

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

39 anos

Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

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

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP**

AUTOS Nº: 1105254-09.2018.8.26.0100

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS**, em face de **VALDOMIRO GONÇALVES SOARES**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento nº 12**, localizado no **1º andar do Edifício Laís**, situado na **Rua do Paraíso, nº 353**, no **2º subdistrito Liberdade, São Paulo**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 09 de novembro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

(Matriculado sob nº 7.887, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

Apartamento nº 12, localizado no 1º andar,

Edifício Laís, situado na Rua do Paraíso, nº 353 - Liberdade, SP.

R\$ 409.000,00

(Quatrocentos e nove mil reais)

NOVEMBRO / 2023

FOTO 01



FACHADA DO EDIFÍCIO LAÍS.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS**, em face de **VALDOMIRO GONÇALVES SOARES**:

Apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Edifício Laís, situado na Rua do Paraíso, nº 353, no 2º Subdistrito - Liberdade, com área útil de 56,000 m², a área comum de 10,240 m², totalizando uma área construída de 66,240 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 9,9885748 m² ou seja 1,55828% no terreno e demais coisas comuns do edifício. Matriculado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 7.887.

II - VISTORIA

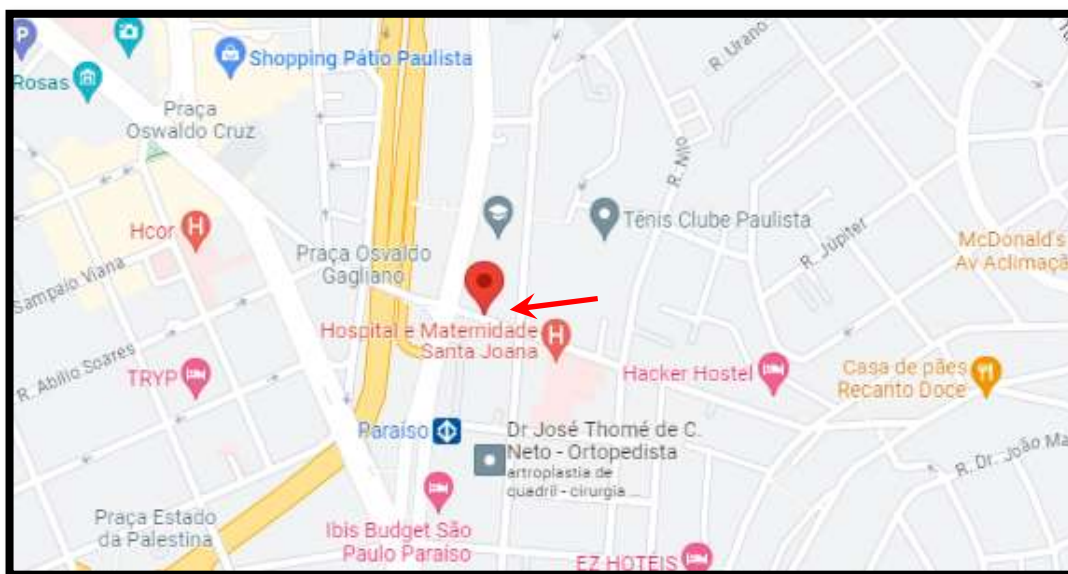
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 192/193.

Em diligência ao imóvel, situado na Rua do Paraíso, nº 353, Liberdade - São Paulo, o Sr. Valdomiro Gonçalves Soares, não permitiu o acesso ao mesmo para a realização das vistorias. Desta forma, a Sra. Érica Saddi, síndica do Condomínio, franqueou a vistoria em unidade semelhante à unidade avaliando, com as mesmas características construtivas, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



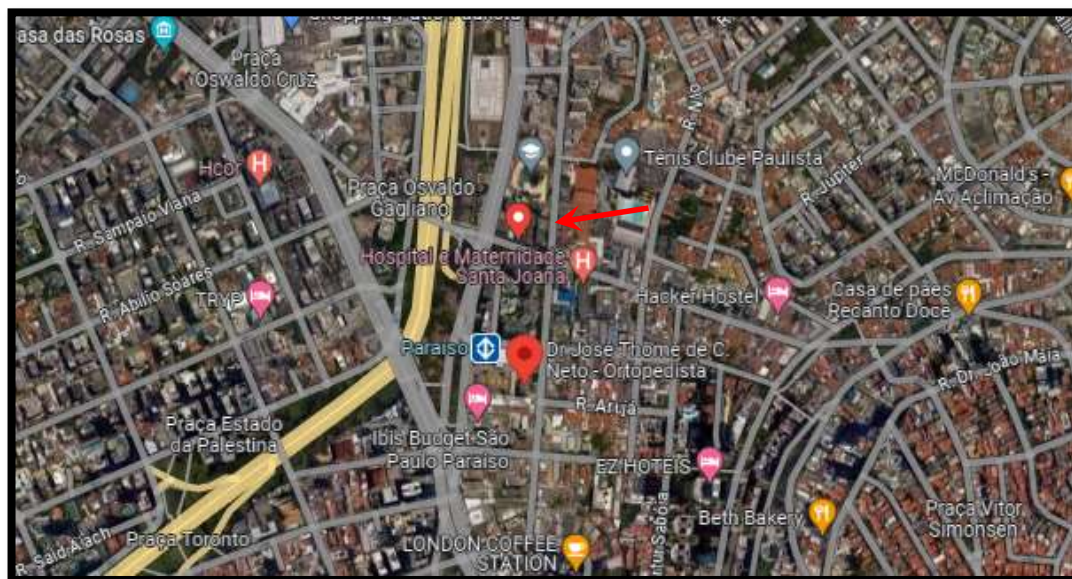


FOTO 02



TRECHO DA RUA DO PARAÍSO,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 03



