

1

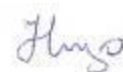
**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 01ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**

**PROCESSO DIGITAL AUTUADO SOB O Nº
1132075-45.2021.8.26.0100**

FLÁVIO MENAH LOURENÇO, perito judicial nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **BANCO SOFISA S/A** em face de **ECOPLASTIC INDUSTRIA E COMERCIO EIRELI E OUTRO**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após ter concluído todos seus estudos, vistorias, diligências e pesquisas necessárias para apresentar-lhe o presente

LAUDO PERICIAL

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



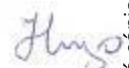
SUMÁRIO

1- Condições Preliminares

2- Localização e Caracterização do Imóvel

3- Avaliação

4- Conclusão



1- CONDIÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade realizar a avaliação do valor de mercado de venda do imóvel denominado Apartamento 97A, localizado no nono pavimento da Torre A do Condomínio Edifício Clube Jaçanã, localizado na Avenida Mendes da Rocha, 1093, Jardim Brasil, São Paulo – SP.

Tal imóvel está matriculado sob o nº 256.486, ante o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, ali constando ter a área total de 105,629 m², sendo desses 59,90 m² de área privativa real e 45,729 m², equivalente a uma fração ideal de 0,32215% no terreno e nas partes de propriedade de uso comum do condomínio, inclusos nesta área o direito de guarda de 1 automóvel de passeio.

Não constam, s.m.j., quesitos apresentados pelas partes ou pelo MM. Juízo, nem, tampouco, indicação de assistentes técnicos.

Foi realizado por este Jurisperito um profundo estudo das peças presentes nos autos, pesquisas de normas técnicas, material bibliográfico e relatos de situações semelhantes, para que a partir dessa fundamentação e da experiência profissional deste perito fosse produzido o presente Parecer.

Este laudo tem como base a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2007, editado pelo IBAPE e, no Método



4

Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.



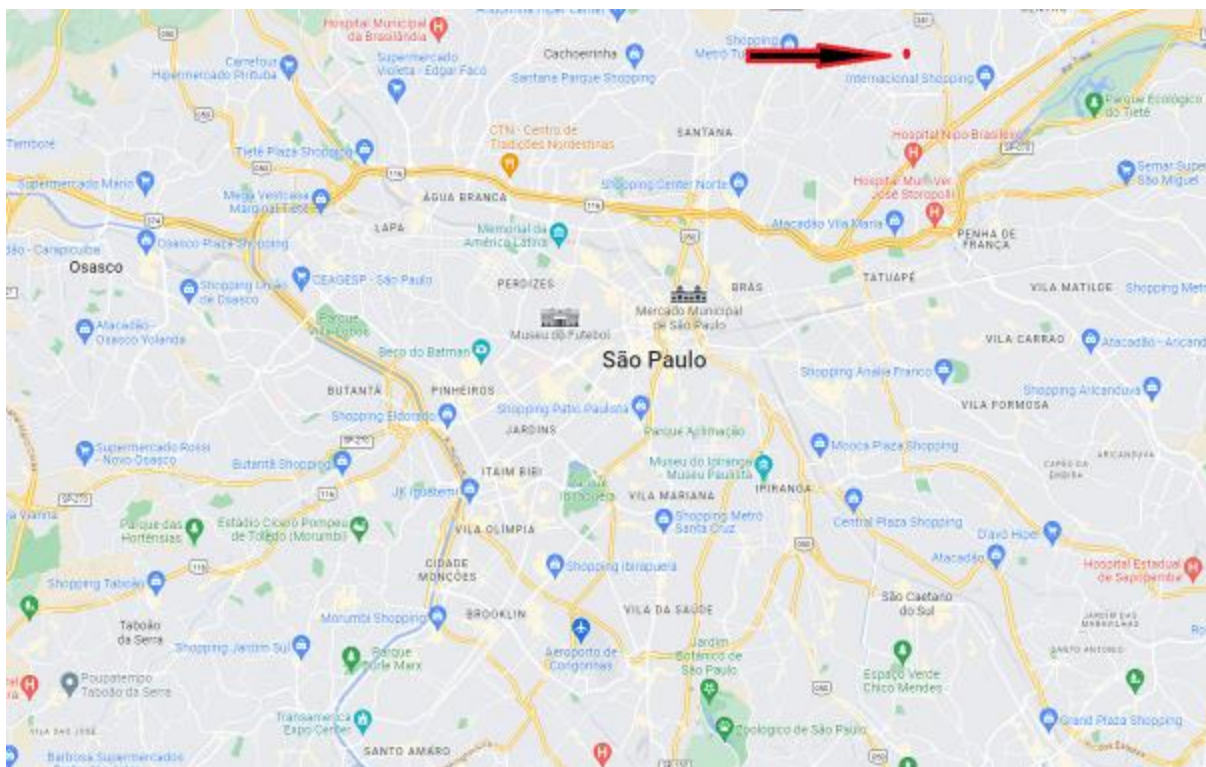
Foto 1: Vista frontal do empreendimento onde imóvel avaliando se insere.

