

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 25ª VARA CÍVEL – Fórum Central – São Paulo -
Capital

PROCESSO: Nº 1061048.02.2021.8.26.0100

CLASSE/ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial – Direito Civil

EXEQUENTE: Condomínio Edifício Araguaia

EXECUTADO: José Carlos Romero e Outro

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Engenheiro, CREA SP nº
5060262015, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente
Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa..

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Localização:	Unidade Autônoma nº 124, localizada no 12º andar ou 13º pavimento do EDIFÍCIO ARAGUAIA, situado a Rua Bela Cintra, nº 359, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com área útil de 41,82m², São Paulo, SP, CEP 01415-000.
--------------	---

Data da avaliação: Janeiro de 2024.

Valor de Mercado para Venda (V.Imóvel)	R\$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)
---	--

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a avaliação de um apartamento residencial, localização definida acima, determinada no curso da ação de execução de título extrajudicial.

Sobreveio decisão, à fls. 161, que determinou a realização de prova pericial, avaliação de valor de mercado do referido imóvel, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

CAPÍTULO III – VISTORIA

Este perito compareceu à vistoria, agendada para 08/01/2024 às 14:00hs, tendo sido recebido pelo zelador Edinaldo.

Relata-se que houve pedido de acesso ao apartamento avaliando, e verificou-se que o executado não se encontrava.

Abaixo os itens das normas de Engenharia Legal que rezam a possibilidade de vistoria por similaridade:

- *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, item 8.4, que reza ‘quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida’.*

- *Norma ABNT NBR 14.653, 'Avaliação de Bens-Procedimentos Gerais', item 6.3.1.1, rezando que 'em casos excepcionais, quando a atividade de vistoria for inviável, admite-se a adoção de uma situação paradigma'.*

Questionado se haveria a possibilidade de acesso a um apartamento similar para a realização de vistoria fotográfica interna, foi providenciado o acesso ao apartamento de número 76, com similaridade de área.

Sendo assim, o presente laudo foi realizado por similaridade para a parte interna do imóvel, com fotografias internas de referência de imóvel similar situado no mesmo endereço condominial.

Já a vistoria das áreas comuns do condomínio foi realizada, pois o acesso é comum pelo condomínio.

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando de nº 124, está localizado no 12º andar do Edifício Araguaia, situado na Rua Bela Cintra, nº 359 – Bairro – Cerqueira César – São Paulo – Capital – Cep: 01415-001.

Cerqueira César é um bairro nobre do município de São Paulo, capital do estado de São Paulo. Tem como limites ao noroeste a Avenida Rebouças e Rua da Consolação; ao nordeste, Rua Caio Prado, Rua Frei Caneca, Rua Dr. Penaforte Mendes e Rua Herculano de Freitas; ao sudeste a Rua Plínio Figueiredo, a Avenida Nove de Julho e a Alameda Casa Branca; e ao sudoeste a Rua Estados Unidos.

