



- Engenharia
- Contabilidade
- Administração

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL – FORO
REGIONAL I – SANTANA – COMARCA DE SÃO PAULO**

PROCESSO Nº: 1008345-42.2017.8.26.0001
CLASSE-ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial
EXEQUENTE: Condomínio Edifício Forest Park III
EXECUTADO: Fabio Gilho Teixeira

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Perito, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa..

L A U D O



Foto: visão do logradouro do Imóvel Avaliando.



Foto: visão da placa de identificação do logradouro.

II.2 – Zoneamento

O imóvel avaliando está localizado em zoneamento classificado como “Zona Mista”.

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Dados de Integração
SISZON - Sistema de Zoneamento

Visualizar Impressão
Fechar painel

SQL:305.089.0431-2 R ANTONIO DOMINGUES FREITAS,125

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Le
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16
PA	PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 16
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 16

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

Figura: Zoneamento do imóvel avaliando, sistema GEOSAMPA.

II.3 - Ilustração Fotográfica Externa e Áreas Comuns



Foto: fachada do edifício do imóvel avaliando.

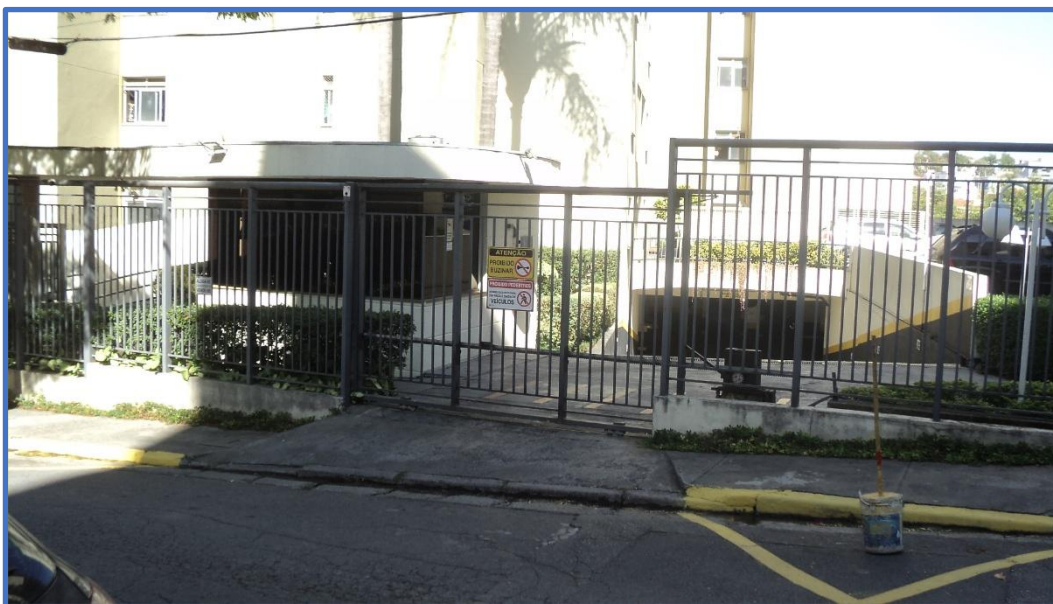


Foto: portão de entrada de garagem do edifício do imóvel avaliando.



Fotos: identificação do edifício do imóvel avaliando.



Foto: playground.



Foto: piscina.

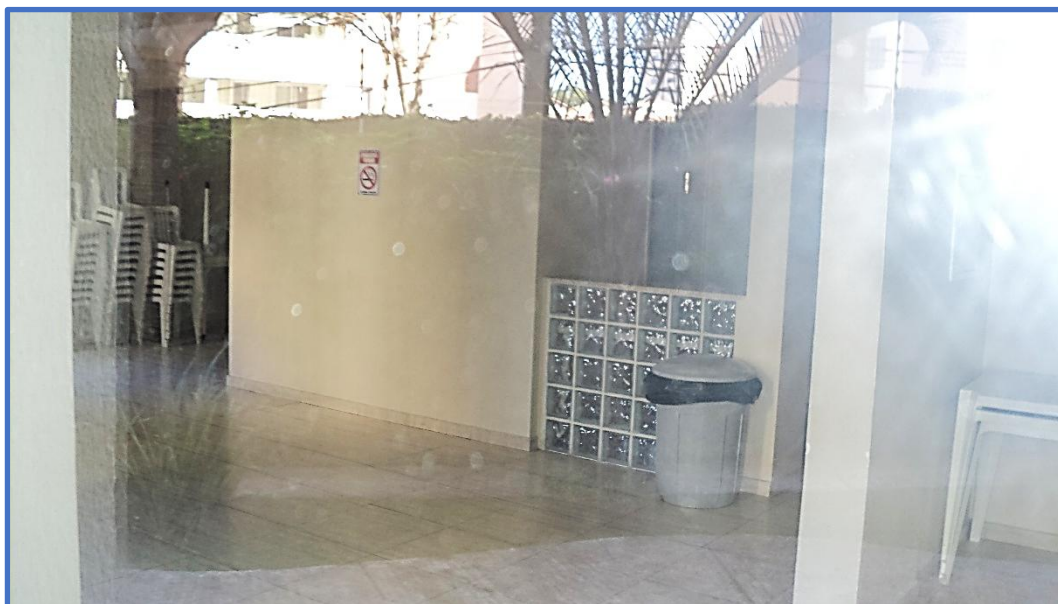


Foto: salão de festas.

