

**IMÓVEL 02 – ALAMEDA SUBTENENTE FRANCISCO
HIERRO, Nº 360, APTO. 123, BL. B, PQ. NOVO MUNDO –
ZONA NORTE.**

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL

Localização: Apartamento nº. 123, localizado no 12º andar do Bloco B no Condomínio Mansão de Verona, localizado à Alameda Subtenente Francisco Hierro, 360, Parque Novo Mundo, Zona Norte no 36º. Subdistrito – Vila Maria, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: novembro de 2.023

Valor de mercado do apartamento para venda:

Va = R\$ 354.000,00
(trezentos e cinquenta e quatro mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de 1 (um) imóvel urbano residencial localizado na Al. Subtenente Francisco Hierro, nº 360, no Condomínio Mansão de Verona no Bloco B no 12º andar, apartamento nº 123, Pq. Novo Mundo, Subdistrito Vila Maria, Zona Norte do Município de São Paulo, SP, devido a uma ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS**.

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

CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

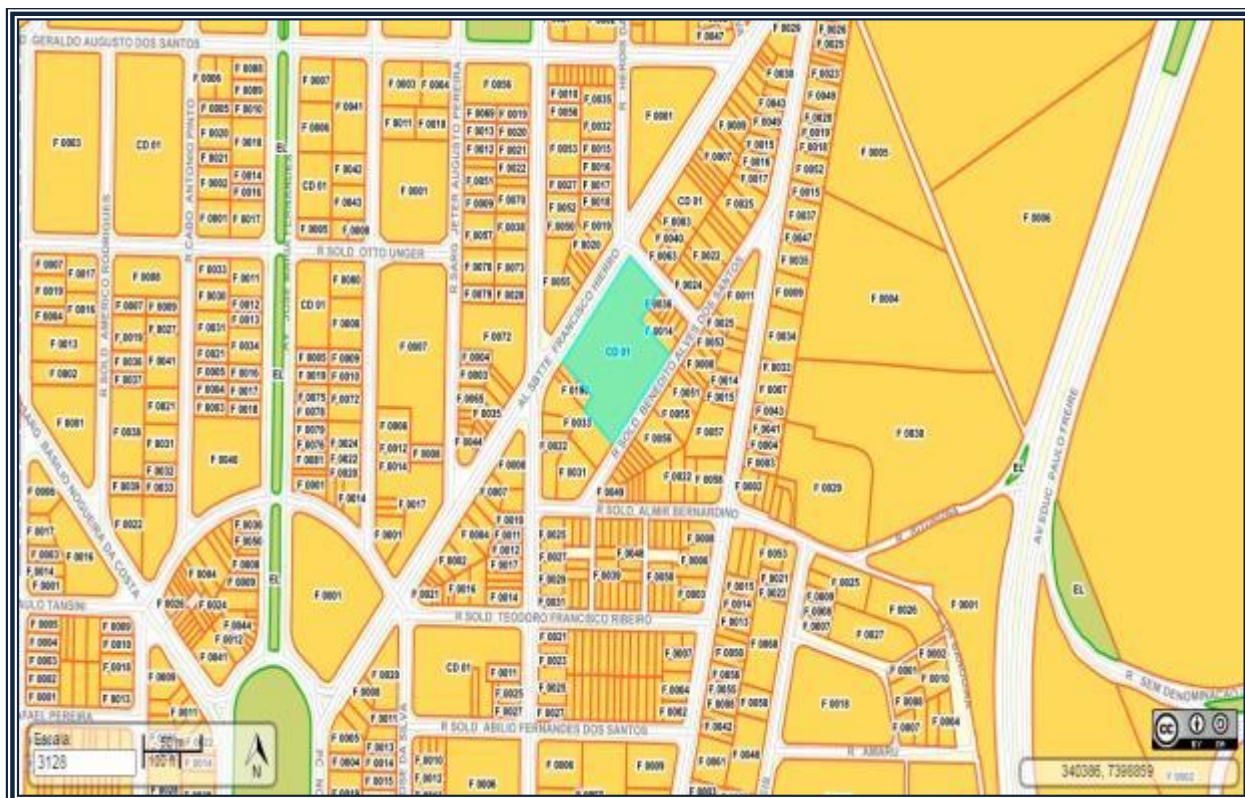
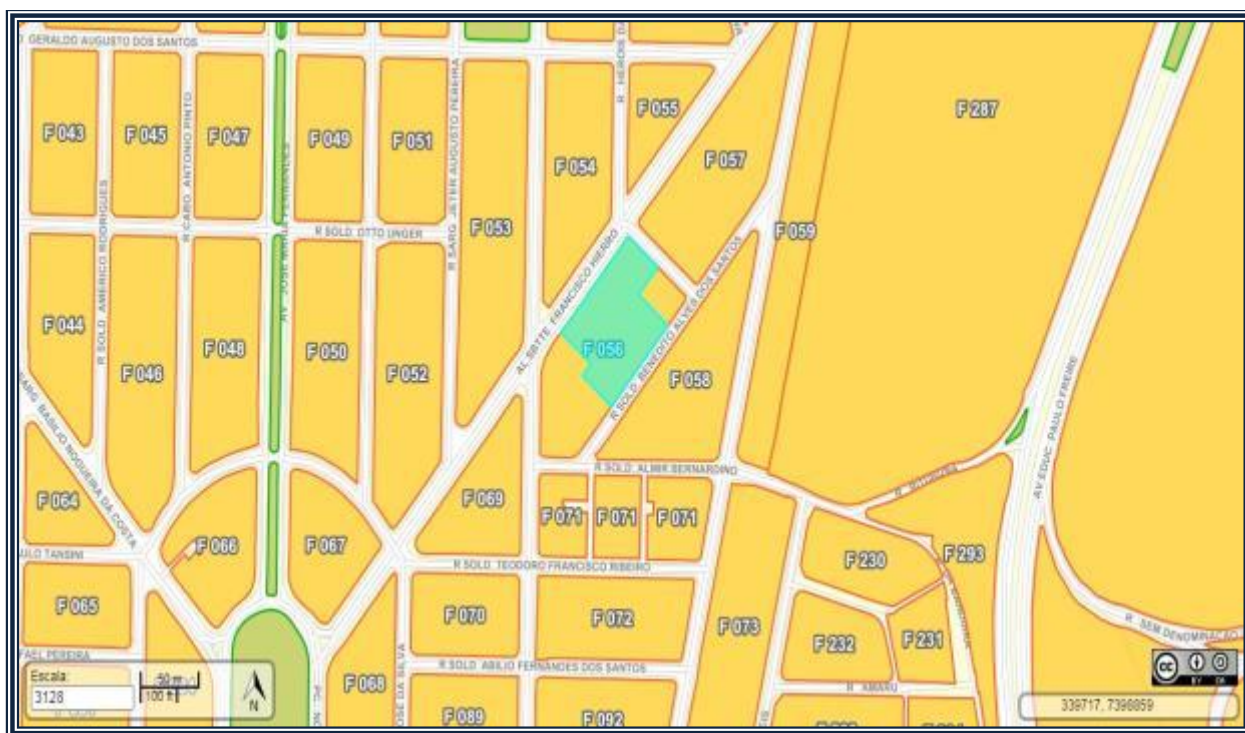
Apartamento nº. 123, localizado no 12º andar do Bloco B no Condomínio Mansão de Verona, localizado à Alameda Subtenente Francisco Hierro, 360, Parque Novo Mundo, Zona Norte no 36º. Subdistrito – Vila Maria, do Município de São Paulo. SP;