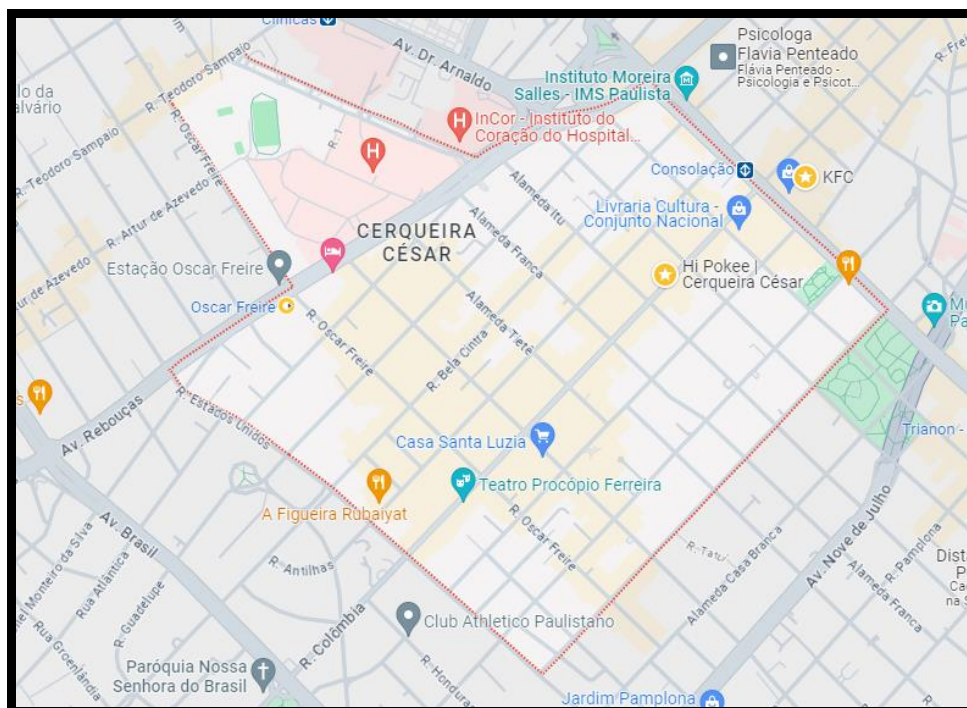


Figura: Mapa de Localização do Bairro Cerqueira César, São Paulo. Google Maps.

2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

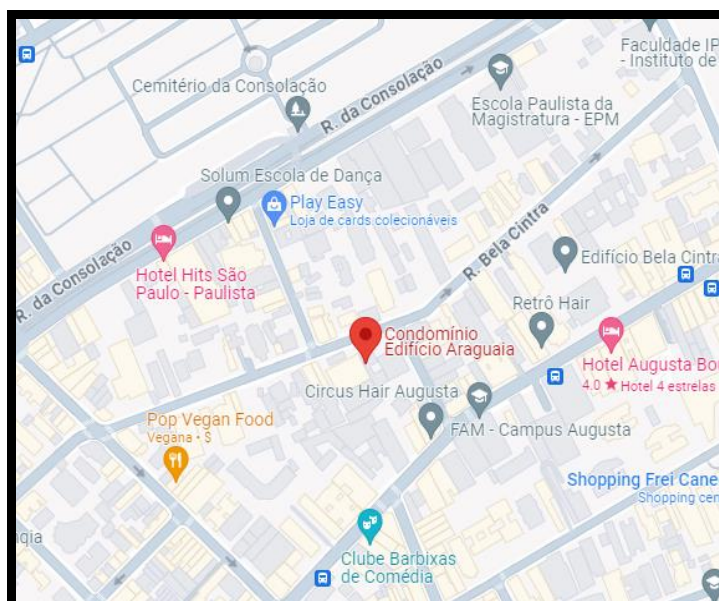




Figura: Mapa de Localização do Imóvel Avaliando. Google Maps.



Placa de localização municipal do logradouro do imóvel avaliando, Rua Bela Cintra.

3. ZONEAMENTO E DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Junto à Municipalidade de São Paulo, o imóvel avaliando está localizado na quadra completada pelas Ruas Fernando de Albuquerque, Augusta, Costa e a já citada Rua Bela Cintra.

O imóvel situa – se, de acordo com as Leis Municipais de São Paulo, em ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana da Subprefeitura da Sé, conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016, com as seguintes características:



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R BELA CINTRA,359 SQL: 010.032.0302-7

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

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

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

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

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

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

Figura: Zoneamento ZEU, sistema GEOSAMPA.

O coeficiente básico de aproveitamento é igual a 1,00 (uma vez), podendo ser ampliado para quatro vezes a área do terreno, no caso de uso multifamiliar, através dos trâmites municipais de outorga onerosa.

A ocupação circunvizinha caracteriza – se pela existência de prédio de médio e grande porte e pontos comerciais diversificados, caracterizando uma região mista com nível socioeconômico médio à alto.

A Rua Bela Cintra, no trecho do imóvel, tem aproximadamente 12,00m de largura, possui pavimentação asfáltica em bom estado, mão dupla de direção e alto fluxo de veículos.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 010.032.0302-7

Local do Imóvel:
R BELA CINTRA, 359 - AP 124
CERQUEIRA CESAR CEP 01415-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BELA CINTRA, 359 - AP 124
CERQUEIRA CESAR CEP 01415-001

Contribuinte(s):
CPF 500.927.821-91 ELISABETH ESCARABICHI RODRIGUES

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	564	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0118
Área total (m²):	564		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	53	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	328	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	8.790,00
- da construção:	3.144,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	84.187,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	36.660,00
Base de cálculo do IPTU:	120.847,00

Figura: Certidão de dados cadastrais do imóvel objeto. Fonte: PMSP.

4. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA EXTERNA



Vista da Portaria do Edifício Araguaia.