5

2- LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desse Laudo está localizado na área urbana, sendo denominado Apartamento 97A, localizado no nono pavimento da Torre A do Condomínio Edifício Clube Jaçanã, localizado na Avenida Mendes da Rocha, 1093, Jardim Brasil, São Paulo – SP.

Mapa de localização:



Fonte: Google Maps, com demarcação aproximada do edifício onde se insere o imóvel objeto desta perícia.

Flávio

6

Foto de satélite:



Fonte: Google Maps, com demarcação do condomínio onde se insere o imóvel objeto desta perícia.

2.1- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A edificação pode então ser definida como um apartamento-tipo, tendo a área construída de 82,27 m², sendo desses 50,37 m² de área privativa real, tendo o mesmo uma sala, cozinha integrada com área de serviços, dois dormitórios, uma suíte e um banheiro social e, 31,90 m², equivalente a uma fração de 0,1863% ou 67,11 m² no terreno e nas partes de propriedade de uso comum do condomínio.

O imóvel é composto de sala, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e um banheiro, a unidade ainda possui o direito de uso de uma vaga de garagem simples, na garagem coletiva do condomínio, com capacidade para guarda e estacionamento de um veículo de passeio de porte médio, padrão nacional.

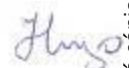
O apartamento confronta no sentido de quem de frente para o acesso ao bloco observa, pela frente com área de circulação, poço do elevador, caixa de escadas e vazio. Nos fundos com espaço aéreo sobre área de uso comum do condomínio, no lado direito com apartamento 46 e, no lado esquerdo com o apartamento 42.

Durante a diligência de vistoria realizada foi possível constatar idade real de 7 anos do empreendimento, bem como estado de conservação será arbitrado como de referência “e” – Necessitando de reparos simples, a primeira classe para imóveis sem reforma ampla em até 5 anos, definida sinteticamente como:

“Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após o reparo de eventuais fissuras superficiais, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema elétrico e hidráulico.”

Tal edificação apresenta ainda características de duas classes, a classe 1.3.2- Apartamento Padrão Simples e 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio, descritas como:

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa



qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. Paredes: pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.”

“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, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

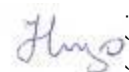
Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.”

Para avaliação do imóvel objeto será atribuído ao mesmo a equivalência da classe 1.3.2- Apartamento Padrão Simples (potencializado), pelas características do número de unidades por andar

11

tipo, bem como garagens avulsas às torres, mas potencializado pelo nível de acabamento e dos itens de amenidades disponíveis como piscina, quadra e salões.

Ressalva-se, contudo, que pela alta disponibilidade de ofertas dentro do empreendimento o qual localiza-se o imóvel objeto tal classificação não trará impacto, uma vez que o rol amostral é exclusivo a ele, sendo que todas as ofertas ali localizadas compartilham os mesmos fatores de homogeneização característicos ao empreendimento.





Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br



Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

Flávio



Fotos 2 a 6: Vistas internas do empreendimento onde o imóvel objeto se insere

Flávio

(K) PROTOCOLO 986801-256486

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NGD3R-TWWWVC-XKPAR-UCKHE>

Valide aqui a certidão.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERALMATRÍCULA
256.486FICHA
001**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

São Paulo, 05 de Julho de 2017

fls. 741

.onr

Documento assinado digitalmente

saec

cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLO RICCHETTI, liberado nos autos em 03/05/2023 às 09:45.

IMÓVEL: Apartamento nº 97A, localizado no 9º pavimento da Torre A, integrante do Condomínio Edifício Clube Jaqueira, situado na Avenida Mendes da Rocha, nº 1093, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa de 59,900m²; a área comum de 45,729m²., (já incluído o direito à guarda de 01 (um) automóvel de passeio em vaga indeterminada localizada na garagem coletiva do condomínio e sujeita à utilização com auxílio de manobrista); e a área total de 105,629m²., equivalente a uma fração ideal de 0,32215% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.

Cadastro na Municipal nº 066.153.0152-0 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: AGARPONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 13.598.076/0001-02, com sede nesta Capital, na rua Hungria nº 1.400, 2º andar conjunto 21, sala 09T, Jardim América.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 06 em 18/03/2015 na matrícula nº 152.512; (Averbação nº 12 e Registro nº 13 de 05/07/2017 na referida matrícula), deste Registro.

A Escrevente autorizada, (Karina Zuleika Cabreira). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:AC7E65ABB09B6C305831E48F04BD1B4C#

R.1 - 256.486 - São Paulo, 7 de novembro de 2017.

(prenotação nº. 812.076 - 24/10/2017).

TRANSMITENTE: AGARPONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 13.598.076/0001-02, com sede nesta Capital, na Rua Hungria nº 1400, 2º andar, conjunto 21, sala 09 T, Jardim Europa (Certidão Negativa de Débitos

Continua no Verso

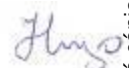
Imagem 1: Ficha 001 da Matrícula 256.486, na qual se descreve o imóvel objeto.

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
"e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
www.montecastelo.eng.br

Flavio

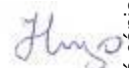
2.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Foi possível constatar que o bairro no qual o imóvel periciando se insere possui alto grau de urbanização, com ruas pavimentadas, com guias e sarjetas, energia elétrica e telefonia, além de ter coleta de lixo e água encanada, portando pode ser considerada como de urbanização completa.



2.3 – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel ora avaliando está inserido em região periférica, de utilização mista residencial de baixa e alta densidade, com comércio de âmbito variado, tendo edificações no entorno de padrões variados indo do econômico ao superior.



3- AVALIAÇÃO

3.1 – METODOLOGIA

Este laudo tem como base, quanto aos imóveis urbanos, a norma ABNT 14653 e suas divisões, utilizando-se conjuntamente o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos versão 2019, editado pelo IBAPE e, no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, presente no caderno de normas, editado pelo CAJUFA.

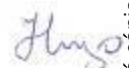
O referido método parte de um levantamento mercadológico de elementos paradigmas, semelhantes ao imóvel que se deseja avaliar, sendo que para a comparação de elementos heterogêneos será aplicado cálculos que visam compensar diferenças de localização, dos terrenos e de suas respectivas edificações, de tal forma que os elementos paradigmas e o imóvel avaliando possam ser comparados diretamente e assim ter seu valor de mercado determinado.

Com efeito, o valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR-14653-1, item 3.44, “in verbis”:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa



data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.



3.2- CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ELEMENTOS AMOSTRAIS - PARADIGMAS

Para a determinação de valores do imóvel avaliando foram selecionadas como elementos amostrais imóveis semelhantes, no mesmo setor.

A metodologia empregada será análoga ao do imóvel avaliando, separando-se as construções dos terrenos, tendo como foco a determinação do valor unitário básico do terreno.

Como é impossível o levantamento de imóveis em iguais condições é previsto pela metodologia a aplicação de ferramentas de homogeneização, sendo elas:

- Fator de elasticidade do valor ofertado de 0,90;
- Fator de coeficientes para testada, profundidade e topografia dos terrenos (o fator solo é o mesmo no imóvel avaliando e nos elementos amostrais);
- Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação;
- Fator de coeficiente para o padrão construtivo e nível de acabamentos;
- Homogeneização de valores.