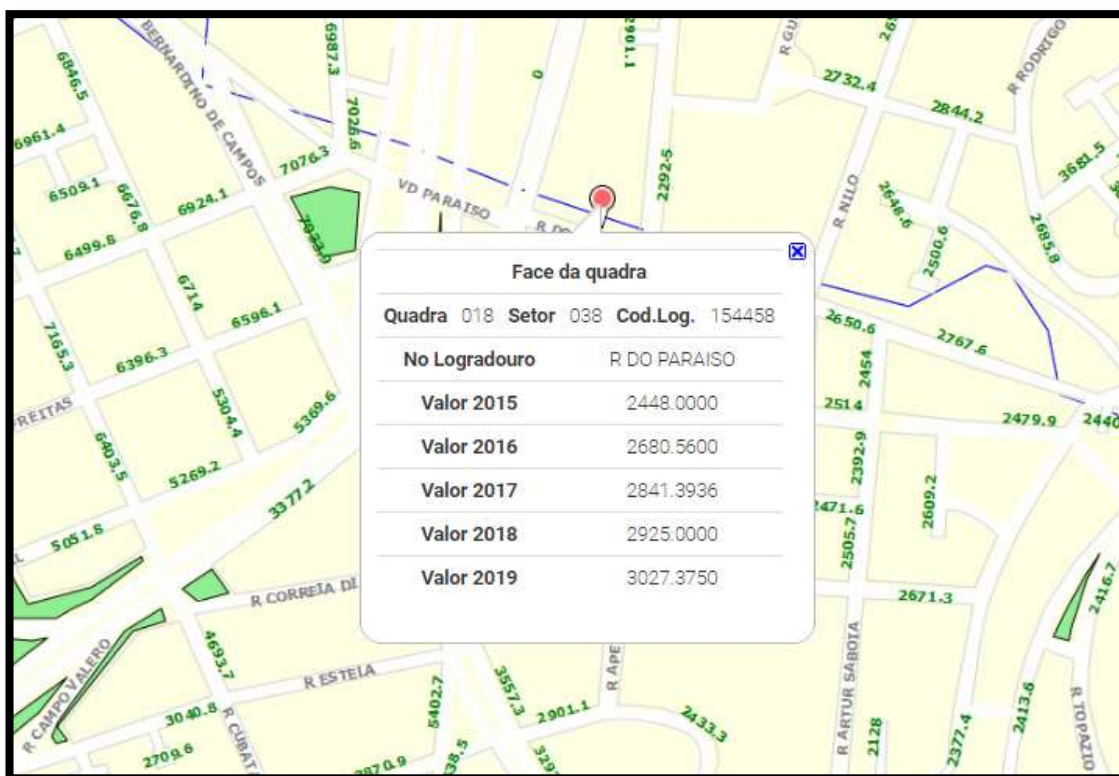
TRECHO DA RUA DO PARAÍSO,
ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua do Paraíso, nº 353 - Apartamento nº 12 - Edifício Laís:

ZONA:	ZEU
SETOR:	038
QUADRA:	018
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	038.018.0144-6
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 3.027,375



Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023
Cadastro do Imóvel: 038.018.0144-6	
Local do Imóvel: R DO PARAISO, 353 - AN 1 AP 12 PARAISO CEP 04103-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: R DO PARAISO, 353 - AN 1 AP 12 PARAISO CEP 04103-000	
Contribuinte(s): CPF 762.482.838-34 WALDOMIRO GONCALVES SOARES CPF 688.042.458-91 HELENA NOBUKO GONCALVES SOARES	
Dados cadastrais do terreno:	
Área Incorporada (m²):	650
Área não Incorporada (m²):	0
Área total (m²):	650
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²):	67
Área ocupada pela construção (m²):	641
Ano da construção corrigido:	1976
Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	6.892,00
- da construção:	3.144,00
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	111.816,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	92.686,00
Base de cálculo do IPTU:	204.502,00
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 02/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/	
Data de Emissão: 04/10/2023 Número do Documento: 2.2023.021867687-2 Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)	

