

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL IX – PINHEIROS – SÃO PAULO – CAPITAL.

PROCESSO Nº 1009433.56.2015.8.26.011

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA DESPESAS CONDOMINIAIS

REQTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA FLORENÇA

REQDO: LUÍS MAURO SANTOS DA SILVA

JOSÉ MENDES FILHO, Engenheiro, 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

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

1. - PRELIMINARES

O presente laudo técnico visa à apuração do atual valor de mercado de venda do apartamento nº. 23 – 2º andar do Edifício Piazza Florença, situado à Rua Três Irmãos, nº 36 – 13º Subdistrito de Butantã – São Paulo – Capital, conforme Matricula nº 136.921 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

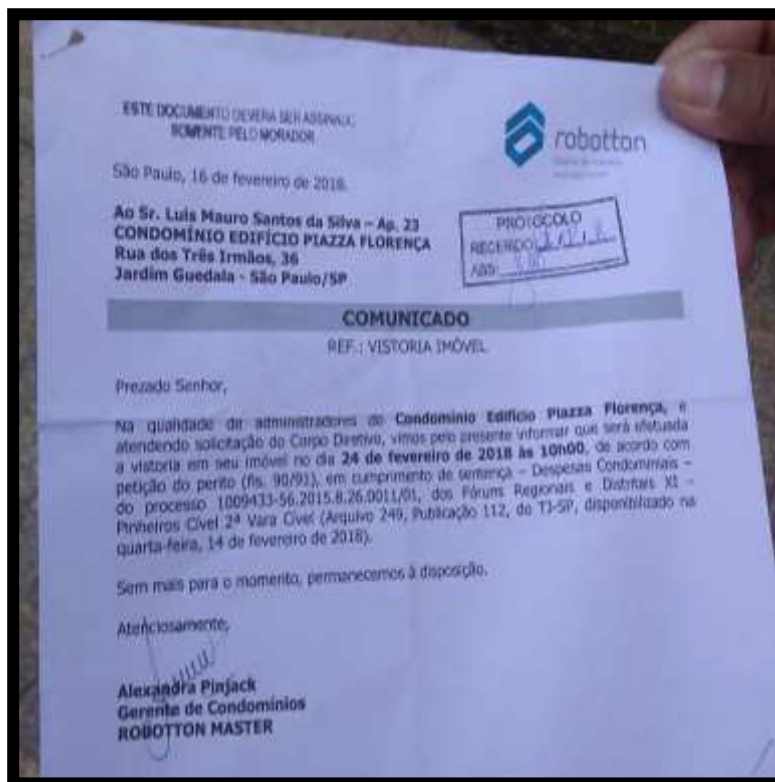
2. - VISTORIA

Este perito esteve no Edifício Piazza Florença, no dia 24/02/2018, obteve a informação que o Sr. Jessé havia saído às 8:32Hrs, porém o mesmo estava ciente da vistoria que iria ser realizada no apartamento, pois o Sr. Alexandre o tinha comunicado.



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



Todavia, conforme Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE no item 8.4. – Vistoria do imóvel Avaliando, este signatário vistoria outra unidade com as mesmas características.

Assim sendo, buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e outros detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu valor de venda.

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

2.1. – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO AVALIANDO DE Nº 23

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO APARTAMENTO AVALIANDO DE Nº 23

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

VISTAS INTERNAS DO APARTAMENTO MODELO



VISTA PARCIAL DA SALA

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA PARCIAL DO DORMITÓRIO I

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA PARCIAL DO DORMITÓRIO II

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA PARCIAL DO DORMITÓRIO III

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA DO BANHEIRO DA SUÍTE

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO EM DIREÇÃO A SALA

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA DO BANHEIRO DE EMPREGADA

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA PARCIAL DA COZINHA

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA DA SACADA

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



OUTRA VISTA DA COZINHA

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



VISTA PARCIAL DA ÁREA DE SERVIÇO

“Engenheiro José Mendes Filho”

