

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
I – SANTANA DA CAPITAL - SP**

PROCESSO : Nº 1027694-55.2022.8.26.0001
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO
**AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS
CONDOMINIAIS**
REQUERENTE : CONDOMÍNIO UP LIFE SÃO PAULO
REQUERIDO : HERCULES SOLUÇÕES EMPRESARIAIS LTDA. E OUTROS.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 1707, localizado no 17º andar do Bloco I no Condomínio Edifício Up Life São Paulo, localizado à Avenida Jaçanã, nº. 764, Jaçanã, Zona Norte, no 22º. Subdistrito – Tucuruvi, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Junho de 2.025

Valor de mercado do apartamento para venda:

Va = R\$ 511.000,00
(quinhentos e onze mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de 1 (um) imóvel urbano residencial localizado na Avenida Jaçanã, nº 764, no Condomínio Edifício Up Life São Paulo, no Bloco I, no 17º andar, apartamento nº 1707, Jaçanã, Subdistrito do Tucuruvi, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

.

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

Apartamento nº. 1707, localizado no 17º andar do Bloco I no Condomínio Edifício Up Life São Paulo, localizado à Avenida Jaçanã, nº. 764, Jaçanã, Zona Norte, no 22º. Subdistrito – Tucuruvi, do Município de São Paulo, SP;

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 067, Quadra 061, e Índice Fiscal 1.296,00.

3. Planta setor



4. Planta de quadra fiscal municipal



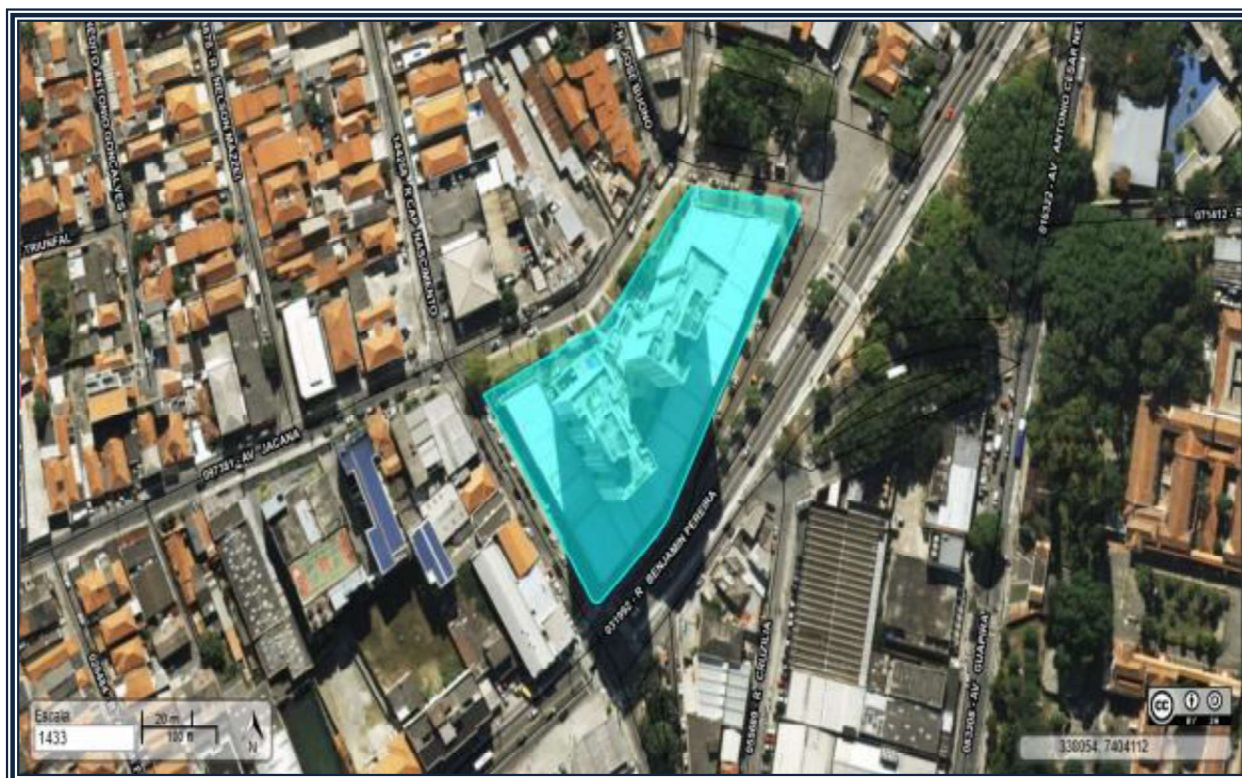
5. Planta do lote CD 01 nº 764



6. Planta de localização



7. Foto aérea



8. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em TU;

PREFEITURA DE SÃO PAULO		GeoSampa Mapa	Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo
CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON			
AV JACANA,764			SQL: 067.061.0179-6
ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEIS-2	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 2	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16050/2014