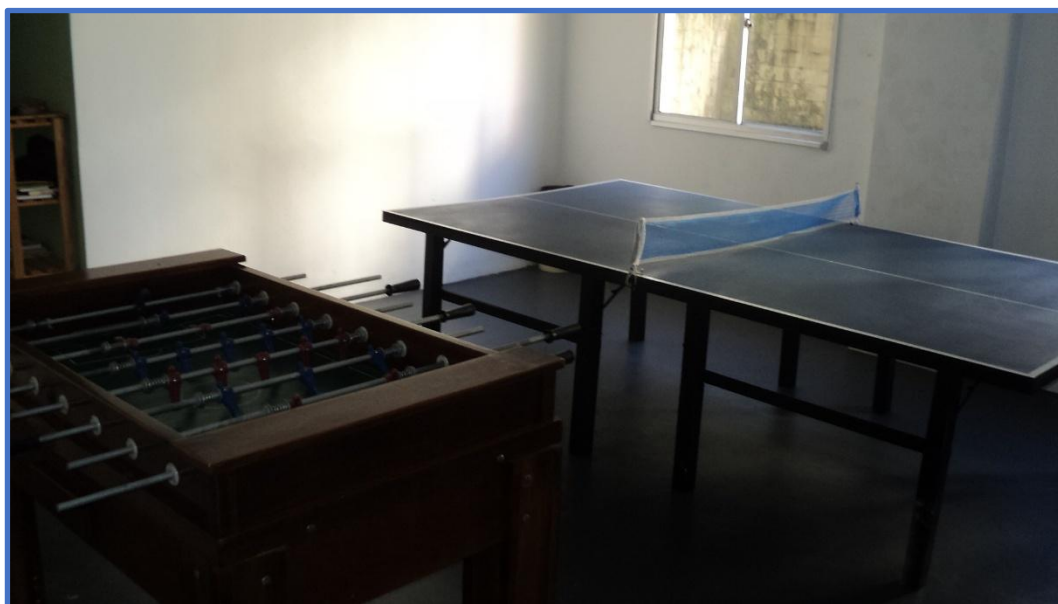


Foto: salão de jogos.

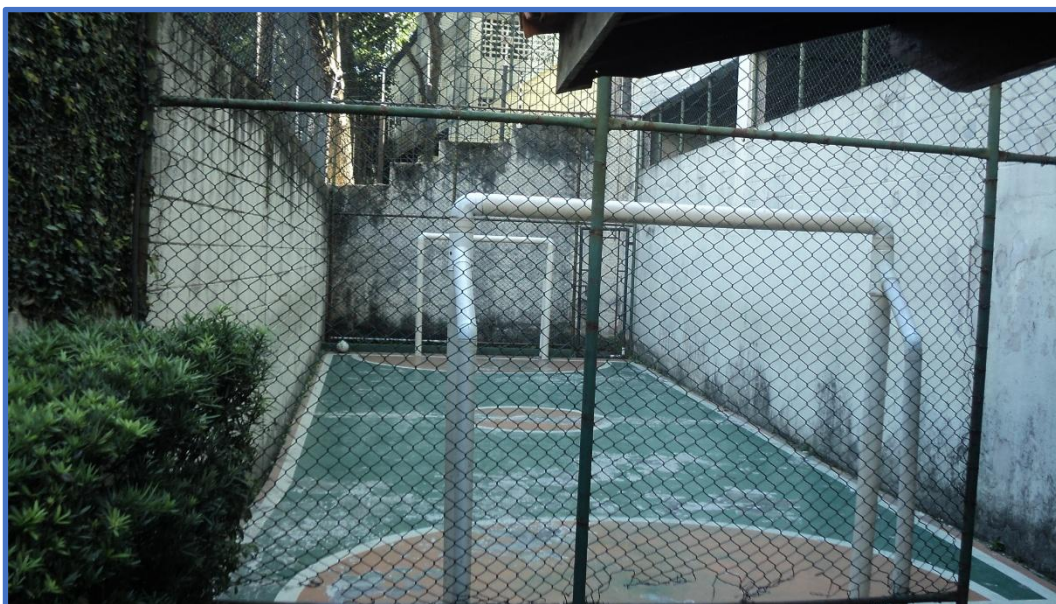


Foto: quadra poliesportiva.



Foto: churrasqueira.

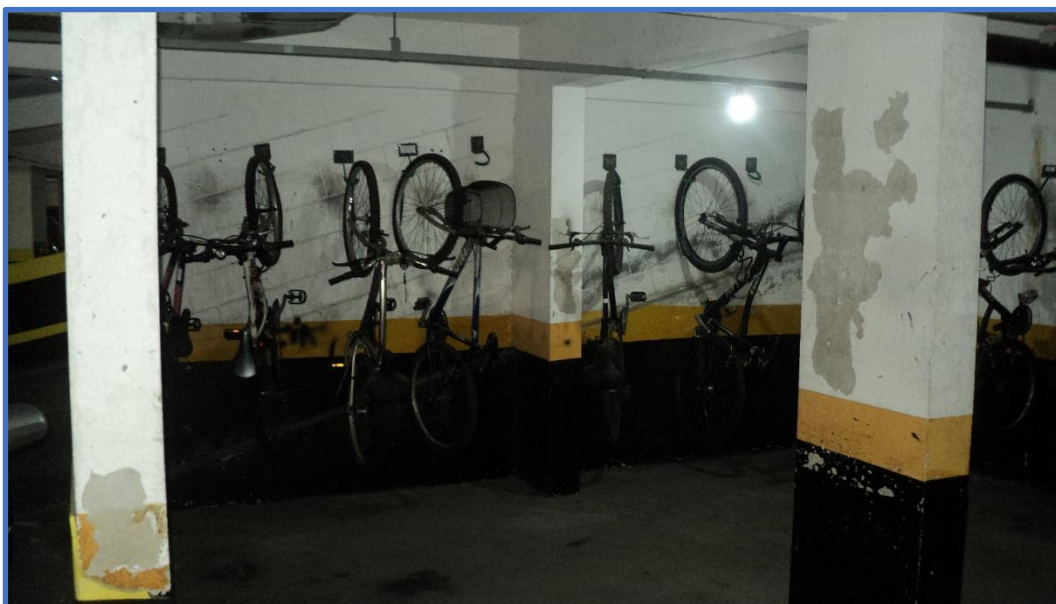


Foto: bicicletário.

II.4 – Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

II.5 – Topografia

Topografia plana, no terreno da construção.

II.6 – Características do Solo

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

II.7 – Matrícula e Áreas

Abaixo, a matrícula e áreas.