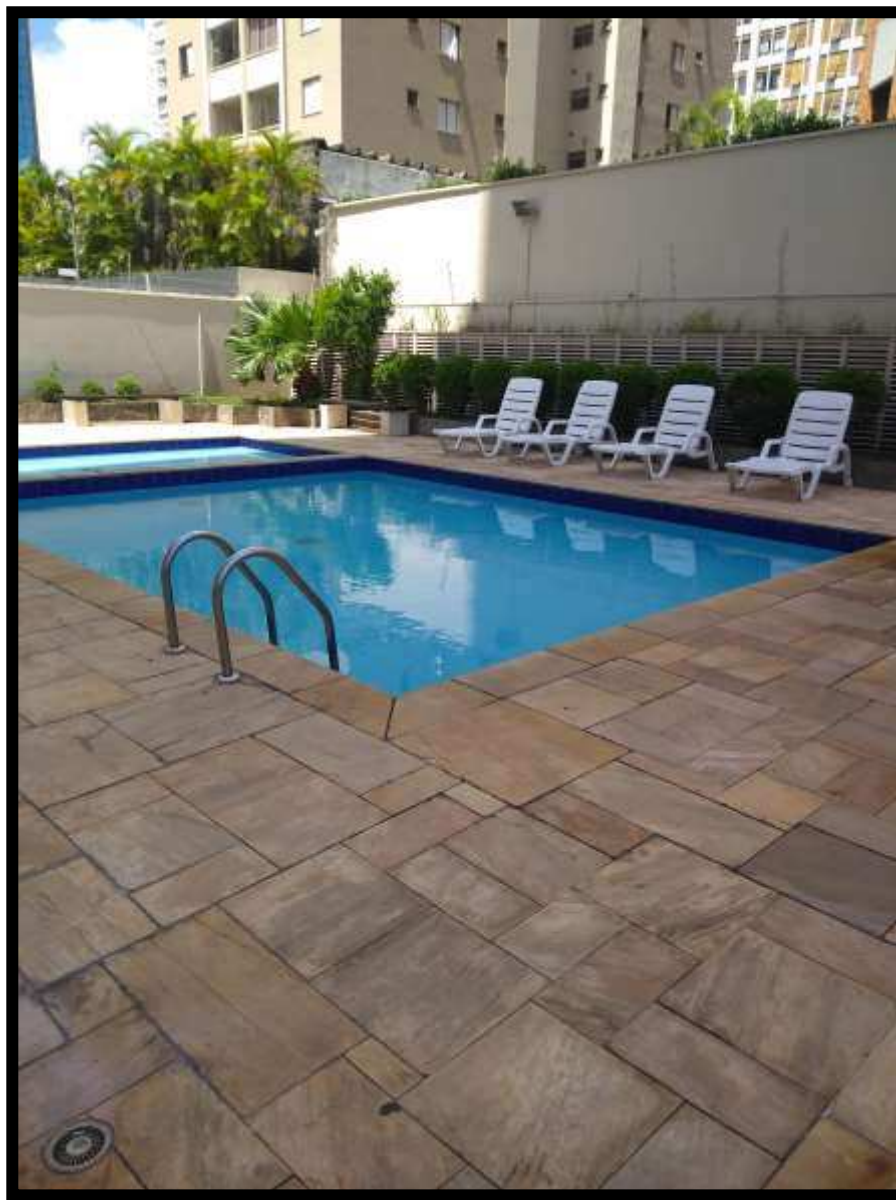
Crea nº 73.382/SP

VISTAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO PIAZZA FLORENÇA



