

Laudo Técnico

1ª VARA CÍVEL

COMARCA DE INDAIATUBA - SP

PROCESSO Nº:

1001953-53.2019.8.26.0248

REQUERENTE:

JOÃO CLARO DA SILVA E OUTROS

REQUERIDOS:

ESTEVAM RIBEIRO DOS SANTOS E OUTROS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP.**

AUTOS Nº: 1001953-53.2019.8.26.0248

MAÍRA DE MORAES MODOTTI, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **JOÃO CLARO DA SILVA E OUTROS**, em face de **ESTEVAM RIBEIRO DOS SANTOS E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,
P. Deferimento
Indaiatuba, 15 de maio de 2023.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP:5.063.173.950

Sumário

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES	5
II – VISTORIA.....	5
II.1 - DA VISTORIA IN LOCO	5
II.2 - LOCAL	6
II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO	6
II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL	6
II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS	8
II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO	9
II.3 - DO IMÓVEL.....	9
II.3.1 - TERRENO.....	9
II.3.2 - BENFEITORIAS:	10
III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....	22
IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....	29
IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	29
IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	40
V. - CONCLUSÃO	41
VI. - ENCERRAMENTO	42

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 183.000,00

(cento e oitenta e três mil reais)

Válido para maio de 2.023.



Vista da fachada do Edifício Brasilmanz I, onde está situado o Imóvel Avaliando.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se uma ação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **JOÃO CLARO DA SILVA E OUTROS**, em face de **ESTEVAM RIBEIRO DOS SANTOS E OUTROS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE INDAIATUBA - SP**, AUTOS Nº: **1001953-53.2019.8.26.0248**.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 1.013, apto nº 714, Condomínio Edifício Brasilmanz I, Vila Leopoldina, São Paulo/SP, matriculado sob nº 33.157, no 10º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo.

II – VISTORIA

II.1 - DA VISTORIA IN LOCO

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 28 de fevereiro de 2023, às 12h00min, as partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil, sendo a equipe da signatária recebida pelo zelador do Edifício, Sr. Abel Cravo.

Durante as diligências não foi possível acessar o imóvel. Foi informado pelo zelador que o Requerido não mora no local. A avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: (...) c) vistoria externa no caso de unidades isoladas. (...)"

II.2 - LOCAL

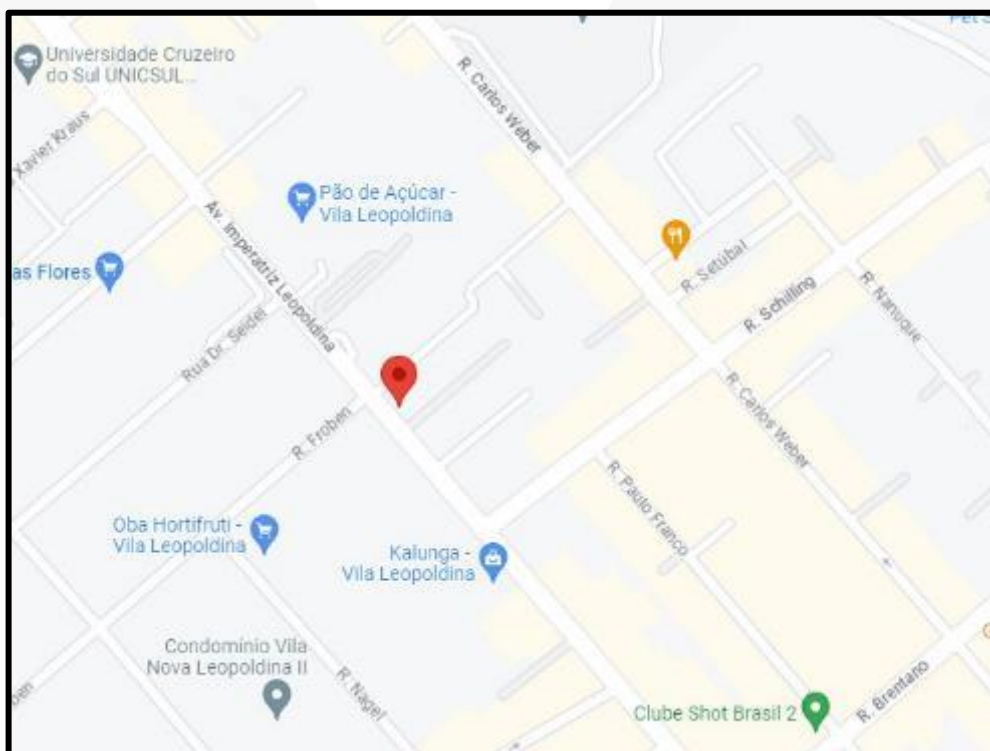
II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na:

