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

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO  
PAULO – SP**

**PROCESSO Nº: 1016062-02.2022.8.26.0011**  
**CLASSE-ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –  
DESPESAS CONDOMINIAIS**  
**EXEQUENTE: CONDOMÍNIO COLORE JAGUARÉ**  
**EXECUTADO: VENCEDORA TRANSPORTES LTDA**

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

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

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

## 0. RESUMO

Pelo que ficou exposto, temos o seguinte valor de venda para o apartamento de nº 75, situado no 7º andar do “Condomínio Edifício Colore Jaguaré”, localizado à Rua José Pereira de Carvalho, nº 350 – Vila Lajeado – São Paulo – Capital – Contribuinte nº 079.202.0049–0, conforme Matrícula nº 224.590 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, nos termos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais, requerida pelo **Condominio Colore Jaguaré** contra **Vencedora Transportes Ltda**, conforme processo nº 1016062.02.2022.8.26.0011, em trâmite perante a 4ª Vara Cível – Forum Regional XI – Pinheiros – São Paulo – Capital.


### VALOR DE MERCADO DE VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

**R\$ 920.000,00**

**(Novecentos e Vinte Mil Reais)**

**Base – abril/2024.**

**Obs.:** Matrícula nº 224.590 do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

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

## 1. - PRELIMINARES

O presente laudo técnico visa à apuração do justo e real valor de mercado do apartamento de nº 75, situado no 7º andar do Condomínio Edifício Colore Jaguaré, localizado à Rua José Pereira de Carvalho, nº 350 – Vila Lajeado – São Paulo – Capital – Contribuinte nº 079.202.0049–0, conforme Matrícula nº 224.590 do 18º R. I de São Paulo.


Este perito compareceu à vistoria, agendada para 24/04/2024 às 11:00hrs, sendo recebido pelo síndico Sr. Ricardo.

Relata-se que houve pedido de acesso ao apartamento avaliando, e verificou-se que o executado não se encontrava.

Abaixo os itens das **normas de Engenharia Legal** que rezam a possibilidade de vistoria por similaridade:

- **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, item 8.4, que reza ‘quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida’.**
- **Norma ABNT NBR 14.653, ‘Avaliação de Bens-Procedimentos Gerais’, item 6.3.1.1, rezando que ‘em casos excepcionais, quando a atividade de vistoria for inviável, admite-se a adoção de uma situação paradigma’.**

Questionado se haveria a possibilidade de acesso a um apartamento similar para a realização de vistoria fotográfica interna, foi providenciado o acesso a um apartamento com similaridade de área.

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

Sendo assim, o presente laudo foi realizado por similaridade para a parte interna do imóvel, com fotografias internas de referência de imóvel similar situado no mesmo endereço condominial.

Já a vistoria das áreas comuns do **Condomínio Edifício “Colore”**, onde se localiza o **apartamento avaliando**, e das **vaças de garagem do imóvel avaliando**, foram realizadas, pois o acesso a estas áreas é comum pelo condomínio.

---

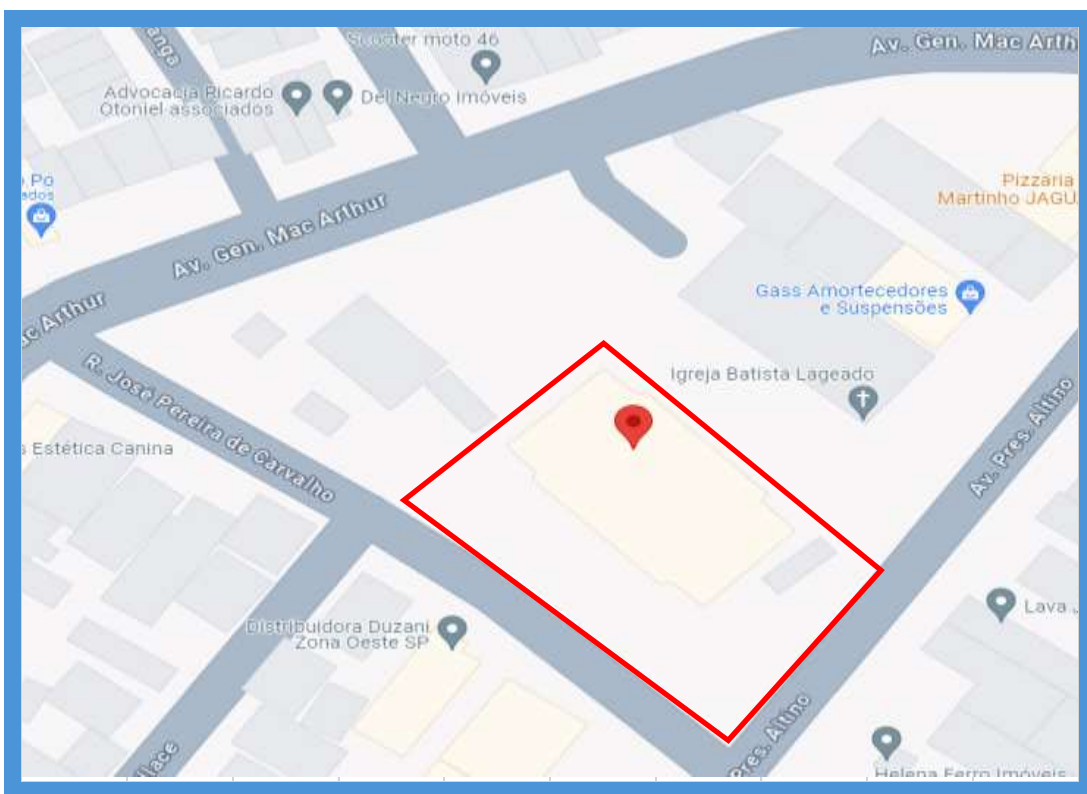
## 2. - VISTORIA

---

### 2.1 - LOCALIZAÇÃO

O apartamento de nº 75 está localizado no 7º andar do Condomínio Edifício Colore Jaguaré, situado a Rua José Pereira de Carvalho, nº 350 – Bairro Vila Lajeado – Pinheiros – São Paulo - Capital.

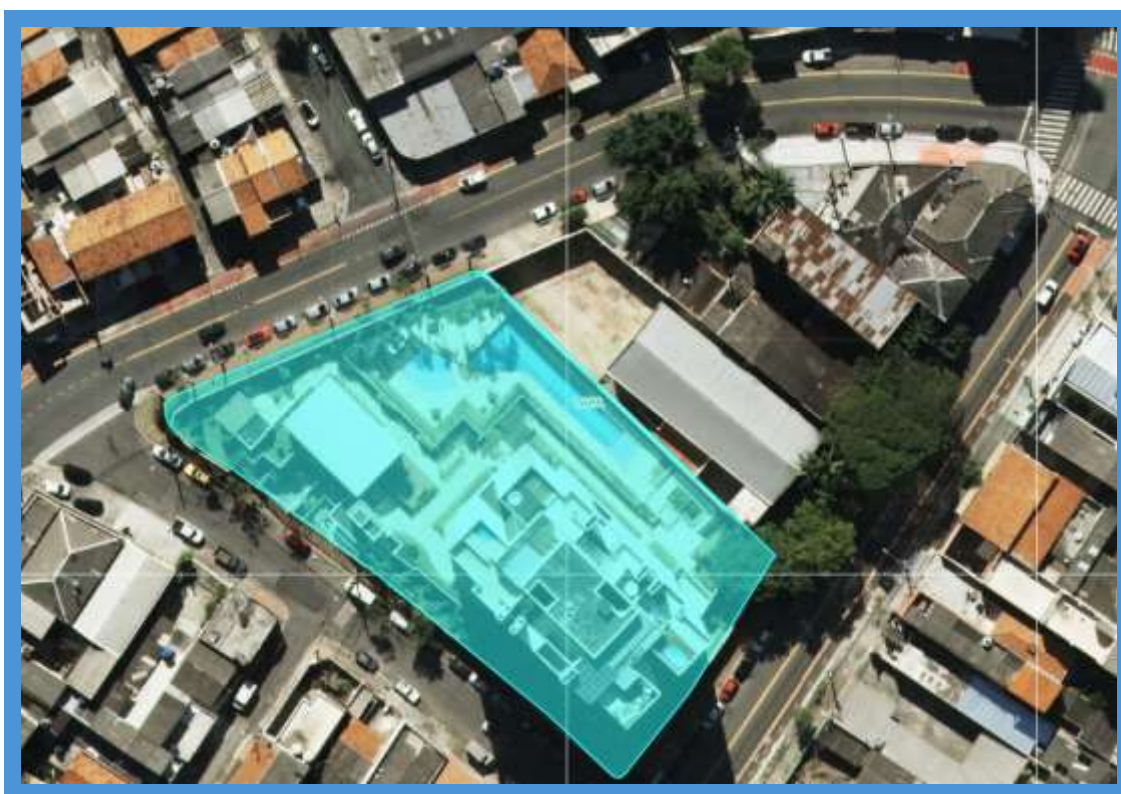
Vide planta de localização a seguir:



**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – GOOGLE MAPS.**



**VISTA AÉREA DO IMÓVEL – SISTEMA GEOSAMPA.**



**VISTA AÉREA DO IMÓVEL – GOOGLE MAPS.**



**VISTA AÉREA DO IMÓVEL – GOOGLE MAPS.**

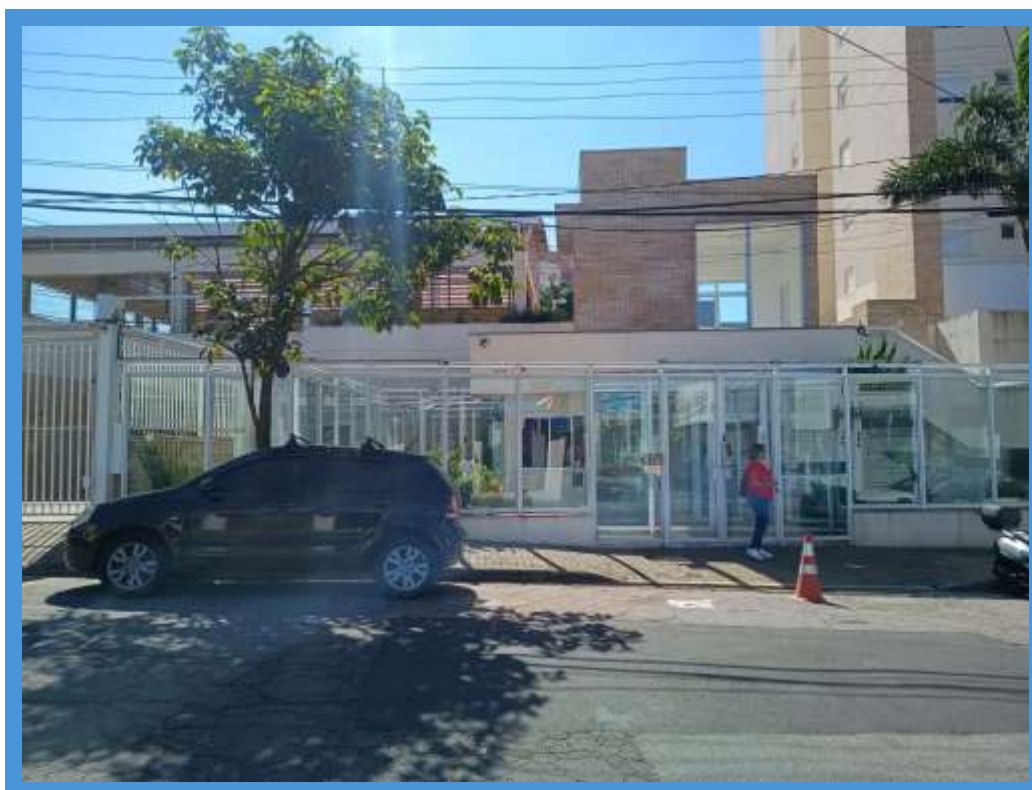


**Marcus Daniel Machado & Associados**  
- Engenharia  
- Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
Perito



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**



**VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO.**



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito



**VISTA DO EMPLACAMENTO DA RUA JOSÉ PEREIRA DE CARVALHO.**



**VISTA LONGITUDINAL DA RUA JOSÉ PEREIRA DE CARVALHO, OBSERVANDO – SE O CONDOMINIO EDIFÍCIO COLORE JAGUARÉ.**





VISTA LONGITUDINAL OPOSTA DA RUA JOSÉ PEREIRA DE CARVALHO.