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

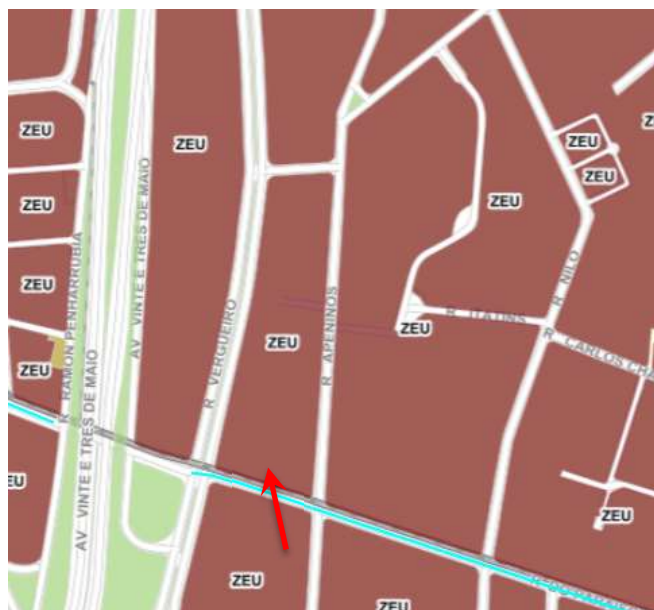
O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo. O local em causa integra as Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo. Zonas inseridas na Macrozona e Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia



Perímetro Zona de Uso (1)

Zona de Uso: ZEU

Observações:

Lote

Setor: 038
Quadra: 018
Lote: 0000
Dígito SQL:
Condomínio: 01
Tipo quadra: FISCAL
Tipo lote: FISCAL
CodLog: 154458
Nome logradouro: R DO PARAISO
Número porta: 349 353
Complemento:
Situação:
Uso: Condomínio
Área terreno (m2): 650
Área construída (m2):
Código do contribuinte:

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas.

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

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

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Cabe ao apartamento nº 12 do Edifício Laís, a fração ideal de 1,55828% do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do edifício.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS", erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública. O Edifício conta com vagas para veículos, localizadas nos dois pavimentos de subsolo.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Laís, possui 12 pavimentos superiores, com quatro unidades por andar, hall atendendo as quatro unidades do andar, com um elevador social e um elevador de serviço, com entrada social pelo pavimento térreo do condomínio.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 12)

O apartamento nº 12 está localizado no 1º andar do Edifício Laís, situado na Rua do Paraíso, nº 353, Liberdade, Município e Comarca de São Paulo - SP. Contém a área útil de 56,000 m², a área comum de 10,240 m², perfazendo a área total de 66,240 m², sem direito a vaga na garagem coletiva, cabendo-lhe a fração ideal de 1,55828% do terreno e das coisas comuns do condomínio.

Possui ainda: sala, cozinha, banheiro, área de serviço, dois dormitórios, com idade física de 47 anos, podendo ser classificado como "1.1.3 - apartamento padrão médio com elevador", limite médio, de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas", e enquadra-se na referência E - necessitando de reparos simples.

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere: 1.1.3 - Apartamento padrão médio com elevador:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar.

Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

Avaliações e Perícias de Engenharia

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS, DO HALL DO ANDAR ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO Nº 12, FOTOS DO APARTAMENTO Nº 84, SEMELHANTE AO IMÓVEL AVALIANDO E O CROQUI OBTIDO ATRAVÉS DE PROPAGANDA COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO:

CROQUI



FOTOS 04/05

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS



FACHADA.

FOTOS 06/07

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS



ACESSO DE PEDESTRES E ÁREA COMUM NO TÉRREO

FOTOS 08/09

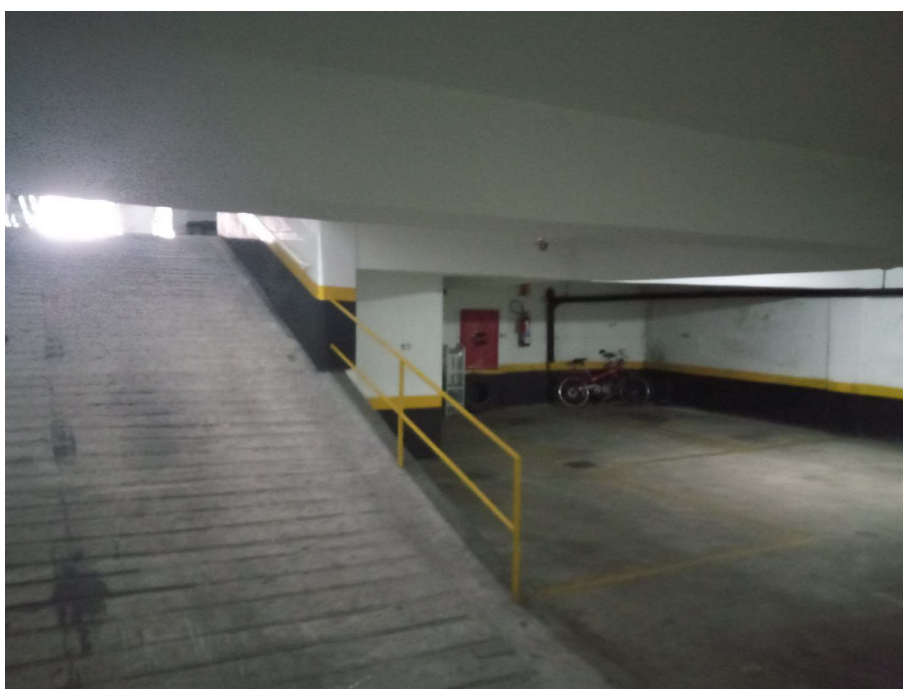
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS



ASPECTOS GERAIS DO TÉRREO.