- ✓ **Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 1.013, apto nº 714, Edifício Brasilmanz I, Vila Leopoldina, São paulo/SP**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Visconde D'Asseca e Rua Frei Tito de Alencar Lima.**

II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com o Mapa de Zoneamento Municipal, o imóvel está localizado em **Zona Mista – "ZM"**.



A foto aérea capturada através do *Google Earth*, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel (Edifício Brasilmanz I), objeto da presente ação.



II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo nas proximidades.

II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado na zona oeste da cidade de São Paulo - SP.

A ocupação é caracterizada por edifícios e casas, com padrão construtivo de simples a alto, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – IBAPE/SP".

A ocupação comercial é caracterizada por diversos mercados, padarias, lojas diversas, consultórios dentre outros.

II.3 - DO IMÓVEL

II.3.1 - TERRENO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

II.3.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se um edifício com características de uso residencial/comercial de padrão simples.

- DO EDIFÍCIO

O Condomínio onde está localizado o imóvel avaliando, constitui-se de 1 prédio de uso residencial e comercial, com 9 andares e 1 subsolo garagem, servido por 2 elevadores.

- DA UNIDADE AVALIANDA

O apartamento nº 714 do Condomínio Edifício Brasilmanz I, objeto da presente avaliação, está localizado no 7º andar, e possui área privativa de 30,20 m².

Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 50 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Simples" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas do Condomínio Edifício Brasilmanz I, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, objeto da lide, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

FOTO 01

VISTA PARCIAL DA AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO, À ESQUERDA DE QUEM DA MENCIONADA VIA O OBSERVA.

FOTO 02

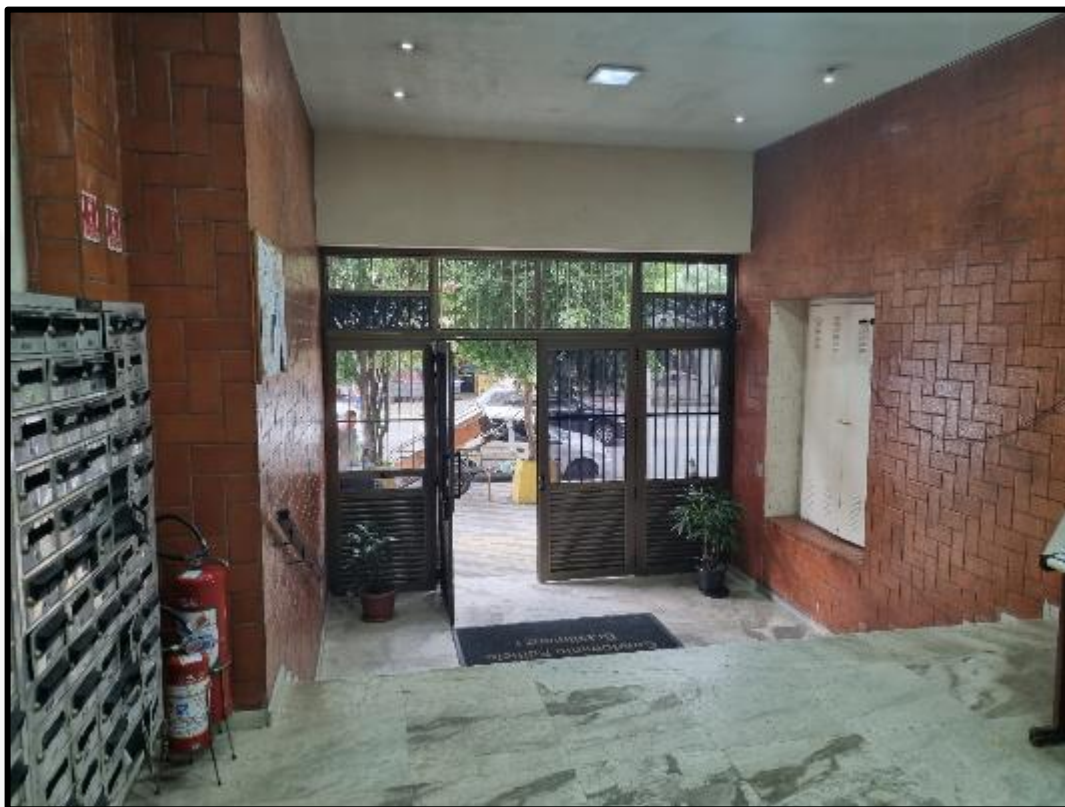
VISTA PARCIAL DA AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO, À DIREITA DE QUEM DA MENCIONADA VIA O OBSERVA.

