remanescente do Lote "D", em zona urbana desta cidade e comarca de Franco da Rocha, com a área de 401,50 m², medindo 8,35 m, de frente para a Estrada que vai para Belém; da frente aos fundos, do lado direito de quem da citada estrada olha para o imóvel, mede 39,85 m confinando com Albano Guerra Filho; do lado esquerdo, no mesmo sentido, mede 41,50 m, confinando com Joaquim Pedro de Oliveira; e nos fundos, mede 12,40 m, confinando com a Estrada de Ferro Santos e Jundiá "EFSJ", antiga Estrada de Ferro Inglesa, através de um córrego; imóvel esse localizado do lado esquerdo da Estrada que vai para Belém, contando-se de quem do centro da cidade se dirige ao bairro do lago Azul, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, sob nº 15.466.

(12) Um terreno, constituído pelo lote 7 da quadra 11, do loteamento denominado Jardim Cipava, nesta cidade, medindo 10,00 m de frente

para a Rua Sete; por 25,00 m da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 250,00 metros quadrados, confinando de um lado com o lote 6; de outro lado com o lote 8, e nos fundos com o lote 39, matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de 17.665.

(13) Uma propriedade com a área de 1,7058 alqueires ou sejam 04,12,80 has. de terras, situada na Fazenda Campo, no distrito e município de Nova Aliança, nesta comarca, dentro dos seguintes rumos e confrontações; Tem início no confronto com a Estrada Municipal de Nova Aliança, demanda a José Bonifácio, hoje Rua da Cidade de Nova Aliança e terras de Célia Sperandio Macedo, segue daí margeando esta rua com um rumo de 64°20' SE e distância de 134,00 metros, confrontando com citada rua da cidade de Nova Aliança, segue daí rumo de 26°34'31" SW e distância de 314,51 metros, confrontando com Aparecida Antunes Sperandio, segue daí rumo de 59°28' NW e distância de 133,61 metros, confrontando com Orlando Rosa Vitoriano, segue daí rumo de 26°27'29" NE e distância de 303,14 metros, confrontando com Célia Sperandio Macedo, ponto onde teve início a presente descrição. Imóvel cadastrado no INCRA, juntamente com mais terras, sob nº 610097.001716.6, com a área total de 37,5 has., módulo fiscal 20, número de módulos fiscais 1,87, fração mínima de parcelamento 2,0 has, matriculado no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, sob nº 42.125.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 75.844, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande
Apartamento nº 11 - Edifício Las Palomas
Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

II - VISTORIA

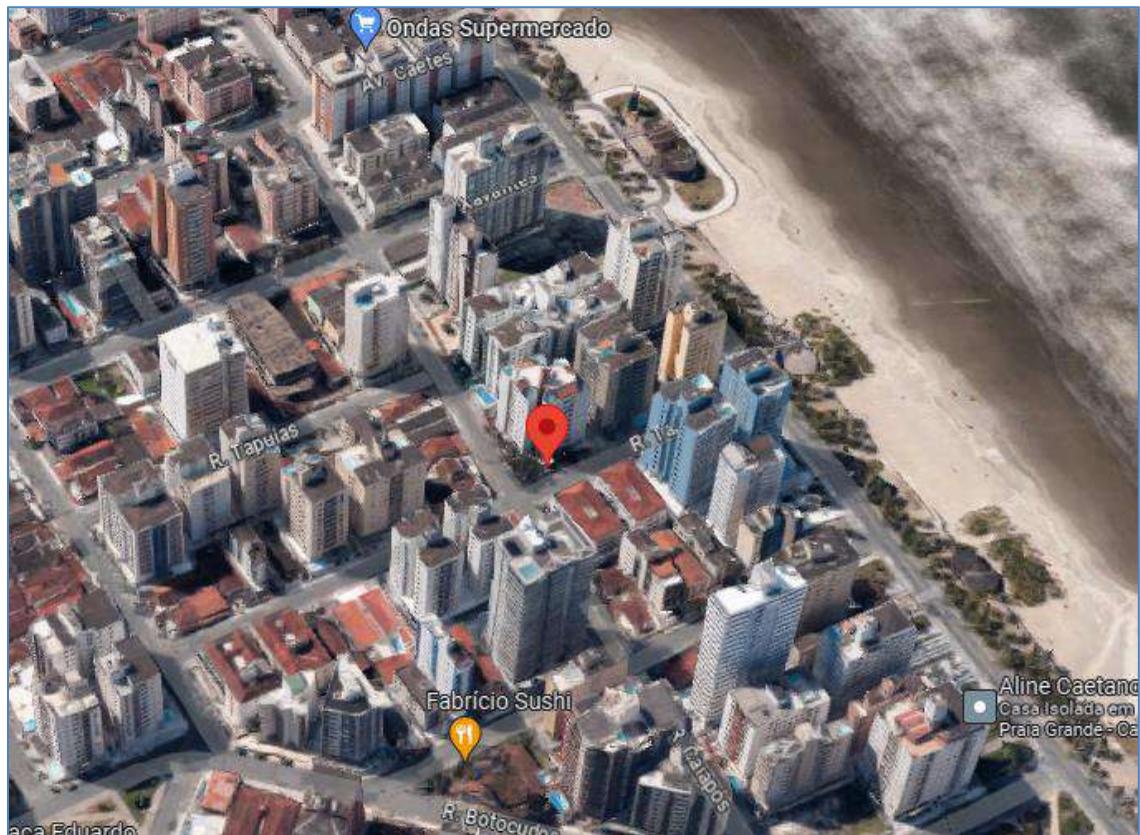
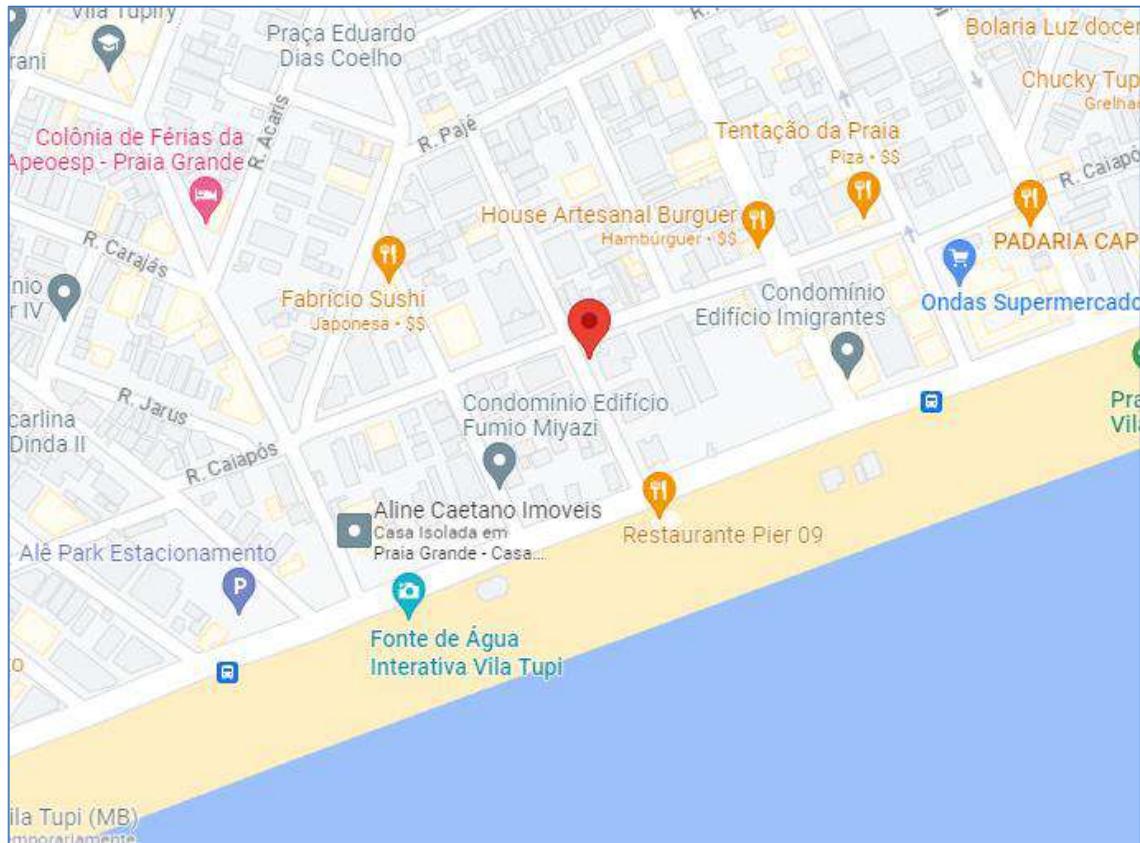
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, a **Sra. Adriana**, síndica, informou que o apartamento nº 11 foi vendido em 2018 para o Sr. Lourenço através de Contrato de Venda e Compra. Entretanto, quem reside no imóvel é a Sra. Marli Rosa da Silva, inquilina.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Praia Grande, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



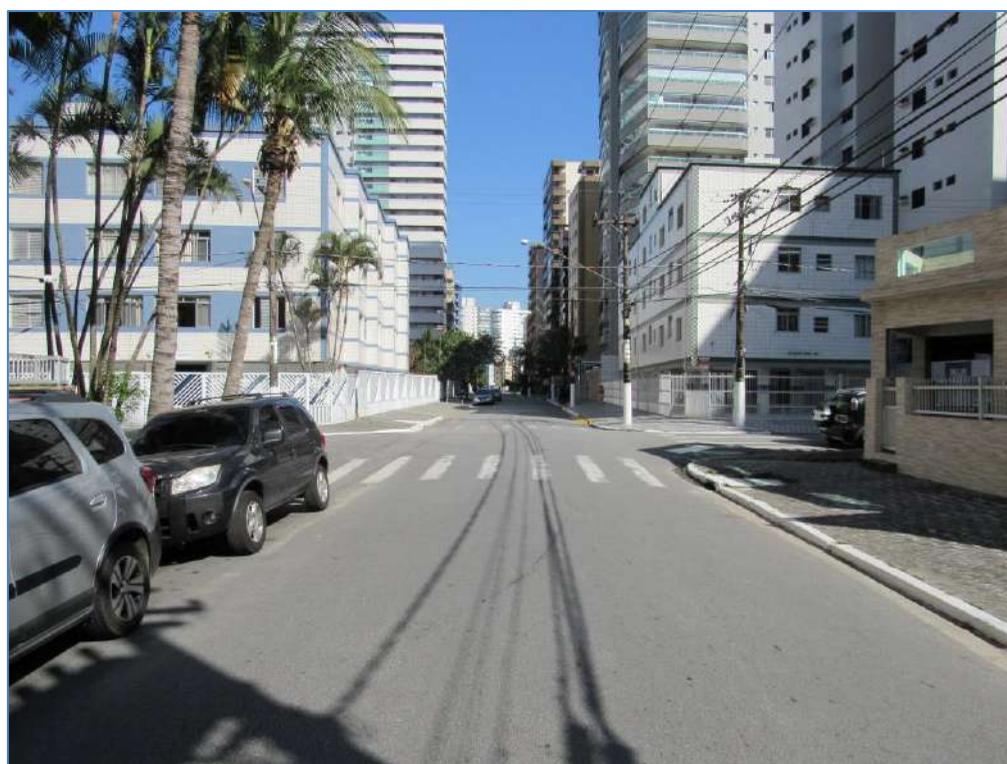
FOTOS 14/15



RUA TAPAJÓS,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 16/17



RUA CAIAPÓS,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

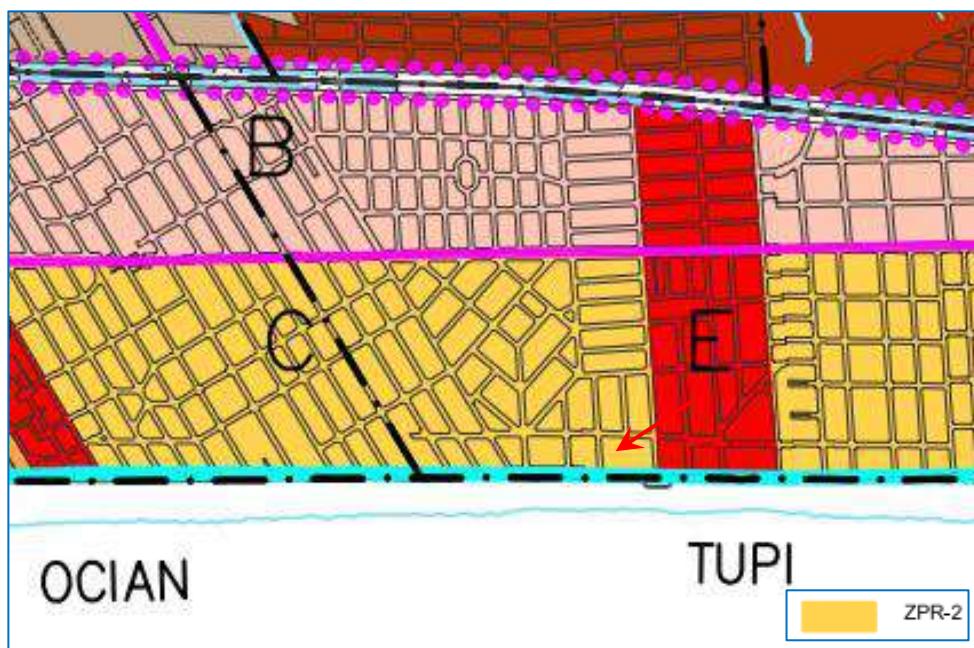
2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 615/2011, institui o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do Município de Praia Grande.

O local em causa integra a ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - ZPR 2, que possui alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1.

Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. É mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial, destinadas à implantação de usos comerciais e residenciais, predominantemente residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Presidente Castelo Branco, Rua Caiapós e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 11 a fração ideal de 1,8166% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Las Palomas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Las Palomas é constituído por bloco único com 54 apartamentos residenciais, com entrada social e acesso de veículos, pela Rua Tapajós.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Las Palomas, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 11), constitui-se de prédio residencial contendo no

térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres, *hall* social, salão de festas, piscina, academia e salão de jogos, que atende a 9 andares superiores, com 6 apartamentos residenciais por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo do edifício.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 11)

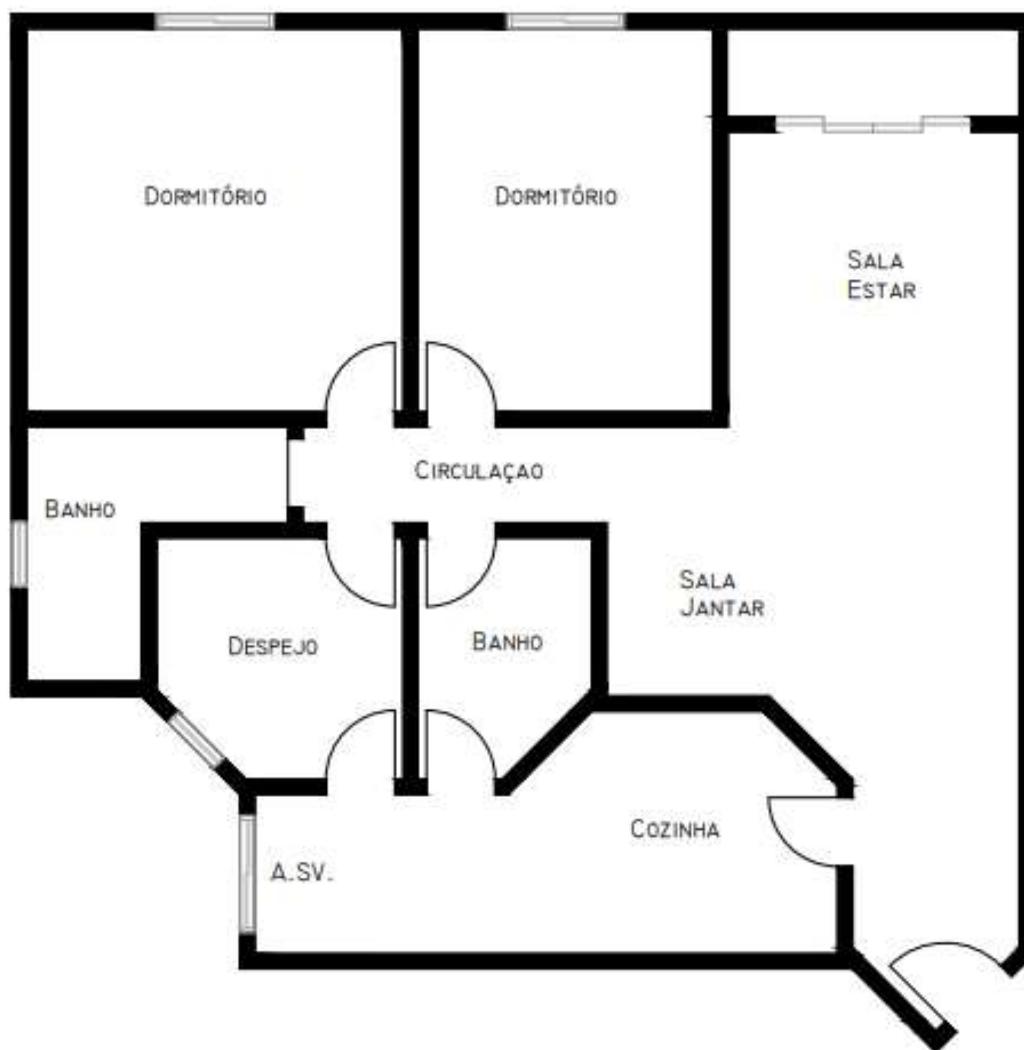
O apartamento nº 11 está localizado no 2º pavimento ou 1º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande, São Paulo.

Contém área privativa de 82,12 m², área comum de 36,973 m², área total de 119,093 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum, equivalente a 1,8166%, com idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos".

O apartamento "tipo" possui: sala para dois ambientes com terraço, três dormitórios, dois banheiros, cozinha e área de serviço.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO LAS PALOMAS, DO APARTAMENTO VISTORIADO, SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO LAS PALOMAS
APARTAMENTO "TIPO"
RUA TAPAJÓS, Nº 100

FOTO 18

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTOS 19/20

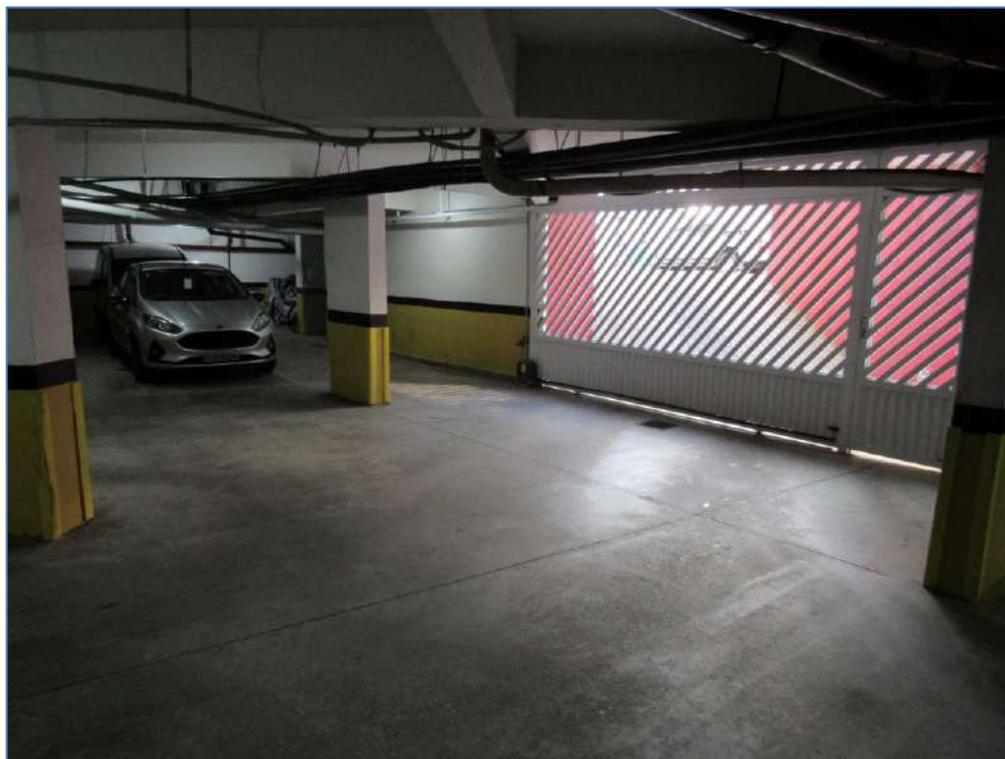
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 21/22

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 23/24

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 25/26

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



BICICLETÁRIO E HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO.

FOTOS 27/28

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE PEDESTRES.

FOTOS 29/30

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 31/32

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 33/34

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



PISCINA E ACADEMIA.

FOTOS 35/36

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 37/38

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL SOCIAL.

FOTOS 39/40

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO E NO 1º ANDAR.

FOTO 41

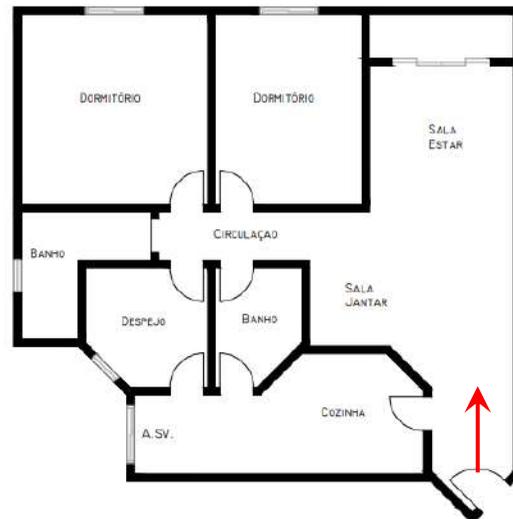
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO Nº 11 - 1º ANDAR.

FOTO 42

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



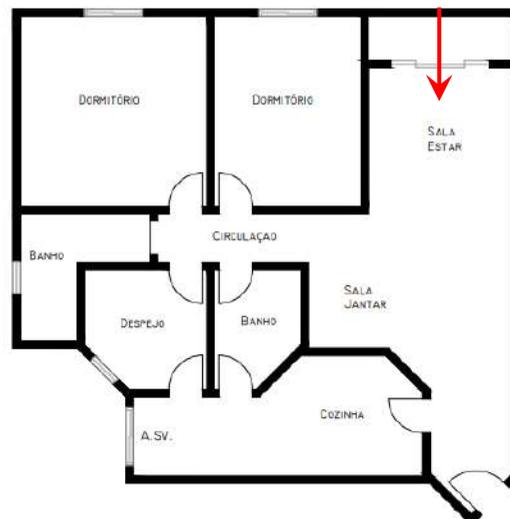
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA.

FOTO 43

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



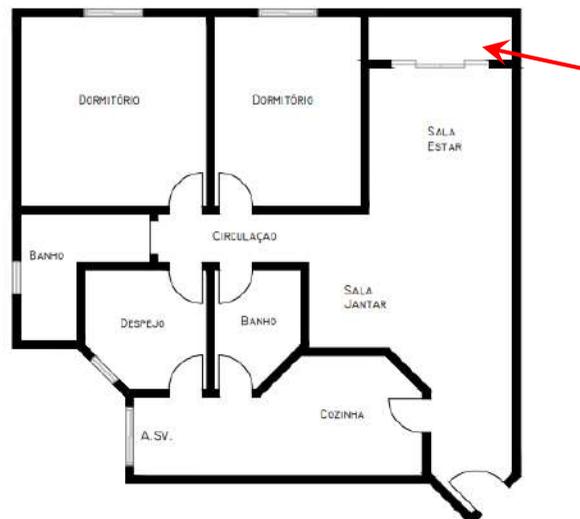
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 44

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



TERRAÇO.

FOTO 45

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



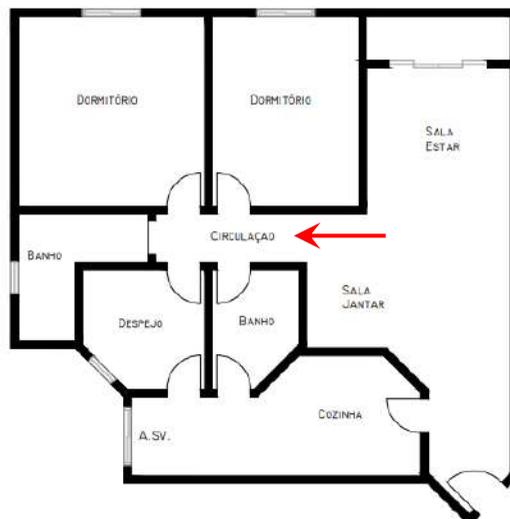
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA DE JANTAR.

FOTO 46

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



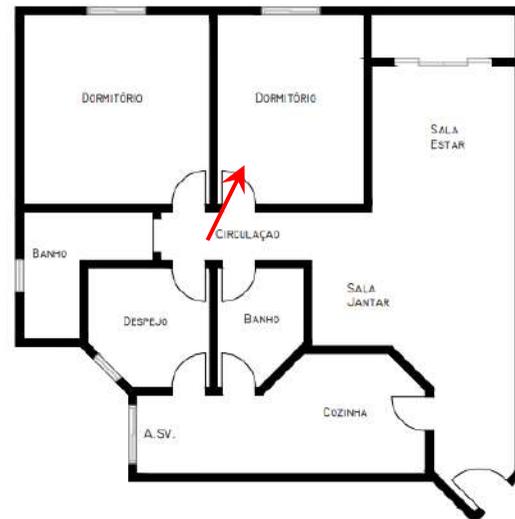
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 47

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



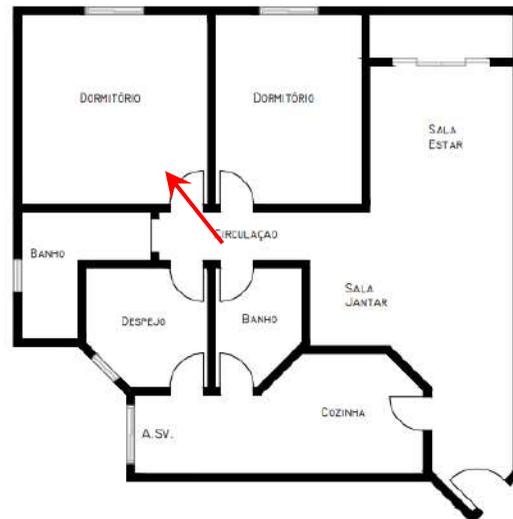
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 1.

FOTO 48

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



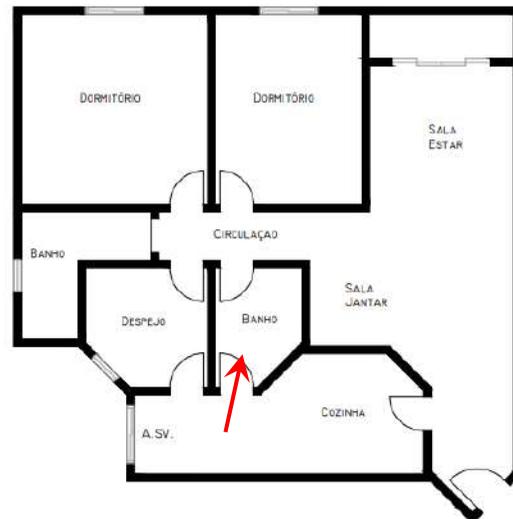
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 2.

FOTO 49

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 50

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 51

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO REVERSÍVEL (OPÇÃO DE PLANTA).

FOTO 52

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



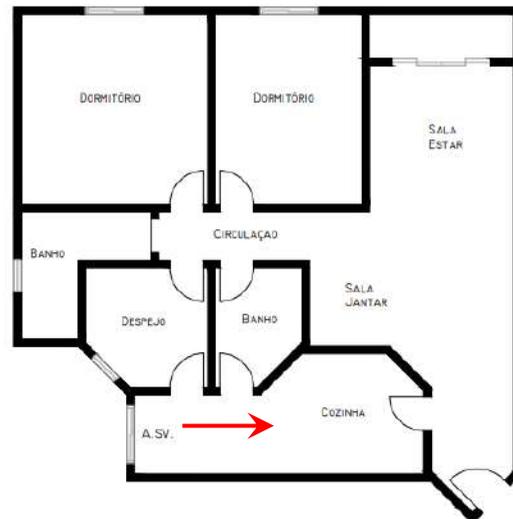
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



COZINHA.

FOTO 53

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 54

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com 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 IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 14 (catorze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos 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 estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a **1,51**.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "**1,3953**".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
	1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
2.1.4- Padrão Superior		1,67	1,69	1,71		
2.1.5- Padrão Fino		Acima de 1,72				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79				

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 11

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	82,12 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.195,20/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [82,12 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.195,20 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 278.365,82}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:

Matrícula nº 75.844, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 11 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 278.000,00

(duzentos e setenta e oito mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

(*) Obs.: Vu = R\$ 3.195,20 / m² (três mil, cento e noventa e cinco reais e vinte centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Puri	NÚMERO:	169
COMP.:	Cond. Edifício Felipe	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	550,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	22,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	90,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	90,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	4
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	385.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Ruth Bezerra Andrade Almeida		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(13)-988526030
OBSERVAÇÃO:			
AU: 85,00 m² + 1 VAGA = 90,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	35,87	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.885,87
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0093
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tapajós		NÚMERO : 100	
COMP. : Edifício Las Palomas	BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.120,00	TESTADA - (cf) m :	32,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,510
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,725	IDADE :	27 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	85,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	85,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	9	APTO/ANDAR :	6
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE :	(13)-30670064
OBSERVAÇÃO :			
AU:	80,00 m² + 1 VAGA = 85,00 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-122,68	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.705,88
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.583,20
		VARIAÇÃO :	0,9669



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Tapajós			NÚMERO : 100		
COMP. : Edifício Las Palomas	BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.120,00	TESTADA - (cf) m :	32,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,510	CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,725	IDADE :	27 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :	75,00				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1
QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	SUPERIORES :	9
APTO/ANDAR :	6	SUB-SOLOS :	1		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	-1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	290.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (13)-30670064				
OBSERVAÇÃO :					
AU:	70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m².				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-115,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.480,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.364,80
		VARIAÇÃO : 0,9669



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 100	
COMP.: Edifício Las Palomas	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.120,00	TESTADA - (cf) m: 32,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,725	IDADE: 27 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 89,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 89,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 9	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Silvia Rolim			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-982114046		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 84,00 m² + 1 VAGA = 89,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

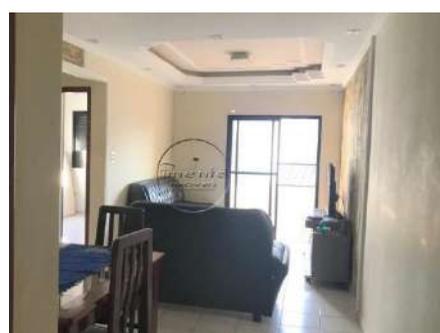
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.235,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -107,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.128,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 196	
COMP.: Residencial Magister II	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 750,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 84,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 84,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Odeni Maria Souza Pimentel		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-981001468		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 79,00 m² + 1 VAGA = 84,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -569,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.180,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,8480
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Tapajós	NÚMERO:	70
COMP.:	Edifício Saint Thomas	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.050,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		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:	73,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	73,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PISCINA:	1
PLAYGROUND:	0	APTO/ANDAR:	6
SUPERIORES:	10	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	274.420,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Usuário Newcore		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-958196257
OBSERVAÇÃO:			
AU:	68,00 m² + 1 VAGA = 73,00 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:
		0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-198,48	FT ADICIONAL 02:
		0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:
		0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:
		0,00
		FT ADICIONAL 05:
		0,00
		FT ADICIONAL 06:
		0,00
		VALOR UNITÁRIO:
		3.383,26
		HOMOGENEIZAÇÃO:
		3.184,78
		VARIAÇÃO:
		0,9413



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Tapajós	NÚMERO:	70
COMP.:	Edifício Saint Thomas	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.050,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		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:	93,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	93,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
		W.C.:	2
		QUARTO EMPREGADAS:	0
		PISCINA:	1
		SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
		SUPERIORES:	10
		APTO/ANDAR:	6
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	394.260,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Usuário Newcore		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (13)-958196257		
AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-223,84	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.815,42
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.591,58
		VARIAÇÃO: 0,9413



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tapajós		NÚMERO : 70	
COMP. : Edifício Saint Thomas	BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m : 30,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,510	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: 93,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 93,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUITES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 10	APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 369.720,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Usuário Newcore			
CONTATO :	TELEFONE : (13)-958196257		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.577,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -209,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.368,03
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PISCINA:	0
PLAYGROUND:	0	APTO/ANDAR:	4
SUPERIORES:	15	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	House Fort		
CONTATO:		TELEFONE: (13)-33295023	
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Xavantes	NÚMERO:	186
COMP.:	Residencial Pércules	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	APTO/ANDAR:	4
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Bene Vieira Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34727988		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

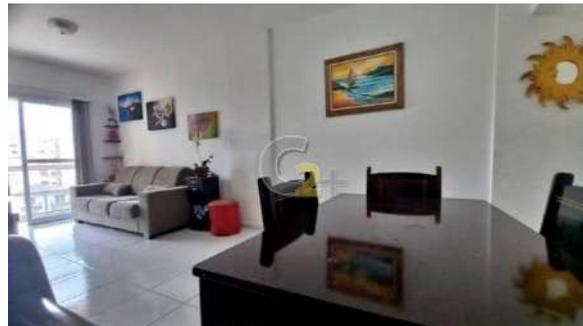
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Xavantes	NÚMERO:	186
COMP.:	Residencial Pércules	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	APTO/ANDAR:	4
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sandel Imobiliária		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU:	78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-739,34	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.578,31
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.838,97
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (K):	0,937	IDADE:	6 anos
		FRAÇÃO:	0,00
		TAXA:	0,00
		VAGAS COB.:	1
		VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
		W.C.:	2
		QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
		SUPERIORES:	15
		PISCINA:	0
		APTO/ANDAR:	4
		SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sandel Imobiliária		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-739,34	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.578,31
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.838,97
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes	BAIRRO: Vila Tupi		NÚMERO: 186
COMP.: Residencial Pércules	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 105,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 105,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 100,00 m² + 1 VAGA = 105,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.257,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -672,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.584,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	INDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Tupi	NÚMERO:	267
COMP.:	Cond. Residencial Rognt	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.050,00	TESTADA - (cf) m:	35,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,828	IDADE:	18 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	98,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	98,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	4
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	395.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Aline Caetano Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34713333		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 93,00 m² + 1 VAGA = 98,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-466,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.627,55
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.161,40
		VARIAÇÃO: 0,8715



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Tapajós, 100 - apto 11

DATA: 29/08/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO:

AU: 82,12 m² + 1 VAGA = 87,12 m².

Matrícula nº 75.844 - CRI de Praia Grande-SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

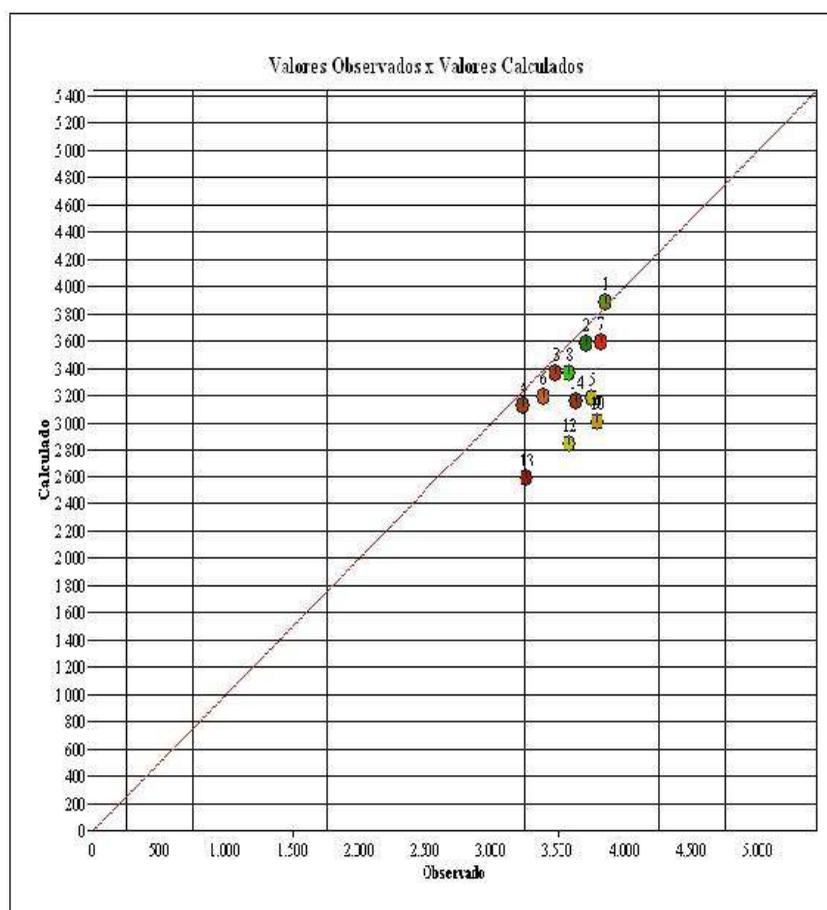
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Puri, 169	3.850,00	3.885,87	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Tapajós, 100	3.705,88	3.583,20	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Tapajós, 100	3.480,00	3.364,80	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Tapajós, 100	3.235,96	3.128,83	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tapajós, 196	3.750,00	3.180,07	0,8480
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tapajós, 70	3.383,26	3.184,78	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Tapajós, 70	3.815,42	3.591,58	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Tapajós, 70	3.577,94	3.368,03	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Xavantes, 186	3.257,14	2.584,16	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Tupi, 267	3.627,55	3.161,40	0,8715

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.850,00	3.885,87
2	3.705,88	3.583,20
3	3.480,00	3.364,80
4	3.235,96	3.128,83
5	3.750,00	3.180,07
6	3.383,26	3.184,78
7	3.815,42	3.591,58
8	3.577,94	3.368,03
9	3.795,18	3.011,03
10	3.795,18	3.011,03
11	3.578,31	2.838,97
12	3.578,31	2.838,97
13	3.257,14	2.584,16
14	3.627,55	3.161,40

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Tapajós 100 Edifício Las Palomas Vila Tupi PRAIA GRANDE - SP Data : 29/08/2023

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 1.120,00

Edificação m² : 87,12

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.602,15

Desvio Padrão : 202,37

- 30% : 2.521,51

+ 30% : 4.682,80

Coefficiente de Variação : 5,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.195,20

Desvio Padrão : 344,65

- 30% : 2.236,64

+ 30% : 4.153,75

Coefficiente de Variação : 10,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.195,20

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.195,20000

VALOR TOTAL (R\$): 278.365,82

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85

INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 75.846, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

Apartamento nº 16 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

II - VISTORIA

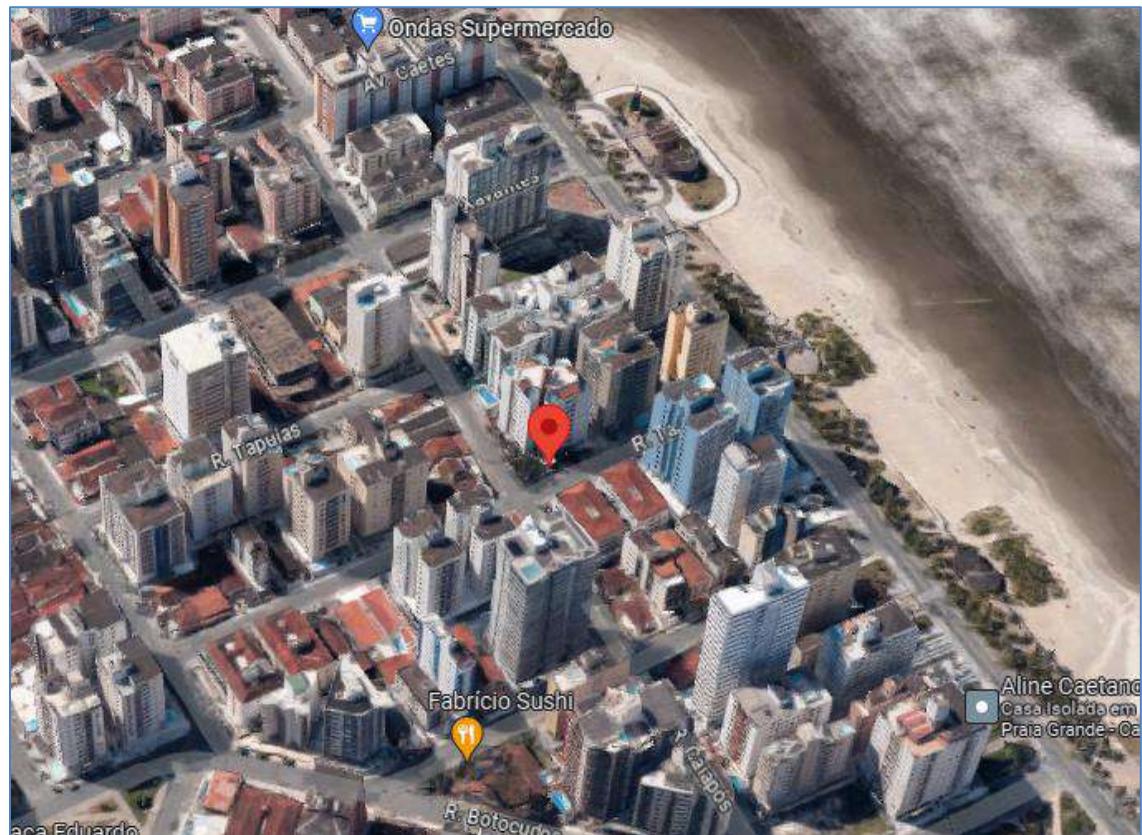
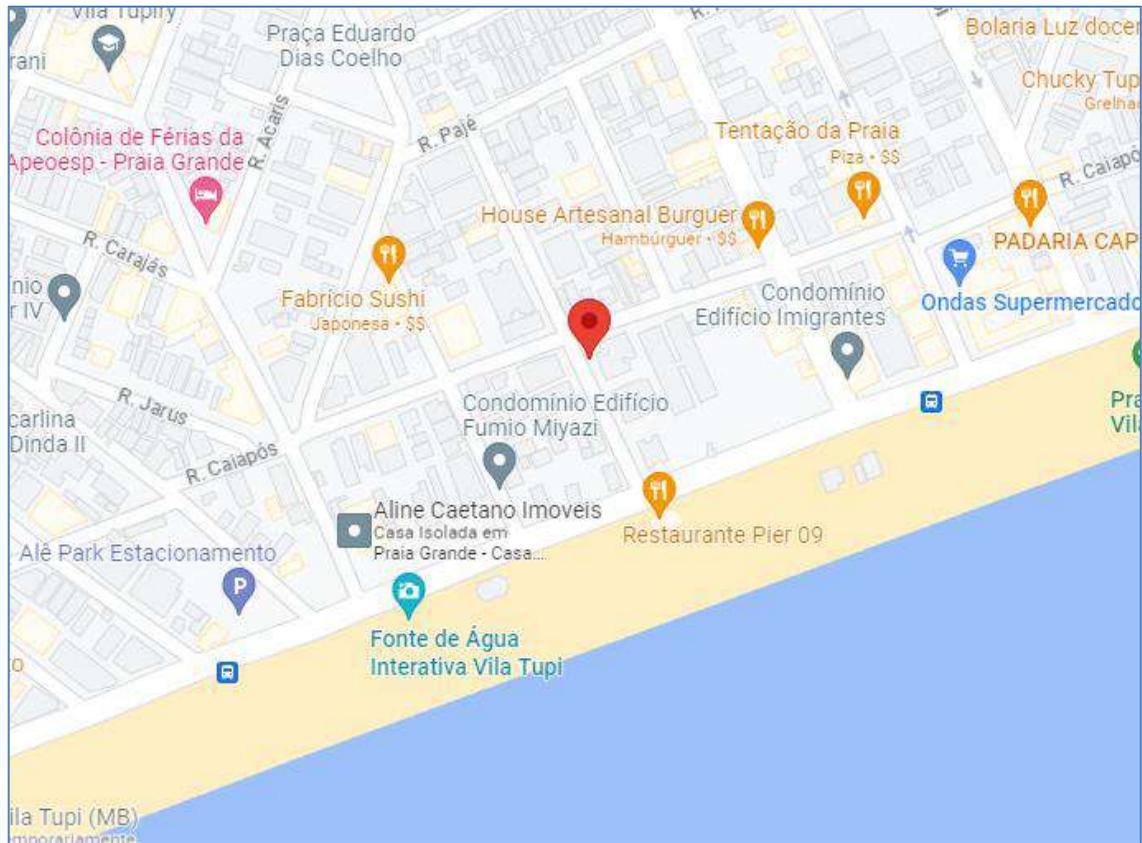
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, a **Sra. Adriana**, síndica, informou que o apartamento nº 16, foi alienado para o Sr. Eduardo, que comprou o apartamento do Sr. Paulo Roberto, que por sua vez vendeu para o Sr. Claudio, atual morador e proprietário.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Praia Grande, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



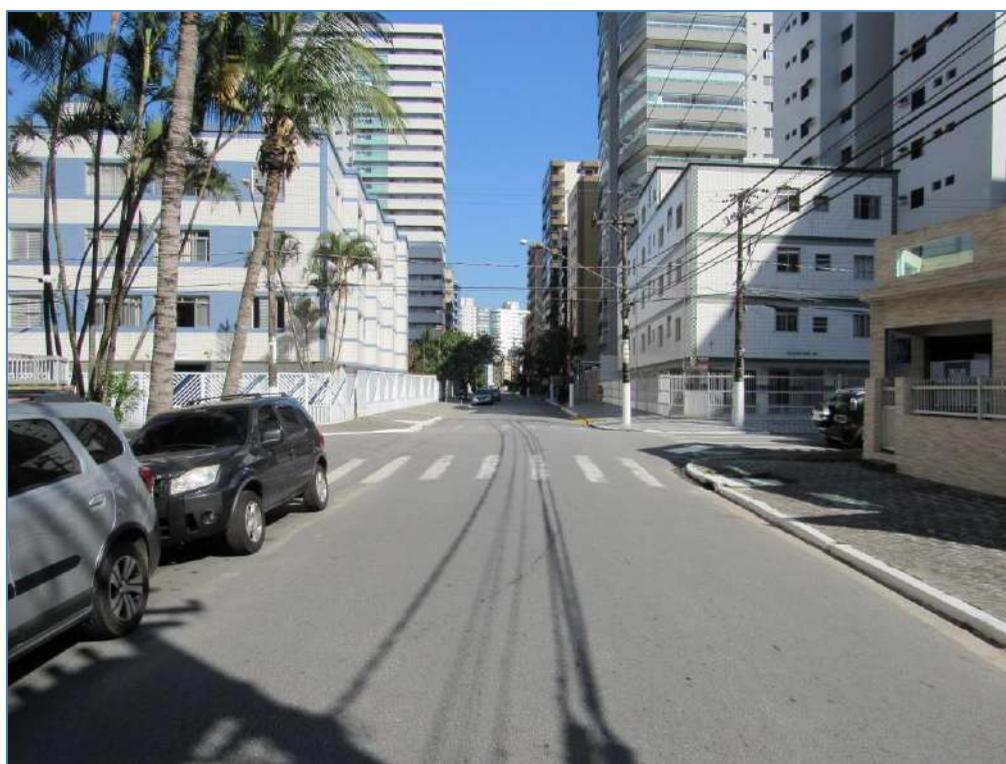
FOTOS 55/56



RUA TAPAJÓS,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 57/58



RUA CAIAPÓS,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

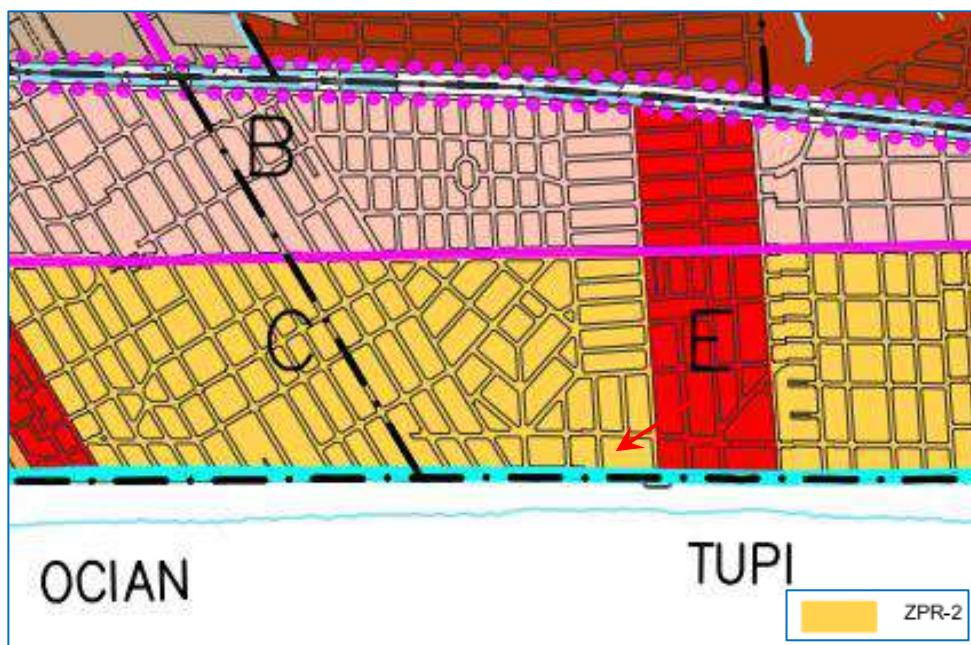
2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 615/2011, institui o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do Município de Praia Grande.

O local em causa integra a ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - ZPR 2, que possui alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1.

Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. É mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial, destinadas à implantação de usos comerciais e residenciais, predominantemente residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Presidente Castelo Branco, Rua Caiapós e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 16 a fração ideal de 1,8553% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Las Palomas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Las Palomas é constituído por bloco único com 54 apartamentos residenciais, com entrada social e acesso de veículos, pela Rua Tapajós.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Las Palomas, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 16), constitui-se de prédio residencial contendo no

térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres, *hall* social, salão de festas, piscina, academia e salão de jogos, que atende a 9 andares superiores, com 6 apartamentos residenciais por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo do edifício.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 16)

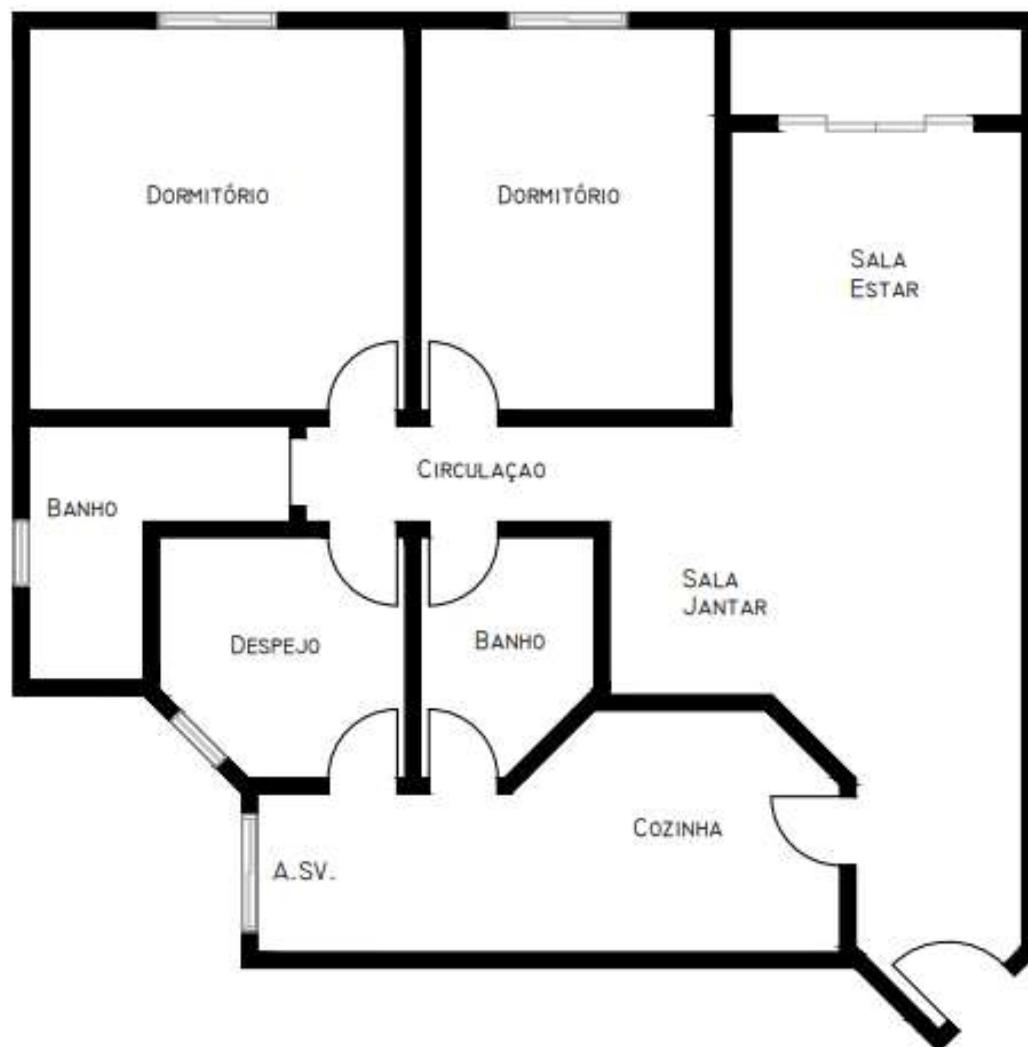
O apartamento nº 16 está localizado no 2º pavimento ou 1º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande, São Paulo.

Contém área privativa de 83,22 m², área comum de 37,325 m², área total de 120,545 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum, equivalente a 1,8553%, com idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos".

O apartamento "tipo" possui: sala para dois ambientes com terraço, três dormitórios, dois banheiros, cozinha e área de serviço.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO LAS PALOMAS, DO APARTAMENTO VISTORIADO, SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO LAS PALOMAS
APARTAMENTO "TIPO"
RUA TAPAJÓS, Nº 100

FOTO 59

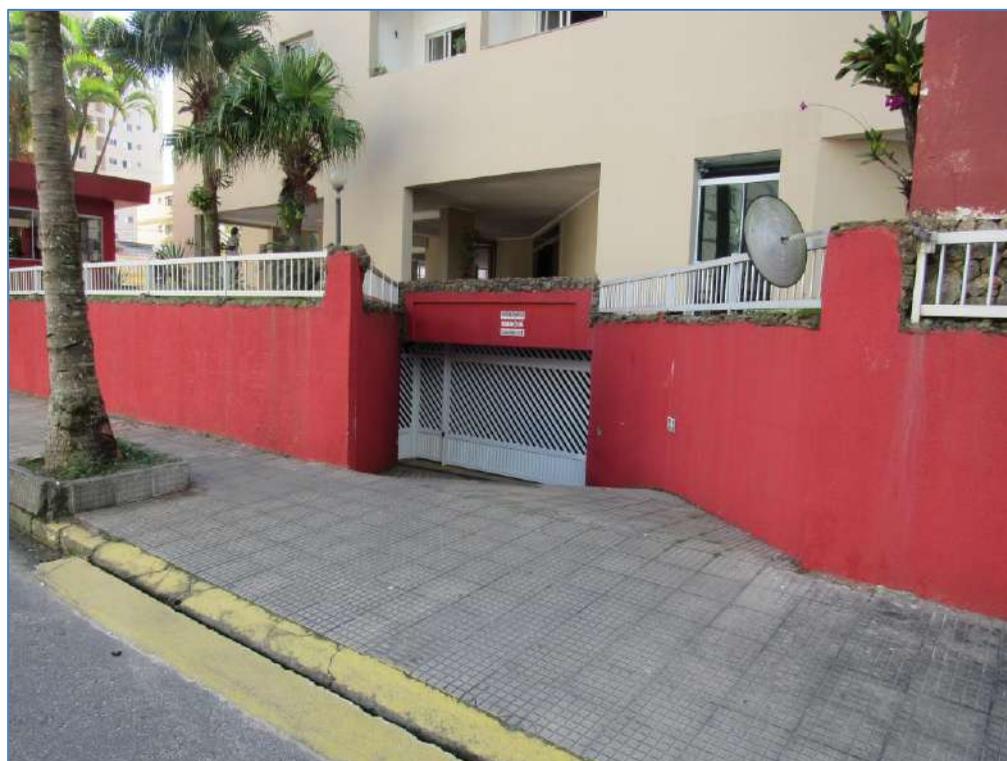
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTOS 60/61

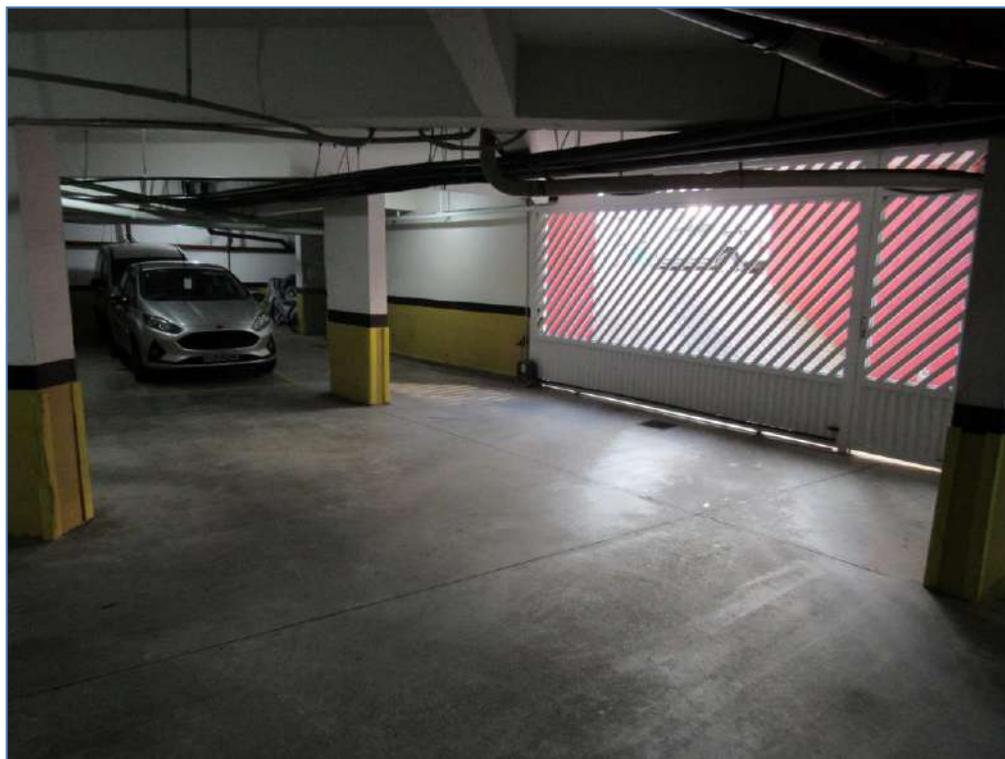
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 62/63

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 64/65

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 66/67

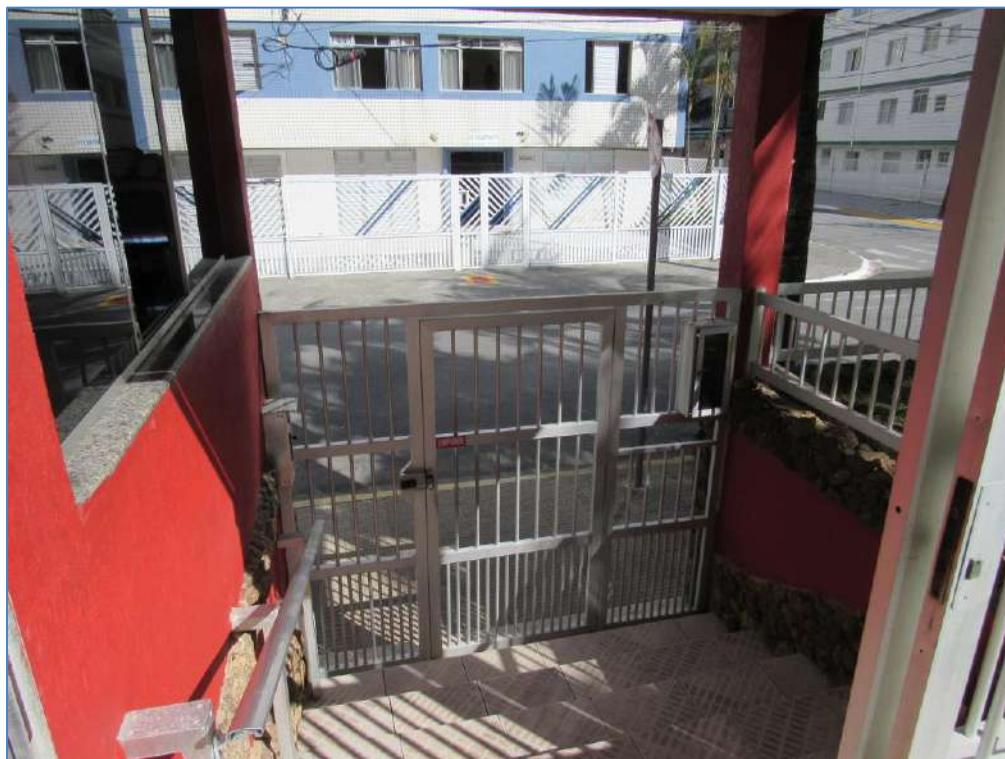
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



BICICLETÁRIO E HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO.