FOTOS 10/11

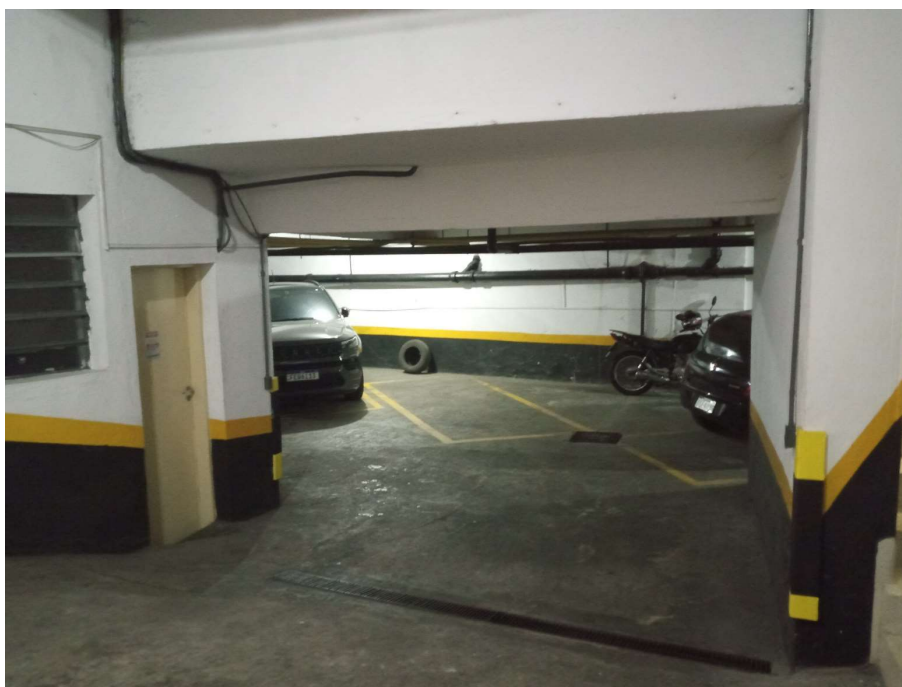
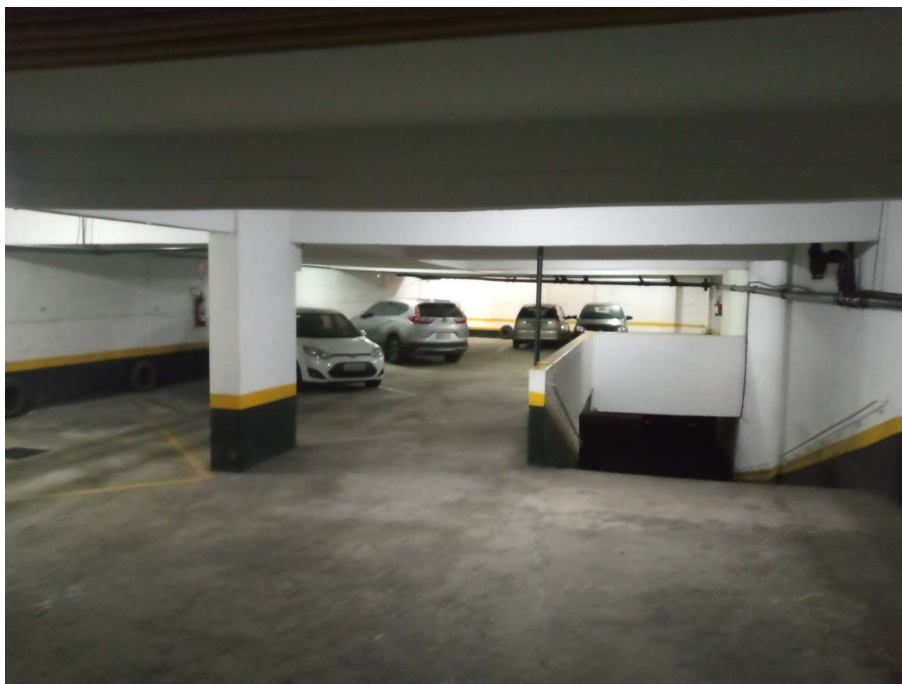
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS



HALL DE ELEVADORES E ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTOS 12/13