Tal metodologia remete a Portaria CAJUFA nº 01/99 e estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2002/2006, sendo matematicamente descrita como se segue:

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

Foc = R + K x (1-R), aonde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão – 0,20

K = Coeficiente de Ross-Heidecke = Idade aparente /

Idade relativa ao padrão

Valor da construção (Vc)

Vc = Ac x E x Foc, aonde:

Ac = Área construída

E = Enquadramento = Índice para o tipo de imóvel x R8N

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

Valor unitário básico do terreno (Vu(t))

Vu(t) = Vt / At, aonde:

Vt = (Valor total do terreno x fator de oferta (0,9)) – Vc

At = Área do terreno

Cálculo do valor unitário, com homogeneizações (Vu)

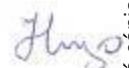
Vu = Vu(t) x Cp x Cf x Ft x Fs, aonde:

Vu(t) = Valor unitário básico do terreno

Cp = Fator de profundidade

Cf = Fator de testada = (Fp/Fr)^{0,20}

22

Ft = Fator de topografia***Fs= Fator de solo***

3.3 – ELEMENTOS PARA PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, este Jurisperito realizou extensa e detalhada pesquisa junto a diversas empresas imobiliárias da região, considerando, também, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

De tal pesquisa, obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência, devidamente homogeneizados, a fim de se obter o valor real de mercado de venda do imóvel avaliando.

Ressalta-se que pela alta disponibilidade de ofertas dentro do empreendimento foi possível formar o rol amostral exclusivamente como imóveis localizados no mesmo empreendimento do imóvel objeto.



3.4- ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023		
SETOR : 066	QUADRA : 153	ÍNDICE DO LOCAL : 782,00	CHAVE GEOGRÁFICA : 349267		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha			NÚMERO : 1093		
COMP.:	BAIRRO : Jardim Brasil		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 02227-001	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:	9.200,00	TESTADA - (ct) m :	78,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	117,95
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	soco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE : Leste	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO :	1,680	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,813	IDADE :	7 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	49,00	ÁREA COMUM M²	40,00	GARAGEM M²	5,70
TOTAL M² :		94,70			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :		1	SALÃO DE FESTAS :	1	
APTO/ANDAR :		8	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\$) :	
IMOBILIÁRIA :	Loft				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-40202208				
OBSERVAÇÃO :	https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-mendes-da-rocha-vila-medeiros-sao-paulo-2-quartos-49m2/1hcf58				
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Flac :	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 :	8.265,31		
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.265,31		
		VARIAÇÃO :	1,0000		

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

Flávio

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

25



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001 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: 9.200,00

TESTADA - (ct) m: 78,00

PROF. EQUIV. (Pe): 117,95

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

1,680

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,813

IDADE: 7

anós

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00

ÁREA COMUM M²: 40,00

GARAGEM M²: 5,70

TOTAL M²: 90,70

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: 8

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: Loft

CONTATO:

TELEFONE: (11)-40202208

OBSERVAÇÃO:

https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-mendes-da-rocha-vila-medeiros-sao-paulo-2-quartos-45m2/xd48n7

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 7.800,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 7.800,00
		VARIAÇÃO: 1.0000

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

26



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001 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: 9.200,00 TESTADA - (cf) m: 78,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,95
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,813 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M²: 40,00 GARAGEM M²: 5,70 TOTAL M²: 94,70

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 : 8 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 : Loft

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40202208

OBSERVAÇÃO :

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-mendes-da-rocha-vila-medeiros-sao-paulo-2-quartos-49m2/ipw15>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.612,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.612,24
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

27



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001 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: 9.200,00 TESTADA - (cf) m: 78,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,95
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,813 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 40,00 GARAGEM M²: 5,70 TOTAL M²: 105,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 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\$): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Loft

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40202208

OBSERVAÇÃO :

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-mendes-da-rocha-vila-medeiros-sao-paulo-2-quartos-60m2/13dh77f>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.300,00
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	

