

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORUM DE
SÃO CAETANO DO SUL – COMARCA DE SÃO PAULO - SP

PROCESSO Nº: 1007426-68.2021.8.26.0565
CLASSE-ASSUNTO: EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS
BANCÁRIOS
REQUERENTE: BANCO BRADESCO
REQUERIDO: AJN RESTAURANTES LTDA ME

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, engenheiro civil,
perito Judicial, nomeado nos autos da ação em referência, após vistoria do
imóvel, estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem, mui
respeitosamente, a presença de V.Exa., apresentar suas conclusões
consubstanciadas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

1. – PRELIMINARES E RESUMO DA CONCLUSÃO

De acordo com Decisão de fls. 481, o presente laudo técnico visa à apuração do justo e real valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

- Uma casa e respectivo terreno situado à Rua Agenor Sergio de Oliveira, nº 70 – Bairro Montanhão – São Bernardo do Campo – São Paulo – Capital, cadastrado na Prefeitura sob o nº 512.025.061.000, conforme Matricula nº 66.075 do 1º C.R. I de São Bernardo do Campo.

Os detalhes se encontram no corpo do presente documento. Em resumo, o real valor de mercado do imóvel avaliando é de:

Vvir: R\$ 421.000,00

(Quatrocentos e Vinte e Um Mil Reais)

Base – Fevereiro/2024

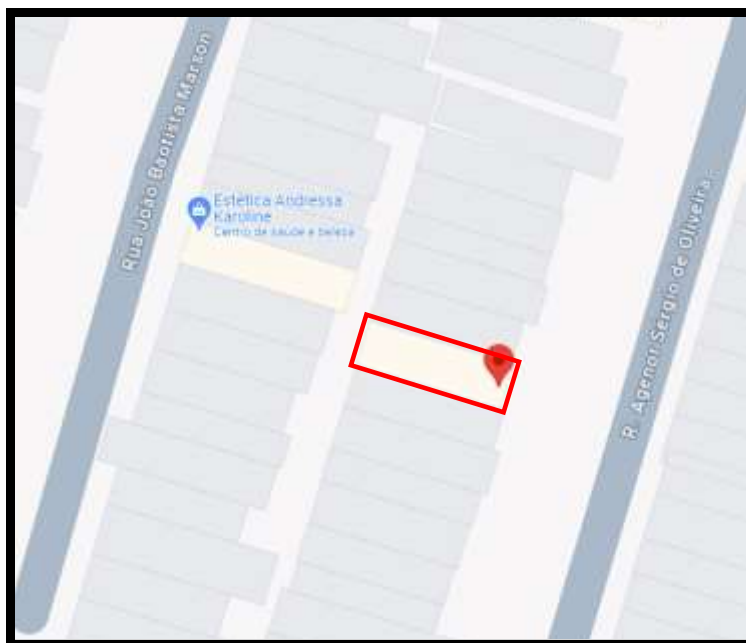
	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