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



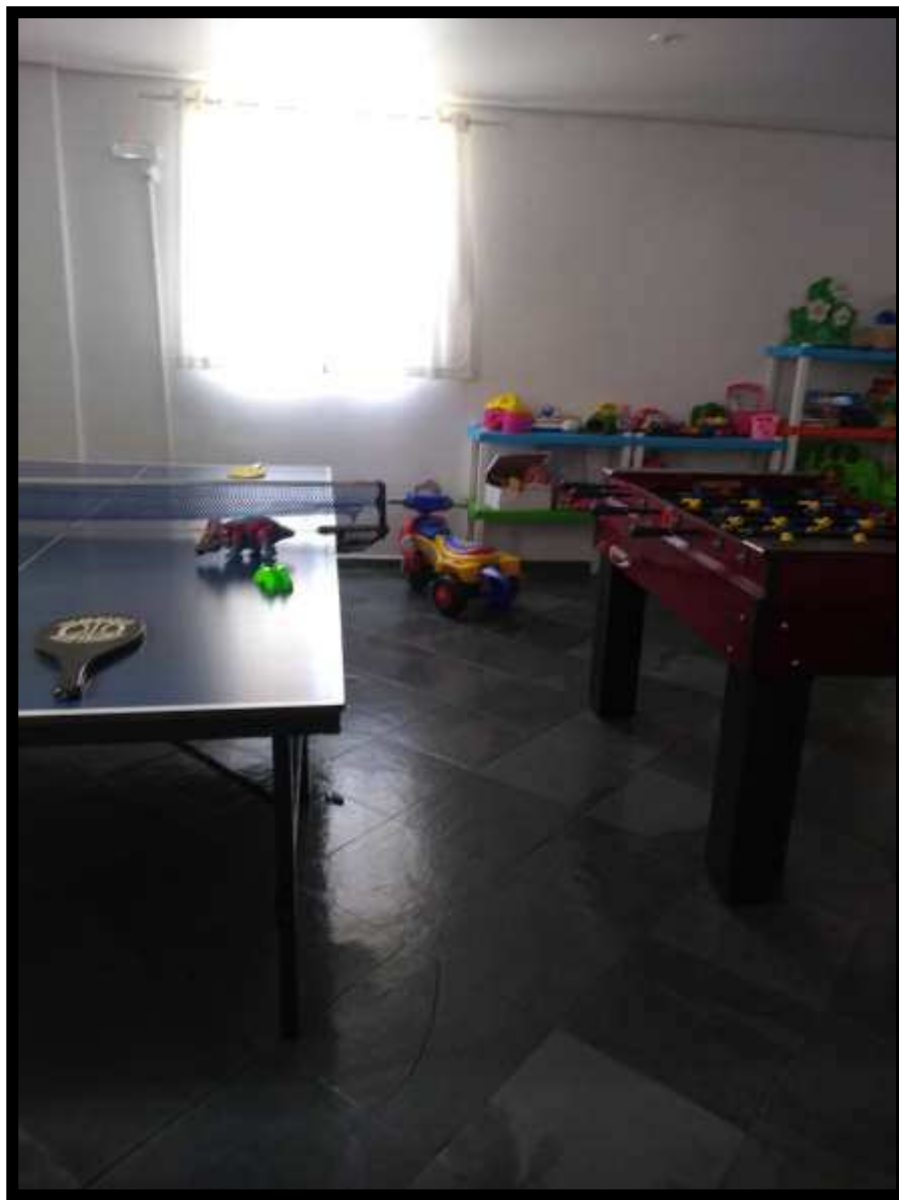
“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