FOTOS 68/69

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE PEDESTRES.

FOTOS 70/71

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 72/73

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 74/75

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



PISCINA E ACADEMIA.

FOTOS 76/77

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 78/79

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL SOCIAL.

FOTOS 80/81

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO E NO 1º ANDAR.

FOTO 82

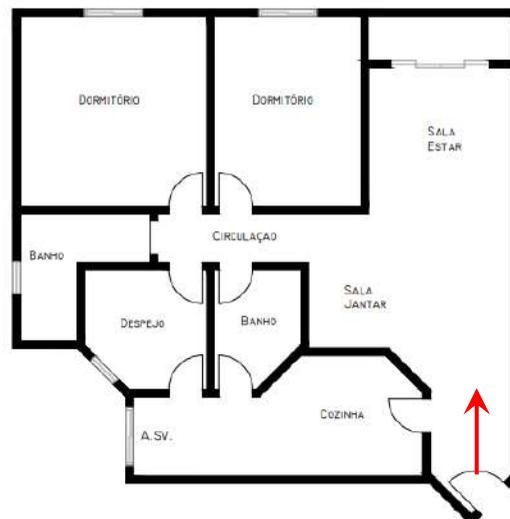
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO Nº 16 - 1º ANDAR.

FOTO 83

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



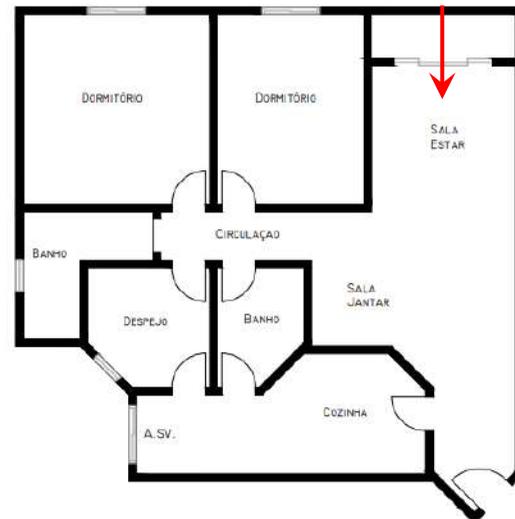
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA.

FOTO 84

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



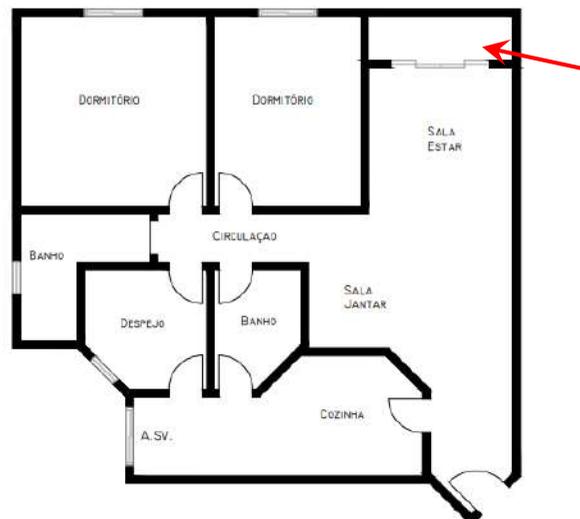
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 85

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



TERRAÇO.

FOTO 86

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA DE JANTAR.

FOTO 87

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



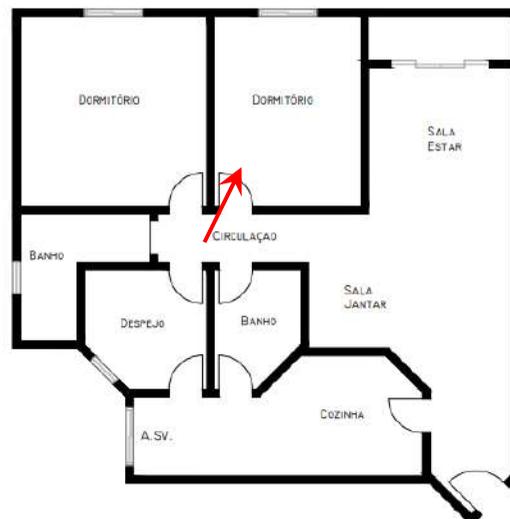
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 88

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



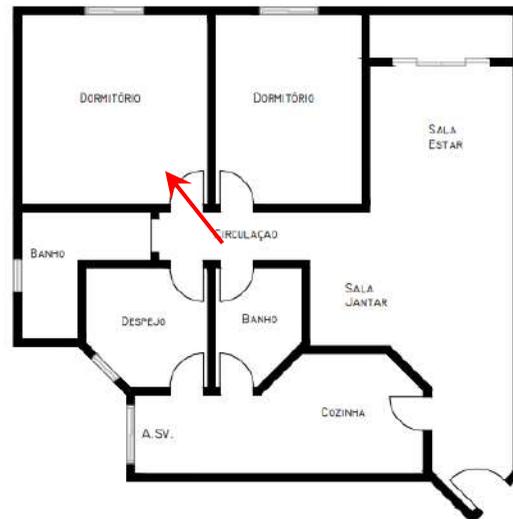
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 1.

FOTO 89

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 2.

FOTO 90

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 91

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 92

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO REVERSÍVEL (OPÇÃO DE PLANTA).

FOTO 93

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



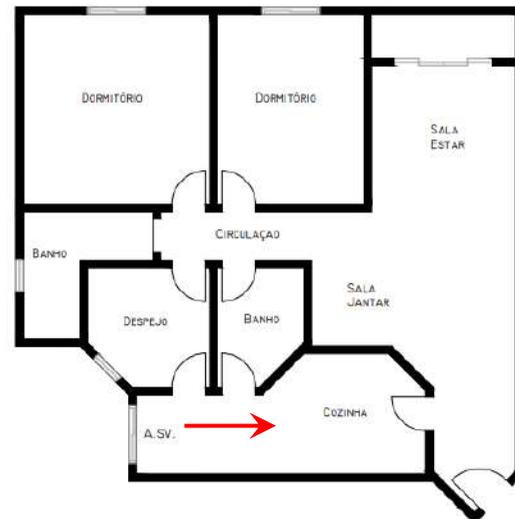
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



COZINHA.

FOTO 94

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 95

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com 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 IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 14 (catorze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos 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 estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,51.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
	1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
2.1.4- Padrão Superior		1,67	1,69	1,71		
2.1.5- Padrão Fino		Acima de 1,72				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79				

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 16

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	83,22 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.195,20/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [83,22 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.195,20 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 281.880,54}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:

Matrícula nº 75.846, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 16 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 282.000,00

(duzentos e oitenta e dois mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

(*) Obs.: Vu = R\$ 3.195,20 / m² (três mil, cento e noventa e cinco reais e vinte centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL:	0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Puri	NÚMERO:	169
COMP.:	Cond. Edifício Felipe	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	550,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	22,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,687	IDADE:	30 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	90,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	90,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	4
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	385.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Ruthe Bezerra Andrade Almeida		
CONTATO:	corretor	TELEFONE:	(13)-988526030
OBSERVAÇÃO:			
AU: 85,00 m² + 1 VAGA = 90,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	35,87	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.885,87
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0093
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tapajós		NÚMERO : 100	
COMP. : Edifício Las Palomas	BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.120,00	TESTADA - (cf) m :	32,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,510
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,725	IDADE :	27 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	85,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	85,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	9	APTO./ANDAR :	6
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE :	(13)-30670064
OBSERVAÇÃO :			
AU :	80,00 m² + 1 VAGA = 85,00 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-122,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.705,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.583,20
		VARIAÇÃO : 0,9669



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Tapajós	NÚMERO:	100
COMP.:	Edifício Las Palomas	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.120,00	TESTADA - (cf) m:	32,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,725	IDADE:	27 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	75,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	9	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	290.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Lopes Imóveis		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-30670064
OBSERVAÇÃO:			
AU:	70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-115,20	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.480,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.364,80
		VARIAÇÃO: 0,9669



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 100	
COMP.: Edifício Las Palomas	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.120,00	TESTADA - (cf) m: 32,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,725	IDADE: 27 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 89,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 89,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 9	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Silvia Rolim			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-982114046		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 84,00 m² + 1 VAGA = 89,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

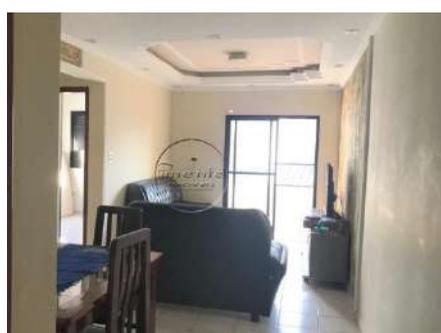
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.235,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -107,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.128,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 196	
COMP.: Residencial Magister II	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 750,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 84,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 84,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Odeni Maria Souza Pimentel			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-981001468		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 79,00 m² + 1 VAGA = 84,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -569,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.180,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,8480
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	
ÍNDICE DO LOCAL:	0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Tapajós	NÚMERO:	70
COMP.:	Edifício Saint Thomas	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:		CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
UF:	SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.050,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		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:	73,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	73,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PISCINA:	1
PLAYGROUND:	0	APTO/ANDAR:	6
SUPERIORES:	10	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	274.420,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Usuário Newcore		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-958196257
OBSERVAÇÃO:			
AU:	68,00 m² + 1 VAGA = 73,00 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-198,48	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.383,26
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.184,78
		VARIAÇÃO: 0,9413



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	
INDICE DO LOCAL:	0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Tapajós	NÚMERO:	70
COMP.:	Edifício Saint Thomas	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:		CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
UF:	SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.050,00	TESTADA - (cf) m:	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		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:	93,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	93,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	6
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	394.260,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Usuário Newcore		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-958196257
OBSERVAÇÃO:			
AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:
		0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-223,84	FT ADICIONAL 02:
		0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:
		0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:
		0,00
		FT ADICIONAL 05:
		0,00
		FT ADICIONAL 06:
		0,00
		VALOR UNITÁRIO:
		3.815,42
		HOMOGENEIZAÇÃO:
		3.591,58
		VARIAÇÃO:
		0,9413



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tapajós		NÚMERO : 70	
COMP. : Edifício Saint Thomas	BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m : 30,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,510	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: 93,00	ÁREA COMUM M² : 0,00	GARAGEM M² : 0,00	TOTAL M² : 93,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 10	APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 369.720,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Usuário Newcore			
CONTATO :	TELEFONE : (13)-958196257		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.577,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -209,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.368,03
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PISCINA:	0
PLAYGROUND:	0	APTO/ANDAR:	4
SUPERIORES:	15	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	House Fort		
CONTATO:		TELEFONE: (13)-33295023	
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes	BAIRRO: Vila Tupi		NÚMERO: 186
COMP.: Residencial Pércules	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 83,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Bene Vieira Imóveis			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34727988		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

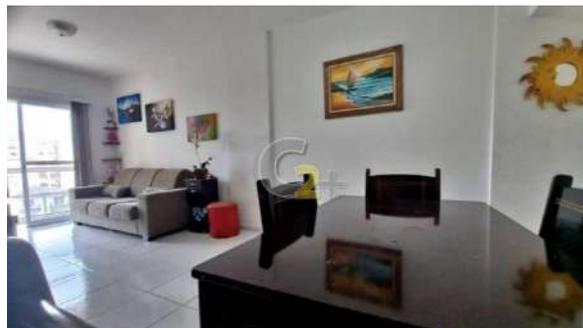
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes	BAIRRO: Vila Tupi		NÚMERO: 186
COMP.: Residencial Pércules	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 83,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.578,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -739,34	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.838,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 83,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	PISCINA: 0
			APTO/ANDAR: 4
			SALÃO DE FESTAS: 1
			SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.578,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -739,34	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.838,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes	BAIRRO: Vila Tupi		NÚMERO: 186
COMP.: Residencial Pércules	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 105,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 105,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 100,00 m² + 1 VAGA = 105,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.257,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -672,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.584,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	INDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tupi	NÚMERO: 267		
COMP.: Cond. Residencial Rognt	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m: 35,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,828	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 98,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 98,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 395.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Aline Caetano Imóveis			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34713333		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 93,00 m² + 1 VAGA = 98,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.627,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -466,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.161,40
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8715
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Tapajós, 100 - apto 16

DATA : 29/08/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

AU: 83,22 m² + 1 VAGA = 88,22 m².
Matrícula nº 75.846 - CRI de Praia Grande-SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

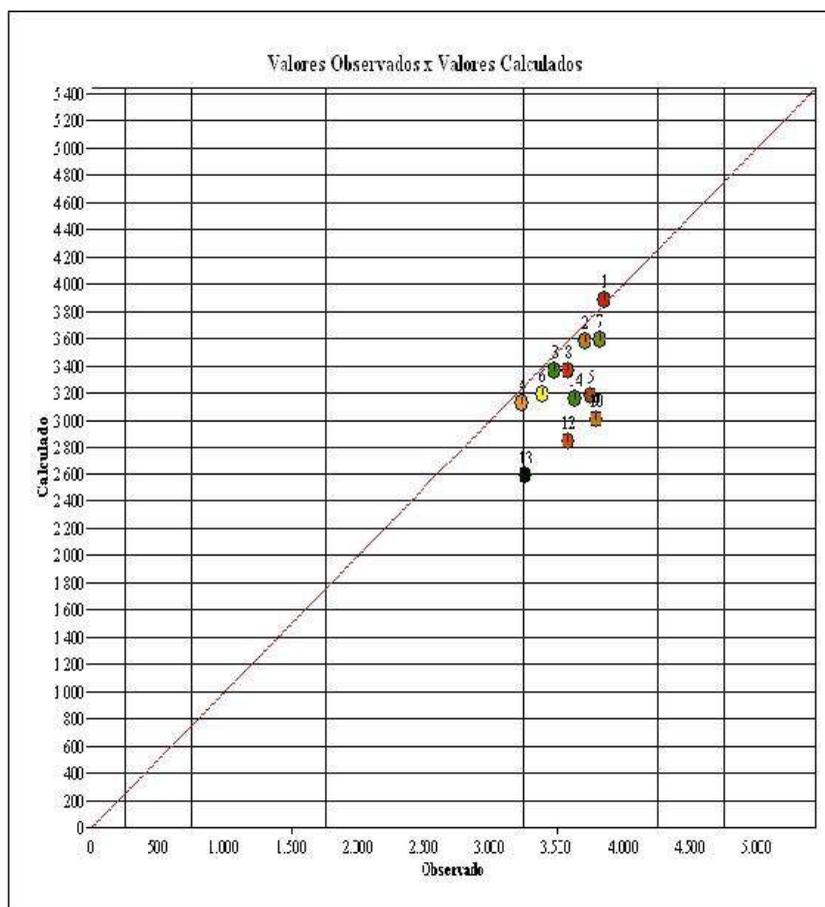
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Puri, 169	3.850,00	3.885,87	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Tapajós, 100	3.705,88	3.583,20	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Tapajós, 100	3.480,00	3.364,80	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Tapajós, 100	3.235,96	3.128,83	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tapajós, 196	3.750,00	3.180,07	0,8480
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tapajós, 70	3.383,26	3.184,78	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Tapajós, 70	3.815,42	3.591,58	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Tapajós, 70	3.577,94	3.368,03	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Xavantes, 186	3.257,14	2.584,16	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Tupi, 267	3.627,55	3.161,40	0,8715

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.850,00	3.885,87
2	3.705,88	3.583,20
3	3.480,00	3.364,80
4	3.235,96	3.128,83
5	3.750,00	3.180,07
6	3.383,26	3.184,78
7	3.815,42	3.591,58
8	3.577,94	3.368,03
9	3.795,18	3.011,03
10	3.795,18	3.011,03
11	3.578,31	2.838,97
12	3.578,31	2.838,97
13	3.257,14	2.584,16
14	3.627,55	3.161,40

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Tapajós 100 Edifício Las Palomas Vila Tupi PRAIA GRANDE - SP Data : 29/08/2023
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1.120,00 Edificação m² : 88,22 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.602,15
 Desvio Padrão : 202,37
 - 30% : 2.521,51
 + 30% : 4.682,80

Coefficiente de Variação : 5,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.195,20
 Desvio Padrão : 344,65
 - 30% : 2.236,64
 + 30% : 4.153,75

Coefficiente de Variação : 10,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12
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 checked="" type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos valores <input type="checkbox"/>	3
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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.195,20
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.195,20000

VALOR TOTAL (R\$): 281.880,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85
 INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85
 INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (3):

Matrícula nº 75.847, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

Apartamento nº 22 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

II - VISTORIA

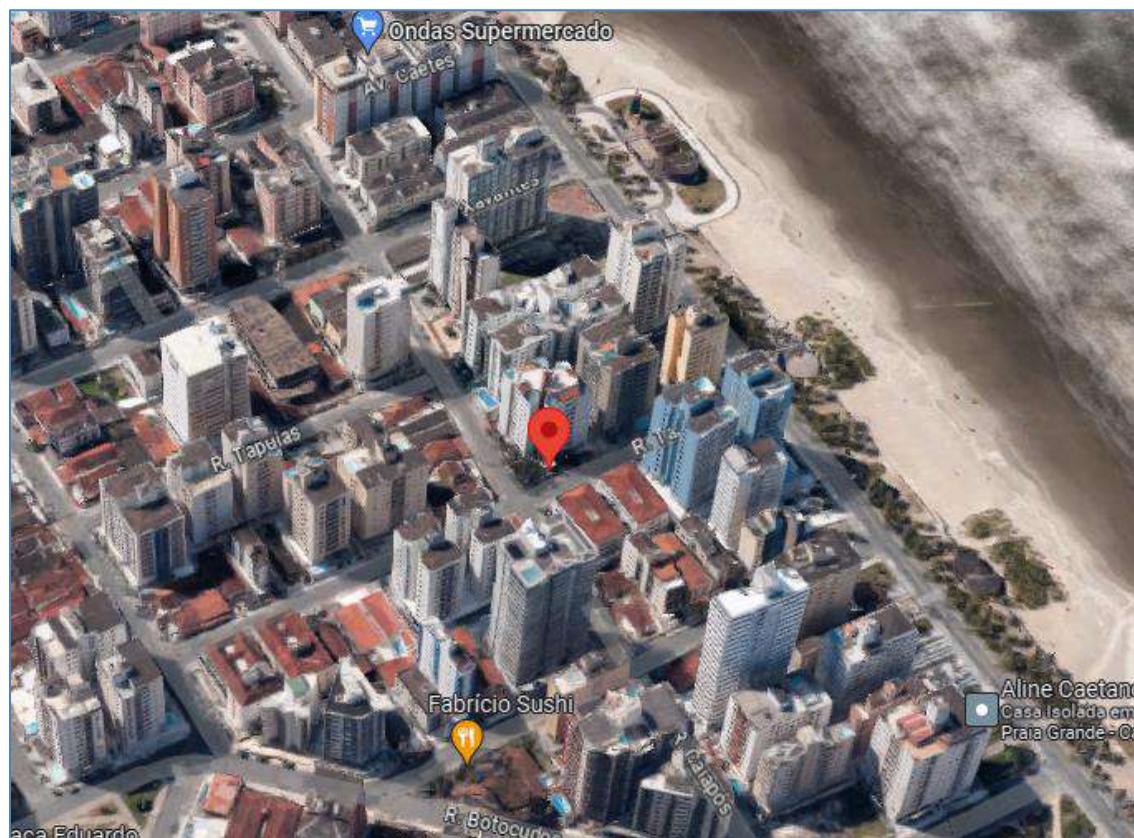
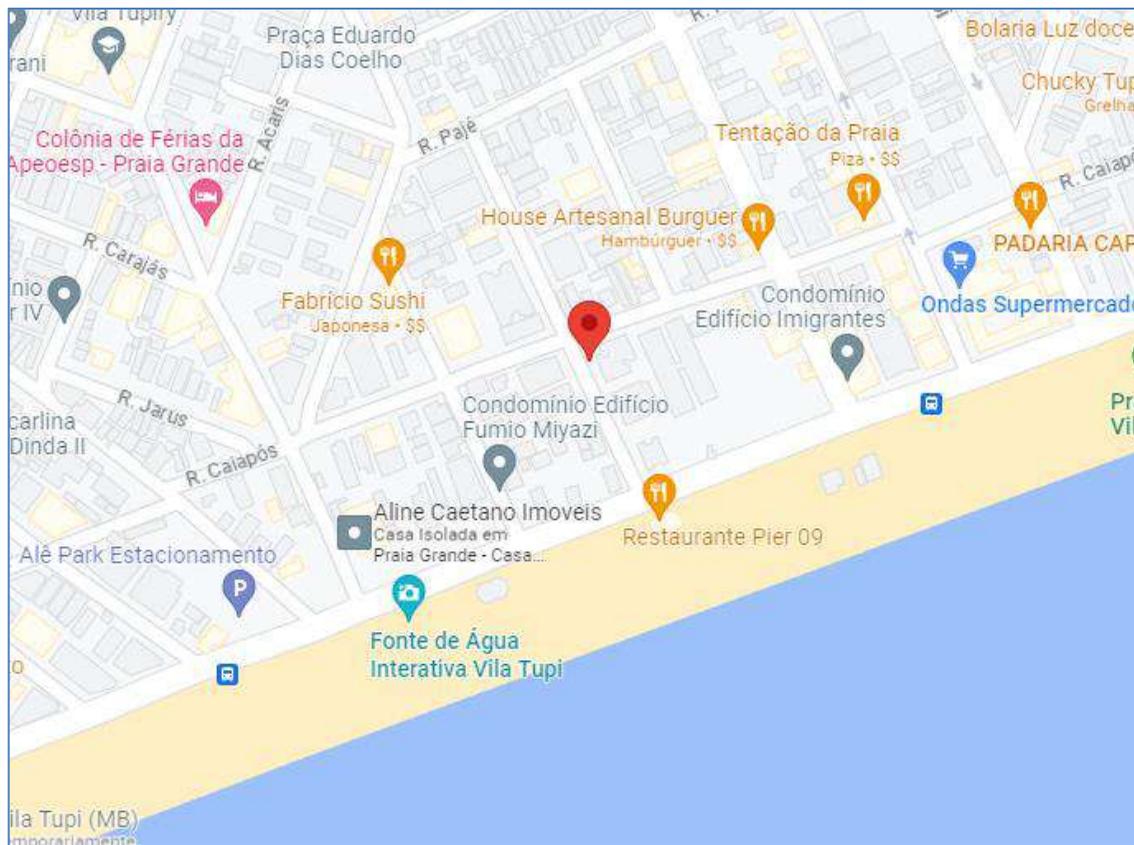
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, a **Sra. Adriana**, síndica, informou que o apartamento nº 22 pertence ao Sr. Milton, que comprou o apartamento do Sr. Paulo Roberto Rodrigues.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Praia Grande, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



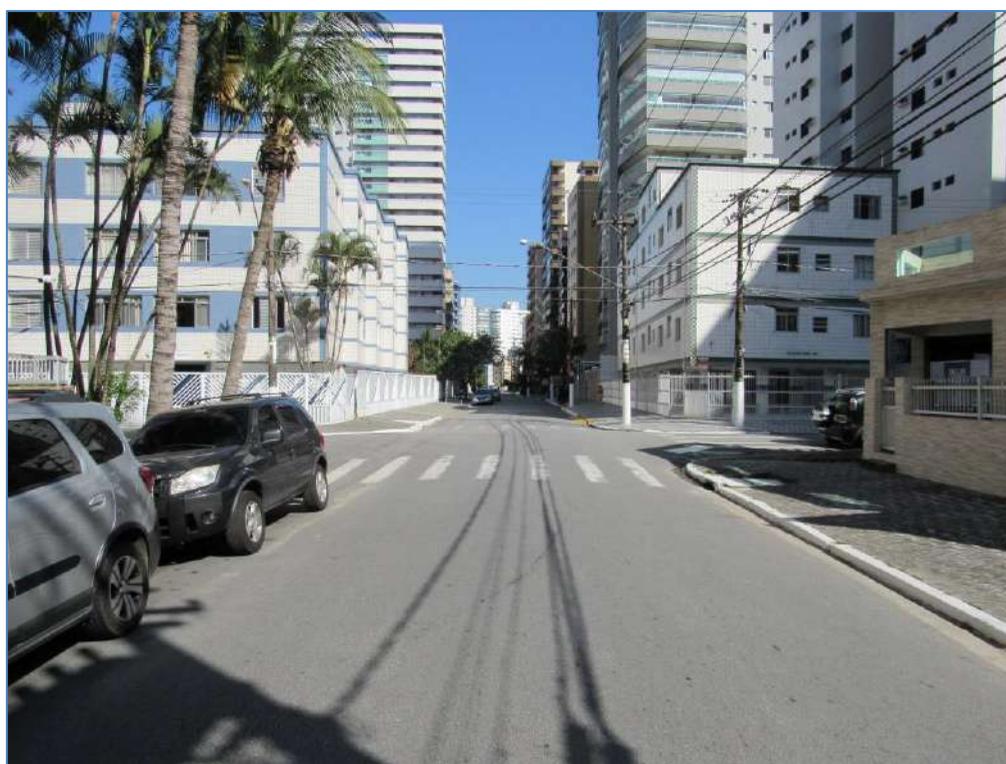
FOTOS 96/97



RUA TAPAJÓS,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 98/99



RUA CAIAPÓS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

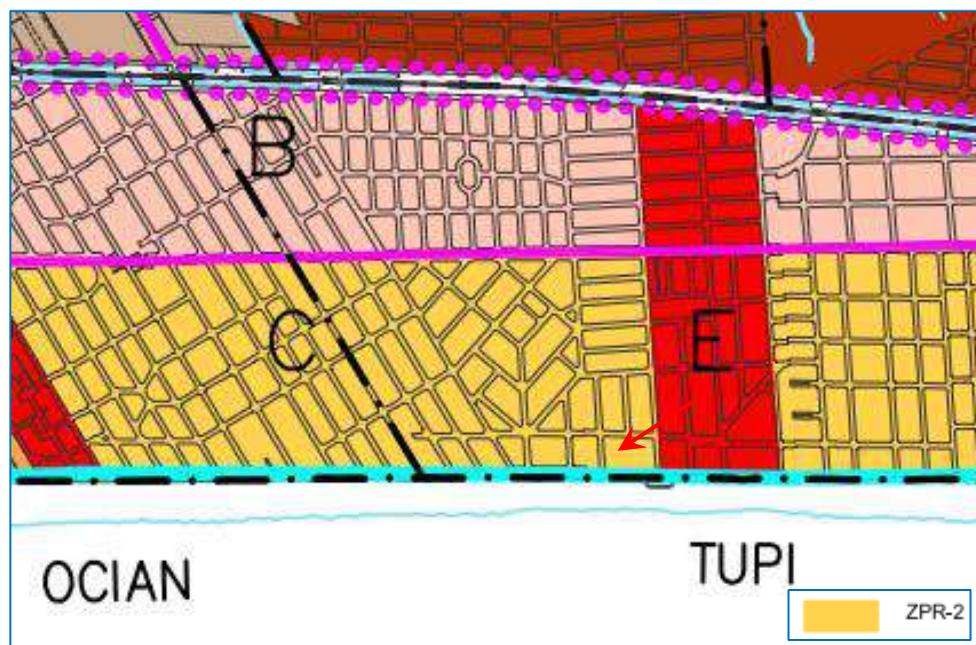
2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 615/2011, institui o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do Município de Praia Grande.

O local em causa integra a ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - ZPR 2, que possui alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1.

Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. É mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial, destinadas à implantação de usos comerciais e residenciais, predominantemente residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Presidente Castelo Branco, Rua Caiapós e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 22 a fração ideal de 1,7157% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Las Palomas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Las Palomas é constituído por bloco único com 54 apartamentos residenciais, com entrada social e acesso de veículos, pela Rua Tapajós.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Las Palomas, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 22), constitui-se de prédio residencial contendo no

térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres, *hall* social, salão de festas, piscina, academia e salão de jogos, que atende a 9 andares superiores, com 6 apartamentos residenciais por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo do edifício.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 22)

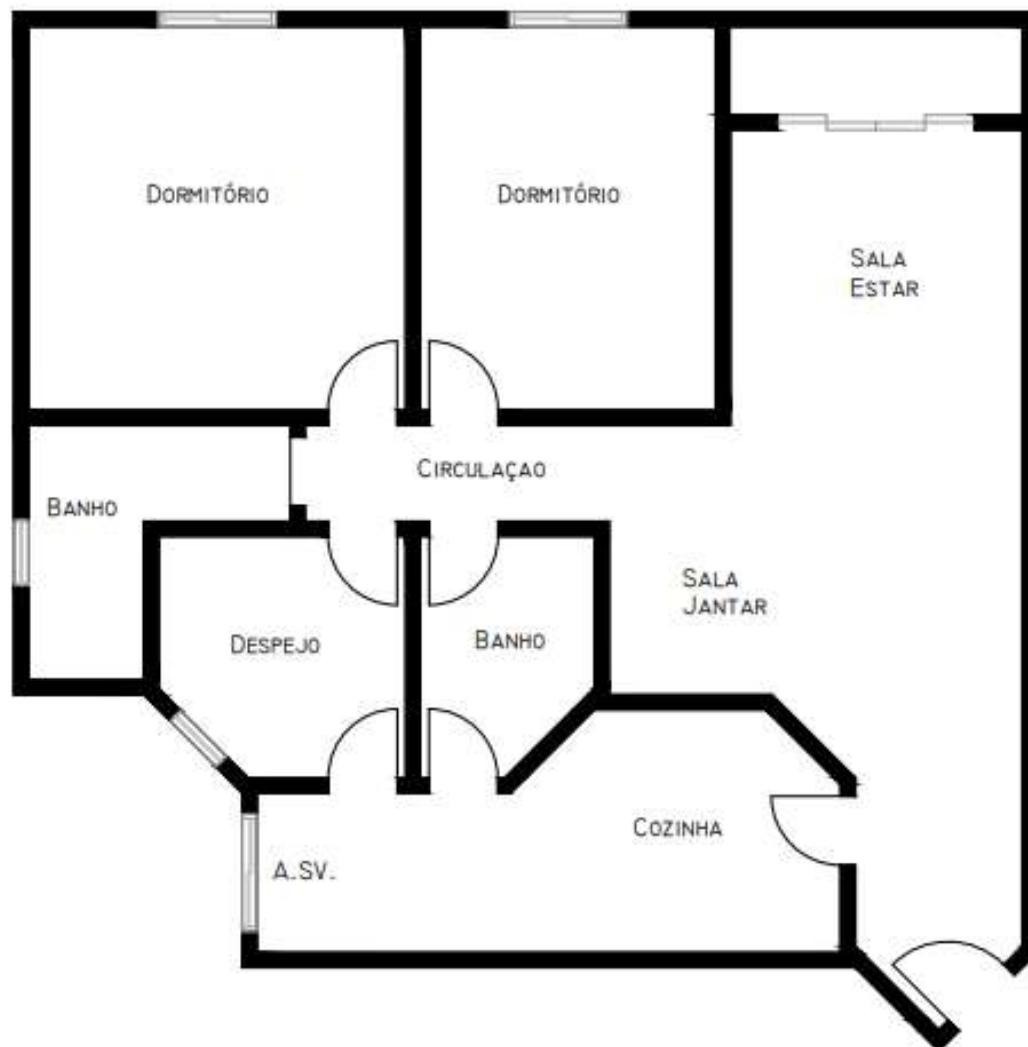
O apartamento nº 22 está localizado no 3º pavimento ou 2º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande, São Paulo.

Contém área privativa de 76,28 m², área comum de 36,051 m², área total de 112,331 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum, equivalente a 1,7157%, com idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos".

O apartamento "tipo" possui: sala para dois ambientes com terraço, três dormitórios, dois banheiros, cozinha e área de serviço.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO LAS PALOMAS, DO APARTAMENTO VISTORIADO, SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO LAS PALOMAS
APARTAMENTO "TIPO"
RUA TAPAJÓS, Nº 100

FOTO 100

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTOS 101/102

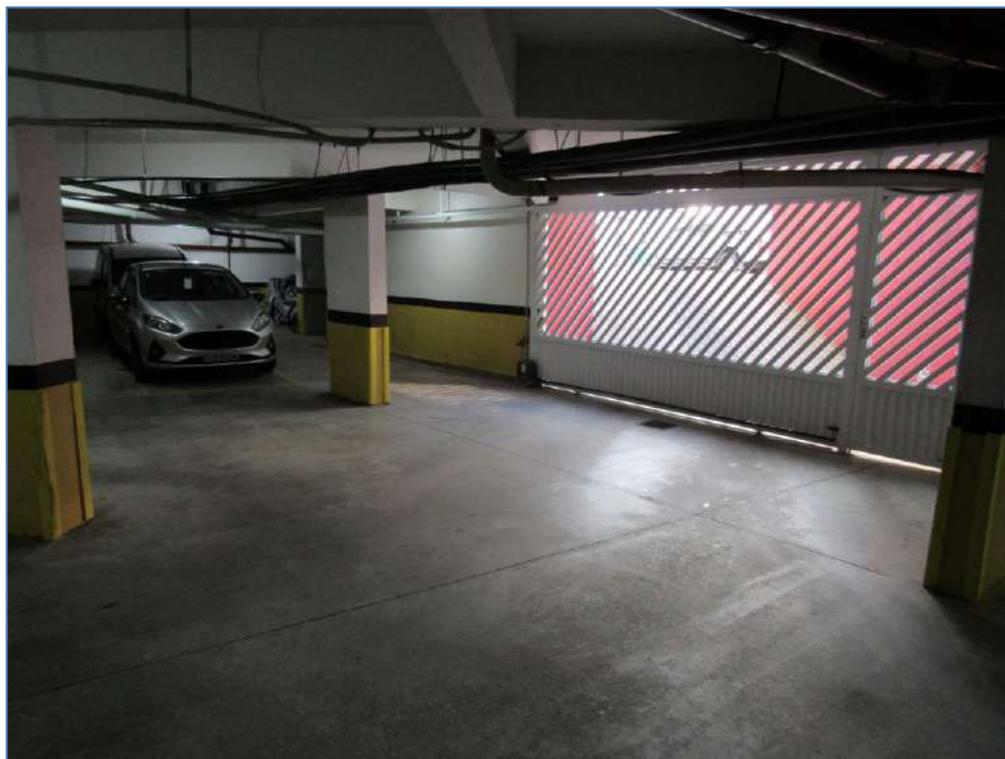
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 103/104

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 105/106

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 107/108

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



BICICLETÁRIO E HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO.

FOTOS 109/110

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE PEDESTRES.

FOTOS 111/112

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 113/114

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 115/116

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



PISCINA E ACADEMIA.

FOTOS 117/118

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 119/120

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL SOCIAL.

FOTOS 121/122

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO E NO 2º ANDAR.

FOTO 123

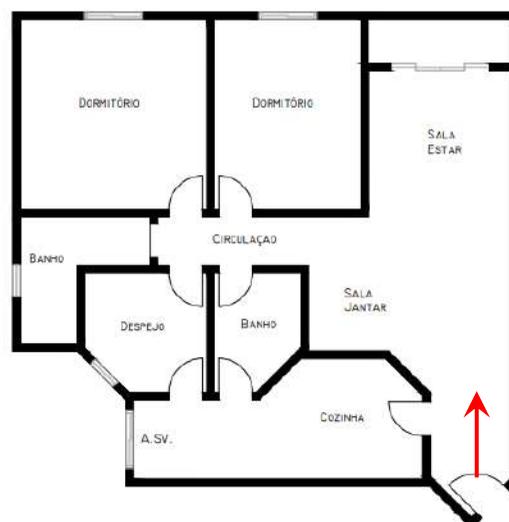
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



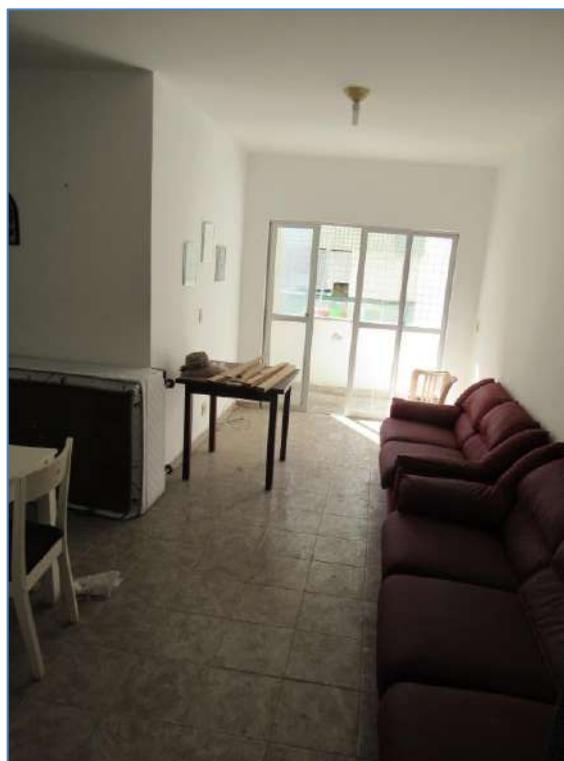
ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO Nº 22 - 2º ANDAR.

FOTO 124

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA.

FOTO 125

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



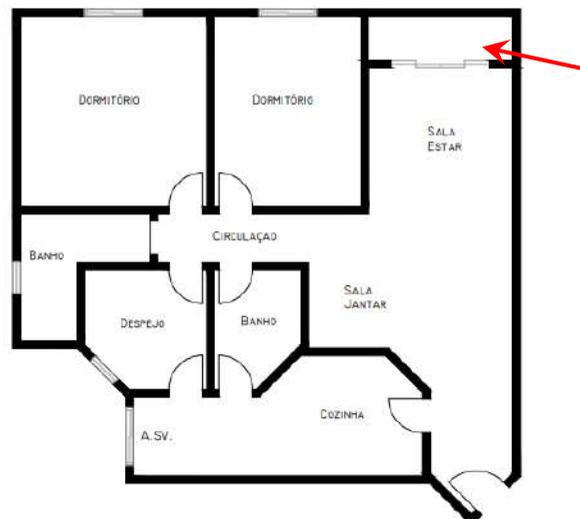
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 126

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



TERRAÇO.

FOTO 127

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



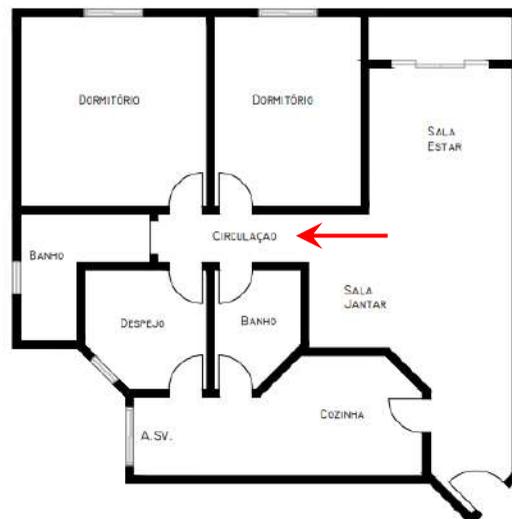
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA DE JANTAR.

FOTO 128

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



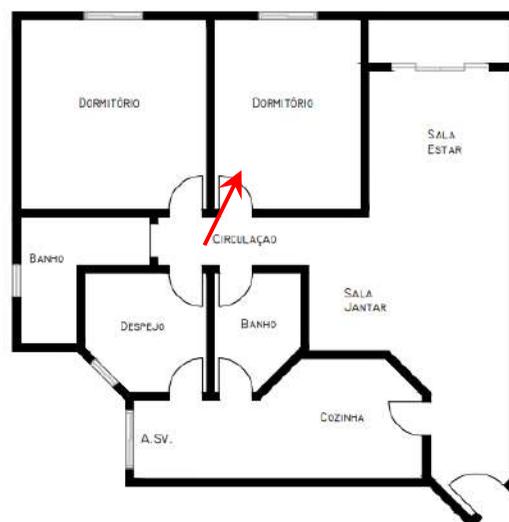
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 129

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



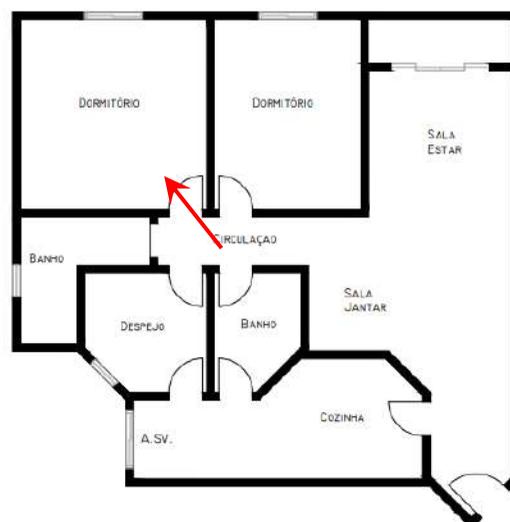
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 1.

FOTO 130

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



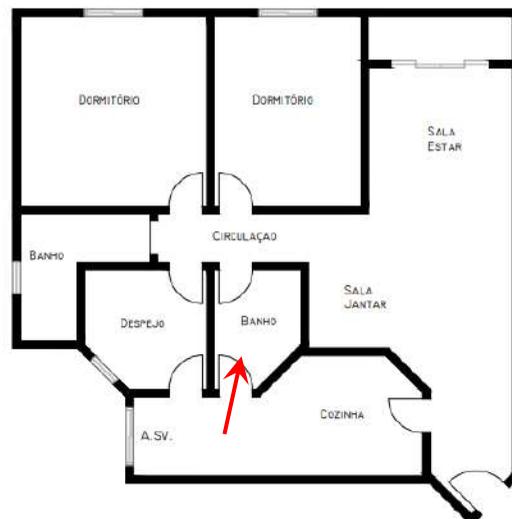
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



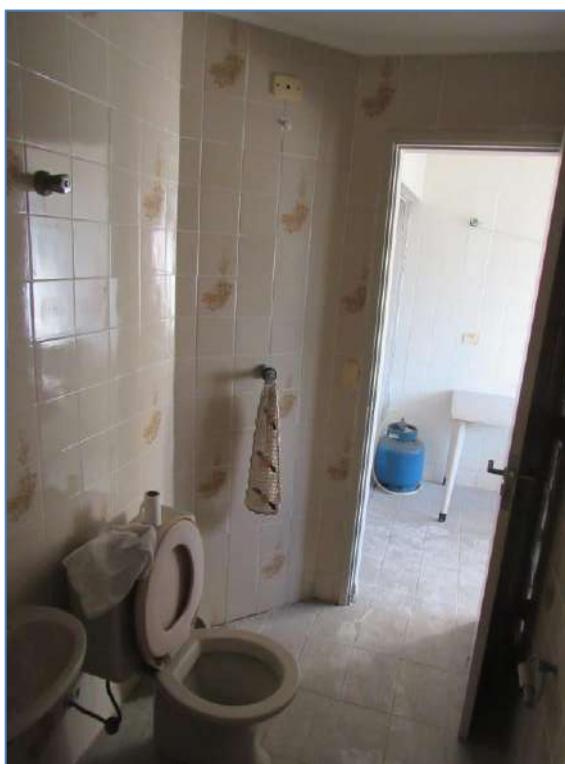
DORMITÓRIO 2.

FOTO 131

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



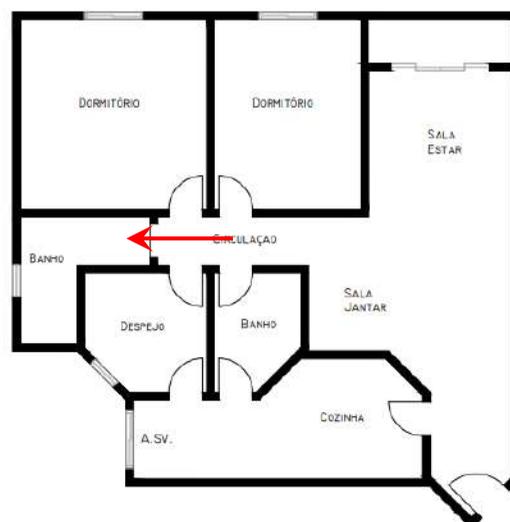
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 132

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



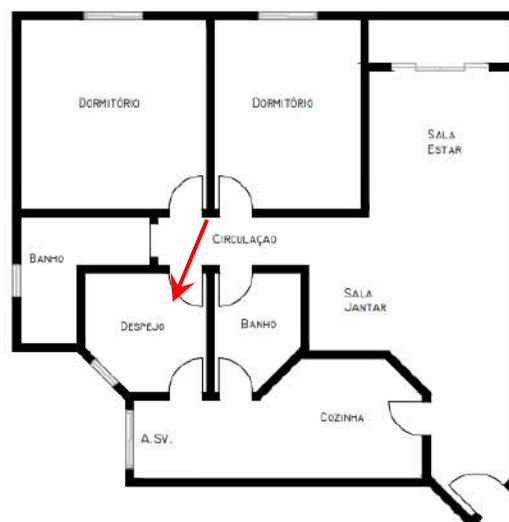
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 133

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



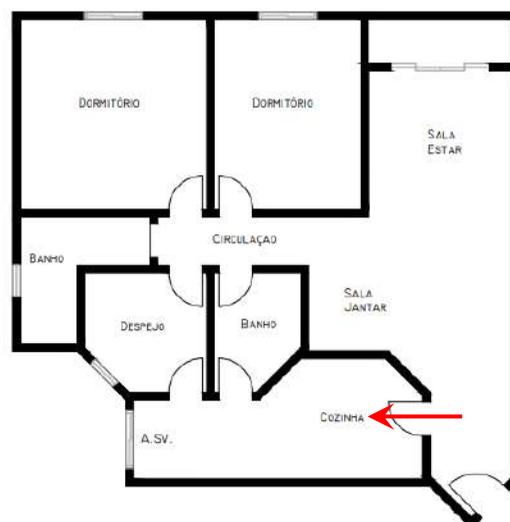
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO REVERSÍVEL (OPÇÃO DE PLANTA).

FOTO 134

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



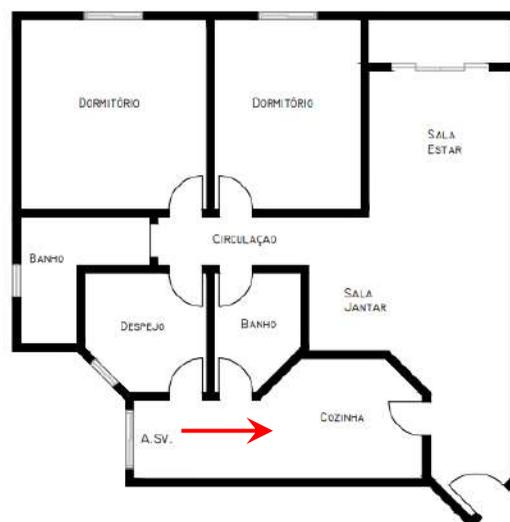
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



COZINHA.

FOTO 135

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 136

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com 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 IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 14 (catorze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos 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 estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,51.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81			
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
	2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71		
	2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79			

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 22

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	76,28 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.195,20/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [76,28 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.195,20 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 259.705,86}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 3:

Matrícula nº 75.847, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 22 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 260.000,00

(duzentos e sessenta mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

(*) Obs.: Vu = R\$ 3.195,20 / m² (três mil, cento e noventa e cinco reais e vinte centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Puri NÚMERO: 169
COMP.: Cond. Edifício Felipe BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 550,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Ruth Bezerra Andrade Almeida
CONTATO: corretor TELEFONE: (13)-988526030
OBSERVAÇÃO:
AU: 85,00 m² + 1 VAGA = 90,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 35,87	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.885,87
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0093
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 100
COMP.: Edifício Las Palomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.120,00 TESTADA - (cf) m: 32,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,725 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO./ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Lopes Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (13)-30670064

OBSERVAÇÃO:

AU: 80,00 m² + 1 VAGA = 85,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.705,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -122,68	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.583,20
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Tapajós			NÚMERO : 100		
COMP. : Edifício Las Palomas	BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.120,00	TESTADA - (cf) m :	32,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,510	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,725	IDADE : 27 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 75,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	1
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	-1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	290.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lopes Imóveis				
CONTATO :		TELEFONE : (13)-30670064			
OBSERVAÇÃO :					
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-115,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.480,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.364,80
		VARIAÇÃO : 0,9669



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 100	
COMP.: Edifício Las Palomas	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.120,00	TESTADA - (cf) m: 32,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,725	IDADE: 27 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 89,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 89,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 9	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Silvia Rolim			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-982114046		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 84,00 m² + 1 VAGA = 89,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

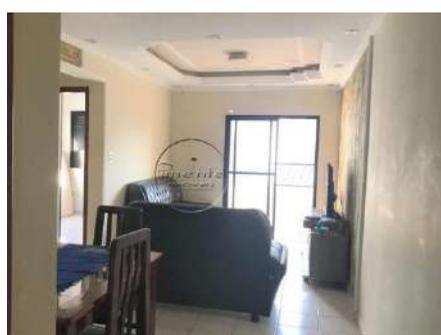
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.235,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -107,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.128,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 196	
COMP.: Residencial Magister II	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 750,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 84,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 84,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Odeni Maria Souza Pimentel		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-981001468		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 79,00 m² + 1 VAGA = 84,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -569,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.180,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8480
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 70
COMP.: Edifício Saint Thomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,050,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 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: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 274.420,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Usuário Newcore

CONTATO:

TELEFONE: (13)-958196257

OBSERVAÇÃO:

AU: 68,00 m² + 1 VAGA = 73,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.383,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -198,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.184,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 70
COMP.: Edifício Saint Thomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.050,00 TESTADA - (cf) m²: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 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: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 394.260,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Usuário Newcore

CONTATO:

TELEFONE: (13)-958196257

OBSERVAÇÃO:

AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.815,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -223,84	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.591,58
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tapajós	BAIRRO : Vila Tupi		NÚMERO : 70
COMP.: Edifício Saint Thomas	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP		
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m : 30,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,510	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: 93,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 93,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUITES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 10	APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 369.720,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Usuário Newcore			
CONTATO :	TELEFONE : (13)-958196257		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.577,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -209,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.368,03
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	House Fort		
CONTATO:		TELEFONE: (13)-33295023	
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Xavantes	NÚMERO:	186
COMP.:	Residencial Pércules	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Bene Vieira Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34727988		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

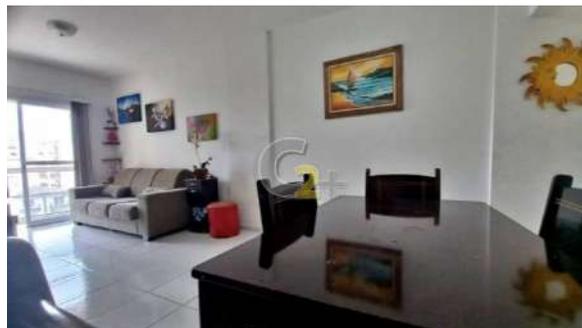
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 83,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.578,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -739,34	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.838,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sandel Imobiliária		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-739,34	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.578,31
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.838,97
		VARIAÇÃO:	0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 13					
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Xavantes			NÚMERO: 186		
COMP.: Residencial Pércules		BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:		UF: SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original		FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,510		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1
VAGAS DESCOB.: 0					
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	105,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:		105,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		15		PISCINA:	0
APTO/ANDAR:		4		SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:		1			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$): 380.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária					
CONTATO:		TELEFONE: (13)-56314479			
OBSERVAÇÃO:					
AU: 100,00 m² + 1 VAGA = 105,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-672,98	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.257,14
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.584,16
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	INDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tupi	NÚMERO: 267		
COMP.: Cond. Residencial Rognt	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m: 35,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,828	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 98,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 98,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 395.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Aline Caetano Imóveis			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34713333		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 93,00 m² + 1 VAGA = 98,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.627,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-466,15	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.161,40
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,8715
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Tapajós, 100 - apto 22

DATA : 29/08/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

AU: 76,28 m² + 1 VAGA = 81,28 m².