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL	TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
matrícula 111.576	ficha -01-
São Paulo, 26 de julho de 2.004.-	
IMÓVEL:- O APARTAMENTO SOB N° 52, localizado no 4º andar do EDIFÍCIO AZALÉIA - BLOCO "A", parte integrante do FOREST PARK III, situado à rua Antônio Domingues de Freitas, nº 125 e ruas José Ferreira de Castro e Maria Augusta de Andrade, 8º Subdistrito – Santana, com a área útil de 48,1253m², área comum de 46,7495m², área total de 94,8748m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,837190%. Cabendo a esse apartamento o direito a guarda de um automóvel de passeio em uma vaga individual e indeterminada, sujeito ao auxílio de manobrista, localizada na garagem do condomínio, com exceção das vagas P80 e P81, vinculadas ao apartamento nº 83, do Bloco "A", vagas P127 e P128, vinculadas ao apartamento nº 84, do Bloco "A", vagas P72 e P73, vinculadas ao apartamento nº 93 do Bloco "A", as vagas P74 e P75 vinculadas ao apartamento nº 94 do Bloco "A" as vagas P82 e P83, vinculadas ao apartamento nº 83 do Bloco "B", vagas P125 e P126, vinculadas ao apartamento nº 84 do Bloco "B", vagas P76 e P77, vinculadas ao apartamento nº 93 do Bloco "B", as vagas P78 e P79 vinculadas ao apartamento nº 94 do Bloco "B".- CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 305.089.0406-1 (ÁREA MAIOR).-	

Figura: Matrícula do imóvel avaliando.

	- Engenharia - Contabilidade - Administração	Marcus Daniel de Souza Machado Perito



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 305.089.0431-2

Local do Imóvel:
 R ANTONIO DOMINGUES FREITAS, 125 - AP 52 E VG
 BL A ED AZALEIA CEP 02615-020
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R ANTONIO DOMINGUES FREITAS, 125 - AP 52 E VG
 BL A ED AZALEIA CEP 02615-020

Contribuinte(s):
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.984
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	2.984

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	95
Área ocupada pela construção (m²):	1.360
Ano da construção corrigido:	2003

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.280,00
- da construção:	2.396,00

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

- da área incorporada:	57.524,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	182.096,00
Base de cálculo do IPTU:	239.620,00



Testada (m):	0,00
Fração ideal:	0,0084
Padrão da construção:	2-C
Uso:	residência

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 04/11/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/08/2025
Número do Documento: 2.2025.004400829-0
Solicitante: FERNANDO BUENO DE FARIA (CPF 341.759.948-23)

Figura: dados cadastrais do IPTU do imóvel avaliando.

	- Engenharia - Contabilidade - Administração	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

II.8 - Características do imóvel avaliando

Classe/Grupo/Padrão:	Residencial / Apartamento / Simples.
Estrutura:	Concreto Armado.
Revestimento Externo:	Pintura em argamassa.
Garagens e Depósito:	01 vaga de garagem individual e indeterminada.
Padrão da Edificação:	Padrão 'Médio' (Índice IBAPE-SP).
Estado da Edificação:	C –Regular (Índice IBAPE-SP, Quadro I, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke).
Idade Estimada:	Ano de construção 2003: 22 anos de idade estimada. Fonte: IPTU PMSP.
Dispos. de Segurança:	Imóvel objeto dispõe de Muros, grades nas delimitações, acesso com portão.
Áreas Comuns:	- Playground. - Piscina. - Espaço gourmet. - Salão de jogos. - Quadra poliesportiva. - Churrasqueira. - Bicicletário.
Ambientes:	- Salas de jantar e de estar; - Varanda; - Cozinha; - Área de serviço; - Banheiro social; - 02 Dormitórios; - 01 (uma) vaga de garagem individual e indeterminada.

II.9 - Ilustração Fotográfica do Imóvel Avaliando



Foto: visão da identificação do bloco A.



Foto: visão da identificação da porta de entrada do apartamento avaliando.



Foto: visão da cozinha.

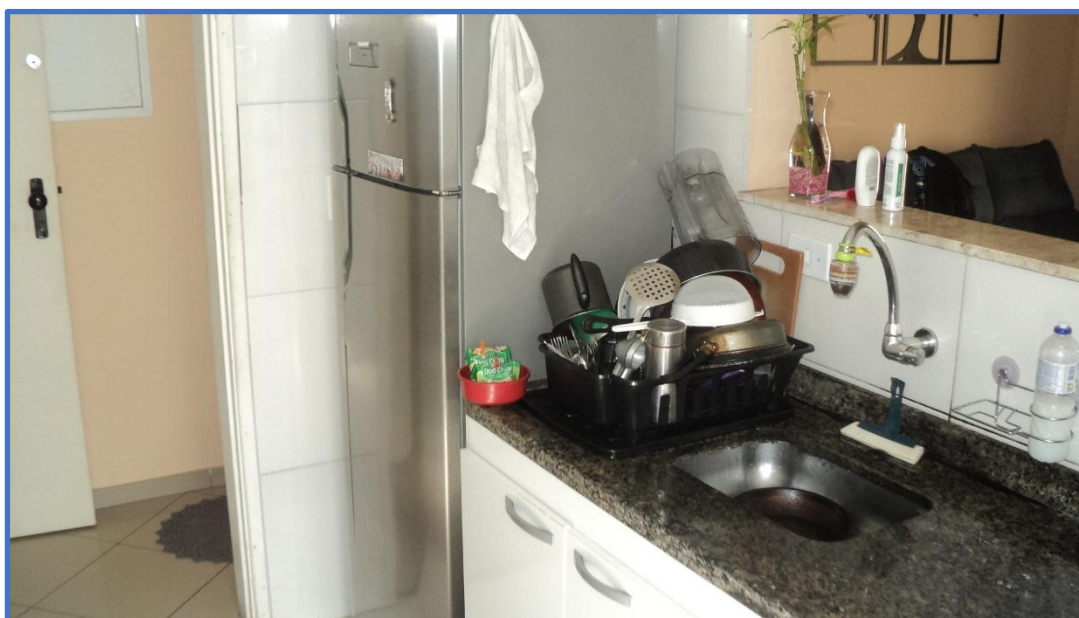


Foto: visão da cozinha.



Foto: visão da área de serviço.