FOTO 03

FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASILMANZ I, ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 04

VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO, PODENDO-SE OBSERVAR O PORTÃO SOCIAL E O PORTÃO DA GARAGEM.

FOTO 05

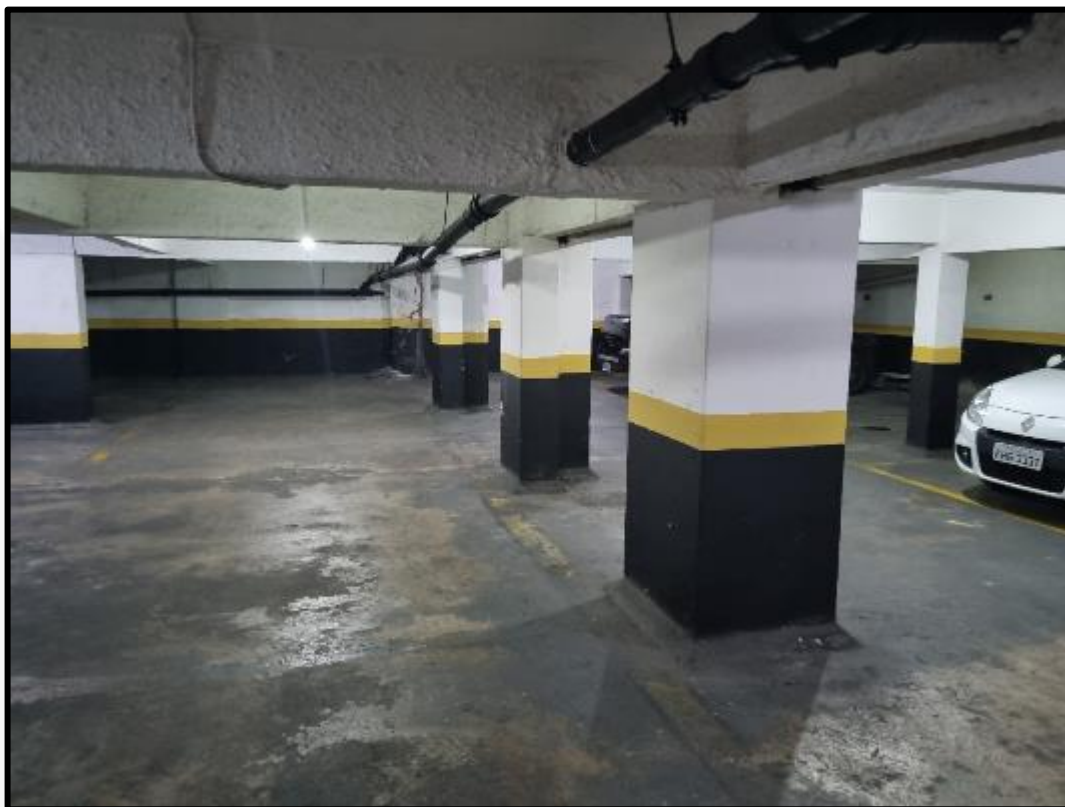
VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