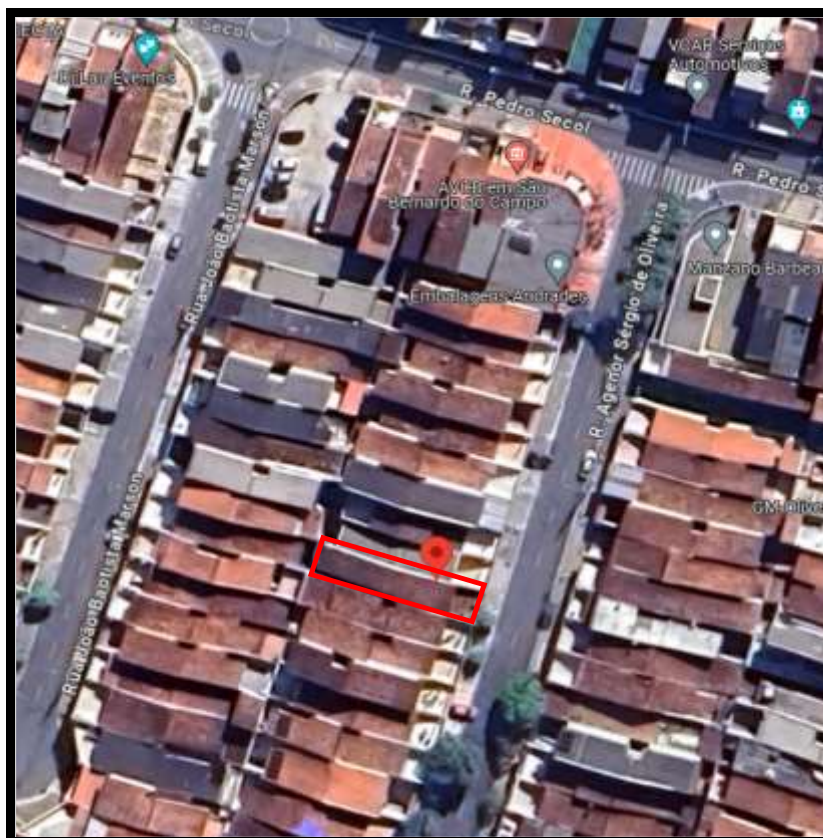
2. - VISTORIA

2.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, está localizado à Rua Agenor Sérgio de Oliveira, nº 70 – Bairro Montanhão – São Bernardo do Campo – São Paulo.

Vide planta de localização à seguir:





VISTA AÉREA DO IMÓVEL – GOOGLE MAPS



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---



VISTA DO EMPLACAMENTO DA RUA AGENOR SÉRGIO DE OLIVEIRA



VISTA LONGITUDINAL DA RUA AGENOR SÉRGIO DE OLIVEIRA



VISTA LONGITUDINAL OPOSTA DA RUA AGENOR SÉRGIO DE OLIVEIRA

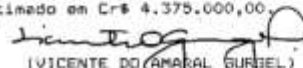
	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

2.2 . – ANÁLISE DO TÍTULO

O imóvel avaliando é parte integrante da matrícula nº 66.075 do 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo São Paulo, com as seguintes descrições:

“Um lote de terreno sob nº61 da quadra M, do Parque Residencial Selecta – fase II, medindo 5,00m de frente para a Rua 19; do lado esquerdo mede 25,00m, confrontando com o lote 62; do lado direito mede 25,00m, confrontando com o lote 60; e nos fundos mede 5,00m, confrontando com o lote 37, com área de 125,00m²”.

Segue matricula:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Bernardo do Campo			
66.075	1	Em 6 de abril de 1992.	
IMÓVEL : O LOTE DE TERRENO SOB Nº 61, DA QUADRA M, DO PARQUE RESIDENCIAL SELECTA - FASE II, LOCALIZADO NESTA CIDADE, MEDINDO 5,00M DE FRENTE PARA A RUA 19; DO LADO ESQUERDO MEDE 25,00M, CONFRONTANDO COM O LOTE 62; DO LADO DIREITO MEDE 25,00M, CONFRONTANDO COM O LOTE 60; E NOS FUNDOS MEDE 5,00M, CONFRONTANDO COM O LOTE 37, COM A ÁREA DE 125,00M².			
PROPRIETÁRIA : R. S. ADMINISTRAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA., com sede na Alameda Santos, nº 1337, 3º andar, em São Paulo, Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 43.065.265/0001-06.			
REGISTRO ANTERIOR : Matrícula 20.430, deste Registro, aberta em 19 de dezembro de 1979, com loteamento registrado sob nº 21, na mesma matrícula.			
O Oficial,		 (VICENTE DO AMARAL GURIEL)	
R.1, em 6 de abril de 1992.			
Pela escritura de 28 de novembro de 1991, lavrada nas notas do Tabelionato do distrito de Riacho Grande (LB 241, fls. 8), a proprietária R. S. ADMINISTRAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA, acima qualificada, deu o imóvel desta matrícula, entre outros, em HIPOTECA, ao MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, para garantia das obras de infra-estrutura do loteamento referido nesta matrícula e objeto do processo administrativo nº 2229/79-SB, com o gasto das obras estimado no total de Cr\$ 2.130.000.000,00, sendo que o valor do imóvel da presente matrícula está estimado em Cr\$ 4.375.000,00.			
O Oficial,		 (VICENTE DO AMARAL GURIEL)	

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

2.3 . – BENFEITORIAS

No imóvel avaliando, encontra-se erigida uma residência, que foi classificada em conformidade com o Estudo Edificações – Valores de Venda - 2002, consiste de um sobrado geminado de ambos os lados, composta por 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, cozinha do tipo americana, sala, banheiro, lavabo e área de serviço.