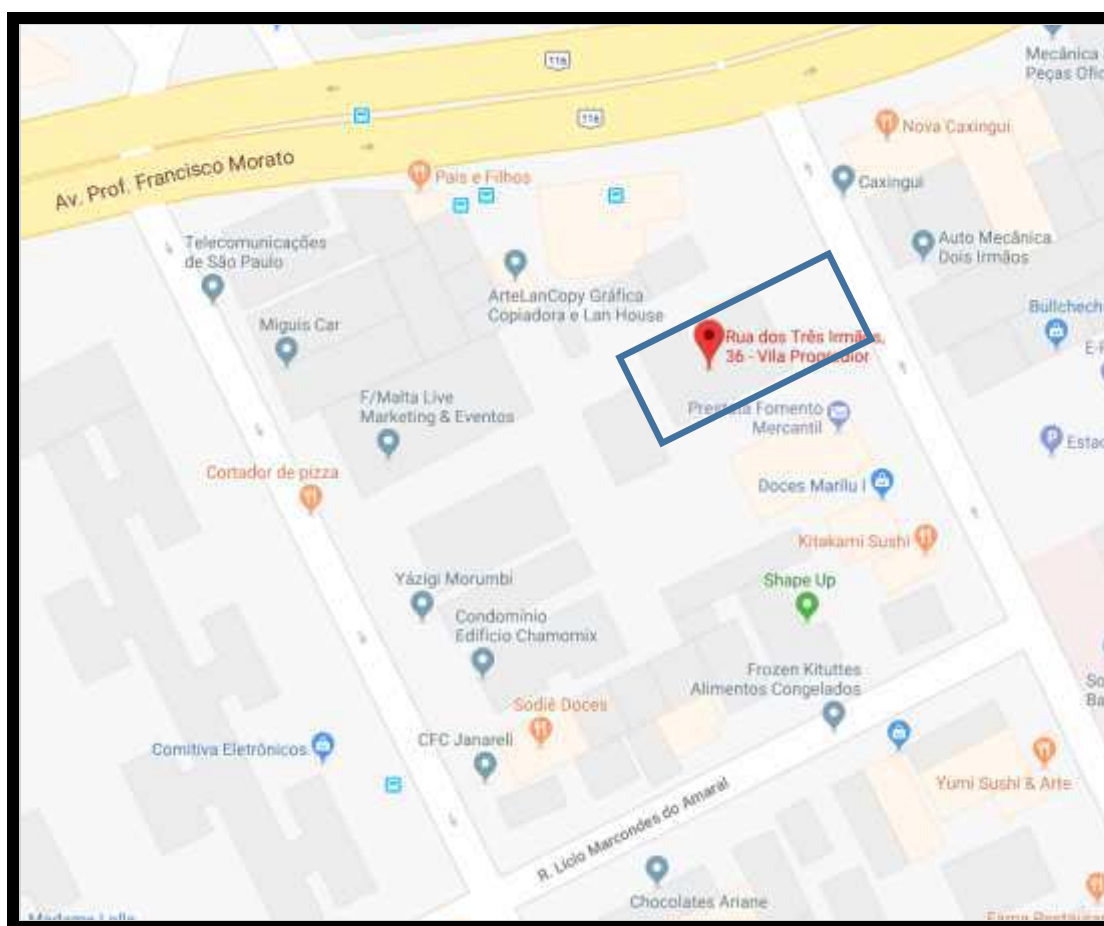


“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

O apartamento avaliando de nº. 23 está localizado no 2º andar do Edifício Piazza Florença, localizado à Rua Três Irmãos, nº 36 – Vila Romana – 39º Subdistrito de Vila Madalena – São Paulo – Capital.

A seguir a localização do imóvel

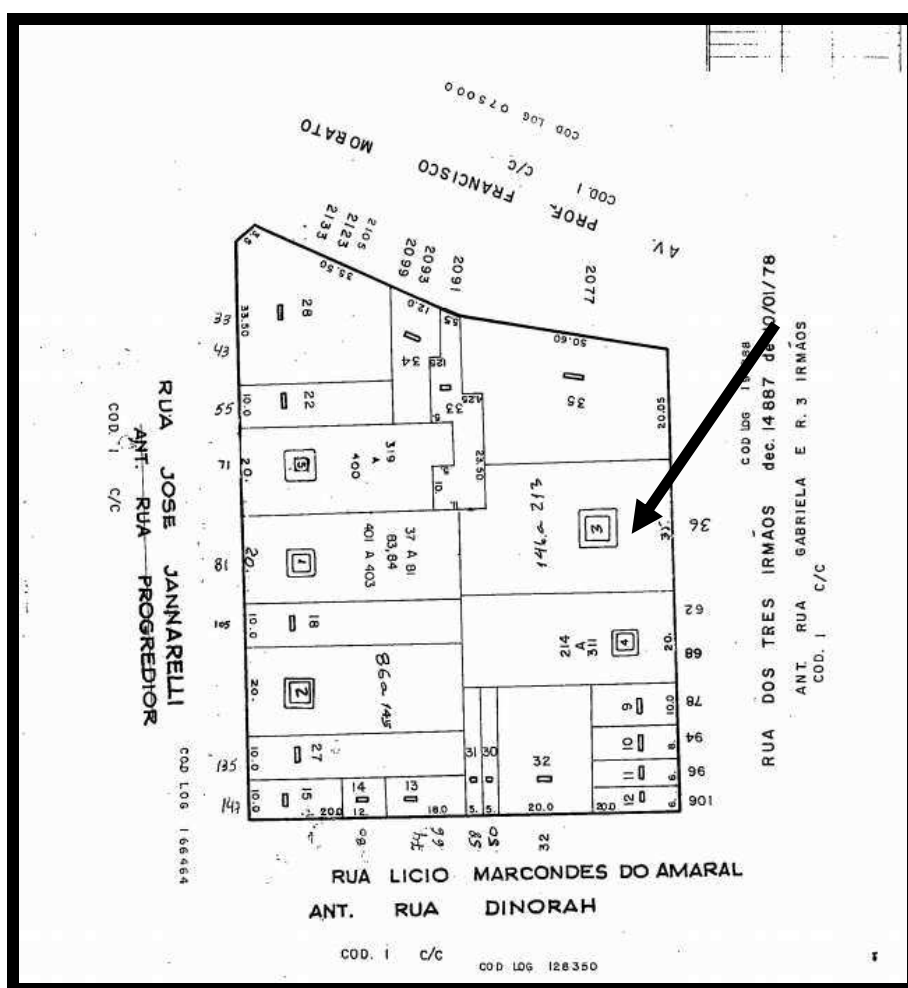


“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

Junto a Municipalidade, o imóvel avaliando está localizado no Setor 101, Quadra 414, quadra esta completada pela Avenida Francisco Morato e Ruas Lício Marcondes do Amaral, José Jannarelli e a já citada Rua Três Irmãos.