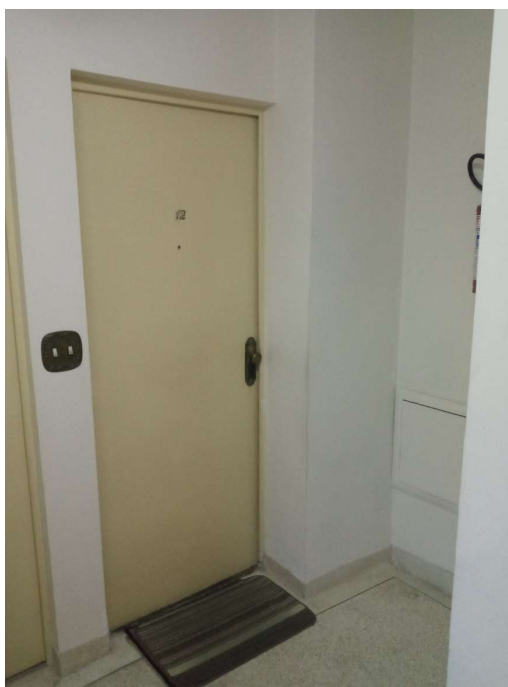
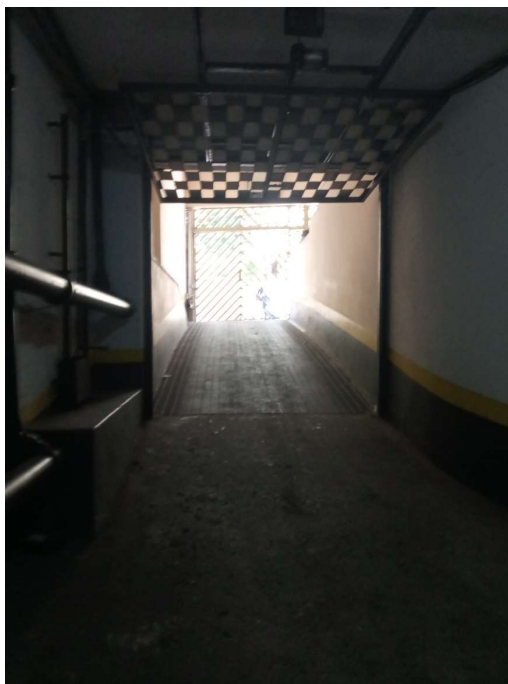
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS



ASPECTOS GERAIS DO SUBSOLO.

FOTOS 14/15

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS



SUBSOLO E ACESSO AO APARTAMENTO Nº 12 - 1º ANDAR.

FOTOS 16/17

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS



HALL DO APARTAMENTO Nº84 - 8º ANDAR.

FOTO 18

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



APARTAMENTO Nº 84 - EDIFÍCIO LAÍS



SALA.

FOTO 19

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



APARTAMENTO N° 84 - EDIFÍCIO LAÍS



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTO 20

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



APARTAMENTO N° 84 - EDIFÍCIO LAÍS



COZINHA.

FOTO 21

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



APARTAMENTO Nº 84 - EDIFÍCIO LAÍS



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 22

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



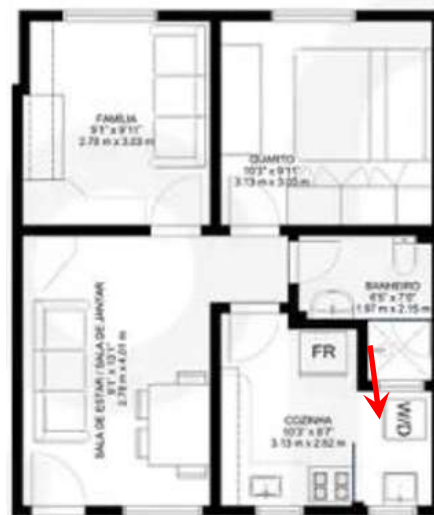
APARTAMENTO N° 84 - EDIFÍCIO LAÍS



ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 23

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



APARTAMENTO Nº 84 - EDIFÍCIO LAÍS



OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 24

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



APARTAMENTO N° 84 - EDIFÍCIO LAÍS



BANHEIRO.

FOTO 25

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



APARTAMENTO N° 84 - EDIFÍCIO LAÍS



OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTO 26

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



APARTAMENTO N° 84 - EDIFÍCIO LAÍS



DORMITÓRIO.

FOTO 27

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



APARTAMENTO N° 84 - EDIFÍCIO LAÍS



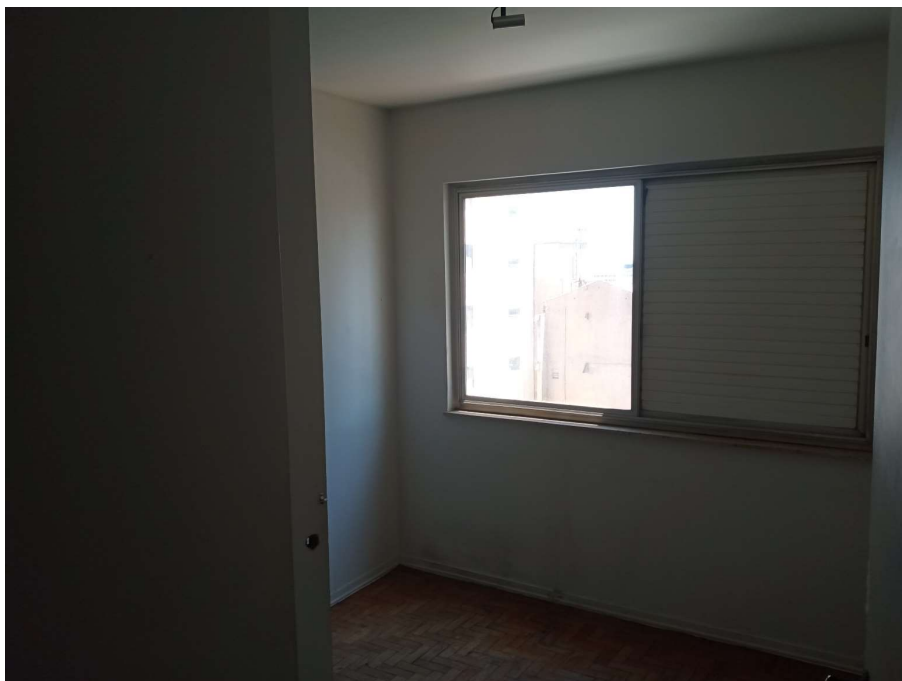
OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTO 28

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



APARTAMENTO Nº 84 - EDIFÍCIO LAÍS



DORMITÓRIO.