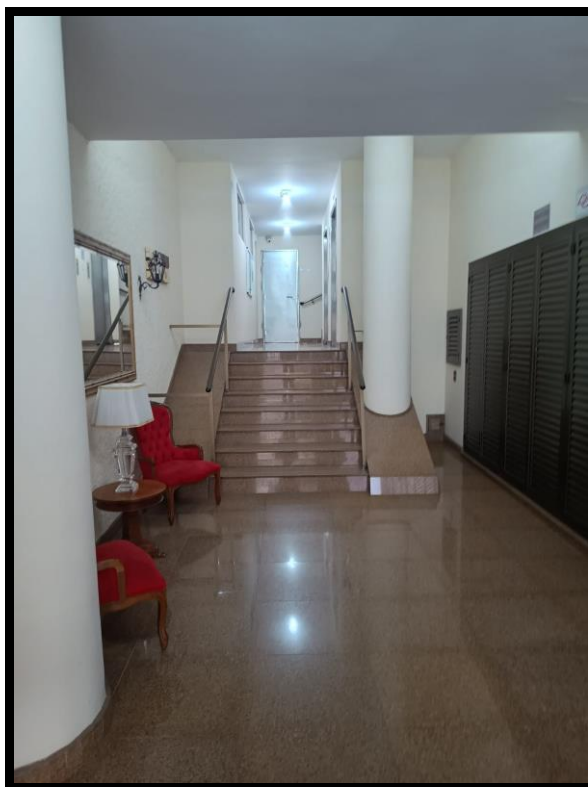
Vista externa do Edifício Araguaia.



Vista longitudinal da Rua Bela Cintra



Vista longitudinal oposta da Rua Bela Cintra



Vista do Hall de Entrada (de fora para dentro)



Vista oposta do Hall de Entrada (dentro para fora)

5. ÁREAS E FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO

- IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 124, localizado no 12º ANDAR do “EDIFÍCIO ARAGUAIA

- Situado a Rua Bela Cintra nº 359, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cezar), com Área útil de 41,82m², a área comum de 10,85m², perfazendo uma área construída de 52,67m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 1,1825% no solo e demais coisas de uso e destinação comuns do prédio.

6. ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA INTERNA (IMÓVEL SIMILAR, APTO 76, COMO REPORTADO)



Vista da porta de entrada



Foto: Cozinha.



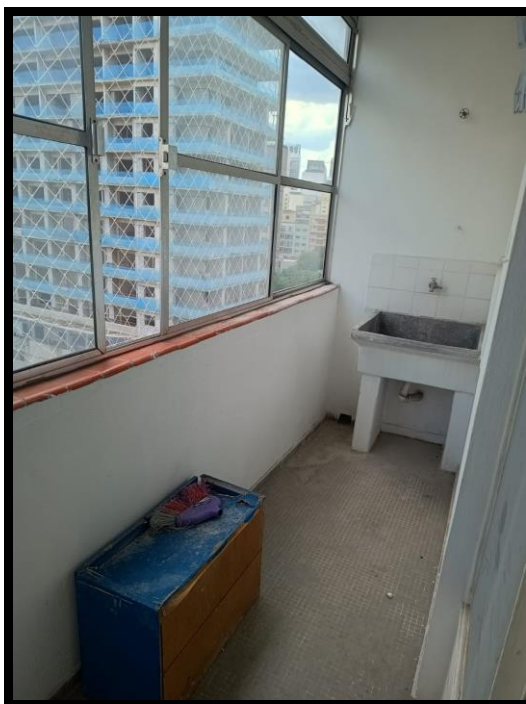
Vista da sala



Vista do quarto.



Outra vista do quarto



Vista da Varanda, observando – se ao fundo a área de serviço e tanque.



Vista do banheiro

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado de área de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos similares coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Saneada (Anexo II).

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

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software “GEOAVALIAR PRO”, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os dados de campo, efetuar a homogeneização dos dados.

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, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final do metro quadrado homogeneizada para o imóvel avaliando, resultou em:

Valor Unitário - Vu = R\$ 9.550,39/m² – Janeiro/2024

2. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Pode-se agora apurar o valor do apartamento avaliando, aplicando-se a seguinte expressão:

$Vaa = Aua * Vu$, em que:

Vaa = Valor do apartamento avaliando = ?