Vide Planta de Setor e Quadra à seguir:



“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

2.2. - DESCRIÇÃO

2.3.1 - LOCAL

A Rua Três Irmãos é um logradouro com tráfego de veículos em direção única, caracterizada por ocupação mista.

A região, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, dispõe de todos os melhoramentos públicos, qual seja: serviços urbanos (transporte, iluminação e telefonia), infraestrutura (saneamento básico, sistema viário), equipamentos sociais (escolas, igrejas).

2.3.2 - O IMÓVEL AVALIANDO

O apartamento nº. 23, está localizado no 2º andar do Edifício Piazza Florença, é um imóvel de uso Residencial, com área útil de 76,00m², área comum de 52,90m² na qual está incluída a área de uma vaga indeterminada na garagem, totalizando a área construída de 128,90m², correspondente – Ihe a fração ideal de 1,4706% no terreno e uso comum do edifício.

O apartamento é composto por 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, cozinha, banheiros, e área de serviço com dependências de empregada. O edifício possui ainda, área de lazer como: quadra poliesportiva, Churrasqueira, playground e salão de festas.

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

3. - AVALIAÇÃO

3.1 – CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1.1 – DO IMÓVEL

3.1.2. – METODOLOGIA - APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Para a presente avaliação será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que consiste na apuração do valor unitário básico, na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir características básicas semelhantes.

A homogeneização dos elementos coletados se dá com o tratamento dos mesmos, para sua comparação com o imóvel avaliando que será a situação paradigma e, se obterá assim, o valor unitário do metro quadrado básico, para as condições do imóvel objeto.

Os tratamentos utilizados para sua homogeneização são aqueles descritos em anexo I, tendo sido procedida à avaliação em função da área útil e vagas de garagem.

- a) VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB) – Conforme cálculos efetuados em anexo I a Média Aritmética saneada, para o imóvel avaliando é de R\$ 6.745,57/m², referente ao mês de Março/2018.

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

- b) **CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL** - O imóvel está classificado de acordo com as suas características construtivas e padrão de acabamento como “Padrão Médio”
- c) **DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO** – A idade de uma edificação na época de sua avaliação é estimada em razão do obsolescimento da construção a ser avaliada, onde deverá ser ponderadas a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados no revestimento.
- d) **FUNCIONALIDADE**: Por se tratar de uma construção com 22 anos de existência, foi construída utilizando métodos disponíveis na época. Pode afirmar que o uso do imóvel atualmente torna – se limitado devido a sua característica estrutural com relação ao peso que pode suportar os pavimentos.

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

CDC. – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 101.414.0152-3

Local do Imóvel:
R DOS TRES IRMAOS, 36 - AP 23 E 1VG
BUTANTA ED PIAZZA FLORENCA CEP 05615-190
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOS TRES IRMAOS, 36 - AP 23 E 1VG
BUTANTA ED PIAZZA FLORENCA CEP 05615-190

Contribuinte(s):
CPF 240.248.302-44 LUIS MAURO SANTOS DA SILVA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.478	Testada (m):	35,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0147
Área total (m²):	1.478		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	129	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.329	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1997		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.840,00
- da construção:	1.553,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	96.347,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	162.273,00
Base de cálculo do IPTU:	258.620,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/06/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/03/2018
Número do Documento: 2.2018.000386997-5
Solicitante: JOSE MENDES FILHO (CPF 116.451.648-53)

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

- e) **PADRÃO CONSTRUTIVO**: Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito; Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial; Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual; Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão; Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

- f) **ESTADO DE CONSERVAÇÃO**: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
- g) **IDADE APARENTE**: Pode – se afirmar que a idade da edificação é igual à idade aparente, ou seja, 22 anos e o atual estado da edificação, de acordo com o estudo “EDIFICAÇÃO – VALORES DE VENDA – 2002” está classificada como **“F - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES”**. (VIDE ANEXO II)

3. 2 - VALOR DE VENDA DA UNIDADE AVALIANDA

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

Vaa = St x q, em que:

Vaa = Valor do apartamento avaliando = ?

St = Área útil do apartamento = 76,00m²;

q = Valor do unitário proposto = R\$ 6.745,57/m², logo:

Vaa = 76,00m² x R\$ 6.745,57/m² = R\$ 512,663,32, ou em números

comercias: **R\$ 512.000,00 (Quinhentos e Doze Mil Reais)**

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

4. – RESUMO

Pelo que ficou exposto, temos o seguinte valor de venda para o apartamento de nº 23 — 2º andar do Edifício Piazza Florença, situado à Rua Três Irmãos, nº 36 – Vila Romana – 13º Subdistrito do Butantã – São Paulo – Capital, conforme Matricula nº 136.921 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos termos da ação de Cumprimento de Sentença, requerida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA FLORENÇA contra LUÍS MAURO SANTOS DA SILVA, conforme processo nº 1009433.56.2015.8.26.0011, em tramite perante a 2ª Vara Cível do Fórum de Pinheiros - São Paulo – Capital.