Matrícula nº 75.847 - CRI de Praia Grande-SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

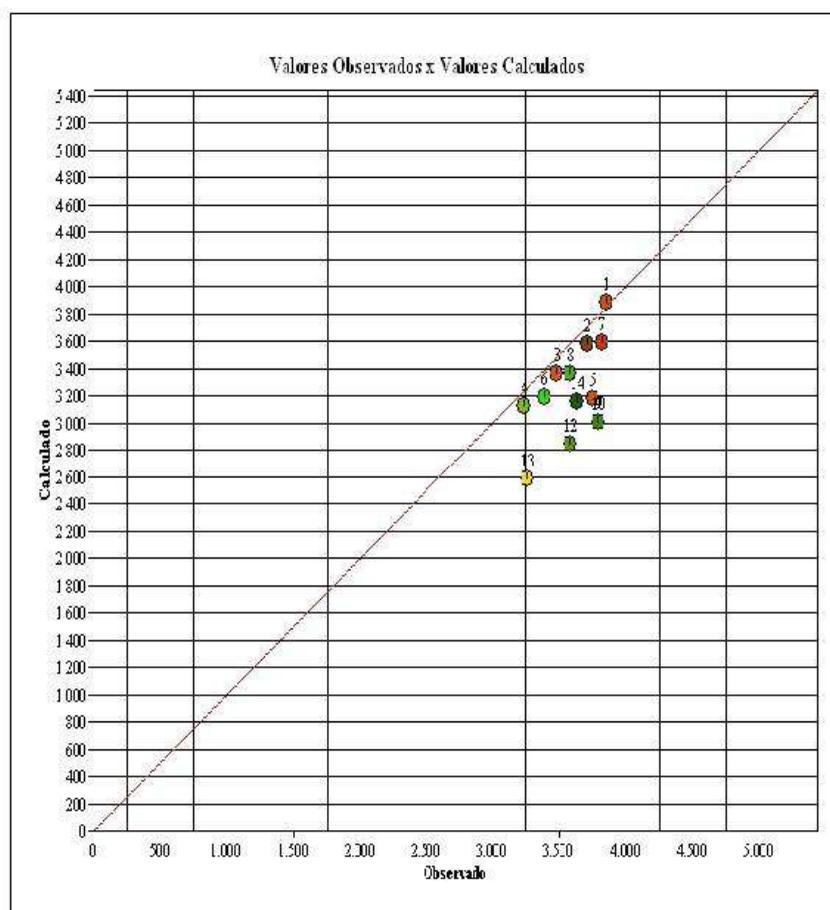
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Purí, 169	3.850,00	3.885,87	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Tapajós, 100	3.705,88	3.583,20	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Tapajós, 100	3.480,00	3.364,80	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Tapajós, 100	3.235,96	3.128,83	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tapajós, 196	3.750,00	3.180,07	0,8480
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tapajós, 70	3.383,26	3.184,78	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Tapajós, 70	3.815,42	3.591,58	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Tapajós, 70	3.577,94	3.368,03	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Xavantes, 186	3.257,14	2.584,16	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Tupi, 267	3.627,55	3.161,40	0,8715

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.850,00	3.885,87
2	3.705,88	3.583,20
3	3.480,00	3.364,80
4	3.235,96	3.128,83
5	3.750,00	3.180,07
6	3.383,26	3.184,78
7	3.815,42	3.591,58
8	3.577,94	3.368,03
9	3.795,18	3.011,03
10	3.795,18	3.011,03
11	3.578,31	2.838,97
12	3.578,31	2.838,97
13	3.257,14	2.584,16
14	3.627,55	3.161,40

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Tapajós 100 Edifício Las Palomas Vila Tupi PRAIA GRANDE - SP Data : 29/08/2023
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1.120,00 Edificação m² : 81,28 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.602,15
 Desvio Padrão : 202,37
 - 30% : 2.521,51
 + 30% : 4.682,80

Coefficiente de Variação : 5,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.195,20
 Desvio Padrão : 344,65
 - 30% : 2.236,64
 + 30% : 4.153,75

Coefficiente de Variação : 10,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12	
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 checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.195,20

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.195,20000

VALOR TOTAL (R\$): 259.705,86

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85

INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (4):

Matrícula nº 75.849, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

Apartamento nº 43 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

II - VISTORIA

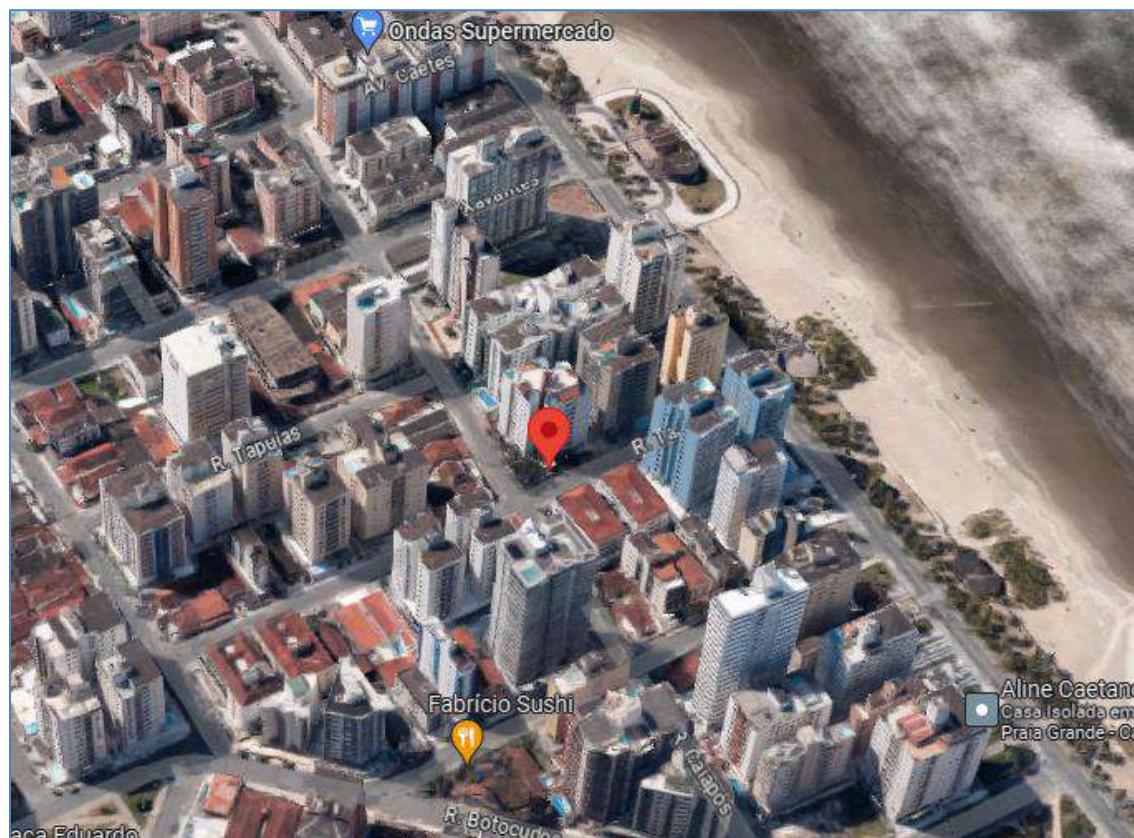
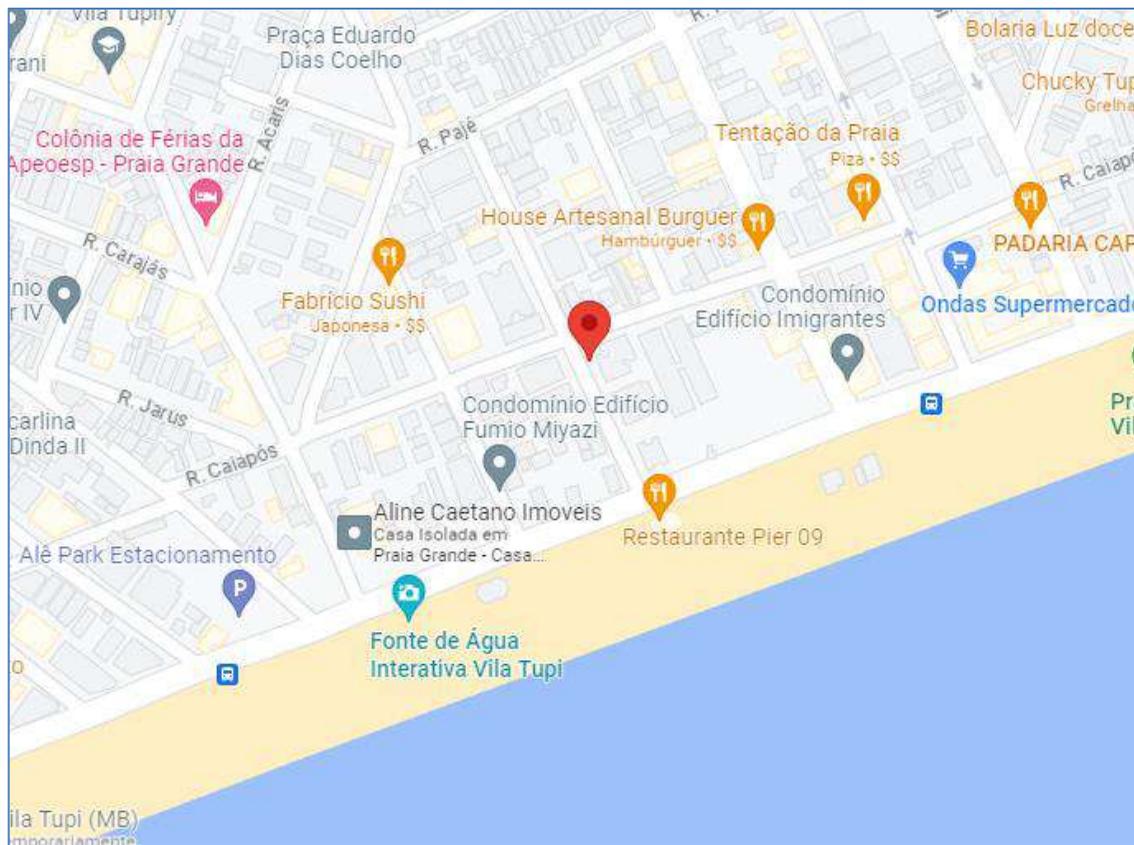
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, a **Sra. Adriana**, síndica, informou que o apartamento nº 43, pertence ao **Sr. Sandro**.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Praia Grande, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 137/138



RUA TAPAJÓS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 139/140



RUA CAIAPÓS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

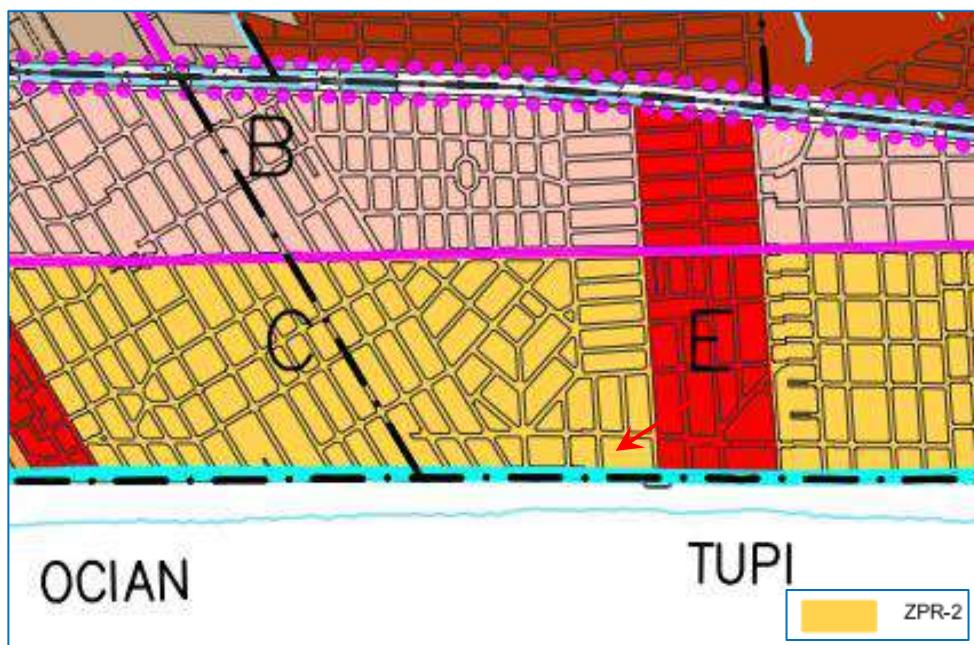
2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 615/2011, institui o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do Município de Praia Grande.

O local em causa integra a ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - ZPR 2, que possui alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1.

Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. É mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial, destinadas à implantação de usos comerciais e residenciais, predominantemente residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Presidente Castelo Branco, Rua Caiapós e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 43 a fração ideal de 1,7868% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Las Palomas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Las Palomas é constituído por bloco único com 54 apartamentos residenciais, com entrada social e acesso de veículos, pela Rua Tapajós.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Las Palomas, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 43), constitui-se de prédio residencial contendo no

térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres, *hall* social, salão de festas, piscina, academia e salão de jogos, que atende a 9 andares superiores, com 6 apartamentos residenciais por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo do edifício.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 43)

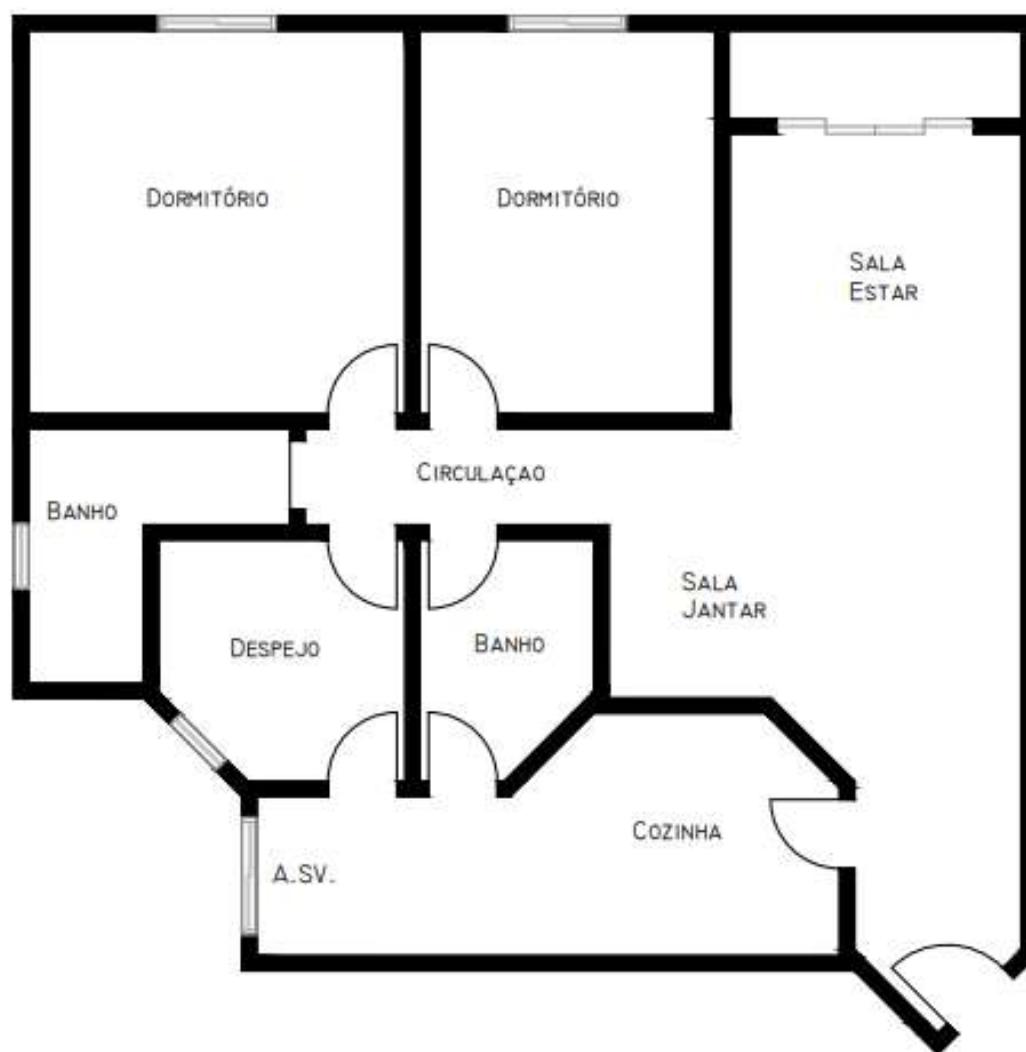
O apartamento nº 43 está localizado no 5º pavimento ou 4º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande, São Paulo.

Contém área privativa de 80,22 m², área comum de 36,701 m², área total de 116,921 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum, equivalente a 1,7868%, com idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos".

O apartamento "tipo" possui: sala para dois ambientes com terraço, três dormitórios, dois banheiros, cozinha e área de serviço.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO LAS PALOMAS, DO APARTAMENTO VISTORIADO, SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO LAS PALOMAS
APARTAMENTO "TIPO"
RUA TAPAJÓS, Nº 100

FOTO 141

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTOS 142/143

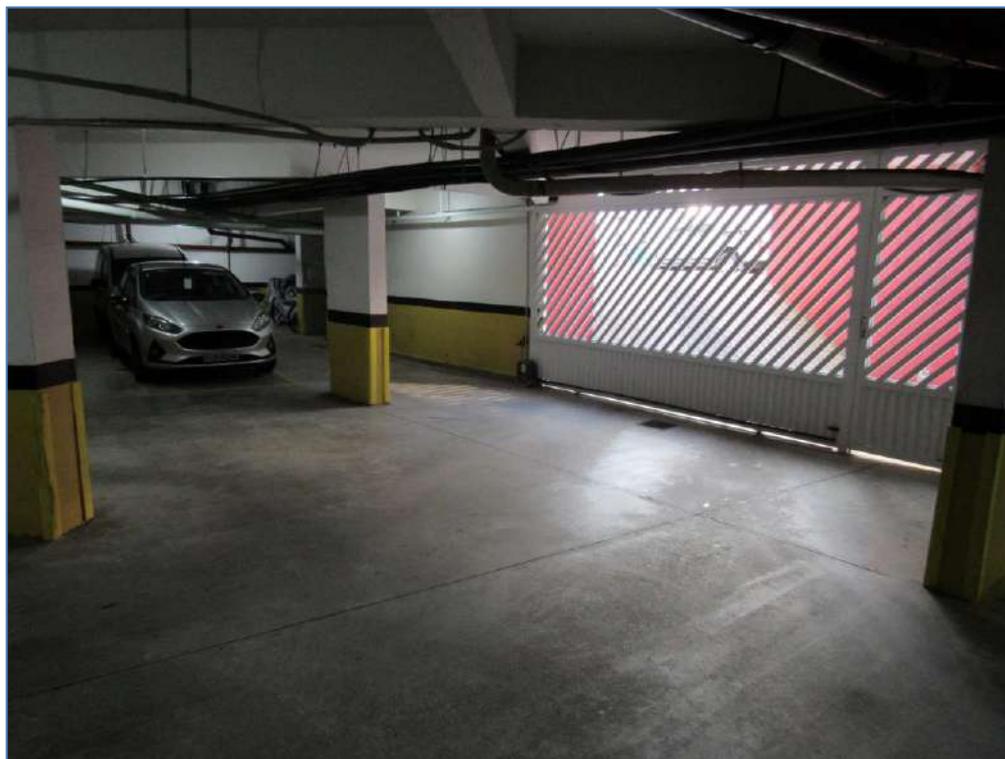
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 144/145

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 146/147

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 148/149

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



BICICLETÁRIO E HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO.

FOTOS 150/151

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE PEDESTRES.

FOTOS 152/153

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 154/155

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 156/157

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



PISCINA E ACADEMIA.

FOTOS 158/159

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 160/161

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL SOCIAL.

FOTOS 162/163

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO E NO 4º ANDAR.

FOTO 164

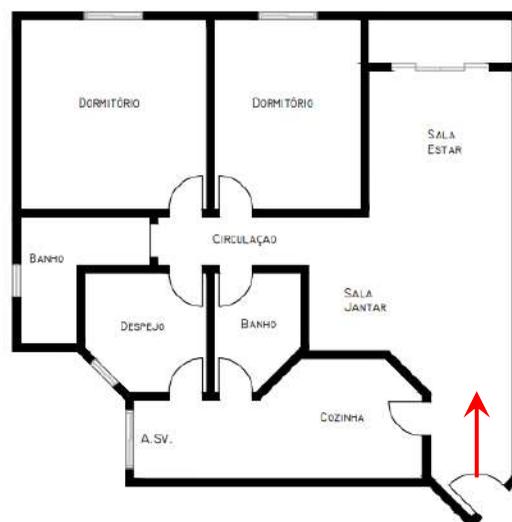
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



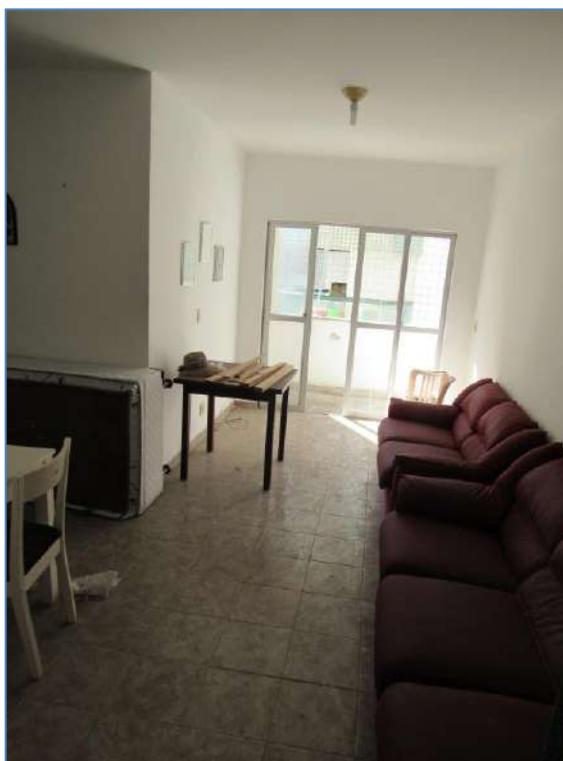
ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO Nº 43 - 4º ANDAR.

FOTO 165

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



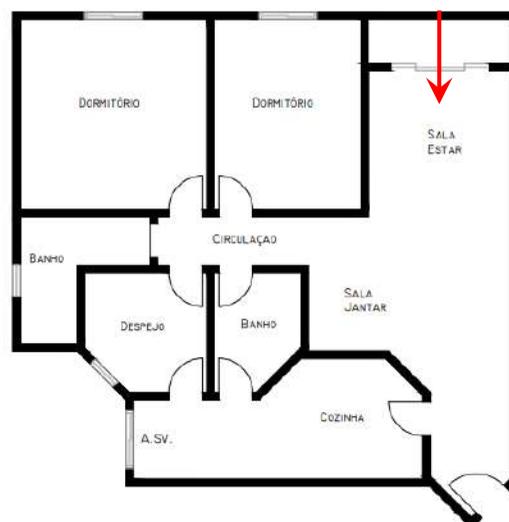
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA.

FOTO 166

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



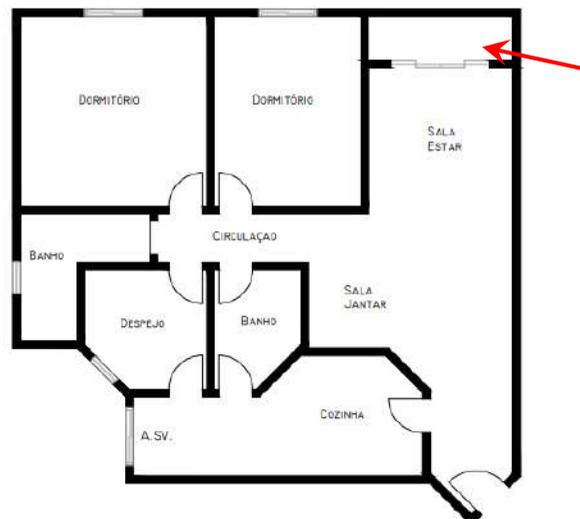
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 167

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



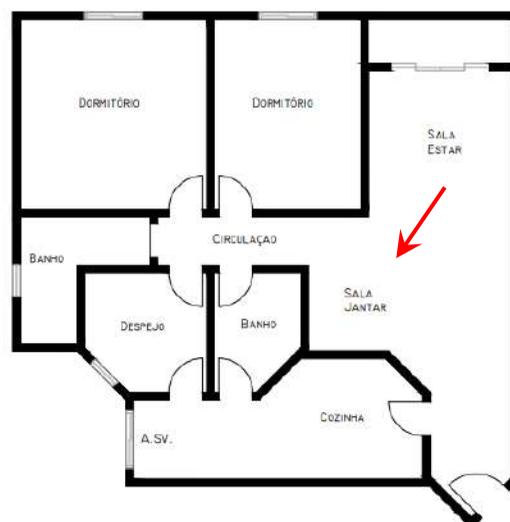
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



TERRAÇO.

FOTO 168

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



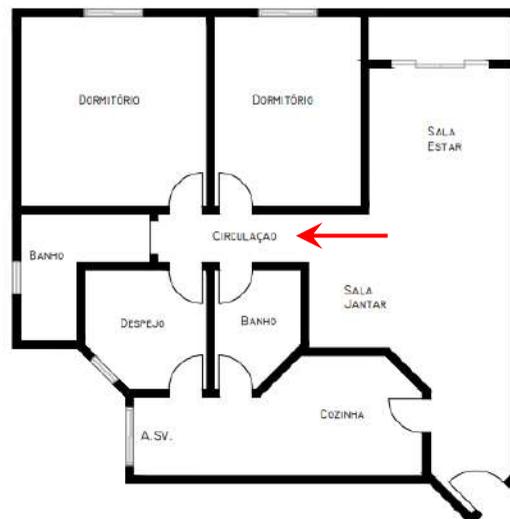
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA DE JANTAR.

FOTO 169

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



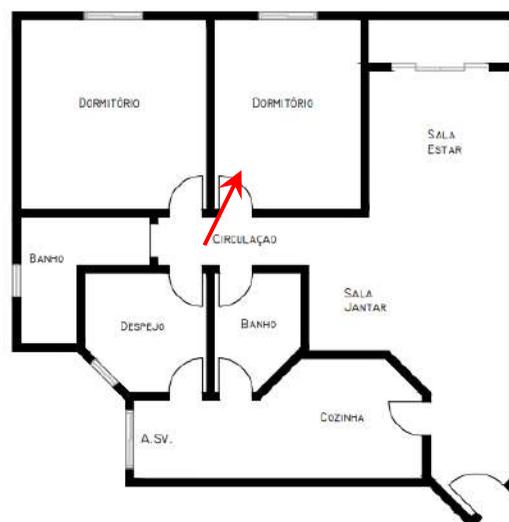
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 170

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



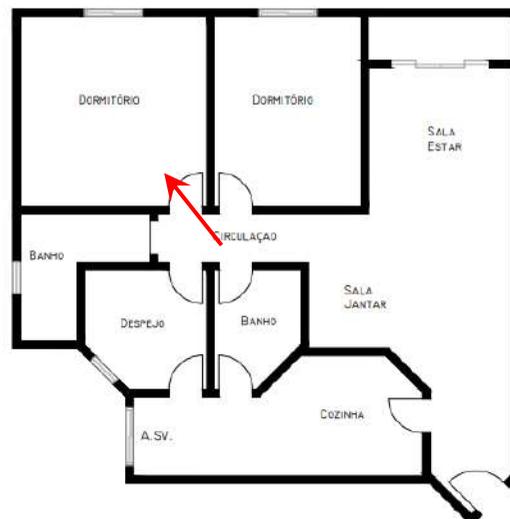
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 1.

FOTO 171

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



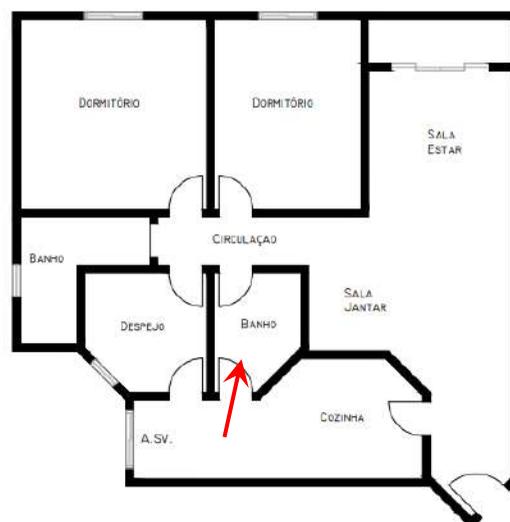
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 2.

FOTO 172

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



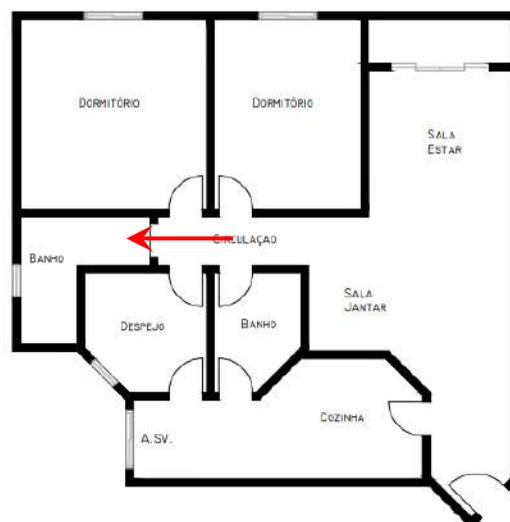
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 173

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



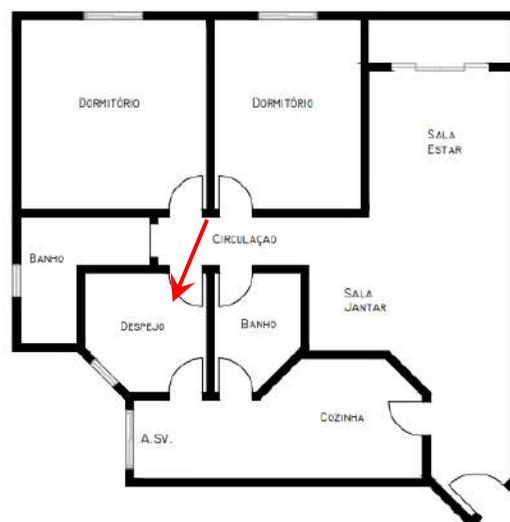
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 174

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



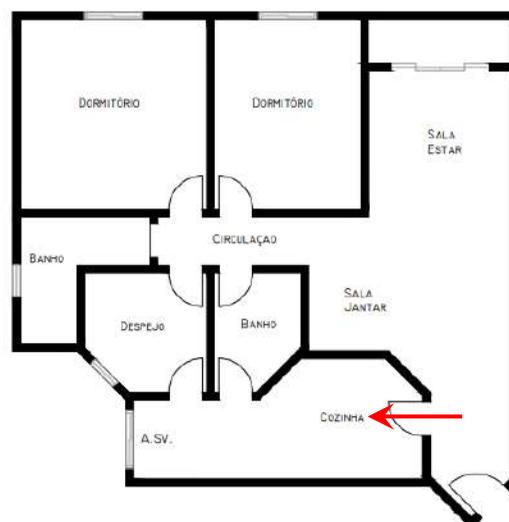
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO REVERSÍVEL (OPÇÃO DE PLANTA).

FOTO 175

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



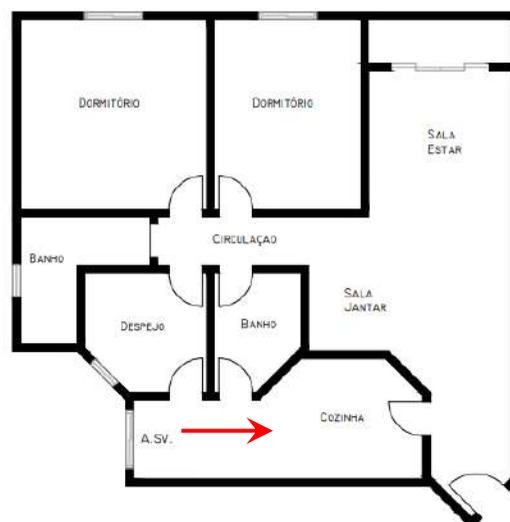
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



COZINHA.

FOTO 176

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 177

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com 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 IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 14 (catorze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos 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 estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,51.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
1.3.4- Padrão Superior		1,76	1,79	1,82		
1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81			
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82			
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
	2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71		
			2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,79				

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 43

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	80,22 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.195,20/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [80,22 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.195,20 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 272.294,94}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 4:

Matrícula nº 75.849, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 43 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 272.000,00

(duzentos e setenta e dois mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

(*) Obs.: Vu = R\$ 3.195,20 / m² (três mil, cento e noventa e cinco reais e vinte centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Puri NÚMERO: 169
COMP.: Cond. Edifício Felipe BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 550,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Ruth Bezerra Andrade Almeida
CONTATO: corretor TELEFONE: (13)-988526030
OBSERVAÇÃO:
AU: 85,00 m² + 1 VAGA = 90,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 35,87	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.885,87
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0093
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 100
COMP.: Edifício Las Palomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.120,00 TESTADA - (cf) m: 32,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,725 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO./ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Lopes Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (13)-30670064

OBSERVAÇÃO:

AU: 80,00 m² + 1 VAGA = 85,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.705,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -122,68	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.583,20
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Tapajós	NÚMERO:	100
COMP.:	Edifício Las Palomas	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.120,00	TESTADA - (cf) m:	32,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,725	IDADE:	27 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	75,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	9	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	290.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Lopes Imóveis		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-30670064
OBSERVAÇÃO:			
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.480,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-115,20	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.364,80
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9669
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 100	
COMP.: Edifício Las Palomas	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.120,00	TESTADA - (cf) m: 32,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,725	IDADE: 27 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 89,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 89,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 9	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sílvia Rolim			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-982114046		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 84,00 m² + 1 VAGA = 89,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

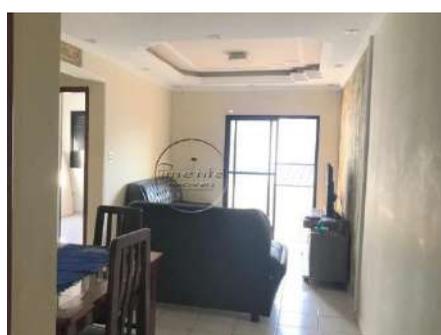
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.235,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -107,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.128,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 196	
COMP.: Residencial Magister II	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 750,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 84,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 84,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Odeni Maria Souza Pimentel		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-981001468		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 79,00 m² + 1 VAGA = 84,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -569,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.180,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8480
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 70
COMP.: Edifício Saint Thomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,050,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 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: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 274.420,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Usuário Newcore

CONTATO:

TELEFONE: (13)-958196257

OBSERVAÇÃO:

AU: 68,00 m² + 1 VAGA = 73,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.383,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -198,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.184,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Tapajós			NÚMERO : 70		
COMP. : Edifício Saint Thomas		BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP		
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.050,00	TESTADA - (cf) m²:	30,00	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,510		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:	93,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²: 93,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	1
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 394.260,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Usuário Newcore					
CONTATO :		TELEFONE : (13)-958196257			
OBSERVAÇÃO :					
AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-223,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.815,42
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.591,58
		VARIAÇÃO : 0,9413



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tapajós	BAIRRO : Vila Tupi		NÚMERO : 70
COMP.: Edifício Saint Thomas	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP		
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m : 30,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,510	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: 93,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 93,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2	SUITES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 10	APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 369.720,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Usuário Newcore			
CONTATO :	TELEFONE : (13)-958196257		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.577,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -209,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.368,03
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 83,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: House Fort			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-33295023		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Xavantes	NÚMERO:	186
COMP.:	Residencial Pércules	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	APTO/ANDAR:	4
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Bene Vieira Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34727988		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

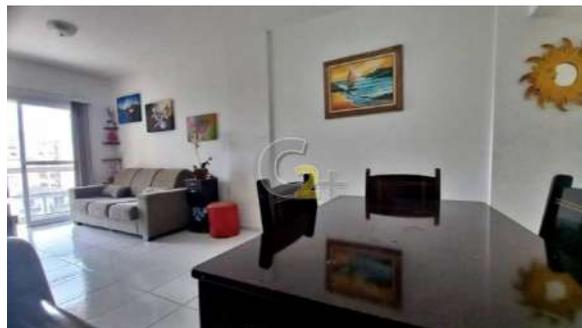
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 83,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.578,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -739,34	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.838,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sandel Imobiliária		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-739,34	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.578,31
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.838,97
		VARIAÇÃO:	0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 13					
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Xavantes			NÚMERO: 186		
COMP.: Residencial Pércules		BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:		UF: SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original		FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,510		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1
VAGAS DESCOB.: 0					
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	105,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:		105,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		15		PISCINA:	0
APTO/ANDAR:		4		SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:		1			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$): 380.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária					
CONTATO:		TELEFONE: (13)-56314479			
OBSERVAÇÃO:					
AU: 100,00 m² + 1 VAGA = 105,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.257,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -672,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.584,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	INDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tupi	NÚMERO: 267		
COMP.: Cond. Residencial Rognt	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m: 35,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,828	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 98,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 98,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 395.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Aline Caetano Imóveis			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34713333		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 93,00 m² + 1 VAGA = 98,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.627,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -466,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.161,40
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8715
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Tapajós, 100 - apto 43

DATA : 29/08/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

AU: 80,22 m² + 1 VAGA = 85,22 m².
Matrícula nº 75.849 - CRI de Praia Grande-SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

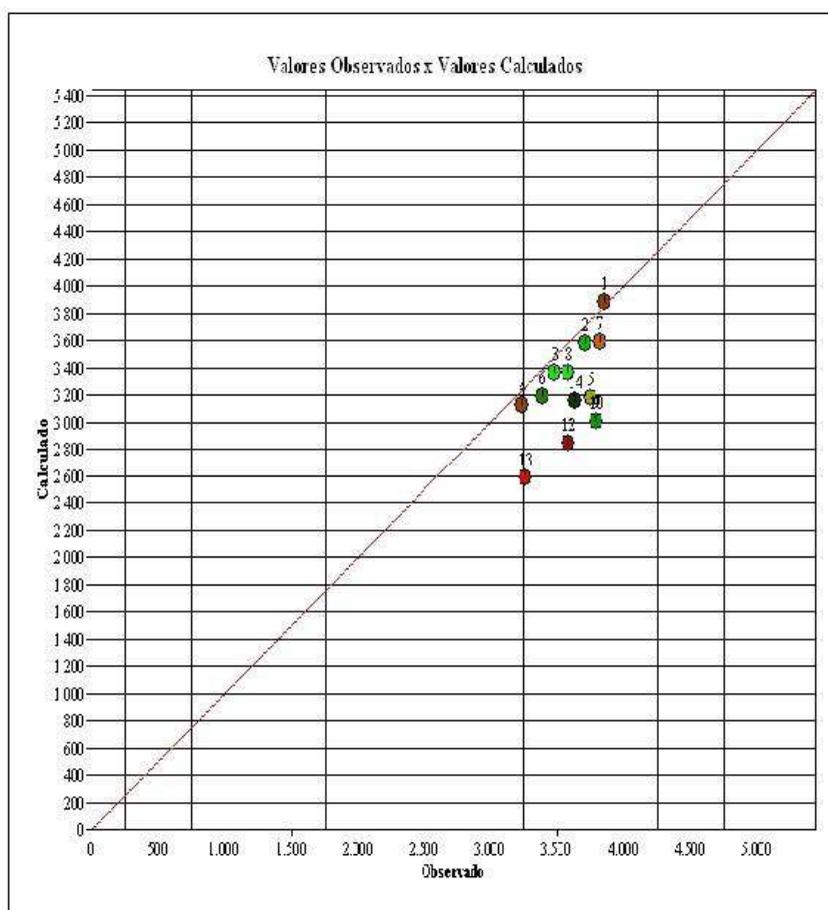
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Puri, 169	3.850,00	3.885,87	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Tapajós, 100	3.705,88	3.583,20	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Tapajós, 100	3.480,00	3.364,80	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Tapajós, 100	3.235,96	3.128,83	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tapajós, 196	3.750,00	3.180,07	0,8480
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tapajós, 70	3.383,26	3.184,78	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Tapajós, 70	3.815,42	3.591,58	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Tapajós, 70	3.577,94	3.368,03	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Xavantes, 186	3.257,14	2.584,16	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Tupi, 267	3.627,55	3.161,40	0,8715

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.850,00	3.885,87
2	3.705,88	3.583,20
3	3.480,00	3.364,80
4	3.235,96	3.128,83
5	3.750,00	3.180,07
6	3.383,26	3.184,78
7	3.815,42	3.591,58
8	3.577,94	3.368,03
9	3.795,18	3.011,03
10	3.795,18	3.011,03
11	3.578,31	2.838,97
12	3.578,31	2.838,97
13	3.257,14	2.584,16
14	3.627,55	3.161,40

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Tapajós 100 Edifício Las Palomas Vila Tupi PRAIA GRANDE - SP Data : 29/08/2023
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1.120,00 Edificação m² : 85,22 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.602,15
 Desvio Padrão : 202,37
 - 30% : 2.521,51
 + 30% : 4.682,80

Coefficiente de Variação : 5,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.195,20
 Desvio Padrão : 344,65
 - 30% : 2.236,64
 + 30% : 4.153,75

Coefficiente de Variação : 10,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.195,20
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.195,20000

VALOR TOTAL (R\$): 272.294,94

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85
 INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85
 INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (5):

Matrícula nº 75.850, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

Apartamento nº 44 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

II - VISTORIA

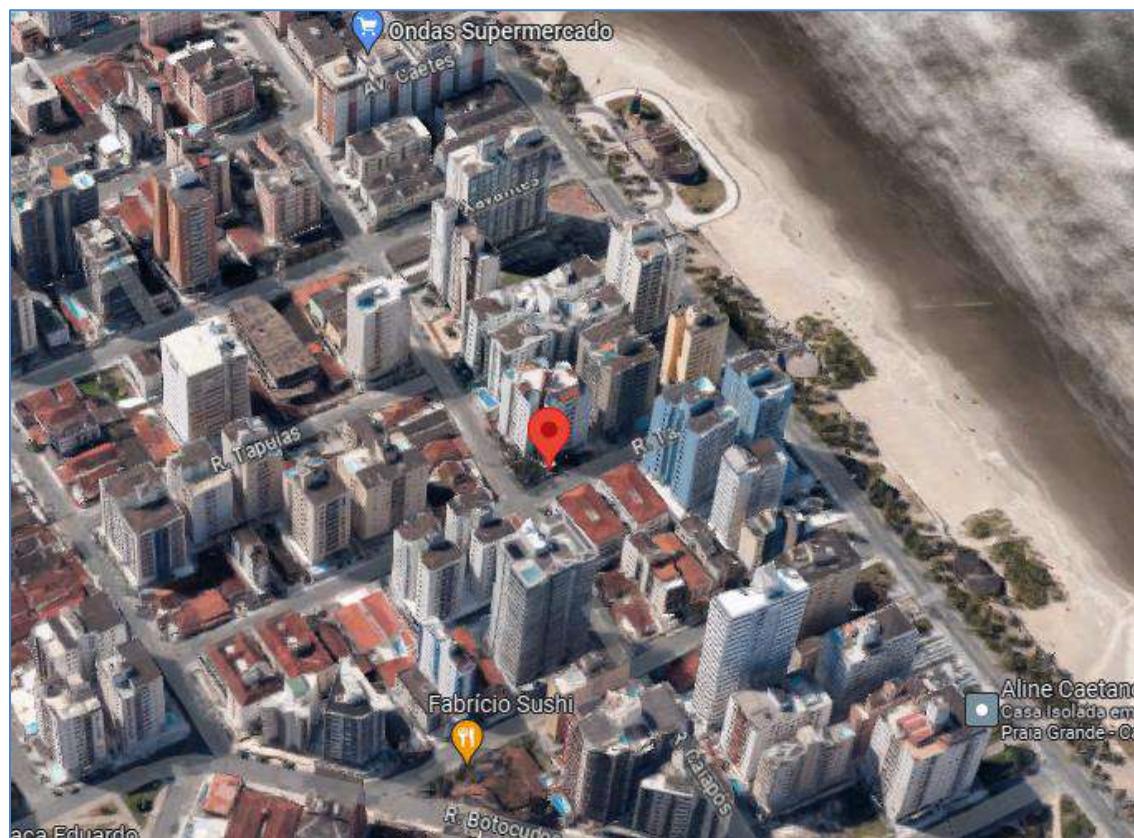
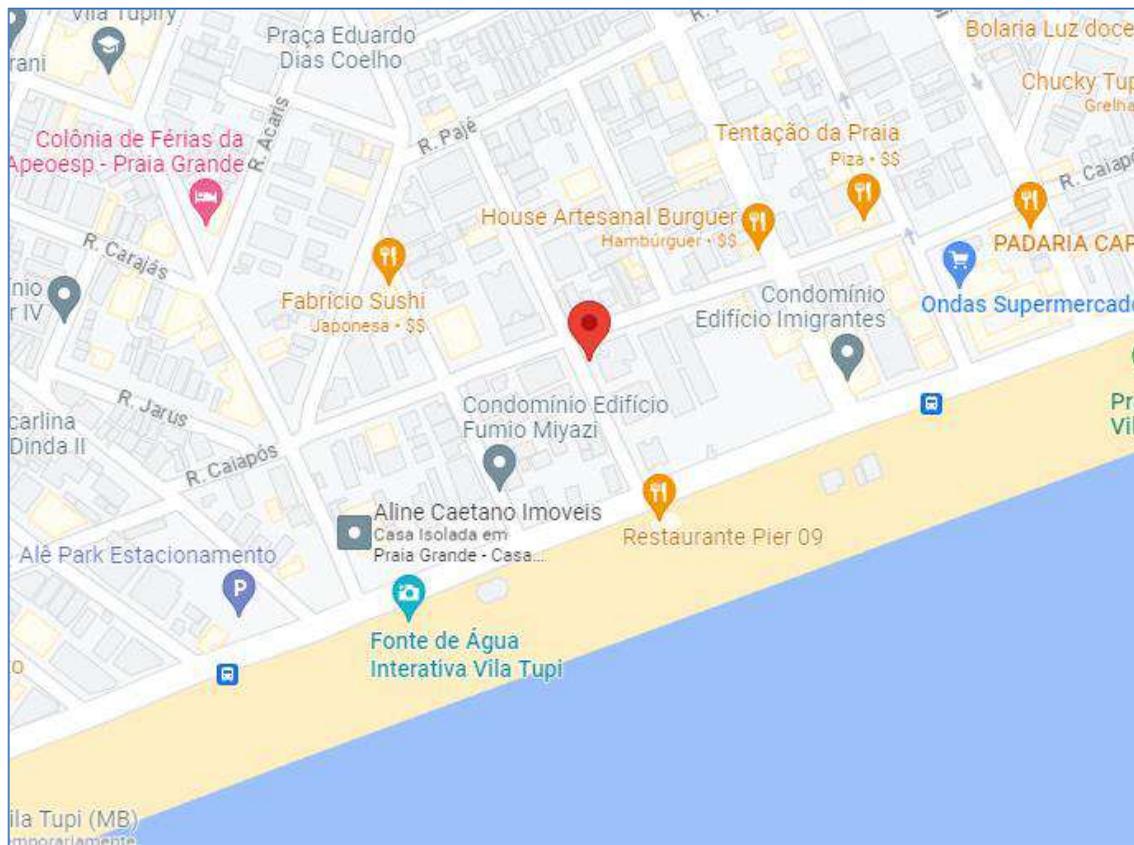
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, a **Sra. Adriana**, síndica, informou que o apartamento nº 44, pertence ao Sr. Paulo Roberto Rodrigues.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Praia Grande, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 178/179



RUA TAPAJÓS,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 180/181



RUA CAIAPÓS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

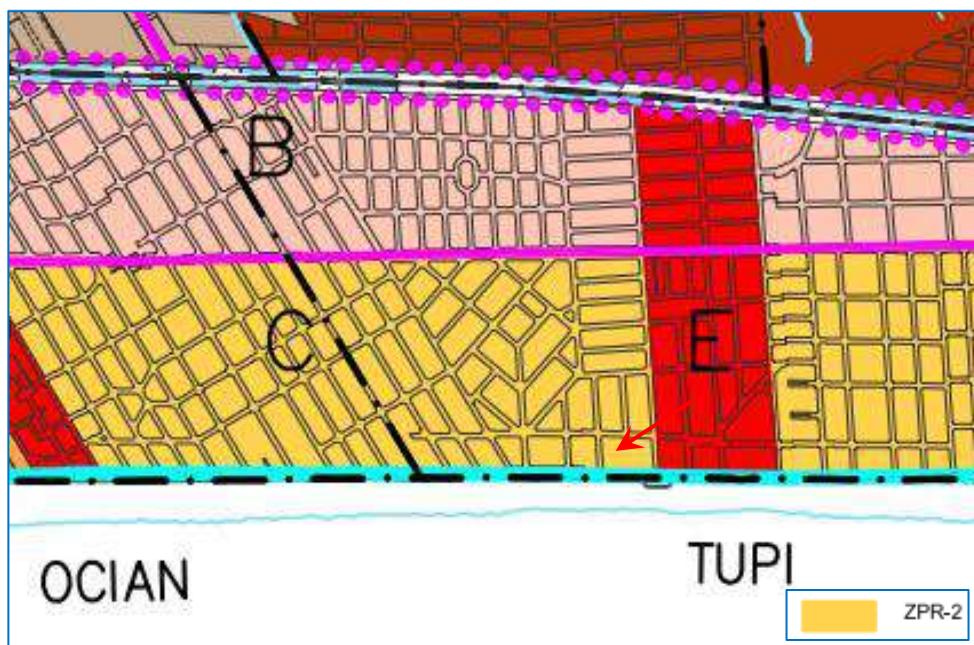
2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 615/2011, institui o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do Município de Praia Grande.

O local em causa integra a ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - ZPR 2, que possui alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1.

Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. É mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial, destinadas à implantação de usos comerciais e residenciais, predominantemente residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Presidente Castelo Branco, Rua Caiapós e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 44 a fração ideal de 1,7583% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Las Palomas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Las Palomas é constituído por bloco único com 54 apartamentos residenciais, com entrada social e acesso de veículos, pela Rua Tapajós.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Las Palomas, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 44), constitui-se de prédio residencial contendo no

térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres, *hall* social, salão de festas, piscina, academia e salão de jogos, que atende a 9 andares superiores, com 6 apartamentos residenciais por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo do edifício.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 44)

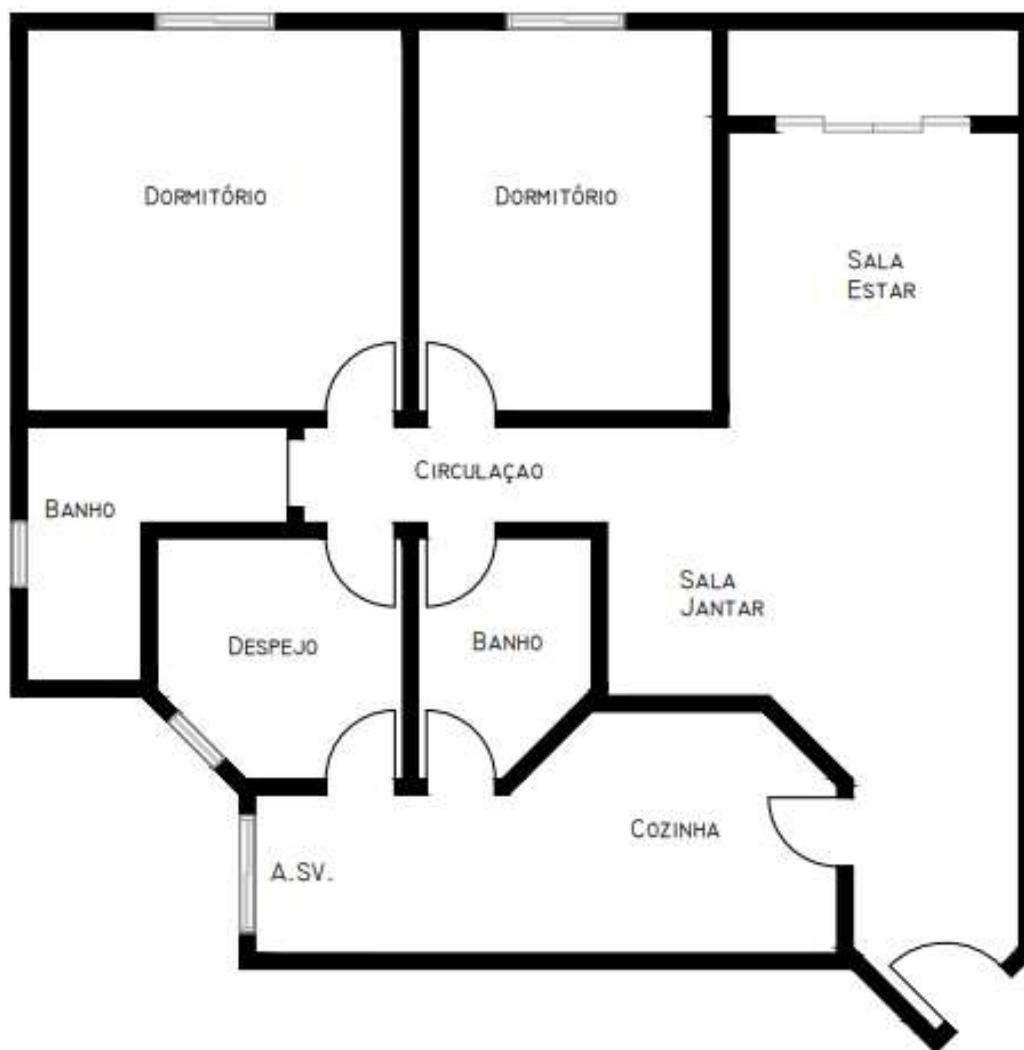
O apartamento nº 44 está localizado no 5º pavimento ou 4º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande, São Paulo.

Contém área privativa de 78,98 m², área comum de 36,440 m², área total de 115,420 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum, equivalente a 1,7583%, com idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos".

O apartamento "tipo" possui: sala para dois ambientes com terraço, três dormitórios, dois banheiros, cozinha e área de serviço.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO LAS PALOMAS, DO APARTAMENTO VISTORIADO, SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO LAS PALOMAS
APARTAMENTO "TIPO"
RUA TAPAJÓS, Nº 100

FOTO 182

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTOS 183/184

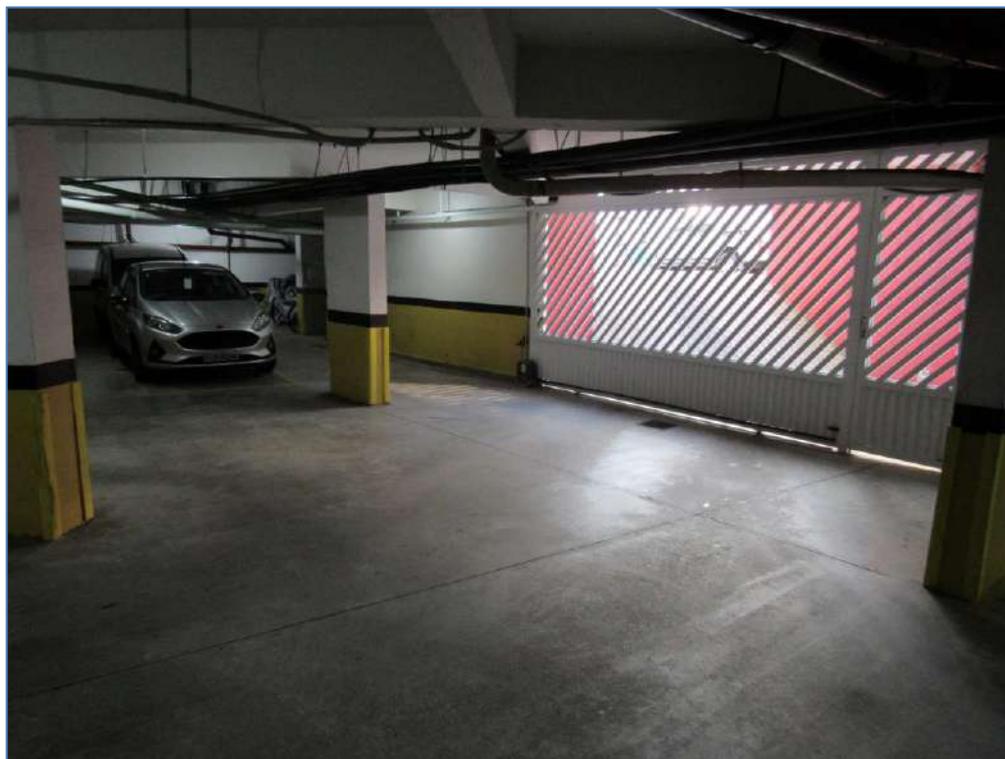
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 185/186

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 187/188

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 189/190

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



BICICLETÁRIO E HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO.

FOTOS 191/192

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE PEDESTRES.

FOTOS 193/194

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 195/196

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 197/198

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



PISCINA E ACADEMIA.

FOTOS 199/200

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 201/202

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL SOCIAL.

FOTOS 203/204

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO E NO 4º ANDAR.

FOTO 205

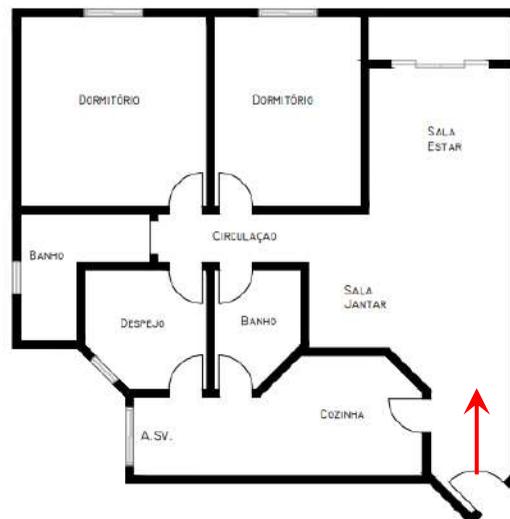
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO Nº 44 - 4º ANDAR.

FOTO 206

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



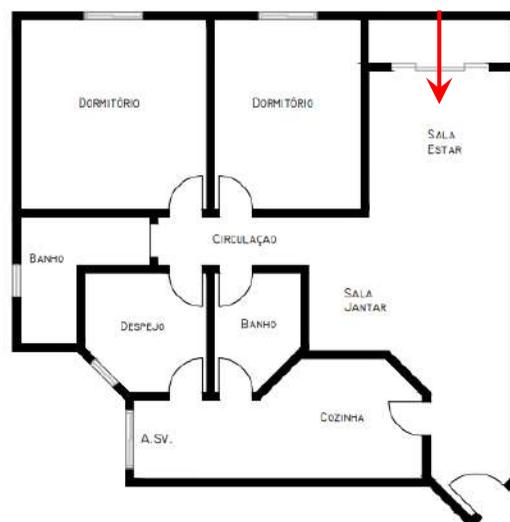
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA.

FOTO 207

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



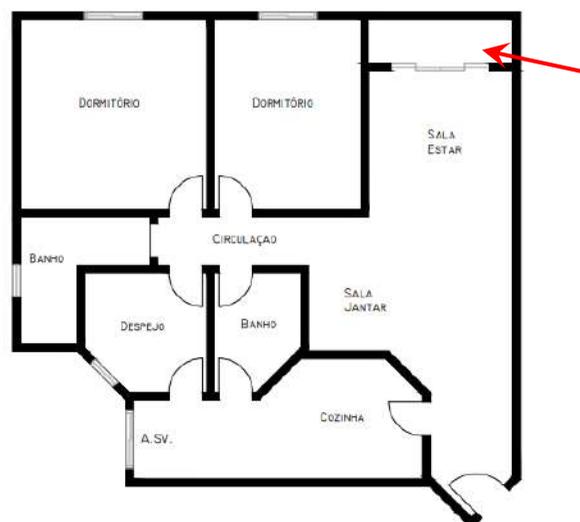
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 208

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



TERRAÇO.

FOTO 209

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA DE JANTAR.

FOTO 210

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



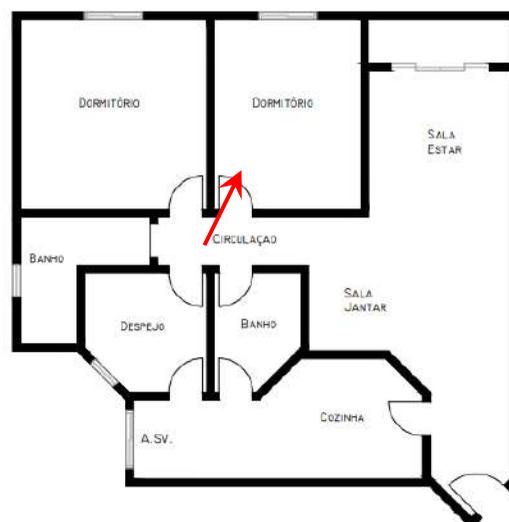
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 211

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



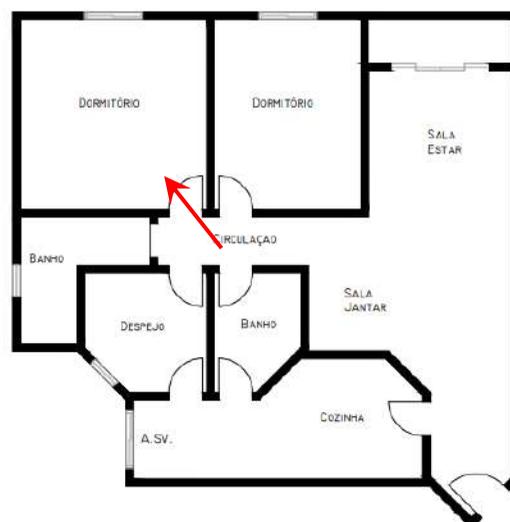
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 1.