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

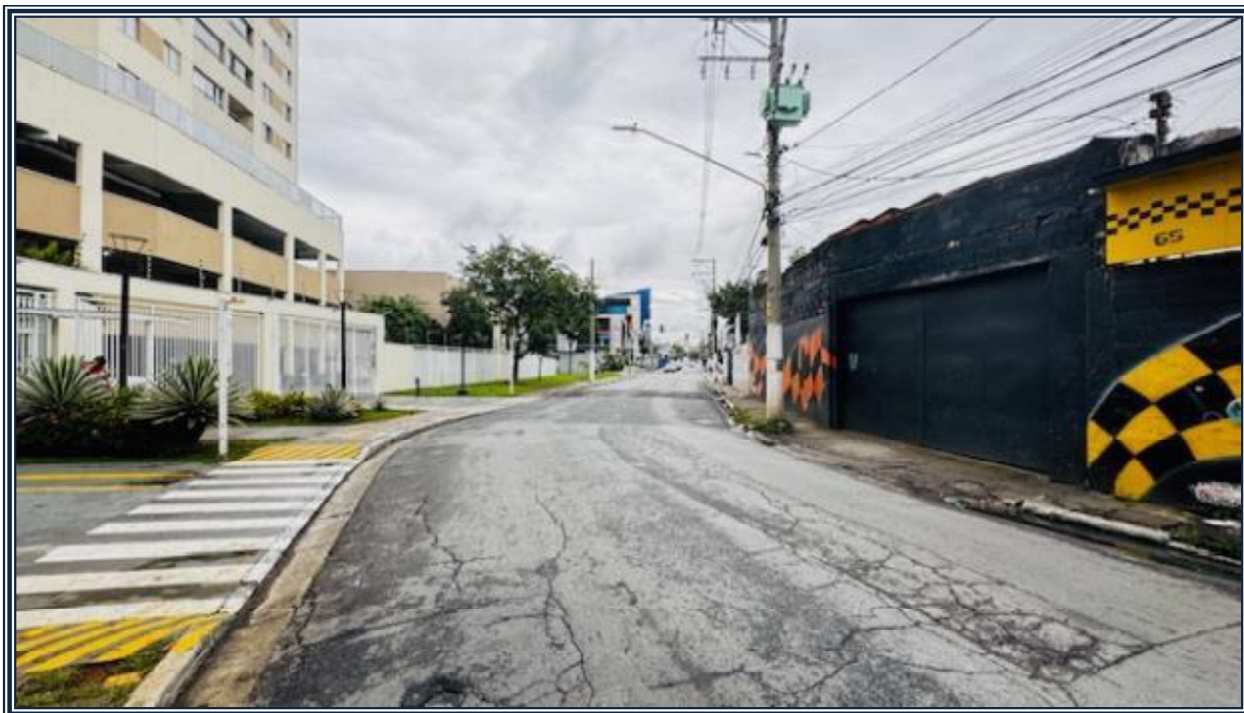
Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

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

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

9. Ilustração fotográfica externa

Vista do Condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.



Vista da Avenida Jaçanã, que lhe dá acesso.

10. Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais

11. Topografia

A topografia apresenta-se plana.

12. Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

13. Fração Ideal do Terreno

A fração ideal do terreno, conforme a matrícula nº. 251.727 (fls.336) é de 0,003218 %.

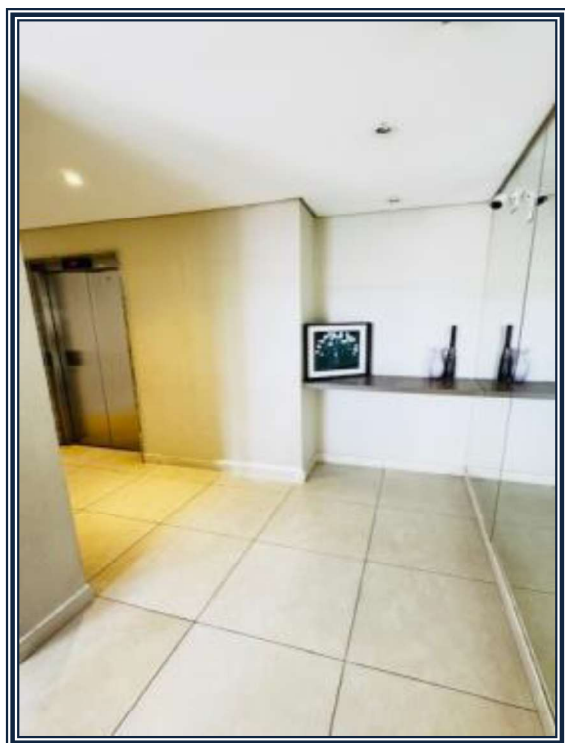
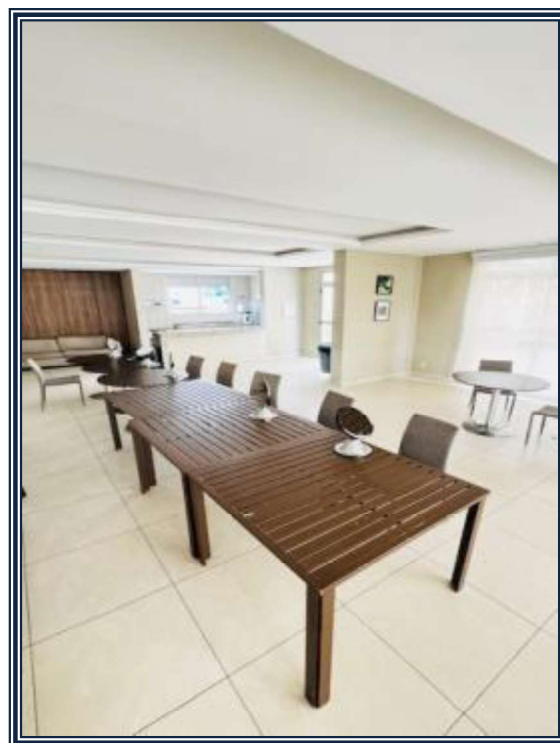
14. Características do Condomínio Edifício Up Life São Paulo

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio com elevador +
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina / textura com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 20 (vinte) andares
Blocos :	2 (dois)
Sobressolos	3 (três)
Elevadores	4 (quatro) – social e serviço, por bloco.
Apartamentos / andar:	8 (oito)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, Interfone, CFTV, grade de proteção e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, churrasqueira, pergolado, academia, salão de jogos, brinquedoteca, playground, quadra poliesportiva, piscina e Jacuzzi. Mini mercado.