A) Tipo da Construção:	Residencial
Área Total:	131,40m ²
Idade da Edificação:	12 anos
Estado de Conservação:	“C” – regular
Pad. Constr./Interv. Valores:	Simples/Médio

2.4 . – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DA ENTRADA/GARAGEM DO IMÓVEL.



VISTA DA SALA



VISTA OPOSTA DA SALA



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



VISTA DO LAVABO, LOCALIZADO EMBAIXO DA ESCADA



VISTA DA COZINHA TIPO AMERICANA



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

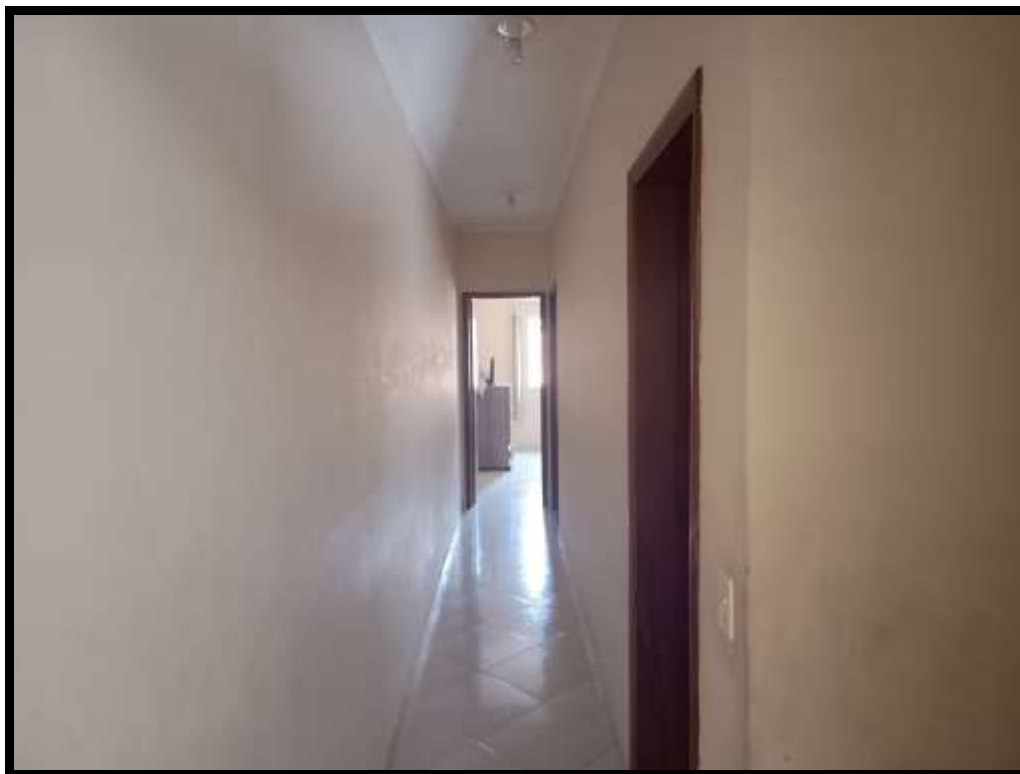


VISTA DA COZINHA.



VISTA DA ESCADA DE ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS DO PAVIMENTO SUPERIOR



VISTA DO DORMITÓRIO CASAL (suíte)