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 512.000,00
(Quinhentos e Doze Mil Reais)
Mês Base/Março de 2.018

“Engenheiro José Mendes Filho”

Crea nº 73.382/SP

5. – TERMO DE ENCERRAMENTO.

O signatário dá por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, o qual vai digitalizado em 44 (quarenta e quatro) folhas e um anexo com 31 (trinta e uma) folhas, totalizando 75 (sessenta e cinco) folhas, estando esta última que vai datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO ÚNICO – PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS

São Paulo, 07 de Março de 2.018.

ENGENHEIRO JOSÉ MENDES FILHO

PERITO JUDICIAL

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** 1009433.56.2015.8.26.011**DATA :** 06/03/2018**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2013 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.840,00
☐ Obsolescência	Índice 22 Estado de Conservação F- ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

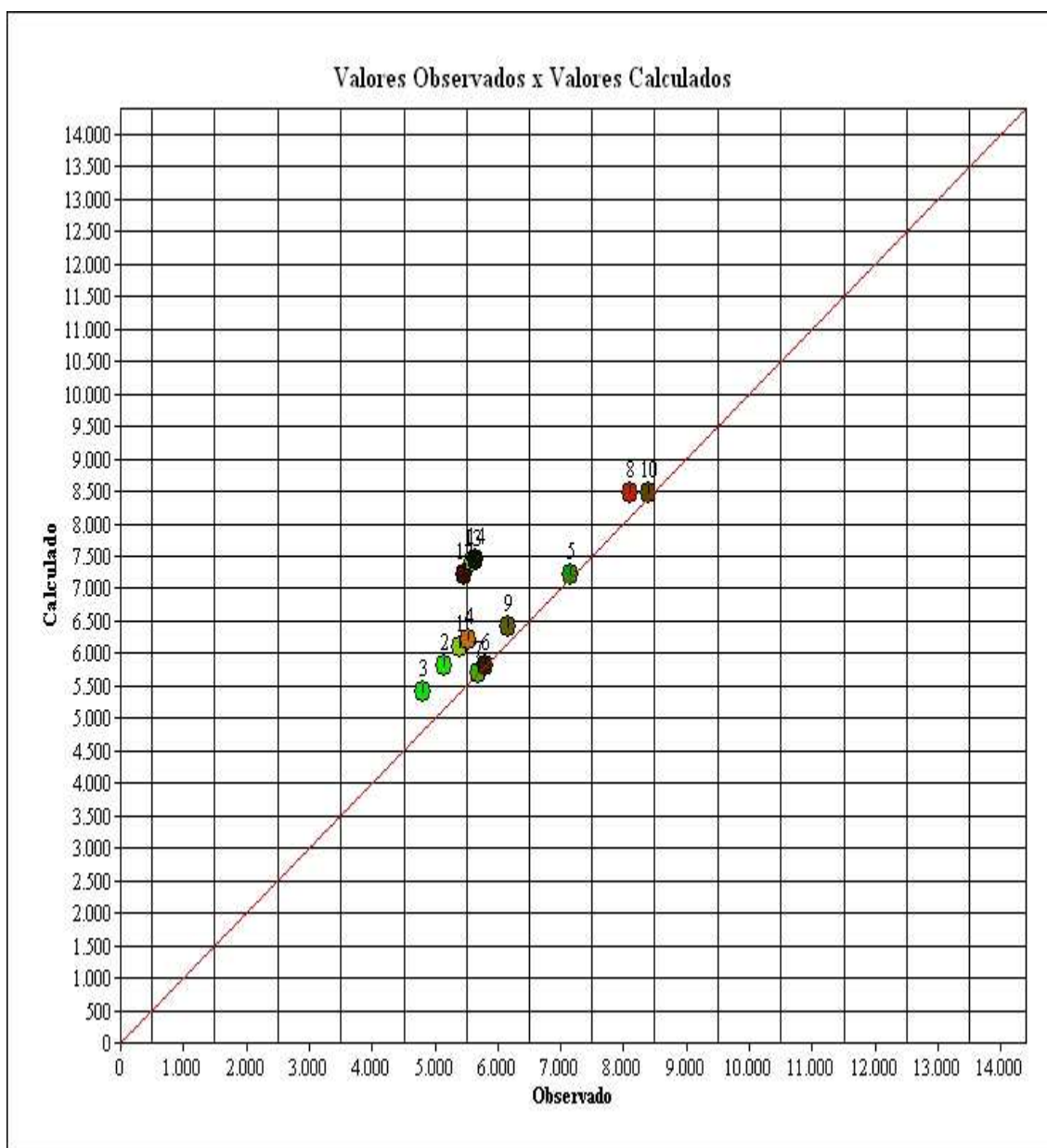
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Prof Francisco Morato ,2203	5.400,00	6.089,88	1,1278
☒ 2	Avenida Prof Francisco Morato ,2203	5.142,86	5.799,88	1,1278
☒ 3	Avenida Prof Francisco Morato ,2203	4.800,00	5.413,23	1,1278
☒ 4	Avenida Prof Francisco Morato ,2203	5.520,00	6.225,21	1,1278
☒ 5	Rua dos Três Irmãos ,160	7.149,53	7.227,03	1,0108
☒ 6	Rua dos Três Irmãos ,36	5.802,63	5.802,63	1,0000
☒ 7	Rua dos Três Irmãos ,36	5.684,21	5.684,21	1,0000
☒ 8	Rua Dr. Clovis de Oliveira ,575	8.100,00	8.463,10	1,0448
☒ 9	Rua Dr. Maurício Vergueiro Porto ,128	6.171,43	6.425,62	1,0412
☒ 10	Rua Eugênio Bettarello ,55	8.406,59	8.473,06	1,0079
☒ 12	Avenida Prof Francisco Morato ,4880	5.466,44	7.226,95	1,3221
☒ 13	Avenida Prof Francisco Morato ,4880	5.606,60	7.412,26	1,3221
☒ 14	Avenida Prof Francisco Morato ,4880	5.634,64	7.449,32	1,3221