15. Características do apartamento n.º 1707 do Bloco I

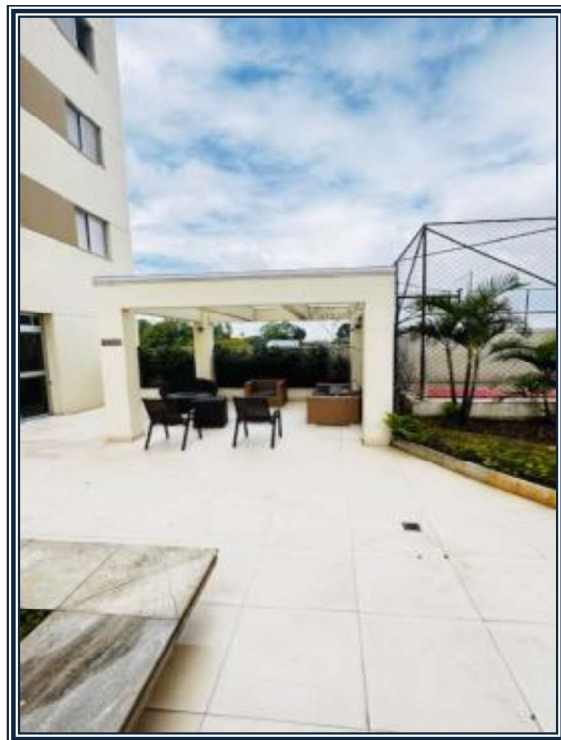
Piso:	Cerâmico / Piso vinílico		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / Azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio / PVC.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Varanda gourmet, sala de estar / jantar, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, 1(uma) suíte e cozinha, área de serviço.		
Vagas de garagem	1 (uma) Indeterminada.		
Idade estimada:	9 (nove) anos		
Estado da edificação:	Regular (c)		
Área construída do apartamento	Útil: 67,740 m ²	Comum: 48,480 m ²	Total: 116,220 m ²

Observações: Área útil, comum e total, do apartamento é resultado de consulta à matrícula n.º. 251.737 (fls. 336).

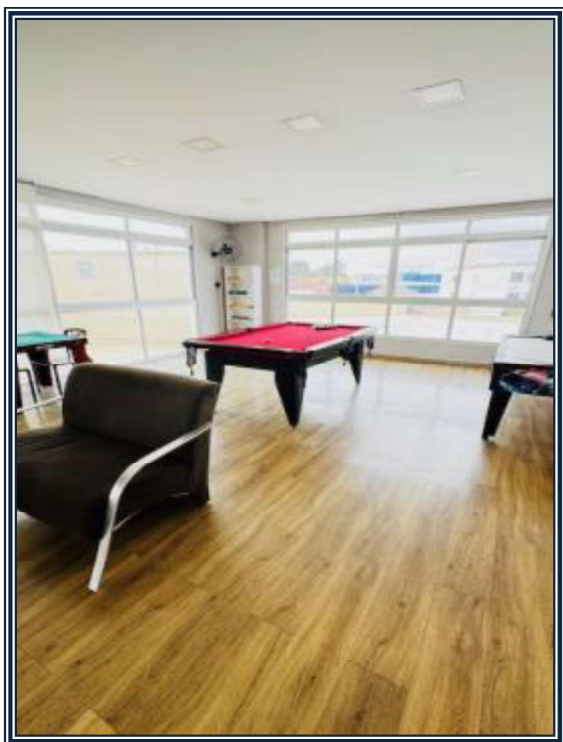
16. Ilustração fotográfica interna do Condomínio Up Life São Paulo**Cond. Up Life São Paulo****Hall social****Salão de festas**