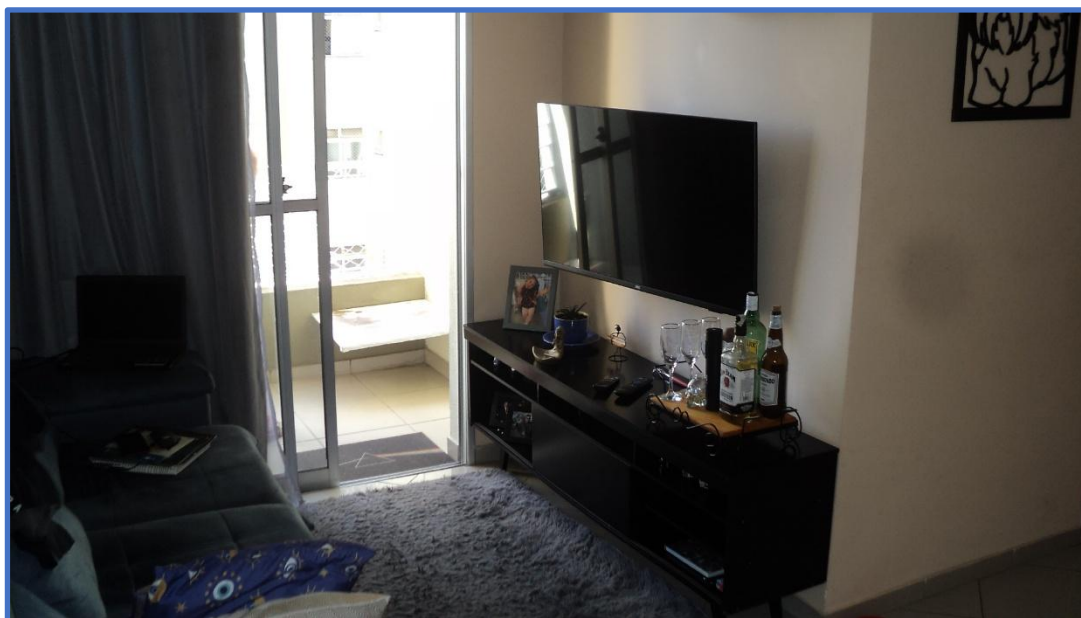


Foto: visão da sala de estar.

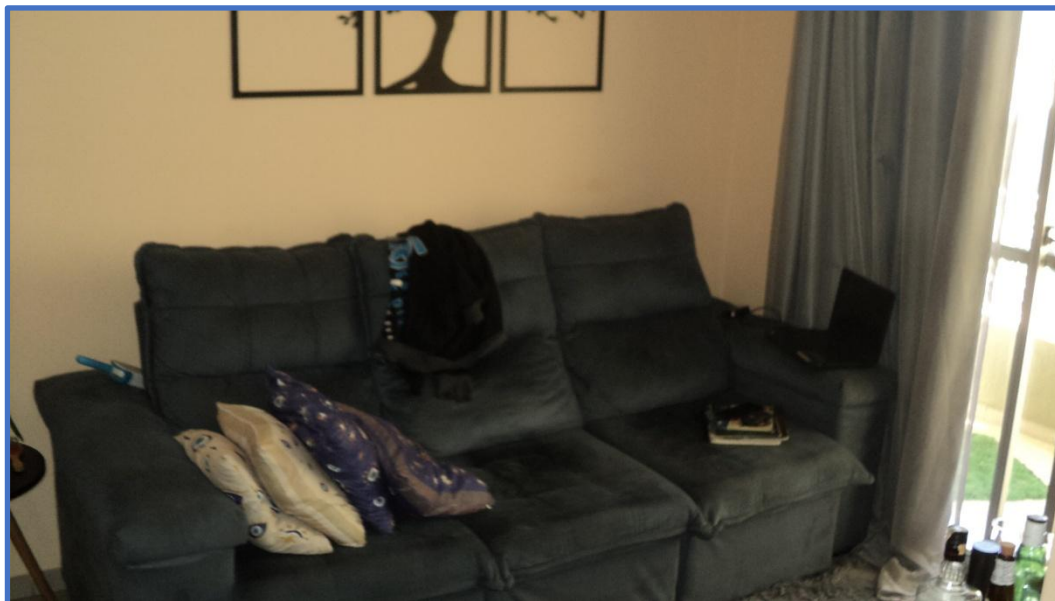


Foto: visão da sala de estar.



Foto: visão da sala de estar/jantar.

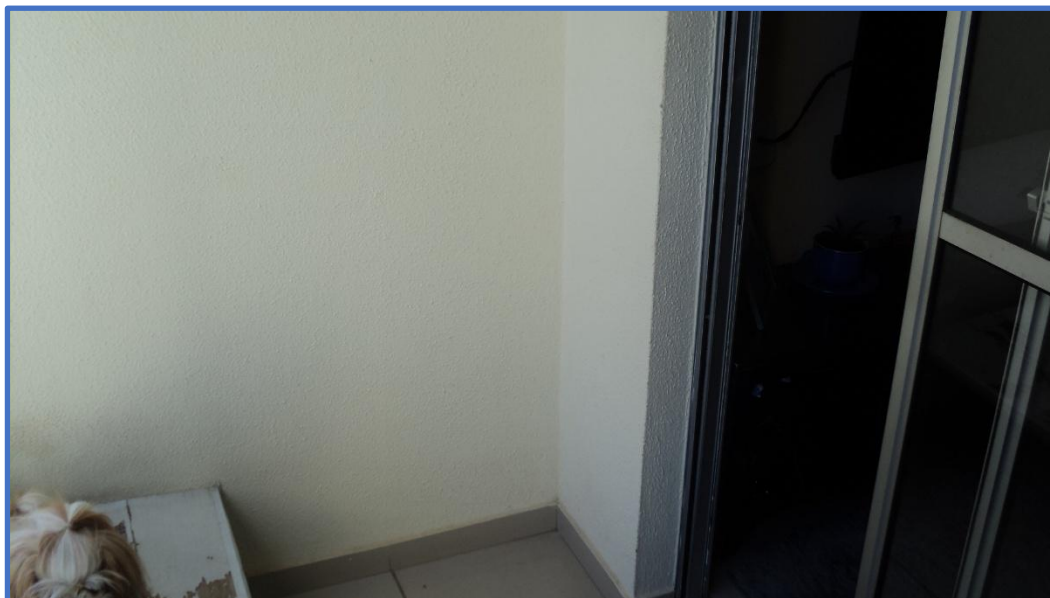


Foto: visão da varanda.