FOTO 29

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



APARTAMENTO Nº 84 - EDIFÍCIO LAÍS



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas".

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos residenciais na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 09 (nove) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (*trinta por cento*) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

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

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

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

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

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

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

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Índice - Unidades Padronizadas".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR"**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

1.955,60

▼ -0,05%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples
		1.1.3 – Padrão Médio
		1.1.4 – Padrão Superior
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico
		2.1.2 – Padrão Simples
		2.1.3 – Padrão Médio
		2.1.4 – Padrão Superior
		2.1.5 – Padrão Fino
		2.1.6 – Padrão Luxo

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218
	Com elevador	4,568	5,075

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{oc} = R + K * (1 - R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

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

VB = Valor da benfeitoria;

A = Área total construída;

V_u = Valor unitário da construção;

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

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maloreia dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação. O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos residenciais na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência. Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	56,00 m ²
ÍNDICE FISCAL =	R\$ 3.027,375
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 7.294,80 / m ²

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = 56,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.294,80 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 408.508,80$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 409.000,00

(Quatrocentos e nove mil reais)

NOVEMBRO / 2023

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 7.294,80 / \text{m}^2$ (sete mil, duzentos e noventa e quatro reais e oitenta centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2023	
SETOR : 038	QUADRA : 030	ÍNDICE DO LOCAL : 2.357,73	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA APENINOS		NÚMERO : 771	
COMP.:	BAIRRO : ACLIMAÇÃO	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:	397,00	TESTADA - (ct) m:	15,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	26,47
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,594	IDADE:	35 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	45,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	450.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	SANSEI IMÓVEIS		
CONTATO:	TELEFONE: (11)-972070500		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	511,24	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2.102,01	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: 9.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.409,23
		VARIAÇÃO: 0.8232





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2023	
SETOR : 038	QUADRA : 030	ÍNDICE DO LOCAL : 2.357,73	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA APENINOS		NÚMERO : 771	
COMP.:	BAIRRO : ACLIMAÇÃO	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:	397,00	TESTADA - (ct) m :	15,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	26,47
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,553	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	64,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	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\$) : 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	EAL ESCRITÓRIO ALMEIDA LEITE		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-993276316	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	426,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1,421,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-750,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.500,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.754,70
		VARIAÇÃO : 0,7673



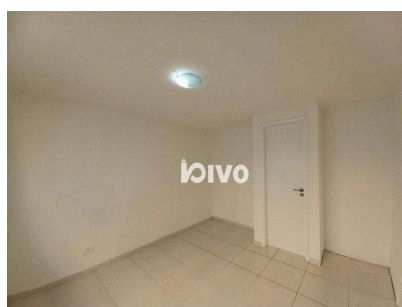


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2023	
SETOR : 038	QUADRA : 030	ÍNDICE DO LOCAL : 2.357,73	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA APENINOS		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : ACLIMAÇÃO	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:	397,00	TESTADA - (ct) m:	15,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	26,47
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO: e - reparos simples			
COEF. DEP. (k):	0,553	IDADE: 35 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	57,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	67,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	450.000,00
IMOBILIÁRIA:	IVO IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-968419096		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	403,61	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.346,53	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-710,53	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 7.105,26
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.451,82
		VARIAÇÃO: 0,7673



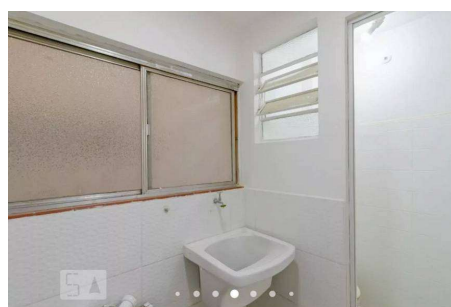


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2023		
SETOR : 038	QUADRA : 030	ÍNDICE DO LOCAL : 2.357,73	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA APENINOS			NÚMERO : SN		
COMP.:	BAIRRO : ACLIMAÇÃO		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:	800,00	TESTADA - (ct) m :	20,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,390	IDADE : 49 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00
			VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	10,00
			TOTAL M²:	70,00	
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
			SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :
			PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :
			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\$) : 590.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	EAL ESCRITÓRIO ALMEIDA LEITE				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-993276316				
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	502,72	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	580,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-885,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.850,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.048,64
		VARIAÇÃO : 1,0224





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2023
SETOR : 038 QUADRA : 018 ÍNDICE DO LOCAL : 3.027,37 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PARAÍSO NÚMERO : 353
COMP.: BAIRRO : ACLIMAÇÃO 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: 650,00 TESTADA - (ct) m: 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 46,43
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caldo para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,435 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 77,00