Churrasqueira



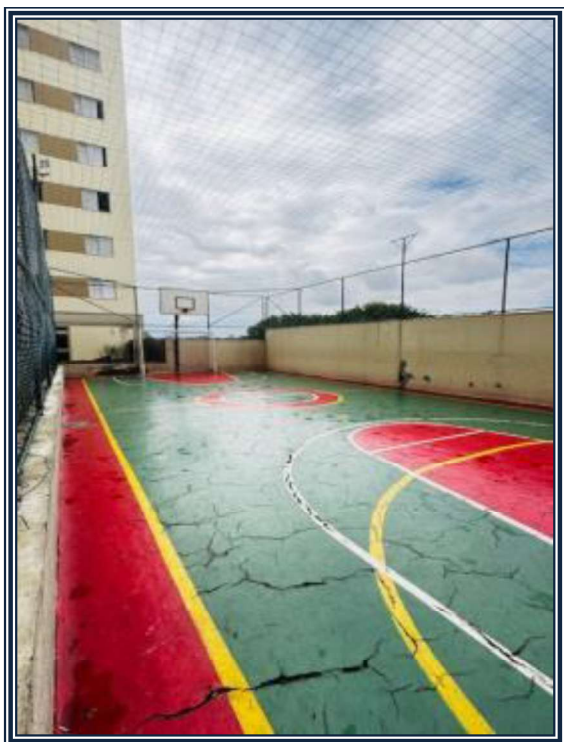
Pergolado



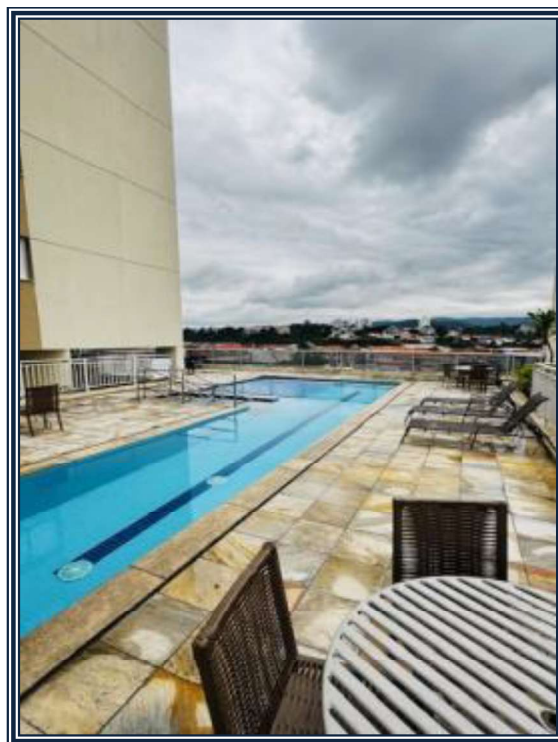
Salão de jogos



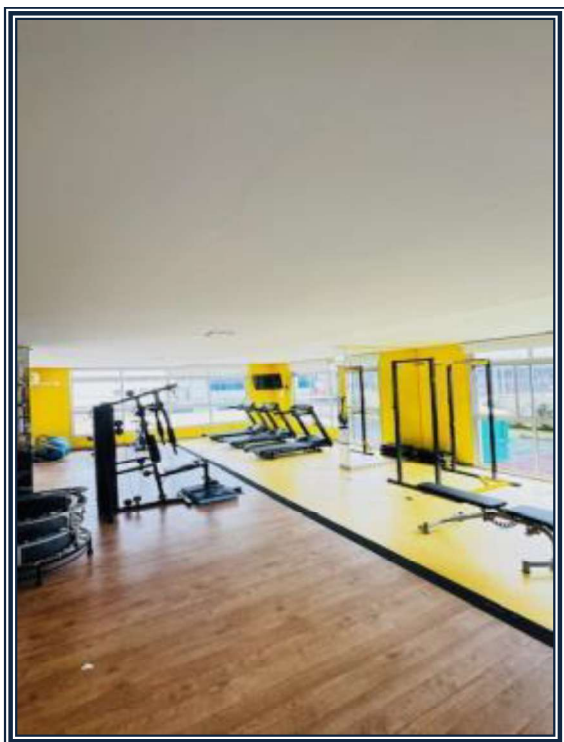
Brinquedoteca