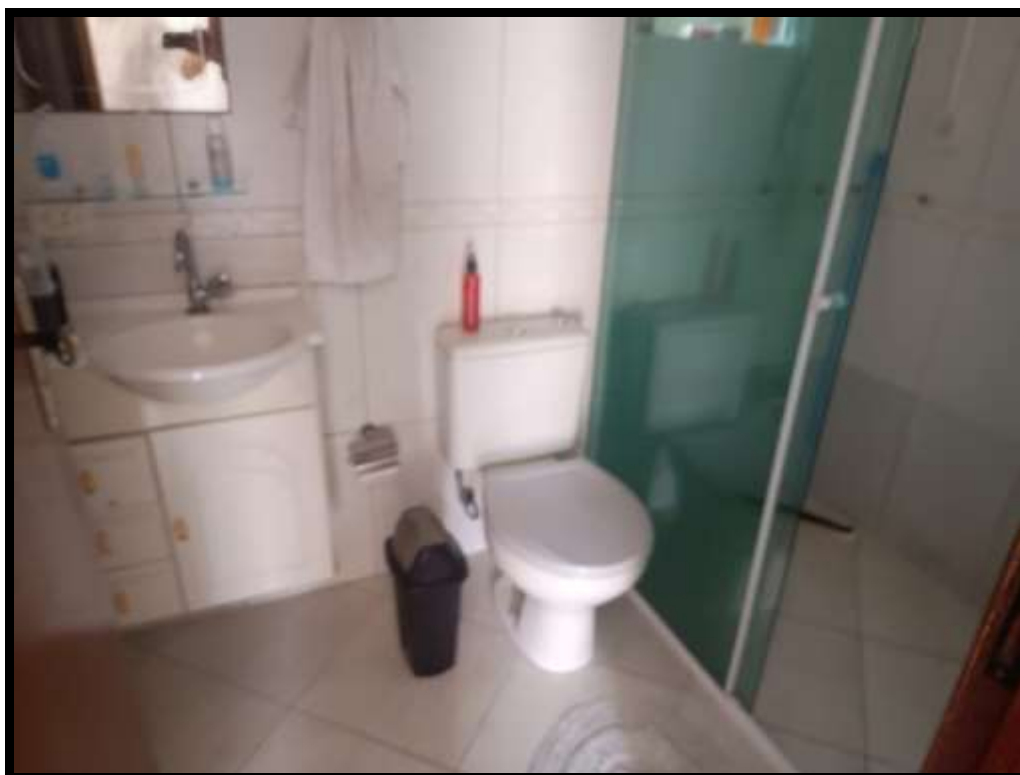


Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE DO CASAL



OUTRA VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE DO CASAL



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



VISTA DA VARANDA



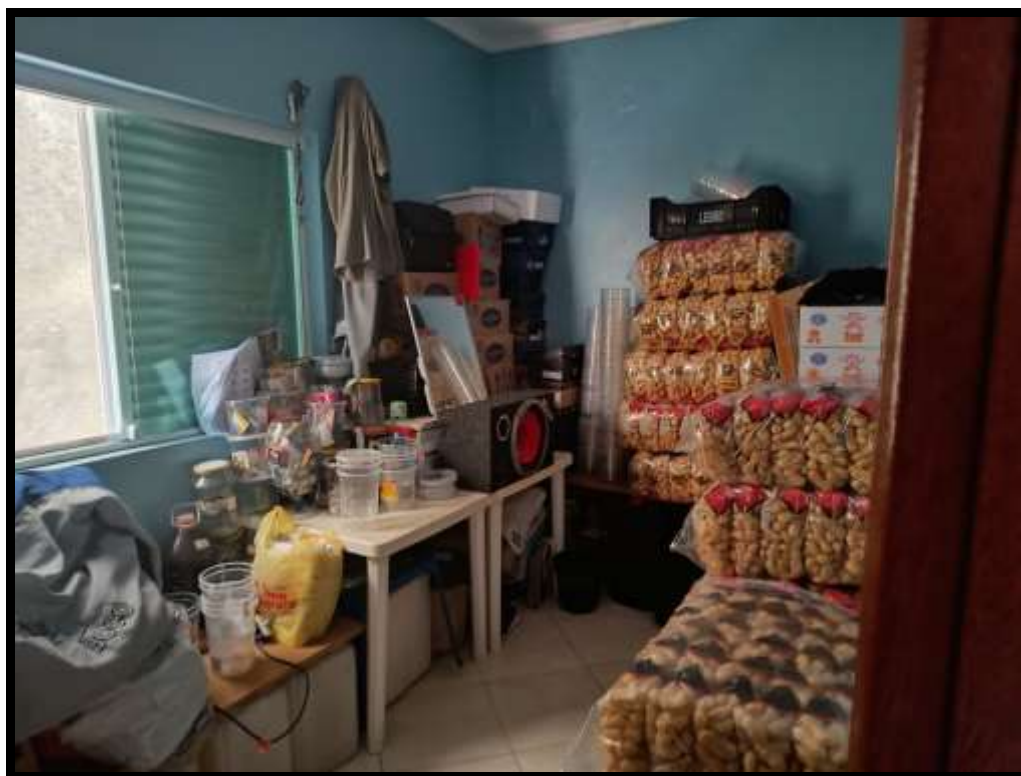
VISTA DO BANHEIRO LOCALIZADO NO PAVIMENTO SUPERIOR.