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

28



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001 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: 9.200,00 TESTADA - (cf) m: 78,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,95
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,813 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 40,00 GARAGEM M²: 5,70 TOTAL M²: 105,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 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\$): 470.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Loft

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40202208

OBSERVAÇÃO :

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-mendes-da-rocha-vila-medeiros-sao-paulo-2-quartos-60m2/9ti2w>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.050,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.050,00
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	

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

29



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023
 SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00 CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha NÚMERO : 1093
 COMP.: BAIRRO : Jardim Brasil CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 02227-001 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: 9.200,00 TESTADA - (cf) m: 78,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,95
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k): 0,700 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,00 ÁREA COMUM M²: 40,00 GARAGEM M²: 5,70 TOTAL M²: 106,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 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\$): 349.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Loft

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40202208

OBSERVAÇÃO :

<https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-mendes-da-rocha-vila-medeiros-sao-paulo-3-quartos-61m2/h8882f>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.162,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 666,69	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.829,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.1291
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

30



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066

QUADRA : 153

ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001

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: 9.200,00

TESTADA - (ct) m: 78,00

PROF. EQUIV. (Pe): 117,95

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

1,680

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,813

IDADE: 7 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

59,00

ÁREA COMUM M²:

40,00

GARAGEM M²:

5,70

TOTAL M²:

104,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

1

W.C.:

1

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

8

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\$): 414.376,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

Anual Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-50712000

OBSERVAÇÃO:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-brasil-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-RS414376-id-2541733876/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.320,99
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.320,99
		VARIAÇÃO: 1,0000

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

31



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001 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: 9.200,00 TESTADA - (cf) m: 78,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,95
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,813 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,00 ÁREA COMUM M²: 40,00 GARAGEM M²: 5,70 TOTAL M²: 104,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 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\$): 415.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : MORAR IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-22096400

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/immobiliario/3-quartos-jardim-brasil-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-RS414376-id-2541733876/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.330,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.330,51
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	

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

32



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001 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: 9.200,00

TESTADA - (cf) m: 78,00

PROF. EQUIV. (Pe): 117,95

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

1,680

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,813

IDADE: 7 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

61,00

ÁREA COMUM M²:

40,00

GARAGEM M²:

5,70

TOTAL M²:

106,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

1

W.C.:

1

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

8

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\$): 420.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

LOPES ONE 4

CONTATO:

TELEFONE: (11)-22629988

OBSERVAÇÃO:

[https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/2-quartos-parque-edu-chaves-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-61m2-venda-R\\$445000-id-2539144773/](https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/2-quartos-parque-edu-chaves-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-61m2-venda-R$445000-id-2539144773/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.196,72
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.196,72
		VARIAÇÃO: 1,0000

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

33



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001 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: 9.200,00 TESTADA - (cf) m: 78,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,95
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,813 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 40,00 GARAGEM M²: 5,70 TOTAL M²: 105,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 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\$): 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : QuintoAndar Vendas

CONTATO :

TELEFONE : (11)-32304186

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-brasil-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS420000-id-2605111996/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.300,00
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	

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

34



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001 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: 9.200,00 TESTADA - (cf) m: 78,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,95
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,813 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 40,00 GARAGEM M²: 5,70 TOTAL M²: 105,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 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 : ESCODELAR INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-24761887

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/immobiliario/apartamento-3-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS380000-id-2634860371/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.700,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.700,00
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	

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

35



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001 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: 9.200,00 TESTADA - (cf) m: 78,00 PROF. EQUIV. (Pe): 117,95
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,813 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 59,00 ÁREA COMUM M²: 40,00 GARAGEM M²: 5,70 TOTAL M²: 104,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 8 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\$): 448.306,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Legítimo Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-951965528

OBSERVAÇÃO :

[https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/3-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-R\\$448306-id-2503899805/](https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/3-quartos-jacana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-59m2-venda-R$448306-id-2503899805/)
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.838,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.838,57
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	

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

36



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 13**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/06/2023