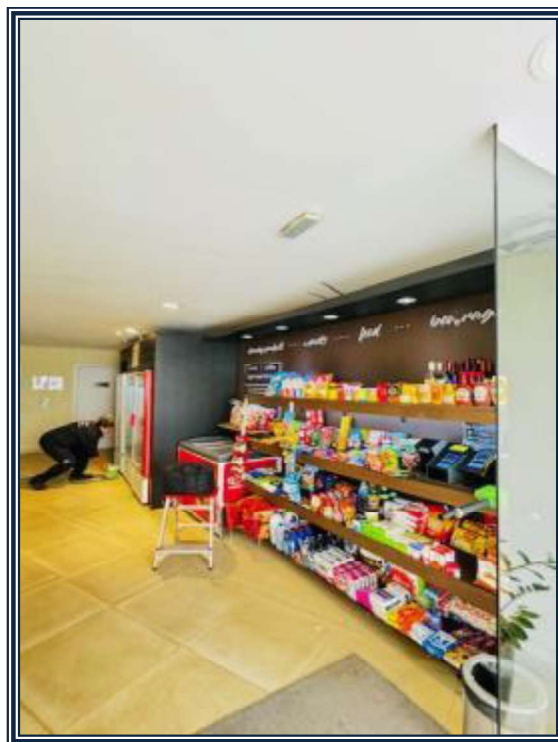
Quadra poliesportiva



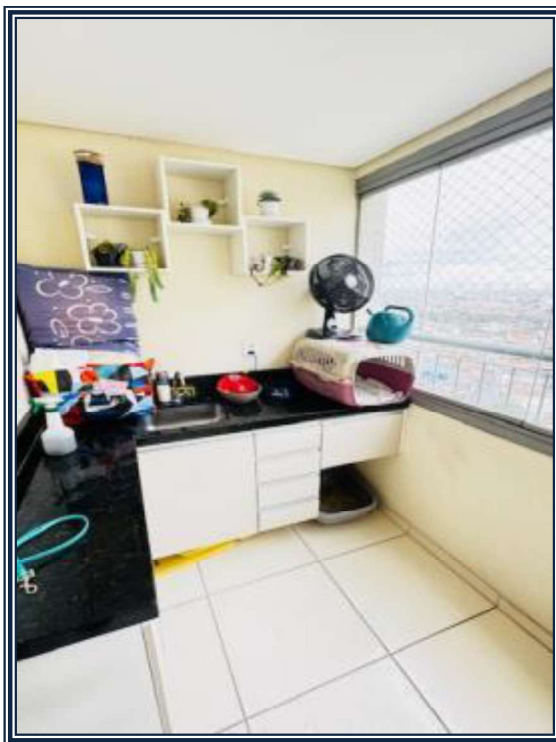
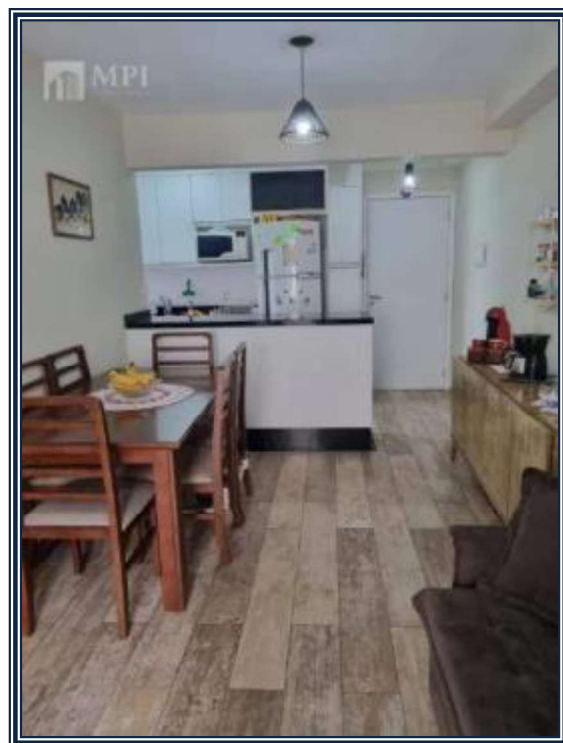
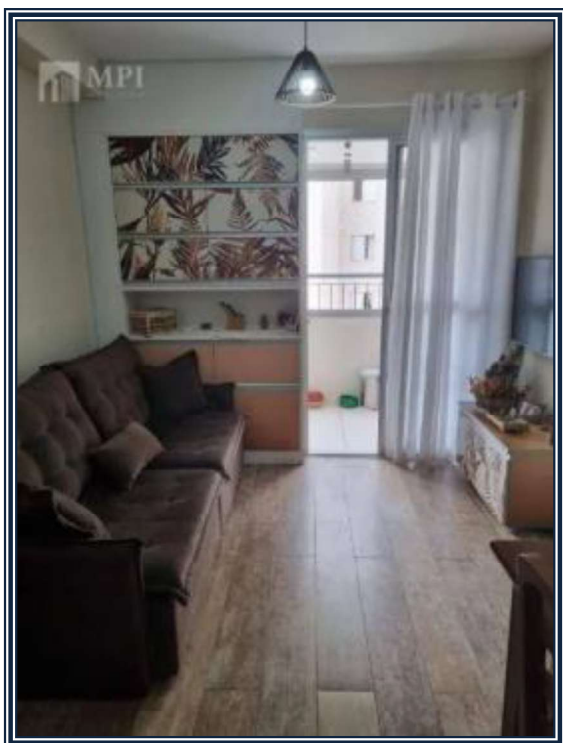
Piscina