OUTRA VISTA DO BANHEIRO LOCALIZADO NO PAVIMENTO SUPERIOR.



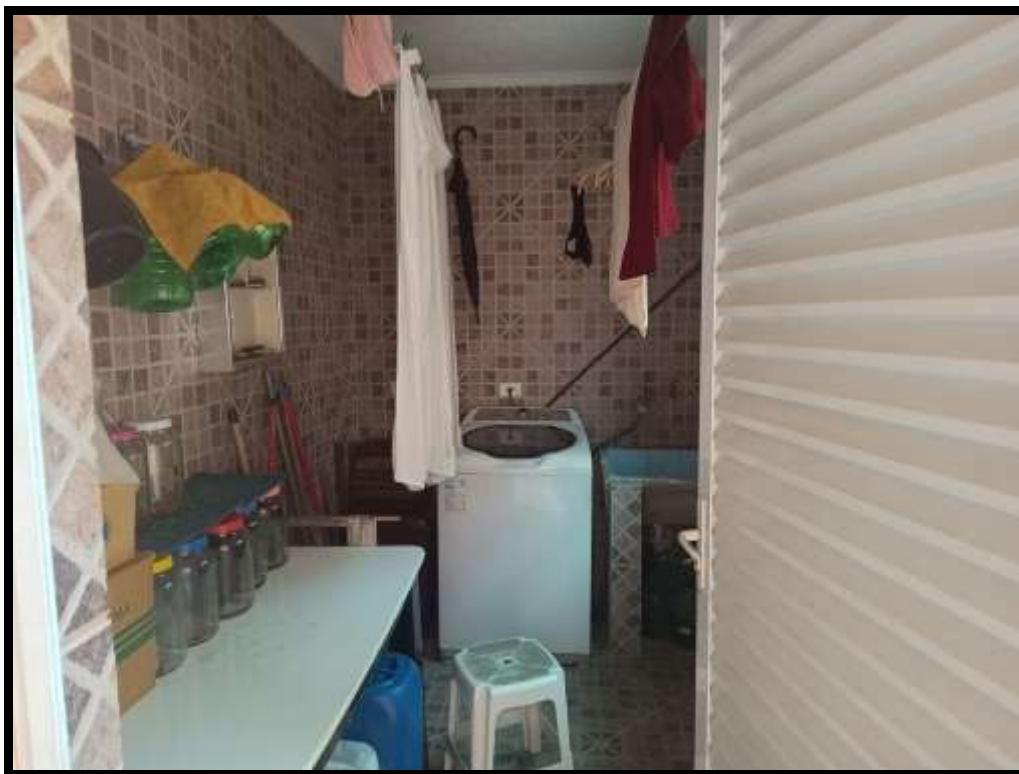
VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO LOCALIZADO NO PAVIMENTO SUPERIOR



OUTRA VISTA DO SEGUNDO DORMITÓRIO LOCALIZADO NO PAVIMENTO SUPERIOR



VISTA DO TERCEIRO DORMITÓRIO LOCALIZADO NO PAVIMENTO SUPERIOR



VISTA DA AREA DE SERVIÇO



VISTA DO QUINTAL DOS FUNDOS / CHURRASQUEIRA

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

3. – AVALIAÇÃO

3.1 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1.1 – DO IMÓVEL

3.1.2. – METODOLOGIA

Para a presente avaliação será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE VALORES DE MERCADO, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

A Homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexos II e III).

O Valor do imóvel 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.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

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 = R\$ 3.201,97/m²

Data Base – Fevereiro/2024

O valor unitário atual de venda do imóvel foi obtido através de pesquisas realizadas na região, consultando – se as principais imobiliárias do local.