SETOR : 066 QUADRA : 153 ÍNDICE DO LOCAL : 782,00

CHAVE GEOGRÁFICA : 349267

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Mendes da Rocha

NÚMERO : 1093

COMP.:

BAIRRO : Jardim Brasil

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 02227-001 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: 9.200,00

TESTADA - (ct) m: 78,00

PROF. EQUIV. (Pe): 117,95

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

1.680 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,813 IDADE: 7 anos

FRAÇÃO:

0,00 TAXA:

0,00 VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00

ÁREA COMUM M²: 40,00

GARAGEM M²: 5,70

TOTAL M²: 105,70

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 8

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\$): 410.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: EXE Empreendimentos

CONTATO:

TELEFONE: (11)-966531249

OBSERVAÇÃO:

[https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/2-quartos-vila-medeiros-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-R\\$410000-id-2567432729/](https://www.vivareal.com.br/immobiliaria/2-quartos-vila-medeiros-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-R$410000-id-2567432729/)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.150,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.150,00
		VARIAÇÃO: 1.0000

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 “e-mail”: peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br

37

3.5- CÁLCULO DE VALORES PARA VENDA




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1132075-45.2021.8.26.0100 Data : 20/06/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : ISAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	782,00
☒ Obsolescência	Idade 7
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev. (+)
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,01

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 "e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



FLÁVIO MENAH LOURENÇO – Perito Judicial

38



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Av. Mendes da Rocha ,1093	8.265,31	8.265,31	1,0000
☒ 2	Av. Mendes da Rocha ,1093	7.800,00	7.800,00	1,0000
☒ 3	Av. Mendes da Rocha ,1093	6.612,24	6.612,24	1,0000
☒ 4	Av. Mendes da Rocha ,1093	6.300,00	6.300,00	1,0000
☒ 5	Av. Mendes da Rocha ,1093	7.050,00	7.050,00	1,0000
☒ 6	Av. Mendes da Rocha ,1093	5.162,46	5.829,15	1,1291
☒ 7	Av. Mendes da Rocha ,1093	6.320,99	6.320,99	1,0000
☒ 8	Av. Mendes da Rocha ,1093	6.330,51	6.330,51	1,0000
☒ 9	Av. Mendes da Rocha ,1093	6.196,72	6.196,72	1,0000
☒ 10	Av. Mendes da Rocha ,1093	6.300,00	6.300,00	1,0000
☒ 11	Av. Mendes da Rocha ,1093	5.700,00	5.700,00	1,0000
☒ 12	Av. Mendes da Rocha ,1093	6.838,57	6.838,57	1,0000
☒ 13	Av. Mendes da Rocha ,1093	6.150,00	6.150,00	1,0000

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 "e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro