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

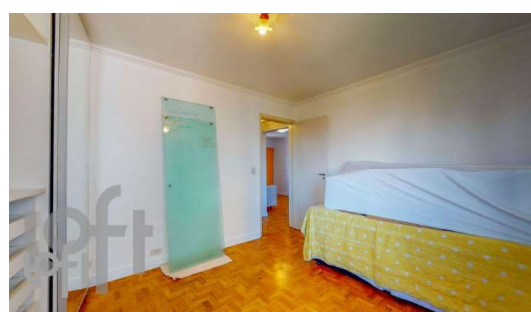
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LOFT
CONTATO : TELEFONE : (11)-40202208
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.074,63
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -240,86	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.826,31
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8761
VAGAS -1.007,46	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	





GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2023	
SETOR : 038	QUADRA : 018	ÍNDICE DO LOCAL : 3.027,37	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PARAÍSO		NÚMERO : 353	
COMP.:	BAIRRO : ACLIMAÇÃO	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:	650,00	TESTADA - (ct) m:	14,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,422	IDADE:	47 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	42,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	42,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	370.000,00
IMOBILIÁRIA:	LOFT	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11)-40202208			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,01	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: 7.928,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.928,58
		VARIAÇÃO: 1,0000





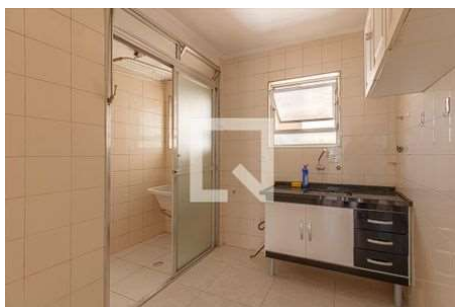
GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2023	
SETOR : 038	QUADRA : 018	ÍNDICE DO LOCAL : 3.027,37	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PARAÍSO		NÚMERO : 353	
COMP.:	BAIRRO : ACLIMAÇÃO	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:	650,00	TESTADA - (ct) m :	14,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos de 5% até 10%		
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,422	IDADE:	47 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	60,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	70,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	590.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	LOFT		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-40202208		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-885,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.850,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.965,01
		VARIAÇÃO : 0,9000



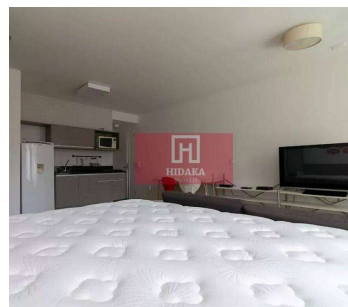


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2023	
SETOR : 038	QUADRA : 032	ÍNDICE DO LOCAL : 2.767,59	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PARAÍSO		NÚMERO : 667	
COMP.:	BAIRRO : ACLIMAÇÃO	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:	2.100,00	TESTADA - (ct) m:	40,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	caldo para os fundos até 5%	PROF. EQUIV. (Pe):	52,50
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Novo
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,858	IDADE:	15 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	46,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M²:	56,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$):	650.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	HIDAKA IMÓVEIS		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-990215169		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	238,75	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-5.169,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-1.271,74	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 12.717,39
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.514,44
		VARIAÇÃO : 0,5122



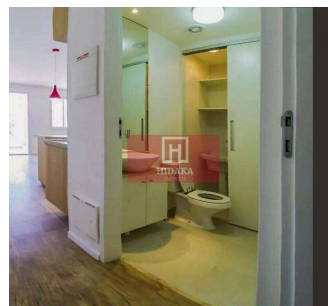


GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/11/2023	
SETOR : 038	QUADRA : 032	ÍNDICE DO LOCAL : 2,767,59	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA PARAÍSO		NÚMERO : 667	
COMP.:	BAIRRO : ACLIMAÇÃO	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:	2,100,00	TESTADA - (ct) m :	40,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	caldo para os fundos até 5%		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Novo	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) :	0,922	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	42,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	10,00	TOTAL M² :	52,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	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\$) :	650.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :
IMOBILIÁRIA :	HIDAKA IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-990215169		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	261,49	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBsolescência Fobs :	-6,042,76	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-1,392,86	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 13.928,57
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.754,44
		VARIAÇÃO : 0,4849





GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : ACLIMAÇÃO - 1105254-09.2018.8.26.0100

DATA : 08/11/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.027,38
☒ Obsolescência	Idade 47 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,1



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA APENINOS ,771	9.000,00	7.409,23	0,8232
☒ 2	RUA APENINOS ,771	7.500,00	5.754,70	0,7673
☒ 3	RUA APENINOS ,SN	7.105,26	5.451,82	0,7673
☒ 4	RUA APENINOS ,SN	8.850,00	9.048,64	1,0224
☒ 5	RUA PARAÍSO ,353	10.074,63	8.826,31	0,8761
☒ 6	RUA PARAÍSO ,353	7.928,57	7.928,58	1,0000
☒ 7	RUA PARAÍSO ,353	8.850,00	7.965,01	0,9000
☒ 8	RUA PARAÍSO ,667	12.717,39	6.514,44	0,5122
☒ 9	RUA PARAÍSO ,667	13.928,57	6.754,44	0,4849