2. Planta Genérica de Valores

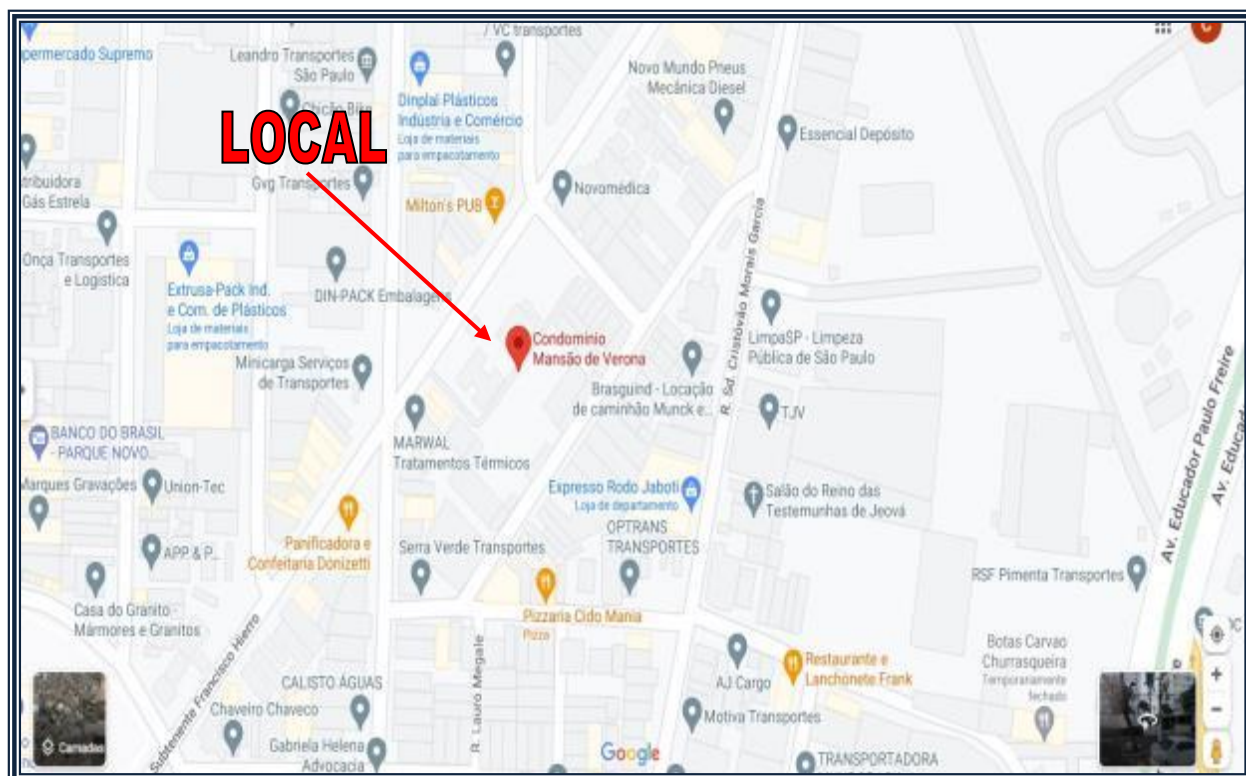
Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se no Setor 063, Quadra 056, e Índice Fiscal 773,00

3. Planta setor





6. Planta de localização



7. Foto aérea



8. Zoneamento

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




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AL SBTTE FRANCISCO HIERRO,360
SQL: 063.056.0159-3

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO LESTE	0008	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 Al. Sbtte. Francisco Hierro, 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. 30.222 (fls.733) é de 0,6603 %.