FOTO 06

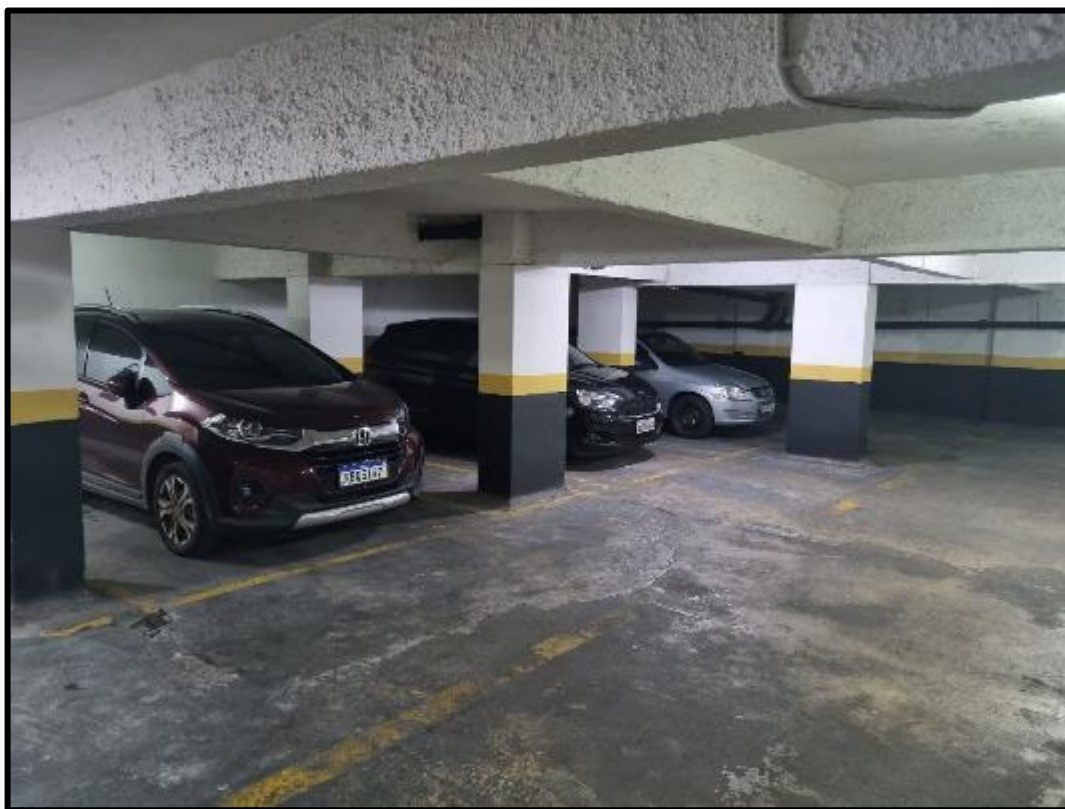
VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO, PODENDO-SE OBSERVAR OS ELEVADORES.

FOTO 07

VISTA GERAL DA GARAGEM.

FOTO 08

VISTA GERAL DA GARAGEM.

FOTO 09

VISTA GERAL DA GARAGEM.

FOTO 10

VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS APARTAMENTOS DO 7º ANDAR,
ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTO 11

VISTA DA PORTA DE ACESSO AO APARTAMENTO Nº 714, UNIDADE AVALIANDA.

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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

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

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

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a

partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

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

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Transporte dos elementos para o local da avaliação empregando índices locais publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela Municipalidade.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

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

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
			Com elevador 6,144	6,827	7,089
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378	3,753	4,013
			Com elevador 3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763
			Com elevador 4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,206	5,784	6,363
			Com elevador 5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

D) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO: Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte fórmula:

$foc = R + K (1 - R)$, sendo:

foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross – Heidecke.

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

IV - CÁLCULOS AVALIATIVOS



IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geo-econômica (**todos os elementos utilizados estão situados no mesmo Edifício do imóvel avaliando**). Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.



Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$V_u = \text{R\$ } 6.070,71/\text{m}^2$$