## 2.2. – ANÁLISE DO TÍTULO

O imóvel avaliando é parte integrante da matrícula nº 224.590 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo, com as seguintes descrições:

“O apartamento de nº 75, localizado no 7º andar do “Condomínio Colore Jaguaré”, situado na Rua José Pereira de Carvalho, nº 350 – 13º Subdistrito do Butantã, com área privativa coberta de 102,35m<sup>2</sup> (já incluída a área de 18,27m<sup>2</sup>, referente as vagas de garagem números m177 e p178, localizadas no 2º subsolo do condomínio). área privativa total de 120,62m<sup>2</sup>, área de uso comum de 73,37m<sup>2</sup>, perfazendo área total de 193,99m<sup>2</sup>. correspondendo-lhe a fração ideal de 1.1434%, no solo e nas outras partes comuns do condomínio”.

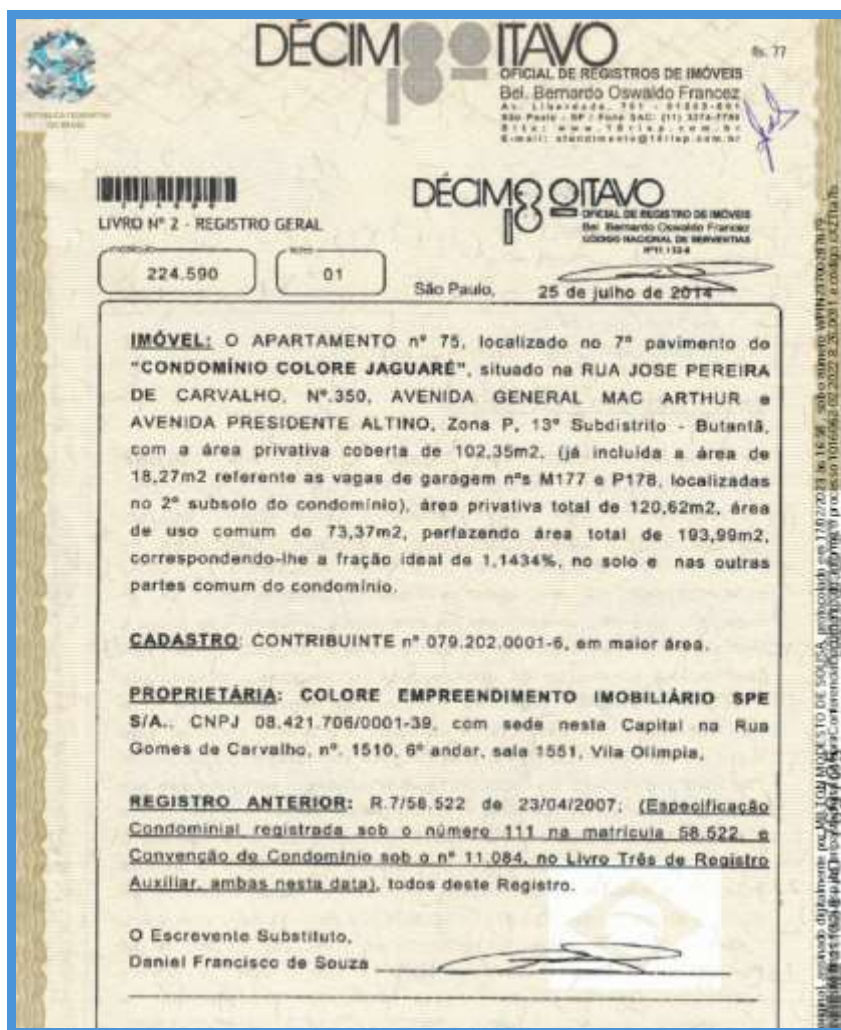


Figura: Matrícula do imóvel avaliando.

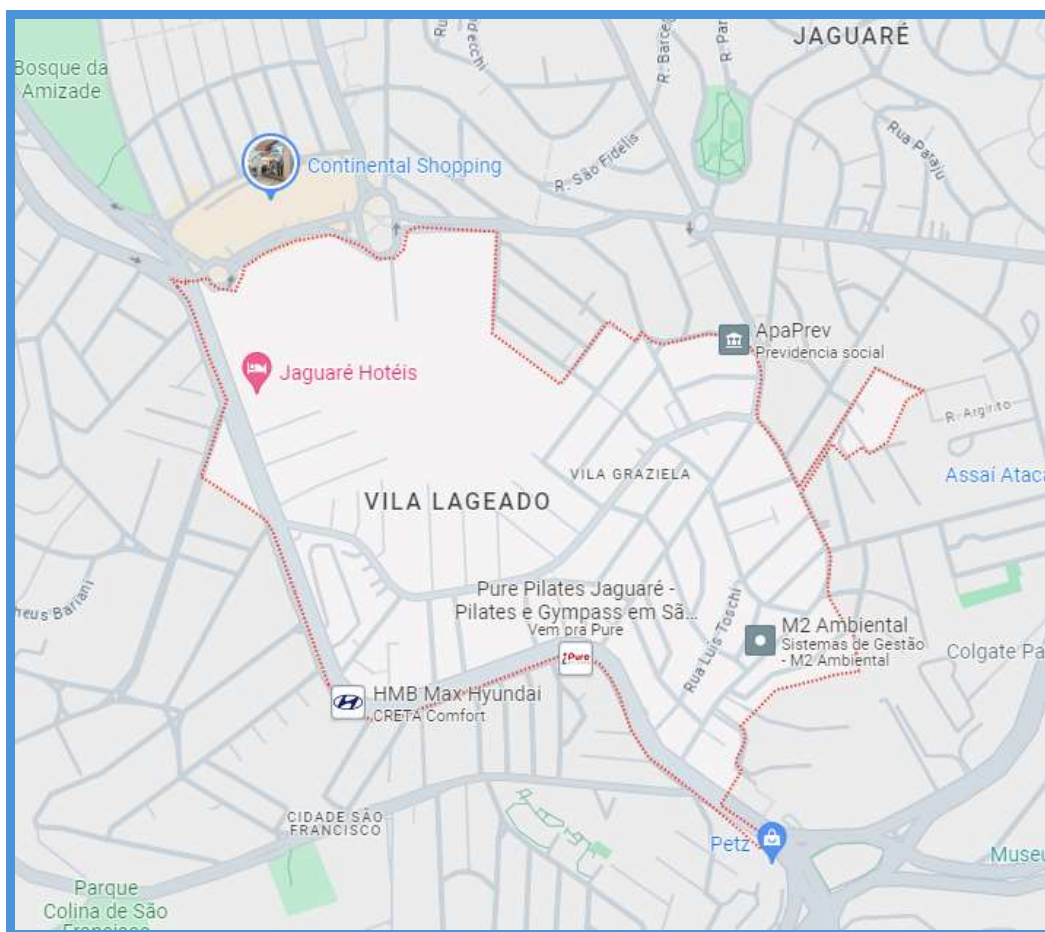
### 2.3 – O BAIRRO

Vila Lageado é um bairro localizado no Distrito do Jaguaré, na Zona Oeste da cidade brasileira de São Paulo. Pertencente a subprefeitura da Lapa. O bairro fica localizado do lado direito da Avenida Corifeu de Azevedo Marques sentido Osasco. Suas características são de prédios e sobrados de classe média. O local possui uma quantidade razoável de comércio de bairro. No bairro se localiza a Paróquia São Francisco de Assis, a principal entidade católica do Distrito do Jaguaré.



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito



**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DA VILA LAGEADO – GOOGLE MAPS.**

## 2. 4 – DADOS CADASTRAIS – IPTU

Conforme **DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU**, o mesmo encontra – se no setor 079 – quadra 202 – lote 0049 – 0 e IF: R\$ 1.692,00/2024.



**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FAZENDA

### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

**Cadastro do Imóvel: 079.202.0049-0**

**Local do Imóvel:**  
R JOSE PEREIRA DE CARVALHO, 350 - AP 75 E 2VG  
COND COLORE JAGUARE CEP 05337-090  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R JOSE PEREIRA DE CARVALHO, 350 - AP 75 E 2VG  
COND COLORE JAGUARE CEP 05337-090

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	3.150	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0114
Área total (m²):	3.150		

<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	194	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	2.404	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2014		

<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.692,00		
- da construção:	2.394,00		

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	108.317,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	427.282,00		
Base de cálculo do IPTU:	535.599,00		

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 2024.



## 2. 5 – QUADRA FISCAL

Junto a Municipalidade de São Paulo, o imóvel avaliando está localizado na quadra completada pelas Avenidas Presidente Altino, General Mac Arthur e a já citada Rua José Pereira de Carvalho.

O imóvel situa – se, de acordo com as Leis Municipais de São Paulo, em ZC – Zona de Centralidade da Subprefeitura da Lapa, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016, com as seguintes características:

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

**CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON**

R JOSE PEREIRA DE CARVALHO,350 SQL: 079.202.0049-0

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0007	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

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

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

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

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

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

<b>MD</b>	<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia - Contabilidade	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>

## BENFEITORIA

<b>A) Tipo da Construção:</b>	<b>Apartamento/Residencial</b>
<b>Área Útil:</b>	102,35m <sup>2</sup> , já incluso as áreas das 02 (duas) vagas de garagem
<b>Idade da Edificação:</b>	10 (dez) anos
<b>Estado de Conservação:</b>	“F” – Necessitando de Reparos Simples á importantes.
<b>Padrão Construtivo:</b>	Médio/Médio

### 2.6. – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS ÁREAS COMUNS.



**VISTA DO EMPLACAMENTO DE Nº 350 DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORE JAGUARÉ, SITUADO A RUA JOSÉ PEREIRA DE CARVALHO, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.**



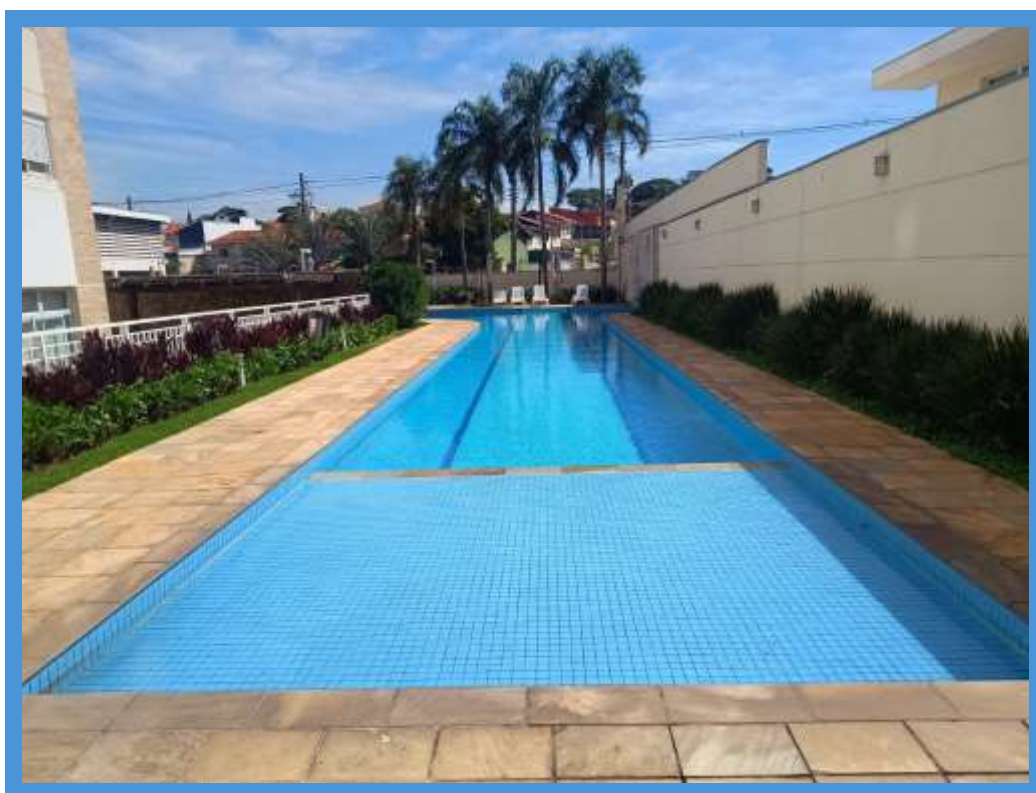
**VISTA DO HALL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLORE OBSERVANDO-SE A RUA JOSÉ PEREIRA DE CARVALHO.**