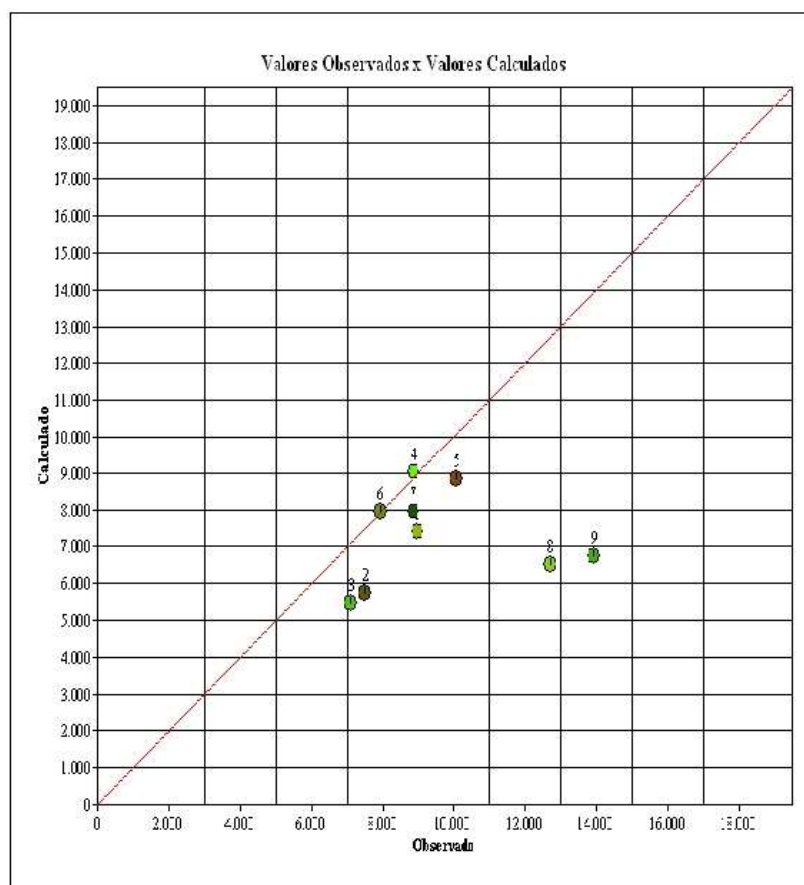
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.000,00	7.409,23
2	7.500,00	5.754,70
3	7.105,26	5.451,82
4	8.850,00	9.048,64
5	10.074,63	8.826,31
6	7.928,57	7.928,58
7	8.850,00	7.965,01
8	12.717,39	6.514,44
9	13.928,57	6.754,44



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





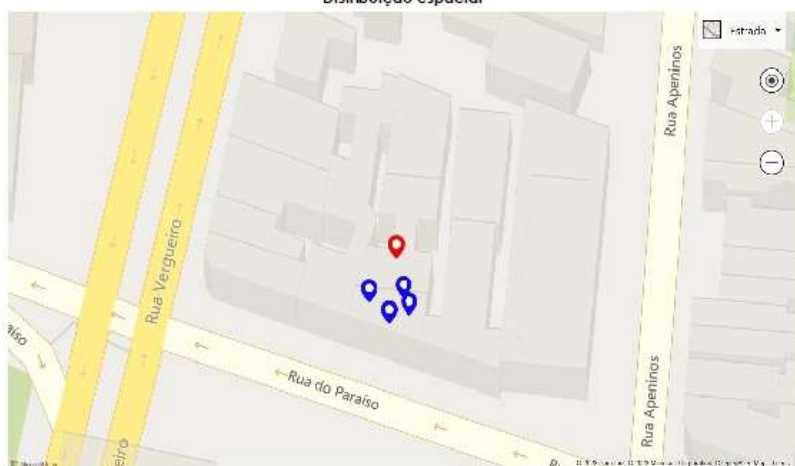
GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA DO PARAÍSO 353 APTO 12 ACLIMAÇÃO SAO PAULO - SP Data : 08/11/2023
Cliente : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAIS
Área terreno m² : 650,00 Edificação m² : 56,00 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.550,49
Desvio Padrão : 2.333,73
- 30% : 6.685,34
+ 30% : 12.415,64

Coeficiente de Variação : 24,4400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.294,80
Desvio Padrão : 1.272,54
- 30% : 5.106,36
+ 30% : 9.483,23

Coeficiente de Variação : 17,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
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	☐
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	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.294,80

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.294,80000

VALOR TOTAL (R\$): 408.508,80

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.702,22

INTERVALO MÍNIMO : 6.702,22

INTERVALO MÁXIMO : 7.887,38

INTERVALO MÁXIMO : 7.887,38

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LAÍS**, em face de **VALDOMIRO GONÇALVES SOARES**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

(Matriculado sob nº 7.887, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

Apartamento nº 12, localizado no 1º andar,

Edifício Laís, situado na Rua do Paraíso, nº 353 - Liberdade, SP.

R\$ 409.000,00

(Quatrocentos e nove mil reais)



NOVEMBRO / 2023

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 60 (sessenta) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de novembro de 2023.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D