OBS: O valor unitário de R\$ 6.070,71/m² (seis mil e setenta reais e setenta e um centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA PESQUISA :	15/05/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00		
CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO :	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA			NÚMERO :	1013
COMP. :	COD: 98824	BAIRRO :	VILA LEOPOLDINA		
CEP :	05305-012	UF :	SP		
CIDADE : SAO PAULO - SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (Cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	0,900	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DEF. (K) :	0,374	IDADE :	50	anos	FRACÃO :
		0,00	TAXA :	0,00	VAGAS COB.:
		0	VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	27,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M² :	0,00
				TOTAL M² :	27,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	9	APTO/ANDAR :	16
				PISCINA :	0
				SALÃO DE FESTAS:	0
				SUB-SOLOS :	1
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\$) :	215.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	QUINTO ANDAR				
CONTATO :	(11) 4020-1905			TELEFONE :	(11)-40201905
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00		
OBSOLESCÊNCIA floe :	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 :	7.166,67		
		HOMOGENEIZAÇÃO :	7.166,67		
		VARIAÇÃO :	1,0000		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA		2			
NÚMERO DA PESQUISA :		SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR :	GUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO :		AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA		NÚMERO : 1013	
COMP. : COD: 1268179		BAIRRO : VILA LEOPOLDINA		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05305-012		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Apartamento		ESTADO : Original	
				FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :		apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO : 3,955	
				CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K):	0,374	IDADE :	50 anos	FRAÇÃO :	0,00
				TAXA :	0,00
				VAGAS COB.:	0
				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	
ELEVADORES :		2		W.C. : 1	
		PLAYGROUND :		0	
				QUARTO EMPREGADAS :	
				0	
				PISCINA :	
				0	
				SALA DE FESTAS :	
				0	
				ATTO/ANDAR :	
				16	
				SUB-SOLOS :	
				1	
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\$): 240.000,00	
				VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :		QUINTO ANDAR			
CONTATO :		(11) 4020-1955			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.171,43
OBsolescência floz :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.171,43
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		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA		3			
NÚMERO DA PESQUISA :		SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023	
SETOR :	GUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0.00	CHAVE GEGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO :		AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA		NÚMERO : 1013	
COMP. : COD: 2578612220		BAIRRO : VILA LEOPOLDINA		CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05305-012		UF : SP			
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	soco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Apartamento		ESTADO : Original	
				FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
FADEÃO :		apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO : 3,950	
				CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K):	0,374	IDADE :	50 anos	FRAÇÃO :	0,00
				TAXA :	0,00
				VAGAS COB.:	0
				VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M² :	0,00
				TOTAL M² :	45,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0	W.C. :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
				SUPERIORES :	9
				AFPO/ANDAR :	16
				SALÃO DE FESTAS :	0
				SUB-SOLOS :	1
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:	
				1,00	
ADICIONAL 03:		1,00		ADICIONAL 04:	
				1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :		Oferta		VALOR VENDA (R\$):	
				240.000,00	
IMOBILIÁRIA :		RE/MAX GOLD		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	
				0,00	
CONTATO :		(11) 3384-4574		TELEFONE : (11)-3384-4574	
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.800,00
OBsolescência Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.800,00
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		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA		4							
NÚMERO DA PESQUISA :		SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA : 15/05/2023		
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 0,00		CHAVE GEGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDEREÇO :		AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA					NÚMERO : 1013		
COMP. :		COD: 2406291971		BAIRRO : VILA LEOPOLDINA		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :		05305-012		UF : SP					
DADOS DA REGIÃO									
MELHORAMENTOS :									
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA					