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.400,00	6.089,88
2	5.142,86	5.799,88
3	4.800,00	5.413,23
4	5.520,00	6.225,21
5	7.149,53	7.227,03
6	5.802,63	5.802,63
7	5.684,21	5.684,21
8	8.100,00	8.463,10
9	6.171,43	6.425,62
10	8.406,59	8.473,06
12	5.466,44	7.226,95
13	5.606,60	7.412,26
14	5.634,64	7.449,32

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Teslmãos 36 apto. 23 SAO PAULO - SP

Data : 06/03/2018

Cliente : Condomínio Piazza Florença

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 76,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.068,07

Desvio Padrão : 1.116,88

- 30% : 4.247,65

+ 30% : 7.888,49

Coefficiente de Variação : 18,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.745,57

Desvio Padrão : 1.033,83

- 30% : 4.721,90

+ 30% : 8.769,24

Coefficiente de Variação : 15,3300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.745,57

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.745,57000

VALOR TOTAL (R\$): 512.663,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.356,76

INTERVALO MÍNIMO : 6.356,76

INTERVALO MÁXIMO : 7.134,38

INTERVALO MÁXIMO : 7.134,38

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101 QUADRA : 399 ÍNDICE DO LOCAL: 1.733,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prof Francisco Morato

NÚMERO : 2203

COMP.: 9 Andar

BARRO : Butantã

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 105,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 105,00
 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 : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 105,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 630.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Fanel Imóveis

CONTATO : Sr. Robson

TELEFONE: (11)-37445066

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 689,88	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.089,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,12
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 399

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018
 SETOR : 101 QUADRA : 399 ÍNDICE DO LOCAL: 1.733,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prof Francisco Morato NÚMERO : 2203
 COMP.: 6 Andar BARRO : Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 105,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 105,00
 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 : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,609 IDADE: 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 105,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Krisos Imóveis
 CONTATO : Sr. Osmar TELEFONE: (11)-37322606
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 657,03	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.142,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.799,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,12
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 399

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 3**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 399

ÍNDICE DO LOCAL: 1.733,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prof Francisco Morato

NÚMERO : 2203

COMP.: 7 Andar

BARRO : Butantã

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 105,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe): 105,00

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 : e - reparos simples

COEF. DEP. (k): 0,609

IDADE: 30 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 0

VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 105,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 105,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 1

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 1

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 560.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

Krisos Imóveis

CONTATO :

Sr. Osmar

TELEFONE: (11)-37322606

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 613,23	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.413,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,126
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 399

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101 QUADRA : 399 ÍNDICE DO LOCAL : 1.733,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prof Francisco Morato