**VISTA DO PLAYGROUND.**



**VISTA DA QUADRA COBERTA**



**VISTA DA PISCINA.**





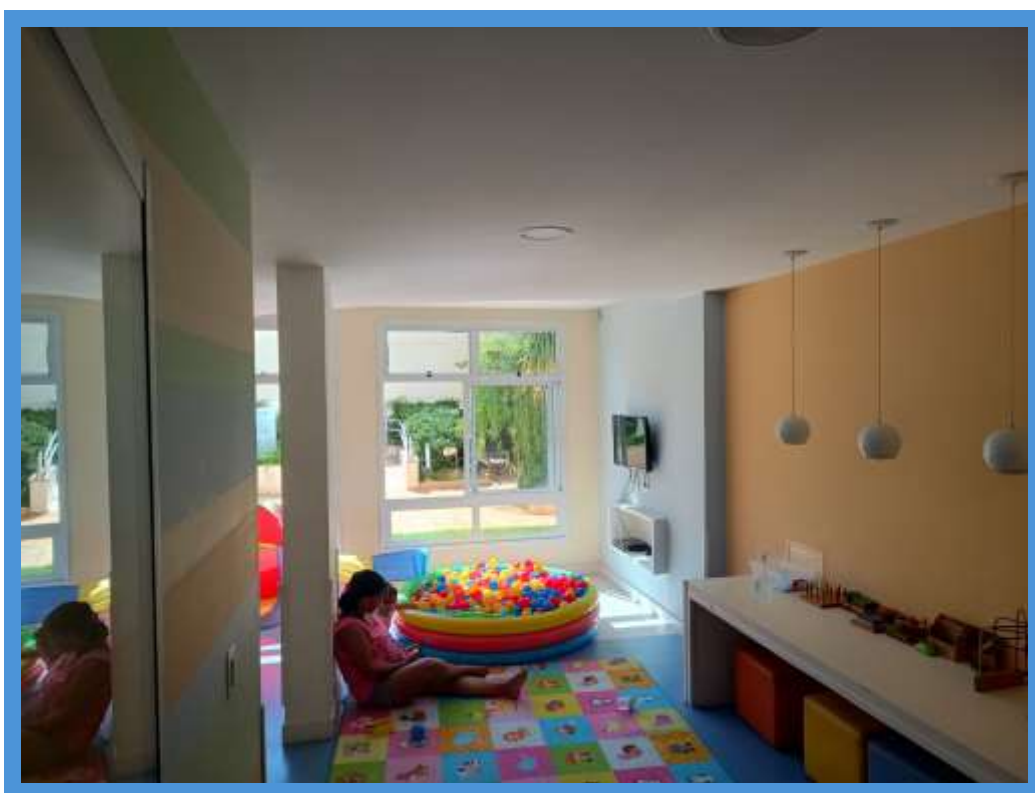
**OUTRA VISTA DA PISCINA.**



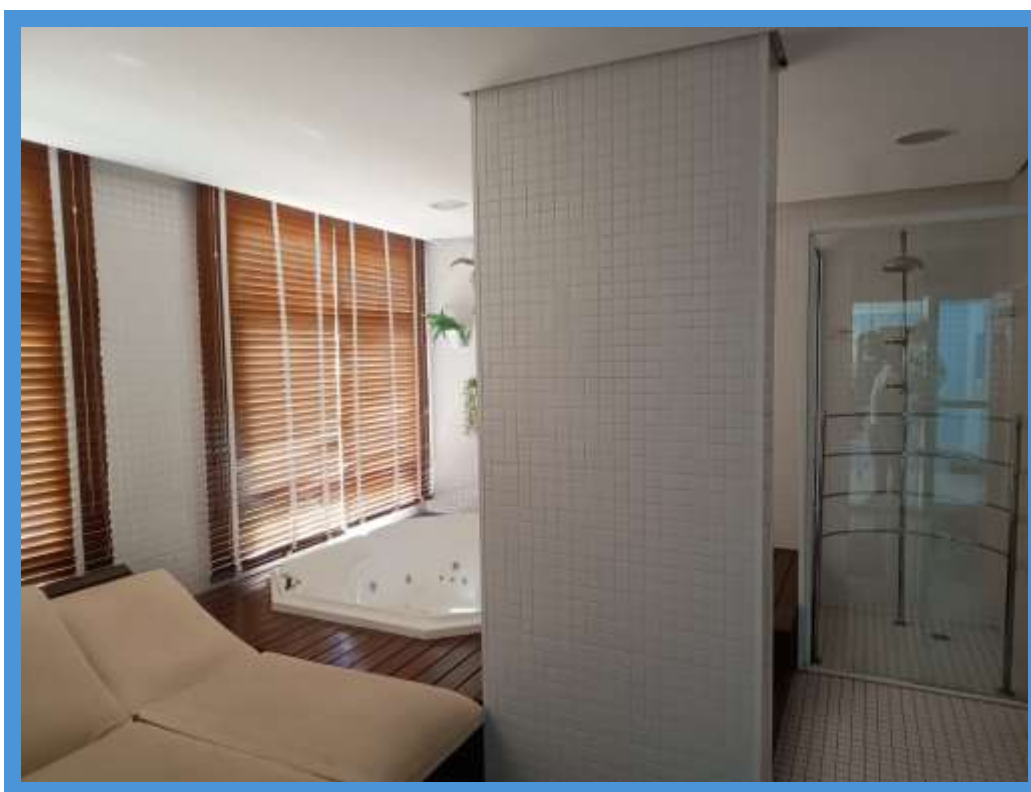
**VISTA DA ÁREA GOURMET EXTERNA.**



**OUTRA VISTA DA ÁREA GOURMET EXTERNA.**



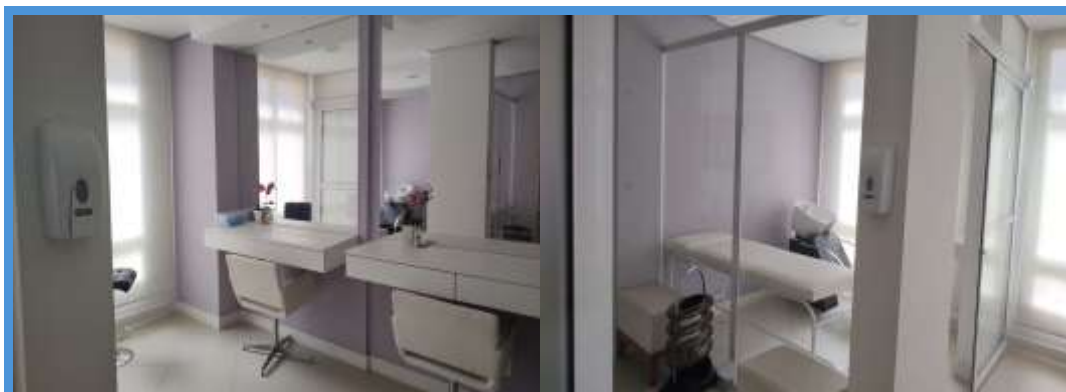
**VISTA DA BRINQUEDOTECA.**



**VISTA DA HIDROMASSAGEM E SAUNA.**



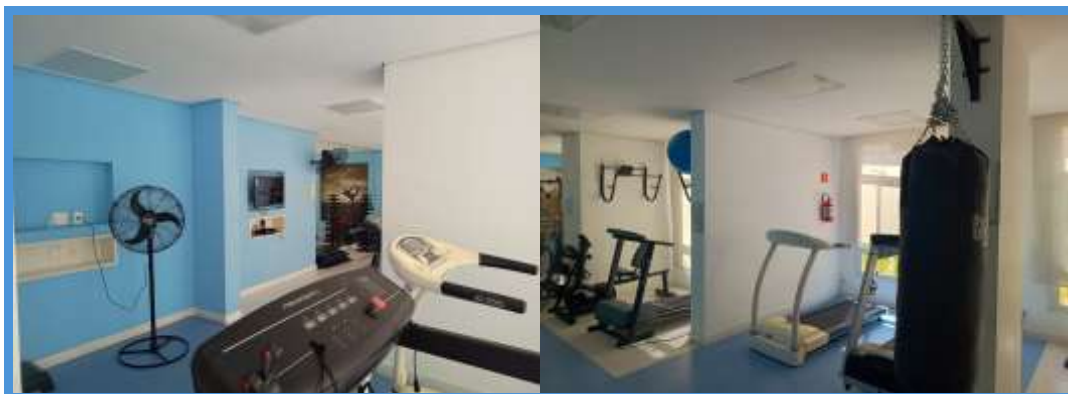
**VISTA DO SALÃO DE FESTAS.**



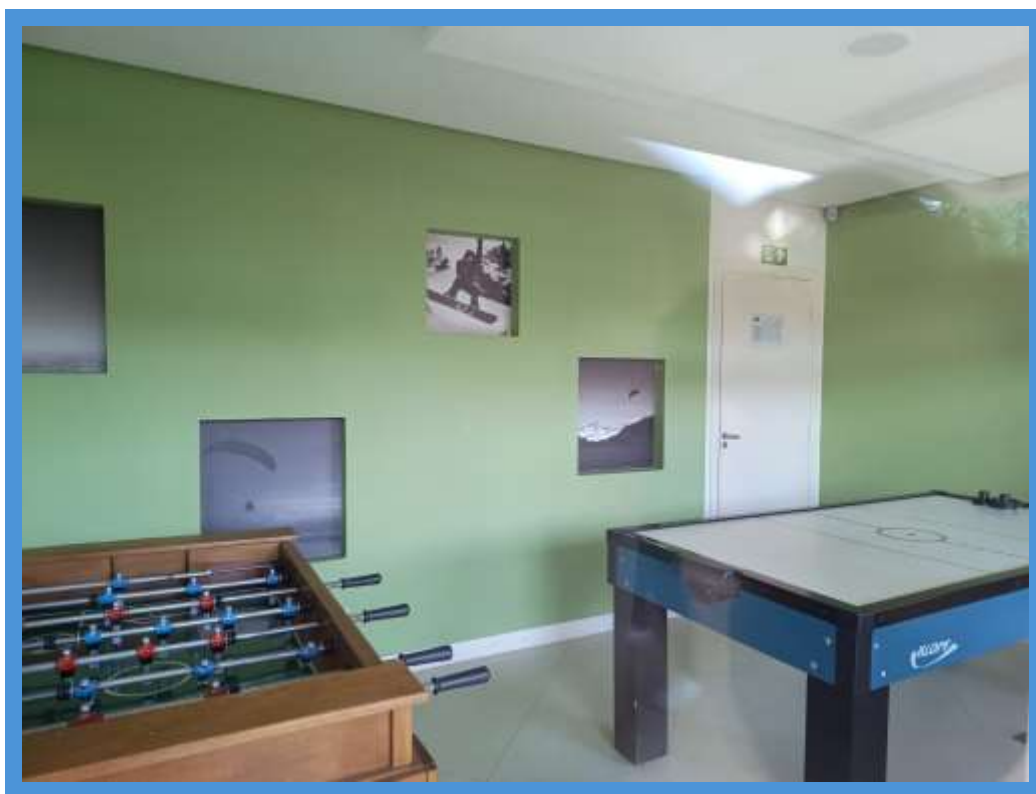
**VISTA DO ESPAÇO MULHER.**



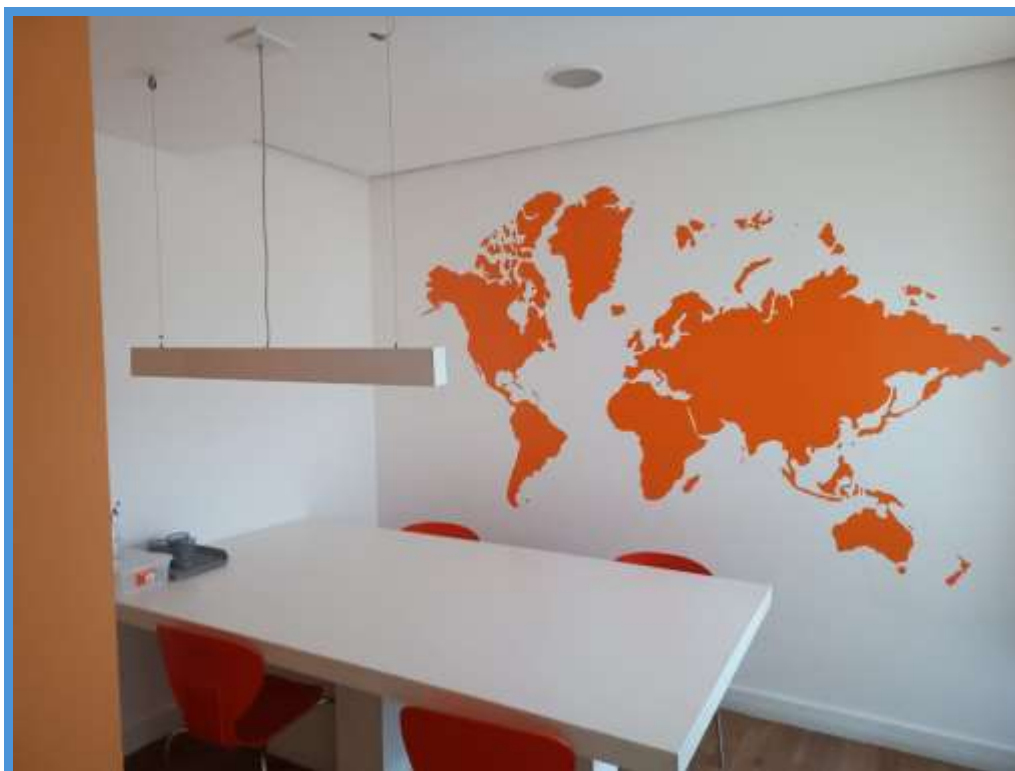