FOTO 212

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



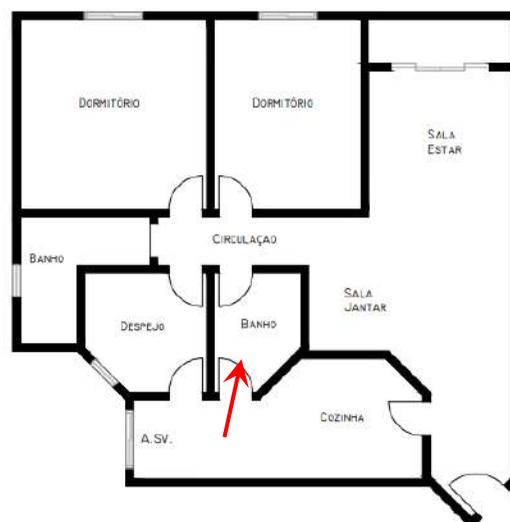
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 2.

FOTO 213

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



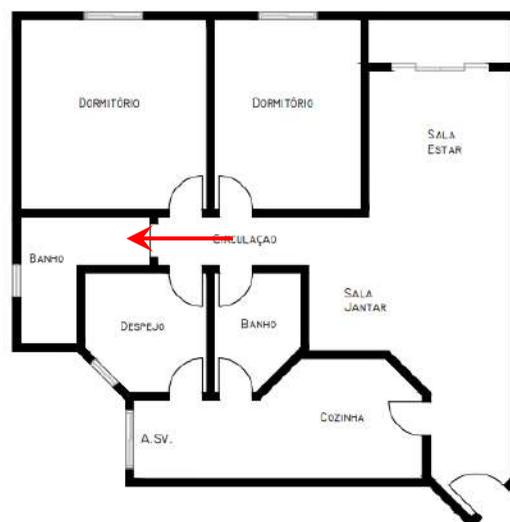
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 214

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



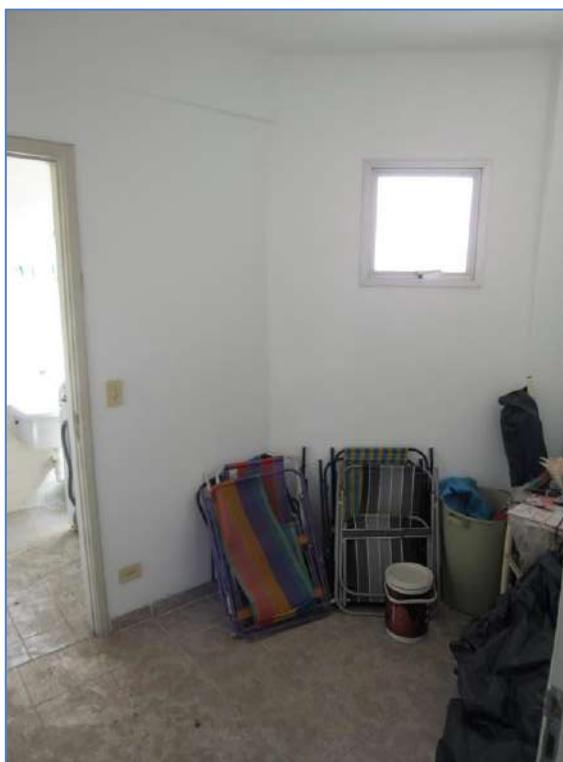
BANHEIRO.

FOTO 215

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO REVERSÍVEL (OPÇÃO DE PLANTA).

FOTO 216

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



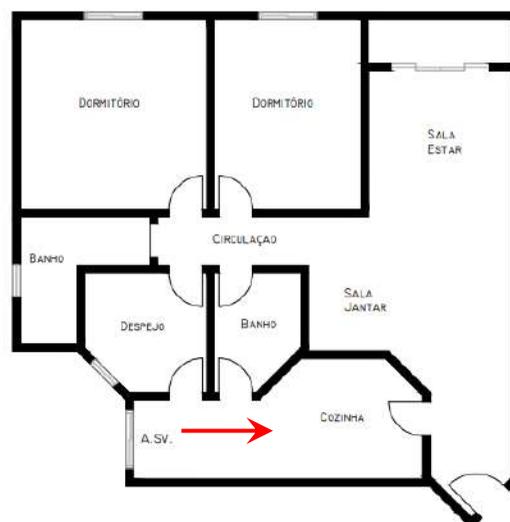
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



COZINHA.

FOTO 217

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



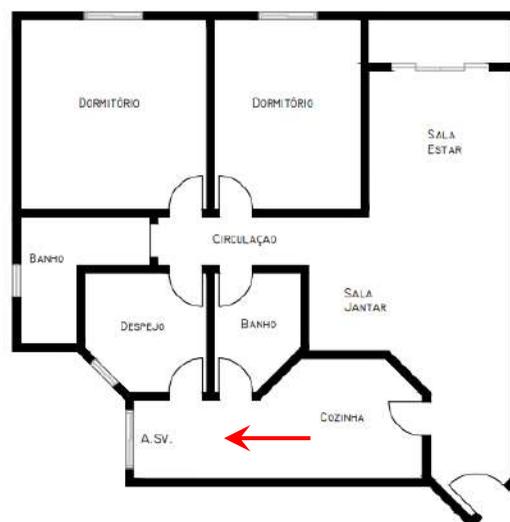
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 218

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com 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 IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 14 (catorze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos 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 estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a **1,51**.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "**1,3953**".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
	1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81		
	1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82				
	2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82		
2.1.2- Padrão Simples			Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
2.1.3- Padrão Médio			Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
2.1.4- Padrão Superior		1,67	1,69	1,71		
2.1.5- Padrão Fino		Acima de 1,72				
2.2- GALPÃO		2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
	2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,79				

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 44

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	78,98 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.195,20/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [78,98 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.195,20 / \text{ m}^2 (*)$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 268.332,90}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 5:

Matrícula n° 75.850, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento n° 44 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, n° 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 268.000,00

(duzentos e sessenta e oito mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

(*) Obs.: Vu = R\$ 3.195,20 / m² (três mil, cento e noventa e cinco reais e vinte centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Puri NÚMERO: 169
COMP.: Cond. Edifício Felipe BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 550,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Ruth Bezerra Andrade Almeida
CONTATO: corretor TELEFONE: (13)-988526030
OBSERVAÇÃO:
AU: 85,00 m² + 1 VAGA = 90,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 35,87	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.885,87
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0093
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tapajós NÚMERO : 100
COMP. : Edifício Las Palomas BAIRRO : Vila Tupi CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.120,00 TESTADA - (cf) m: 32,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,725 IDADE: 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lopes Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (13)-30670064

OBSERVAÇÃO :

AU: 80,00 m² + 1 VAGA = 85,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.705,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -122,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.583,20
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tapajós NÚMERO : 100
COMP.: Edifício Las Palomas BAIRRO : Vila Tupi CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.120,00 TESTADA - (cf) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (13)-30670064
OBSERVAÇÃO :
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.480,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -115,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.364,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 100	
COMP.: Edifício Las Palomas	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.120,00	TESTADA - (cf) m: 32,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,725	IDADE: 27 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 89,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 89,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 9	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sílvia Rolim			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-982114046		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 84,00 m² + 1 VAGA = 89,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

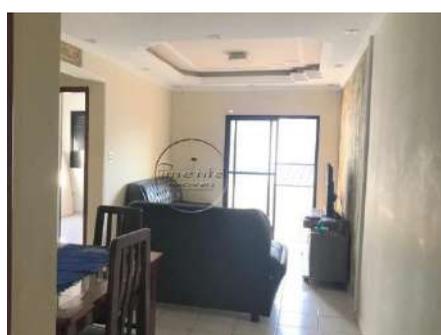
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.235,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -107,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.128,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 196	
COMP.: Residencial Magister II	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 750,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 84,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 84,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Odeni Maria Souza Pimentel		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-981001468		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 79,00 m² + 1 VAGA = 84,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -569,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.180,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8480
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 70
COMP.: Edifício Saint Thomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,050,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 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: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 274.420,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Usuário Newcore

CONTATO:

TELEFONE: (13)-958196257

OBSERVAÇÃO:

AU: 68,00 m² + 1 VAGA = 73,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.383,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -198,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.184,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 70
COMP.: Edifício Saint Thomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.050,00 TESTADA - (cf) m²: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 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: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 394.260,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Usuário Newcore

CONTATO:

TELEFONE: (13)-958196257

OBSERVAÇÃO:

AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.815,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -223,84	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.591,58
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	INDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Tapajós			NÚMERO : 70		
COMP.: Edifício Saint Thomas	BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.050,00	TESTADA - (cf) m :	30,00	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510	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:	93,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:	93,00				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:	10	PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
APTO/ANDAR:	6	SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	369.720,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Usuário Newcore				
CONTATO:	TELEFONE: (13)-958196257				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-209,91	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.577,94
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.368,03
		VARIAÇÃO: 0,9413



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	House Fort		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-33295023
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Xavantes	NÚMERO:	186
COMP.:	Residencial Pércules	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	APTO/ANDAR:	4
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Bene Vieira Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34727988		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

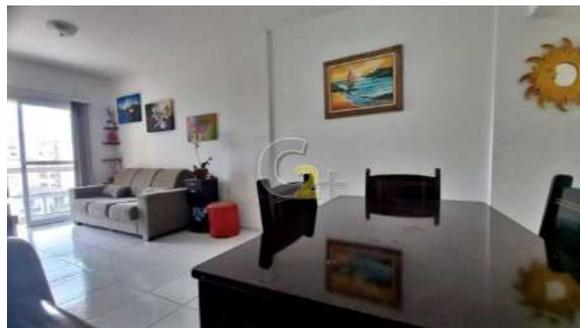
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes	BAIRRO: Vila Tupi		NÚMERO: 186
COMP.: Residencial Pércules	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 83,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.578,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -739,34	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.838,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Xavantes	NÚMERO:	186
COMP.:	Residencial Pércules	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sandel Imobiliária		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-739,34	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.578,31
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.838,97
		VARIAÇÃO:	0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 13					
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Xavantes			NÚMERO: 186		
COMP.: Residencial Pércules		BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:		UF: SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original		FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,510		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	105,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:		105,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		15		PISCINA:	0
APTO/ANDAR:		4		SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:		1			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$): 380.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária					
CONTATO:		TELEFONE: (13)-56314479			
OBSERVAÇÃO:					
AU: 100,00 m² + 1 VAGA = 105,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.257,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -672,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.584,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	INDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tupi	NÚMERO: 267		
COMP.: Cond. Residencial Rognt	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m: 35,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,828	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 98,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 98,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 395.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Aline Caetano Imóveis			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34713333		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 93,00 m² + 1 VAGA = 98,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.627,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -466,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.161,40
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8715
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Tapajós, 100 - apto 44

DATA: 29/08/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITOR: 0,8

OBSERVAÇÃO:

AU: 78,98 m² + 1 VAGA = 83,98 m².

Matrícula nº 75.850 - CRI de Praia Grande-SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

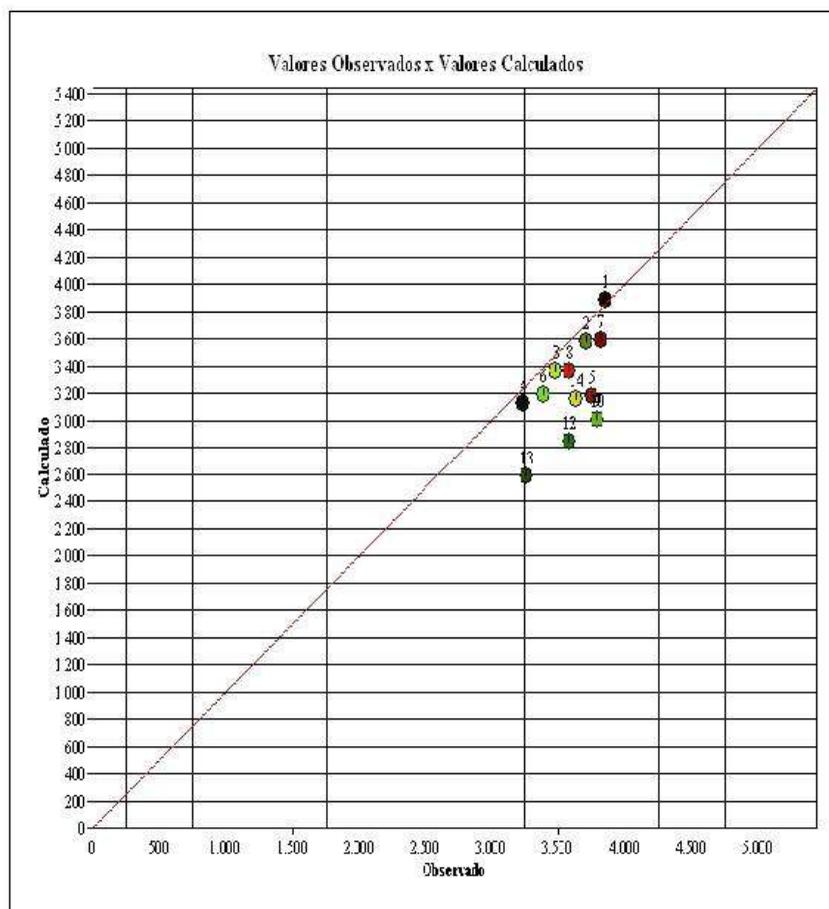
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Puri, 169	3.850,00	3.885,87	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Tapajós, 100	3.705,88	3.583,20	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Tapajós, 100	3.480,00	3.364,80	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Tapajós, 100	3.235,96	3.128,83	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tapajós, 196	3.750,00	3.180,07	0,8480
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tapajós, 70	3.383,26	3.184,78	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Tapajós, 70	3.815,42	3.591,58	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Tapajós, 70	3.577,94	3.368,03	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Xavantes, 186	3.257,14	2.584,16	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Tupi, 267	3.627,55	3.161,40	0,8715

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.850,00	3.885,87
2	3.705,88	3.583,20
3	3.480,00	3.364,80
4	3.235,96	3.128,83
5	3.750,00	3.180,07
6	3.383,26	3.184,78
7	3.815,42	3.591,58
8	3.577,94	3.368,03
9	3.795,18	3.011,03
10	3.795,18	3.011,03
11	3.578,31	2.838,97
12	3.578,31	2.838,97
13	3.257,14	2.584,16
14	3.627,55	3.161,40

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Tapajós 100 Edifício Las Paiomas Vila Tupi PRAIA GRANDE - SP Data : 29/08/2023
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1.120,00 Edificação m² : 83,98 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.602,15
 Desvio Padrão : 202,37
 - 30% : 2.521,51
 + 30% : 4.682,80

Coefficiente de Variação : 5,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.195,20
 Desvio Padrão : 344,65
 - 30% : 2.236,64
 + 30% : 4.153,75

Coefficiente de Variação : 10,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.195,20

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.195,20000

VALOR TOTAL (R\$): 268.332,90

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85

INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (6):

Matrícula nº 75.851, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

Apartamento nº 55 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

II - VISTORIA

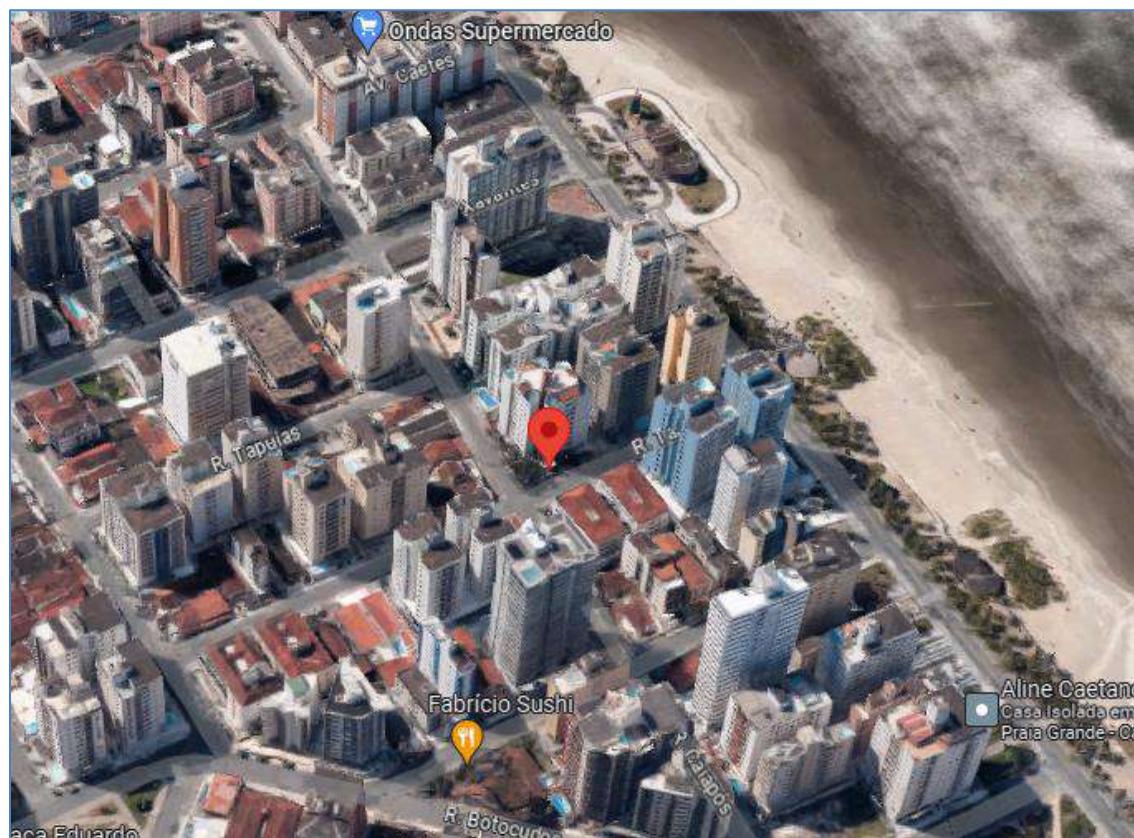
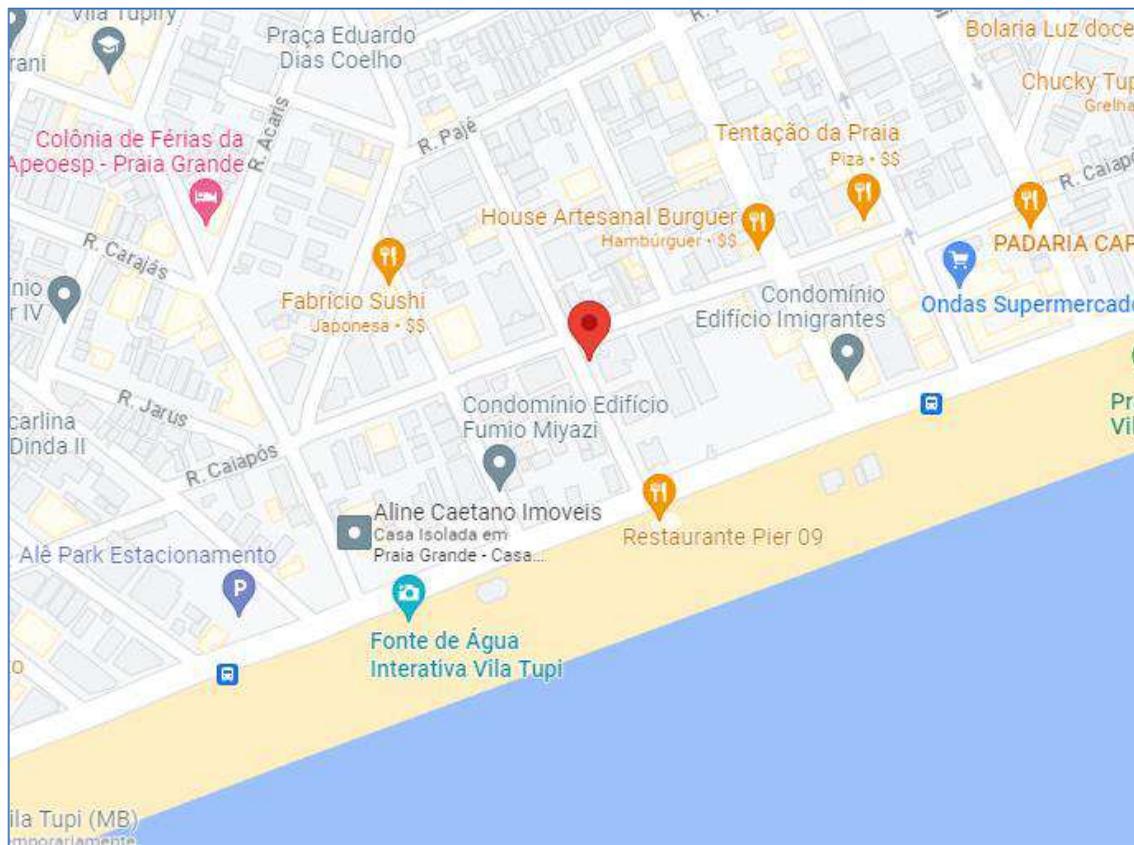
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, a **Sra. Adriana**, síndica, informou que o apartamento nº 55, pertence a **Sra. Vânia**, que reside no imóvel.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Praia Grande, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 219/220



RUA TAPAJÓS,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 221/222



RUA CAIAPÓS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

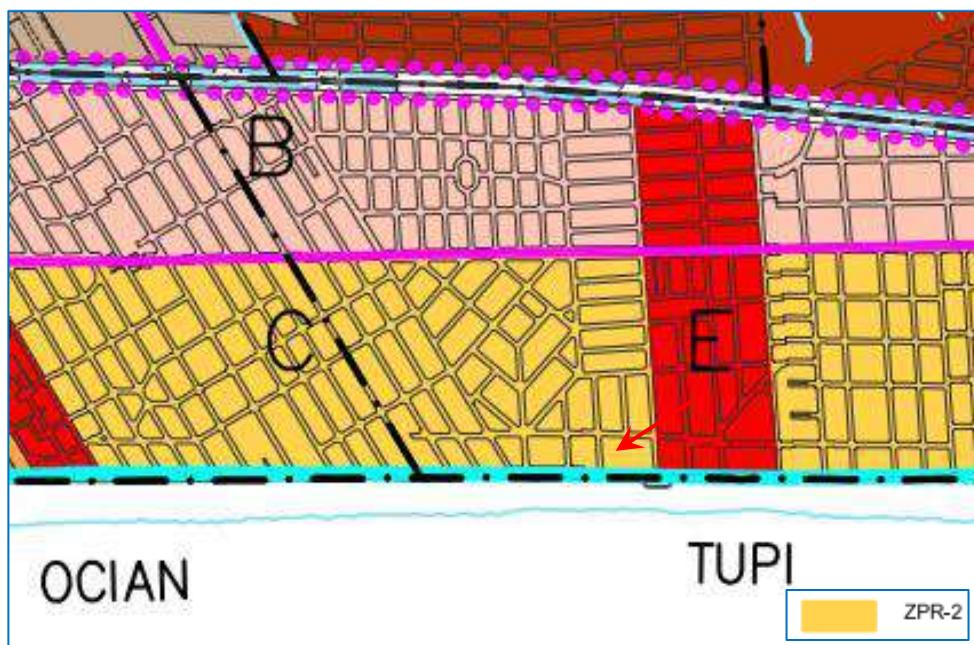
2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 615/2011, institui o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do Município de Praia Grande.

O local em causa integra a ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - ZPR 2, que possui alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1.

Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. É mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial, destinadas à implantação de usos comerciais e residenciais, predominantemente residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Presidente Castelo Branco, Rua Caiapós e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 55 a fração ideal de 1,7317% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Las Palomas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Las Palomas é constituído por bloco único com 54 apartamentos residenciais, com entrada social e acesso de veículos, pela Rua Tapajós.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Las Palomas, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 55), constitui-se de prédio residencial contendo no

térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres, *hall* social, salão de festas, piscina, academia e salão de jogos, que atende a 9 andares superiores, com 6 apartamentos residenciais por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo do edifício.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 55)

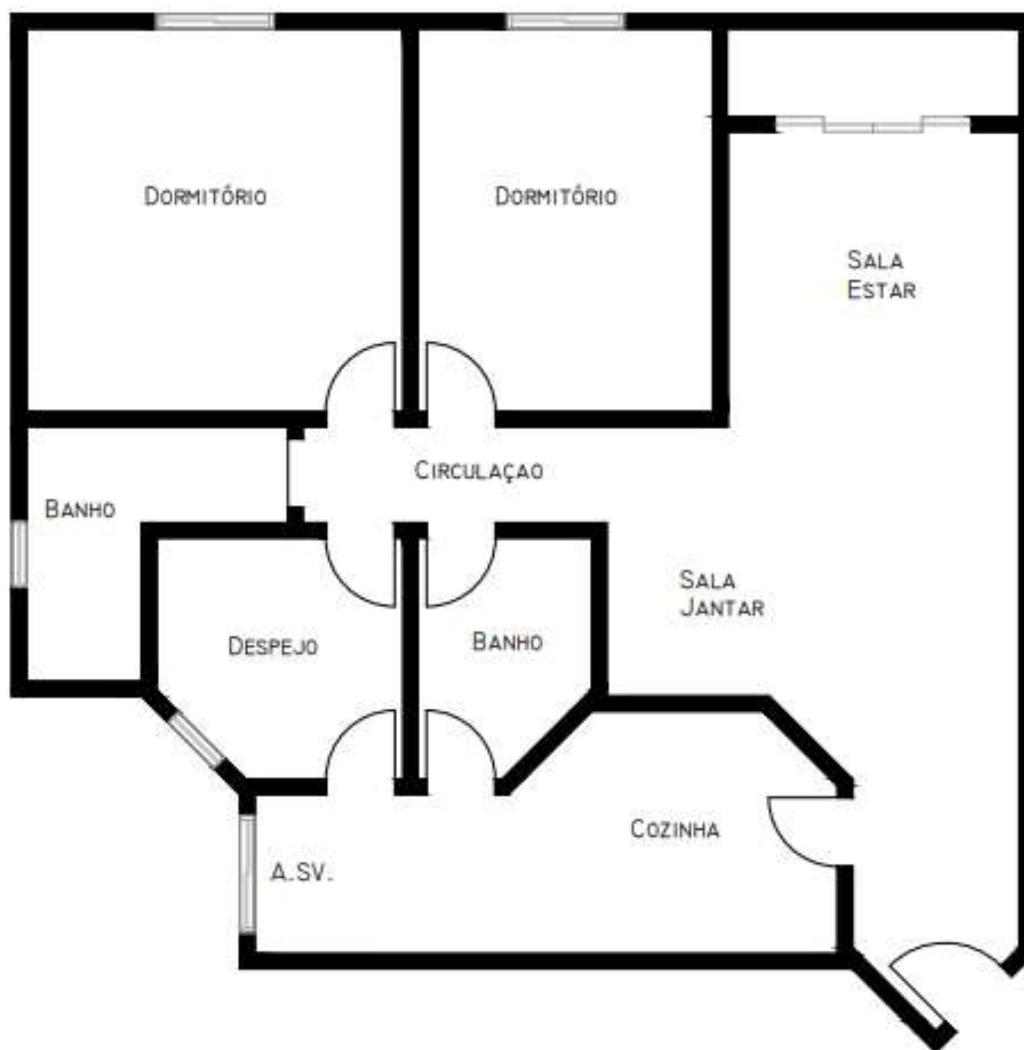
O apartamento nº 55 está localizado no 6º pavimento ou 5º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande, São Paulo.

Contém área privativa de 77,02 m², área comum de 36,197 m², área total de 113,217 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum, equivalente a 1,7317%, com idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos".

O apartamento "tipo" possui: sala para dois ambientes com terraço, três dormitórios, dois banheiros, cozinha e área de serviço.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO LAS PALOMAS, DO APARTAMENTO VISTORIADO, SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO LAS PALOMAS
APARTAMENTO "TIPO"
RUA TAPAJÓS, Nº 100

FOTO 223

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTOS 224/225

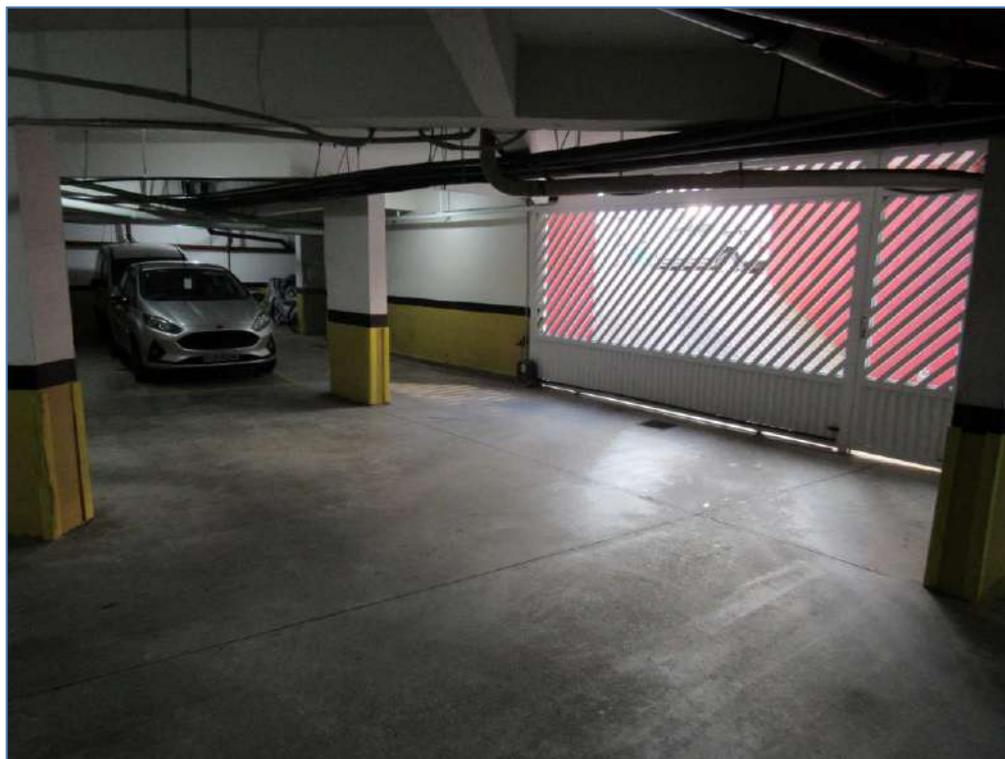
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 226/227

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 228/229

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 230/231

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



BICICLETÁRIO E HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO.

FOTOS 232/233

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE PEDESTRES.

FOTOS 234/235

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 236/237

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 238/239

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



PISCINA E ACADEMIA.

FOTOS 240/241

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 242/243

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL SOCIAL.

FOTOS 244/245

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO E NO 5º ANDAR.

FOTO 246

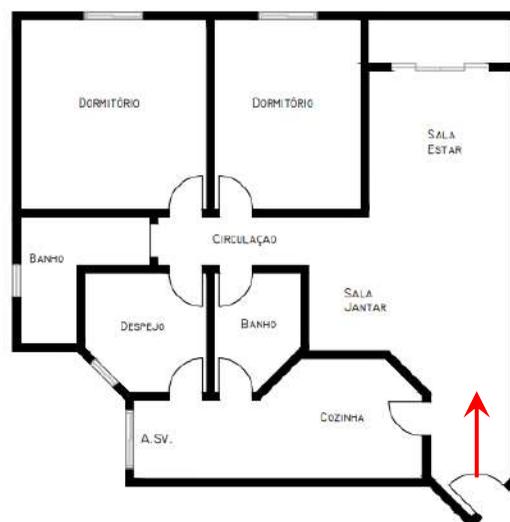
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO Nº 55 - 5º ANDAR.

FOTO 247

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



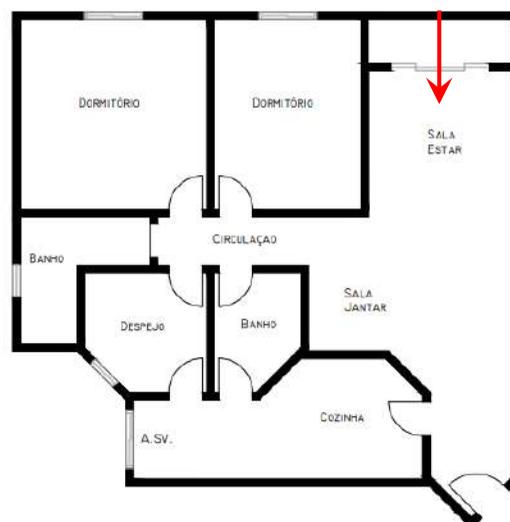
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA.

FOTO 248

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



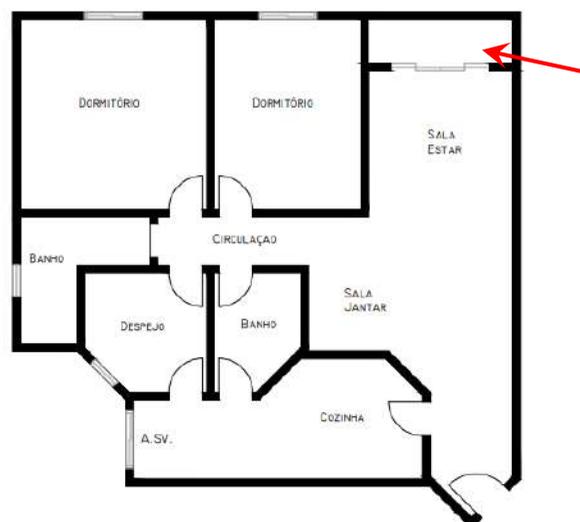
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 249

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



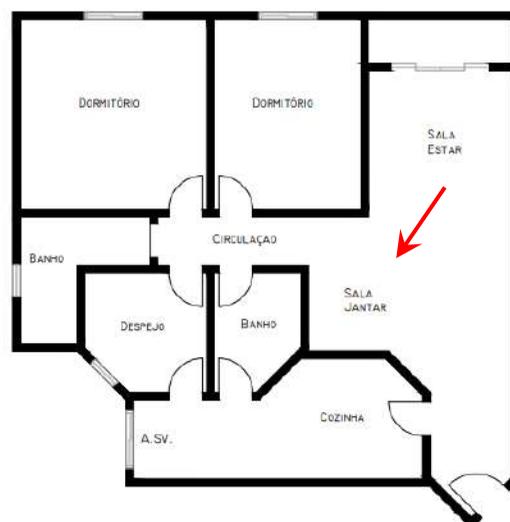
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



TERRAÇO.

FOTO 250

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA DE JANTAR.

FOTO 251

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



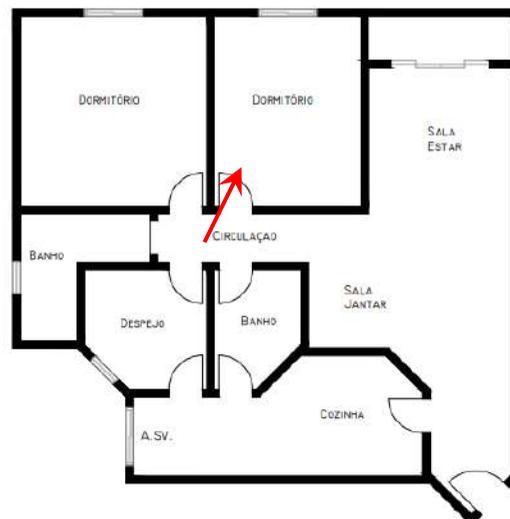
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 252

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



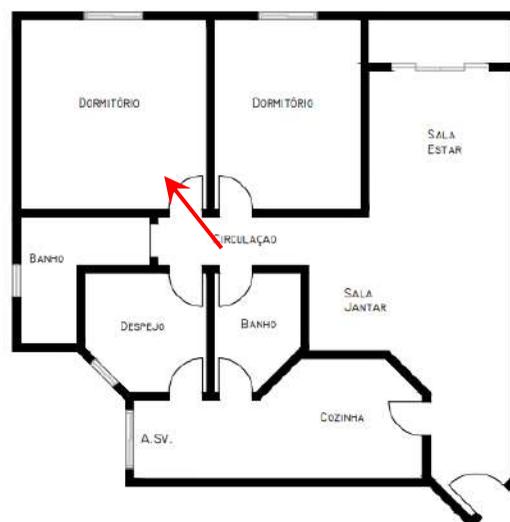
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 1.

FOTO 253

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



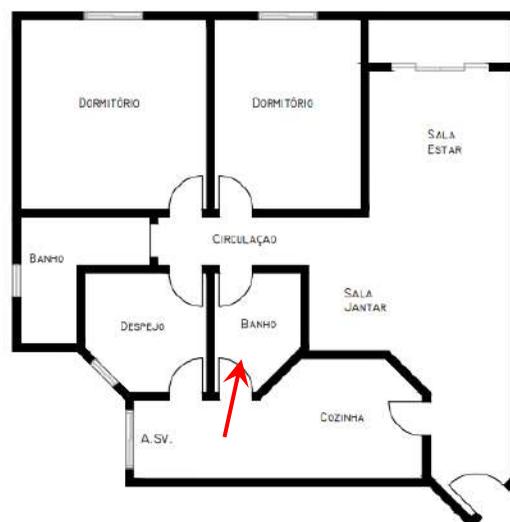
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 2.

FOTO 254

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



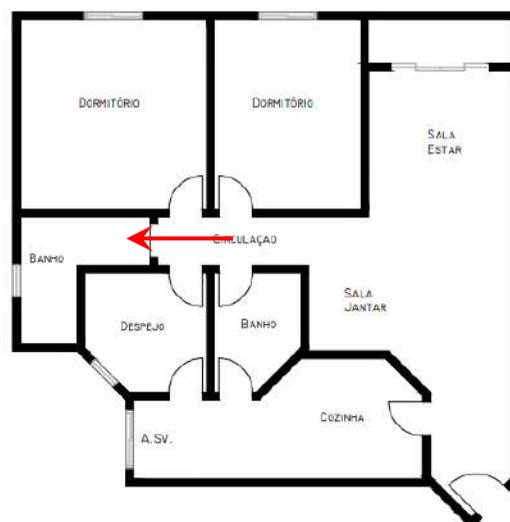
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 255

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



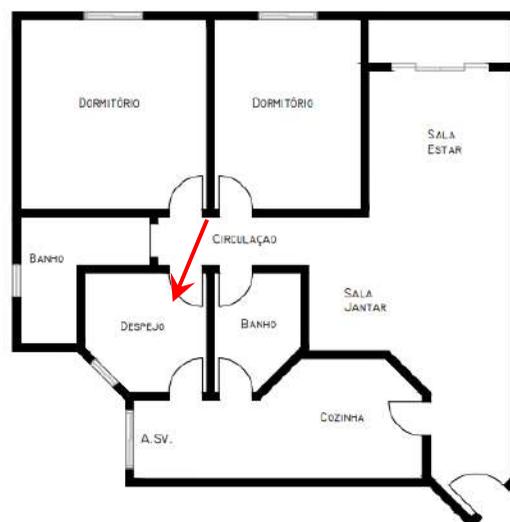
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 256

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



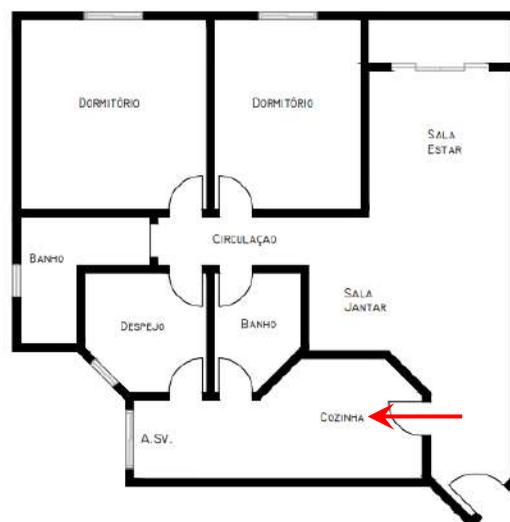
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO REVERSÍVEL (OPÇÃO DE PLANTA).

FOTO 257

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



COZINHA.

FOTO 258

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



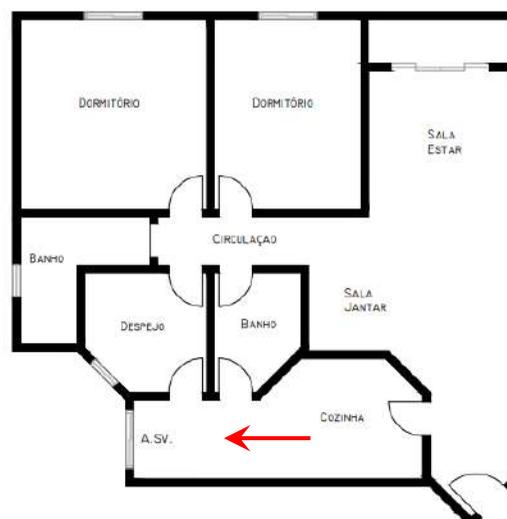
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 259

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com 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 IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 14 (catorze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos 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 estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a **1,51**.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "**1,3953**".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81			
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
	2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71		
	2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,79				

D) - DEPRECIÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 55

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	77,02 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.195,20/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [77,02 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.195,20 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 265.265,50}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 6:

Matrícula nº 75.851, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 55 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 265.000,00

(duzentos e sessenta e cinco mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

(*) Obs.: Vu = R\$ 3.195,20 / m² (três mil, cento e noventa e cinco reais e vinte centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Puri NÚMERO: 169
COMP.: Cond. Edifício Felipe BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 550,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Ruth Bezerra Andrade Almeida
CONTATO: corretor TELEFONE: (13)-988526030
OBSERVAÇÃO:
AU: 85,00 m² + 1 VAGA = 90,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 35,87	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.885,87
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0093
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tapajós NÚMERO : 100
COMP. : Edifício Las Palomas BAIRRO : Vila Tupi CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.120,00 TESTADA - (cf) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lopes Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (13)-30670064

OBSERVAÇÃO :

AU: 80,00 m² + 1 VAGA = 85,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.705,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -122,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.583,20
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Tapajós			NÚMERO : 100		
COMP. : Edifício Las Palomas	BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.120,00	TESTADA - (cf) m :	32,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,510	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,725	IDADE : 27 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 75,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	1
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	1
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	-1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	290.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Lopes Imóveis				
CONTATO :		TELEFONE : (13)-30670064			
OBSERVAÇÃO :					
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-115,20	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.480,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.364,80
		VARIAÇÃO : 0,9669



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 100	
COMP.: Edifício Las Palomas	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.120,00	TESTADA - (cf) m: 32,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,725	IDADE: 27 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 89,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 89,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 9	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sílvia Rolim			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-982114046		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 84,00 m² + 1 VAGA = 89,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

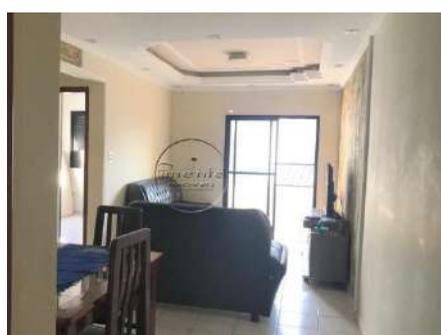
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.235,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -107,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.128,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 196	
COMP.: Residencial Magister II	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 750,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 84,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 84,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	Odeni Maria Souza Pimentel		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-981001468		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 79,00 m² + 1 VAGA = 84,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -569,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.180,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8480
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 70
COMP.: Edifício Saint Thomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,050,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 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: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 274.420,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Usuário Newcore

CONTATO:

TELEFONE: (13)-958196257

OBSERVAÇÃO:

AU: 68,00 m² + 1 VAGA = 73,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.383,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -198,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.184,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 70
COMP.: Edifício Saint Thomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.050,00 TESTADA - (cf) m²: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 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: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 394.260,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Usuário Newcore

CONTATO:

TELEFONE: (13)-958196257

OBSERVAÇÃO:

AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-223,84	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.815,42
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.591,58
		VARIAÇÃO: 0,9413



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Tapajós	BAIRRO : Vila Tupi		NÚMERO : 70
COMP.: Edifício Saint Thomas	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP		
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m : 30,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,510	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: 93,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 93,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 369.720,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Usuário Newcore			
CONTATO :	TELEFONE : (13)-958196257		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.577,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -209,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.368,03
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PISCINA:	0
PLAYGROUND:	0	APTO/ANDAR:	4
SUPERIORES:	15	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	House Fort		
CONTATO:		TELEFONE: (13)-33295023	
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Xavantes	NÚMERO:	186
COMP.:	Residencial Pércules	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	APTO/ANDAR:	4
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Bene Vieira Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34727988		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

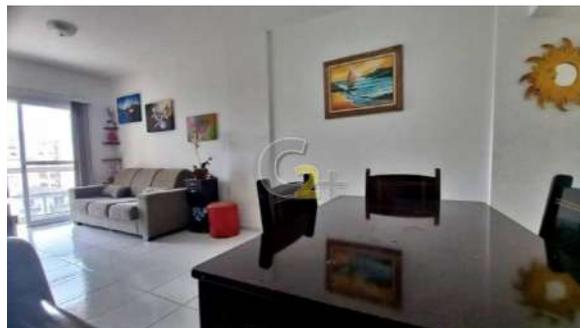
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 83,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.578,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -739,34	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.838,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO:	Rua Xavantes	NÚMERO:	186
COMP.:	Residencial Pércules	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sandel Imobiliária		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-739,34	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.578,31
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.838,97
		VARIAÇÃO:	0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 13					
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Xavantes			NÚMERO: 186		
COMP.: Residencial Pércules		BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:		UF: SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original		FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,510		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	105,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:		105,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		15		PISCINA:	0
APTO/ANDAR:		4		SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:		1			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$): 380.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária					
CONTATO:		TELEFONE: (13)-56314479			
OBSERVAÇÃO:					
AU: 100,00 m² + 1 VAGA = 105,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.257,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -672,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.584,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 14					
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1	QUADRA:	INDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Tupi			NÚMERO: 267		
COMP.: Cond. Residencial Rognt			CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
BAIRRO: Vila Tupi					
CEP:			UF: SP		
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.050,00	TESTADA - (cf) m:	35,00	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,828	IDADE:	18 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	98,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:	98,00				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1	W.C.:	2
QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	SUPERIORES:	10
APTO/ANDAR:	4	SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	395.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Aline Caetano Imóveis				
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34713333				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 93,00 m² + 1 VAGA = 98,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-466,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.627,55
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.161,40
		VARIAÇÃO: 0,8715



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Tapajós, 100 - apto 55 DATA: 29/08/2023
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8
 OBSERVAÇÃO:
 AU: 77,02 m² + 1 VAGA = 82,02 m².
 Matrícula nº 75.851 - CRI de Praia Grande-SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

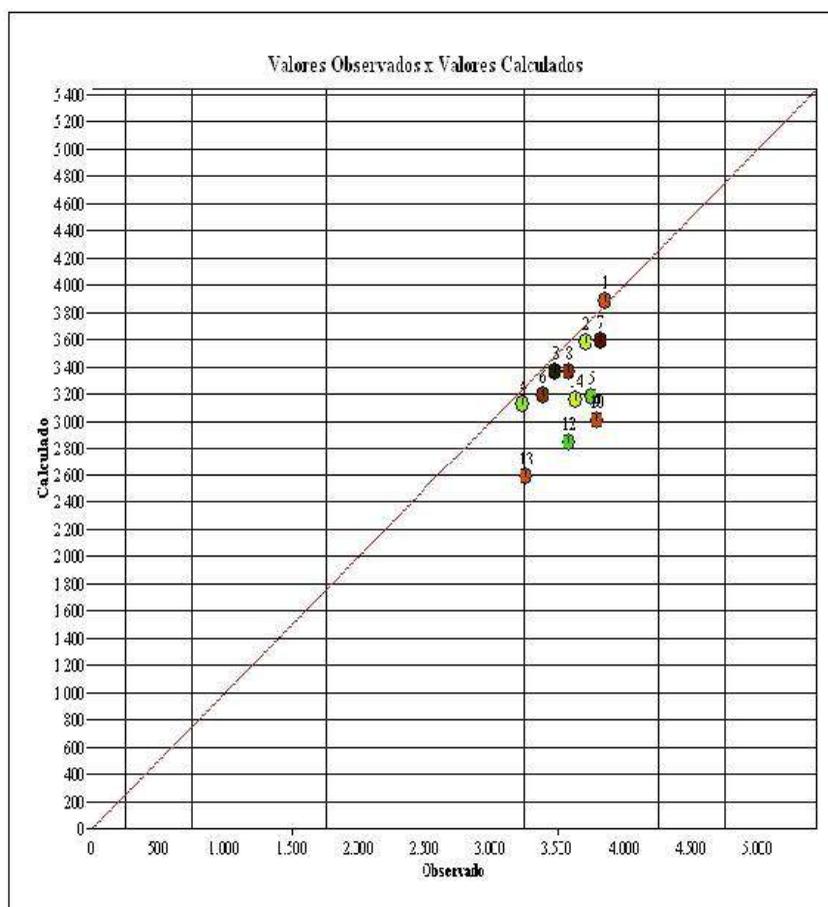
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Puri ,169	3.850,00	3.885,87	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Tapajós ,100	3.705,88	3.583,20	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Tapajós ,100	3.480,00	3.364,80	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Tapajós ,100	3.235,96	3.128,83	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tapajós ,196	3.750,00	3.180,07	0,8480
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tapajós ,70	3.383,26	3.184,78	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Tapajós ,70	3.815,42	3.591,58	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Tapajós ,70	3.577,94	3.368,03	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Xavantes ,186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Xavantes ,186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Xavantes ,186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Xavantes ,186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Xavantes ,186	3.257,14	2.584,16	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Tupi ,267	3.627,55	3.161,40	0,8715

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.850,00	3.885,87
2	3.705,88	3.583,20
3	3.480,00	3.364,80
4	3.235,96	3.128,83
5	3.750,00	3.180,07
6	3.383,26	3.184,78
7	3.815,42	3.591,58
8	3.577,94	3.368,03
9	3.795,18	3.011,03
10	3.795,18	3.011,03
11	3.578,31	2.838,97
12	3.578,31	2.838,97
13	3.257,14	2.584,16
14	3.627,55	3.161,40

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Tapajós 100 Edifício Las Palomas Vila Tupi SAO PAULO - SP Data : 29/08/2023
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1.120,00 Edificação m² : 83,02 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.602,15
 Desvio Padrão : 202,37
 - 30% : 2.521,51
 + 30% : 4.682,80

Coefficiente de Variação : 5,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.195,20
 Desvio Padrão : 344,65
 - 30% : 2.236,64
 + 30% : 4.153,75

Coefficiente de Variação : 10,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
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 checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.195,20

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.195,20000

VALOR TOTAL (R\$): 265.265,50

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85

INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (7):

Matrícula nº 75.853, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

Apartamento nº 76 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

II - VISTORIA

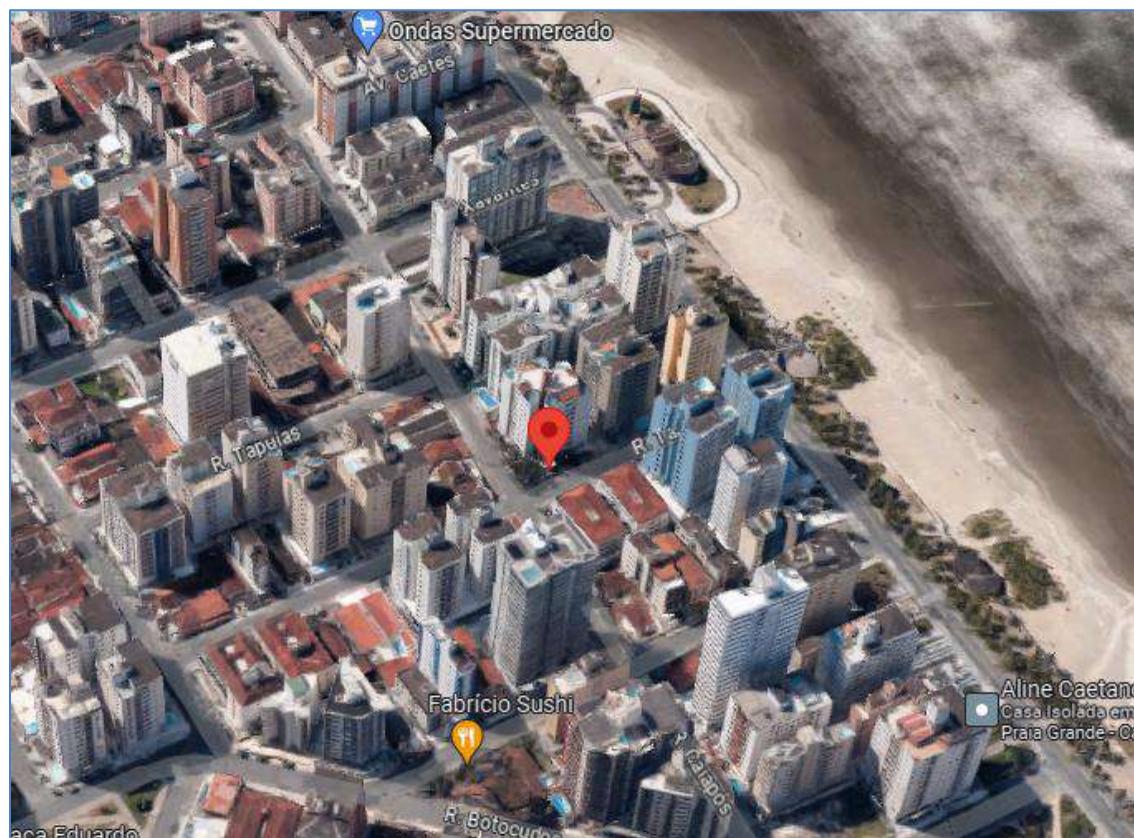
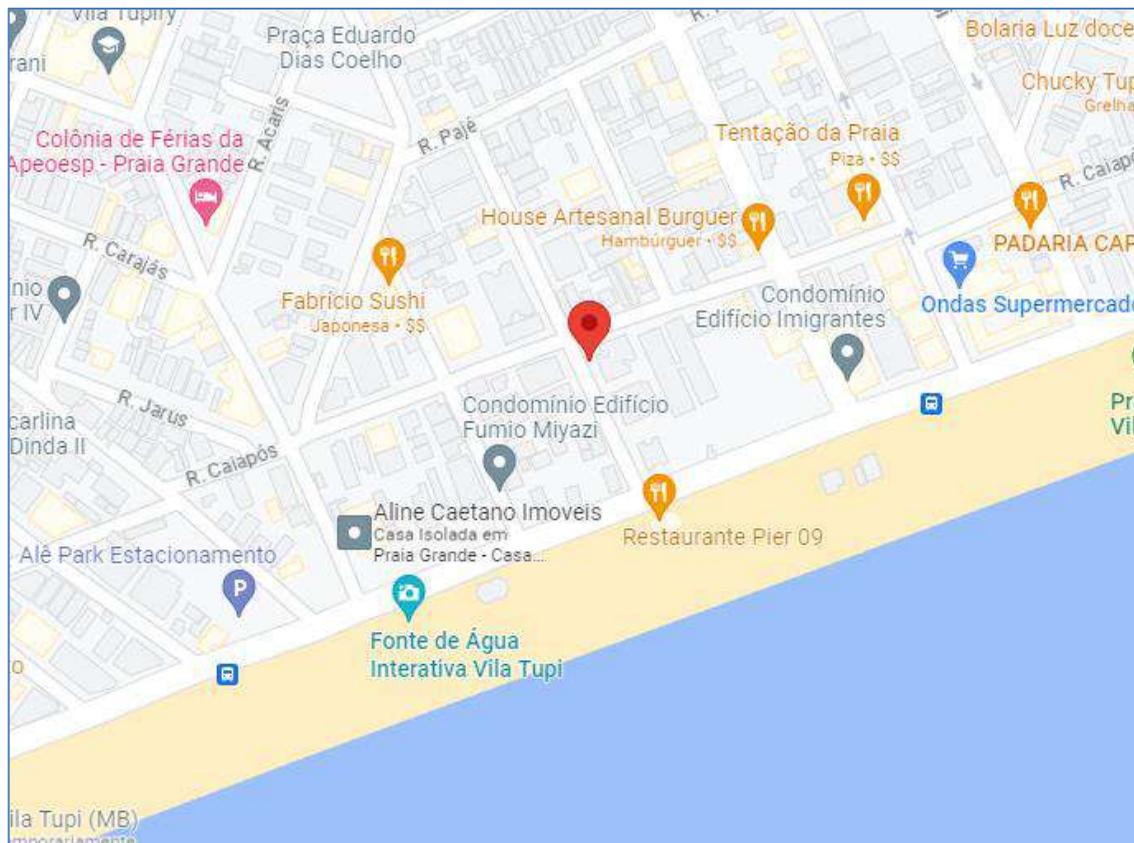
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, a **Sra. Adriana**, síndica, informou que o apartamento nº 76, foi vendido com autorização em assembleia do condomínio para o Sr. Gilberto, que entrou com processo de usucapião.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Praia Grande, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:

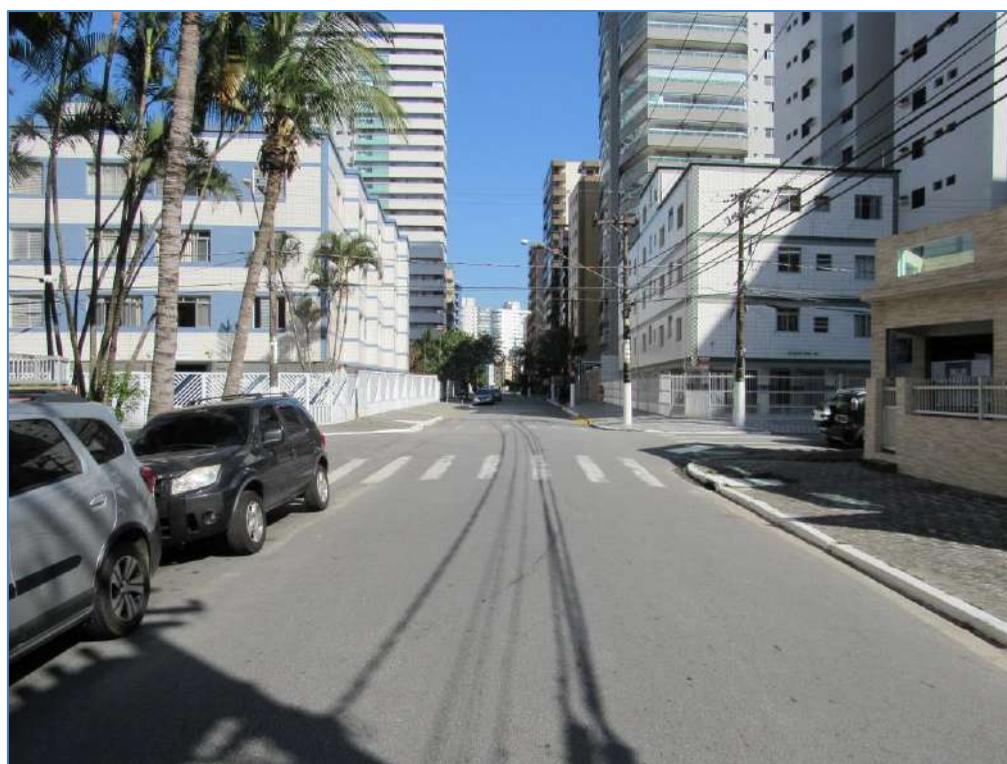


FOTOS 260/261



RUA TAPAJÓS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 262/263



RUA CAIAPÓS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

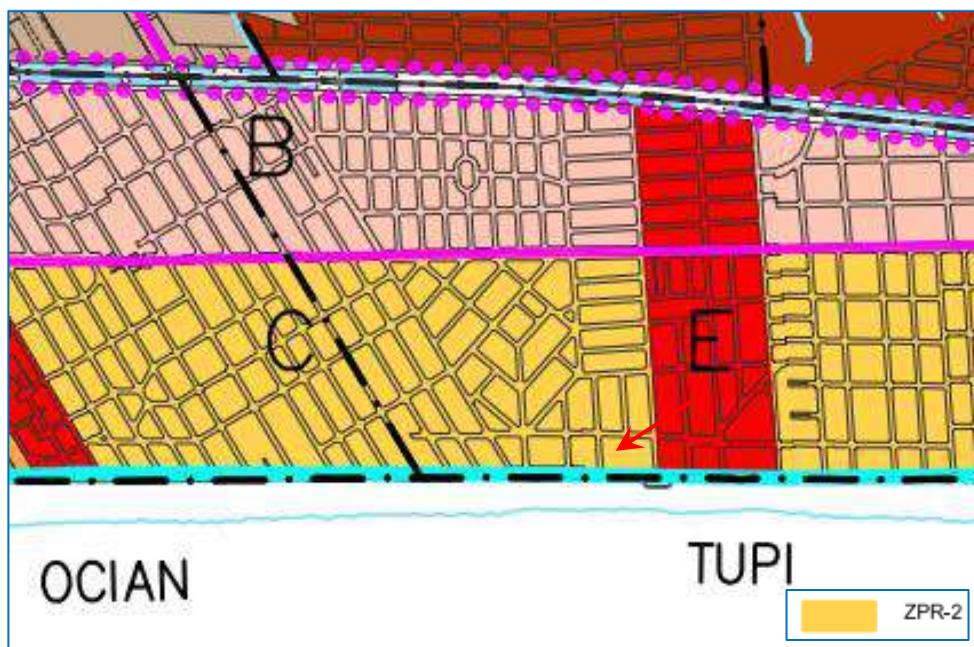
2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 615/2011, institui o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do Município de Praia Grande.