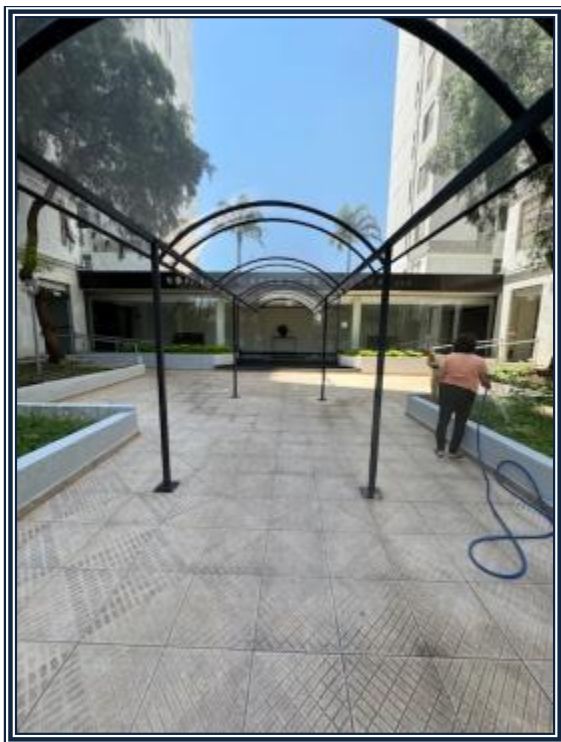
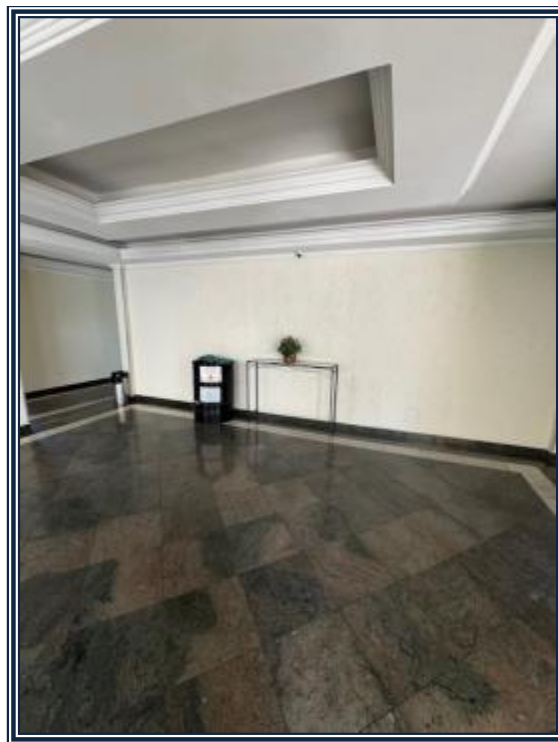
14. Características do Condomínio Mansão de Verona

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Superior com elevador
Estrutura:	Concreto armado
Revestimento Externo:	Argamassa fina com pintura látex
Pavimentos:	Térreo mais, 19 (dezenove) andares
Blocos :	2 (dois)
Subsolos	Nenhum
Elevadores	3 (três) – social e serviço
Apartamentos / andar:	4 (quatro)
Estado da Edificação:	Regular (c)
Dispositivos de segurança:	Guarita, Interfone, CFTV, grade de proteção e cerca elétrica.
Dispositivos de Lazer:	Salão de festas, playground, salão de jogos, brinquedoteca, quadra de tênis, quadra poliesportiva, piscina adulto e infantil, cachorrodromo e minimercado.

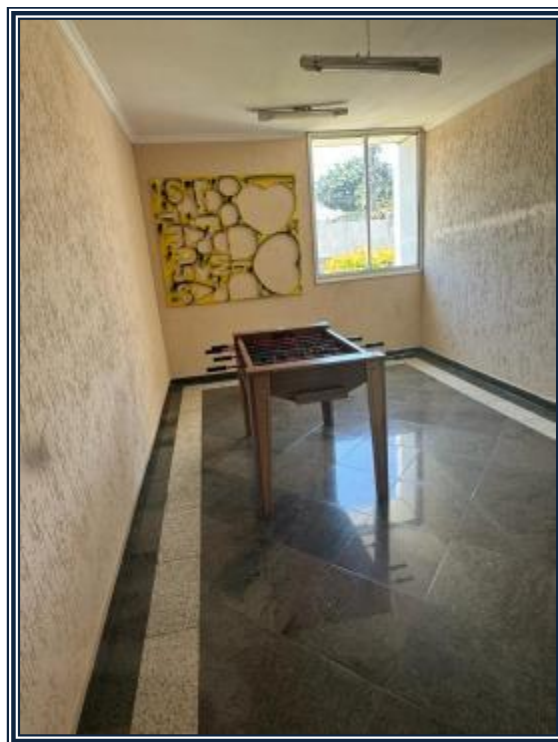
15. Características do apartamento n.º 141

Piso:	Porcelanato / Contra piso.		
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex / azulejos		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante		
Compartimentos	Sala de estar / jantar, 1(uma) suíte, 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro, cozinha e área de serviço e banheiro funcionário.		
Vagas de garagem	1 (uma) vaga indeterminada		
Idade estimada:	34 (trinta e quatro) anos		
Estado da edificação:	Regular (c)		
Área construída do apartamento	Útil: 68,580 m ²	Comum: 64,485 m ²	Total: 133,065 m ²