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO									
ÁREA (Ar) M²:		1,00		TESTADA - (ct) m:		1,00		PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA : Sim	
TOPOGRAFIA :		plano							
CONSISTÊNCIA :		seco							
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Apartamento		ESTADO : Original		FACE :			
CARACTERÍSTICAS									
FADÉO :		apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO :		3,955		CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :		0,374		IDADE : 50 anos		FRAÇÃO :		0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M²:		31,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 31,00	
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS :		1 SUÍTES : 0		W.C. : 1		QUARTO EMPREGADAS :		0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0	
ELEVADORES :		2 PLAYGROUND :		0		SUPERIORES :		9 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 1	
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\$) :		220.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		RE/MAX GOLD							
CONTATO :		(11) 3384-4574					TELEFONE : (11)-33844574		
OBSERVAÇÃO :									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO : 6.387,10	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		0,00		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.387,10	
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 FICHA		5	
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA		NÚMERO : 1013	
COMP. : COD: 2934000145	BAIRRO : VILA LEOPOLDINA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05305-012	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (Cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Fe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	2600	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	0,700
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEF. (K) :	0,374	IDADE :	50
anos	FRACÃO :	0,00	TAXA :
0,00	VAGAS COB. :	0	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 :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	9	APTO/ANDAR :	16
SUB-SOLOS :	1		
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\$) :	200.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	PRABITAR		
CONTATO :	(11) 4302-7728	TELEFONE :	(11)-43027728
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	
FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	
OBSOLESCÊNCIA fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	
FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	
PADRÃO fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	
FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	
FT ADICIONAL 04 :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	
FT ADICIONAL 05 :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	
FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 6										
NÚMERO DA PESQUISA :		SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO		DATA DA PESQUISA :		15/05/2023	
SETOR :		GUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL :		0,00		CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO										
ENDEREÇO : AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA					NÚMERO : 1013					
COMP. : COD: 2354080145		BAIRRO : VILA LEOPOLDINA			CIDADE : SAO PAULO - SP					
CEP : 05305-012		UF : SP								
DADOS DA REGIÃO										
MELHORAMENTOS :										
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA						
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO						
DADOS DO TERRENO										
ÁREA (Ar) M²:		1,00		TESTADA - (ct) m:		1,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		1,00
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Sim
TOPOGRAFIA :		plano								
CONSISTÊNCIA :		seco								
DADOS DO APARTAMENTO										
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Apartamento		ESTADO :		Original		FACE :		
CARACTERÍSTICAS										
PADRÃO :		apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO :		3,955		CONSERVAÇÃO :		d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K) :		0,374		IDADE :		50 anos		FRAÇÃO :		0,00
				TAXA :		0,00		VAGAS COB. :		0
				VAGAS DESCOB. :						0
DIMENSÕES										
A. PRIVATIVA M²:		30,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² :		0,00
								TOTAL M² :		30,00
EDIFÍCIO										
DORMITÓRIOS :		1		SUÍTES :		0		W.C. :		1
ELEVADORES :		2		PLAYGROUND :		0		QUARTO EMPREGADAS :		0
								SUPERIORES :		9
								PISCINA :		0
								APTO/ANDAR :		16
								SALÃO DE FESTAS :		0
								SUB-SOLOS :		1
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\$) :		230.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00
IMOBILIÁRIA :		PRABITAR IMOVEIS								
CONTATO :		(11) 4302-7728		TELEFONE : (11)-43027728						
OBSERVAÇÃO :										
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO										
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO						
LOCALIZAÇÃO floe :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.900,00					
OBsolescência fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.900,00					
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							