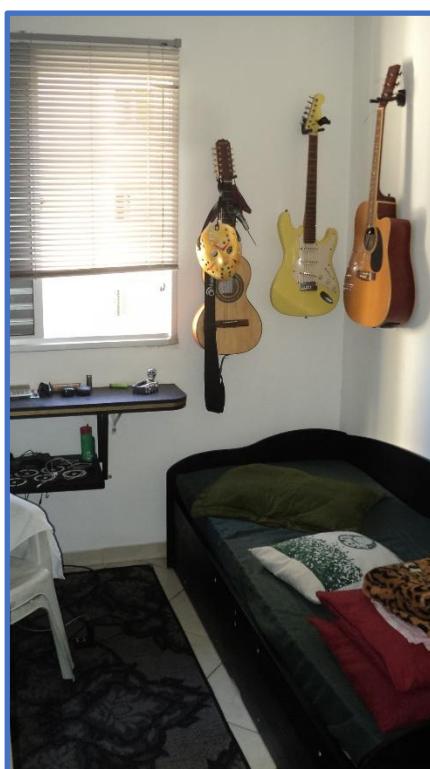


Foto: visão dormitório 01.

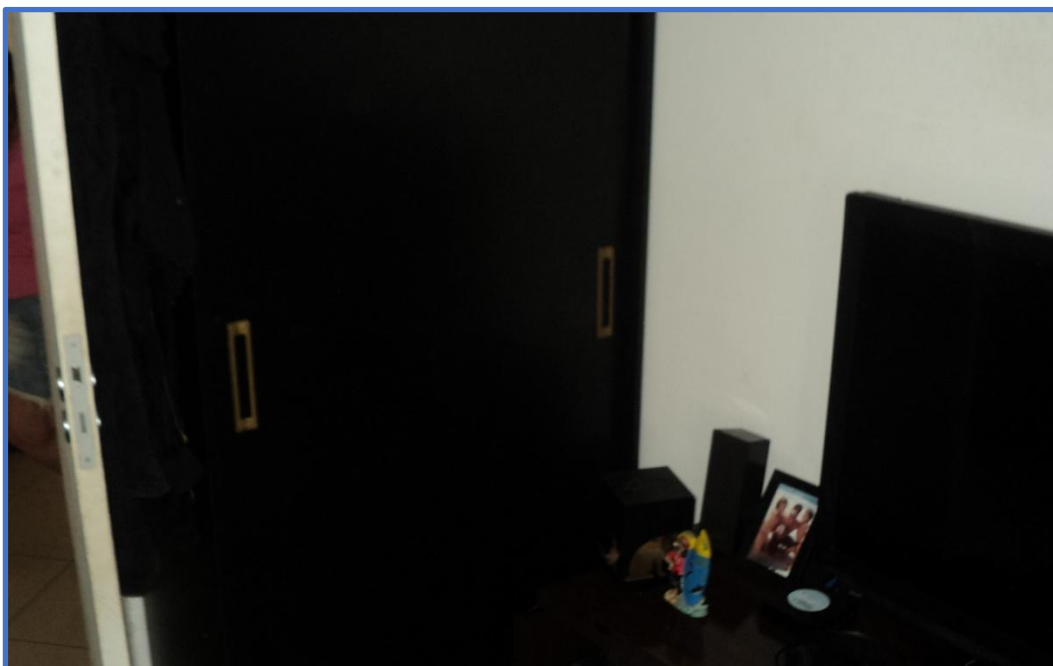


Foto: visão dormitório 01.



Foto: visão do banheiro social.

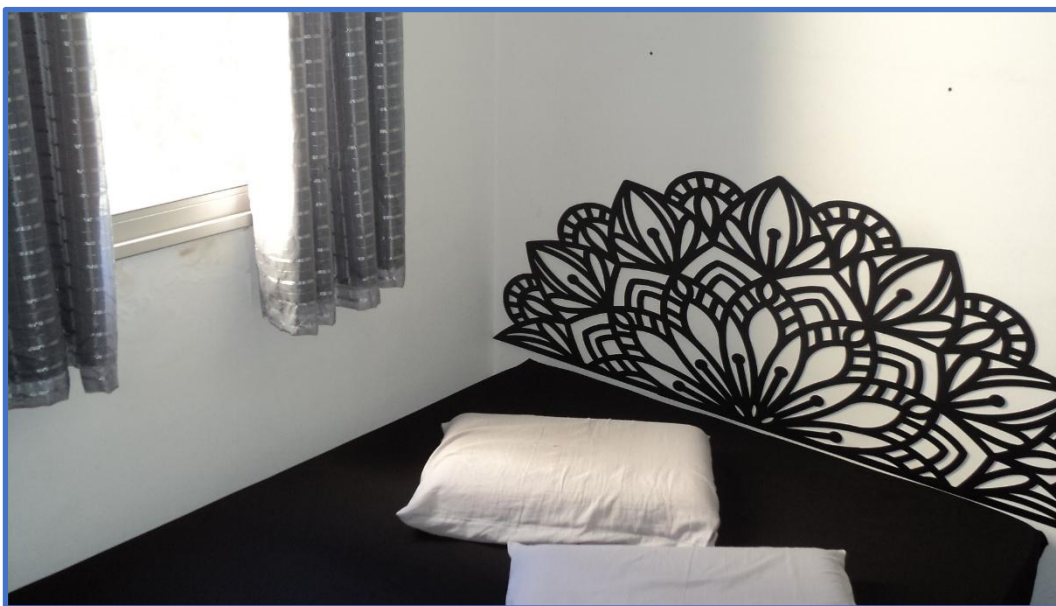


Foto: visão dormitório 02.

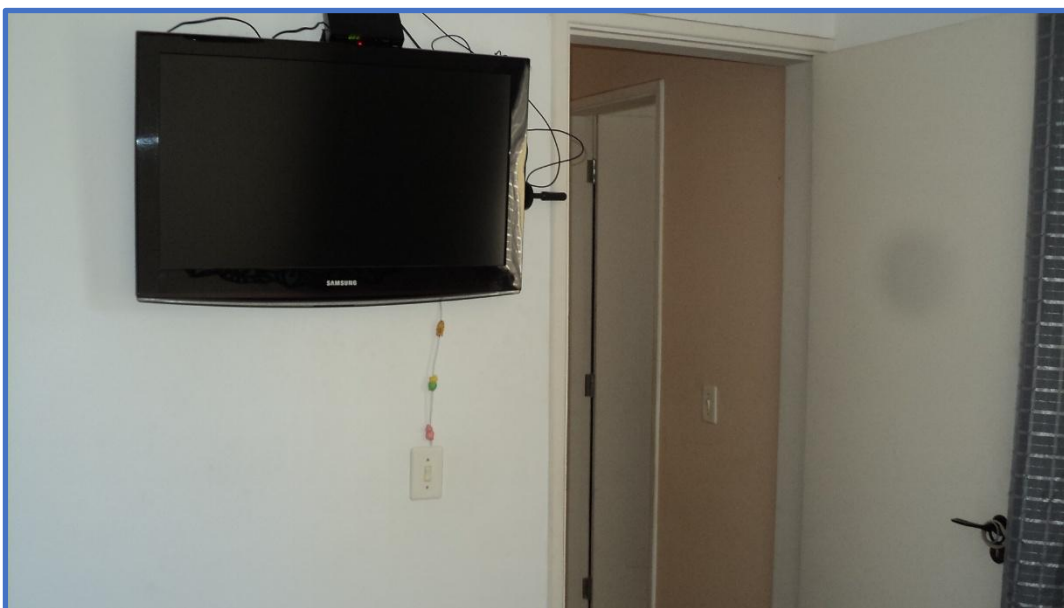


Foto: visão dormitório 02.