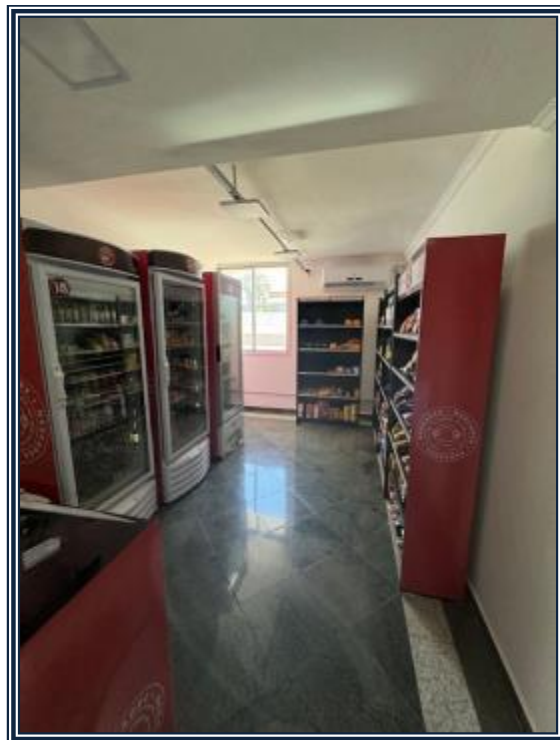
Observações: Área útil, comum e total, do apartamento é resultado de consulta à matrícula n.º. 30.222 (fls. 733).

16. Ilustração fotográfica interna do Cond. Mansão de Verona.

Hall social

Hall social bloco B

Salão de festas


**Brinquedoteca****Salão de jogos****Playground**

**Quadra de tênis****Quadra poliesportiva****Piscina adulto e infantil**

**Cachorrodromo****Minimercado**

16.1 Ilustração fotográfica interna da unidade n.º 141**Sala de estar / jantar****Corredor íntimo**



Dormitório I



Dormitório II



Banheiro



Suíte





Cozinha / Área de serviço



Banheiro de funcionário

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 novembro de 2.023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.805,27/\text{m}^2$$

3. Valor do Apartamento (V_a)

$$V_a = V_u \times A_c$$

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

$$A_c = 68,580 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2 / 2$$

$$A_c = 73,580 \text{ m}^2$$

$$V_a = 4.805,27 \times 73,580 \text{ m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 353.571,77$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 354.000,00$$

(trezentos e cinquenta e quatro 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 novembro de 2.023



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:	Superior com elevador (2,406)
Área útil homogeneizada:	73,580 m ²
Nº de fatores utilizados:	4 (quatro)
Idade Estimada:	34 (trinta e quatro) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Regular (c)
F _{oc} :	0,634
Índice fiscal	773,00
Data-base	Novembro de 2.023

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2023

SETOR : 063 QUADRA : 056 ÍNDICE DO LOCAL : 773,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO

NÚMERO : 360

COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO : PQ. NOVO MUNDO - VL. MARIA - Z. NORTE DE : 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 superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 2,406 **CONSERVAÇÃO :** c - regular

COEF. DEP. (k): 0.634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0.00 TAXA: 0.00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	73,58	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	73,58
------------------	-------	---------------	------	------------	------	-----------	-------

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 TRANSACÇÃO

NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 370.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
------------------	-------------------------------	---------------------------

IMOBILIÁRIA: CARLOS FERRARI MOVEIS - CF36881

CONTAIO : CORRETO

TELEPHONE : (11)-22876666

OBSERVAÇÃO:

$$\text{AREA HOMOGENEIZADA} = \text{AREA UTIL M}^2 + \text{AREA DE VAGAS M}^2 / 2$$
$$\text{AREA HOMOGENEIZADA} = 68,580 + 10,00 / 2 = 73,580$$

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.525,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.525,69
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 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2023
 SETOR: 063 QUADRA: 056 ÍNDICE DO LOCAL: 773,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO NÚMERO: 360
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: PQ. NOVO MUNDO - VL. MARIA - Z. NORTEDE: 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,58

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\$): 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: CARLOS FERRARI MOVEIS - CF45079
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-22876666

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 68,580 + 10,00 / 2 = 73,580

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.770,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.770,32
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 FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2023

SETOR: 063

QUADRA: 056

ÍNDICE DO LOCAL: 773.00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO

NÚMERO: 360

COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: PQ. NOVO MUNDO - VL. MARIA - Z. NORTEDE: 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 superior c/ elev.