O local em causa integra a ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - ZPR 2, que possui alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1.

Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. É mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial, destinadas à implantação de usos comerciais e residenciais, predominantemente residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Presidente Castelo Branco, Rua Caiapós e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 76 a fração ideal de 1,8553% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Las Palomas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Las Palomas é constituído por bloco único com 54 apartamentos residenciais, com entrada social e acesso de veículos, pela Rua Tapajós.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Las Palomas, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 76), constitui-se de prédio residencial contendo no

térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres, *hall* social, salão de festas, piscina, academia e salão de jogos, que atende a 9 andares superiores, com 6 apartamentos residenciais por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo do edifício.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 76)

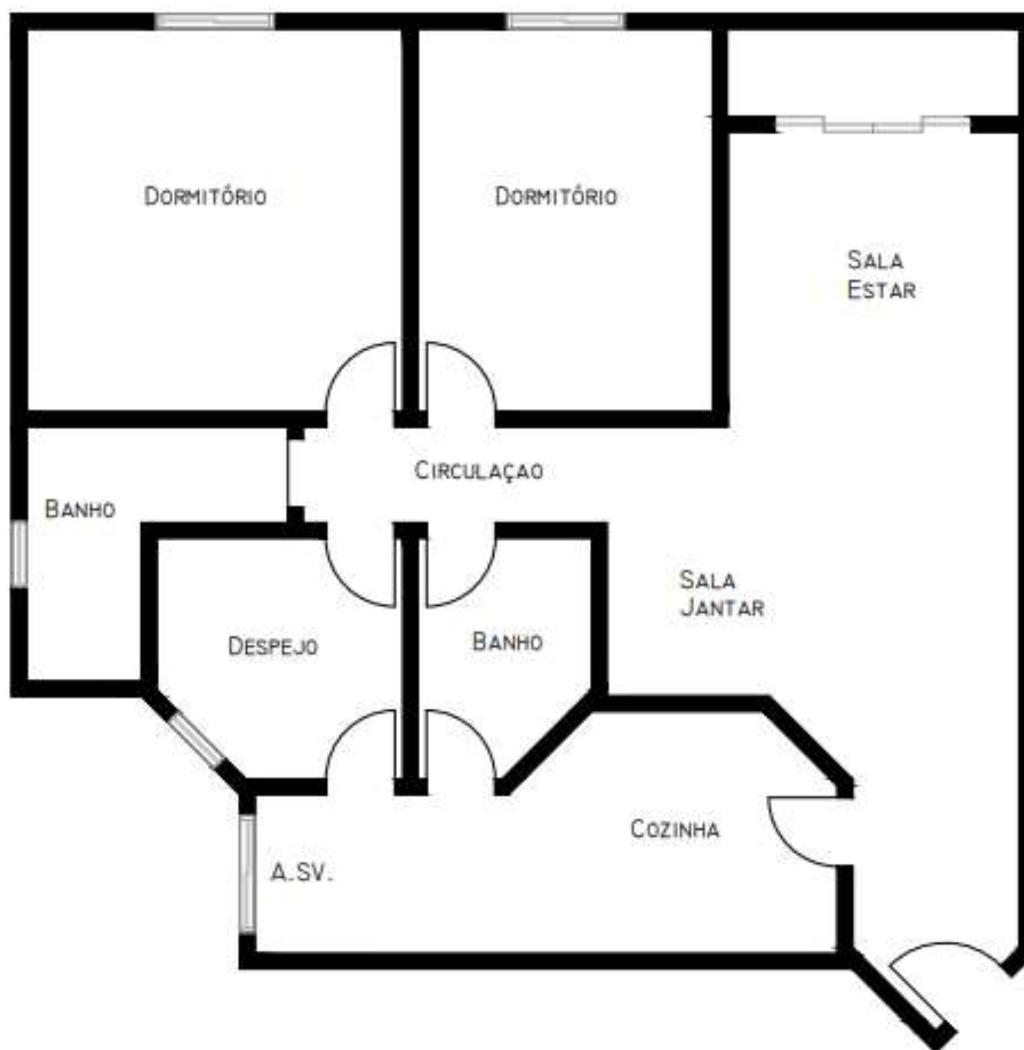
O apartamento nº 76 está localizado no 8º pavimento ou 7º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande, São Paulo.

Contém área privativa de 83,22 m², área comum de 37,325 m², área total de 120,545 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum, equivalente a 1,8553%, com idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos".

O apartamento "tipo" possui: sala para dois ambientes com terraço, três dormitórios, dois banheiros, cozinha e área de serviço.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO LAS PALOMAS, DO APARTAMENTO VISTORIADO, SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO LAS PALOMAS
APARTAMENTO "TIPO"
RUA TAPAJÓS, Nº 100

FOTO 264

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTOS 265/266

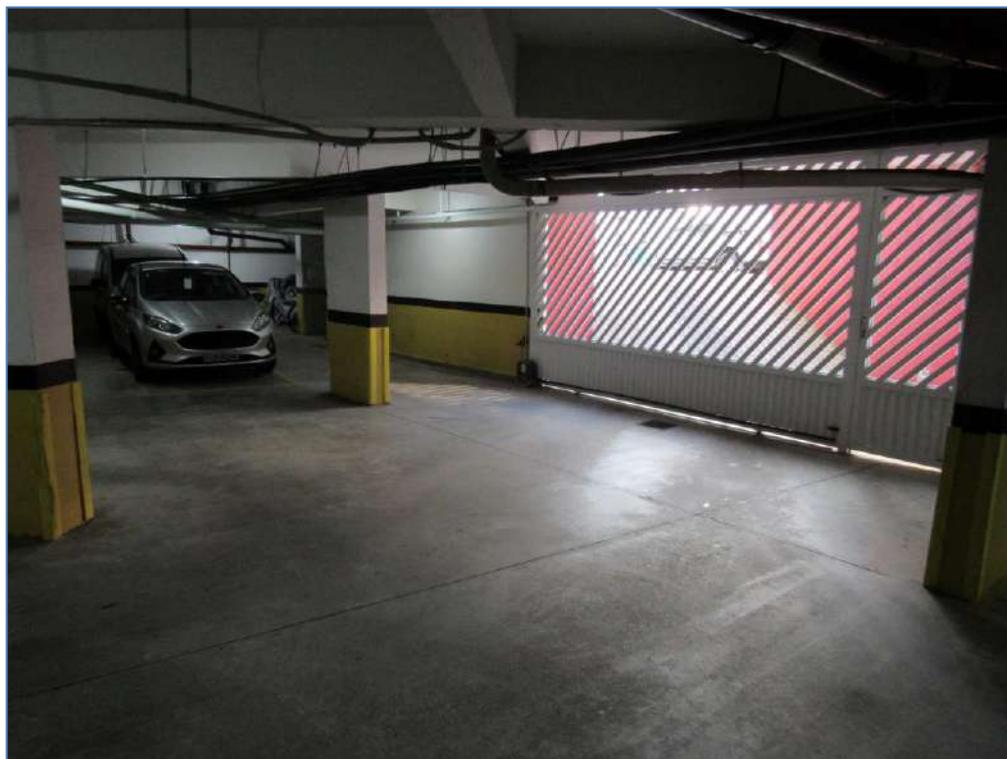
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 267/268

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 269/270

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 271/272

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



BICICLETÁRIO E HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO.

FOTOS 273/274

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE PEDESTRES.

FOTOS 275/276

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 277/278

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 279/280

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



PISCINA E ACADEMIA.

FOTOS 281/282

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 283/284

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL SOCIAL.

FOTOS 285/286

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO E NO 7º ANDAR.

FOTO 287

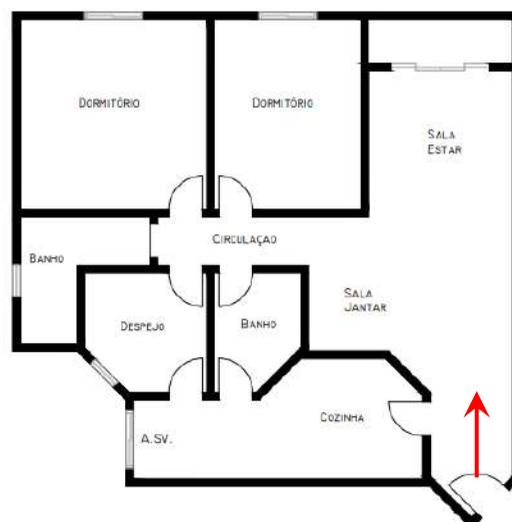
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO Nº 76 - 7º ANDAR.

FOTO 288

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



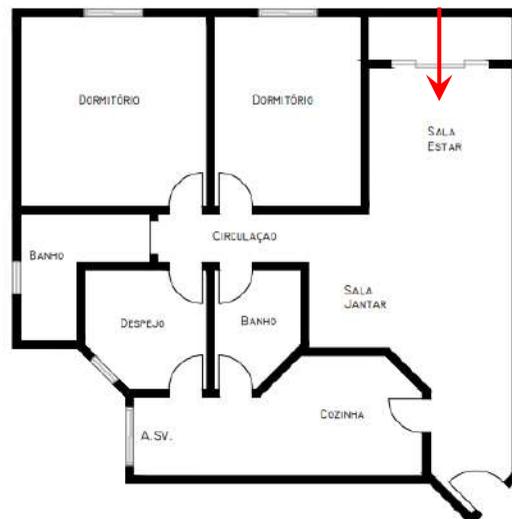
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA.

FOTO 289

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



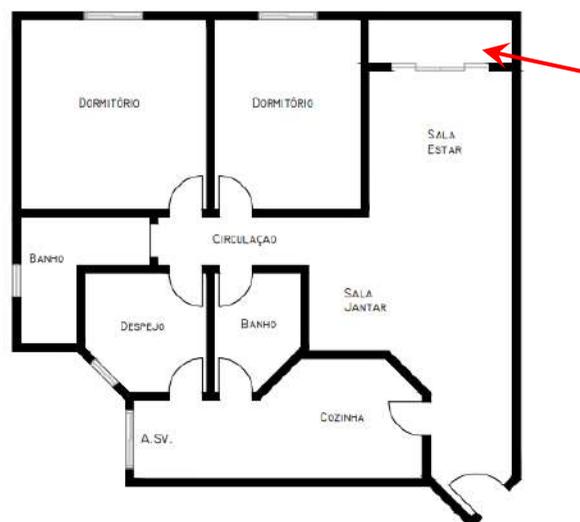
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 290

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



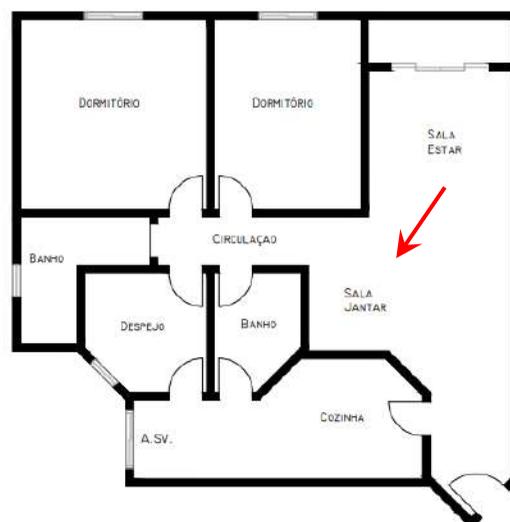
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



TERRAÇO.

FOTO 291

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA DE JANTAR.

FOTO 292

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



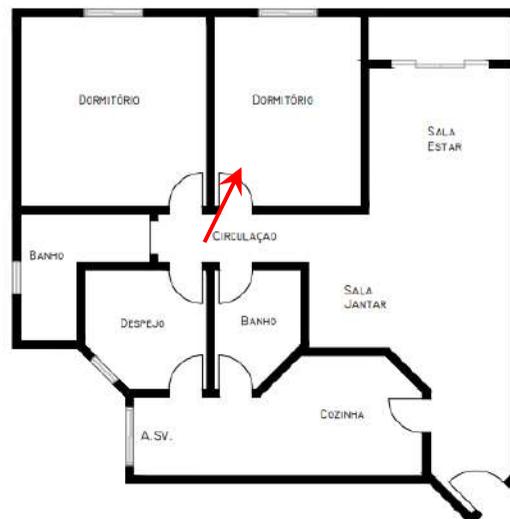
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 293

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



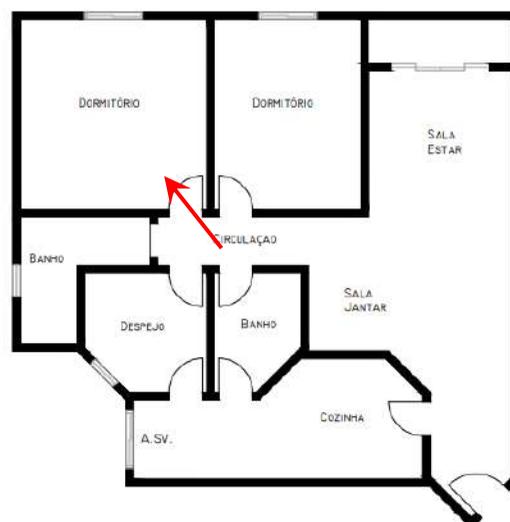
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 1.

FOTO 294

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



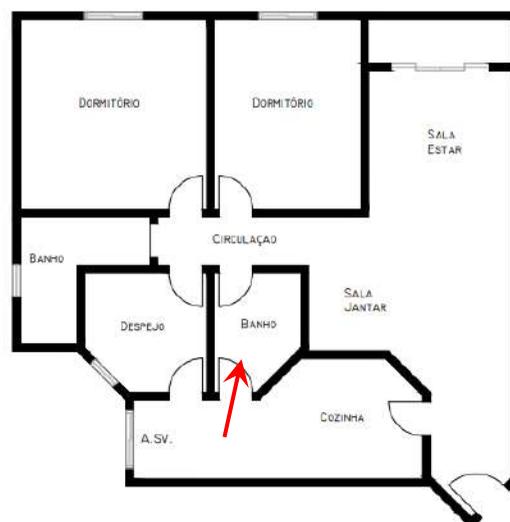
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 2.

FOTO 295

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 296

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



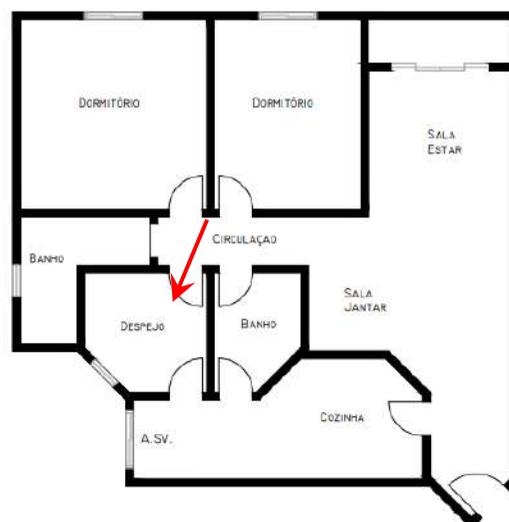
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 297

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



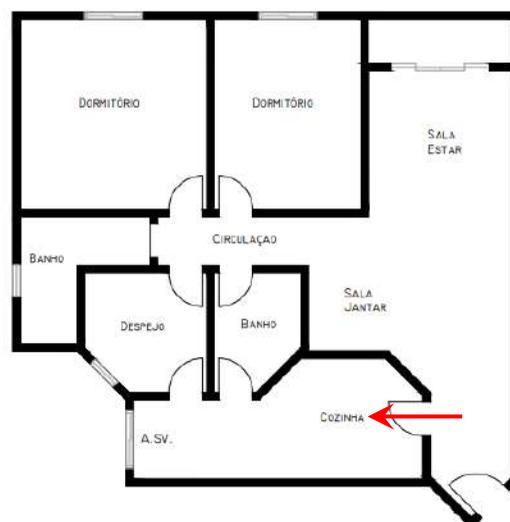
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO REVERSÍVEL (OPÇÃO DE PLANTA).

FOTO 298

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



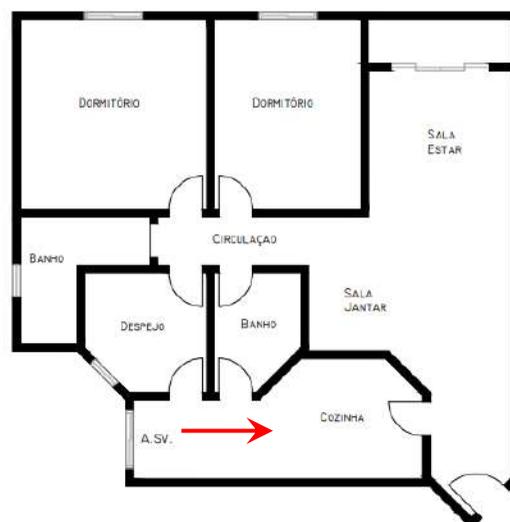
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



COZINHA.

FOTO 299

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 300

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com 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 IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 14 (catorze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos 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 estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,51.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81			
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
	2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71		
	2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,79				

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 76

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	83,22 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 3.195,20/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [83,22 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 3.195,20 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 281.880,85}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 7:

Matrícula nº 75.853, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 76 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 282.000,00

(duzentos e oitenta e dois mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

(*) Obs.: Vu = R\$ 3.195,20 / m² (três mil, cento e noventa e cinco reais e vinte centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Puri NÚMERO: 169
COMP.: Cond. Edifício Felipe BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 550,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Ruthe Bezerra Andrade Almeida
CONTATO: corretor TELEFONE: (13)-988526030
OBSERVAÇÃO:
AU: 85,00 m² + 1 VAGA = 90,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.850,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 35,87	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.885,87
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0093
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Tapajós NÚMERO : 100
COMP. : Edifício Las Palomas BAIRRO : Vila Tupi CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.120,00 TESTADA - (cf) m : 32,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO./ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (13)-30670064
OBSERVAÇÃO :
AU: 80,00 m² + 1 VAGA = 85,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.705,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -122,68	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.583,20
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Tapajós	NÚMERO:	100
COMP.:	Edifício Las Palomas	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.120,00	TESTADA - (cf) m:	32,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,725	IDADE:	27 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	75,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	75,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	9	PISCINA:	1
APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	290.000,00
IMOBILIÁRIA:	Lopes Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-30670064
OBSERVAÇÃO:			
AU: 70,00 m² + 1 VAGA = 75,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-115,20	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.480,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	3.364,80
		VARIAÇÃO:	0,9669



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 100	
COMP.: Edifício Las Palomas	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.120,00	TESTADA - (cf) m: 32,00	PROF. EQUIV. (Pe): 35,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,725	IDADE: 27 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 89,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 89,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 9	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 320.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Silvia Rolim			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-982114046		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 84,00 m² + 1 VAGA = 89,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

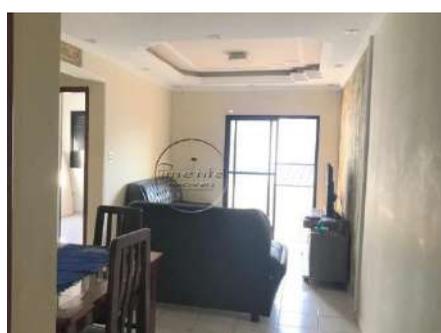
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.235,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -107,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.128,83
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9669
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tapajós		NÚMERO: 196	
COMP.: Residencial Magister II	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 750,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 84,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 84,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Odeni Maria Souza Pimentel			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-981001468		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 79,00 m² + 1 VAGA = 84,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -569,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.180,07
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,8480
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 70
COMP.: Edifício Saint Thomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,050,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 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: 73,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 274.420,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Usuário Newcore

CONTATO:

TELEFONE: (13)-958196257

OBSERVAÇÃO:

AU: 68,00 m² + 1 VAGA = 73,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.383,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -198,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.184,78
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tapajós NÚMERO: 70
COMP.: Edifício Saint Thomas BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.050,00 TESTADA - (cf) m²: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 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: 93,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 394.260,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Usuário Newcore

CONTATO:

TELEFONE: (13)-958196257

OBSERVAÇÃO:

AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.815,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -223,84	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.591,58
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9413
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 8				
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023	
SETOR:	1	QUADRA:	INDICE DO LOCAL: 0,00	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEGRÁFICA:		
ENDEREÇO:	Rua Tapajós	NÚMERO:	70	
COMP.:	Edifício Saint Thomas	BAIRRO:	Vila Tupi	
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP	
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS:				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) M²:	1.050,00	TESTADA - (cf) m:	30,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00	
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não	
DADOS DO APARTAMENTO				
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	
CARACTERÍSTICAS		FACE: Norte		
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510	
CONSERVAÇÃO:	c - regular	TAXA:	0,00	
COEF. DEP. (k):	0,750	IDADE:	25 anos	
FRAÇÃO:	0,00	VAGAS COB.:	1	
VAGAS DESCOB.:	0			
DIMENSÕES				
A. PRIVATIVA M²:	93,00	ÁREA COMUM M²	0,00	
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	93,00	
EDIFÍCIO				
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1	
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0	
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1	
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	
SUPERIORES:	10	APTO/ANDAR:	6	
SUB-SOLOS:	1			
FATORES ADICIONAIS				
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00	
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	369.720,00	
IMOBILIÁRIA:		Usuário Newcore	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:			TELEFONE:	(13)-958196257
OBSERVAÇÃO:				
AU: 88,00 m² + 1 VAGA = 93,00 m².				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.577,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-209,91	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	3.368,03
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9413
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	House Fort		
CONTATO:		TELEFONE:	(13)-33295023
OBSERVAÇÃO:	AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA:	PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	27/08/2023
SETOR:	1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO:	Rua Xavantes	NÚMERO:	186
COMP.:	Residencial Pércules	BAIRRO:	Vila Tupi
CEP:	UF: SP	CIDADE:	PRAIA GRANDE - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	350.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Bene Vieira Imóveis		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34727988		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

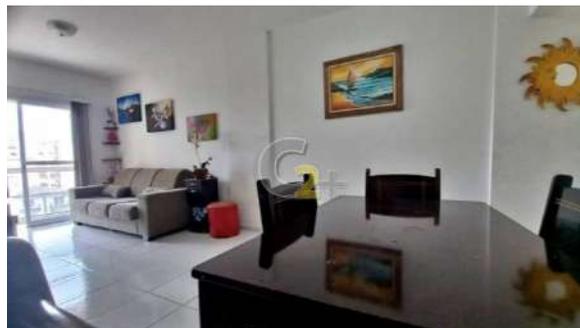
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-784,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.795,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.011,03
		VARIAÇÃO: 0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 900,00	TESTADA - (cf) m: 25,00	PROF. EQUIV. (Pe): 36,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 83,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 15	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.578,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -739,34	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.838,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes		NÚMERO: 186	
COMP.: Residencial Pércules	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,510
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,937	IDADE:	6 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	83,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	83,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUITES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	15	PISCINA:	0
APTO/ANDAR:	4	SALÃO DE FESTAS:	1
		SUB-SOLOS:	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	330.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Sandel Imobiliária		
CONTATO:	TELEFONE: (13)-56314479		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 78,00 m² + 1 VAGA = 83,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-739,34	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	3.578,31
		HOMOGENEIZAÇÃO:	2.838,97
		VARIAÇÃO:	0,7934



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 13					
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Xavantes			NÚMERO: 186		
COMP.: Residencial Pércules		BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:		UF: SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	900,00	TESTADA - (cf) m:	25,00	PROF. EQUIV. (Pe):	36,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Original		FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,510		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,937	IDADE: 6 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	105,00	ÁREA COMUM M²:	0,00	GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:		105,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		15		PISCINA:	0
APTO/ANDAR:		4		SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:		1			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$): 380.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Sandel Imobiliária					
CONTATO:		TELEFONE: (13)-56314479			
OBSERVAÇÃO:					
AU: 100,00 m² + 1 VAGA = 105,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.257,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -672,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.584,16
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7934
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	INDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Tupi	NÚMERO: 267		
COMP.: Cond. Residencial Rognt	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.050,00	TESTADA - (cf) m: 35,00	PROF. EQUIV. (Pe): 30,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,828	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 98,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 98,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 395.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Aline Caetano Imóveis			
CONTATO:	TELEFONE: (13)-34713333		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 93,00 m² + 1 VAGA = 98,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.627,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -466,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.161,40
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8715
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Tapajós, 100 - apto 76

DATA: 29/08/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO:

AU: 83,22 m² + 1 VAGA = 88,22 m².
Matrícula nº 75.853 - CRI de Praia Grande-SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

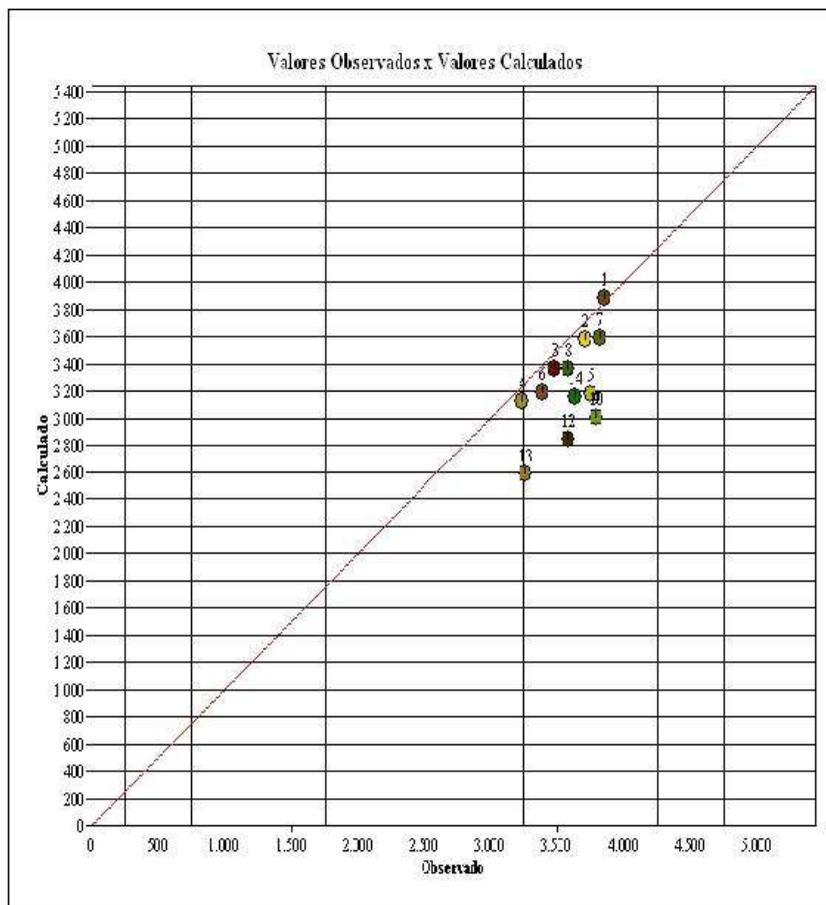
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Puri, 169	3.850,00	3.885,87	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Tapajós, 100	3.705,88	3.583,20	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Tapajós, 100	3.480,00	3.364,80	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Tapajós, 100	3.235,96	3.128,83	0,9669
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Tapajós, 196	3.750,00	3.180,07	0,8480
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Tapajós, 70	3.383,26	3.184,78	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Tapajós, 70	3.815,42	3.591,58	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Tapajós, 70	3.577,94	3.368,03	0,9413
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Xavantes, 186	3.795,18	3.011,03	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Xavantes, 186	3.578,31	2.838,97	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Xavantes, 186	3.257,14	2.584,16	0,7934
<input checked="" type="checkbox"/> 14	Rua Tupi, 267	3.627,55	3.161,40	0,8715

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.850,00	3.885,87
2	3.705,88	3.583,20
3	3.480,00	3.364,80
4	3.235,96	3.128,83
5	3.750,00	3.180,07
6	3.383,26	3.184,78
7	3.815,42	3.591,58
8	3.577,94	3.368,03
9	3.795,18	3.011,03
10	3.795,18	3.011,03
11	3.578,31	2.838,97
12	3.578,31	2.838,97
13	3.257,14	2.584,16
14	3.627,55	3.161,40

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** Rua Tapajós 100 Edifício Las Palomas Vila Tupi PRAIA GRANDE - SP **Data:** 29/08/2023
Cliente: Avaliação
Área terreno m²: 1.120,00 **Edificação m²:** 88,22 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.602,15
Desvio Padrão : 202,37
- 30% : 2.521,51
+ 30% : 4.682,80

Coefficiente de Variação : 5,6200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.195,20
Desvio Padrão : 344,65
- 30% : 2.236,64
+ 30% : 4.153,75

Coefficiente de Variação : 10,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.195,20

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.195,20000

VALOR TOTAL (R\$): 281.880,54

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85

INTERVALO MÍNIMO : 3.070,85

INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

INTERVALO MÁXIMO : 3.319,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (8):

Matrícula nº 75.854, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande.

Apartamento duplex nº 94 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

II - VISTORIA

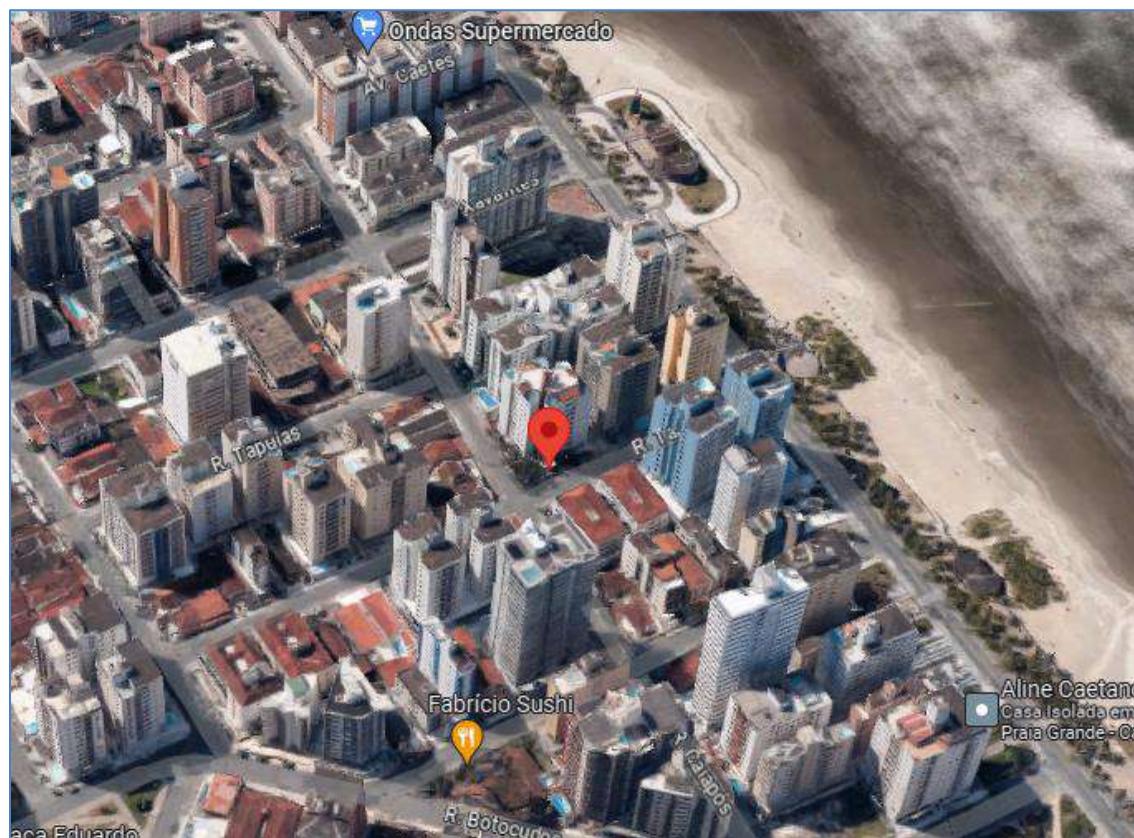
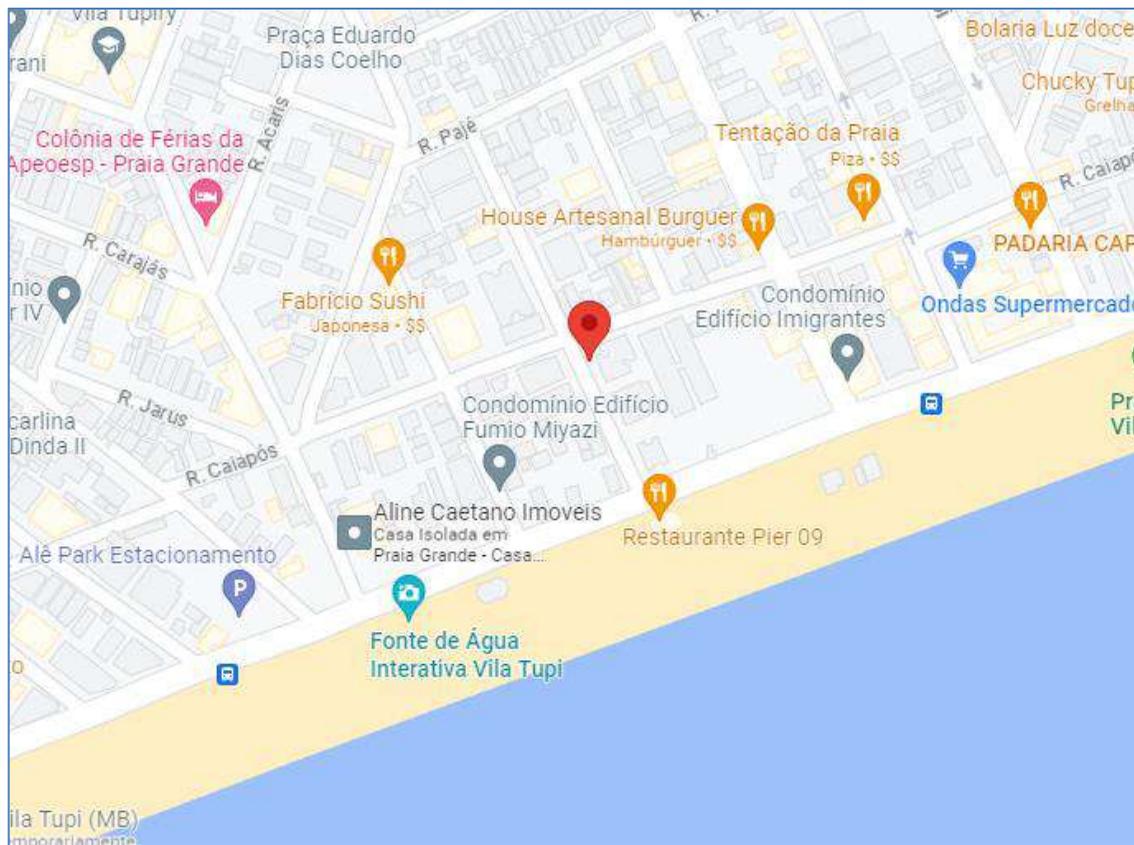
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, a **Sra. Adriana**, síndica, informou que o apartamento duplex nº 94, foi vendido com autorização em assembleia do condomínio para o Sr. Ivanildo, que entrou com processo de usucapião.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Praia Grande, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 301/302



RUA TAPAJÓS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 303/304



RUA CAIAPÓS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

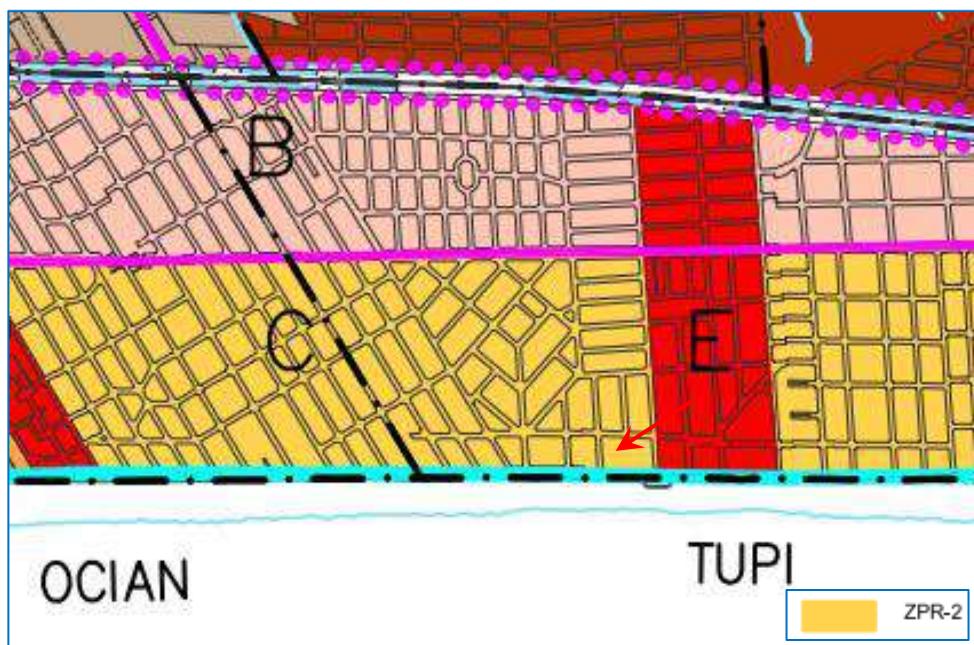
2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei Complementar nº 615/2011, institui o Plano Diretor, a Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do solo do Município de Praia Grande.

O local em causa integra a ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL - ZPR 2, que possui alta incidência de domicílios de uso ocasional. Em decorrência, apesar da intensa ocupação dos lotes em grande parte da zona, apresenta densidades residenciais de população fixa inferiores ou análogas às da Zona ZPR-1.

Apresenta diferentes níveis de dotação de infraestrutura. A sua porção nordeste conta com os melhores níveis de dotação de infraestrutura do Município. As áreas menos atendidas, na sua porção sudoeste, correspondem aos setores em que predominam os domicílios de uso ocasional. É mantida em toda a sua extensão como zona de intensa utilização do solo, tendo em vista que as condições críticas de adensamento na sua porção sudoeste, deficitária de infraestrutura, ocorrem exclusivamente nos picos da estação turística.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Predominantemente Residencial, destinadas à implantação de usos comerciais e residenciais, predominantemente residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Presidente Castelo Branco, Rua Caiapós e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 94 a fração ideal de 2,3751% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Las Palomas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Las Palomas é constituído por bloco único com 54 apartamentos residenciais, com entrada social e acesso de veículos, pela Rua Tapajós.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Las Palomas, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 94), constitui-se de prédio residencial contendo no

térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres, *hall* social, salão de festas, piscina, academia e salão de jogos, que atende a 9 andares superiores, com 6 apartamentos residenciais por andar, os quais estão servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no subsolo do edifício.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento duplex nº 94)

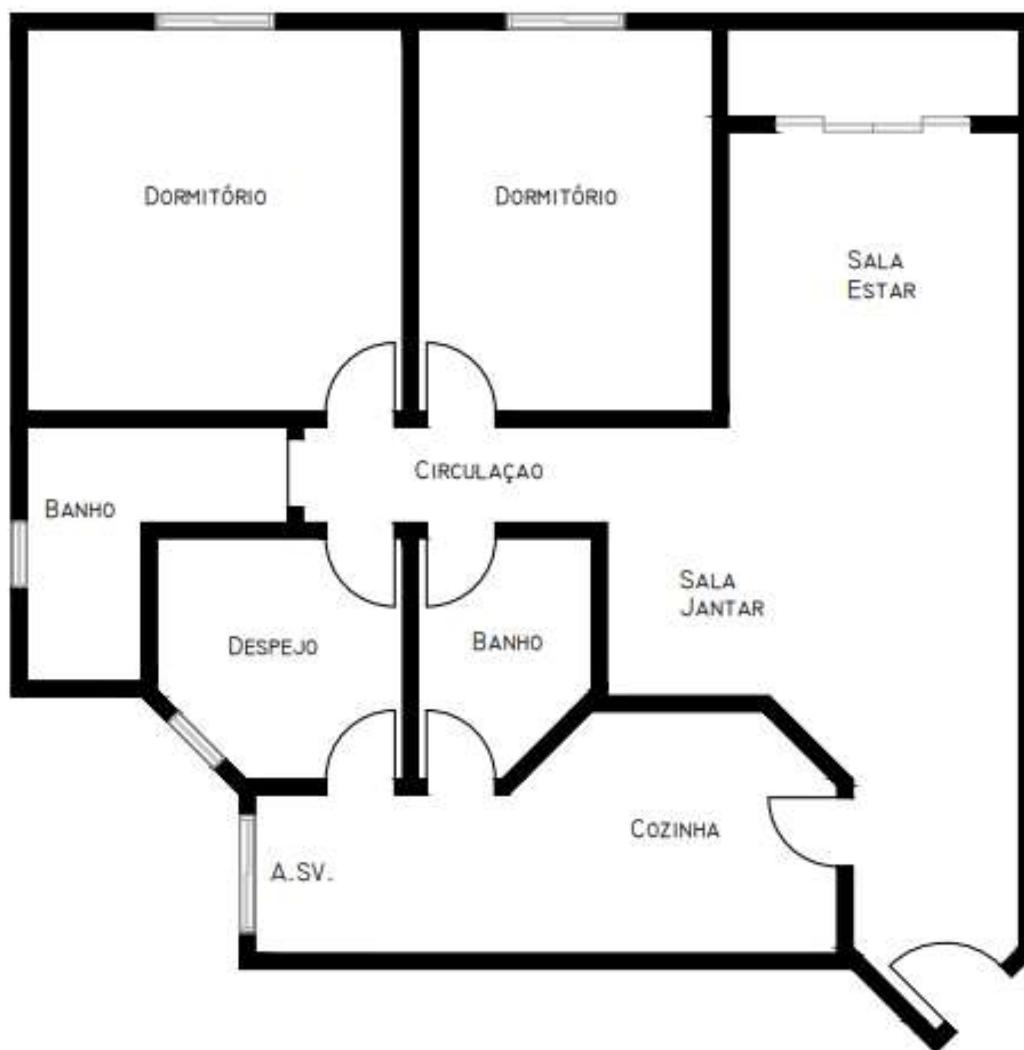
O apartamento nº 94 está localizado no 10º pavimento ou 9º andar do Edifício Las Palomas, situado na Rua Tapajós, nº 100, esquina com a Rua Caiapós, Vila Tupi, Praia Grande, São Paulo.

Contém área privativa de 109,78 m², área comum de 42,067 m², área total de 151,847 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum, equivalente a 2,3751%, com idade física estimada de 27 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/Santos".

O apartamento "tipo" possui: sala para dois ambientes com terraço, três dormitórios, dois banheiros, cozinha e área de serviço.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO LAS PALOMAS, DO APARTAMENTO VISTORIADO, SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



EDIFÍCIO LAS PALOMAS
APARTAMENTO "TIPO"
RUA TAPAJÓS, Nº 100

FOTO 305

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTOS 306/307

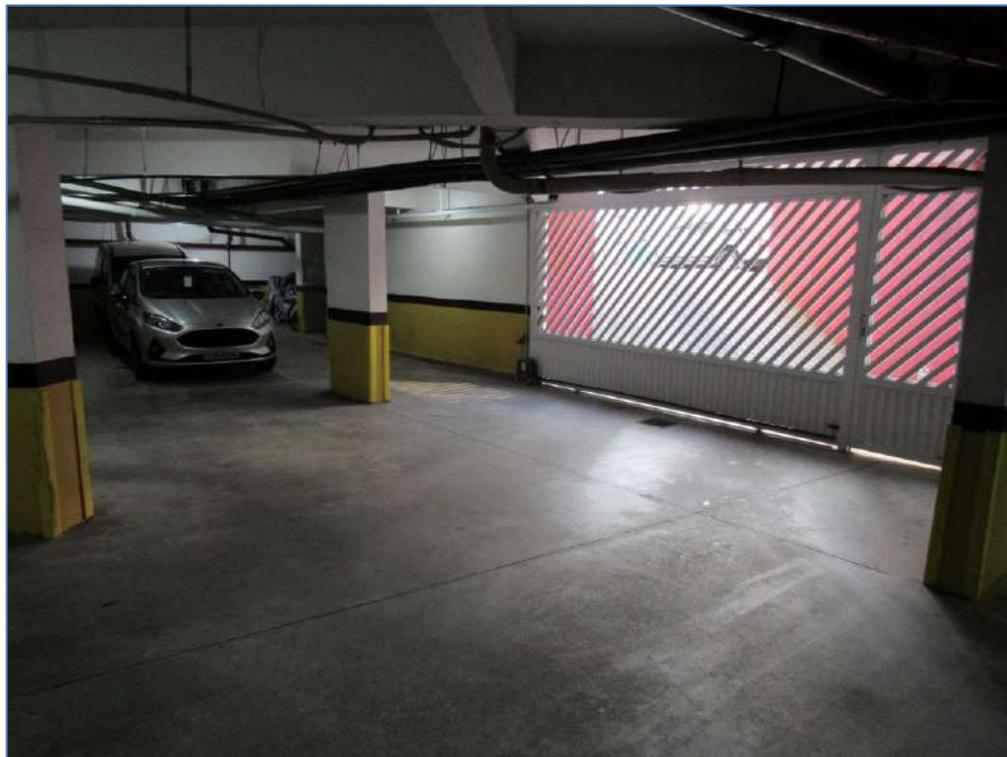
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 308/309

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 310/311

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 312/313

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



BICICLETÁRIO E HALL DOS ELEVADORES NO SUBSOLO.

FOTOS 314/315

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO DE PEDESTRES.

FOTOS 316/317

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 318/319

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 320/321

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



PISCINA E ACADEMIA.

FOTOS 322/323

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



SALÃO DE FESTAS E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 324/325

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL SOCIAL.

FOTOS 326/327

EDIFÍCIO LAS PALOMAS



HALL DOS ELEVADORES NO TÉRREO E NO 9º ANDAR.

FOTO 328

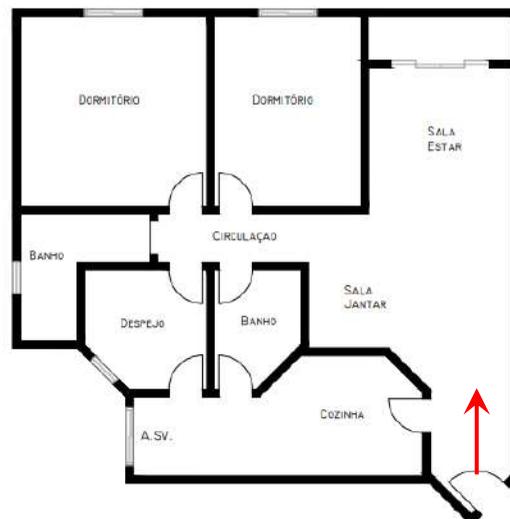
EDIFÍCIO LAS PALOMAS



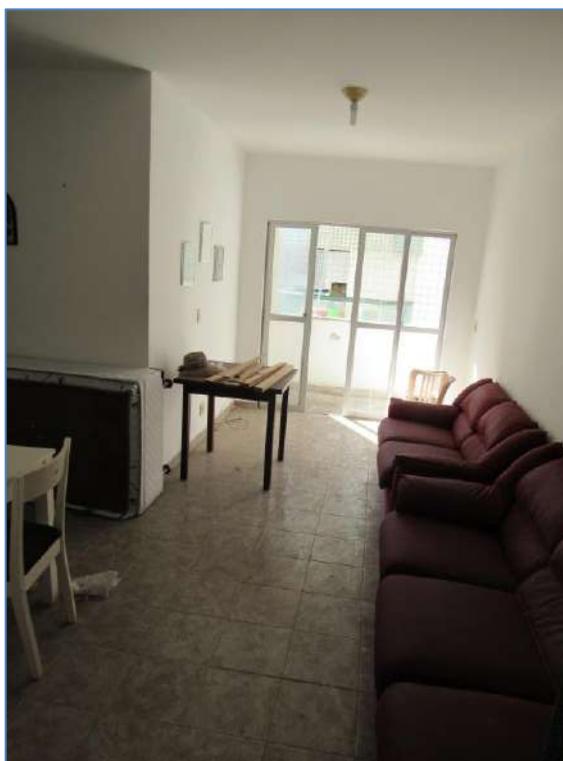
ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO Nº 94 - 9º ANDAR.

FOTO 329

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



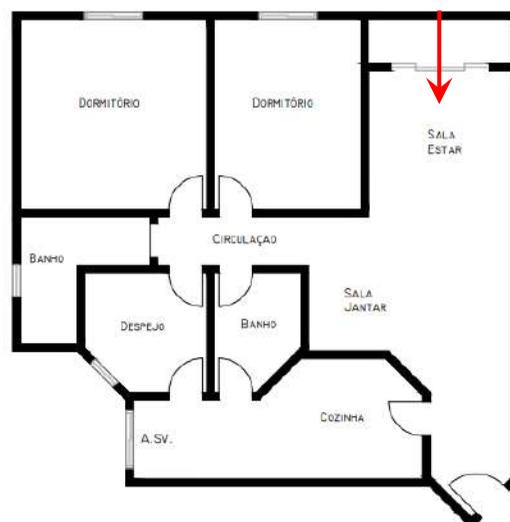
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA.

FOTO 330

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



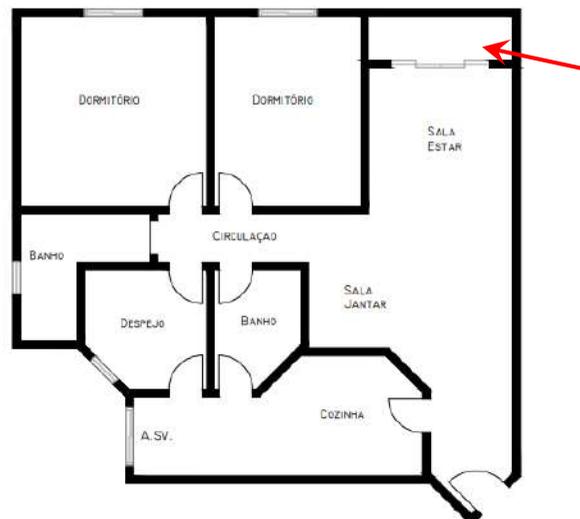
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 331

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



TERRAÇO.

FOTO 332

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



SALA DE JANTAR.

FOTO 333

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



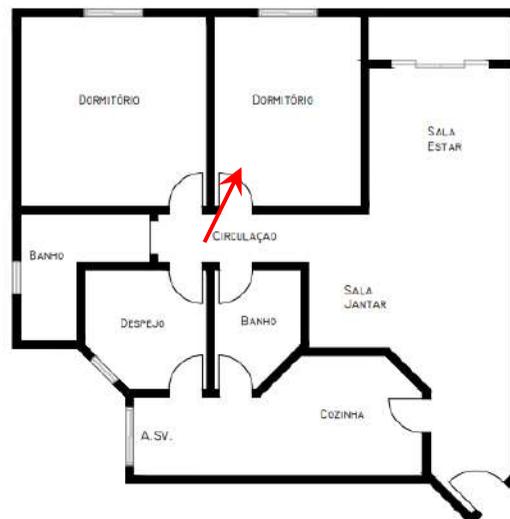
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



CIRCULAÇÃO.

FOTO 334

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



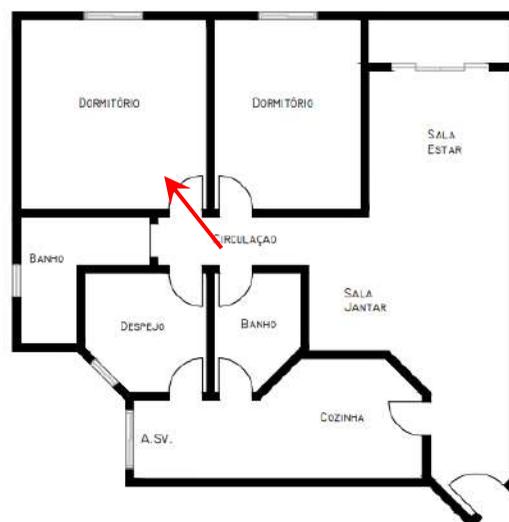
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 1.

FOTO 335

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



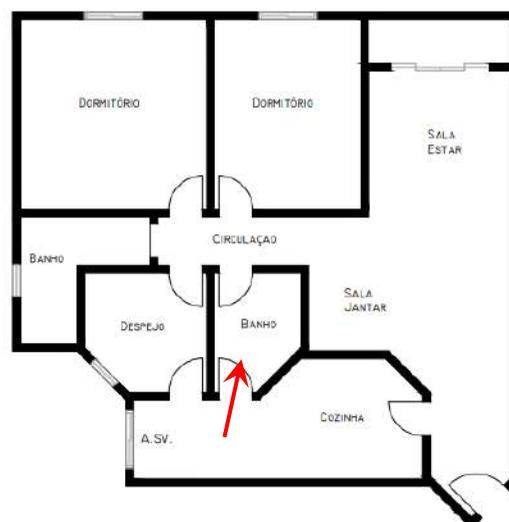
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO 2.

FOTO 336

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 337

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



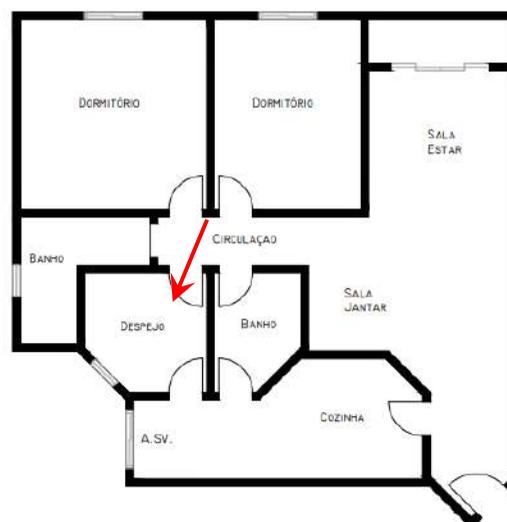
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



BANHEIRO.

FOTO 338

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



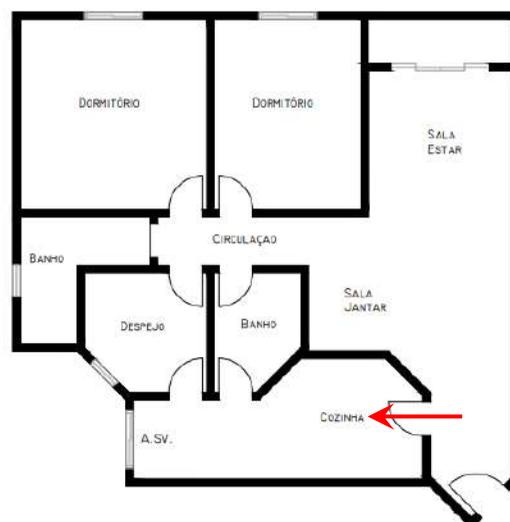
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



DORMITÓRIO REVERSÍVEL (OPÇÃO DE PLANTA).