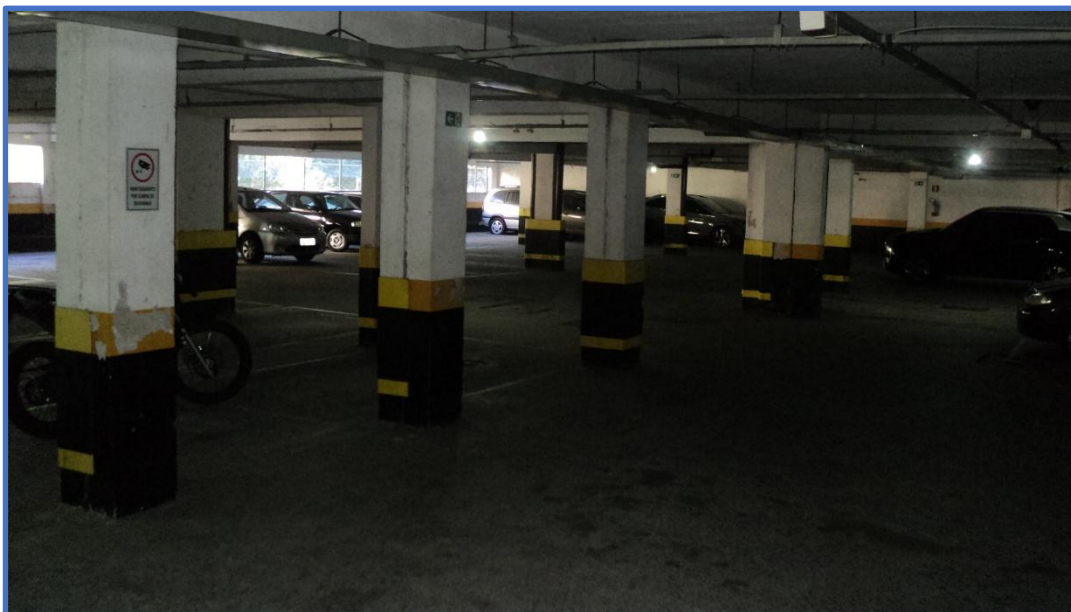


Foto: visão do subsolo, vaga de garagem indeterminada.

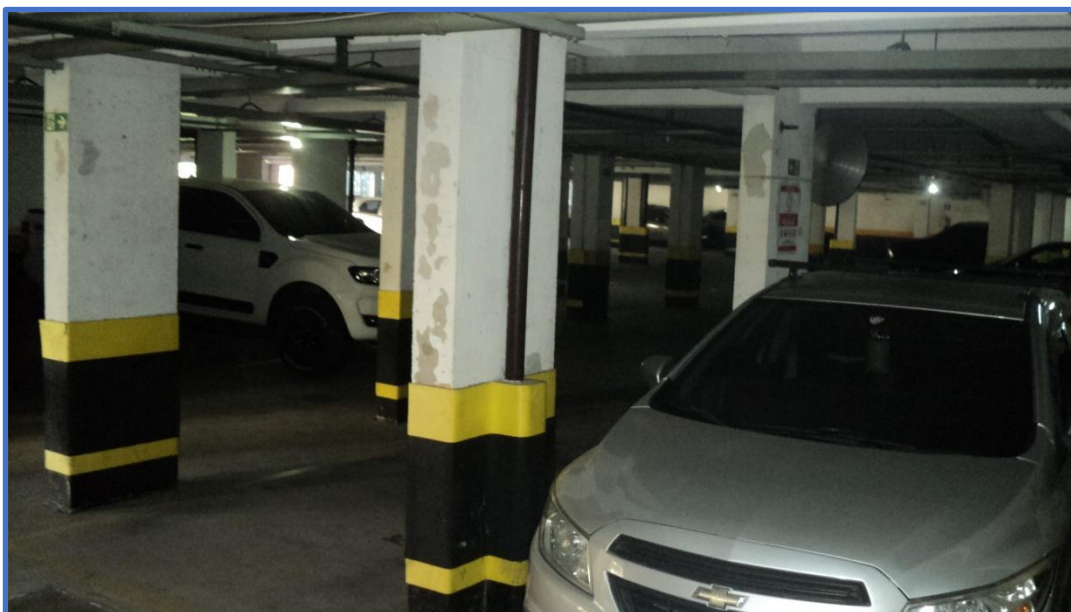


Foto: visão do subsolo, vaga de garagem indeterminada.



- Engenharia
- Contabilidade
- Administração

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

CAPÍTULO III– AVALIAÇÃO

III.1 - Critério Adotado

Foi utilizado 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 de imóvel 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 III).

A Homogeneização dos elementos comparativos e do IMÓVEL avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II). O Valor do imóvel avaliando foi obtido pelo produto entre a área utilizada 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.

III.2 - Valor Unitário Básico (Vu)

A **Média Saneada**, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de Agosto de 2025, vide Anexo I, é de:

$Vu = R\$ 6.267,40 / m^2$
(seis mil, duzentos e sessenta e sete reais, e quarenta centavos, por m²)




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO
 Tipo : Apartamento Local : Rua Antonio Domingues Freitas 125 AP 52 Bloco A Vila Amélia SAO PAULO - Data : 06/08/2025
 Cliente : 6ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL I – SANTANA
 Área terreno m² : 2.984,00 Edificação m² : 48,13 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS
 Média Unitários : 6.267,40
 Desvio Padrão : 918,93
 - 30% : 4.387,18
 + 30% : 8.147,62
 Coeficiente de Variação : 14,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS
 Média Unitários : 6.267,40
 Desvio Padrão : 918,93
 - 30% : 4.387,18
 + 30% : 8.147,62
 Coeficiente de Variação : 14,6600

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 dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract 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\$): 6.267,40
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.267,40000 VALOR TOTAL (R\$): 301.649,96

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
 INTERVALO MÍNIMO : 5.713,68
 INTERVALO MÁXIMO : 6.821,12

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
 INTERVALO MÍNIMO : 5.713,68
 INTERVALO MÁXIMO : 6.821,12

 GRAU DE PRECISÃO
 GRAU DE PRECISÃO: III

Tabela: Valores homogeneizados.