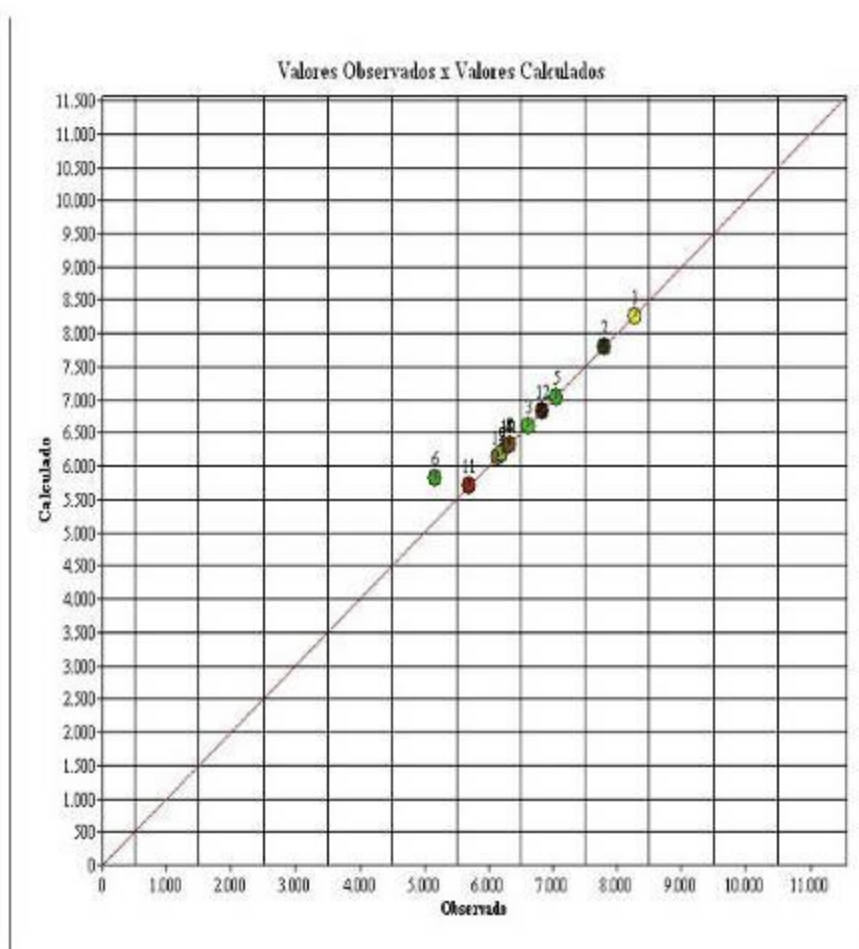
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.265,31	8.265,31
2	7.800,00	7.800,00
3	6.612,24	6.612,24
4	6.300,00	6.300,00
5	7.050,00	7.050,00
6	5.162,46	5.829,15
7	6.320,99	6.320,99
8	6.330,51	6.330,51
9	6.196,72	6.196,72
10	6.300,00	6.300,00
11	5.700,00	5.700,00
12	6.838,57	6.838,57
13	6.150,00	6.150,00

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 "e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Engenheiro Civil – Perito Contábil – Perito Grafotécnico – Avaliador de Imóveis
 Com atuação de mais de 20 anos em todo o território nacional
 "e-mail": peritoflaviomenah@gmail.com
 www.montecastelo.eng.br



GeoAvaliarPro

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA MENDES DA ROCHA 1093 APARTAMENTO 97A JARDIM BRASIL SAO Data : 20/06/2023

Cliente : 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

Área terreno m² : 9.200,00

Edificação m² : 59,90

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.540,52

Desvio Padrão : 816,44

- 30% : 4.578,37

+ 30% : 8.502,68

Coefficiente de Variação : 12,4800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.591,81

Desvio Padrão : 740,03

- 30% : 4.614,26

+ 30% : 8.569,35

Coefficiente de Variação : 11,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.591,81

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.591,81000

VALOR TOTAL (R\$): 394.849,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.313,49

INTERVALO MÍNIMO : 6.313,49

INTERVALO MÁXIMO : 6.870,13

INTERVALO MÁXIMO : 6.870,13

GRAU DE PRECISÃO

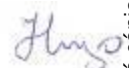
GRAU DE PRECISÃO: III

42

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

V_v = R\$ 394.849,42

Arredondando-se o valor, dentro do limite de 1% previsto em Normas, fica determinado o valor de venda do imóvel avaliando no valor comercial de R\$ 395.000,00 (trezentos e noventa e cinco mil reais).



4- CONCLUSÃO

Pelo detalhado nas memórias de cálculo e descritivos, esse Perito chega à conclusão que o valor de venda do imóvel denominado Apartamento 97A, localizado no nono pavimento da Torre A do Condomínio Edifício Clube Jaçanã, localizado na Avenida Mendes da Rocha, 1093, Jardim Brasil, São Paulo – SP, (matrícula nº 256.486, ante o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo), data-base Junho de 2023, perfaz:

R\$ 395.000,00

(TREZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

Flávio

TERMO DE ENCERRAMENTO

Esse Laudo Pericial é composto de 44 (quarenta e quatro) páginas assinadas digitalmente, compondo todas o corpo principal.

Sem nada a mais a apresentar no momento, dou como encerrado este Parecer, submetendo-o à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Termos em que,
Pede a juntada.

São Paulo, 28 de junho de 2023.



FLÁVIO MENAH LOURENÇO
CREA nº 5061087380/D