**VISTA DO CINEMA.**



**VISTA DA ACADEMIA.**



**VISTA DO SALÃO DE JOGOS.**



VISTA DO ESPAÇO COWORKING.



VISTA DA RAMPA DE ACESSO A GARAGEM.



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito



**VISTA DAS DUAS VAGAS DE GARAGEM PERTENCENTES AO IMÓVEL.**

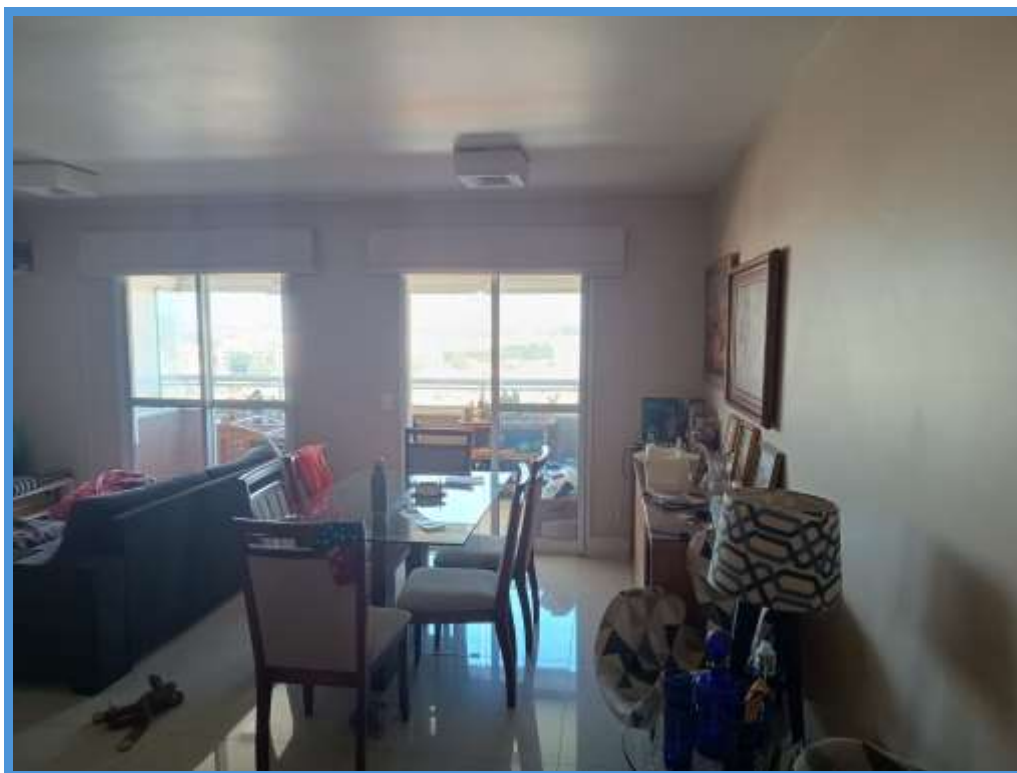


**VISTA DA PORTA DO IMÓVEL AVALIANDO NO QUAL NÃO FOI POSSÍVEL REALIZAR A VISTORIA INTERNA.**

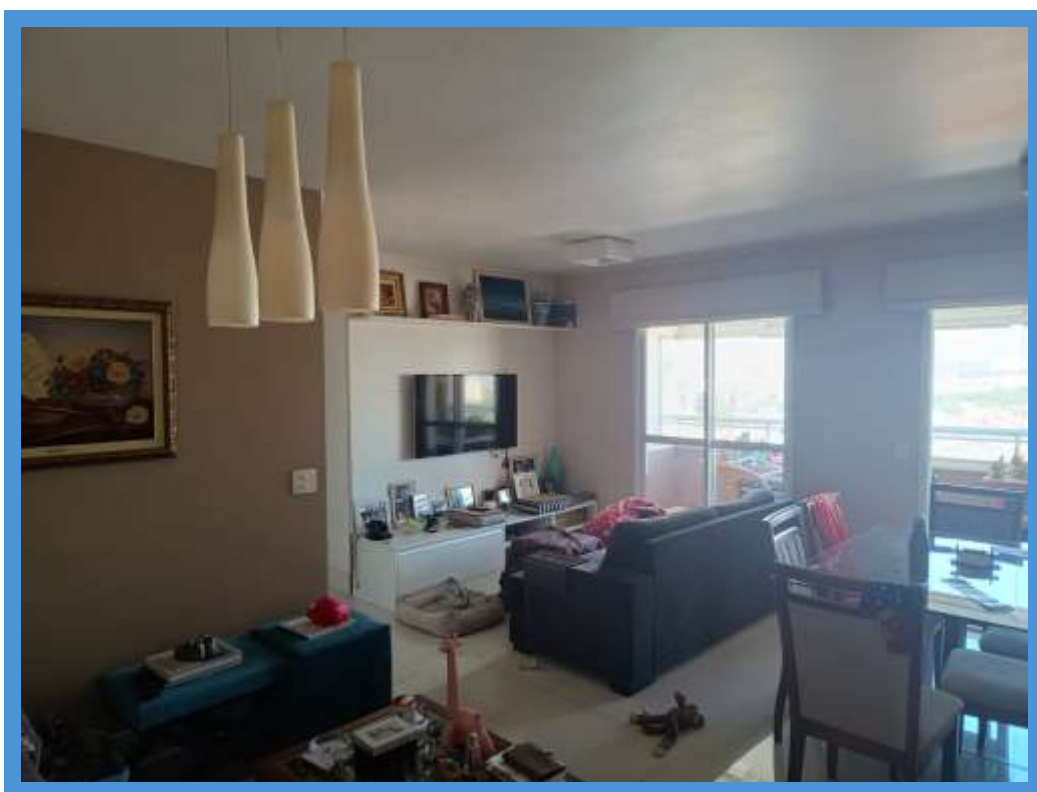
## 2.7. – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO APARTAMENTO SIMILAR.



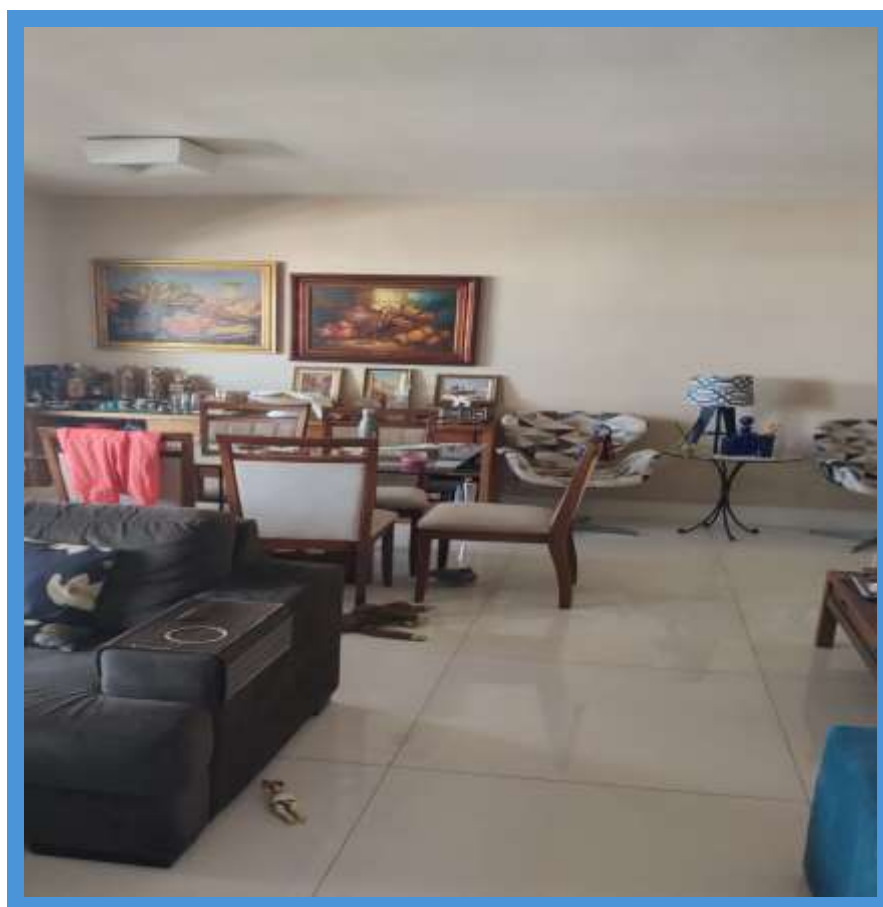
VISTA DA ENTRADA DO APARTAMENTO SIMILAR.



VISTA DA SALA.