Valor do Imóvel objeto (Va) → $V_a = V_u \times A_u$, sendo:

$V_a = R\$ 6.267,40 \times 48,13m^2$ (mesmo tipo, considerada para os elementos comparativos.

$V_a = R\$ 301.649,96$

Ou, em números redondos, permitido pela norma:

$V_a = R\$ 302.000,00$

	- Engenharia - Contabilidade - Administração	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

CAPÍTULO IV – CONCLUSÃO

O valor de mercado de venda do imóvel avaliando, sito à Rua Antônio Domingues de Freitas, 125, apto 52 Bloco A, Edifício Azaléia do Condomínio Edifício Forest Park III, Santana, São Paulo, SP, 02615-020, é de:

Valor de Mercado de Venda:	R\$ 302.000,00 (trezentos e dois mil reais) Referente à matrícula Nº 111.576 do 3º RI da capital. Data Base: Agosto de 2025.
-----------------------------------	--

CAPÍTULO V– RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há quesitos a serem respondidos.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 24 (vinte e quatro) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 10 de agosto de 2025



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO
PERITO

ENGENHEIRO – UFRJ – CREA SP 5060262015
CONTADOR – FIPECAFI – CRCSP 1SP348958/0-2
ADMINISTRADOR – Pós-Graduação FGV/SP ; MBA/ITA e ESPM



- Engenharia
- Contabilidade
- Administração

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.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

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

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (Firp)

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 (Fpcp)

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, onde este perito logrou buscar todos em condomínio, foram homogeneizados para a situação paradigma definida nos anexos.



- Engenharia
- Contabilidade
- Administração

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA




APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Antonio Domingues Freitas 125 AP 52 Bloco A Vila Amélia SAO PAULO - Data : 06/08/2025

Cliente : 6ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL I – SANTANA

Área terreno m² : 2.984,00 Edificação m² : 48,13 Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.267,40

Desvio Padrão : 918,93

- 30% : 4.387,18

+ 30% : 8.147,62

Coefficiente de Variação : 14,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.267,40

Desvio Padrão : 918,93

- 30% : 4.387,18

+ 30% : 8.147,62

Coefficiente de Variação : 14,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
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 caract dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todos 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\$): 6.267,40

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.267,40000 VALOR TOTAL (R\$): 301.649,96

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

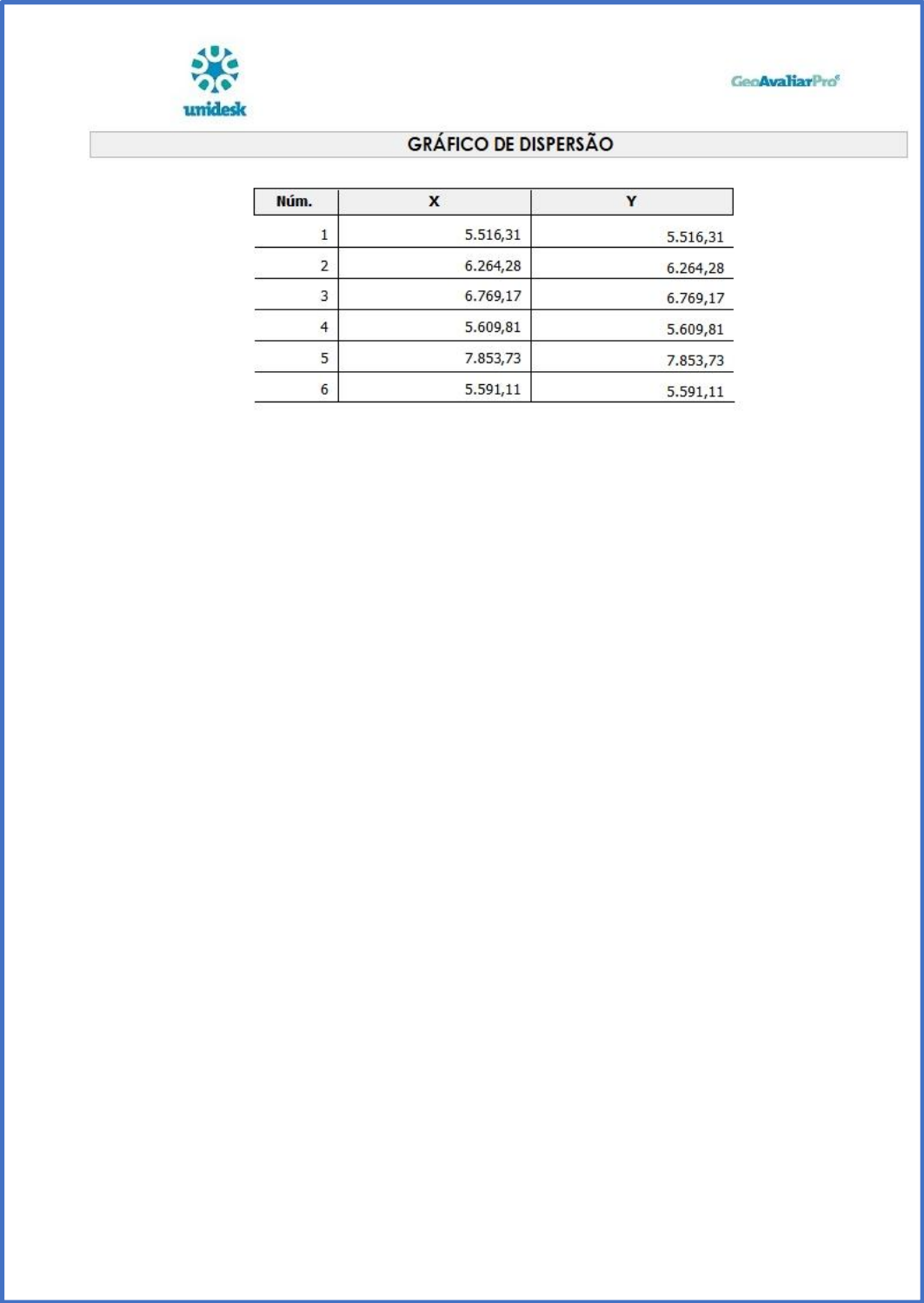
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.713,68 INTERVALO MÍNIMO : 5.713,68