Aua = Área útil do apartamento = 41,820m²;

Vu = Valor do unitário = R\$ 9.550,39/m², logo:

$Vaa = 41,820m^2 \times R\$ 9.550,39/m^2 = R\$ 399.397,31$ ou em números comerciais, permitido pela norma:

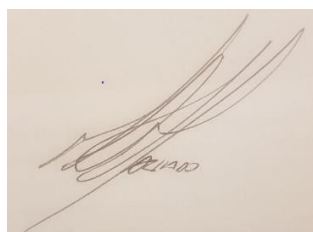
Vaa: R\$ 400.000,00
(Quatrocentos Mil Reais)
Base – Janeiro/2024

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 18 (dezoito) páginas, acompanhado de 02 (dois) anexos, totalizando um total de 35 (trinta e cinco) páginas, sendo esta datada e assinada.

Acompanham 02 (dois) anexos.

São Paulo, 11 de Janeiro de 2024.



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO

CREA SP nº 5060262015

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.019.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

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

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

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (F_{pcp})

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações (Anexo II).

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a situação paradigma definida no Anexo II.

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Edifício Araguaia

DATA : 10/01/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

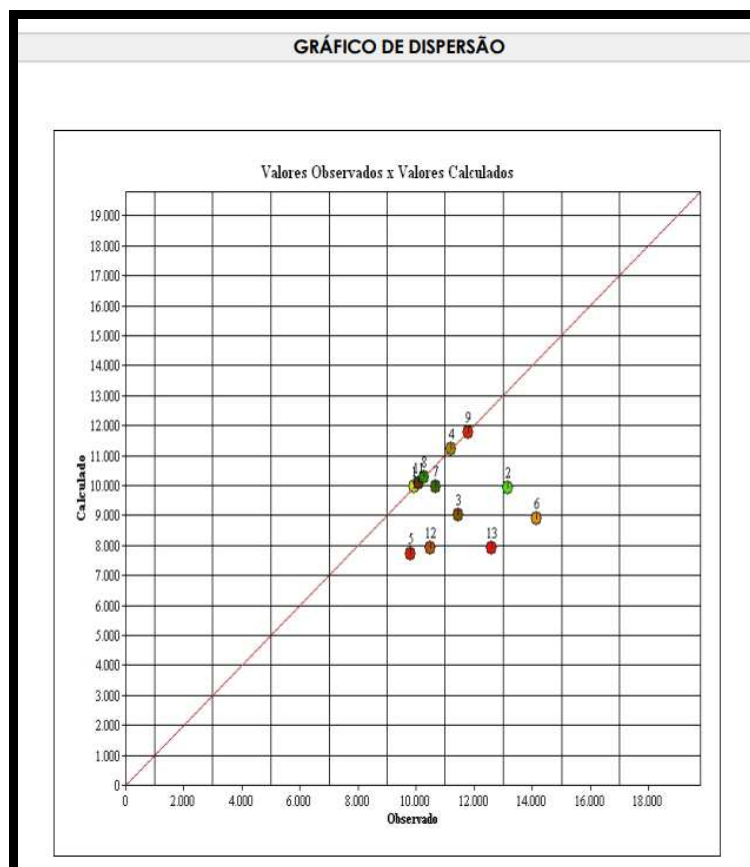
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	8.790,00
☒ Obsolescência	Idade 60
☐ Padrão	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☐ Vagas	apartamento simples c/ elev .
	Vagas 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Bela Cintra ,167	9.941,86	9.941,86	1,0000
☒ 2	Rua Bela Cintra ,201	13.153,85	9.913,18	0,7536
☒ 3	Rua Bela Cintra ,244	11.444,44	9.020,92	0,7882
☒ 4	Rua Bela Cintra ,244	11.200,00	11.200,00	1,0000
☒ 5	Rua Bela Cintra ,244	9.800,00	7.724,71	0,7882
☒ 6	Rua Bela Cintra ,277	14.142,86	8.878,99	0,6278
☒ 7	Rua Bela Cintra ,468	10.663,04	9.958,70	0,9339
☒ 8	Rua Bela Cintra ,488	10.285,71	10.285,71	1,0000
☒ 9	Rua Bela Cintra ,488	11.785,71	11.785,71	1,0000
☒ 11	Rua Bela Cintra ,521	10.071,43	10.071,43	1,0000
☒ 12	Rua Bela Cintra ,521	10.500,00	7.913,15	0,7536
☒ 13	Rua Bela Cintra ,521	12.600,00	7.910,37	0,6278