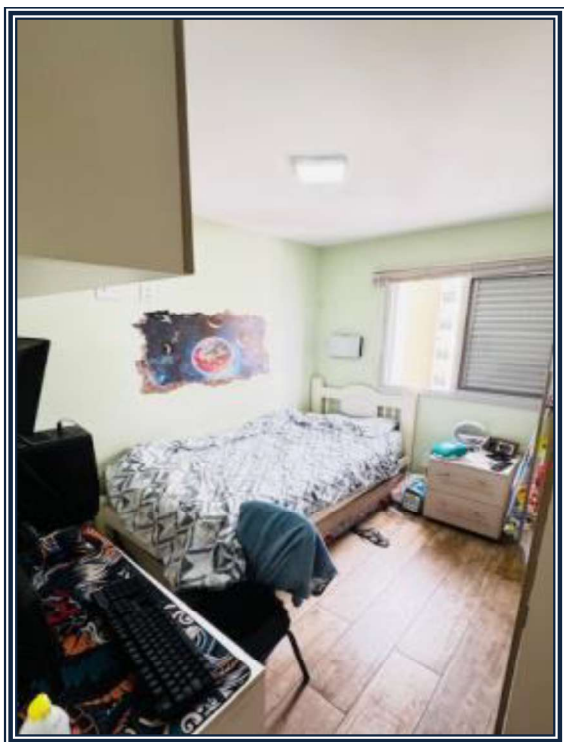


Academia

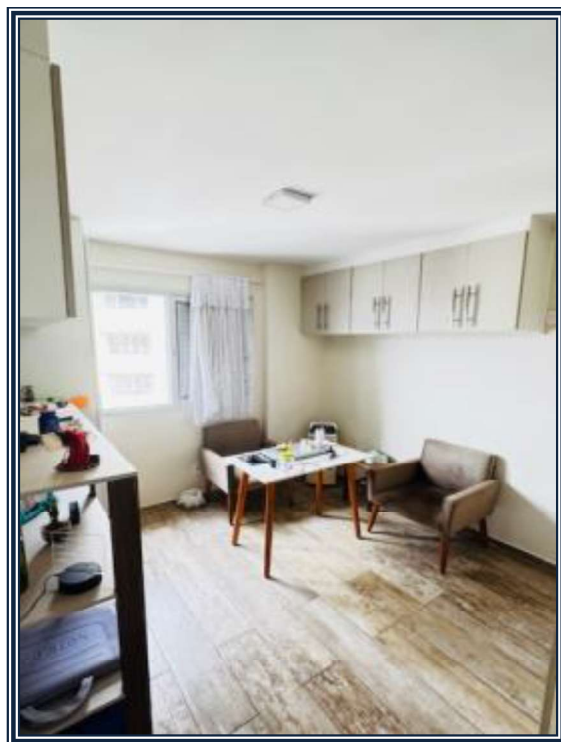


Mini mercado

16.1 Ilustração fotográfica interna da unidade n.º 1707 do Bloco I**Varanda gourmet****Sala de estar / jantar**



Dormitório I

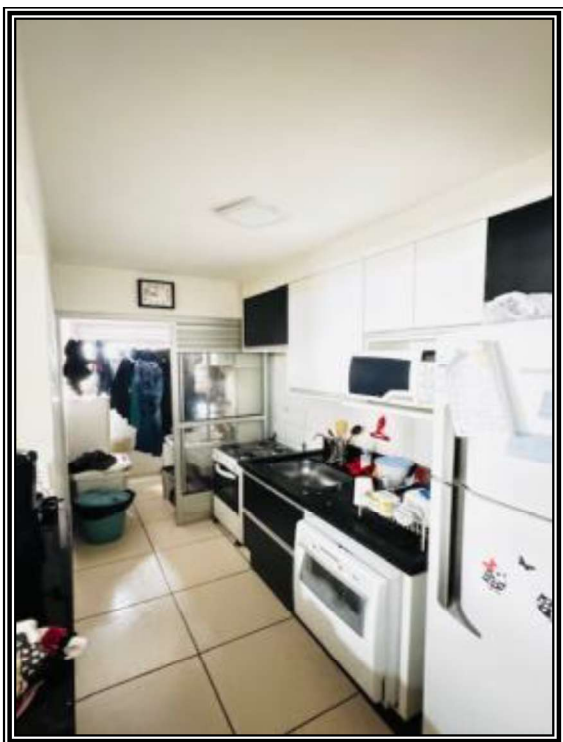
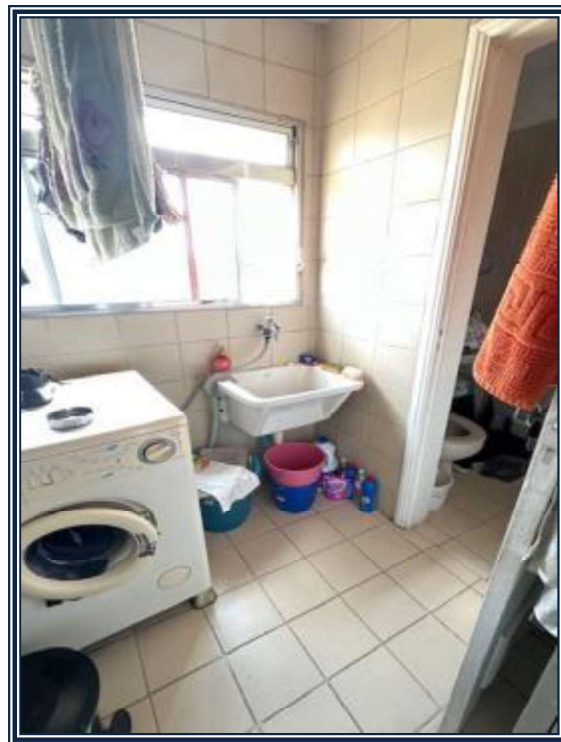


Dormitório II



Banheiro

**Suíte**

**Cozinha****Área de serviço**

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

2. Valor Unitário Básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de junho de 2.025, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 7.022,47 / \text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$A_c = \text{Área homogeneizada} - \text{Área útil m}^2 + \text{Vagas de garagem m}^2 / 2$$

$$A_c = 67,740 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 72,740 \text{ m}^2$$

$$V_a = 7.022,47 \times 72.740 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 510.814,47$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 511.000,00$$

(quinhentos e onze mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 21 (vinte e uma) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 23 de junho de 2.025



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a super estimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (F_{local})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, o do apartamento comparativo (IF_e).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (F_{irp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, 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_{pcp})

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 ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Médio com elevador + (2,160)
Área útil homogeneizada:	72,740 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	9 (nove) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc} :	0,912
Índice fiscal	1.296,00
Data-base	Junho de 2.025

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/06/2025

SETOR: 067

QUADRA: 061

ÍNDICE DO LOCAL: 1.296,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA JAÇANÃ

NÚMERO: 764

COMP.: XX AND COM XXX BL X: BAIRRO: GUAPIRÁ - Z. NORTE

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:

1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

2,160

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k):

0,913

IDADE: 9

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

72,74

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

72,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

0

SUITES:

0

W.C.:

0

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

ELEVADORES:

0

PLAYGROUND:

0

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SOLOS:

0

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\$): 600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

AG. BENORTH CREDITO REAL

74149423

CONTATO:

CORRETOR

TELEFONE: (11)-51181613

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 67,740 + 10,000 / 2 = 72,7400