COEF. PADRÃO: 2.406

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0.634

IDADE: 34 anos

FRACÃO: 0.00

TAXA: 0.00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73.58

ÁREA COMUM M²: 0.00

GARAGEM M²: 0.00

TOTAL M²: 73.58

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\$): 360.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

QUINTO ANDAR VENDAS - S893367640

CONTATO: CORRETOR

TELEFONE: (11)-32304186

OBSERVAÇÃO:

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

AREA HOMOGENEIZADA = 68,580 + 10,00 / 2 = 73,580

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.403,37
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.403,37
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	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2023

SETOR: 063

QUADRA: 056

ÍNDICE DO LOCAL: 773,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO

NÚMERO: 360

COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: PQ. NOVO MUNDO - VL. MARIA - Z. NORTEDE: 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 superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:

2,406

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,634

IDADE: 34

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,58

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 73,58

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\$): 375.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

QUINTO ANDAR VENDAS - S892874264

CONTATO:

CORRETOR

TELEFONE: (11)-32304186

OBSERVAÇÃO:

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

ÁREA HOMOGENEIZADA = 68,580 + 10,00 / 2 = 73,580

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.586,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.586,84
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 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2023
 SETOR: 063 QUADRA: 056 ÍNDICE DO LOCAL: 773,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO NÚMERO: 360
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: PQ. NOVO MUNDO - VL. MARIA - Z. NORTEDE: 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 superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,58

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\$): 380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: RI NEGOCIOS IMOBILIARIOS - RI157712
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-981414026

OBSERVAÇÃO:

AREA HOMOGENEIZADA = AREA UTIL M² + AREA DE VAGAS M² / 2
 AREA HOMOGENEIZADA = 68,580 + 10,00 / 2 = 73,580

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: 4.648,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.648,00
		VARIAÇÃO: 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/11/2023
 SETOR: 063 QUADRA: 056 ÍNDICE DO LOCAL: 773,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO NÚMERO: 360
 COMP.: XX AND APTO XXX BL XX BAIRRO: PQ. NOVO MUNDO - VL. MARIA - Z. NORTEDE: 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: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,634 IDADE: 34 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,58 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 73,58

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\$): 425.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: LOPES CENTRAL - RE0859758
 CONTATO: CORRETOR TELEFONE: (11)-994288037

OBSERVAÇÃO:

ÁREA HOMOGENEIZADA = ÁREA UTIL M² + ÁREA DE VAGAS M² / 2
 ÁREA HOMOGENEIZADA = 68,580 + 10,00 / 2 = 73,580

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.198,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.198,42
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	

ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1 - BCO SANTANDER S/A X ELDTEC BRASIL LTDA. E OU
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SÃO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

DATA : 17/11/2023

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	773,00
☒ Obsolescência	Idade 34 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior a/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0


MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO ,360	4.525,69	4.525,69	1,0000
☒	2 AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO ,360	4.770,32	4.770,32	1,0000
☒	3 AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO ,360	4.403,37	4.403,37	1,0000
☒	4 AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO ,360	4.586,84	4.586,84	1,0000
☒	5 AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO ,360	5.504,21	5.504,21	1,0000
☒	6 AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO ,360	4.648,00	4.648,00	1,0000
☒	7 AL. SUBTENENTE AVIADOR FRANCISCO HIERRO ,360	5.198,42	5.198,42	1,0000