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	9.941,86	9.941,86
2	13.153,85	9.913,18
3	11.444,44	9.020,92
4	11.200,00	11.200,00
5	9.800,00	7.724,71
6	14.142,86	8.878,99
7	10.663,04	9.958,70
8	10.285,71	10.285,71
9	11.785,71	11.785,71
11	10.071,43	10.071,43
12	10.500,00	7.913,15
13	12.600,00	7.910,37



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Bela Cintra 359 - Cerqueira Cezar SAO PAULO - SP

Data : 10/01/2024

Cliente : Marcus Daniel

Área terreno m² : 564,00

Edificação m² : 41,82

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 11.299,08

Média Unitários : 9.550,39

Desvio Padrão : 1.386,75

Desvio Padrão : 1.293,91

- 30% : 7.909,35

- 30% : 6.685,28

+ 30% : 14.688,80

+ 30% : 12.415,51

Coefficiente de Variação : 12,2700

Coefficiente de Variação : 13,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
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 ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos valores	☐	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	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.550,39

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 9.550,39000

VALOR TOTAL (R\$): 399.397,31

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.041,28

INTERVALO MÍNIMO : 9.041,28

INTERVALO MÁXIMO : 10.059,50

INTERVALO MÁXIMO : 10.059,50

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024

SETOR : 010

QUADRA : 032

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Cintra

NÚMERO : 167

COMP.:

BARRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 14150-00

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: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,200

IDADE: 60 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 43,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1

SUÍTES: 0

W.C.: 1

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\$): 475.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : Stefanelli e Costa Neg Imobiliarios

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.941,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.941,86
		VARIAÇÃO : 1,0000

24

(11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 17:56 , sob o número WJM124400263223 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061048-02.2021.8.26.0100 e código nQdcQgNk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024

SETOR : 010

QUADRA : 032

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Cintra

NÚMERO : 201

COMP.:

BAIRRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 14150-00

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: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,289

IDADE : 55 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 52,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 52,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 1

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\$) : 760.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : Tecad

TELEFONE : (11)-31332100

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.153,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.240,67	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.913,18
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7536
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

25

(11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 17:56 , sob o número WJM124400263223 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061048-02.2021.8.26.0100 e código nQdcQqNk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024

SETOR : 010

QUADRA : 032

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Cintra

NÚMERO : 244

COMP.:

BAIRRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 14150-00

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: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,272

IDADE : 56 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 45,00

EDÍFICIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 1

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 : Transação

VALOR VENDA (R\$): 515.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : Apê 11

TELEFONE : (11)-55550175

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.444,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.423,53	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.020,92
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7882
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

26

(11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 17:56 , sob o número WJM124400263223 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061048-02.2021.8.26.0100 e código nQdcQgNk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024

SETOR : 010

QUADRA : 032

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Cintra

NÚMERO : 244

COMP. :

BARRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 14150-00

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: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,200

IDADE : 60 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 560.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : S3 Imóveis

TELEFONE : (11)-970334796

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.200,00
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	

27

(11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 17:56 , sob o número WJM124400263223 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061048-02.2021.8.26.0100 e código nQdcQgNk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024

SETOR : 010

QUADRA : 032

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Cintra

NÚMERO : 244

COMP.:

BARRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 14150-00

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: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,272

IDADE : 56 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 1

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\$): 490.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : Imoveis Pró

TELEFONE : (11)-980006000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.075,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.724,71
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7882
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024

SETOR : 010

QUADRA : 032

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Cintra

NÚMERO : 277

COMP.:

BAIRRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 14150-00

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: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,374

IDADE : 50 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 35,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 1

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 0

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 550.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : Rodrigo Candelaria Partilha

TELEFONE : (11)-957101050

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 14.142,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.263,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.878,99
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6278
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

29

(11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 17:56 , sob o número WJM124400263223 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061048-02.2021.8.26.0100 e código nQdcQqNk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024

SETOR : 010

QUADRA : 032

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Cintra

NÚMERO : 468

COMP.:

BAIRRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 14150-00

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: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,218

IDADE : 59 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 0,00

TOTAL M² : 46,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 1

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\$) : 545.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : Tecad

TELEFONE : (11)-31332100

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10,663,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -704,35	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9,958,70
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9339
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	

30

(11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 17:56 , sob o número WJM124400263223 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061048-02.2021.8.26.0100 e código nQdcQqNk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024