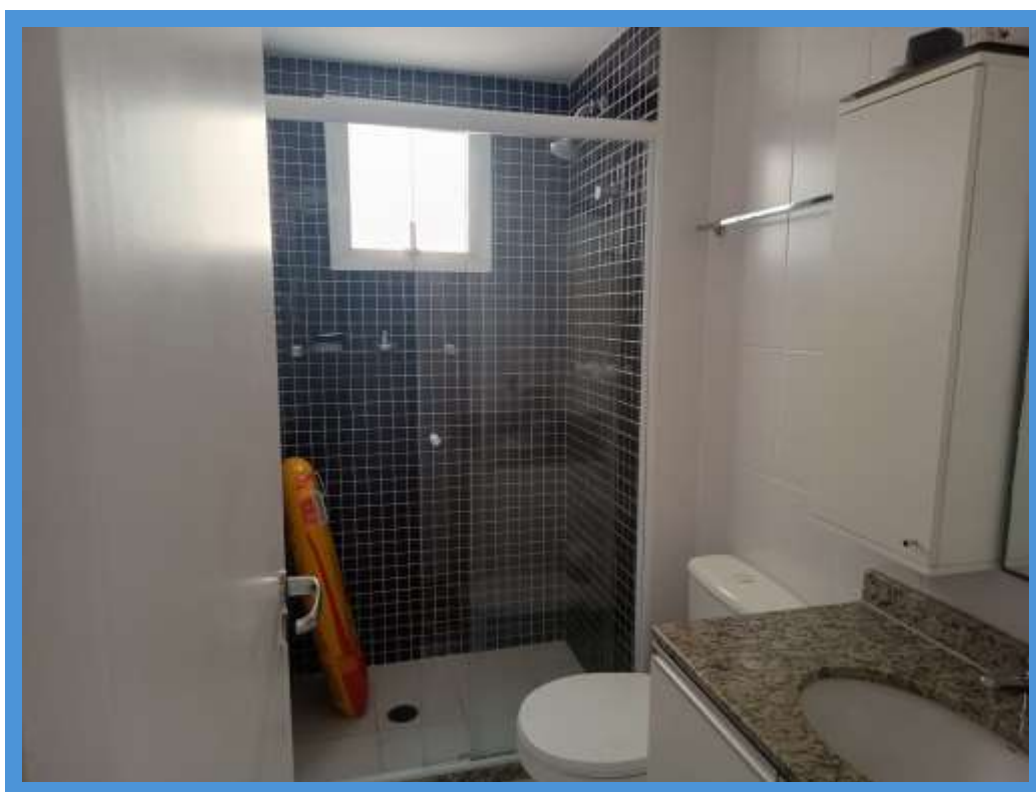


**OUTRA VISTA DA SALA.**

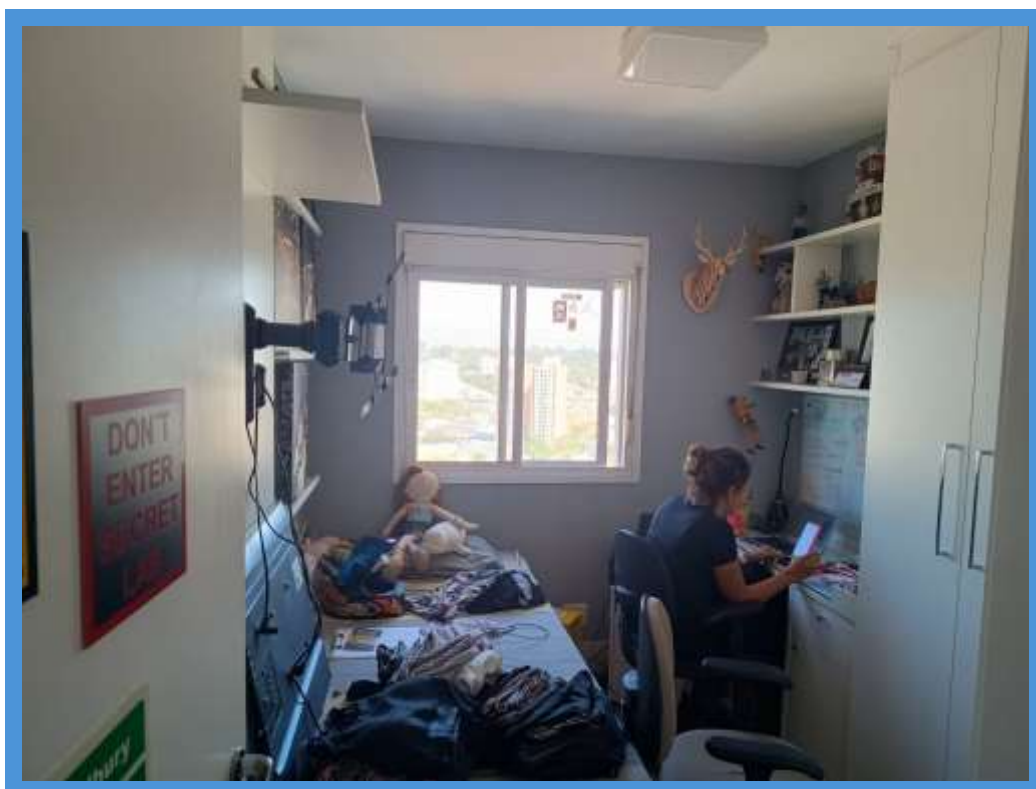


**VISTA OPOSTA DA SALA.**

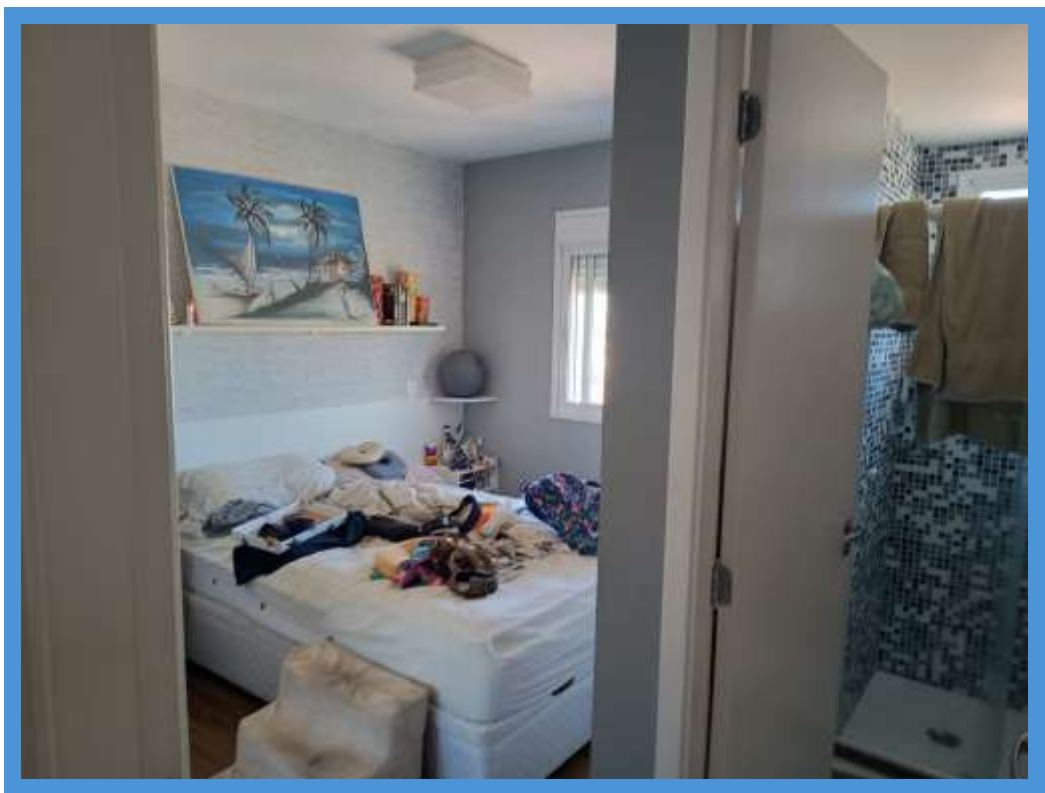




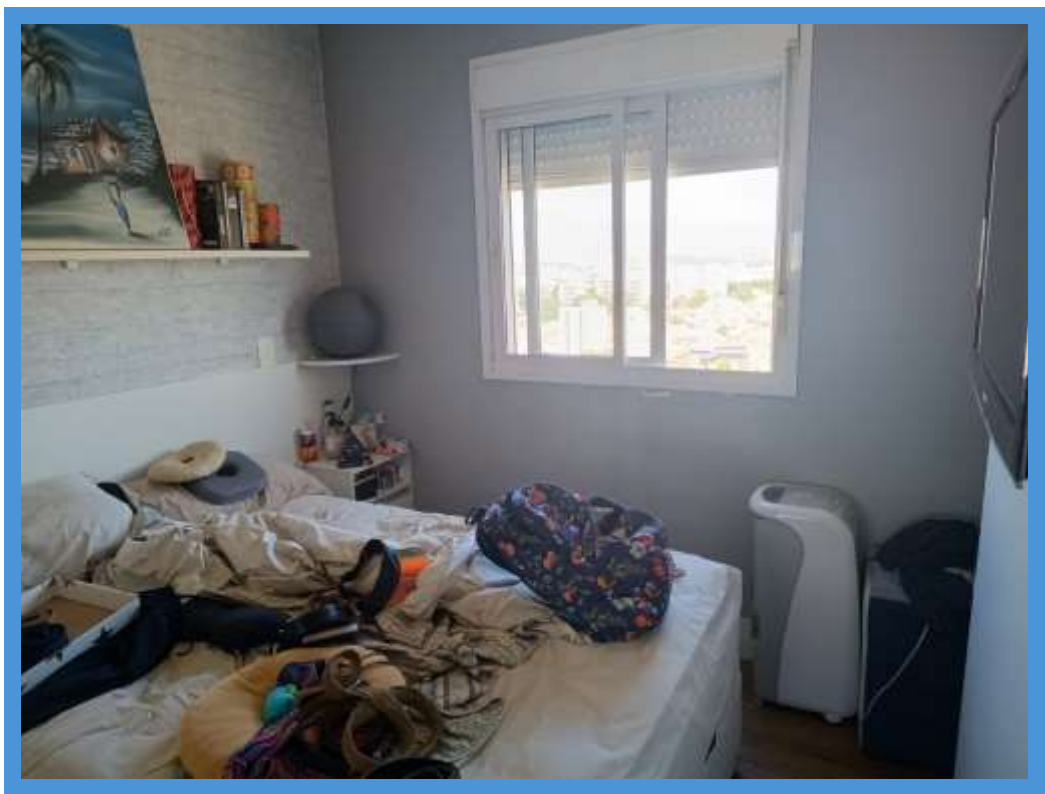
**VISTA DO BANHEIRO.**



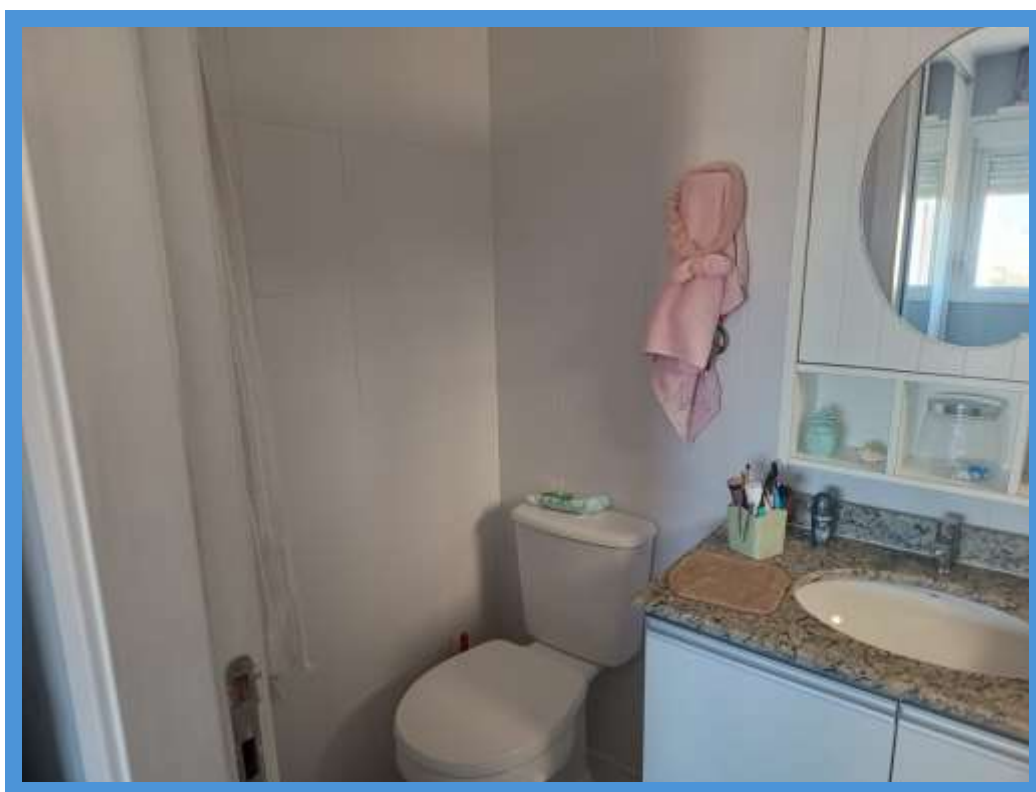
**VISTA DO DORMITÓRIO DE SOLTEIRO.**



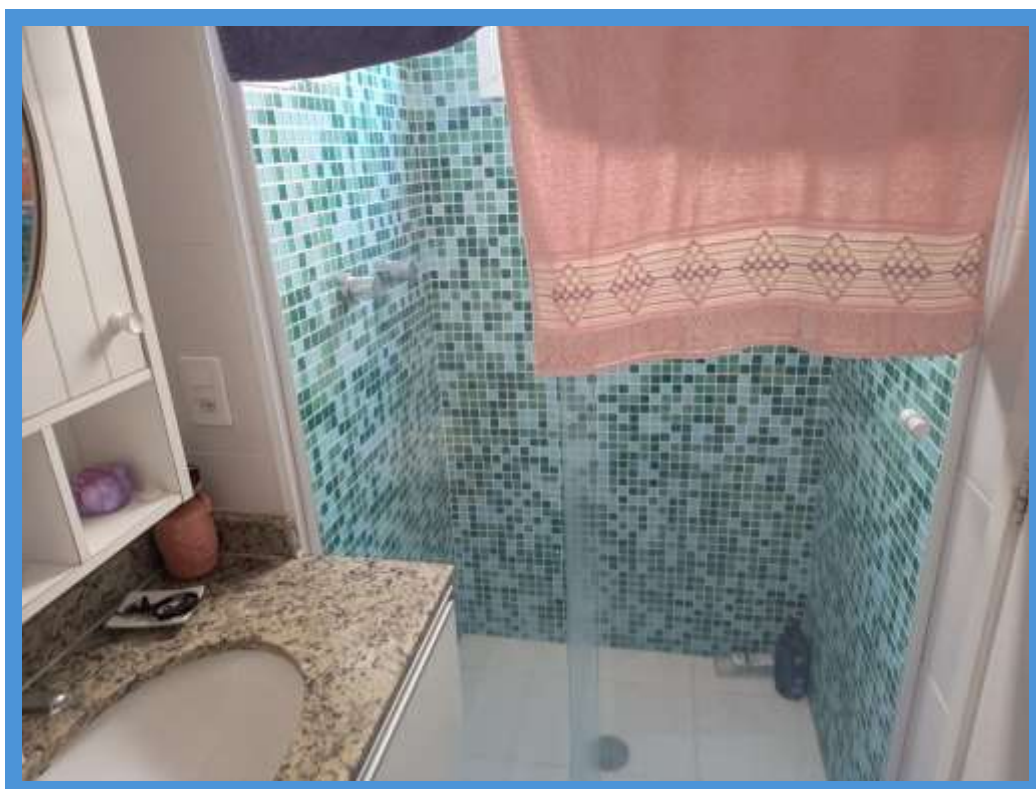