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: 7.423,70
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.423,70
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/06/2025

SETOR: 067

QUADRA: 061

ÍNDICE DO LOCAL: 1.296,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA JAÇANÃ

NÚMERO: 764

COMP.: XX AND COM XXX BL X: BAIRRO: GUAPIRÁ - Z. NORTE

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,913 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,74 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 72,74

EDIFÍCIO

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

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:

LOPES ONE

re0924994

CONTATO:

CORRETOR

TELEFONE: (11)-22629988

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 67,740 + 10,000 / 2 = 72,7400

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: 6.805,06
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.805,06
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/06/2025

SETOR: 067

QUADRA: 061

ÍNDICE DO LOCAL: 1.296,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA JAÇANÃ

NÚMERO: 764

COMP.: XX AND COM XXX BL X: BAIRRO: GUAPIRÁ - Z. NORTE

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:

1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

2,160

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k):

0,913

IDADE: 9

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

72,74

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

72,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

0

SUITES:

0

W.C.:

0

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

ELEVADORES:

0

PLAYGROUND:

0

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SOLOS:

0

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

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

LOPES ONE

reo-1069384

CONTATO:

CORRETOR

TELEFONE: (11)-22629988

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 67,740 + 10,000 / 2 = 72,7400

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: 7.794,89
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.794,89
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/06/2025

SETOR: 067

QUADRA: 061

ÍNDICE DO LOCAL: 1.296,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA JAÇANÃ

NÚMERO: 764

COMP.: XX AND COM XXX BL X: BAIRRO: GUAPIRÁ - Z. NORTE

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,913 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,74 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 72,74

EDIFÍCIO

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

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\$): 525.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: KIRKIAN IMOVEIS dg1069384

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-938000040

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 67,740 + 10,000 / 2 = 72,7400

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: 6.495,74
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.495,74
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/06/2025

SETOR: 067

QUADRA: 061

ÍNDICE DO LOCAL: 1.296,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA JAÇANÃ

NÚMERO: 764

COMP.: XX AND COM XXX BL X: BAIRRO: GUAPIRÁ - Z. NORTE

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:

1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

2,160

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k):

0,913

IDADE: 9

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

72,74

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

72,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

0

SUITES:

0

W.C.:

0

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

ELEVADORES:

0

PLAYGROUND:

0

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SOLOS:

0

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\$): 538.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

SOUSA NORTE IMOVEIS

36057

CONTATO:

CORRETOR

TELEFONE: (11)-28923394

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 67,740 + 10,000 / 2 = 72,7400

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: 6.656,59
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.656,59
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/06/2025
SETOR: 067 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 1.296,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA JAÇANÃ NÚMERO: 764
COMP.: XX AND COM XXX BL X: BAIRRO: GUAPIRA - Z. NORTE 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,913 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,74 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 72,74

EDIFÍCIO

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

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\$): 560.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: SOUSA NORTE IMOVEIS 33136
CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-28923394

OBSERVAÇÃO:

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
AREA HOMOGENEIZADA = 67,740 + 10,000 / 2 = 72,7400

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 6.928,79
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 6.928,79
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



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/06/2025

SETOR: 067

QUADRA: 061

ÍNDICE DO LOCAL: 1.296,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA JAÇANÃ

NÚMERO: 764

COMP.: XX AND COM XXX BL X: BAIRRO: GUAPIRA - Z. NORTE

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,913 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,74 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 72,74

EDIFÍCIO

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

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\$): 530.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

MIRANTE IMOVEIS

laura401967

CONTATO:

CORRETOR

TELEFONE: (11)-29717963

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 67,740 + 10,000 / 2 = 72,7400

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: 6.557,60
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.557,60
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/06/2025

SETOR: 067

QUADRA: 061

ÍNDICE DO LOCAL: 1.296,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA JAÇANÃ

NÚMERO: 764

COMP.: XX AND COM XXX BL X: BAIRRO: GUAPIRÁ - Z. NORTE

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:

1,00

TESTADA - (cf) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

2,160

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k):

0,913

IDADE: 9

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

72,74

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

72,74

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

0

SUITES:

0

W.C.:

0

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

ELEVADORES:

0

PLAYGROUND:

0

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SOLOS:

0

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\$): 565.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

REMAX PROFILE

remaxprofilecdvmo

CONTATO:

CORRETOR

TELEFONE: (11)-991748438

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 67,740 + 10,000 / 2 = 72,7400

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: 6.990,65
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.990,65
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2025

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 16/06/2025

SETOR: 067 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 1.296,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AVENIDA JAÇANÃ

NÚMERO: 764

COMP.: XX AND CCOM XXX BL X: BAIRRO: GUAPIRÁ - Z. NORTE

CIDADE: SÃO 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,160 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,913 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 72,74 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 72,74

EDIFÍCIO

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

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\$): 481.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: CRÉDITO REAL D'AGUIAR IMOVEIS 74066626

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-994188560

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2

ÁREA HOMOGENEIZADA = 67,740 + 10,000 / 2 = 72,7400

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: 5.951,33
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.951,33
		VARIAÇÃO: 1,0000

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: COND UP LIFE SÃO PAULO X HERCULESSOL EMPRESARIAIS LTDA. DATA: 16/06/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SÃO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9 PARCELA DE BENFEITOR 0.8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.296,00
☒ Obsolescência	Idade 9 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0


MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 AVENIDA JAÇANÃ ,764	7.423,70	7.423,70	1,0000
☒	2 AVENIDA JAÇANÃ ,764	6.805,06	6.805,06	1,0000
☒	3 AVENIDA JAÇANÃ ,764	7.794,89	7.794,89	1,0000
☐	4 AVENIDA JAÇANÃ ,764	6.495,74	6.495,74	1,0000
☒	5 AVENIDA JAÇANÃ ,764	6.656,59	6.656,59	1,0000
☒	6 AVENIDA JAÇANÃ ,764	6.928,79	6.928,79	1,0000
☒	7 AVENIDA JAÇANÃ ,764	6.557,60	6.557,60	1,0000
☒	8 AVENIDA JAÇANÃ ,764	6.990,65	6.990,65	1,0000
☐	9 AVENIDA JAÇANÃ ,764	5.951,33	5.951,33	1,0000



GeoAvaliarPro®

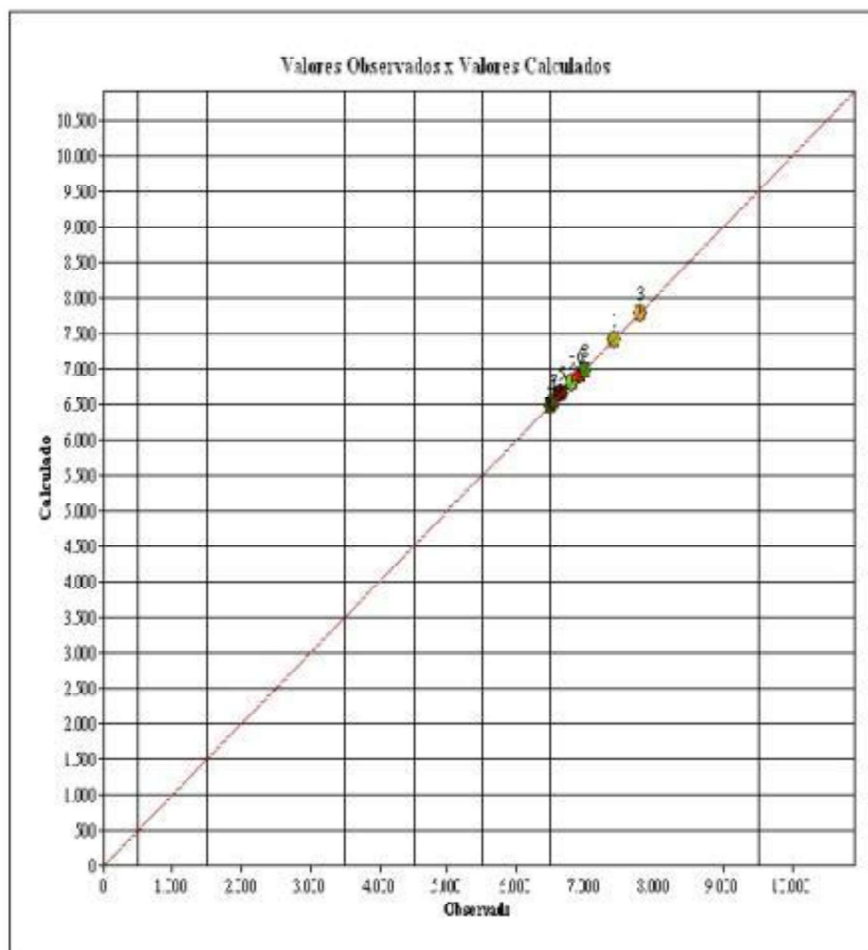
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.423,70	7.423,70
2	6.805,06	6.805,06
3	7.794,89	7.794,89
4	6.495,74	6.495,74
5	6.656,59	6.656,59
6	6.928,79	6.928,79
7	6.557,60	6.557,60
8	6.990,65	6.990,65
9	5.951,33	5.951,33



GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS
DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA JAÇANÃ 764 17 AND APTO 1707 BL 01 GUAPIRA - Z. NORTE SAO Data : 16/06/2025
 Cliente : 1027694-55.2022.8.26.0001
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 72,74 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.022,47
 Desvio Padrão : 440,58
 - 30% : 4.915,73
 + 30% : 9.129,21

Coeficiente de Variação : 6,2700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.022,47
 Desvio Padrão : 440,58
 - 30% : 4.915,73
 + 30% : 9.129,21

Coeficiente de Variação : 6,2700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as carac dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.022,47

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.022,47000

VALOR TOTAL (R\$): 510.814,47

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

INTERVALO MÍNIMO : 6.782,68

INTERVALO MÍNIMO : 6.782,68

INTERVALO MÁXIMO : 7.262,26

INTERVALO MÁXIMO : 7.262,26

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 7.022,47
(sete mil e vinte e dois reais e quarenta e sete centavos)

ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – PMSP


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
 FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 067.061.0179-6

Local do Imóvel:

 AV JACANA, 764 - AP 1707 E VG
 BLOCO 1 UP LIFE SAO PAULO CEP 02273-001
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 AV JACANA, 764 - AP 1707 E VG
 BLOCO 1 UP LIFE SAO PAULO CEP 02273-001

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	7.669	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0032
Área total (m²):	7.669		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	117	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	5.134	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2016		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.490,00
- da construção:	2.396,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	63.991,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	260.709,00
Base de cálculo do IPTU:	324.700,00

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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/08/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>
Data de Emissão: 22/05/2025

Número do Documento: 2.2025.001269385-0