FOTO 339

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



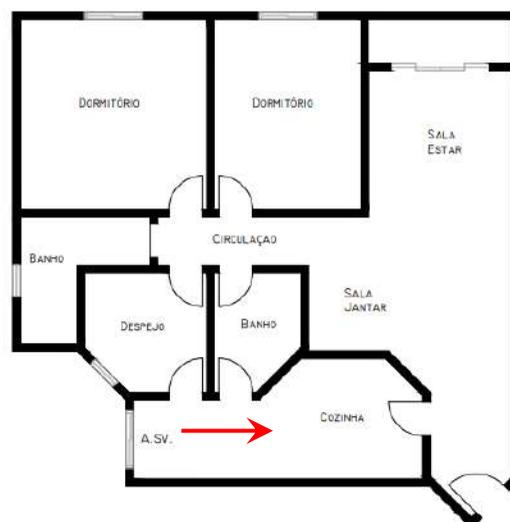
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



COZINHA.

FOTO 340

Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.



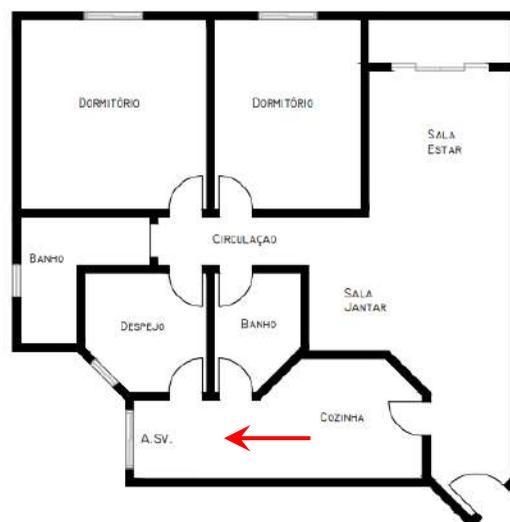
EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 341

*Obs.: A seta indica
a exata localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO LAS PALOMAS - APARTAMENTO TIPO



ÁREA DE SERVIÇO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com 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 IBAPE- SANTOS", elaborado com a estrutura e critérios similares ao Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", que tem sua utilização recomendada em trabalhos que envolvam a análise de benfeitorias urbanas inseridas no Município de Santos, pela sua abrangência tanto em termos de tipologias construtivas como de valores para atender as condições de mercado especificamente preponderantes.

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 14 (catorze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos 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 estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SANTOS".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.3.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a 1,51.

Quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SANTOS" será empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R8N, em substituição ao H82N, para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações - Santos".

O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953".

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI a anteriormente publicada.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1 - CASA	1.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,77			
		1.1.2- Padrão Simples	0,78	0,91	1,04	
		1.1.3- Padrão Médio	1,05	1,30	1,55	
		1.1.4 -Padrão Superior	1,56	1,58	1,60	
		1.1.5- Padrão Fino	1,61	2,05	2,51	
		1.1.6 -Padrão Luxo	Acima de 2,52			
	1.2 - SOBREPOSTA	1.2.1- Padrão Médio	1,23	1,37	1,51	
		1.2.2 -Padrão Superior	1,52	1,84	2,16	
		1.2.3- Padrão Fino	Acima de 2,17			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,89			
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,90	0,96	1,02
			Com elevador	Abaixo de 1,26		
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,03		
			Com elevador	1,27	1,51	1,75
		1.3.4- Padrão Superior	1,76	1,79	1,82	
1.3.5- Padrão Fino	1,83	2,32	2,81			
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,82			
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,82			
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,83	0,92	1,01
			Com elevador	Abaixo de 1,37		
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	Acima de 1,02		
			Com elevador	1,38	1,52	1,66
	2.1.4- Padrão Superior	1,67	1,69	1,71		
			2.1.5- Padrão Fino	Acima de 1,72		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	Abaixo de 0,52			
		2.2.2- Padrão Simples	0,53	0,60	0,67	
		2.2.3- Padrão Médio	0,68	1,23	1,78	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,79				

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$ROSS: D = 1 - \frac{(1 - r)^n}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO DUPLEX N° 94

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	109,78 m ²
ÁREA DA GARAGEM (1 vaga) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 2.875,39/ m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times VU$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [109,78 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 2.875,39 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \underline{\text{R\$ } 330.037,33}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 8:

Matrícula nº 75.854, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento duplex nº 94 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 330.000,00

(trezentos e trinta mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

(*) Obs.: Vu = R\$ 2.875,39 / m² (dois mil, oitocentos e setenta e cinco reais e trinta e nove centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Presidente Sarmiento NÚMERO: 179
COMP.: Residencial Radimar III BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 810,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,631 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 242,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 242,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 699.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: House Fort

CONTATO:

TELEFONE: (13)-33295023

OBSERVAÇÃO:

AU: 232,00 m² + 2 VAGAS = 242,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.599,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 210,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.550,56
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9811
VAGAS -259,96	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Caiapós		NÚMERO: 1085	
COMP.: Condomínio Residencial BAIRRO Vila Tupi		CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 600,00	TESTADA - (cf) m: 15,00	PROF. EQUIV. (Pe): 40,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,904	IDADE: 10 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 187,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 187,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 2	W.C.: 3	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 9	APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 820.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Bruno Antonini Neri			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-21912672		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 177,00 m² + 2 VAGAS = 187,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.946,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -729,93	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.821,94
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,7150
VAGAS: -394,65	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Emílio de Menezes NÚMERO : 162
COMP. : Residencial J P Barstos BAIRRO : Vila Tupi CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 750,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,751 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 206,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 206,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 9 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Silva Rolim

CONTATO : corretor

TELEFONE : (13)-982114046

OBSERVAÇÃO:

AU: 196,00 m² + 2 VAGAS = 206,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.276,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -195,47	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.753,56
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO : 0,8403
VAGAS -327,67	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Jarus NÚMERO: 122
COMP.: Cond. Edifício Paulo Sérgio BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.000,00 TESTADA - (cf) m: 25,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,828 IDADE: 18 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 125,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 7 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Roberta Medeiros
CONTATO: corretor TELEFONE: (13)-988676053
OBSERVAÇÃO:
AU: 120,00 m² + 1 VAGA = 118,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.248,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -545,88	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.702,12
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8715
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Juquiais	BAIRRO: Vila Tupi		NÚMERO: 33
COMP.: Condomínio Valery I	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 594,00	TESTADA - (cf) m: 18,00	PROF. EQUIV. (Pe): 33,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,828	IDADE: 18 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 152,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 152,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1	W.C.: 3	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 10	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: Nelson Celestino Sena			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-999146247		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 147,00 m² + 1 VAGA = 152,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.256,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -418,48	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.838,10
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8715
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Líbero Badaró NÚMERO : 383
COMP. : Residencial Luci BAIRRO : Vila Tupi CIDADE : PRAIA GRANDE - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 600,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,510 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,828 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 2 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Grupo Franco Imóveis TELEFONE : (13)-38493878
CONTATO :
OBSERVAÇÃO :
AU: 200,00 m² + 2 VAGAS = 210,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.214,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -413,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.479,81
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7715
VAGAS -321,43	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Mário Guido Ferrazo		NÚMERO : 86	
COMP. : Edifício Itaborai	BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	800,00	TESTADA - (cf) m:	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,510	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	2
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	186,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	186,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PISCINA :	0
		PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	10
		APTO/ANDAR :	6
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	800.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Agência da Praia Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (13)-33024743		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 176,00 m² + 2 VAGAS = 186,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-429,79	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-387,10	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.870,97
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.054,08
		VARIAÇÃO :	0,7890



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023	
SETOR: 1	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Meniacos		NÚMERO: 205	
COMP.: Residencial Orion	BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 350,00	TESTADA - (cf) m: 35,00	PROF. EQUIV. (Pe): 10,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Sim	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,59	IDADE: 35 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 133,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 133,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3	SUÍTES: 1	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 9	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: William Cláudio Soares			
CONTATO: corretor	TELEFONE: (13)-33028110		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 128,00 m² + 1 VAGA = 133,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.045,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 404,65	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.449,77
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1329
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : PRAIA GRANDE - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023		
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Muiraquitã			NÚMERO : 203		
COMP.: Residencial Barbara		BAIRRO : Vila Tupi	CIDADE : PRAIA GRANDE - SP		
CEP :		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	420,00	TESTADA - (cf) m :	12,00	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,510		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
VAGAS COB. : 1		VAGAS DESCOB. : 0			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	133,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		133,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		4		PISCINA :	0
APTO/ANDAR :		6		SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :		1			
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 426.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		Nova Casarão Imóveis			
CONTATO :		TELEFONE : (13)-33029660			
OBSERVAÇÃO :					
AU: 128,00 m² + 1 VAGA = 133,00 m².					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	26,85	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 2.882,71
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.909,56
		VARIAÇÃO : 1,0093



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vinte e Três de Maio NÚMERO: 60
COMP.: Edifício Valéria II BAIRRO: Vila Tupi CIDADE: PRAIA GRANDE - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 936,00 TESTADA - (cf) m: 18,00 PROF. EQUIV. (Pe): 52,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,510 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,772 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Michele Kares
CONTATO: corretor TELEFONE: (13)-997573100
OBSERVAÇÃO:
AU: 200,00 m² + 2 VAGAS = 210,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -239,38	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.460,62
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8202
VAGAS -300,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: PRAIA GRANDE - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023		
SETOR: 1 QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Xavantes	NÚMERO: 210		
COMP.: Condomínio Residencial BAIRRO: Vila Tupi	CIDADE: PRAIA GRANDE - SP		
CEP: UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.140,00	TESTADA - (ct) m: 30,00	PROF. EQUIV. (Pe): 38,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE: Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,510	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k): 0,718	IDADE: 25 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 199,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 199,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 2	W.C.: 3	QUARTO EMPREGADAS: 0	PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 9	APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 1
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 745.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: All Prime Imóveis			
CONTATO:	TELEFONE: (11)-33574838		
OBSERVAÇÃO:			
AU: 184,00 m² + 3 VAGAS = 199,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	3.369,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -86,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.609,13
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,7744
VAGAS -673,87	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Tapajós, 100 - apto 94 DATA: 29/08/2023
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SANTOS - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8
 OBSERVAÇÃO:
 AU: 109,78 m² + 1 VAGA = 114,78 m².
 Matrícula nº 75.854 - CRI de Praia Grande-SP

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 27 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

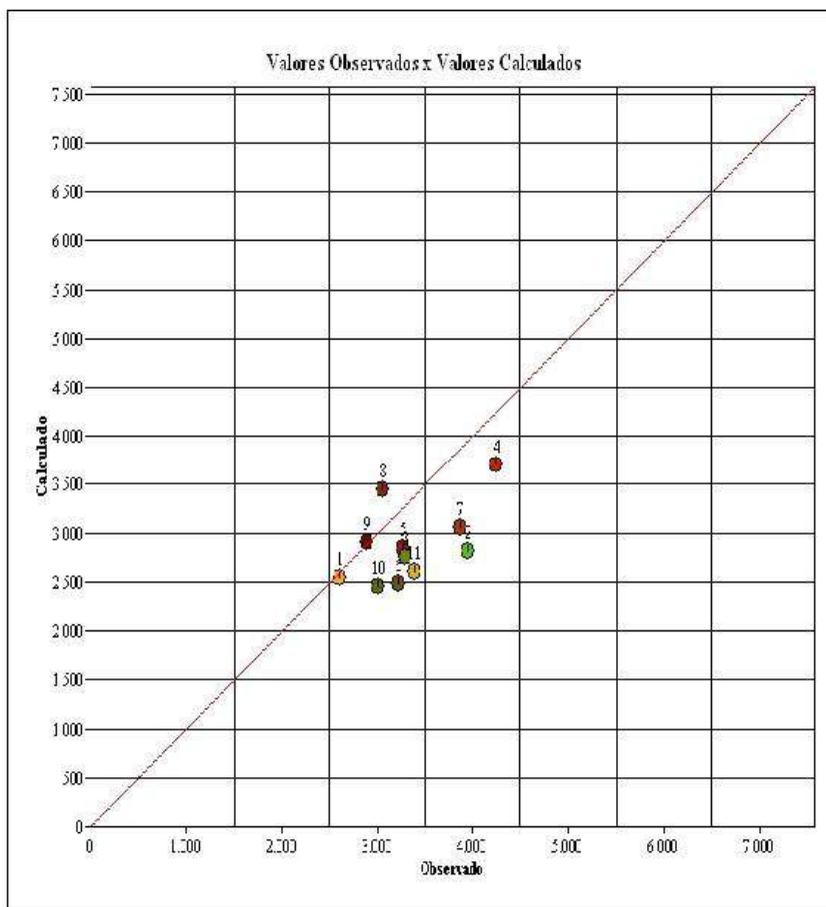
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Presidente Sarmiento ,179	2.599,59	2.550,56	0,9811
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Caiapós ,1085	3.946,52	2.821,94	0,7150
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Emílio de Menezes ,162	3.276,70	2.753,56	0,8403
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Jarus ,122	4.248,00	3.702,12	0,8715
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Juquirais ,33	3.256,58	2.838,10	0,8715
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Líbero Badaró ,383	3.214,29	2.479,81	0,7715
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Mário Guido Ferrazo ,86	3.870,97	3.054,08	0,7890
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Meniccos ,205	3.045,11	3.449,77	1,1329
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Muiraquitã ,203	2.882,71	2.909,56	1,0093
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Vinte e Três de Maio ,60	3.000,00	2.460,62	0,8202
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Xavantes ,210	3.369,35	2.609,13	0,7744

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.599,59	2.550,56
2	3.946,52	2.821,94
3	3.276,70	2.753,56
4	4.248,00	3.702,12
5	3.256,58	2.838,10
6	3.214,29	2.479,81
7	3.870,97	3.054,08
8	3.045,11	3.449,77
9	2.882,71	2.909,56
10	3.000,00	2.460,62
11	3.369,35	2.609,13

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Tapajós 100 Edifício Las Palomas Via Tupi PRAIA GRANDE - SP Data : 29/08/2023
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1.120,00 Edificação m² : 114,78 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.337,26
 Desvio Padrão : 496,16
 - 30% : 2.336,08
 + 30% : 4.338,43

Coefficiente de Variação : 14,8700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 2.875,39
 Desvio Padrão : 396,30
 - 30% : 2.012,77
 + 30% : 3.738,00

Coefficiente de Variação : 13,7800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
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\$): 2.875,39

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.875,39000

VALOR TOTAL (R\$): 330.037,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.711,45

INTERVALO MÍNIMO : 2.711,45

INTERVALO MÁXIMO : 3.039,33

INTERVALO MÁXIMO : 3.039,33

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (9):

Matrícula nº 68.005, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Juruena, nº 51, Indianópolis - São Paulo

II - VISTORIA

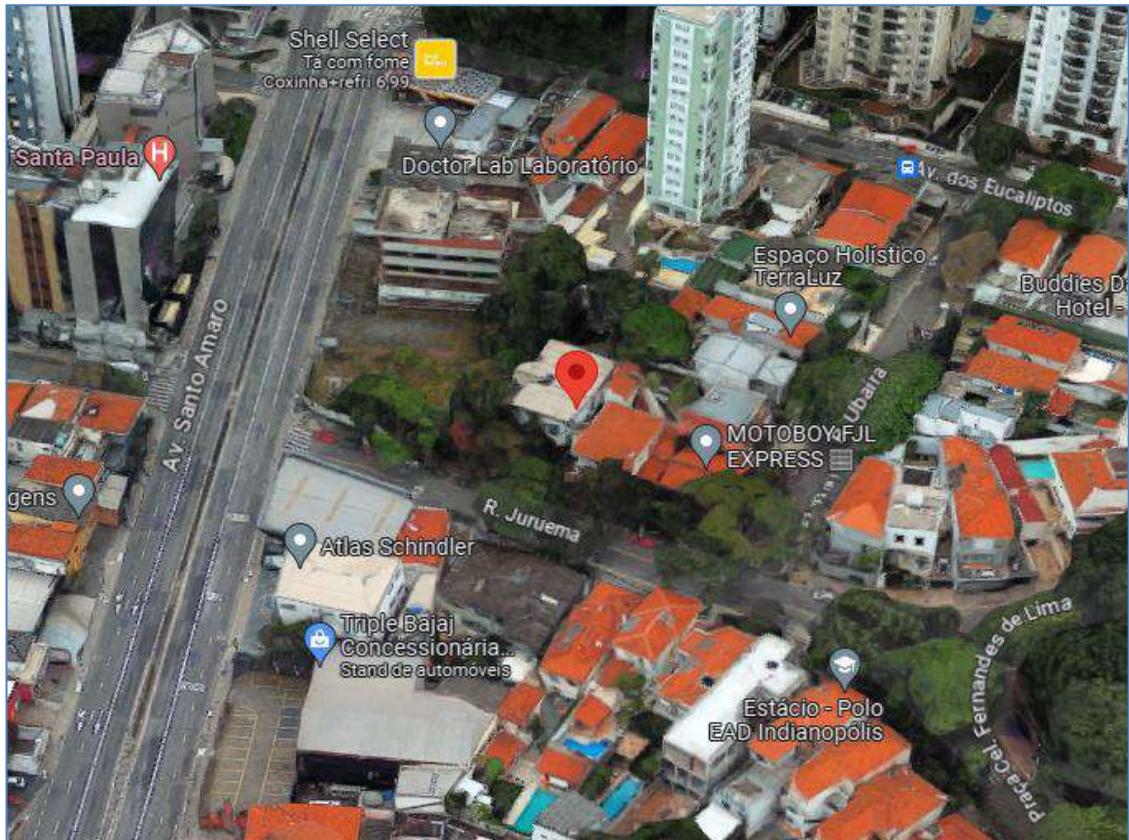
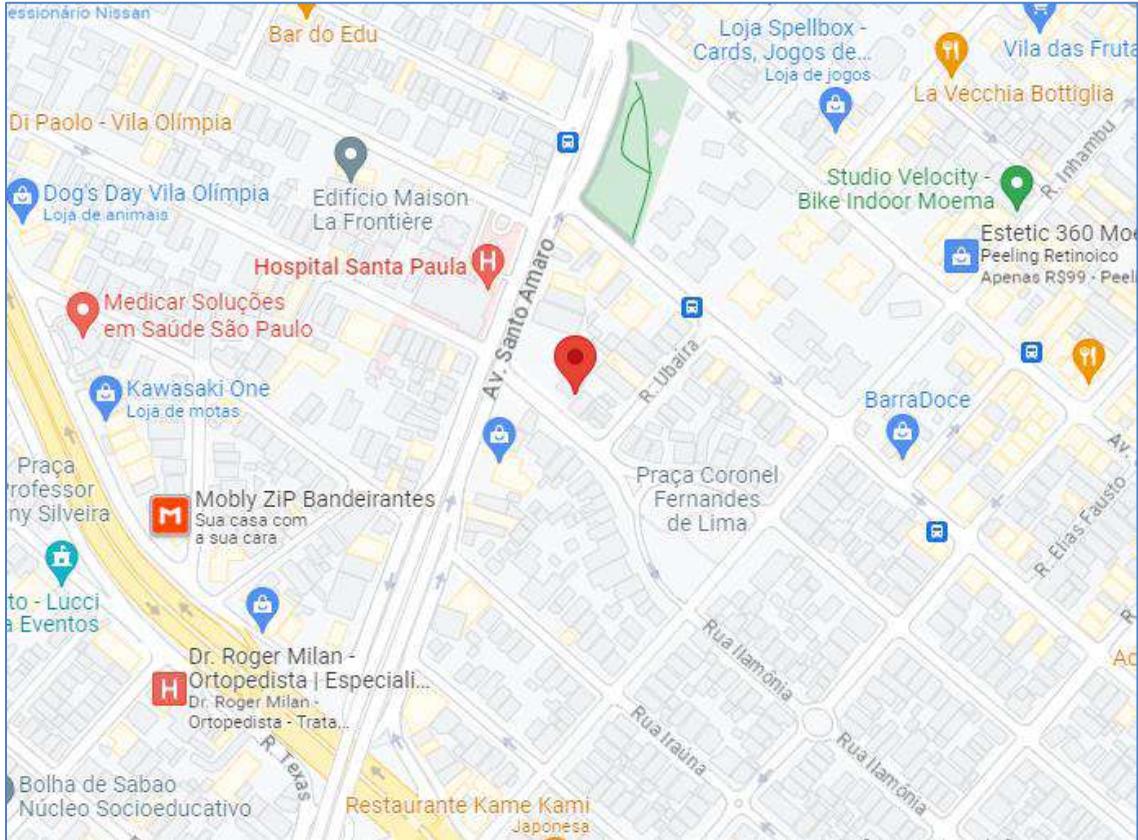
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Juruena, nº 51, Indianópolis, São Paulo - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, o Sr. Carlos Medeiros Silva, inquilino, não autorizou as vistorias internas, informando que aluga apenas um quarto no imóvel, que pertence ao Sr. Joaquim. Informou ainda que quem cuida e reside no imóvel é a governanta, a Sra. Darlene Neves, que não se encontrava na ocasião da diligência.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 343/344



RUA JURUENA,

NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Juruena, nº 51:

ZONA:	ZER-1
SETOR:	041
QUADRA:	172
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	041.172.0008-9
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 2.696,17

Face da quadra			
Quadra	172	Setor	041
Cod.Log.	114189		
No Logradouro	R JURUENA		
Valor 2015	2180.0000		
Valor 2016	2387.1000		
Valor 2017	2530.3260		
Valor 2018	2605.0000		
Valor 2019	2696.1750		

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostradas a seguir:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 041.172.0008-9			
Local do Imóvel: R JURUENA, 51 CEP 04517-130 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JURUENA, 51 CEP 04517-130			
Contribuinte(s): CPF 837.093.718-72 MICHEL EDMON SABOYA DE ALBUQUERQUE CPF 021.484.858-22 SERGIO CLOTHER GRECCHI			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	600	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	205	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	805		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	300	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1954		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.972,00		
- da construção:	2.662,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	2.131.535,00		
- da área não incorporada:	728.275,00		
- da construção:	159.720,00		
Base de cálculo do IPTU:	3.019.530,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/11/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	27/08/2023		
Número do Documento:	2.2023.019269119-5		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

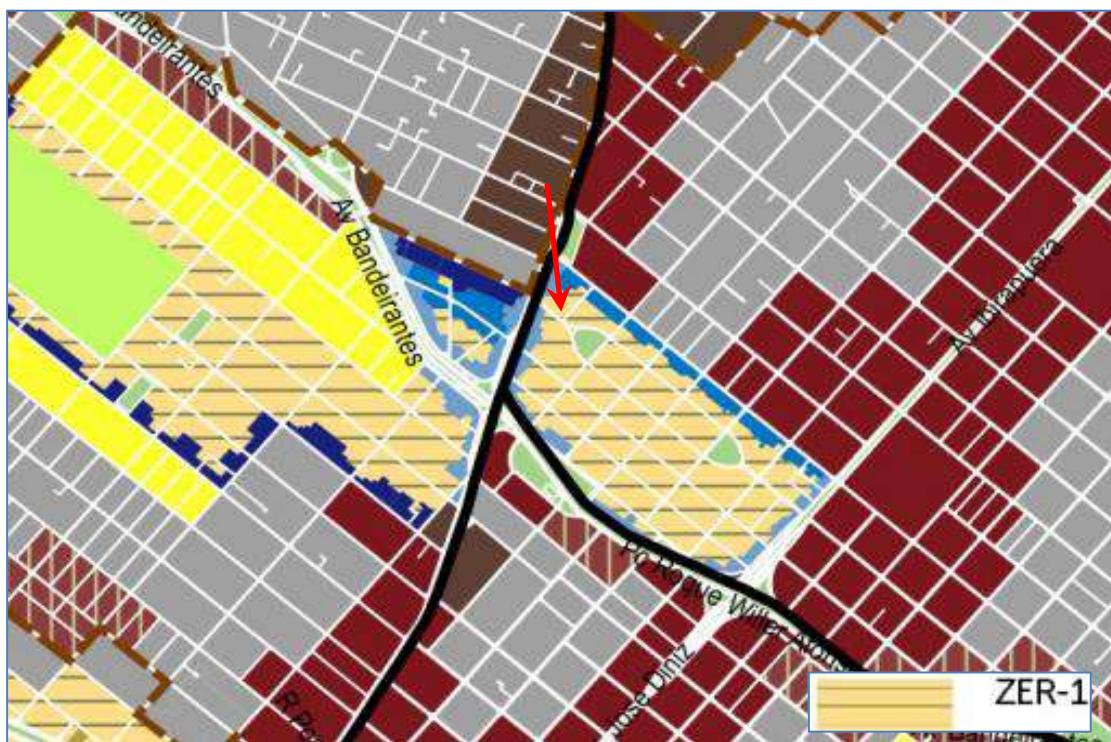
SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
041.172.0008-9	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

Não há restrições para o imóvel, mas há pendências financeiras.

O local em causa integra a Zona Exclusivamente Residencial 1, que são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa. Áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2023 às 18:28, sob o número WJM23419417470. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0511909-18.1996.8.26.0100 e código qhLXukGO.



Perímetro Zona de Uso (f)	
Zona de Uso:	ZER-1
Observações:	
Lote	
Setor:	041
Quadra:	172
Lote:	0008
Dígito SQL:	9
Candamínia:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CadLog:	114189
Nome logradouro:	R JURUENA
Número porta:	S1
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	305
Área construída (m2):	300
Código do contribuinte:	041.172.0008-5

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP	20	1.000	150	20.000		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
ZEIS-5						
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta as características da Zona Exclusivamente Residencial 1, com densidade demográfica baixa.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Avenida Santo amaro, Avenida dos Eucalipto, e de logradouros circunvizinhos,

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - DO TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Em aclave;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 16,00 m;
Profundidade: 50,30 m;
Área: 804,80 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada com características de uso residencial, com a área construída de 300,00 m², conforme dados cadastrais do imóvel - Prefeitura Municipal de São Paulo, idade física de 69 anos, podendo ser classificado como "1.2.6 - Casa Padrão Superior", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim descreve: 1.2.6 - Casa Padrão Superior: *Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedra ou cerâmicas especiais, eventualmente dotadas de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como: Pisos: assoalho, carpete de alta densidade, cerâmica esmaltada, placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso, cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje, gesso, madeira. Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a*

projetos específicos, banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central. Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança. Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

As características construtivas do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 345

RUA JURUENA, Nº 51



FACHADA, EM PROJEÇÃO PARA A RUA JURUENA.

FOTOS 346/347

RUA JURUENA, Nº 51



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 348/349

RUA JURUENA, Nº 51



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a					
Grupo I - Zonas de uso residencial (proprietário)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II - Zonas de uso residencial (institucional)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥900 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um nível superior imediato.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-					1500	900 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-					2500	1.200 - 4.000 (1)	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _f	C _a					
Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV - Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 26.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 10 (dez) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 5.288,94/m^2$$

(cinco mil, duzentos e oitenta e oito reais e noventa e quatro centavos por metro quadrado)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 1 - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 - Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 - Padrão Fino		50	20%		
1.1.6 - Padrão Luxo		50	20%		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 - Padrão Fino		50	20%		
2.1.6 - Padrão Luxo		50	20%		

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 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

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 804,80 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 5.288,94/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 804,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.288,94/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 4.256.538,91}$$

Ou, em números redondos:

$$\boxed{VT = \text{R\$ } 4.257.000,00}$$

(Quatro milhões, duzentos e cinquenta e sete mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 5.288,94/m² (cinco mil, duzentos e oitenta e oito reais e noventa e quatro centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023
SETOR : 041 QUADRA : 173 ÍNDICE DO LOCAL : 2.701,35 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Praça Coronel Fernandes de Lima NÚMERO : 47
COMP. : BAIRRO : Indianópolis CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 630,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 337,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO : 2,656 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 1.297.638,77 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 6.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes - Erwin Maack
CONTATO : TELEFONE : (11)-56942222
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.797,40
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.497,28
		VARIAÇÃO : 0,9558
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023		
SETOR : 041	QUADRA : 235	ÍNDICE DO LOCAL : 2.651,67	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Doutor José Cândido de Souza	NÚMERO : 386		
COMP.:	BAIRRO : Indianópolis	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	640,00	TESTADA - (cf) m	32,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Sim
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	420,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,656	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIÇÃO (K): 0,547	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.193.829,54	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 5.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Thais S. Cordeiro		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-50712679	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,22	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.869,02
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.706,98
		VARIAÇÃO : 1.1428
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023
SETOR : 045 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 2.831,76 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda dos Anapurus NÚMERO : 180
COMP. : BAIRRO : Indianópolis CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 320,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 815.884,50 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.795.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Nest Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-47506692
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,05 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.249,04
TESTADA Cf :	0,06 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.312,03
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0148
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023
SETOR : 045 QUADRA : 205 ÍNDICE DO LOCAL : 1.900,26 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda dos Guainumbis NÚMERO : 1299
COMP. : BAIRRO : Indianópolis CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 434,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 18 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,854 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 6 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 1.925.986,79 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CLS Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-23077399
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,42 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.567,53
TESTADA Cf :	0,06 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.767,03
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.481,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023	
SETOR : 045	QUADRA : 225	ÍNDICE DO LOCAL : 1.895,08	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Irajá		NÚMERO : 1805	
COMP.:	BAIRRO : Indianópolis	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	477,00	TESTADA - (cf) m	11,15 PROF. EQUIV. (Pe): 42,78
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 487,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	2,154	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 4	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.151.370,65	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.790.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Prime		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-38941000	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,42	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.850,38
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.184,97
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,4682
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2023 às 18:28, sob o número WJMJ23419417470. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0511909-18.1996.8.26.0100 e código qhLXukGO.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023	
SETOR : 045	QUADRA : 225	ÍNDICE DO LOCAL : 1.895,08	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Iraí		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Indianópolis	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO		
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	Local Imóveis - Jd. América	
CONTATO :	TELEFONE : (11)-30650555	
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,42	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.790,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.144,34
		VARIAÇÃO :	1.485,4
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.000,2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023	
SETOR : 045	QUADRA : 206	ÍNDICE DO LOCAL : 1.986,16	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Alberto Willo		NÚMERO : 292	
COMP.:	BAIRRO : Indianópolis	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	400,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	450,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,656	IDADE REAL : 38 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,627	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.466.174,82	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.880.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Scheid Prime		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-55465000	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.814,56
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.997,20
		VARIAÇÃO : 1.4202
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023	
SETOR : 047	QUADRA : 002	ÍNDICE DO LOCAL : 1.970,64	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. Irajá		NÚMERO : 1929	
COMP.:	BAIRRO : Indianópolis	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	429,00	TESTADA - (cf) m	14,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	PROF. EQUIV. (Pe) :	29,94
TOPOGRAFIA :	plano	FORMATO :	Regular
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	470,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.008.182,08	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.600.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40201955		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,37	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,01	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.104,47
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.271,90
		VARIAÇÃO : 1.3760
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023	
SETOR : 085	QUADRA : 596	ÍNDICE DO LOCAL : 2.084,49	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Kansas		NÚMERO : 307	
COMP.:	BAIRRO : Indianópolis	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	540,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa superior	ÁREA CONSTRUÍDA :	551,00 M²
COEF. PADRÃO:	2,656	CONSERVAÇÃO :	c - regular
IDADE REAL :	25 anos	COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,791
VAGAS :	5	CUSTO BASE (R\$):	1.956,49
PAVIMENTOS :	2	VALOR CALCULADO (R\$):	2.264.820,49
VALOR ARBITRADO (R\$):		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	5.500.000,00
IMOBILIÁRIA :	Vertiza Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-38499387
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

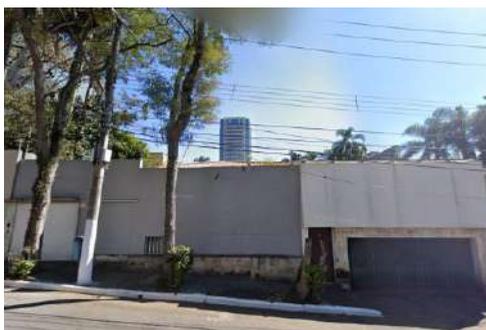
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.972,59
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.743,53
		VARIAÇÃO : 1,3562
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023	
SETOR : 086	QUADRA : 077	ÍNDICE DO LOCAL : 1.993,41	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Constantino de Sousa		NÚMERO : 1606	
COMP.:	BAIRRO : Indianópolis	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	1.000,00	TESTADA - (cf) m	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	504,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 2,656	IDADE REAL : 39 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,642	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 5	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.681.400,87	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 5.900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Thais S. Cordeiro		
CONTATO :	corretor	TELEFONE : (11)-50712679	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,35	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.628,60
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.754,58
		VARIAÇÃO : 1,3103
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Juruena, 51

DATA: 29/08/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

Matrícula nº 68.005 - 14º CRI-SP

Contribuinte: 041.172.0008-9

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.696,17
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	16,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

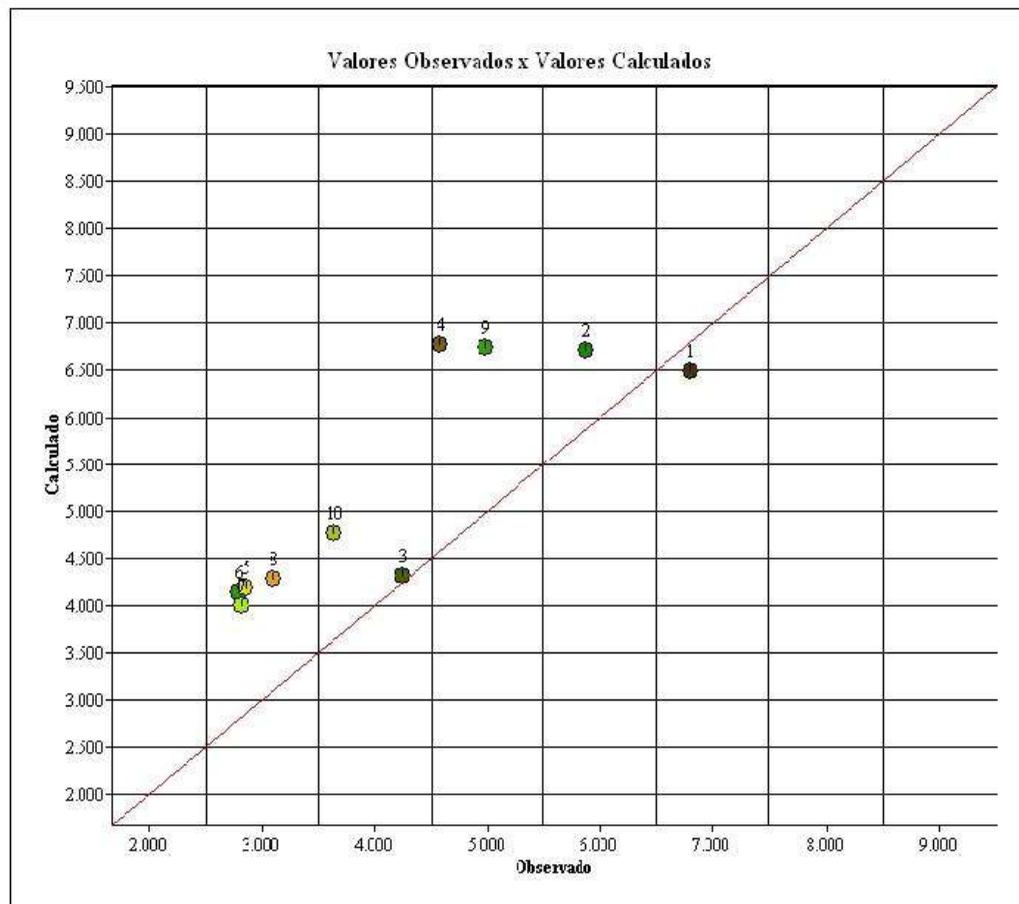
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Praça Coronel Fernandes de Lima ,47	6.797,40	6.497,28	0,9558	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Doutor José Cândido de Souza ,386	5.869,02	6.706,98	1,1428	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Alameda dos Anapurus ,180	4.249,04	4.312,03	1,0148	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Alameda dos Guainumbis ,1299	4.567,53	6.767,03	1,4816	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Av. Iraí ,1805	2.850,38	4.184,97	1,4682	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Iraí ,SN	2.790,00	4.144,34	1,4854	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Alberto Willó ,292	2.814,56	3.997,20	1,4202	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Av. Iraí ,1929	3.104,47	4.271,90	1,3760	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Kansas ,307	4.972,55	6.743,53	1,3562	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Constantino de Sousa ,1606	3.628,60	4.754,58	1,3103	1,0001

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	6.797,40	6.497,28
2	5.869,02	6.706,98
3	4.249,04	4.312,03
4	4.567,53	6.767,03
5	2.850,38	4.184,97
6	2.790,00	4.144,34
7	2.814,56	3.997,20
8	3.104,47	4.271,90
9	4.972,55	6.743,53
10	3.628,60	4.754,58

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Jurueña 51 Indianópolis SAO PAULO - SP Data: 29/08/2023
 Cliente: Avaliação
 Área m²: 804,80 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.164,36
 Desvio Padrão : 1.394,81
 - 30% : 2.915,05
 + 30% : 5.413,66

Coefficiente de Variação : 33,4900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.237,99
 Desvio Padrão : 1.256,86
 - 30% : 3.666,59
 + 30% : 6.809,38

Coefficiente de Variação : 24,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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\$): 5.237,99

TESTADA: 0,0100

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.288,94000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 4.256.538,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 4.688,31

INTERVALO MÍNIMO: 4.678,99

INTERVALO MÁXIMO: 5.787,67

INTERVALO MÁXIMO: 5.898,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.6 - Casa Padrão Superior, limite médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 2,656 x R8-N

$V_u = 2,656 \times R\$ 1.956,49/m^2 = R\$ 5.196,44/m^2$

Área Construída: 300,00 m²

Idade estimada: 69 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 300,00 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 5.196,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 69 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,0244.

Substituindo e calculando:

$VB = 300,00 \text{ m}^2 \times R\$ 5.196,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,0244 \times (1 - 0,20))$
$VB = R\$ 342.216,75$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 342.000,00$$

(Trezentos e quarenta e dois mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 4.257.000,00 + R\$ 342.000,00$$

$$VI = R\$ 4.599.000,00$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 9:

Matrícula nº 68.005, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Juruena, nº 51, Indianópolis, São Paulo - SP

R\$ 4.600.000,00

(Quatro milhões e seiscentos mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (10):

Matrícula nº 137.979, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 13 - Edifício Planalto Plaza Residence

Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425, Vila da Saúde - São Paulo

II - VISTORIA

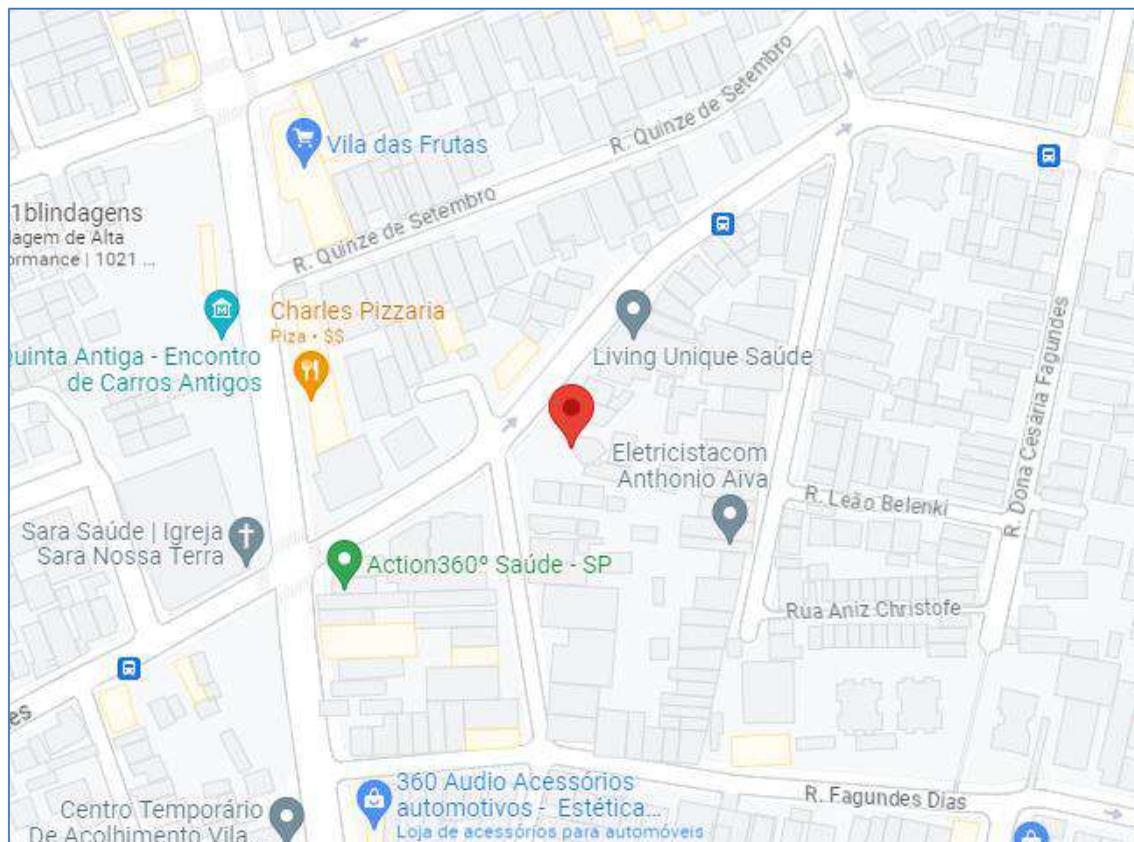
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425, Vila da Saúde, São Paulo - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, o Sr. Ailton, que se identificou como porteiro, informou que o apartamento se encontrava fechado, sem ninguém para franquear o acesso ao imóvel, e se recusou a dar informações sobre quem ocupa o imóvel e a que título. O síndico do condomínio também não se encontrava.

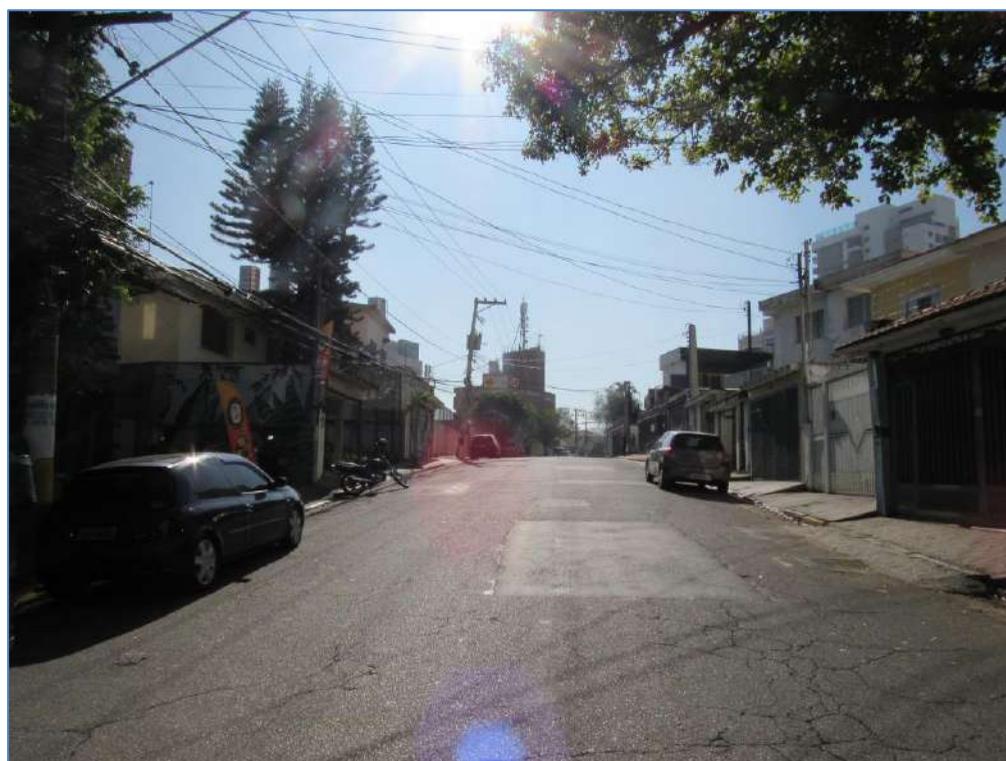
2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 350/351



AVENIDA AFONSO MARIANO FAGUNDES,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O MÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel possui a seguinte situação:

Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425 - Apto. nº 13:

ZONA:	ZEU
SETOR:	047
QUADRA:	285
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	047.285.0717-3
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.948,90

Face da quadra	
Quadra	285
Setor	047
Cod.Log.	002518
No Logradouro	AV AFONSO MARIANO FAGUNDES
Valor 2015	1577.0000
Valor 2016	1726.8150
Valor 2017	1830.4239
Valor 2018	1883.0000
Valor 2019	1948.9050

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostradas a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 047.285.0717-3			
Local do Imóvel: AV AFONSO MARIANO FAGUNDES, 425 - AP 13 E 3VG ED PL PLAZA RESIDENC CEP 04054-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV AFONSO MARIANO FAGUNDES, 425 - AP 13 E 3VG ED PL PLAZA RESIDENC CEP 04054-000			
Contribuinte(s): CPF 302.472.098-72 AUGUSTO SOMMACAL JUNIOR			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.568	Testada (m):	34,46
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0295
Área total (m²):	1.568		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	226	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	406	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.235,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	155.950,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	504.487,00		
Base de cálculo do IPTU:	660.437,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/11/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão:	27/08/2023		
Número do Documento:	2.2023.019269171-3		
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)		

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

Consulta Preliminar - Informações de restrição do imóvel

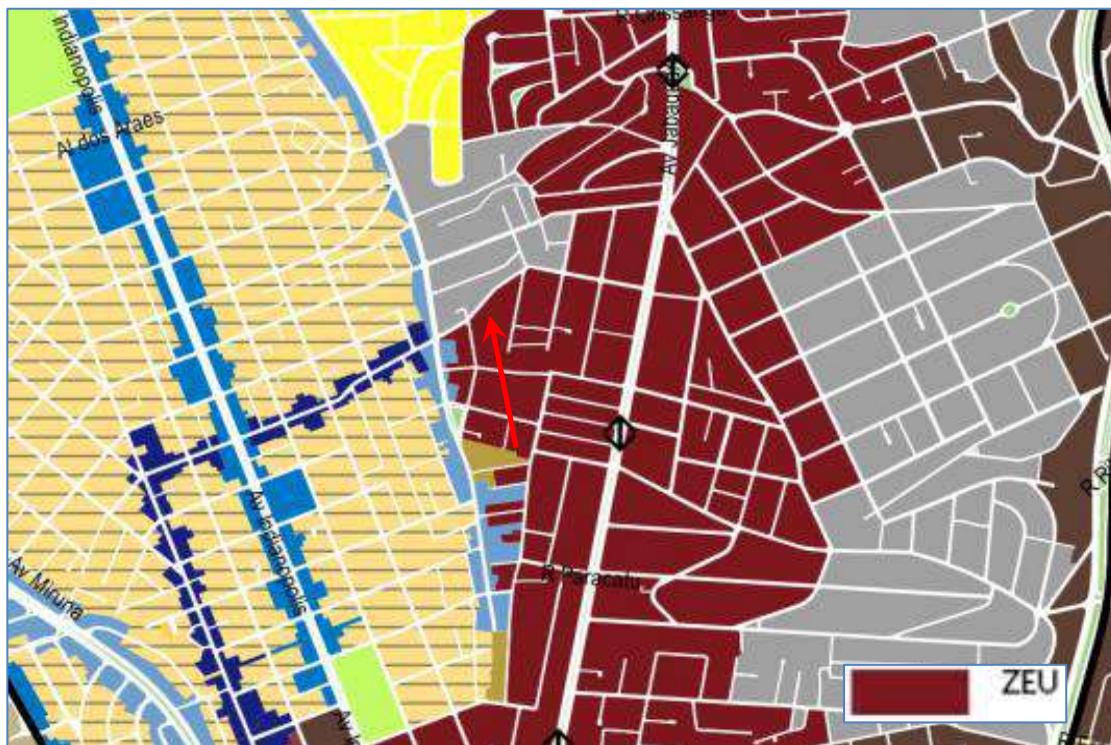
SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
047.285.0717-3	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Não há restrições para o imóvel e nem Pendências Financeiras.

O local em causa integra a Zona Exclusivamente Residencial 1, que são porções do território destinadas ao uso exclusivamente residencial, com densidade demográfica baixa. Áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2023 às 18:28, sob o número WJM23419417470. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0511909-18.1996.8.26.0100 e código gT9PYFIX.



Perímetro Zona de Uso (f)	
Zona de Uso: ZEU	
Observações:	
Lote	
Setor:	047
Quadra:	285
Lote:	0000
Digito SOL:	
Condomínio:	10
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	002518
Nome logradouro:	AV AFONSO MARIANO FAGUNDES
Número porta:	425
Complemento:	
Situação:	
Uso:	Condomínio
Área terreno (m2):	1568
Área construída (m2):	
Código do contribuinte:	

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP	20	1.000	150	20.000		
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
ZEIS-5						
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Exclusivamente Residencial 1, com densidade demográfica e baixa.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida Afonso Mariano Fagundes, Avenida José Maria Whitaker, Alameda dos Guatás e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 13 a fração ideal de 2,9452% no terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Planalto Plaza Residence, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Planalto Plaza Residence é constituído por bloco único com 32 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acessos pela Avenida Afonso Mariano Fagundes.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Planalto Plaza Residence, onde está localizado o apartamento avaliando (n.º 13), constitui-se de prédio residencial, contendo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, áreas de circulação para pedestres, hall social, salão de festas, churrasqueira, piscina e playground, que atende a 8 andares superiores com 4 apartamento por andar, os quais estão servidos por 2 (dois) elevadores, bem como vagas de estacionamento localizadas em 2 subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento n.º 13)

O apartamento n.º 13 está localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Planalto Plaza Residence, situado na Avenida Afonso Mariano Fagundes, n.º 425, Vila da Saúde, São Paulo - São Paulo.

Contém área privativa de 94,51 m², área comum de 131,366 m², área total de 225,876 m², e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum, equivalente a 2,9452%, com direito ao uso de 3 (três) vagas de garagem, com idade física estimada de 29 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão médio", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", que assim descreve:

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

O apartamento "tipo" possui: sala para dois ambientes com terraço, dois dormitórios, sendo uma suíte, banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com banheiro.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE, DO APARTAMENTO "TIPO", SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI

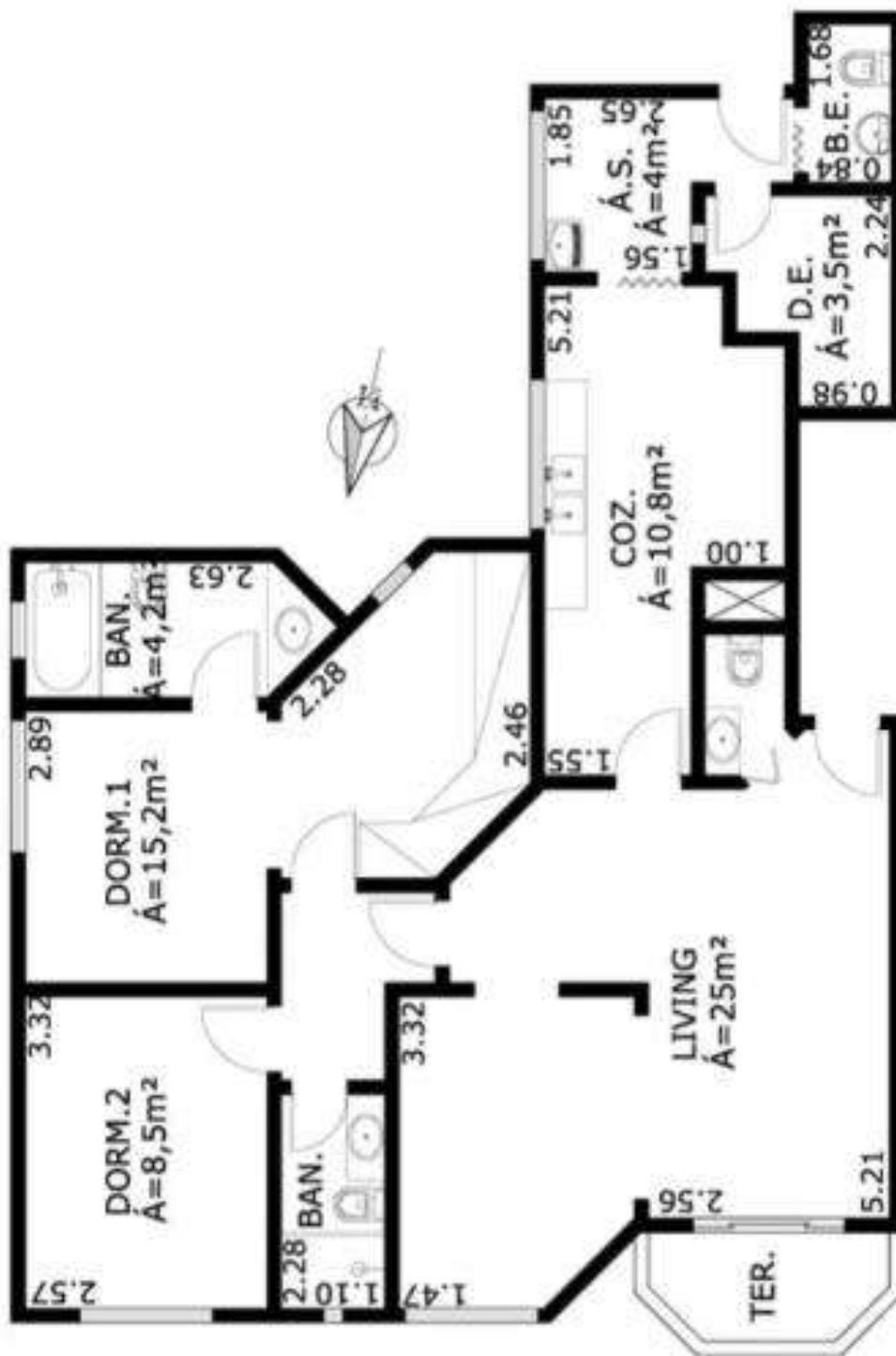


FOTO 352

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE



FACHADA DO EDIFÍCIO.

FOTOS 353/354

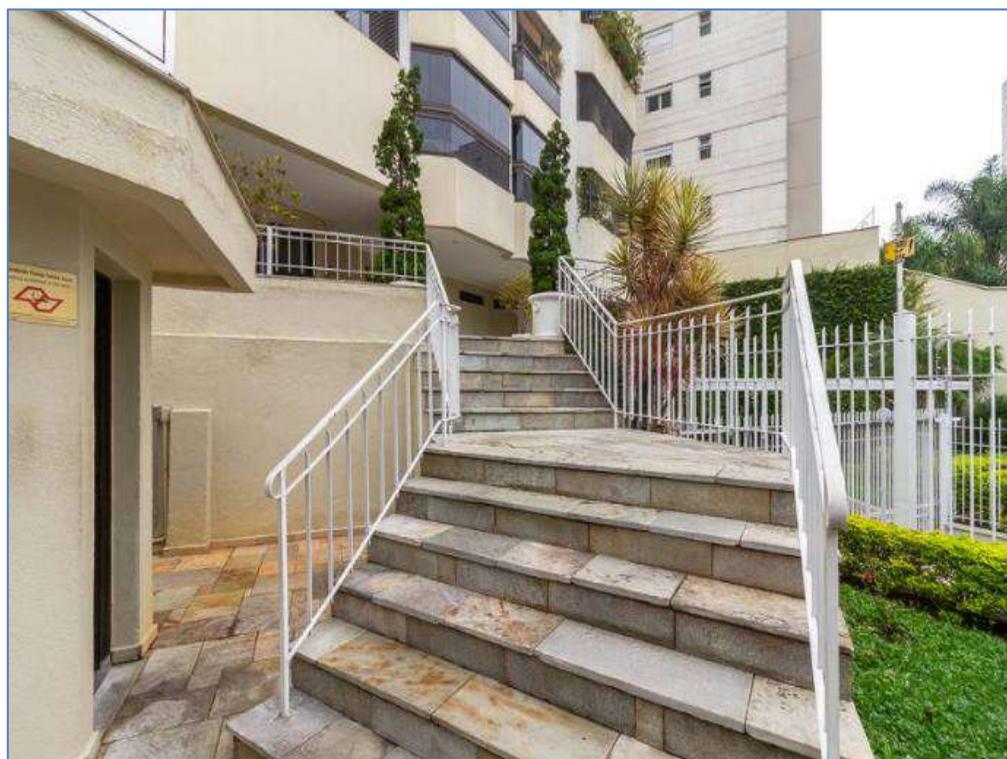
EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE



ENTRADA DE PEDESTRES ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 355/356

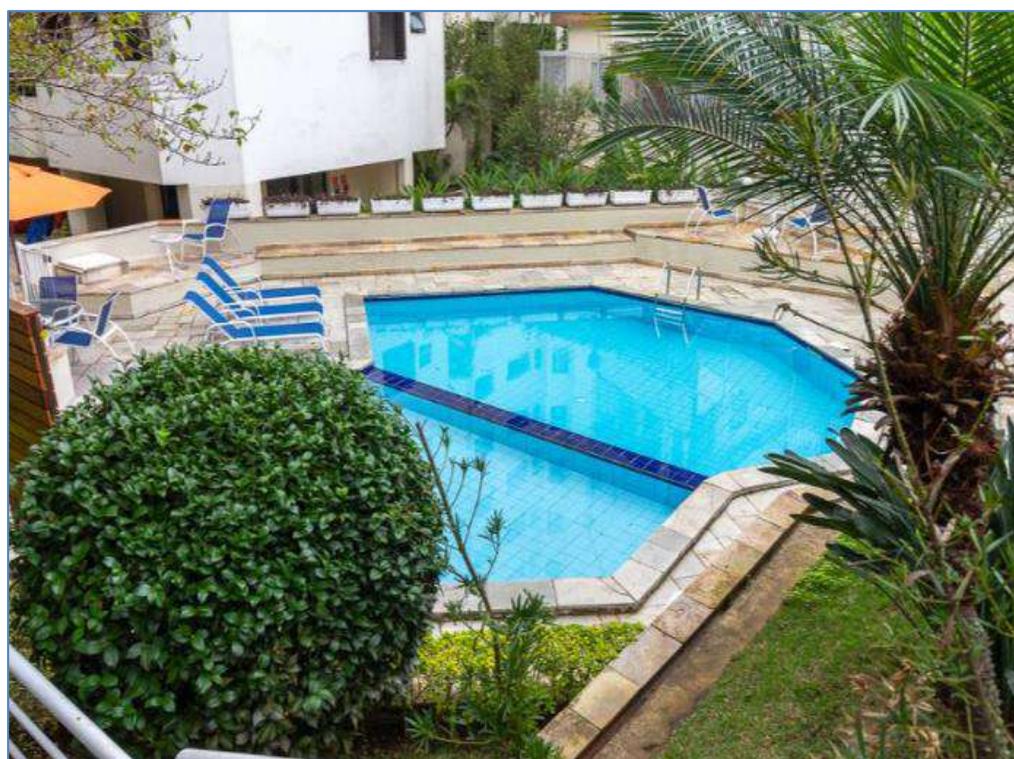
EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE



ACESSO DE VEÍCULOS E PEDESTRES.