**VISTA DO DORMITÓRIO DE CASAL.**



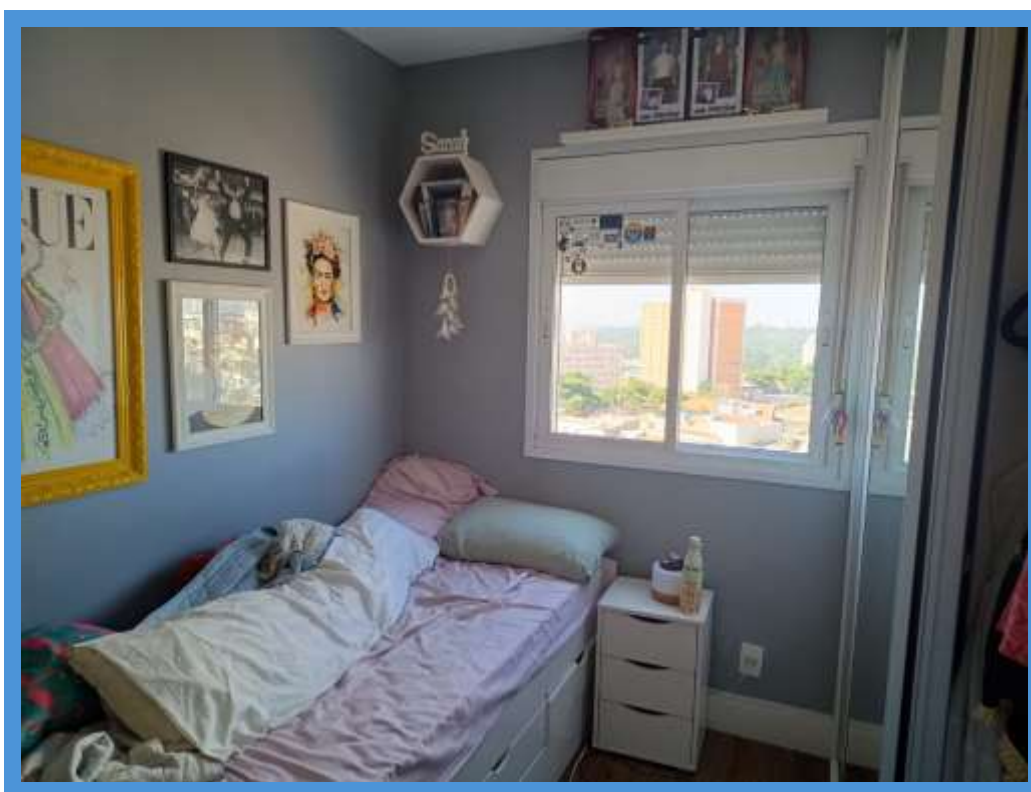
**OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO DE CASAL.**



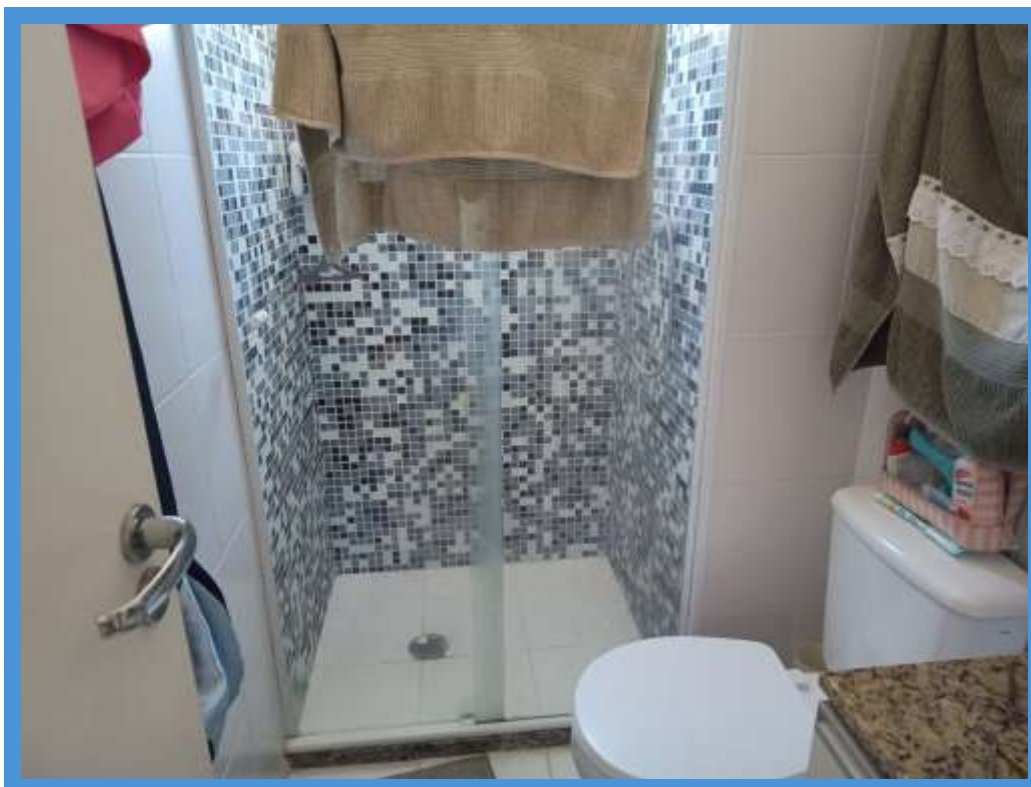
**VISTA DA SUÍTE DO DORMITÓRIO DE CASAL.**



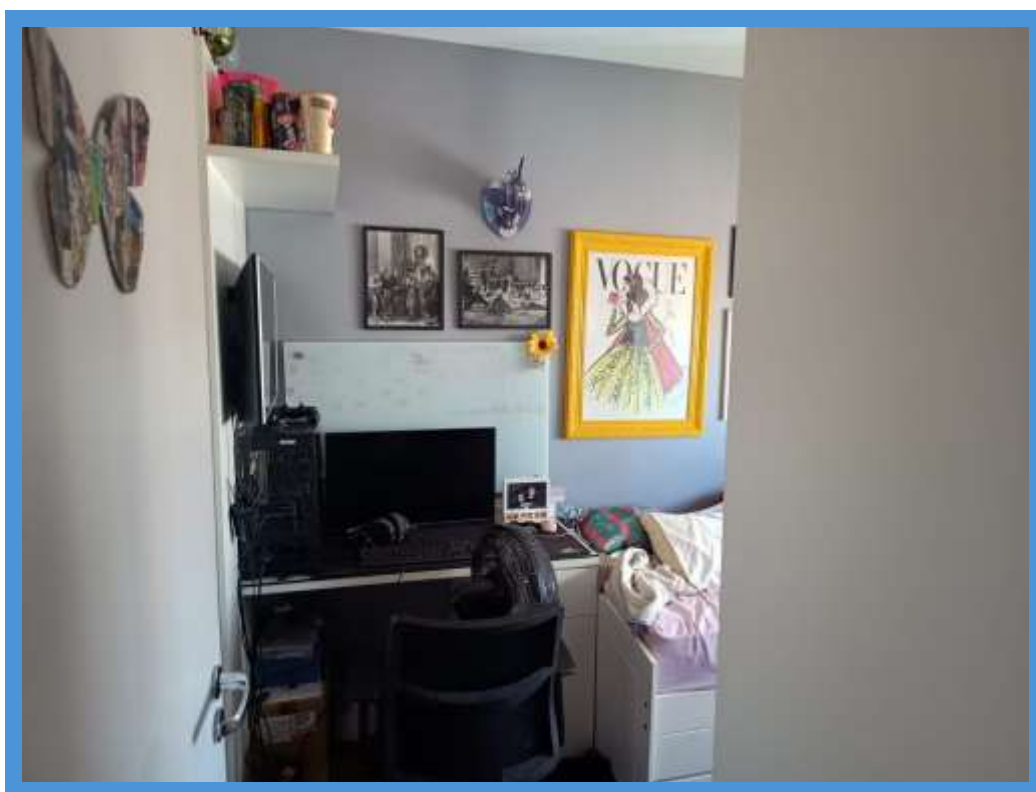
**OUTRA VISTA DA SUÍTE DO DORMITÓRIO DE CASAL.**