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO :	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA		NÚMERO : 1013
COMP. : COD: 255524475	BAIRRO : VILA LEOPOLDINA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 05305-012	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (Cf) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Fe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	2600	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	0,700
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEF. (K) :	0,374	IDADE :	50
ANOS	FRACÃO :	0,00	TAXA :
0,00	VAGAS COB. :	0	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 :	2	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	9	APTO/ANDAR :	16
SUB-SOLOS :	1		
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\$) :	250.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	NSW IMÓVEIS		
CONTATO :	Tel: (11) 94741-1783		
TELEFONE :	(11)-947411783		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO fixa :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	
0,00	0,00	VALOR UNITÁRIO :	
6.069,77			
OBsolescência física :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	
0,00	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	
6.069,77			
PADRÃO fixo :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	
0,00	0,00	VARIAÇÃO :	
1.0000			
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	
0,00	0,00		
	FT ADICIONAL 05 :		
	0,00		
	FT ADICIONAL 06 :		
	0,00		




MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : VENDA APO - VILA LEOPOLDINA DATA : 15/05/2023
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : ISAPB-SP - 2023 - SÃO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

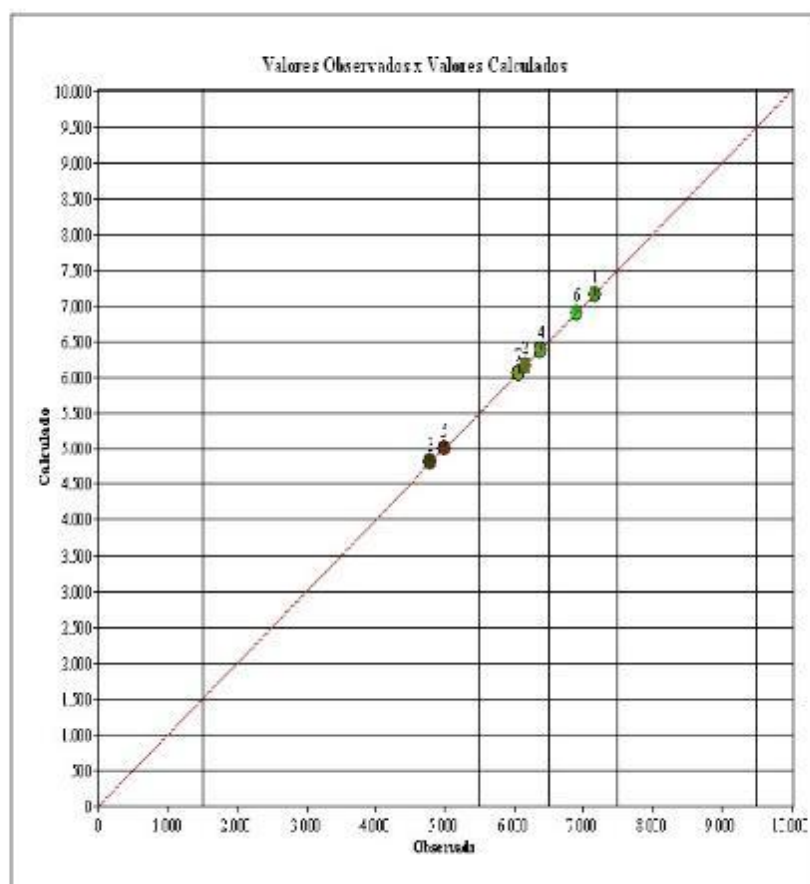
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 50
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	7.166,67	7.166,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	6.171,43	6.171,43	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	4.800,00	4.800,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	6.387,10	6.387,10	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	6.000,00	6.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	6.900,00	6.900,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	6.069,77	6.069,77	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.166,67	7.166,67
2	6.171,43	6.171,43
3	4.800,00	4.800,00
4	6.387,10	6.387,10
5	5.000,00	5.000,00
6	6.900,00	6.900,00
7	6.069,77	6.069,77

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS								
DADOS DO AVALIANDO								
Tipo : Apartamento		Local : AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA 1013 UNIDADE 714 VILA LEOPOLDINA		Data : 15/05/2023				
Cliente : 1ª VARA CÍVEL - INDAIATUBA								
Área terreno m² : 1,00		edificação m² : 30,20		Modalidade : Venda				
Distribuição especial								
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS					
Média Unitários : 6.070,71			Média Unitários : 6.070,71					
Desvio Padrão : 550,71			Desvio Padrão : 550,71					
- 30% : 4.249,50			- 30% : 4.249,50					
+ 30% : 7.891,92			+ 30% : 7.891,92					
Coeficiente de Variação : 14,6700			Coeficiente de Variação : 14,6700					
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO								
	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		
1	Cerc. do imóvel avaliando	Completa quanto a todos variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção da situação paradigma	<input type="checkbox"/>	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de item ref a todos os caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de item ref a todos os caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação item ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,60 a 1,35	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 %a	<input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II								
FORMAÇÃO DOS VALORES								
MÉDIA SANEADA (R\$): 6.070,71								
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.070,71000			VALOR TOTAL (R\$): 183.335,44					
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma					INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 5.555,92					INTERVALO MÍNIMO : 5.555,92			
INTERVALO MÁXIMO : 6.555,50					INTERVALO MÁXIMO : 6.555,50			
GRAU DE PRECISÃO								
GRAU DE PRECISÃO: III								

IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$S = 30,20 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$VU = \text{R\$ } 6.070,71/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times VU$$

$$VI = 30,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.070,71/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 183.335,44$$

Ou, em números redondos:

R\$ 183.000,00

(cento e oitenta e três mil reais)

Válido para maio de 2.023.

V. - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, Nº 1.013, APTO Nº 714, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASILMANZ I, VILA LEOPOLDINA, SÃO PAULO/SP**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **JOÃO CLARO DA SILVA E OUTROS**, em face de **ESTEVAM RIBEIRO DOS SANTOS E OUTROS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE INDAIATUBA - SP**, AUTOS Nº: **1001953-53.2019.8.26.0248**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 183.000,00

(cento e oitenta e três mil reais)

Válido para maio de 2.023.

VI. - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 43 (quarenta e três) folhas digitadas de um lado só, vindo esta datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento
Indaiatuba, 15 de maio de 2023.



MAÍRA DE MORAES MODOTTI
CREA/SP:5.063.173.950