FOTOS 357/358

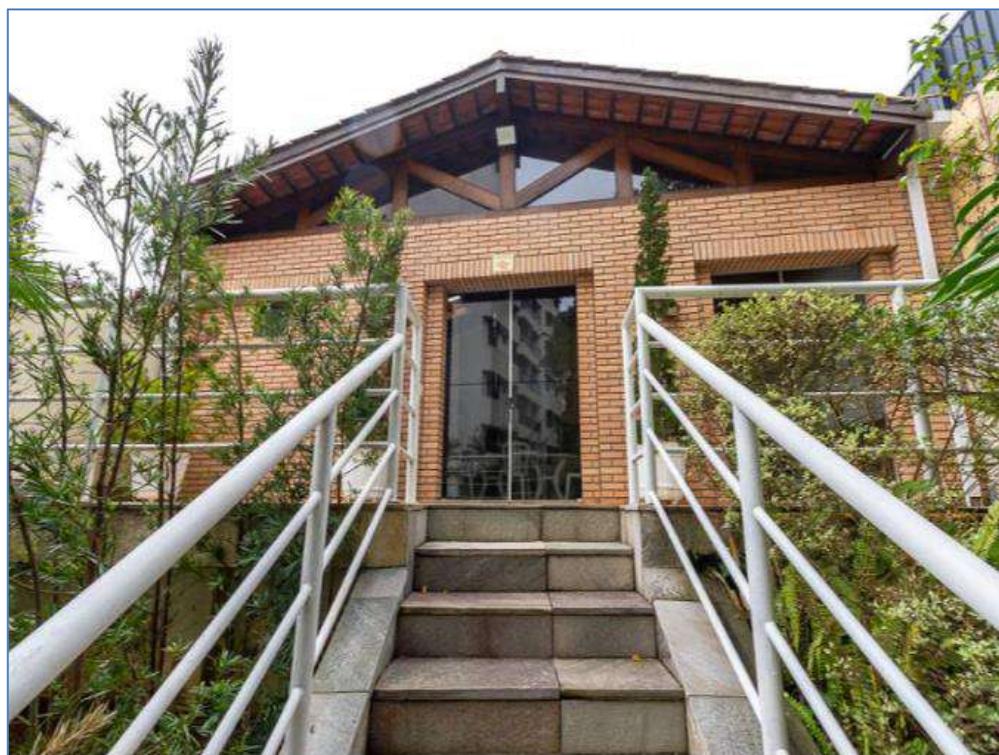
EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE



CIRCULAÇÃO E PISCINA.

FOTOS 359/360

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE



CHURRASQUEIRA.

FOTOS 361/362

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE



ACADEMIA E PLAYGROUND.

FOTOS 363/364

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE



SALÃO DE FESTAS E HALL SOCIAL.

FOTOS 365/366

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE - APARTAMENTO "TIPO"



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 367/368

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE - APARTAMENTO "TIPO



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 369/370

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE - APARTAMENTO "TIPO



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 371/372

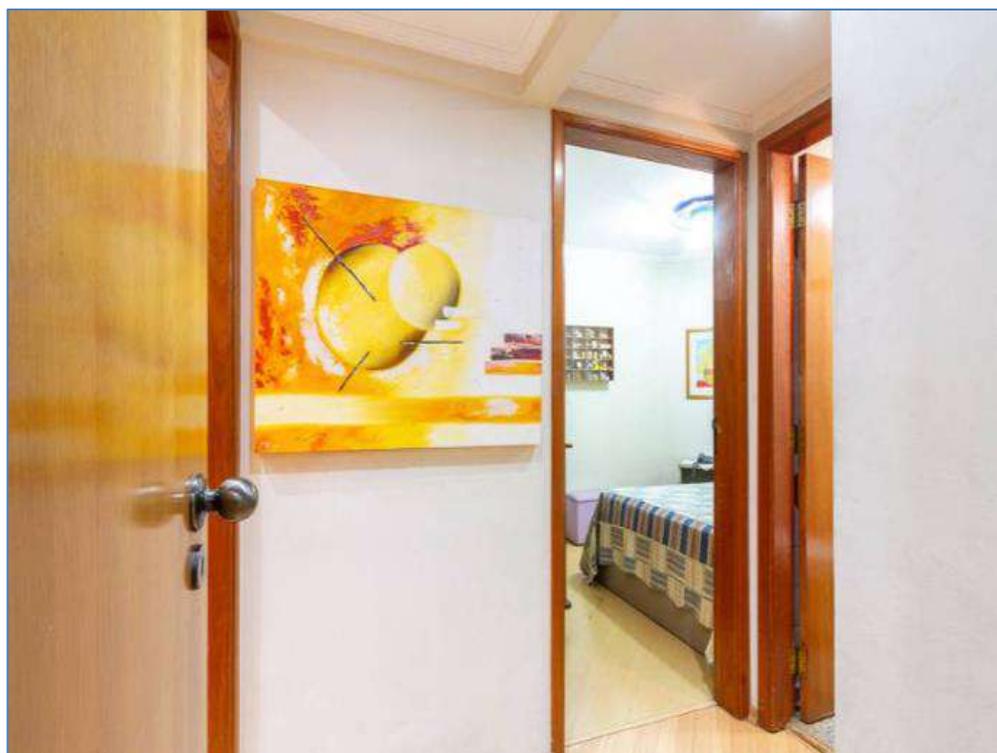
EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE - APARTAMENTO "TIPO



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 373/374

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE - APARTAMENTO "TIPO



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 375/376

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE - APARTAMENTO "TIPO



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 377/378

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE - APARTAMENTO "TIPO



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 379/380

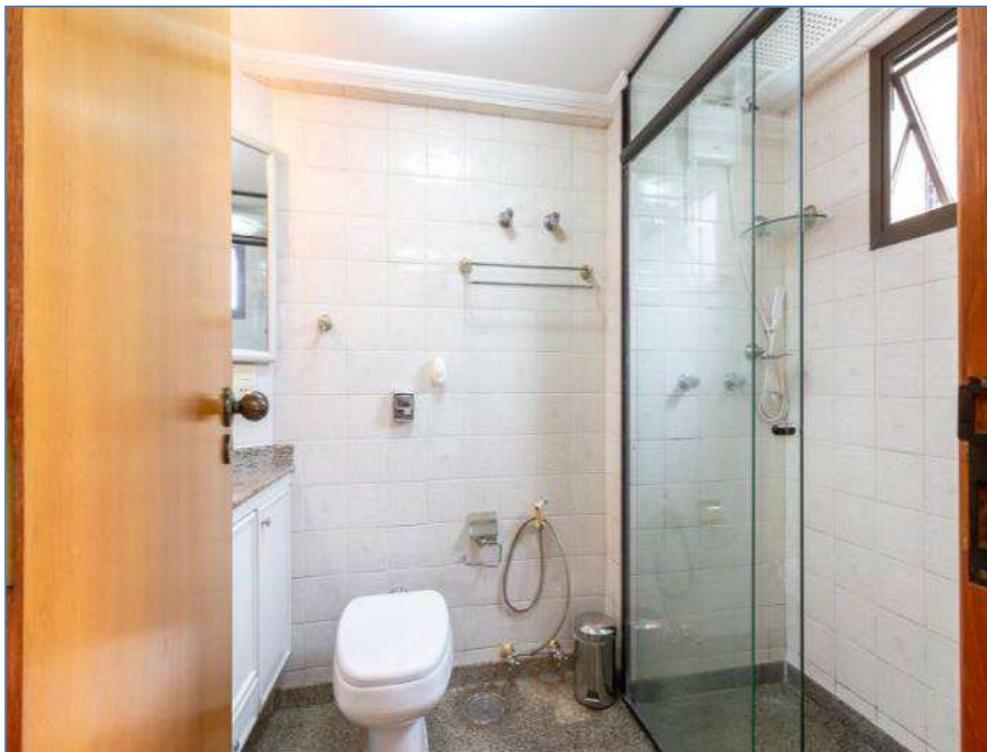
EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE - APARTAMENTO "TIPO



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 381/382

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE - APARTAMENTO "TIPO



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 383/384

EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE - APARTAMENTO "TIPO



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com 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".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 13 (treze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos 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 estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.1.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)", adotando-se o valor unitário igual a **5,075**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getúlio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

1.956,49

▲ 0,09%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
	Com elevador		
		1.1.5 – Padrão Fino	
		1.1.6 – Padrão Luxo	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
	Com elevador		
		2.1.5 – Padrão Fino	
		2.1.6 – Padrão Luxo	

Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 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

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
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

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 13

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	94,51 m ²
ÁREA DE GARAGEM (3 vagas)	30,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 6.571,77 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [94,51 \text{ m}^2 + (30,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 6.571,77 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 719.674,53$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 10:

Matrícula nº 137.979, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 13 - Edifício Planalto Plaza Residence

Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425, Vila da Saúde, São Paulo - SP

R\$ 720.000,00

(setecentos e vinte mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 6.571,77/\text{m}^2$ (seis mil, quinhentos e setenta e um reais e setenta e sete centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023
SETOR : 047 QUADRA : 285 ÍNDICE DO LOCAL : 1.948,90 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Afonso Mariano Fagundes NÚMERO : 425
COMP.: Edifício Planalto Plaza ReBAIRRO : Vila da Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.568,00 TESTADA - (cf) m: 34,46 PROF. EQUIV. (Pe): 45,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,672 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,51 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 109,51

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Sérgio Rabelo Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-21985555

OBSERVAÇÃO:

AU: 94,51 m² + 3 VAGAS = 109,51 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023
SETOR: 047 QUADRA: 285 ÍNDICE DO LOCAL: 1.948,90 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Afonso Mariano Fagundes NÚMERO: 425
COMP.: Edifício Planalto Plaza REBAIRRO: Vila da Saúde CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.568,00 TESTADA - (cf) m: 34,46 PROF. EQUIV. (Pe): 45,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,672 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,51 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 109,51

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Divaldo Firmino

CONTATO: corretor

TELEFONE: (11)-940210015

OBSERVAÇÃO:

AU: 94,51 m² + 3 VAGAS = 109,51 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.410,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.410,37
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023
SETOR : 047 QUADRA : 285 ÍNDICE DO LOCAL : 1.948,90 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Afonso Mariano Fagundes NÚMERO : 425
COMP.: Edifício Planalto Plaza Res BAIRRO : Vila da Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.568,00 TESTADA - (cf) m : 34,46 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,700 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,51 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 109,51

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Risk Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-55554398
OBSERVAÇÃO :
AU: 94,51 m² + 3 VAGAS = 109,51 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.985,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -223,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.762,12
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9680
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023	
SETOR : 047	QUADRA : 285	ÍNDICE DO LOCAL : 1.948,90	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Afonso Mariano Fagundes		NÚMERO : 425	
COMP. : Edifício Planalto Plaza ReBAIRRO : Vila da Saúde		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.568,00	TESTADA - (cf) m:	34,46
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	45,50
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,700	IDADE : 29 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	3
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	109,51	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	109,51
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Curcia Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-969161313	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 94,51 m² + 3 VAGAS = 109,51 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-197,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.163,82
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.966,58
		VARIAÇÃO : 0,9680



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023
SETOR: 047 QUADRA: 285 ÍNDICE DO LOCAL: 1.948,90 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Afonso Mariano Fagundes NÚMERO: 425
COMP.: Edifício Planalto Plaza Re BAIRRO: Vila da Saúde CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.568,00 TESTADA - (cf) m: 34,46 PROF. EQUIV. (Pe): 45,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,672 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,51 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 109,51

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Cantinho Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-969234315

OBSERVAÇÃO:

AU: 94,51 m² + 3 VAGAS = 109,51 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.122,73
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.122,73
		VARIAÇÃO: 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023
SETOR : 047 QUADRA : 285 ÍNDICE DO LOCAL : 1.948,90 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Afonso Mariano Fagundes NÚMERO : 425
COMP. : Edifício Planalto Plaza ReBAIRRO : Vila da Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.568,00 TESTADA - (cf) m: 34,46 PROF. EQUIV. (Pe): 45,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,700 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,51 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 109,51

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUITES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : S3 Imóveis

CONTATO :

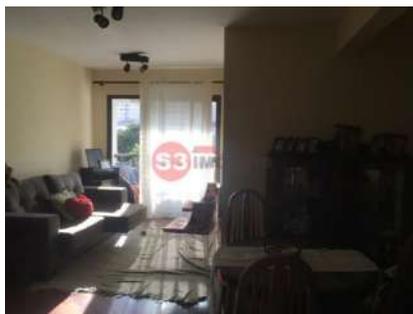
TELEFONE : (11)-970334796

OBSERVAÇÃO :

AU: 94,51 m² + 3 VAGAS = 109,51 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-197,24 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023
SETOR: 047 QUADRA: 285 ÍNDICE DO LOCAL: 1.948,90 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Afonso Mariano Fagundes NÚMERO: 425
COMP.: Edifício Planalto Plaza ReBAIRRO: Vila da Saúde CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.568,00 TESTADA - (cf) m: 34,46 PROF. EQUIV. (Pe): 45,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,672 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 104,51 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 104,51

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Imobiliária WA SP

CONTATO:

TELEFONE: (11)-970258617

OBSERVAÇÃO:

AU: 94,51 m² + 2 VAGAS = 104,51 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.458,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.104,58
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1000
VAGAS 645,87	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023
SETOR: 047 QUADRA: 285 ÍNDICE DO LOCAL: 1.948,90 CHAVE GEGRÁRCA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Afonso Mariano Fagundes NÚMERO: 425
COMP.: Edifício Planalto Plaza R: BAIRRO: Vila da Saúde CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.568,00 TESTADA - (cf) m: 34,46 PROF. EQUIV. (Pe): 45,50
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,700 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,51 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 109,51

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: -1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 868.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Kin Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-28927672

OBSERVAÇÃO:

AU: 94,51 m² + 3 VAGAS = 109,51 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-228,28 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023	
SETOR : 047	QUADRA : 285	ÍNDICE DO LOCAL : 1.948,90	CHAVE GEGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Afonso Mariano Fagundes		NÚMERO : 425	
COMP. : Edifício Planalto Plaza ReBAIRRO : Vila da Saúde		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1.568,00	TESTADA - (cf) m :	34,46
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	45,50
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,700	IDADE :	29 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	3	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	109,51	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	109,51
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	4	QUARTO EMPREGADAS :	1
ELEVADORES :	2	PISCINA :	1
PLAYGROUND :	1	APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	800.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Neon Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-49900748	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 94,51 m² + 3 VAGAS = 109,51 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-210,39	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.574,74
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.364,35
		VARIAÇÃO : 0,9680



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023		
SETOR : 047 QUADRA : 285 ÍNDICE DO LOCAL : 1.948,90	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Afonso Mariano Fagundes	NÚMERO : 425		
COMP. : Edifício Planalto Plaza ReBAIRRO : Vila da Saúde	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 1.568,00	TESTADA - (cf) m: 34,46	PROF. EQUIV. (Pe): 45,50	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Irregular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,672	IDADE : 29 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 109,51	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 109,51
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 4	QUARTO EMPREGADAS : 1	PISCINA : 1	SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 8	APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 745.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Sunshine Imobiliária			
CONTATO :	TELEFONE : (11)-996766021		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 94,51 m² + 3 VAGAS = 109,51 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.122,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.122,73
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/08/2023
SETOR: 309 QUADRA: 033 ÍNDICE DO LOCAL: 1.878,52 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Fernando de Noronha NÚMERO: 301
COMP.: Edifício Fernando de Noronha BAIRRO: Vila da Saúde CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 706,00 TESTADA - (cf) m: 35,17 PROF. EQUIV. (Pe): 20,07
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,828 IDADE: 18 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 115,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Koyama Imóveis TELEFONE: (11)-55815887
CONTATO:
OBSERVAÇÃO:
AU: 100,00 m² + 3 VAGAS = 115,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 46,91	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.260,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -943,67	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.364,12
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8568
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023
SETOR : 309 QUADRA : 033 ÍNDICE DO LOCAL : 1.878,52 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Fernando de Noronha NÚMERO : 301
COMP. : Edifício Fernando de Noronha BAIRRO : Vila da Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 706,00 TESTADA - (cf) m: 35,17 PROF. EQUIV. (Pe): 20,07
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,828 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 115,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Koyama Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-55815887

OBSERVAÇÃO :

AU: 100,00 m² + 3 VAGAS = 115,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 49,85	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.652,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.002,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.699,37
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8568
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/08/2023	
SETOR : 309	QUADRA : 033	ÍNDICE DO LOCAL : 1.878,52	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Fernando de Noronha		NÚMERO : 301	
COMP. : Edifício Fernando de Noronha		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	706,00	TESTADA - (cf) m:	35,17
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	20,07
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075
		CONSERVAÇÃO :	c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,828	IDADE :	18 anos
		FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	3
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	115,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
		GARAGEM M²:	0,00
		TOTAL M²:	115,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
		W.C. :	4
		QUARTO EMPREGADAS :	1
		PISCINA :	1
		SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	8
		APTO/ANDAR :	2
		SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	857.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	B E G Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-47505988		
OBSERVAÇÃO :			
AU: 100,00 m² + 3 VAGAS = 115,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	50,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.010,90	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.706,96
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.746,31
		VARIAÇÃO : 0,8568



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425 **DATA:** 29/08/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENFEITOR:** 0,8
OBSERVAÇÃO:
 AU: 94,51 m² + 3 VAGAS = 109,51 m²
 Matrícula nº 137.979 - 14º CRI SP
 Contribuinte: 047.285.0717-3

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.948,90
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 29 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,1

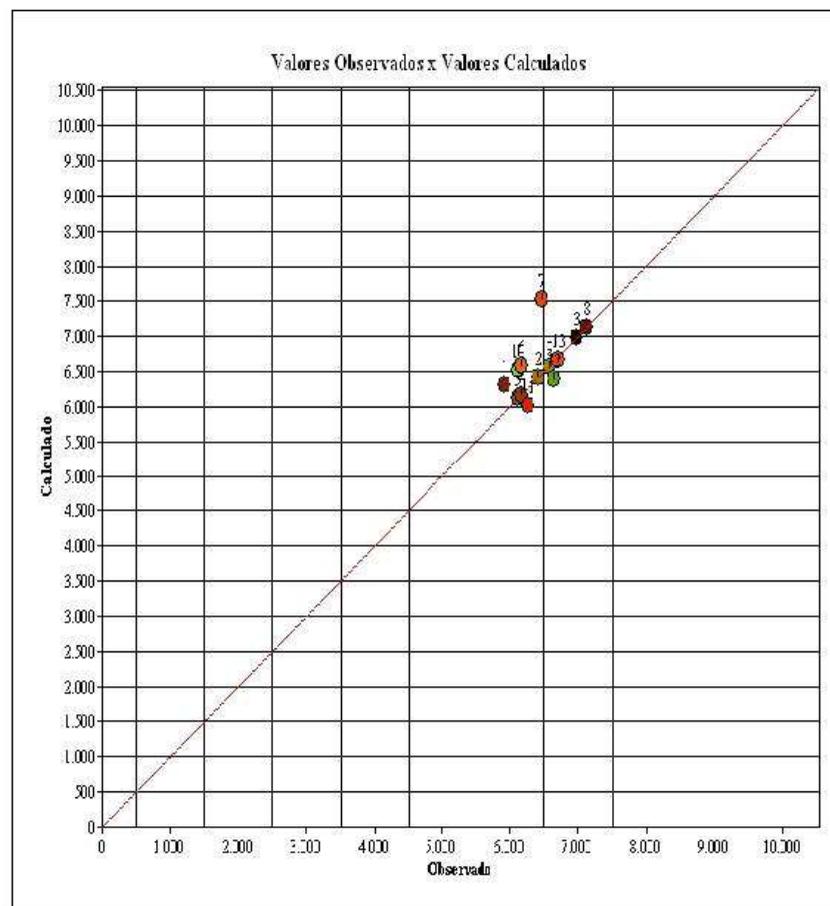
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425	5.917,27	6.314,30	1,0671
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425	6.410,37	6.410,37	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425	6.985,66	6.985,66	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425	6.163,82	6.163,82	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425	6.122,73	6.122,73	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425	6.163,82	6.577,39	1,0671
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425	6.458,71	7.537,94	1,1671
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425	7.133,60	7.133,60	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425	6.574,74	6.574,74	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425	6.122,73	6.533,54	1,0671
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Fernando de Noronha, 301	6.260,87	6.019,77	0,9615
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Fernando de Noronha, 301	6.652,17	6.396,00	0,9615
<input checked="" type="checkbox"/> 13	Rua Fernando de Noronha, 301	6.706,96	6.663,08	0,9935

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.917,27	6.314,30
2	6.410,37	6.410,37
3	6.985,66	6.985,66
4	6.163,82	6.163,82
5	6.122,73	6.122,73
6	6.163,82	6.577,39
7	6.458,71	7.537,94
8	7.133,60	7.133,60
9	6.574,74	6.574,74
10	6.122,73	6.533,54
11	6.260,87	6.019,77
12	6.652,17	6.396,00
13	6.706,96	6.663,08

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Afonso Mariano Fagundes 425 Edifício Planalto Plaza Residence Data : 29/08/2023
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 1.568,00 Edificação m² : 109,51 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.436,42
 Desvio Padrão : 362,12
 - 30% : 4.505,49
 + 30% : 8.367,35

Coefficiente de Variação : 5,6300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.571,77
 Desvio Padrão : 430,73
 - 30% : 4.600,24
 + 30% : 8.543,29

Coefficiente de Variação : 6,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.571,77

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.571,77000

VALOR TOTAL (R\$): 719.674,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.409,78

INTERVALO MÍNIMO : 6.409,78

INTERVALO MÁXIMO : 6.733,76

INTERVALO MÁXIMO : 6.733,76

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (11):

Matrícula nº 15.466, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha.

Avenida Sete de Setembro, nº 1.590, Jardim Progresso

Franco da Rocha - São Paulo.

II - VISTORIA

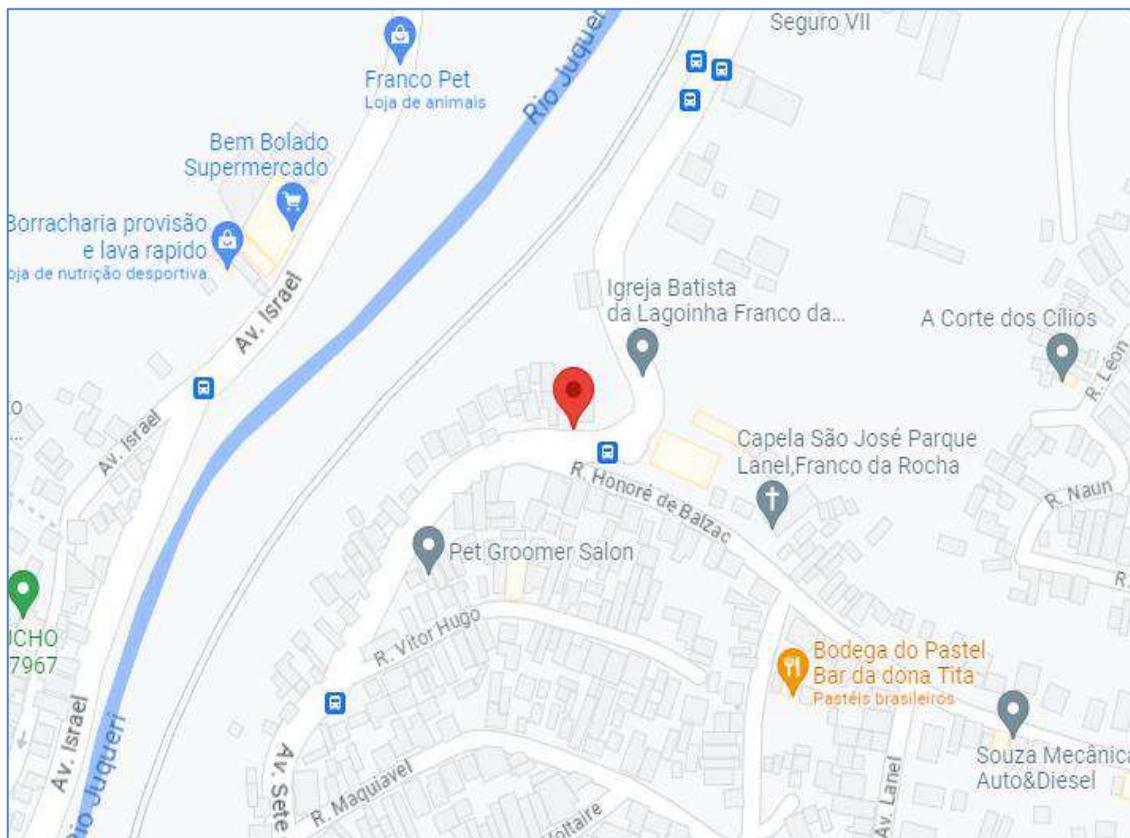
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Avenida Sete de Setembro, nº 1.590, Jardim Progresso, Franco da Rocha - São Paulo, em data e hora antecipadamente agendadas, a **Sra. Silvia Carvalho de Souza**, apresentou **Contrato de Venda e Compra**, registrado no Tabelião de Notas e de Protestos de Franco da Rocha, informando que adquiriu o imóvel em 07/11/2005.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

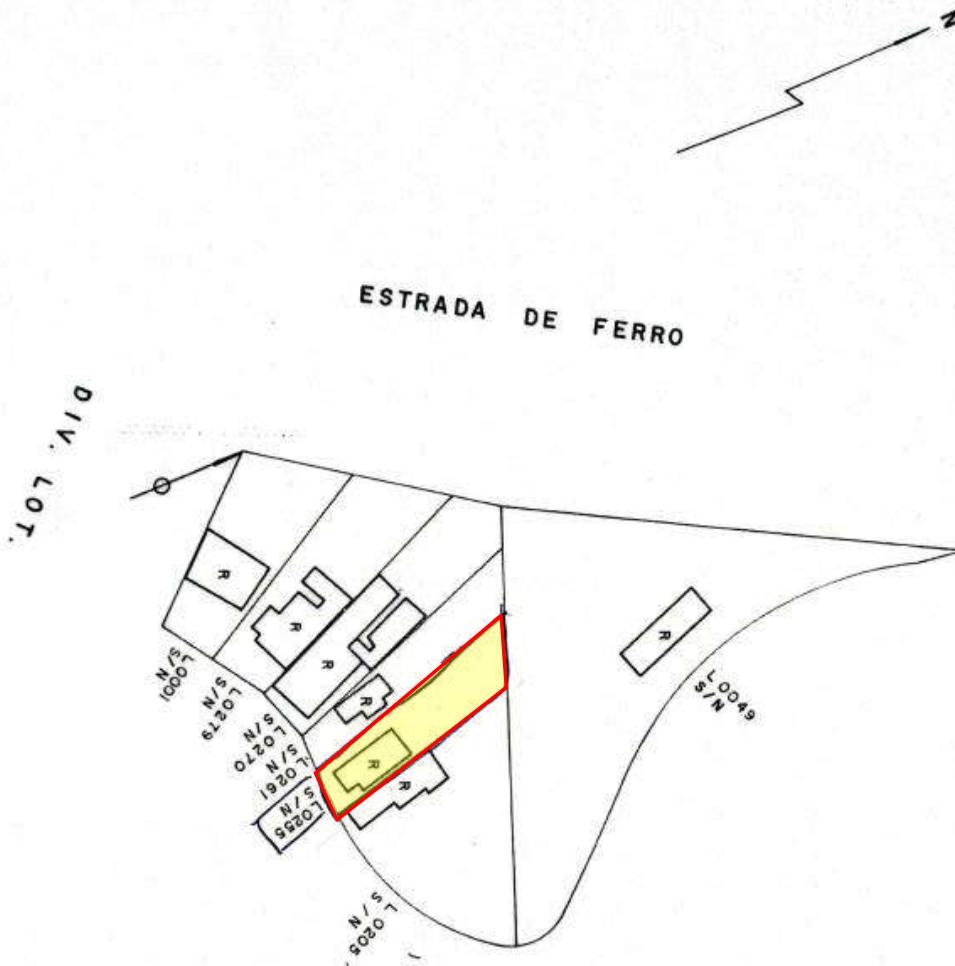
A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Franco da Rocha, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 385/386



AVENIDA SETE DE SETEMBRO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.



F - 1

28300- AV. DE SETEMBRO

CTM - MUNICÍPIO DE FRANCO DA ROCHA			
INScrição ATUAL	INScrição ANTIGA		
000 LOT	FOLHA	PARANÁ	QUADRA
01	133	32	61
ESCALA		EXECUTADO EM:	
1 : 1000		31 / 10 / 91	
ELABORADO POR: GB INFORMÁTICA LTDA			

2.1.2 - CADASTRAMENTO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, o imóvel possui a seguinte inscrição cadastral:

001-133-32-61-0255-000-00

	PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA SECRETARIA DA FAZENDA 07850-325 - AVENIDA LIBERDADE, 250 CENTRO FRANCO DA ROCHA SP		
Certidão Valor Venal Número 155049/2023			
A Diretoria de Cadastro, certifica que os valores venais relativos a unidade imobiliária abaixo identificada, para o exercício solicitado, são os seguintes, de acordo com o nosso banco de dados:			
Identificação			
Inscrição	001-133-32-61-0255-000-00 IdFísico: 9		
Proprietário	APARECIDO B. MACHADO E OUTRA		
Compromissário			
Local do Imóvel	07851-120 - AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 1590		
Bairro e Loteamento	CENTRO Quadra: Lote:		
Situação	Ativo		
Valores referentes ao exercício: 2023			
Área Terreno	401.50 m2	Ano da Construção	1963
Área Privada Terreno	0,00 m2	Área Edificada	140.11 m2
Área Comum Terreno	0,00 m2	Área Comum Edificada	0,00 m2
Vlr Venal Territorial	100.680,71	Vlr Venal Predial	53.361,74
Vlr Venal Territorial Comum	0,00	Vlr Venal Predial Comum	0,00
Valor Venal Territorial Tributável	0,00		
Vlr Venal Excedente	0,00		
Vlr Venal Imóvel	154.042,45		
ATENÇÃO: Essa certidão é gratuita e possui validade de 180 (cento e oitenta) dias, a partir dessa data.			
Franco da Rocha, Terça-feira 29 Agosto 2023			
Número: 155049/2023			
Inscrição: 9			
A autenticidade desta certidão, poderá ser verificada na seguinte página da internet: http://www.francodarocha.sp.gov.br			
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.			

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

FRANCO DA ROCHA
COMARCA - FRANCO DA ROCHA - SP

19 TRASLADO - LIVRO Nº.245, PAGINAS 119/121.

ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA.

VALORES: VENDA R\$.6.000,00 - VENAL R\$.5.037,50 (PROPORCIONAL).

S A I B A M QUANTOS ESTA PUBLICA ESCRITURA VIREM QUE, ADS SETE (07) DIAS DO MES DE NOVEMBRO (11) DO ANO DE DOIS MIL E CINCO (2.005), NESTA CIDADE E COMARCA DE FRANCO DA ROCHA, ESTADO DE SÃO PAULO, NA SEDE DO TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS, SITUADA NA AVENIDA SETE DE SETEMBRO, Nº.106 - 1º ANDAR, PERANTE MIM, TABELIÃO DESIGNADO, COMPARECERAM PARTES ENTRE SI, JUSTAS E CONTRATADAS, A SABER: DE UM LADO, COMO OUTORGANTES VENDEDORES: **APARECIDO BENEDITO MACHADO**, APOSENTADO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG. Nº.130.381-8-SSP.SP. E CPF. Nº.292.133.808/44 E SUA ESPOSA DONA **GUIOMAR FIGUEIREDO MACHADO**, DO LAR, PORTADORA DA CEDULA DE IDENTIDADE RG. Nº.7.497.399-X-SSP.SP. E CPF. Nº.106.733.338/09; BRASILEIROS, CASADOS SOB O REGIME DE COMUNHÃO DE BENS, ANTERIORMENTE A LEI Nº.6.515/77, RESIDENTES E DOMICILIADOS NA CAPITAL DESTE ESTADO, NA RUA FRANCISCO MORELLI, Nº.37 - FREGUESIA DO O; **PEDRO MACHADO**, FUNCIONARIO PUBLICO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG. Nº.6.621.258-SSP.SP. E CPF. Nº.567.226.728/91, RESIDENTE E DOMICILIADO NESTA CIDADE, NA RUA GUADALAJARA, Nº.260 - JARDIM CRUZEIRO; E, **MARIA LUCIA DOS REIS**, APOSENTADA, PORTADORA DA CEDULA DE IDENTIDADE RG. Nº.5.127.029-8-SSP.SP. E CPF. Nº.319.117.148/72, RESIDENTE E DOMICILIADA NESTA CIDADE, NA RUA CORONEL DOMINGOS ORTIZ, Nº.431 - CENTRO; BRASILEIROS, SEPARADOS CONSENSUALMENTE ENTRE SI; E, DE OUTRO LADO, COMO OUTORGADOS COMPRADORES: **JOAO BATISTA SIMAO RIBEIRO DA SILVA**, MECANICO, PORTADOR DA CEDULA DE IDENTIDADE RG. Nº.30.200.717-9-SSP.SP. E CPF. Nº.245.489.148/46; E, **SILVIA CARVALHO DE SOUZA**, DO LAR, PORTADORA DA CEDULA DE IDENTIDADE RG. Nº.27.124.800-2-SSP.SP. E CPF. Nº.251.203.818/12; BRASILEIROS, SOLTEIROS, MAIORES, RESIDENTES E DOMICILIADOS NESTA CIDADE, NA RUA FAUSTINA BENEDITA DE OLIVEIRA, Nº.97 - VILA SÃO BENEDITO; E, FINALMENTE COMO INTERVENIENTE:

BEL. LUIZ ANTONIO CADAMURO PORTO
TABELIÃO DESIGNADO
TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO
Av. Sete de Setembro, 106 - 1º Andar
Fone: (011) 4449-4455

AV. SETE DE SETEMBRO Nº 106 - FONES: 4449-4455 - 4444-6565 - 4444-6566 - FAX: 4449-4131

BEL. LUIZ ANTONIO CADAMURO PORTO
TABELIÃO DESIGNADO

TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS FRANCO DA ROCHA COMARCA - FRANCO DA ROCHA - SP

COMPRADORES, USEM, GOZEM E DISPONHAM LIVREMENTE COMO SEU QUE FICA SENDO, OBRIGANDO-SE OS VENDEDORES, POR SI E SEUS SUCESSORES, A FAZER ESTA VENDA SEMPRE BOA, FIRME E VALIOSA, RESPONDENDO PELA EVICÇÃO DE DIREITO, QUANDO CHAMADOS A AUTORIA, NA FORMA DA LEI; DECLARAM OS VENDEDORES NÃO ESTAREM SUJEITOS ÀS EXIGÊNCIAS DAS LEIS PREVIDENCIARIAS, REFERENTES ÀS IPTAS, RELATIVAS AO INSS E AO EXTINTO FUNRURAL, TENDO LIVRE DISPOSIÇÃO DE SEUS BENS. PELA INTERVENIENTE, ME FOI DITO QUE, PELA PRESENTE E NA MELHOR FORMA DE DIREITO, DE MODO IRREVOGAVEL E IRRETRATAVEL, RENUNCIA AO USUFRUTO QUE POSSUE DO CITADO IMÓVEL, CONFORME REGISTRO Nº.03 NA CITADA MATRÍCULA Nº.15.466, A FIM DE QUE SE CONSOLIDE A FAVOR DAS PESSOAS DOS ORA VENDEDORES A PLENITUDE DO DIREITO REAL DE DITA PROPRIEDADE, RENUNCIA ESSA QUE FAZ, SEM QUALQUER CONDIÇÃO OU RESTRIÇÃO, E SE OBRIGAM A FAZÊ-LA SEMPRE BOA, FIRME E VALIOSA A TODO TEMPO, E AINDA POR ESTE MESMO INSTRUMENTO, AUTORIZA O OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DESTA COMARCA, QUE PROCEDA O CANCELAMENTO DO REGISTRO DE USUFRUTO DO REFERIDO IMÓVEL, FEITO A FAVOR DELA INTERVENIENTE, A FIM DE QUE OS MESMOS, A PARTIR DESTA DATA, FIQUEM TOTALMENTE LIVRE E DESEMPARADO DESSE GRAVAME. PELOS OUTORGADOS COMPRADORES ME FOI DITO QUE ACEITAVAM A PRESENTE VENDA E ESTA ESCRITURA EM SEUS EXPRESSOS TERMOS, E SE COMPROMETEM A RECOLHER O I.T.B.I., JUNTO A PREFEITURA MUNICIPAL DESTA CIDADE. VALOR VENAL PROPORCIONAL DO IMÓVEL R\$.5.037,50(CINCO MIL, TRINTA E SETE REAIS E CINQUENTA CENTAVOS), CONFORME CADASTRO Nº.01-133-32-61-0255-00-00, DA PREFEITURA MUNICIPAL DESTA CIDADE, PARA O EXERCÍCIO DE 2.005. OS TRANSMITENTES ME APRESENTARAM A CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS, EXPEDIDA EM 07 DE NOVEMBRO DE 2.005, PELA CIRCUNSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA DESTA COMARCA, EM CUMPRIMENTO AO DISPOSTO NO ARTIGO 1º, INCISO IV, DO DECRETO Nº.93.240, DE 09 DE SETEMBRO DE 1986, QUE REGULAMENTOU A LEI Nº.7.433/85, CUJA CERTIDÃO FICARA ARQUIVADA NESTAS NOTAS, NA PASTA Nº.57, SOB O Nº.11.514, E DECLARAM SOB AS PENAS DA LEI, QUE NÃO EXISTEM EM TRÂMITE AÇÃO FUNDADA EM DIREITO REAL, EM DIREITO PESSOAL, SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE, OU, AINDA, QUALQUER OUTRA AÇÃO QUE POSSA AFETAR A PRESENTE TRANSMISSÃO. DECLARAM OS ADQUIRENTES, EM VIRTUDE DA DECLARAÇÃO FEITA PELOS TRANSMITENTES, QUE ACEITAM E DISPENSAM OS MESMOS DA APRESENTAÇÃO DAS CERTIDÕES RELATIVAS A FEITOS EM TRÂMITE. PELAS PARTES ME FOI DITO QUE SE RESPONSABILIZAM EXPRESSA E SOLIDARIAMENTE POR QUAISQUER DÉBITOS RELATIVOS A IMPOSTOS E TAXAS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL, NOS TERMOS DO ARTIGO 36, DA LEI Nº.4.476, DE 20 DE DEZEMBRO DE 1984. "EMITIDA A DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI, CONFORME IN/SRF". ASSIM O DISSERAM DO QUE DOU FE. A PEDIDO DAS PARTES LAVREI ESTA ESCRITURA, QUE FEITA E LHEIS SENDO LIDA EM VOZ ALTA E PAUSADA, ACHARAM-NA CONFORME, ACEITARAM, OUTORGARAM E ASSINAM EM MINHA PRESENÇA, DO QUE DOU FE. EU, (a.), BEL. LUIZ ANTONIO CADAMURO PORTO, TABELIÃO DESIGNADO, QUE LAVREI E CONFERI. (a.a.) APARECIDO BENEDITO MACHADO *//* GUIOMAR FIGUEIREDO MACHADO *//* PEDRO MACHADO *//* MARIA LUCIA DOS REIS *//* JOÃO BATISTA SIMÃO RIBEIRO DA SILVA *//* SILVIA CARVALHO DE SOUZA *//* MARCO-

BEL. LUIZ ANTONIO CADAMURO PORTO
TABELIÃO DESIGNADO
TABELIÃO DE NOTAS E PROTESTO
Av. Sete de Setembro, 106 - 1.º Andar
Fone: (011) 4449-4455

TABELIÃO DE NOTAS

E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

FRANCO DA ROCHA
COMARCA - FRANCO DA ROCHA - SP

MARCOLINA GONÇALVES MACHADO,
BRASILEIRA, VIUVA, FUNCIONÁRIA PÚBLICA, PORTADORA DA CEDU-
LA DE IDENTIDADE RG. Nº.6.676.327-7-SSP.SP. E CPF. Nº.001.
393.778/24, RESIDENTE E DOMICILIADA NESTA CIDADE, NA RUA
FERNANDÓPOLIS, Nº.52 - BAIRRO POUSO ALEGRE; FACE AOS DOCU-
MENTOS APRESENTADOS, FORAM AS PARTES IDENTIFICADAS E QUALI-
FICADAS POR MIM, TABELIÃO DESIGNADO, DO QUE DOU FE. E,
PELOS OUTORGANTES VENDEDORES ME FOI DITO QUE A JUSTO TITULO,
LIVRE E DESEMPARAÇADO DE QUAISQUER ONUS REAIS, JUDICIAIS
E EXTRAJUDICIAIS, INCLUSIVE POR IMPOSTOS E TAXAS, SÃO SENHORES
E LEGÍTIMOS POSSUIDORES DA METADE IDEAL DO SEGUINTE IMÓVEL:
UMA CASA, SOB O Nº. 1.237, E SEU RESPECTIVO TERRENO, SITUADOS NA AVENIDA
DA SETE DE SETEMBRO, REMANESCENTE DO LOTE "D", EM ZONA URBANA
DESTA CIDADE E COMARCA DE FRANCO DA ROCHA, COM A ÁREA DE 401,50M².
(QUATROCENTOS E UM METROS E CINQUENTA DECÍMETROS QUADRADOS),
MEDINDO 8,35M. (OITO METROS E TRINTA E CINCO CENTÍMETROS)
DE FRENTE PARA A AVENIDA SETE DE SETEMBRO; DA FRENTE AOS FUNDOS,
DO LADO DIREITO DE QUEM DA CIDADIA AVENIDA OLHA PARA O IMÓVEL,
MEDE 39,85M. (TRINTA E NOVE METROS E OITENTA E CINCO CENTÍMETROS),
CONFINANDO COM ALBANO GUERRA FILHO; DO LADO ESQUERDO, NO MESMO
SENTIDO MEDE 41,50M. (QUARENTA E UM METROS E CINQUENTA CENTÍMETROS),
CONFINANDO COM JOAQUIM PEDRO DE OLIVEIRA; E NOS FUNDOS MEDE 12,40M.
(DOZE METROS E QUARENTA CENTÍMETROS), CONFINANDO COM A ESTRADA DE
FERRO SANTOS A JUNDIAI "EFSJ.", ANTIGA ESTRADA DE FERRO INGLEZA,
ATRAVÉS DE UM CORREGO; IMÓVEL ESSE LOCALIZADO DO LADO ESQUERDO
DA AVENIDA SETE DE SETEMBRO, CONTANDO-SE DE QUEM DO CENTRO DA
CIDADE SE DIRIGE AO BAIRRO DO LAGO AZUL; HAVIDO PELOS OUTORGANTES
VENDEDORES CONFORME ESCRITURA DE DOAÇÃO, LAVRADA NO 19. CARTÓRIO DE
NOTAS LOCAL, EM, 20 DE JANEIRO DE 1.981, LIVRO Nº.53, PÁGINAS 270/273,
REGISTRADA SOB O Nº.02 NA MATRÍCULA Nº.15.466, DA CIRCUNSCRIÇÃO
IMOBILIÁRIA DESTA COMARCA, NA QUAL AUTORIZAM O REGISTRO E AS
AVERBAÇÕES NECESSÁRIAS A REGULARIZAÇÃO DESTA ESCRITURA. E,
QUE POSSUINDO O IMÓVEL ORA DESCRITO, ESTÃO JUSTOS E CONTRATADOS
PARA VENDE-LO AOS ORA COMPRADORES, COMO POR BEM DESTA ESCRITURA
E NA MELHOR FORMA DE DIREITO, EFETIVAMENTE VENDIDO TEM, PELO
PREÇO CERTO E PREVIAMENTE CONVENCIONADO DE R\$.6.000,00 (SEIS MIL
REAIS), QUE CONFESSAM E DECLARAM RECEBER NESTE ATO DOS OUTORGADOS
COMPRADORES, A IMPORTÂNCIA DE R\$.3.860,00 (TRÊS MIL, OITOCENTOS
E SESSENTA REAIS), EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, QUE CONTARAM E
ACHARAM EXATA, E, O RESTANTE, OU SEJA, R\$.2.140,00 (DOIS MIL,
CENTO E QUARENTA REAIS), LHESSERÃO PAGOS ATRAVÉS DE 04 (QUATRO)
PARCELAS, REPRESENTADAS POR NOTAS PROMISSÓRIAS, NO VALOR DE
R\$.535,00 (QUINHENTOS E TRINTA E CINCO REAIS) CADA UMA, COM O
PRIMEIRO VENCIMENTO EM 10 DE DEZEMBRO DE 2.005, E AS DEMAIS NO
MESMO DIA DOS MESES SUBSEQUENTES, ATÉ FINAL PAGAMENTO, EM
CARÁTER "PRO-SOLVENDO", QUE DE CUJA IMPORTÂNCIA DADA PLENA,
GERAL E IR-REVOGÁVEL QUITAÇÃO DE PAGOS E SATISFEITOS PARA NUNCA
MAIS O REPETIR; E, DESDE JÁ, CEDEM E TRANSFEREM AOS ORA
COMPRADORES, TODA A POSSE, JUS, DOMÍNIO, DIREITOS E AÇÕES QUE
EXERCITAM SOBRE O IMÓVEL ORA DESCRITO, PARA QUE DELES MESMOS

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

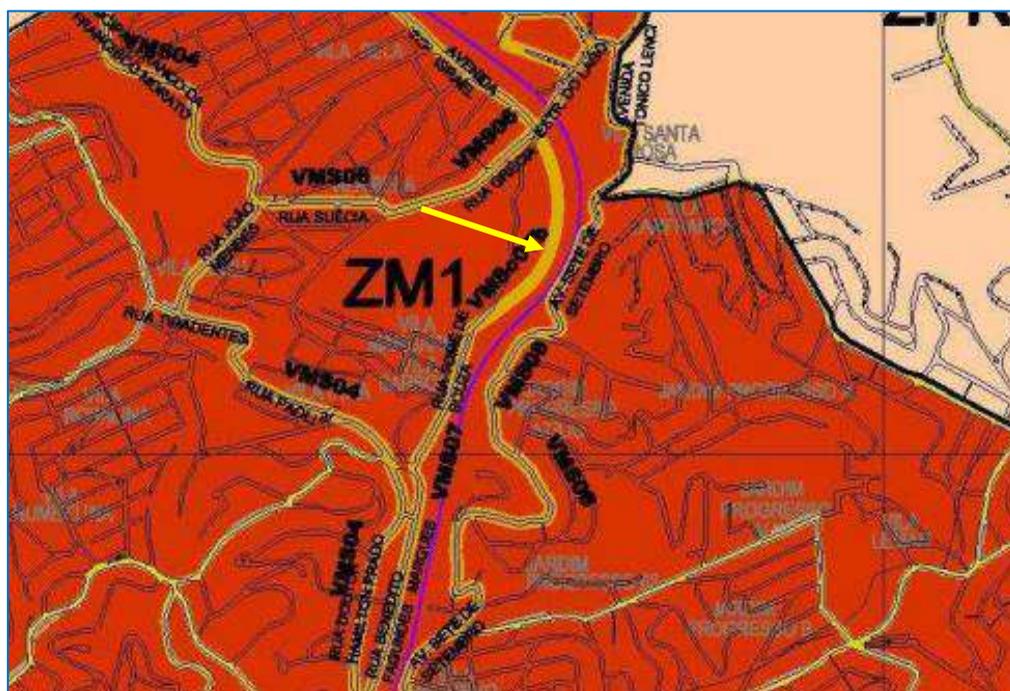
A Lei nº 618/2007, de 11 de abril de 2007, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Franco da Rocha. O local em causa integra a Macrozona Mista" ZM1" - Zona Mista.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FRANCO DA ROCHA
Quadro de Classificação das Atividades por Zonas - ANEXO B

Zonas	Descrição	Vias Metropolitanas	Vias Metropolitanas Secundárias	Vias Coletoras	Vias Locais	Vias de Pedestre
ZIA1	Zona de Interesse Ambiental - Tipo 1	---				
ZIA2	Zona de Interesse Ambiental - Tipo 2	ATIVIDADES PERMITIDAS PELA LEI ESTADUAL N.º 1172/76 DE PROTEÇÃO AOS MANANCIAIS ATÉ QUE SEJAM REGULAMENTADAS EXIGÊNCIAS DA LEI ESTADUAL 9866/97, COMBINADO COM LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA				
ZIA3	Zona de Interesse Ambiental - Tipo 3	R1 A1				
ZIA4	Zona de Interesse Ambiental - Tipo 4	R1 A1				
ZIA5	Zona de Interesse Ambiental - Tipo 5	Uso Paisagístico				
ZIN	Zona Institucional	14	13 / 14	---	---	---
ZI	Zona Industrial	NR2 / NR3				
ZUR	Zona de Uso Rural	R1 A1 / A2				
ZAP	Zona de Agricultura Familiar	R1 A1				
ZDA	Zona de Desenvolvimento - Tipo A	NR2 / NR3 / NR4	NR2 / NR3	NR1 / NR2	NR1 / NR2	---
ZDB	Zona de Desenvolvimento - Tipo B	LEI MUNICIPAL ESPECÍFICA				
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	R2 / R3 / R4 NR1 / NR2 / NR3	R1 / R2 ⁽¹⁾ / R3 / R4 NR1 / NR2	R1 / R2 ⁽¹⁾ / R3 / R4 NR1	R1 / R4	---
ZM1	Zona Mista - Tipo 1	R1 / NR1 / NR2 / NR3 C4 / S4 / I4	R3 / R4 NR1 / NR2 / NR3	R1 ⁽¹⁾ / R3 / R4 NR1 / NR2	R1 / R4 NR1	R3 / C3 / C2 / C1 ⁽²⁾ S1 / S2 / S2 ⁽²⁾
ZM2	Zona Mista - Tipo 2	R3 / R4 NR1 / NR2 / NR3	R2 ⁽¹⁾ / R3 / R4 NR1 / NR2	R2 ⁽¹⁾ / R3 / R4 NR1	R1 / R4	---
NU	Núcleo Urbano em NZIA e NZR	R1 / NR1 A1 / A2				

(1) para vias com largura superior a 14m.
(2) serão excluídos os usos: Material de Construção, Autopistas, Supermercado, Posto de Gasolina.
(3) somente será permitido o uso de Agência Bancária

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da própria Avenida Sete de Setembro, Avenida Tônico Lenci e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Declive;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Irregular;
Frente: 8,35 m;
Profundidade equivalente: 48,08 m;
Área: 401,50 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada, com características de uso misto, residencial e comercial, com área total construída de 140,11 m², conforme dados cadastrais do imóvel - Prefeitura Municipal de Franco da Rocha, idade física estimada de 17 anos, podendo ser classificadas como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE".

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim descreve:

1.2.4 - Casa Padrão Econômico: *Construídas sem preocupação com projeto arquitetônico, satisfazendo a distribuição interna básica, composta geralmente de dois ou mais cômodos, cozinha e banheiro. Na maioria das vezes são térreas, erigidas em estrutura simples de alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, total ou parcialmente revestida. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada por processo simples ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, podendo apresentar forros. Áreas externas em reboco, podendo ter pintura comum.*

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos básicos e pelo emprego de acabamentos de qualidade inferior, restritos a alguns cômodos, tais como: Pisos: cimentados, cerâmica ou caco de cerâmica. Paredes: pintura simples sobre emboço ou reboco; barra impermeável ou azulejo comum nas áreas molhadas, eventualmente até o teto. Forros: sem revestimentos ou pintura sobre emboço e reboco sobre a própria laje; ou sobre madeira comum. Instalações hidráulicas: mínimas, geralmente embutidas; aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, em geral embutidas e com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: madeira, alumínio com perfis econômicos e/ou ferro comum.

As características construtivas do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTOS 387/388

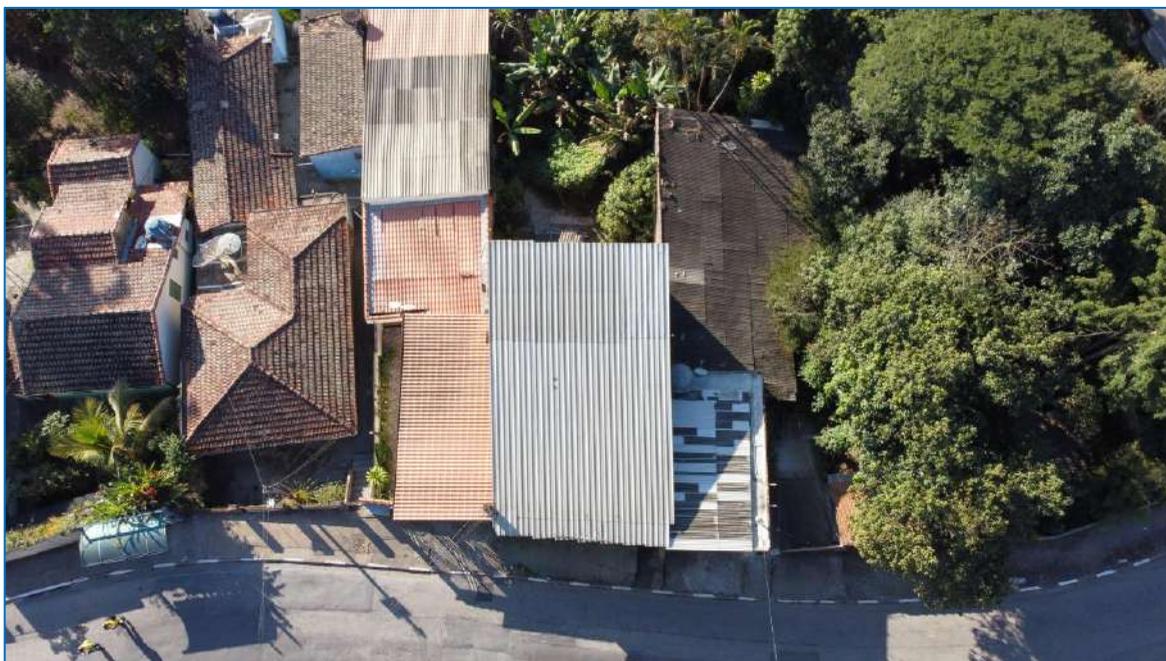
AVENIDA SETE DE SETEMBRO, Nº 1.590



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTOS 389/390

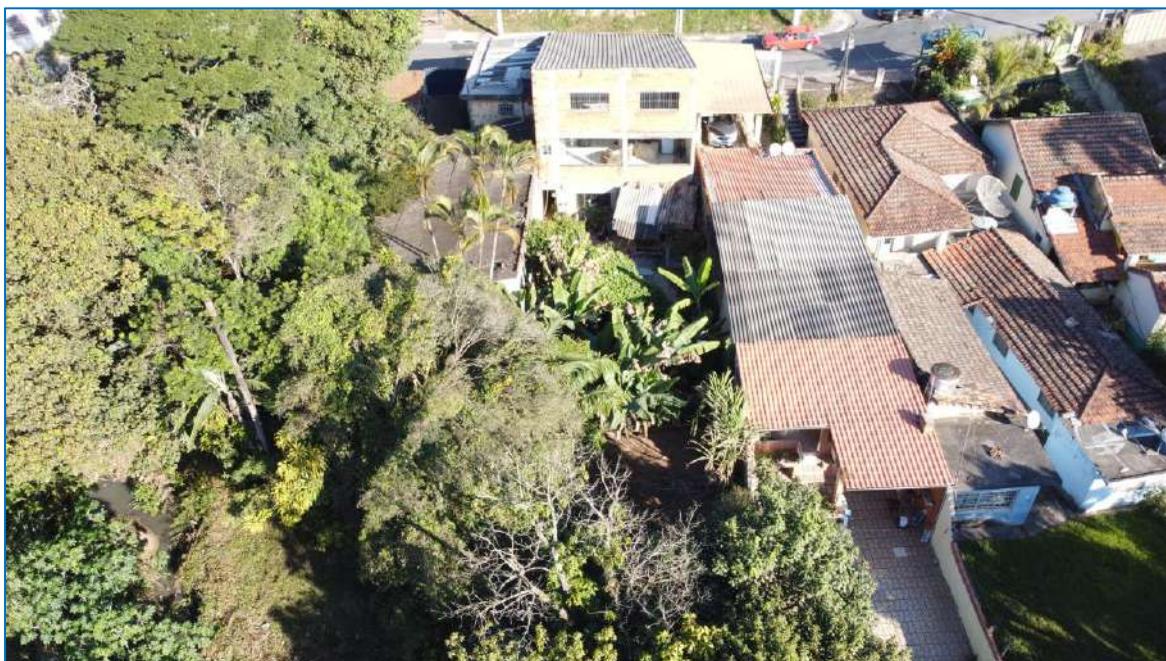
AVENIDA SETE DE SETEMBRO, Nº 1.590



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 391/392

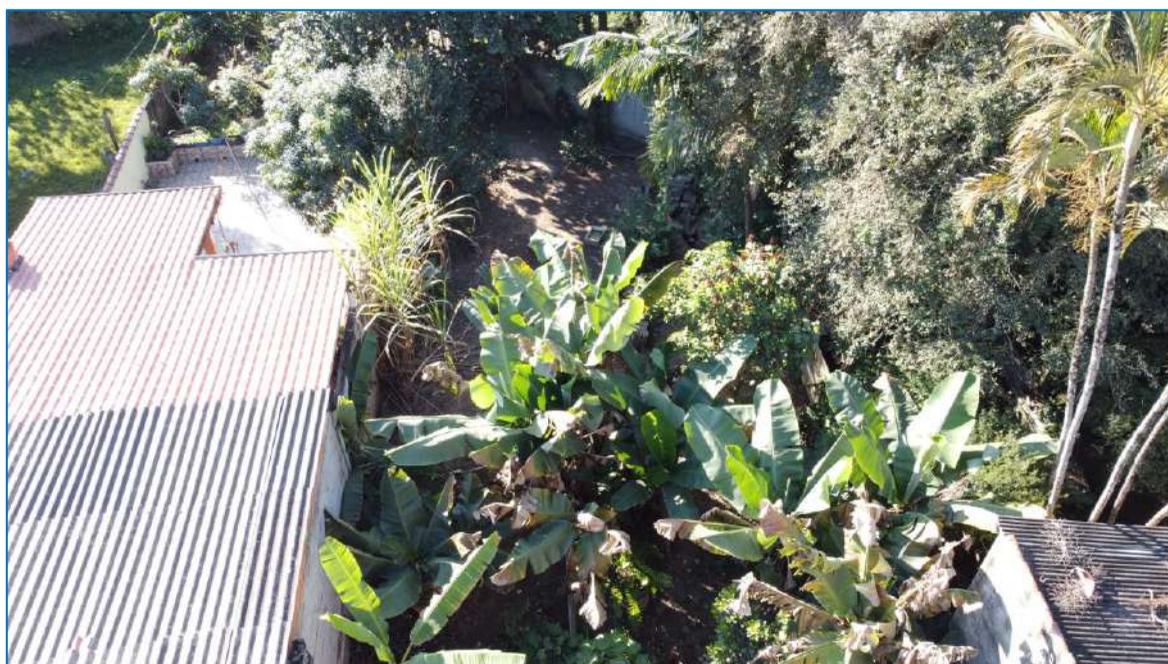
AVENIDA SETE DE SETEMBRO, Nº 1.590



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 393/394

AVENIDA SETE DE SETEMBRO, Nº 1.590



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações					
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais			
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima										
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _a	C _a							
Grupo I - Zonas de uso residencial (proprietário)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.		
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000			
Grupo II - Zonas de uso residencial (institucional)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Mínimo	-	Não se aplicam	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥900 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um nível superior imediato.		
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-				Aplica-se Item 10.3.3				1500	900 - 2.500 (1)*
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-				Aplica-se Item 10.3.3					

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{máx}	"f"	"p"	C _a	C _a					
Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV - Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 26.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 09 (nove) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 627,82/m^2$$

(seiscentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 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

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 401,50 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 627,82/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 401,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 627,82/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 252.069,73}$$

Ou, em números redondos:

VT = R\$ 252.000,00

(duzentos e cinquenta e dois mil reais).