NÚMERO : 2203

COMP.: 4 Andar

BARRO : Butantã

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 75,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 75,00
 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 : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,609 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 75,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 460.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lopes Imobiliária

CONTATO : Sra. Elisabete

TELEFONE : (11)-38941066

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 705,21	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.520,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.225,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,125,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 399

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018
 SETOR : 101 QUADRA : 413 ÍNDICE DO LOCAL : 2.694,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Três Irmãos NÚMERO : 160
 COMP.: 4 Andar BARRO : Butantã CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 107,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 107,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,710 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 107,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 107,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Abyara Imóveis
 CONTATO : Sra, Mara
 OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-38889266

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 77,49	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.149,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.227,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,01
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 413

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 6**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 414

ÍNDICE DO LOCAL: 2.840,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Três Irmãos

NÚMERO : 36

COMP.: 2 Andar

BAIRRO : Butantã

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 76,00

TESTADA - (cf) m: 1,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 76,00

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 : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,710

IDADE: 20 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 76,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 76,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 1

W.C.: 2

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : KK Imóveis

CONTATO : Sra. Cristina

TELEFONE: (11)-43051010

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.802,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.802,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 414

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018
 SETOR : 101 QUADRA : 414 ÍNDICE DO LOCAL: 2.840,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua dos Três Irmãos NÚMERO : 36
 COMP.: 1 Andar BARRO : Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 76,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 76,00
 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 : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,710 IDADE: 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 76,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 76,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Corretora autônoma
 CONTATO : Sra. Mari TELEFONE: (11)-98798964
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.684,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.684,44
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,000
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE MENDES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/03/2018 às 16:46, sob o número WPIN18700261556. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009433-56.2015.8.26.0011 e código 56A33D6.

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 414

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 8**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101 QUADRA : 402 ÍNDICE DO LOCAL : 2.320,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Clóvis de Oliveira

NÚMERO : 575

COMP.: 5 Andar

BARRIO : Butantã

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 50,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,00
 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 : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,662 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Butantã Imóveis

CONTATO : Sra. Celi

TELEFONE : (11)-37313568

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 363,10	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.463,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 402

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018
 SETOR: 101 QUADRA : 526 ÍNDICE DO LOCAL: 2.355,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Maurício Vergueiro Porto NÚMERO : 128
 COMP.: 2 Andar BARRO : Butantã CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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: 70,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 70,00
 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 : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,753 IDADE: 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : AKF Imóveis
 CONTATO : Sra. Ana TELEFONE: (11)-3746686
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 254,19	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.171,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.425,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 526

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101 QUADRA : 412 ÍNDICE DO LOCAL : 2.732,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Eugênio Betta re llo

NÚMERO : 55

COMP.: 8 And ar

BAIRRO : Buta ntã

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MEIHORAMENTOS :

☒ 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 : 91,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 91,00
 ACESSIBILIDADE : Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apa rta me nto

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,710 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 91,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 91,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Brasil Broker Imóveis

CONTATO : Sra. Jéssica

TELEFONE : (11)-3740556

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 66,47	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.406,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.473,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 101

QUADRA : 412

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 123

QUADRA : 005

ÍNDICE DO LOCAL: 1.088,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prof Francisco Morato

NÚMERO : 4880

COMP.: 23 Andar

BARRO : Butantã

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 64,21 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 64,21

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 : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,21 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 64,21

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 390.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor autônomo

CONTATO : Sr. Diego

TELEFONE: (11)-98390065

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 1.760,51	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.466,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.226,67
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.328,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 123

QUADRA : 005

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR: 123 QUADRA: 005 ÍNDICE DO LOCAL: 1.088,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prof Francisco Morato

NÚMERO : 4880

COMP.: 28 Andar

BARRO : Butantã

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 64,21 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 64,21
 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 : a - novo

COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,21 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 64,21

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor autônomo

CONTATO : Sr. Diego

TELEFONE: (11)-98390065

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 1.805,66	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.606,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.412,50
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,328
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 123

QUADRA : 005

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 14**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR: 123

QUADRA: 005

ÍNDICE DO LOCAL: 1.088,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Prof Francisco Morato

NÚMERO : 4880

COMP.: 29 Andar

BARRO : Butantã

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☐ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 64,21 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 64,21

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 : a - novo

COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 64,21 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 64,21

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 402.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor autônomo

CONTATO : Sr. Diego

TELEFONE: (11)-98390025

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 1.814,68	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.634,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.449,50
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.328,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 01/03/2018

SETOR : 123

QUADRA : 005

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1