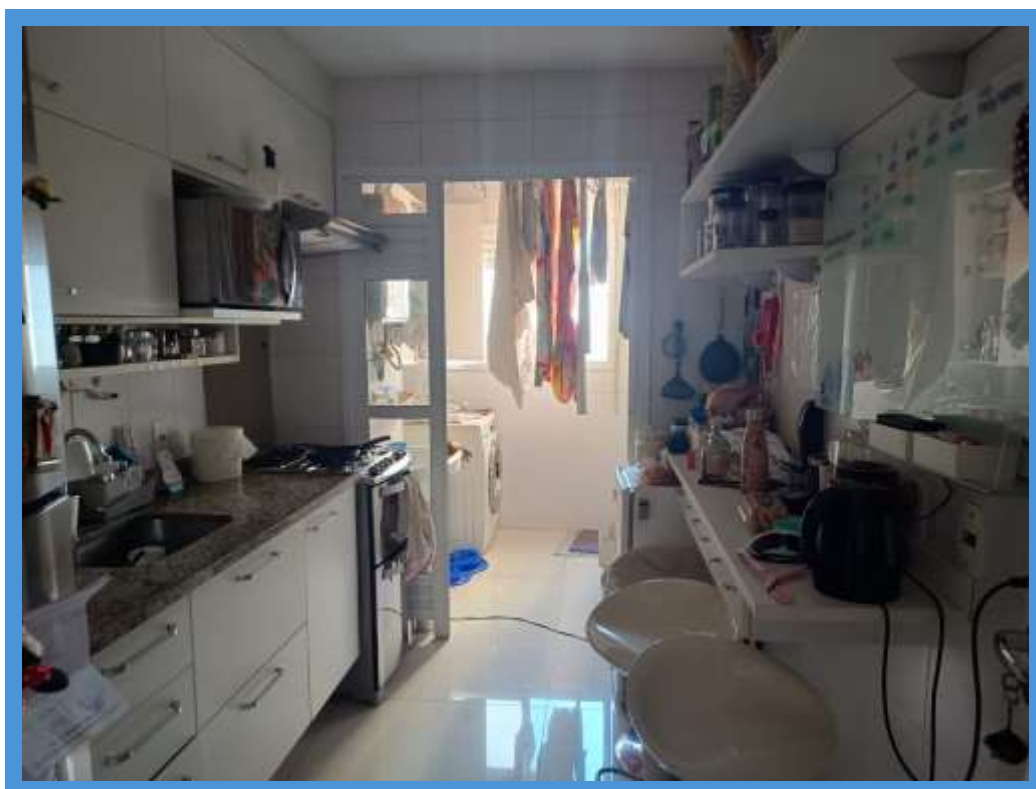
VISTA DO 2º DORMITÓRIO DE SOLTEIRO.



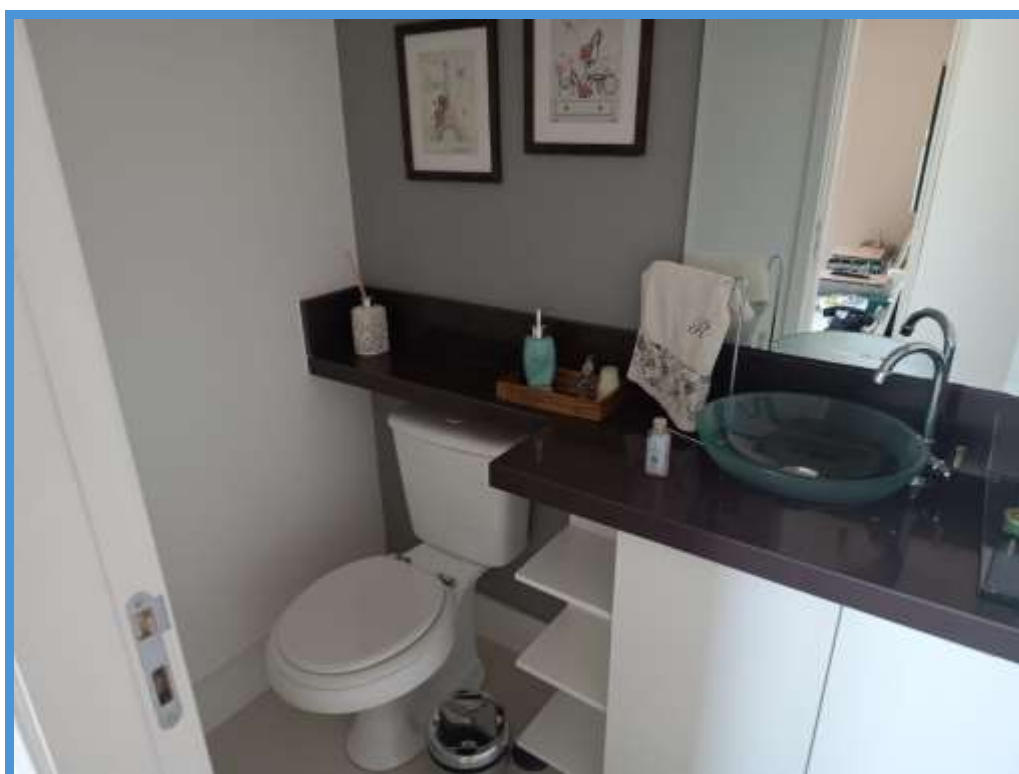
VISTA DA SUÍTE PERTENCENTE AO 2º DORMITÓRIO.



**OUTRA VISTA DO 2º DORMITÓRIO DE SOLTEIRO.**



**VISTA DA COZINHA.**



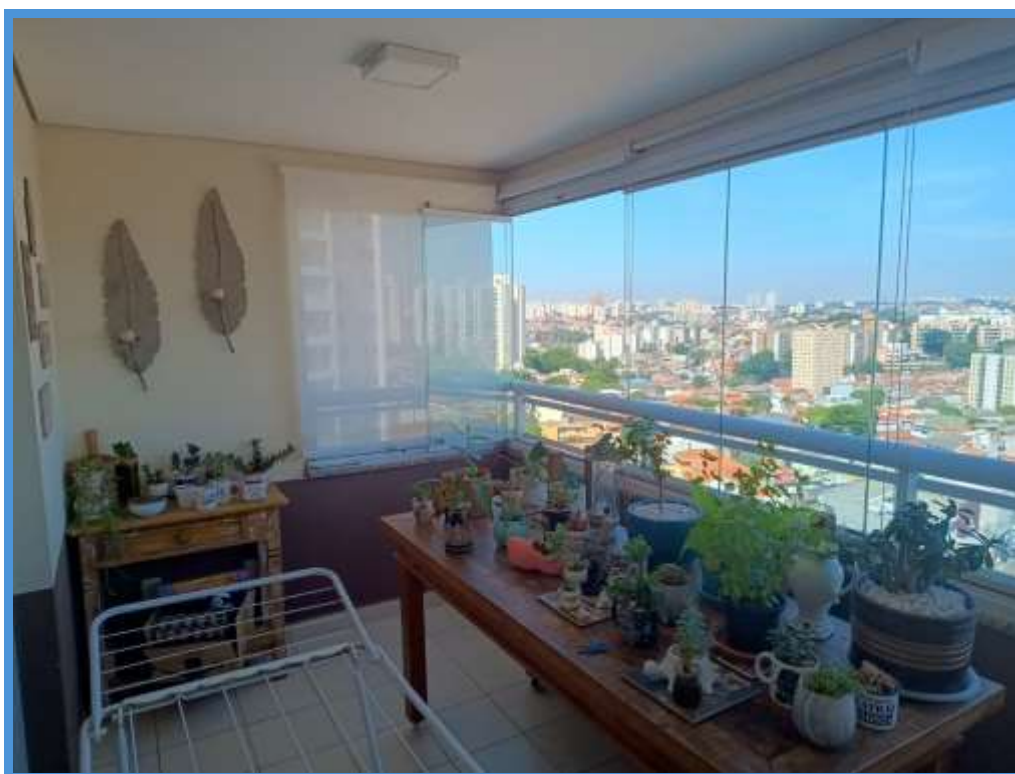
**VISTA DO LAVABO.**




**VISTA DA AREA DE SERVIÇO.**



**VISTA DA VARANDA GOURMET.**



**OUTRA VISTA DA VARANDA GOURMET.**

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

### 3. – AVALIAÇÃO

#### 3.1 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

##### 3.1.1 – DO IMÓVEL

##### 3.1.2. – METODOLOGIA

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

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

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

O Valor do imóvel avaliando foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software “GEOAVALIAR PRO”, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os dados de campo, efetuar a homogeneização dos dados.



<b>MD</b>	<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia - Contabilidade	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final do metro quadrado homogeneizada para o imóvel avaliando, resultou em:

**Valor Unitário = R\$ 9.000,00/m<sup>2</sup>**

**Data Base – abril/2024.**

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

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

### 3.1.3. – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

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

$V_{viR} = A_{ur} * V_u$ , em que:

$V_{viR}$  = Valor de Venda do Imóvel =?

$A_{ur}$  = Área útil do Imóvel = 102,35m<sup>2</sup>;


$V_u$  = Valor Unitário Básico = R\$ 9.000,00/m<sup>2</sup>, logo:

$V_{viR} = 102,35m^2 \times R\$ 9.000,00/m^2 = R\$ 921.150,00$ , ou em números comerciais, permitidos em norma:

**Vvir: R\$ 920.000,00**

**(Novecentos e Vinte Mil Reais)**

**Base – abril/2024.**

	<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia - Contabilidade	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> <b>Perito</b>
---	--	--


#### **4. – ENCERRAMENTO**

Segue o presente laudo digitado em 34 (trinta e quatro) páginas e 03 (três) anexos, totalizando 48 (quarenta e oito) folhas, sendo esta datada e assinada.

**São Paulo, 03 de maio de 2024.**



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

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

## ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.019.

### 3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F<sub>irp</sub>)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real do imóvel, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

### 4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F<sub>pcp</sub>)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

### 5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações (Anexo II).

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a situação paradigma definida no Anexo II.