As informações prestadas pelos ofertantes foram consideradas de boa-fé, e sem qualquer interesse na presente avaliação

3.1.3. – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Pode-se agora apurar o valor de venda do imóvel avaliando, aplicando-se a seguinte expressão:

$V_{viR} = A_{ur} * V_u$, em que:

V_{viR} = Valor de Venda do Imóvel =?

A_{ur} = Área útil do Imóvel = 131,40m²;

V_u = Valor do unitário = R\$ 3.201,97/m², logo:

$V_{viR} = 131,40m^2 \times R\$ 3.201,97/m^2 = R\$ 420.738,86$ ou em números comerciais, permitidos em norma:

Vvir: R\$ 421.000,00

(Quatrocentos e Vinte e Um Mil Reais)

Base – Fevereiro/2024

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

6. - ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo, digitado em 19 (dezenove) páginas e 02 (Dois) anexos, sendo esta datada e assinada.

São Paulo, 25 de Fevereiro de 2024.



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO
ENGENHEIRO CIVIL/CREA SP nº 5060262015

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

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

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

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real do imóvel, 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



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 1007426-68.2021.8.26.0565

DATA: 19/02/2024

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITOR: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Montanhão São Bernardo do Campo

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 12 Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	casa simples
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

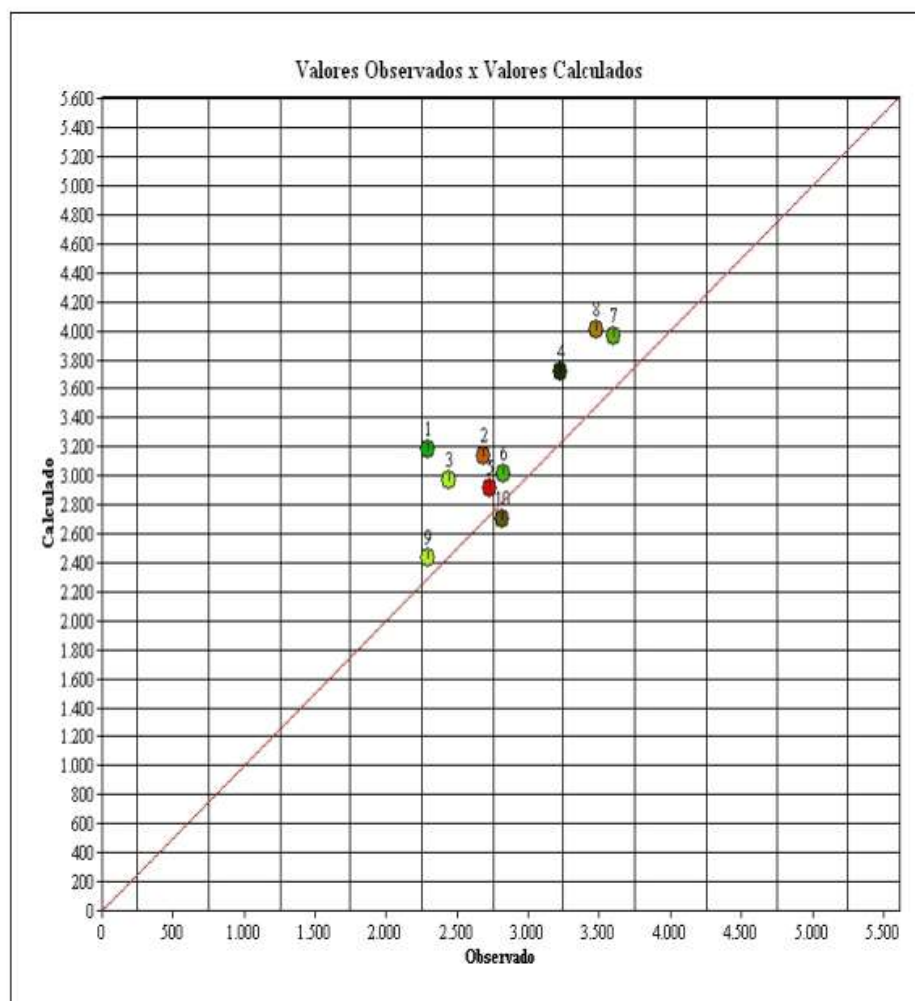
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Pedro Mendes ,2418	2.296,80	3.176,36	1,3830
☒ 2	Rua Antonio do Lago ,243	2.688,31	3.131,09	1,1647
☒ 3	Rua Antonio Lago ,105	2.438,71	2.966,30	1,2163
☒ 4	Rua Francisco Tonicelli ,105	3.225,00	3.719,19	1,1532
☒ 5	Rua Francisco Tonicelli ,59	2.725,35	2.908,79	1,0673
☒ 6	Rua Maria Gastaldo Catelan ,SN	2.821,15	3.011,04	1,0673
☒ 7	Rua Maria Nicolina Belluce Piato ,25	3.600,00	3.967,20	1,1020
☒ 8	Rua Primo Henrique Zampieri ,77	3.477,27	4.010,12	1,1532
☒ 9	Rua Sérgio Trevisan ,327	2.295,30	2.430,83	1,0590
☒ 10	Rua Ubirajara ,20	2.812,50	2.698,82	0,9596



GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.296,80	3.176,36
2	2.688,31	3.131,09
3	2.438,71	2.966,30
4	3.225,00	3.719,19
5	2.725,35	2.908,79
6	2.821,15	3.011,04
7	3.600,00	3.967,20
8	3.477,27	4.010,12
9	2.295,30	2.430,83
10	2.812,50	2.698,82

GRÁFICO DE DISPERSÃO



	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia - Contabilidade	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Construção	Local : Rua Agenor Sérgio de Oliveira 70 - Montanhão SAO BERNARDO DO	Data : 19/02/2024
Cliente : 4ª Vara cível foro São Caetano do Sul		
Área terreno m² : 125,00	Edificação m² : 131,40	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 2.838,04			Média Unitários : 3.201,97			
Desvio Padrão : 462,12			Desvio Padrão : 531,00			
- 30% : 1.986,63			- 30% : 2.241,38			
+ 30% : 3.689,45			+ 30% : 4.162,57			
Coeficiente de Variação : 16,2800			Coeficiente de Variação : 16,5800			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO						
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliado	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	2
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 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	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II						
FORMAÇÃO DOS VALORES						
MÉDIA SANEADA (R\$): 3.201,97						
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.201,97000			VALOR TOTAL (R\$): 420.738,86			
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 2.969,74			INTERVALO MÍNIMO : 2.969,74			
INTERVALO MÁXIMO : 3.434,20			INTERVALO MÁXIMO : 3.434,20			
GRAU DE PRECISÃO						
GRAU DE PRECISÃO: III						



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Pedro Mendes		NÚMERO : 2418	
COMP. :	BAIRRO : Montanhão São bernardo do Campo	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,20
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	125,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	0,912	IDADE REAL : 35 anos	COEF. DE DEP. (k) : 0,610
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) : 319.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Viva Real		
CONTATO :	Luiz c. de Oliveira	TELEFONE : (11)-995767354	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	879,56	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 :	2.296,80
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.176,36
		VARIAÇÃO :	1.3830



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : I	QUADRA : I	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antonio do Lago		NÚMERO : 243	
COMP.:	BAIRRO : Mantanhão São Bernardo do Campo	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	0,20		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	154,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	26 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,748		CUSTO BASE (R\$):
0,00			
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) :	460.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Viva Real		
CONTATO :	Neom Vendas		
TELEFONE :	(11)-23556409		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	2.688,31		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	442,78	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	3.131,09		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :	1,1647		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Antonio Lago		NÚMERO : 105	
COMP. :	BAIRRO : Montanhão São Bernardo do Campo		
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - 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:	1,00	TESTADA - (cl) m:	5,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	
PADRÃO CONSTR. : casa simples		ÁREA CONSTRUÍDA M²: 155,00	
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL : 30 anos	COEF. DE DEP. (k) : 0,710
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO:	0,00	VALOR ARBITRADO:	0,00
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 :	Viva Real		
CONTATO :	Guaira negocios imobiliarios		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-43481900		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	527,59	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 :	2.438,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.966,30
		VARIAÇÃO :	1.2163