INTERVALO MÁXIMO : 6.821,12 INTERVALO MÁXIMO : 6.821,12

GRAU DE PRECISÃO

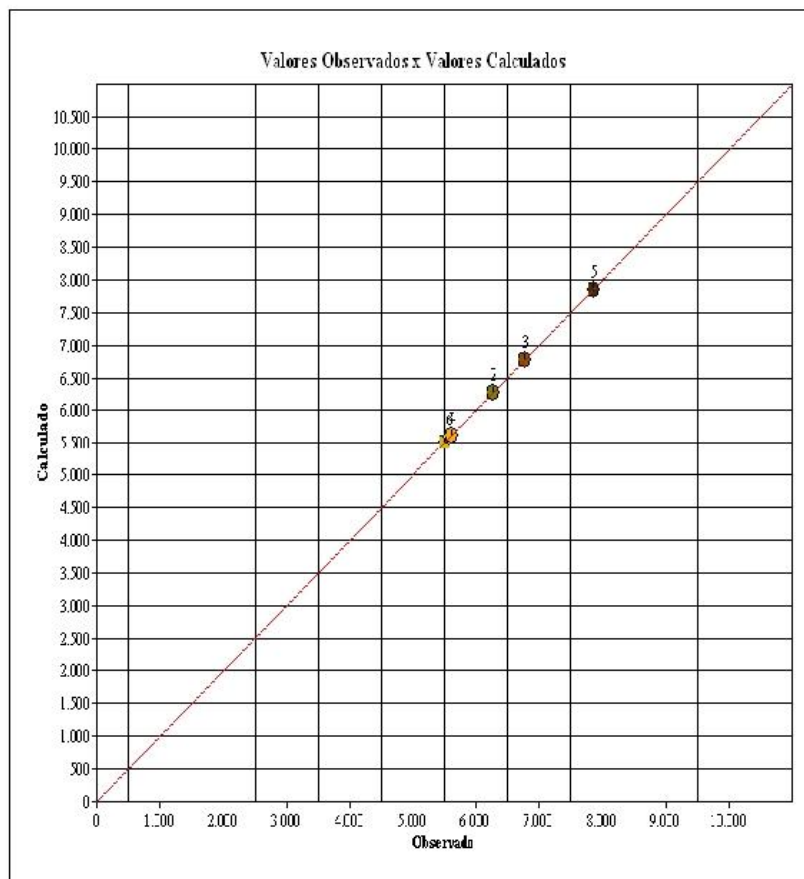
GRAU DE PRECISÃO: III





GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





- Engenharia
- Contabilidade
- Administração

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Antonio Domingues Freitas, nº 125

DATA : 06/08/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.280,00
☒ Obsolescência	Idade 22
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0



- Engenharia
- Contabilidade
- Administração

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Rua Antonio Domingues Freitas ,125	5.516,31	5.516,31	1,0000
☒	2 Rua Antonio Domingues Freitas ,125	6.264,28	6.264,28	1,0000
☒	3 Rua Antonio Domingues Freitas ,125	6.769,17	6.769,17	1,0000
☒	4 Rua Antonio Domingues Freitas ,125	5.609,81	5.609,81	1,0000
☒	5 Rua Antonio Domingues Freitas ,125	7.853,73	7.853,73	1,0000
☒	6 Rua Antonio Domingues Freitas ,125	5.591,11	5.591,11	1,0000

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025		
SETOR : 305	QUADRA : 089	ÍNDICE DO LOCAL : 1.280,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Antonio Domingues Freitas			NÚMERO : 125		
COMP.: apto	BAIRRO : Vila Amélia	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:	2.984,00	TESTADA - (ct) m :	30,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	99,47
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,784	IDADE : 22 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	48,13	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 48,13
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	0
				APTO/ANDAR :	4
				PISCINA :	1
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	295.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar				
CONTATO :	Imobiliária	TELEFONE : 11-50110787			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.516,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.516,31
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 - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025
SETOR : 305 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 1.280,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Domingues Freitas NÚMERO : 125
COMP.: apto BAIRRO : Vila Amélia 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: 2.984,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 99,47
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,784 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,13 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,13

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 335.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar
CONTATO : Imobiliária TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.264,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.264,28
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	



- Engenharia
- Contabilidade
- Administração

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025
SETOR : 305 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 1.280,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Domingues Freitas NÚMERO : 125
COMP.: apto BAIRRO : Vila Amélia 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: 2.984,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 99,47
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,784 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,13 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,13

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 362.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes One
CONTATO : Imobiliária TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.769,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.769,17
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 - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025
SETOR : 305 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 1.280,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Domingues Freitas NÚMERO : 125
COMP.: apto BAIRRO : Vila Amélia 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: 2.984,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 99,47
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,784 IDADE: 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,13 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,13

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Mirante Imóveis
CONTATO : Imobiliária TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.609,81
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.609,81
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 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025
SETOR : 305 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 1.280,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Antonio Domingues Freitas NÚMERO : 125
COMP.: apto BAIRRO : Vila Amélia 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: 2.984,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 99,47
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,784 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,13 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,13

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes Elite
CONTATO : Imobiliária TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.853,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.853,73
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



- Engenharia
- Contabilidade
- Administração

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 305	QUADRA : 089	ÍNDICE DO LOCAL : 1.280,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antonio Domingues Freitas		NÚMERO : 125	
COMP.: apto	BAIRRO : Vila Amélia	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:	2.984,00	TESTADA - (cf) m :	30,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%	PROF. EQUIV. (Pe) :	99,47
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,784	IDADE : 22 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	48,13	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	48,13
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES : 0	W.C. : 1
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS : 0
		SUPERIORES : 0	PISCINA : 1
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	299.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :			
CONTATO :	Henrique Cesar		TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :			
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 :	5.591,11
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.591,11
		VARIAÇÃO :	1,0000