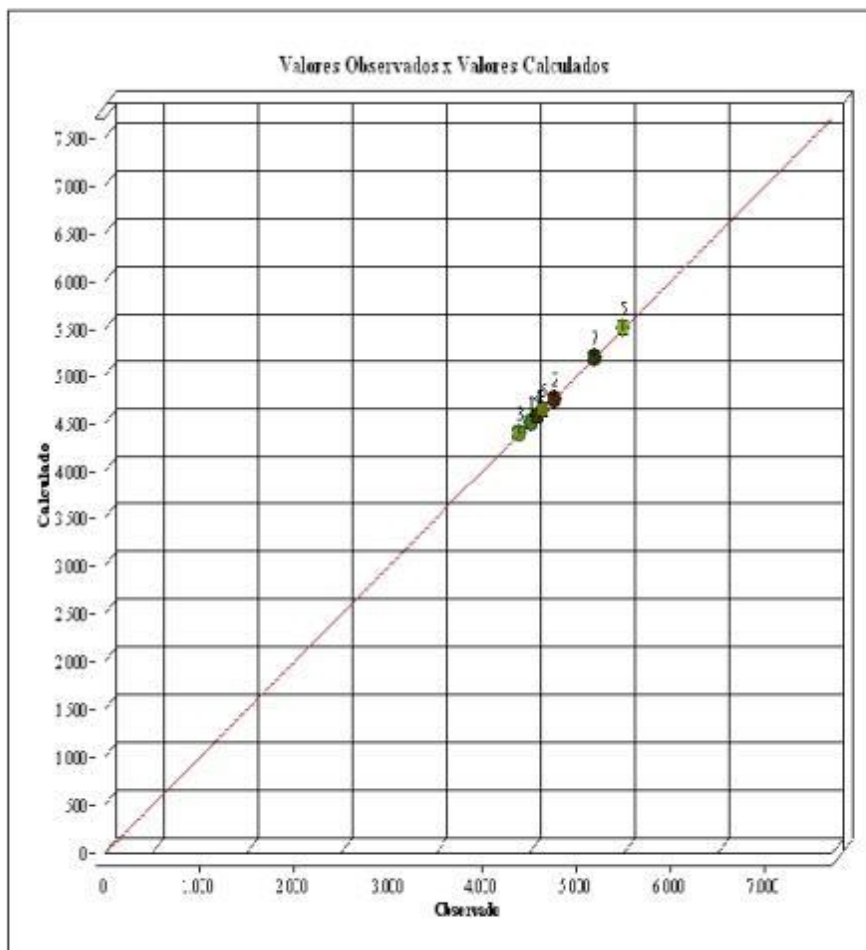
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.525,69	4.525,69
2	4.770,32	4.770,32
3	4.403,37	4.403,37
4	4.586,84	4.586,84
5	5.504,21	5.504,21
6	4.648,00	4.648,00
7	5.198,42	5.198,42



GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AL SBTTE AVIAD FRANCISCO HIERRO 360 12 AND APTO 123 BL B PQ NOVO Data : 17/11/2023
 Cliente : 1065946-97.2017.8.26.0100
 Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 73,58 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.805,27
 Desvio Padrão : 399,26
 - 30% : 3.363,69
 + 30% : 6.246,85

Coefficiente de Variação : 8,3100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.805,27
 Desvio Padrão : 399,26
 - 30% : 3.363,69
 + 30% : 6.246,85

Coefficiente de Variação : 8,3100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	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 caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
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\$): 4.805,27

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.805,27000

VALOR TOTAL (R\$): 353.571,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.587,97

INTERVALO MÍNIMO : 4.587,97

INTERVALO MÁXIMO : 5.022,57

INTERVALO MÁXIMO : 5.022,57

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

VALOR UNITÁRIO

Vu = R\$ 4.805,27

(quatro mil oitocentos e cinco reais e vinte e sete centavos)

ANEXO IV – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – PMSP - 2023


Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023
Cadastro do Imóvel: 063.056.0159-3

Local do Imóvel:

 AL SUB TENENTE F.HIERRO, 360 - AP 123 E VAGA
 BL B CEP 02187-040
 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

 AL SUB TENENTE F.HIERRO, 360 - AP 123 E VAGA
 BL B CEP 02187-040

Contribuinte(s):

CNPJ 53.103.735/0001-07 PASADENA PARTICIPACOES E NEGOCIOS LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	5.940	Testada (m):	90,92
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0066
Área total (m²):	5.940		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	134	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	836	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	815,00
- da construção:	1.733,00

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

- da área incorporada:	40.710,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	146.300,00
Base de cálculo do IPTU:	187.010,00

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 11/12/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>
Data de Emissão: 12/09/2023

Número do Documento: 2.2023.021263736-0