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Francisco Tonicelli		NÚMERO : 105	
COMP. :	BAIRRO : Montanhão São Bernardo do Campo	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (ct) m:	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	0,20		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	120,00		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO :	1,056	IDADE REAL :	25 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,757		CUSTO BASE (R\$):
0,00		0,00	
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) :	430.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Viva Real		
CONTATO :	Guaira negocios imobiliarios		
TELEFONE :	(11)-43481900		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	3.225,00		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	494,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	3.719,19		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :	1,1532		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Francisco Tonicelli		NÚMERO : 59	
COMP. :	BAIRRO : Montanhão São Bernardo do Campo	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	0,20		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	142,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,056	IDADE REAL : 16 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,832
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) : 430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Viva Real		
CONTATO :	Guaira negocios imobiliarios		TELEFONE : (11)-43481900
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBsolescência Fobs :	183,44	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 :	2.725,35
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.908,79
		VARIAÇÃO :	1,0673



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Maria Gastaldo Cafelari		NÚMERO : SN	
COMP. :	BAIRRO : Mantanhão São Bernardo do Campo		CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	0,20	ACESSIBILIDADE:	Direta
FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano	CONSISTÊNCIA:	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA M²:	156,00	PADRÃO CONSTR.:	casa simples
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples	COEF. DE PADRÃO :	1,056
IDADE REAL :	16 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,832
CUSTO BASE (R\$):	0,00	VAGAS :	2
PAVIMENTOS :	2	VALOR CALCULADO :	0,00
VALOR ARBITRADO :	0,00		
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\$) :	489.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	IMOBILIÁRIA :	Viva Real
CONTATO :	Gonçalves imóveis e condomínios	TELEFONE :	(11)-43414040
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	2.821,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	189,89	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	3.011,04	FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :	1,0673	FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Maria Nicolina Belluce Pisto		NÚMERO : 25	
COMP. :	BAIRRO : Montanhão São Bernardo do Campo	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO	☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☐ REDE DE GÁS	☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☐ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	0,20	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	125,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	COEF. DE PADRÃO :	1,056
IDADE REAL : 20 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,800	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2	VALOR CALCULADO :	0,00
VALOR ARBITRADO :	0,00		
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\$) : 500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Viva Real		
CONTATO :	Gonçalves imóveis	TELEFONE : (11)-43314040	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		3.600,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	367,20	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		3.967,20	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		1,1020	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Primo Henrique Zampieri		NÚMERO : 77	
COMP. :	BAIRRO : Montanhão São Bernardo do Campo	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
PROF. EQUIV. (Pe):	0,20		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	110,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,056	IDADE REAL : 25 anos	COEF. DE DEP. (k) : 0,757	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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\$) : 425.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Viva Real		
CONTATO :	Neon Vendas	TELEFONE : (11)-31908200	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	3,477,27		
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	532,84	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	4,010,12		
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :	1,1532		
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA : 1	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Sérgio Trevisan		NÚMERO : 327	
COMP.:	BAIRRO : Montanhão São Bernardo do Campo		CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	0,20		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	149,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,056	IDADE REAL : 15 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,840
CUSTO BASE (R\$):	0,00		
VAGAS : 3	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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	
MOBILIÁRIA :	Viva Real		
CONTATO :	Anselmo Corretagem		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-43301100		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	135,53	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 :	2.295,30
		HOMOGENEIZAÇÃO :	2.430,83
		VARIAÇÃO :	1,0590



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia
- Contabilidade

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/02/2024	
SETOR : I	QUADRA : I	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Ubirajara		NÚMERO : 20	
COMP. :	BAIRRO : Montanhão São Bernardo do Campo	CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☐ PAVIMENTAÇÃO ☐ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☐ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☐ REDE DE GÁS ☐ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	1,00	TESTADA - (ct) m :	5,00
PROF. EQUIV. (Pe) :	0,20	ACESSIBILIDADE :	Direta
FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano	CONSISTÊNCIA :	seco
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M² :	80,00
PADRÃO CONSTR. : casa simples	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DE PADRÃO : 1,056	IDADE REAL : 5 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,950
CUSTO BASE (R\$) :	0,00		
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
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 :	Viva Real		
CONTATO :	Quadrado Imóveis	TELEFONE : (12)-988505979	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :	2.812,50	FT ADICIONAL 02 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-113,68	FT ADICIONAL 03 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :	2.698,82	FT ADICIONAL 04 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
VARIAÇÃO :	0,9596	FT ADICIONAL 06 :	0,00
VAGAS	0,00		