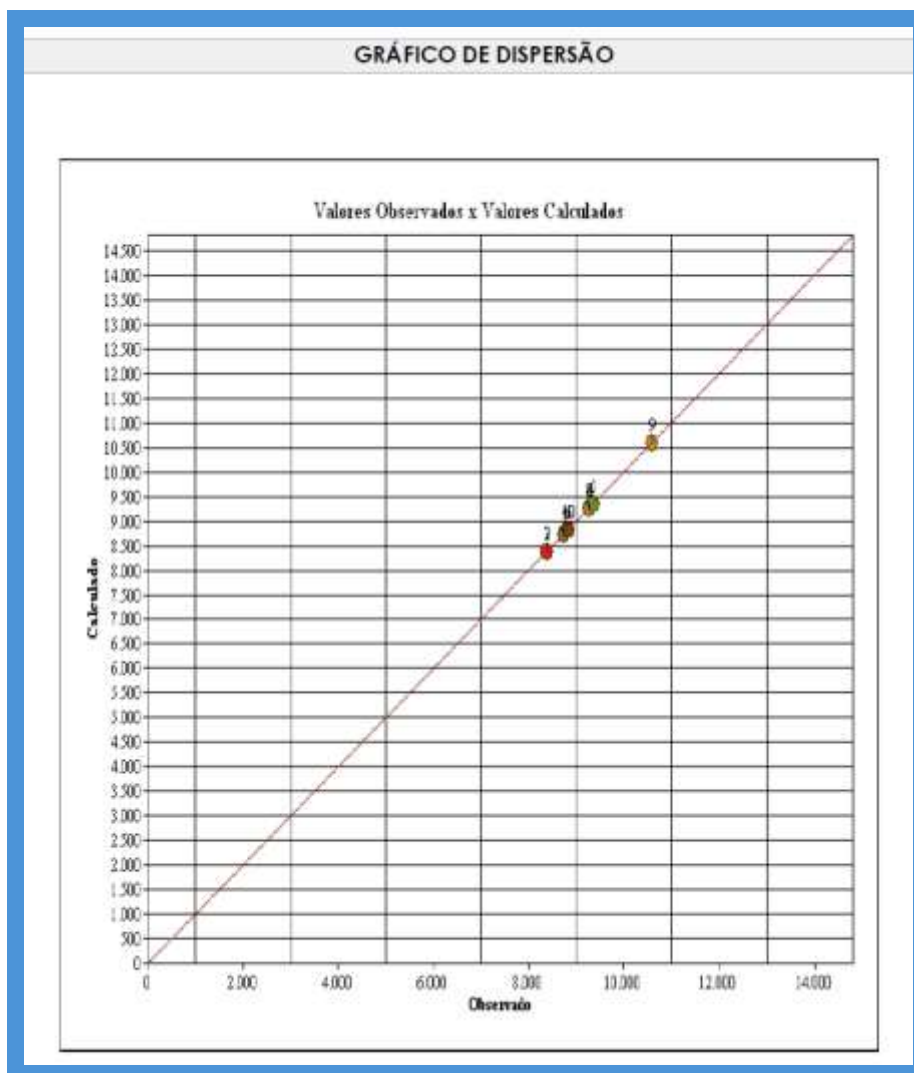
**ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : 1016062-02.2022.8.26.0011	DATA : 02/05/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	1.678,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 10 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua José Pereira de Carvalho ,350	9.352,94	9.352,94	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua José Pereira de Carvalho ,350	8.382,35	8.382,35	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua José Pereira de Carvalho ,350	8.382,35	8.382,35	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua José Pereira de Carvalho ,350	9.264,71	9.264,71	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua José Pereira de Carvalho ,350	8.735,29	8.735,29	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua José Pereira de Carvalho ,350	8.823,53	8.823,53	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua José Pereira de Carvalho ,350	8.382,35	8.382,35	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua José Pereira de Carvalho ,350	9.264,71	9.264,71	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua José Pereira de Carvalho ,350	10.588,24	10.588,24	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua José Pereira de Carvalho ,SN	8.823,53	8.823,53	1,0000



GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	9.352,94	9.352,94
2	8.382,35	8.382,35
3	8.382,35	8.382,35
4	9.264,71	9.264,71
5	8.735,29	8.735,29
6	8.823,53	8.823,53
7	8.382,35	8.382,35
8	9.264,71	9.264,71
9	10.588,24	10.588,24
10	8.823,53	8.823,53



	<b>Marcus Daniel Machado &amp; Associados</b> - Engenharia - Contabilidade	<b>Marcus Daniel de Souza Machado</b> Perito
--	--	---

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

---

Tipo : Apartamento      Local : Rua José Pereira de Carvalho 350 Vila Lajeado SAO PAULO - SP      Data : 02/05/2024  
 Cliente : 4º Vara Cív el Foro Regional XI Pinheiros  
 Área terreno m² : 120,00      Edificação m² : 102,35      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

<b>VALORES UNITÁRIOS</b>	<b>VALORES HOMOGENEIZADOS</b>																																													
Média Unitários : 9.000,00 Desvio Padrão : 671,98 - 30% : 6.300,00 + 30% : 11.700,00 Coeficiente de Variação : 7,4700	Média Unitários : 9.000,00 Desvio Padrão : 671,98 - 30% : 6.300,00 + 30% : 11.700,00 Coeficiente de Variação : 7,4700																																													
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Descrição</th> <th style="width: 15%;">GRAU III</th> <th style="width: 15%;">GRAU II</th> <th style="width: 15%;">GRAU I</th> <th style="width: 15%;">9</th> <th style="width: 15%;">3</th> <th style="width: 15%;">2</th> <th style="width: 15%;">3</th> <th style="width: 15%;">1</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: left;">1 Carac. do imóvel avaliando</td> <td>Completa quanto a todas variáveis analisadas</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Completa qto aos fatores usados no tratamento</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Adoção de situação paradigma</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">2 Quantidade mínima de dados de mercado usados</td> <td>12</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>5</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>3</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">3 Identificação dos dados de mercado</td> <td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: left;">4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores</td> <td>0,80 a 1,25</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>0,50 a 2,00</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>0,40 a 2,50 "a</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9	3	2	3	1	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"/>			2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>			3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform 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 todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>			4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input checked="" type="checkbox"/>		
Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9	3	2	3	1																																						
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"/>																																								
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>																																								
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform 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 todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>																																								
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input checked="" type="checkbox"/>																																								
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I																																														
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>																																														
MÉDIA SANEADA (R\$): 9.000,00 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.000,00000      VALOR TOTAL (R\$): 921.150,00																																														
<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b> <b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>																																														
INTERVALO MÍNIMO : 8.706,11      INTERVALO MÍNIMO : 8.706,11 INTERVALO MÁXIMO : 9.293,89      INTERVALO MÁXIMO : 9.293,89																																														
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>																																														
GRAU DE PRECISÃO: III																																														



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito

**ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 1</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2024		
SETOR : 079	QUADRA : 202	ÍNDICE DO LOCAL : 1.678,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho			NÚMERO : 350		
COMP. :	BARRO : Vila Lajeado	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	120,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,792	IDADE :	10 anos	FRAÇÃO :	0,00
		TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
		VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M² :	102,00	ÁREA COMUM M² :	0,00	GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	102,00		
<b>EDIÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2	W.C. :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS SUPERIORES :	0
		PISCINA :	1	APTO./ANDAR :	6
		SALÃO DE FESTAS :	1	SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00	ADICIONAL 03 :	1,00
ADICIONAL 04 :	1,00	ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.060.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	Zap Imóveis				
CONTATO :	Canada Imóveis				TELEFONE :
		(11)-43027481			
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.352,94
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.352,94
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		



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2024	
SETOR : 079	QUADRA : 202	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho		NÚMERO : 350	
COMP. :	BARRO : Vila Lajeado	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	120,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,792	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	102,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	102,00
<b>EDIÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	6
SUB-SOLOS :		1	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	950.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
MOBILIÁRIA :	Zap Imóveis		
CONTATO :	Ristretto Imóveis	TELEFONE : (11)-43110560	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	8.382,35		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	8.382,35		
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





**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2024	
SETOR : 079	QUADRA : 202	ÍNDICE DO LOCAL : 1,678,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho		NÚMERO : 350	
COMP. :	BARRO : Vila Lajeado	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	120,00	TESTADA - (ct) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,792	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	102,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	102,00
<b>EDIÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	3
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	6
SUB-SOLOS :		1	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	950.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	Zap Imóveis		
CONTATO :	B2M Consultoria Imobiliaria		TELEFONE : (11)-25282901
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	8.382,35		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	8.382,35		
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



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2024	
SETOR : 079	QUADRA : 202	ÍNDICE DO LOCAL : 1.678,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho		NÚMERO : 350	
COMP. :	BARRO : Vila Lajeado	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 120,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO :	FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio cf elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) : 0,792	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 102,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 102,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 2	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	PISCINA : 1
			APTO/ANDAR : 6
			SALÃO DE FESTAS : 1
			SUB-SOLOS : 1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.050.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Zap Imóveis			
CONTATO : orsi Brokers		TELEFONE : (11)-26494708	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.264,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.264,71
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		



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2024	
SETOR : 079	QUADRA : 202	ÍNDICE DO LOCAL : 1.678,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho		NÚMERO : 350	
COMP. :	BARRO : Vila Lajeado	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	120,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,792	IDADE :	10 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	102,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	102,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	2
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	6
SUB-SOLOS :	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	990.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	Zap Imóveis		
CONTATO :	Oliver Marques		TELEFONE : (11)-37685000
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	8.735,29		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	8.735,29		
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



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2024			
SETOR : 079	QUADRA : 202	ÍNDICE DO LOCAL : 1.678,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho		NÚMERO : 350			
COMP. :	BARRO : Vila Lajeado	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO			
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	120,00	TESTADA - (cf) m:	0,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00		
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original		
		FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926		
		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,792	IDADE :	10 anos		
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00		
VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	102,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
		GARAGEM M²	0,00		
		TOTAL M² :	102,00		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2		
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1		
		SUPERIORES :	0		
		PISCINA :	1		
		APTO/ANDAR :	6		
		SALÃO DE FESTAS :	1		
		SUB-SOLOS :	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
		ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
		ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.000.000,00		
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	Zap Imóveis				
CONTATO :	Oliver Marques	TELEFONE : (11)-37685000			
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.823,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.823,53
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		



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
<b>DADOS DA FICHA 7</b>						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2024			
SETOR : 079	QUADRA : 202	ÍNDICE DO LOCAL : 1.678,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>						
ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho			NÚMERO : 350			
COMP. :	BARRO : Vila Lajeado		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>						
<b>MELHORAMENTOS :</b>						
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO		
<b>DADOS DO TERRENO</b>						
ÁREA (Ar) M²:	120,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>						
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>						
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,792	IDADE :	10 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :		0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>						
A. PRIVATIVA M²:	102,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M² :		102,00				
<b>EDIÍCIO</b>						
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	1	
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	
SUPERIORES :		0		PISCINA :	1	
APTO/ANDAR :		6		SALÃO DE FESTAS :	1	
SUB-SOLOS :		1				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00
IMOBILIÁRIA :	Zap Imóveis					
CONTATO :	Alternativa Gestão Imobiliária				TELEFONE :	(11)-37142550
OBSERVAÇÃO :						
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.382,35	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.382,35	
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			



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 8</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2024	
SETOR : 079	QUADRA : 202	ÍNDICE DO LOCAL : 1.678,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho		NÚMERO : 350	
COMP. :	BARRO : Vila Lajeado	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	120,00	TESTADA - (ctf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,792	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	102,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	102,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	6
SUB-SOLOS :	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.050.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	Zap Imóveis		
CONTATO :	Sin Prime	TELEFONE : (11)-47502300	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			9.264,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			9.264,71
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



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 9					
NÚMERO DA PESQUISA : . SAO PAULO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2024		
SETOR : 079	QUADRA : 202	ÍNDICE DO LOCAL : 1.678,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho				NÚMERO : 350	
COMP. :	BARRO : Vila Lajeado		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	120,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seca				
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,792	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
DIMENSÕES		VAGAS COB. :	2	VAGAS DESCOB. : 0	
A. PRIVATIVA M²:	102,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² : 102,00					
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2	W.C. :	1
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PCBINA :	1
				APTO/ANDAR :	6
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Zap Imóveis				
CONTATO :	Haus Target				TELEFONE : (11)-987994921
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.588,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.588,24
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		



**Marcus Daniel Machado & Associados**  
 - Engenharia  
 - Contabilidade

**Marcus Daniel de Souza Machado**  
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 10</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/05/2024	
SETOR : 079	QUADRA : 202	ÍNDICE DO LOCAL : 1.678,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho		NÚMERO : SN	
COMP. :	BARRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 120,00	TESTADA - (cf) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA : Não	
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Original	FACE :	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO : 1,926	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (K) : 0,792	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 102,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 102,00
<b>EDIÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 2	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 1	SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 6
			PISCINA : 1
			SALÃO DE FESTAS : 1
			SUB-SOLOS : 1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA : Zap Imóveis			
CONTATO : Orsi Brokers		TELEFONE : (11)-26494708	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.823,53
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.823,53
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		