SETOR : 010

QUADRA : 032

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Cintra

NÚMERO : 488

COMP. :

BAIRRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 14150-00

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: 0,00

TESTADA - (ctf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,200

IDADE : 60 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 0,00

TOTAL M² : 42,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 2

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\$): 480.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : Alphi Negocios Imobiliarios

TELEFONE : (11)-31332100

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10,285,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10,285,71
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	

31

(11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 17:56 , sob o número WJM124400263223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061048-02.2021.8.26.0100 e código nQdcQgNk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 9						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024			
SETOR : 010	QUADRA : 032	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : Rua Bela Cintra			NÚMERO : 488			
COMP.:	BAIRRO : Consolação		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 14150-00	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:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :		
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :			
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) :	0,200	IDADE : 60 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00	
VAGAS COB. :		1	VAGAS DESCOB. : 0			
DIMENSÕES						
A. PRIVATVA M²:	42,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
TOTAL M² :		42,00				
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	2	
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0	
SUPERIORES :		0	APTO/ANDAR :	0	PISCINA :	0
SUB-SOLOS :		0	SALÃO DE FESTAS :			0
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	550.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00
IMOBILIÁRIA :	Viva Real					
CONTATO :	Alphi Negocios Imobiliaris	TELEFONE : (11)-947921231				
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.785,71	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.785,71	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00			
		FT ADICIONAL 05 :	0,00			
		FT ADICIONAL 06 :	0,00			

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024

SETOR : 010

QUADRA : 032

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Cintra

NÚMERO : 521

COMP.:

BAIRRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 14150-00

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: 0,00

TESTADA - (ct) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,200

IDADE : 60 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 0,00

TOTAL M²: 42,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1

SUÍTES : 0

W.C. : 1

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\$): 470.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Viva Real

CONTATO : Sperb Imoveis e Administração

TELEFONE : (11)-32515333

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.071,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.071,43
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	

33

(11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 17:56 , sob o número WJM124400263223 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061048-02.2021.8.26.0100 e código nQdcQgNk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/01/2024

SETOR : 010

QUADRA : 032

ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bela Cintra

NÚMERO : 521

COMP.:

BAIRRO : Consolação

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 14150-00

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: 0,00

TESTADA - (ct) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO: 1,470

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,289

IDADE: 55 anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 48,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1

SUÍTES: 1

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 0

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 560.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Viva Real

CONTATO: Rarus Flats Jardins

TELEFONE: (11)-47506511

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 10.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.584,85	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.913,15
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7536
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

34

(11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 17:56 , sob o número WJM124400263223 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061048-02.2021.8.26.0100 e código nQdcQgNk.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA13

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA:10/01/2024

SETOR:010

QUADRA:032

ÍNDICE DO LOCAL:0,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Rua Bela Cintra

NÚMERO:521

COMP.:

BAIRRO:Consolação

CIDADE:SAO PAULO - SP

CEP:14150-00

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) M²:0,00

TESTADA - (ct) m:0,00

PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE:Direta

FORMATO:Regular

ESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO:Apartamento

ESTADO:Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO:1,470

CONSERVAÇÃO:d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k):0,374

IDADE:50 anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:45,00

ÁREA COMUM M²:0,00

GARAGEM M²:0,00

TOTAL M²:45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:1

SUÍTES:1

W.C.:1

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\$):830.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Viva Real

CONTATO:Só Flats Negocios Imobiliaris

TELEFONE:(11)-971510813

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:0,00	FT ADICIONAL 01:0,00	VALOR UNITÁRIO:12.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:-4.689,63	FT ADICIONAL 02:0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:7.910,37
PADRÃO Fp:0,00	FT ADICIONAL 03:0,00	VARIAÇÃO:0,6278
VAGAS0,00	FT ADICIONAL 04:0,00	
	FT ADICIONAL 05:0,00	
	FT ADICIONAL 06:0,00	

35

(11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 17:56 , sob o número WJM124400263223 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1061048-02.2021.8.26.0100 e código nQdcQqNk.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 400.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2024 a Agosto/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	578 dias	1,084005
Percentual correspondente	578 dias	8,400535 %
Valor corrigido para 01/08/2025	(=)	R\$ 433.602,14
Sub Total	(=)	R\$ 433.602,14
Valor total	(=)	R\$ 433.602,14

[Retornar](#) [Imprimir](#)