() OBS: O valor unitário, de R\$ 627,82/m² (seiscentos e vinte e sete reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Ceci NÚMERO : 317
COMP. : BAIRRO : Jardim Progresso CIDADE : FRANCO DA ROCHA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 340,00 TESTADA - (cf) m 17,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclive de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 173,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 50 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (K): 0,407 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 206.224,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Mirante Imóveis - Ag. São Bento
CONTATO : TELEFONE : (11)-38718446
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 518,46
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 527,45
PROFUNDIDADE Cp :	0,12 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0173
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida da Saudade NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Jardim Progresso CIDADE : FRANCO DA ROCHA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 270,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 22,50
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 48 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 251.472,39 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Orlando O
CONTATO : TELEFONE : (11)-999552697
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,05 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Washington Luiz		NÚMERO : 55	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Progresso	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS

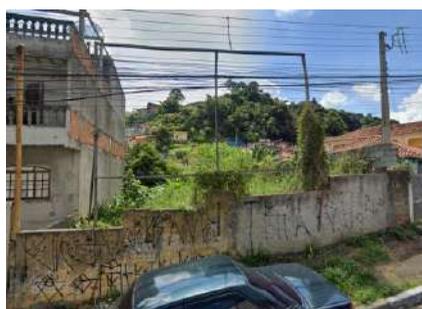
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	FR Imóveis e Administração	
CONTATO :		TELEFONE : (11)-933842984
OBSERVAÇÃO :		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 810,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 786,97
		VARIAÇÃO : 0,9716
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Progresso NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Jardim Progresso CIDADE : FRANCO DA ROCHA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,25
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (K): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 279.413,77 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Edson Cordeiro dos Santos
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-71945767
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 682,34
		HOMOGENEIZAÇÃO : 713,49
		VARIAÇÃO : 1,0456
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Progresso NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Jardim Progresso CIDADE : FRANCO DA ROCHA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 300,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 176,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 22 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,783 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 3 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 403.621,10 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Edson Cordeiro dos Santos
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-71945767
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 604,60
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 604,60
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Jardim Progresso NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Jardim Progresso CIDADE : FRANCO DA ROCHA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 250,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 38 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,581 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 425.417,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Hosana Imóveis
CONTATO : TELEFONE : (11)-44451865
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,19	
		VALOR UNITÁRIO : 530,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 629,77
		VARIAÇÃO : 1,1875
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0003



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Jardim Progresso		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Progresso	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	300,00	TESTADA - (cf) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 179,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa econômico (-)	CONSERVAÇÃO :	g - reparos importantes
COEF. PADRÃO:	0,919	IDADE REAL : 65 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,240 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	77.242,69	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	280.000,00
IMOBILIÁRIA :	Casa Bellu Empreendimentos	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-996849678
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 582,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 582,52
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Dr. Otávio Martins e Tolédo		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Progresso	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	450,00	TESTADA - (ct) m	10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	em aclave acima de 20%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Hai Imóveis Ltda.		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-43697891		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ff :	0,12		
		VALOR UNITÁRIO :	500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	562,02
		VARIAÇÃO :	1,1240
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : FRANCO DA ROCHA - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Ruy Barbosa		NÚMERO : 597	
COMP.:	BAIRRO : Jardim Progresso	CIDADE : FRANCO DA ROCHA - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 250.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Edson Cordeiro dos Santos		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-71945767		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05		
		VALOR UNITÁRIO :	900,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	855,00
		VARIAÇÃO :	0,9500
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9999



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Avenida Sete de Setembro, 1590

DATA: 31/08/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

Matrícula nº 15.466

Contribuinte: 001-133-32-61-0255-000-00

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	8,35
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

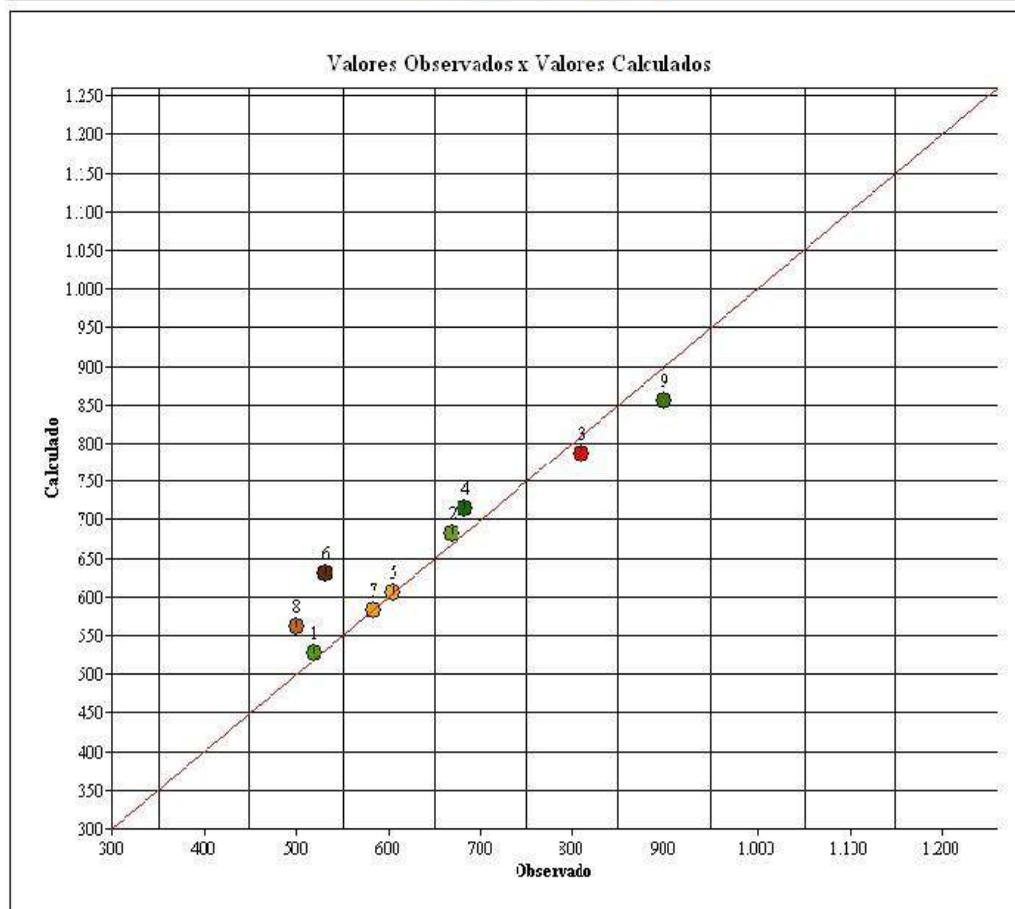
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Ceci ,317	518,46	527,45	1,0173	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida da Saudade ,SN	668,62	680,85	1,0183	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Washington Luiz ,55	810,00	786,97	0,9716	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Jardim Progresso ,SN	682,34	713,49	1,0456	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Jardim Progresso ,SN	604,60	604,60	1,0000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Jardim Progresso ,SN	530,33	629,77	1,1875	1,0003
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Jardim Progresso ,SN	582,52	582,52	1,0000	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Dr. Otávio Martins e Tolêdo ,SN	500,00	562,02	1,1240	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Ruy Barbosa ,597	900,00	855,00	0,9500	0,9999

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	518,46	527,45
2	668,62	680,85
3	810,00	786,97
4	682,34	713,49
5	604,60	604,60
6	530,33	629,77
7	582,52	582,52
8	500,00	562,02
9	900,00	855,00

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Avenida Sete de Setembro 1590 Jardim Progresso FRANCO DA ROCHA - Data: 31/08/2023
 Cliente: Avaliação
 Área m²: 401,50 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 644,10
 Desvio Padrão : 136,89
 - 30% : 450,87
 + 30% : 837,33

Coefficiente de Variação : 21,2500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 660,30
 Desvio Padrão : 108,74
 - 30% : 462,21
 + 30% : 858,38

Coefficiente de Variação : 16,4700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
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\$): 660,30

TESTADA: -0,0400

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 627,82008

PROFUNDIDADE -0,0200

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 252.070,08

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 609,66

INTERVALO MÍNIMO : 564,10

INTERVALO MÁXIMO : 710,94

INTERVALO MÁXIMO : 691,54

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Econômico, limite médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8-N

$V_u = 1,070 \times R\$ 1.956,49/m^2 = R\$ 2.093,44/m^2$

Área Construída: 140,11 m²

Idade estimada: 17 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 140,11 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.093,44/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 17 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,6971.

Substituindo e calculando:

$VB = 140,11 \text{ m}^2 \times R\$ 2.093,44/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,6971 \times (1 - 0,20))$
$VB = R\$ 222.236,54$

Ou, em números redondos:

$$VB = R\$ 222.000,00$$

(Duzentos e vinte e dois mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = R\$ 252.000,00 + R\$ 222.000,00$$

$$VI = R\$ 474.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 11:

Matrícula nº 15.466, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha.

Avenida Sete de Setembro, nº 1.590

Jardim Progresso, Franco da Rocha - São Paulo

R\$ 474.000,00

(Quatrocentos e setenta e quatro mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (12):

Matrícula nº 17.665, do Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.

Rua Lourenço Carleto, nº 13, Cipava, Osasco - São Paulo.

II - VISTORIA

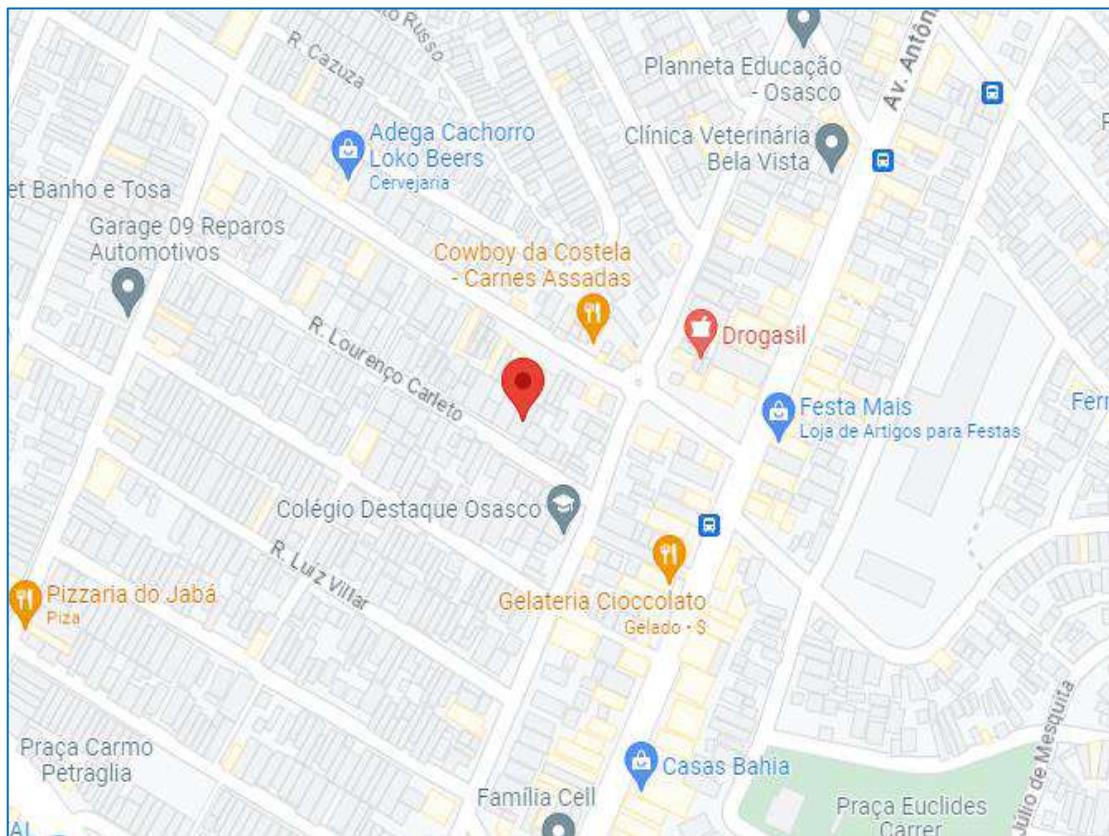
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Lourenço Carleto, nº 13, Cipava, Osasco - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, a **Sra. Maria Aparecida**, que se identificou como **secretária doméstica**, informou que a **Sra. Beatriz** mora no imóvel, mas não soube informar desde quando e a que título. Sendo a única pessoa no imóvel no momento da diligência, não autorizou o acesso ao imóvel.

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 395/396

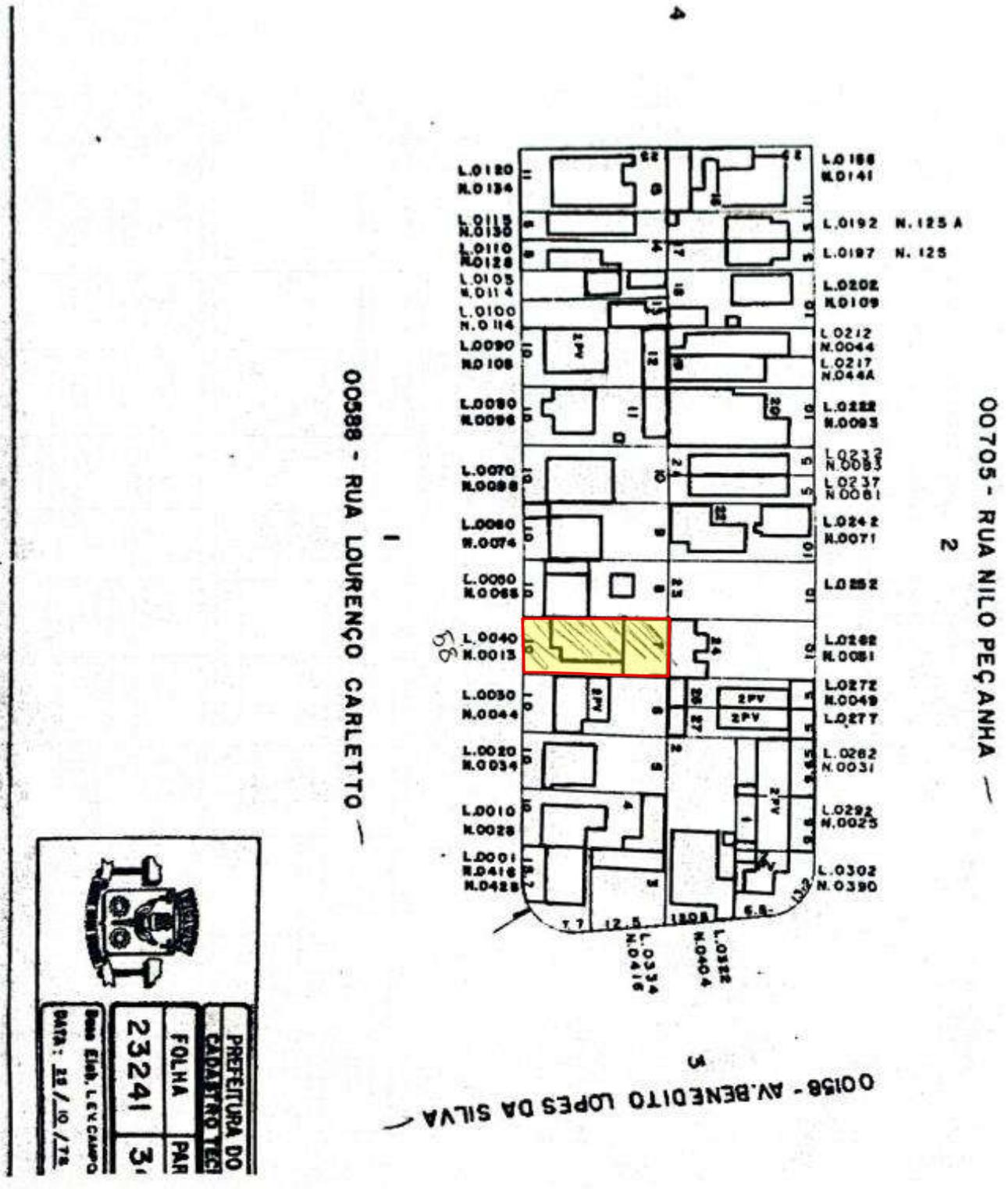


RUA LOURENÇO CARLETO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALMIR PEREIRA MODOTTI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2023 às 18:28, sob o número WJM23419417470. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0511909-18.1996.8.26.0100 e código DHKYGcDX.



PREFEITURA DO CABUETIRO TEGI	
FOLHA	PAR
23241	31
Data: 18/10/78	

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Osasco, o imóvel possui a seguinte inscrição imobiliária:

23241.1134.15.0040.00.000.01



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 029.758/2023

EM PESQUISA EFETUADA EM NOSSA BASE DE DADOS CADASTRAIS DIGITAL E ANALÓGICA RELATIVA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS, CONSTATAMOS QUE O IMÓVEL DESCRITO ABAIXO VEM SENDO TRIBUTADO COM OS SEGUINTE VALORES:

EXERCÍCIO 2023
CDC 1266660000
INSCRIÇÃO CADASTRAL 23241.34.15.0040.00.000.01
RUA LOURENCO CARLETTO, 13 - L 7 Q 11
ENDEREÇO Cipava - Osasco - SP
NOME/RAZÃO SOCIAL LUIZ CARLOS GOMES BRITO
CPF/CNPJ 829.749.348-20
VALOR VENAL DO TERRENO (VVT) ... R\$ 137.734,60
VALOR VENAL DOS PRÉDIOS (VVP) ... R\$ 173.288,73
VALOR VENAL DO IMÓVEL (VVI) ... R\$ 311.023,34

CONSTRUÇÕES			
Nº CONSTRUÇÃO	TIPO EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÇÃO (M²)	VALOR VENAL PRÉDIO (R\$)
1	Residencial Térrea	223,30	173.288,73

Osasco, 29 de Agosto de 2023

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço: www.financas.osasco.sp.gov.br

A PRESENTE CERTIDÃO POSSUI VALIDADE DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS CONTADOS A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO.

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 1485, de 12 de outubro de 1978, estabelece os objetivos e as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano no Município de Osasco - SP.

O local em causa integra a "ZR3-02", Zona de Uso Residencial, de média a alta densidade demográfica.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características da Zona de Uso Residencial, de média a alta densidade demográfica.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Benedito Lopes da Silva, Avenida Antônio Carlos Costa e logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

Topografia: Declive;
Condições no solo e superfície: Firme e seco;
Formato: Regular;
Frente: 10,00 m;
Profundidade equivalente: 25,00 m;
Área: 250,00 m ² .

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se uma edificação assobradada, contendo duas casas sobrepostas, com características de uso residencial, com a área construída de 223,30 m², conforme dados cadastrais do imóvel - Prefeitura Municipal de Osasco, idade física de 45 anos, podendo ser classificado como "1.2.4 - Casa Padrão Simples", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE". A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim descreve: 1.2.4 - Casa Padrão Simples: *Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicações de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal. Caracteriza-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como: Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada. Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças*

sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas, e com alguns circuitos independentes, satisfazendo a distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão. Esquadrias: postas lisas de madeira, caixilho de ferro, madeira ou alumínio e janelas com venezianas de madeira ou alumínio de padrão comercial.

As características construtivas do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 397

RUA LOURENÇO CARLETO, Nº 13



FACHADA DO IMÓVEL.

FOTOS 398/399

RUA LOURENÇO CARLETO, Nº 13



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 400/401

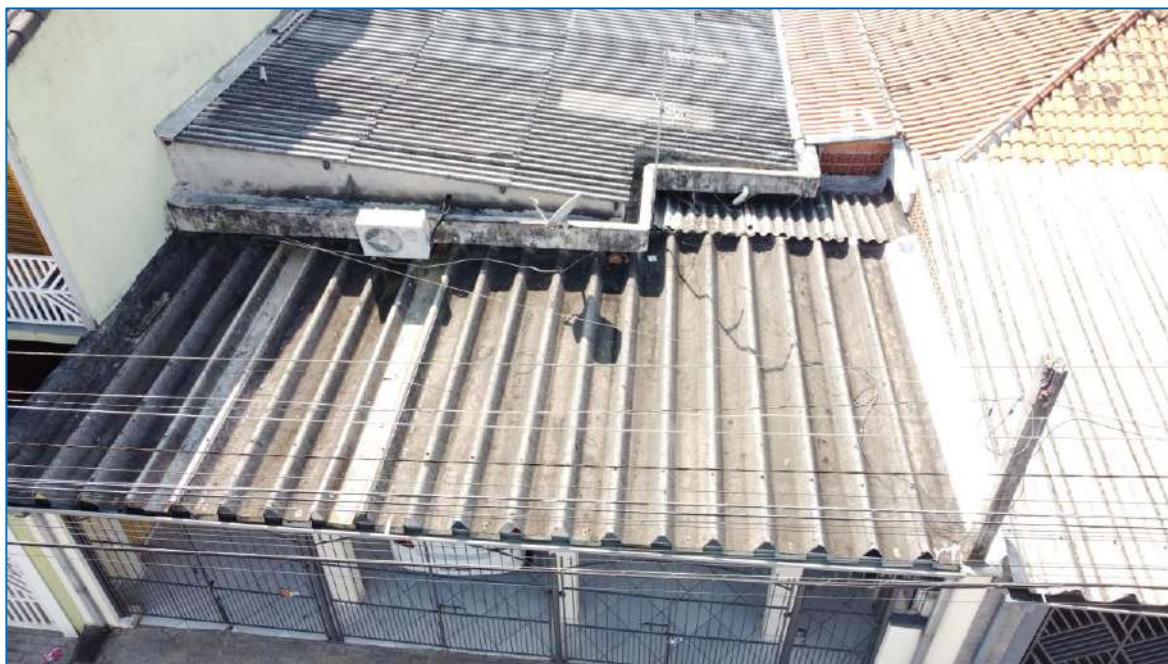
RUA LOURENÇO CARLETO, Nº 13



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 402/403

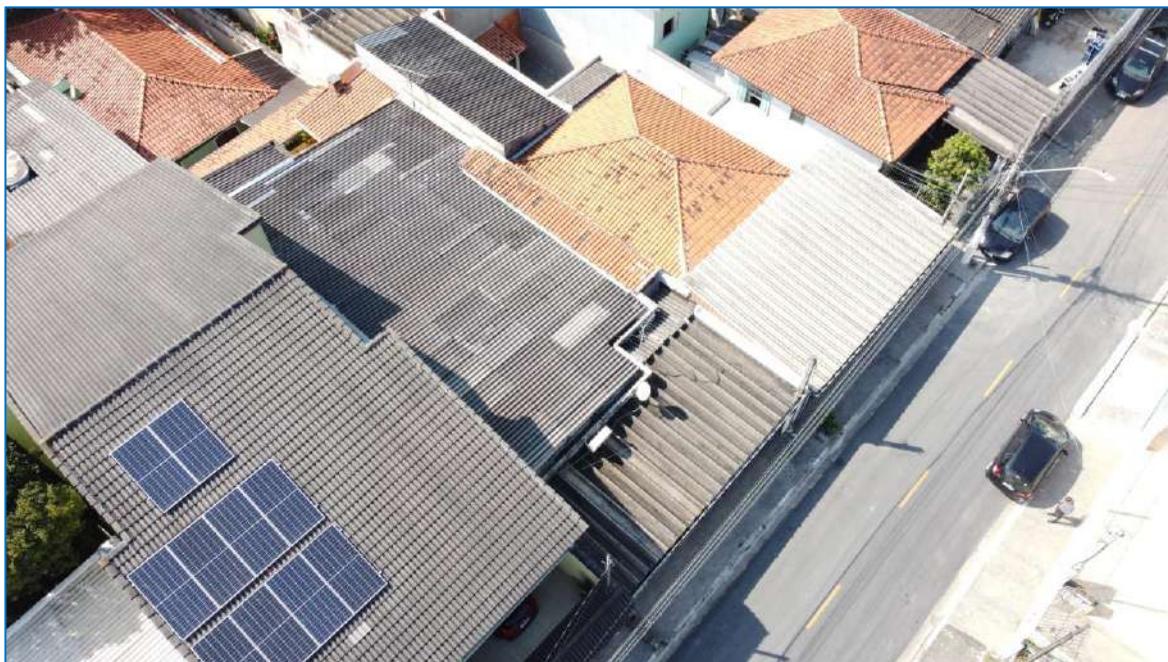
RUA LOURENÇO CARLETO, Nº 13



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 404/405

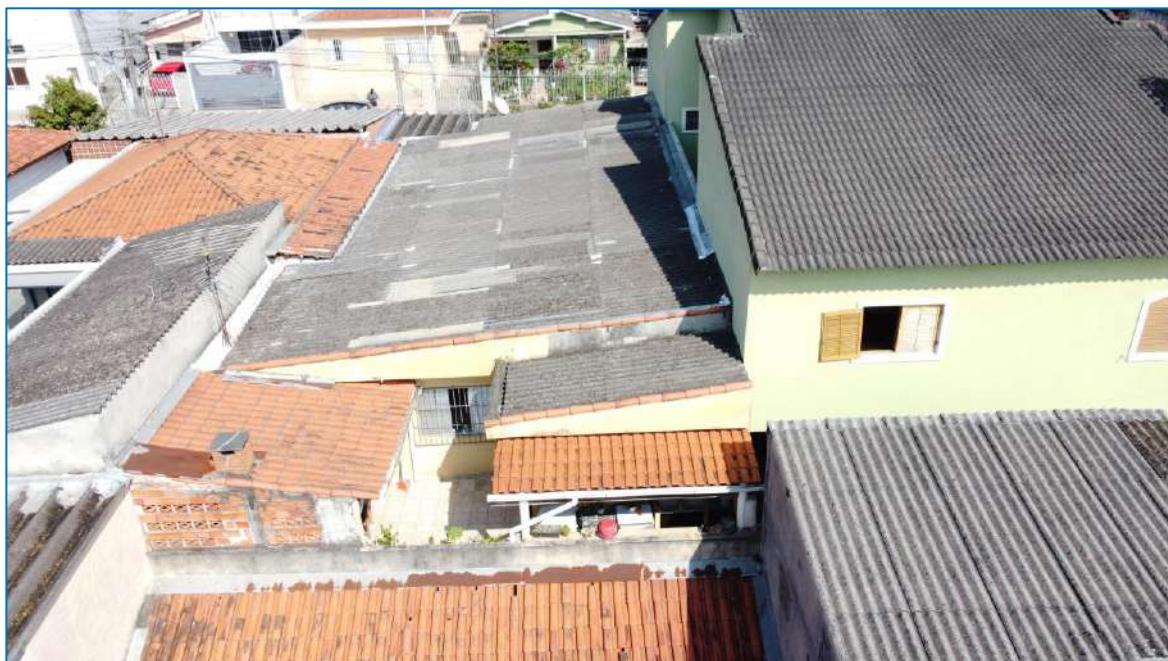
RUA LOURENÇO CARLETO, Nº 13



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTOS 406/407

RUA LOURENÇO CARLETO, Nº 13



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela I - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{má}	"f"	"p"	C _a	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial (propriedade)	1ª Zona Residencial Horizontal Padrão	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (propriedade)	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥90 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um nível superior imediato.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10	Mínimo	-					1500	900 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10	Mínimo	-					2500	1.200 - 4.000 (1)	

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações

Tabela 2 - Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _m	P _{má}	"f"	"p"	C _a	C _a					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 26.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1 - (P_{max}/PE)]. (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites: $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1 - (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})]. (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para: $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C_e" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os 12 (doze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$V_u = R\$ 1.182,82/m^2$$

(um mil, cento e oitenta e dois reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado)

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N
1.956,49
▲ 0,09%

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

B) Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
Com elevador	60		20%		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
Com elevador	60		20%		
2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%		
	Com elevador	60	20%		
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e), e a vida referencial (I_r) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 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

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão: $VT = At \times Vu$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

At = 250,00 m²

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 1.182,82/m² (*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.182,82/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 295.705,00}$$

Ou, em números redondos:

$VT = \text{R\$ } 296.000,00$

(Duzentos e noventa e seis mil reais).

() OBS: O valor unitário, de R\$ 1.182,82/m² (um mil, cento e oitenta e dois reais e oitenta e dois centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:*

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023		
SETOR : 23241 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida José Lourenço		NÚMERO : 221	
COMP. :	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	200,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. PADRÃO : 1,497	IDADE REAL : 38 anos	COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) :	0,627
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$) :	1.956,49
VALOR CALCULADO (R\$) :	367.279,74	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 610.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40201955		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 1.211,47
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.331,04
		VARIAÇÃO : 1.0987
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023	
SETOR : 23241	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Cláudio Manoel da Costa		NÚMERO : 333	
COMP.:	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	128,00	TESTADA - (cf) m	4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	em aclave até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 149,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 45 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	222.128,09	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$): 370.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA :	Triarte Empreendimentos Imobiliários Ltda. - EPP		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25966363		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 866,19
		HOMOGENEIZAÇÃO : 994,99
		VARIAÇÃO : 1,1487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023	
SETOR : 23241	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Flor de Amoras		NÚMERO : 606	
COMP.:	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,497	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
IDADE REAL :	28 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,672
VAGAS :	2	CUSTO BASE (R\$):	1.956,49
PAVIMENTOS :	2	VALOR CALCULADO (R\$):	295.229,65
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	480.000,00
IMOBILIÁRIA :	CJ Portal Imóveis Ltda	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-974551358
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 911,80
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.047,39
		VARIAÇÃO : 1.148,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,2



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023
SETOR : 23241 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Luís Villar NÚMERO : 212
COMP. : BAIRRO : Cipava CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 28 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (K): 0,672 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 458.325,78 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar - Vendas
CONTATO : TELEFONE : (11)-40201955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 797,39
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 876,10
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0987
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 31/08/2023
SETOR : 23241 QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Maria Antônia Niero		NÚMERO : 168	
COMP.:	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	160,00	TESTADA - (cf) m	5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 32,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	168,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655	CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	322.292,36	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar - Vendas		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40201955		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.079,42
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.185,96
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0987
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023
SETOR : 23241 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nilo Peçanha NÚMERO : 170
COMP.: BAIRRO : Cipava CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 190,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 38 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,653 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 363.384,35 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Conceito House Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE : (11)-967005035
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 886,46
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 886,46
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023	
SETOR : 23241	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Padre Donizetti		NÚMERO : 296	
COMP.:	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)		ÁREA CONSTRUÍDA:	
COEF. PADRÃO:		1,743	IDADE REAL : 25 anos
VAGAS : 2		CONSERVAÇÃO : c - regular	
VALOR CALCULADO (R\$):		391.128,54	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,791
FATORES ADICIONAIS		CUSTO BASE (R\$): 1.956,49	
ADICIONAL 01:		1,00	ADICIONAL 02:
ADICIONAL 04:		1,00	ADICIONAL 05:
ADICIONAL 03:		1,00	ADICIONAL 06:
ADICIONAL 05:		1,00	ADICIONAL 06:
ADICIONAL 06:		1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	590.000,00
IMOBILIÁRIA:	PortoState	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	(11)-971168097
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 1.118,97
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.347,53
		VARIAÇÃO : 1.2043
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023	
SETOR : 23241	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Padre Donizetti		NÚMERO : 312	
COMP.:	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	150,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	30,00
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples (+)	ÁREA CONSTRUÍDA :	135,00 M²
COEF. PADRÃO:	1,743	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL :	20 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,800
VAGAS :	2	CUSTO BASE (R\$):	1.956,49
PAVIMENTOS :	2	VALOR CALCULADO (R\$):	368.297,50
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	630.000,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes GVP	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :		TELEFONE :	(11)-42373825
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1,324,68
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1,521,66
		VARIAÇÃO : 1,1487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023	
SETOR : 23241	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Padre José Antônio Ibiapina		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Cipava	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m²:	250,00	TESTADA - (cf) m	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	em aclive até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 318.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Pitale Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-36852182		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Cg :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	1.144,80
		HOMOGENEIZAÇÃO :	1.144,80
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023
SETOR : 23241 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Paulo Xerdel NÚMERO : 480
COMP. : BAIRRO : Cipava CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclave até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 147,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 18 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,816 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 351.323,28 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Triarte Empreendimentos Imobiliários Ltda - EPP
CONTATO : TELEFONE : (11)-25968363
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

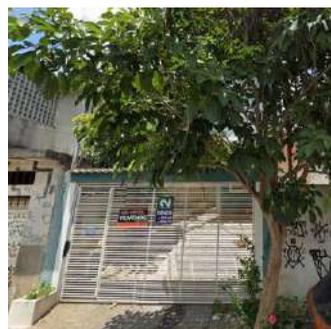
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 957,84
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.100,27
		VARIAÇÃO : 1,1487
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 11				
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 31/08/2023		
SETOR: 23241	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO: Rua Pedro Araújo Lima		NÚMERO: 39		
COMP.:	BAIRRO: Cipava	CIDADE: OSASCO - SP		
CEP:	UF: SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) m²:	125,00	TESTADA - (cf) m	5,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	
TOPOGRAFIA:	em aclive até 5%			
CONSISTÊNCIA:	seco			
DADOS DA BENFEITORIA				
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial	
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	ÁREA CONSTRUÍDA:	130,00 M²	
COEF. PADRÃO:	2,154	CONSERVAÇÃO:	c - regular	
IDADE REAL:	20 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,837	
VAGAS:	2	CUSTO BASE (R\$):	1.956,49	
PAVIMENTOS:	2	VALOR CALCULADO (R\$):	458.555,75	
VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00			
FATORES ADICIONAIS				
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00	
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	689.000,00	
IMOBILIÁRIA:	Conceito House Negócios Imobiliários		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:			TELEFONE:	(11)-967005035
OBSERVAÇÃO:				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
TESTADA Cf:	0,15	FT ADICIONAL 02: 0,00
PROFUNDIDADE Cp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00
ÁREA Ca:	0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00
TOPOGRAFIA Ft:	0,00	
		VALOR UNITÁRIO: 1.292,35
		HOMOGENEIZAÇÃO: 1.484,52
		VARIAÇÃO: 1.148,7
		VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.0001



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023
SETOR : 23241 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rúbens do Amaral NÚMERO : 611
COMP.: BAIRRO : Cipava CIDADE : OSASCO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: em aclave até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 165,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.956,49
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 455.458,25 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 660.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Croma Assessoria e Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE : (11)-34744850
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 1.108,33
TESTADA Cf :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 1.273,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.148,7
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,1
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Lourenço Carleto, 13

DATA: 31/08/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

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

OBSERVAÇÃO:

Matrícula nº 17.665

Cotribuinte: 23241.1134.15.0040.00.000.01

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	caído para os fundos até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

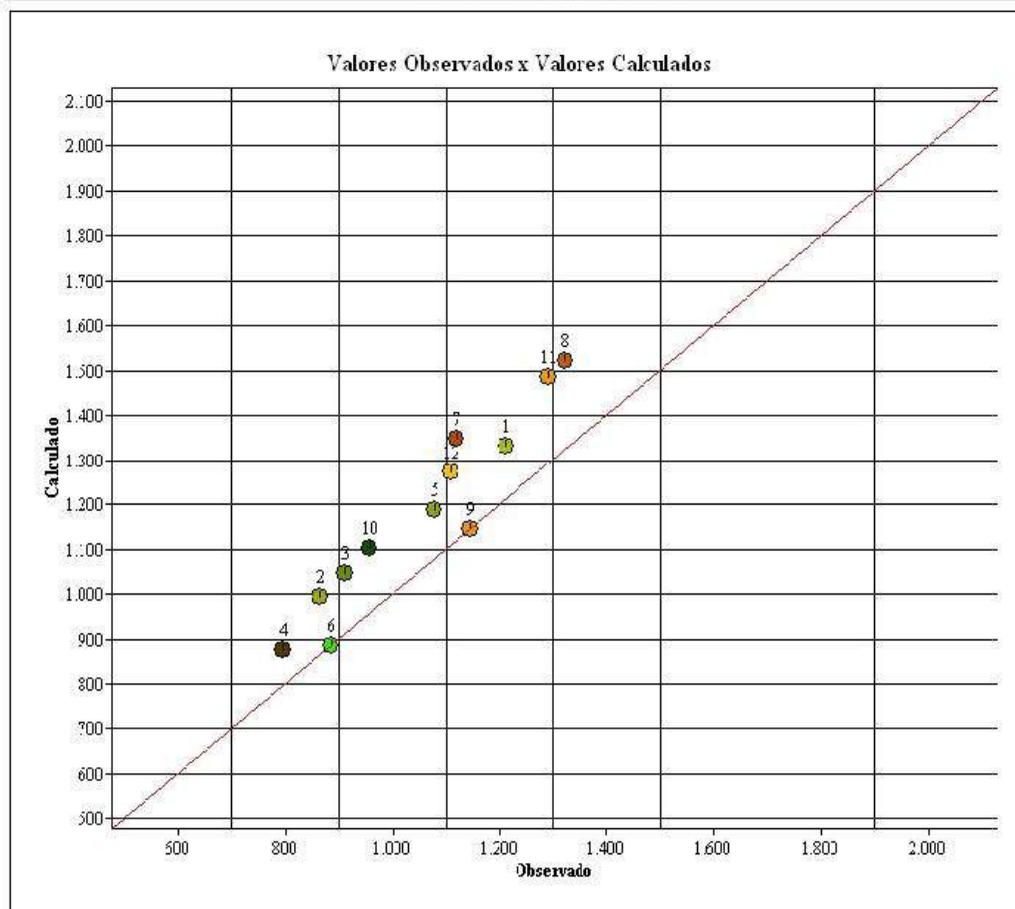
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida José Lourenço ,221	1.211,47	1.331,04	1,0987	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Cláudio Manoel da Costa ,333	866,19	994,99	1,1487	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Flor de Amoras ,606	911,80	1.047,39	1,1487	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Luís Villar ,212	797,39	876,10	1,0987	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Maria Antônia Niero ,168	1.079,42	1.185,96	1,0987	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Nilo Peçanha ,170	886,46	886,46	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Padre Donizetti ,296	1.118,97	1.347,53	1,2043	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Padre Donizetti ,312	1.324,68	1.521,66	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Padre José Antônio Ibiapina ,SN	1.144,80	1.144,80	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Padre Paulo Xerdel ,480	957,84	1.100,27	1,1487	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Pedro Araújo Lima ,39	1.292,35	1.484,52	1,1487	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Rubens do Amaral ,611	1.108,33	1.273,14	1,1487	1,0001

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	1.211,47	1.331,04
2	866,19	994,99
3	911,80	1.047,39
4	797,39	876,10
5	1.079,42	1.185,96
6	886,46	886,46
7	1.118,97	1.347,53
8	1.324,68	1.521,66
9	1.144,80	1.144,80
10	957,84	1.100,27
11	1.292,35	1.484,52
12	1.108,33	1.273,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno Local: Rua Lourenço Carleto 13 Cipava OSASCO - SP Data: 31/08/2023
 Cliente: Avaliação
 Área m²: 250,00 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 1.058,31
 Desvio Padrão: 173,04
 - 30%: 740,82
 + 30%: 1.375,80

Coefficiente de Variação: 16,3500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 1.182,82
 Desvio Padrão: 214,67
 - 30%: 827,98
 + 30%: 1.537,67

Coefficiente de Variação: 18,1500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		12
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.182,82

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 1.182,82000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 295.705,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.098,36

INTERVALO MÁXIMO: 1.267,28

INTERVALO MÍNIMO: 1.114,73

INTERVALO MÁXIMO: 1.250,91

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.4 - Casa Padrão Simples, limite médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,497 x R8-N

$V_u = 1,497 \times R\$ 1.956,49/m^2 = R\$ 2.928,87/m^2$

Área Construída: 223,30 m²

Idade estimada: 45 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:

$$VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 223,30 m²;

V_u = valor unitário = R\$ 2.928,87/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 45 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (E) - Necessitando de reparos simples;

K = 0,3892.

Substituindo e calculando:

$$VB = 223,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.928,87/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,3892 \times (1 - 0,20))$$

$$VB = \text{R\$ } 334.437,96$$

Ou, em números redondos:

$$VB = \text{R\$ } 334.000,00$$

(Trezentos e trinta e quatro mil reais)

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

$$VI = \text{R\$ } 296.000,00 + \text{R\$ } 334.000,00$$

$$VI = \text{R\$ } 630.000,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL 12:

Matrícula nº 17.665, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.

Rua Lourenço Carleto, nº 13, Cipava, Osasco - SP

R\$ 630.000,00

(seiscentos e trinta mil reais)

Base: SETEMBRO / 2023

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (13):

Matrícula nº 42.125, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto.

Rua José Bonifácio, Nova Aliança - São Paulo

II - VISTORIA

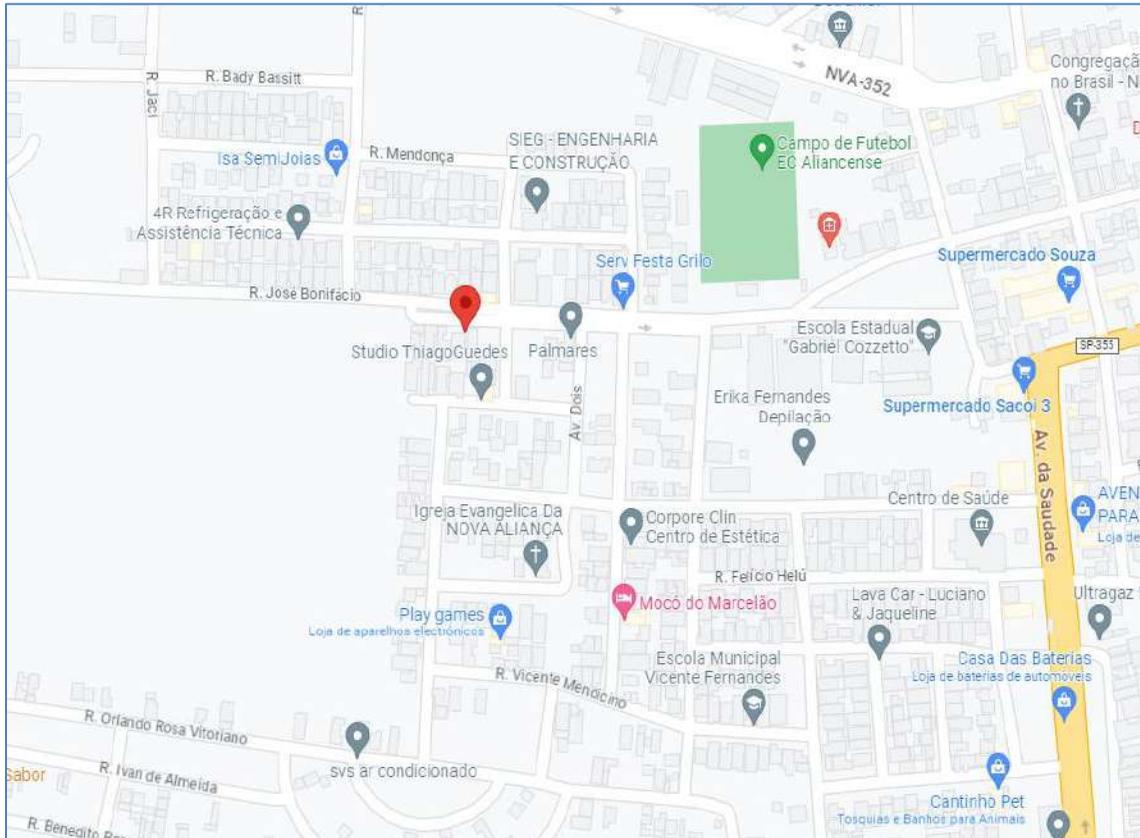
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 9.395/9.396.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua José Bonifácio, Nova Aliança - SP, em data e hora antecipadamente agendadas, **verificou-se que sobre o imóvel, objeto da matrícula nº 42.125, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, encontra-se implantando o loteamento denominado Jardim do Sol, conforme informado pela Municipalidade.**

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de Nova Aliança, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 408/409



RUA JOSÉ BONIFÁCIO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 410/411



RUA ORLANDO ROSA VITORIANO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZADA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com Prefeitura Municipal de Nova Aliança, sobre o imóvel encontra-se implantado um loteamento residencial, denominado Loteamento Jardim do Sol, conforme documentação a seguir:



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, shoppings, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Própria Rua José Bonifácio, Rua Gotardi, Avenida da Saudade e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradados.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Conforme matrícula nº 42.125, do 2º Cartório e Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, trata-se de: "uma propriedade com a área de 1,7058 alqueires ou sejam 04,12,80 has. de terras, situada na Fazenda Campo, no distrito e município de Nova Aliança, nesta comarca, dentro dos seguintes rumos e confrontações; Tem início no confronto com a Estrada

Municipal de Nova Aliança, demanda a José Bonifácio, hoje Rua da Cidade de Nova Aliança e terras de Célia Sperandio Macedo, segue daí margeando esta rua com um rumo de $64^{\circ}20'$ SE e distância de 134,00 metros, confrontando com citada rua da cidade de Nova Aliança, segue daí rumo de $26^{\circ}34'31''$ SW e distância de 314,51 metros, confrontando com Aparecida Antunes Sperandio, segue daí rumo de $59^{\circ}28'$ NW e distância de 133,61 metros, confrontando com Orlando Rosa Vitoriano, segue daí rumo de $26^{\circ}27'29''$ NE e distância de 303,14 metros, confrontando com Célia Sperandio Macedo, ponto onde teve início a presente descrição. Imóvel cadastrado no INCRA, juntamente com mais terras, sob nº 610097.001716.6, com a área total de 37,5 has., módulo fiscal 20, número de módulos fiscais 1,87, fração mínima de parcelamento 2,0 has".

Das constatações efetuadas *in loco*, e análise das plantas históricas obtidas junto à Municipalidade, apurou-se que sobre o imóvel *sub judice*, encontra-se implantado o Loteamento denominado Jardim do Sol, constituído por aproximadamente 74 residências, que atualmente pertencem a terceiros, conforme verifica-se na Planta da quadra fornecida pela Prefeitura de Nova Aliança e documentação fotográfica a seguir:



FOTOS 412/413

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



VISTA DO LOTEAMENTO, PELA RUA JOSÉ BONIFÁCIO.

FOTOS 414/415

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



RUA LUIZ MANTOVANI, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO.

FOTOS 416/417

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



RUA FERNANDES FLORIANO, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO.

FOTOS 418/419

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



RUA ORLANDO RAMIM, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO.

FOTOS 420/421

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



AVENIDA HUMBERTO MELÃO, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO.

FOTOS 422/423

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



AVENIDA PROFA. BENEDITA JACIR, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO.

FOTOS 424/425

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



RUA VICENTE MENDICINO, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO.

FOTOS 426/427

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



ASPECTOS GERAIS DO LOTEAMENTO.

FOTOS 428/429

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



ASPECTOS GERAIS DO LOTEAMENTO.

FOTOS 430/431

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



ASPECTOS GERAIS DO LOTEAMENTO.

FOTOS 432/433

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



ASPECTOS GERAIS DO LOTEAMENTO.

FOTOS 434/435

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



ASPECTOS GERAIS DO LOTEAMENTO.

FOTOS 436/437

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



ASPECTOS GERAIS DO LOTEAMENTO.

FOTOS 438/439

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



ASPECTOS GERAIS DO LOTEAMENTO.

FOTOS 440/441

LOTEAMENTO JARDIM DO SOL



ASPECTOS GERAIS DO LOTEAMENTO.

III. CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA

Conforme conclusões consubstanciadas no conteúdo do presente laudo, apurou-se que o imóvel 13, objeto da matrícula nº 42.125, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto, foi loteado através de solicitação efetuada por Lais Antunes Sperandeo Soares e Bolivar Soares Ayruth, sendo aprovado pela Prefeitura Municipal de Nova Aliança, em 06 de janeiro de 2023, a implantação do Loteamento Jardim do Sol:

OCUPAÇÃO	PROJETO URBANÍSTICO DE REGULARIZAÇÃO	RESTRIÇÃO DE USO RESIDENCIAL	FOLHA 01/01
	LOTEAMENTO JARDIM DO SOL		
APRESENTAÇÃO	NÚCLEO: LOTEAMENTO JARDIM DO SOL		
	PROP.: LAIS ANTUNES SPERANDEO SOARES BOLIVAR SOARES AYRUTH		
SITUAÇÃO SEM ESCALA	LOCAL: Rua José Bonifácio		
	MUNICÍPIO: Nova Aliança		ESTADO: SP
	MATRÍCULA: 42.125 DO 2º CRI DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO		
	DATA: FEVEREIRO/2023		ESCALA: 1:1000
QUADRO DE ÁREAS	DECLARAÇÃO		
	DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.		
APROVAÇÕES	AGENTE PROMOTOR DA REGULARIZAÇÃO PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA ALIANÇA		
	F. MARCONI - ENGENHARIA RESPONSÁVEL TÉCNICO FABRÍCIO MARCONI CREA 5079429014/SP ART 26027230221855031		
[P.M. Nova Aliança -] SP.			
REGULARIZADO			
* 06 JAN 2023 *			
[Márcio César Bassetti] Diretor de Obras e Serviços Engº Civil - CREA 588407/3			



CONFRONTAÇÕES			
E - PV	DISTÂNCIA	RUMO	PROPRIETÁRIOS CONFRONTANTES
A - B	134,06	64°20' SE	RUA JOSÉ BONIFÁCIO - (P. M. de Nova Aliança)
B - B1	24,01	25°12'32" SW	Lote A1 - Registro 4/42126 do 2º O.R.I de S. J. do Rio Preto (Aparecida Antunes Sperandeo)
B1 - C	27,80	25°12'32" SW	ÁREA INSTITUCIONAL - Registro 4/42126 do 2º O.R.I de S. J. do Rio Preto (P. M. de Nova Aliança)
C - C1	12,17	26°34'31" SW	ÁREA INSTITUCIONAL - Registro 4/42126 do 2º O.R.I de S. J. do Rio Preto (P. M. de Nova Aliança)
C1 - C2	51,07	26°34'31" SW	SISTEMA DE LAZER 1 - Registro 4/42126 do 2º O.R.I de S. J. do Rio Preto (P. M. de Nova Aliança)
C2 - C3	19,09	26°34'31" SW	RUA JOSÉ FAÇLIARI - (P. M. de Nova Aliança)
C3 - C4	119,08	26°34'31" SW	SISTEMA DE LAZER 2 - Registro 4/42126 do 2º O.R.I de S. J. do Rio Preto (P. M. de Nova Aliança)
C4 - C5	13,00	26°34'31" SW	RUA VICENTE MENDICINO - (P. M. de Nova Aliança)
C5 - D	43,00	26°34'31" SW	Lote E1 - Registro 4/42126 do 2º O.R.I de S. J. do Rio Preto (Aparecida Antunes Sperandeo)
D - D1	8,83	59°28' NW	MAT. 8.706 do O.R.I. de Polirêndoba (Everton Ferreira Zanolini)
D1 - D2	10,00	59°28' NW	MAT. 8.705 do O.R.I. de Polirêndoba (Ederson Ferreira Zanolini)
D2 - D3	10,00	59°28' NW	MAT. 8.704 do O.R.I. de Polirêndoba (Bruno Renato Santos de Oliveira)
D3 - D4	10,00	59°28' NW	MAT. 8.703 do O.R.I. de Polirêndoba (Rafael Pereira Jardimino)
D4 - D5	10,00	59°28' NW	MAT. 8.702 do O.R.I. de Polirêndoba (Laurice Aparecida Portina de Oliveira)
D5 - D6	47,35	59°28' NW	ÁREA INSTITUCIONAL 2 - MAT. 6878 do O.R.I. de Polirêndoba (P. M. de Nova Aliança)
D6 - D7	12,02	59°28' NW	RUA ORLANDO RAMM - (P. M. de Nova Aliança)
D7 - D8	9,50	59°28' NW	MAT. 8.645 do O.R.I. de Polirêndoba (Odair Felipe do Costa)
D8 - D9	10,00	59°28' NW	MAT. 8.644 do O.R.I. de Polirêndoba (Andrea Cristina Carneiro Pereira)
D9 - E	5,56	59°28' NW	MAT. 8.643 do O.R.I. de Polirêndoba (Adalberto Angelo dos Santos)
E - A	296,30	26°27'29" NE	MAT. 42.124 do 2º O.R.I de S. J. do Rio Preto (Célia Sperandeo Macedo)

QUADRO DE ÁREAS:

GLEBA		
	m²	%
PARCELAMENTO	40.515,42	100
REMANESCENTE	-	-
TOTAL	40.515,42	100

PARCELAMENTO		
	m²	%
LOTES	25.609,45	63,21
SISTEMA VIÁRIO	9.633,79	23,78
SISTEMA DE LAZER	3.508,12	8,66
ÁREA INSTITUCIONAL	1.764,06	4,35
TOTAL	40.515,42	100



Para confrontação da situação fática e documental do imóvel, verificou-se *in loco* que atualmente o Loteamento Jardim do Sol é constituído por aproximadamente 74 lotes, sobre os quais foram erigidas edificações residenciais, que pertencem a terceiros, conforme verifica-se na Planta da quadra fornecida pela Prefeitura de Nova Aliança e documentação fotográfica a seguir:



V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA DE MMS CONSTRUTORA LTDA.**, representada pelo síndico dativo NELSON ALBERTO CARMONA, correspondem a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 75.844, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 11 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 278.000,00

(duzentos e setenta e oito mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 75.846, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 16 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 282.000,00

(duzentos e oitenta e dois mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (3):

Matrícula nº 75.847, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 22 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 260.000,00

(duzentos e sessenta mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (4):

Matrícula nº 75.849, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 43 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 272.000,00

(duzentos e setenta e dois mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (5):

Matrícula nº 75.850, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 44 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 268.000,00

(duzentos e sessenta e oito mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (6):

Matrícula nº 75.851, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 55 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 265.000,00

(duzentos e sessenta e cinco mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (7):

Matrícula nº 75.853, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento nº 76 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 282.000,00

(duzentos e oitenta e dois mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (8):

Matrícula nº 75.854, do Cartório de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP

Apartamento Duplex nº 94 - Edifício Las Palomas

Rua Tapajós, nº 100, Vila Tupi, Praia Grande - SP

R\$ 330.000,00

(trezentos e trinta mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de uma vaga de garagem tamanho médio.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (9):

Matrícula nº 68.005, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Juruena, nº 51, Indianópolis, São Paulo - SP

R\$ 4.600.000,00

(quatro milhões e seiscentos mil reais)

SETEMBRO / 2023

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (10):

Matrícula nº 137.979, do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento nº 13 - Edifício Planalto Plaza Residence

Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425, Vila da Saúde, São Paulo - SP

R\$ 720.000,00

(setecentos e vinte mil reais)

SETEMBRO / 2023

Obs.: com direito ao uso de três vagas de garagem tamanho médio.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (11):

Matrícula nº 15.466, do Cartório de Registro de Imóveis de Franco da Rocha.

Avenida Sete de Setembro, nº 1.590, Jardim Progresso,

Franco da Rocha - SP

R\$ 474.000,00

(quatrocentos e setenta e quatro mil reais)

SETEMBRO / 2023

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (12):

Matrícula nº 17.665, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco.

Rua Lourenço Carleto, nº 13 (atual nº 58), Cipava, Osasco - SP

R\$ 630.000,00

(seiscentos e trinta mil reais)

SETEMBRO / 2023

CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA - IMÓVEL (13):

Conforme informações obtidas na Prefeitura Municipal de Nova Aliança, sobre o imóvel, objeto da matrícula nº 42.125, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto - SP, encontra-se implantado o Loteamento Jardim do Sol, constituído por cerca de 74 lotes de terrenos sobre os quais foram erigidas edificações autônomas de usos residenciais, que atualmente pertencem a terceiros (Contratos de Venda e Compra).



VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 722 (setecentos e vinte e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 20 de setembro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D