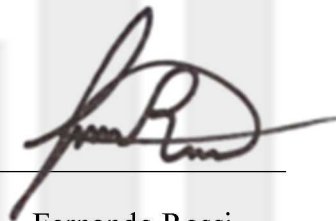


EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP

Processo n. 0020496-03.2006.8.26.0564

Fernando Rossi, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 5069924382, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência, vem pelo presente instrumento, referente ao **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - COMPRA E VENDA**, movido por **MBIGUCCI COMERCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA** em face de **DENIS DEL TEDESCO LASACCO E OUTRO**, vem apresentar o laudo pericial acerca da **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** situado na Av. Maria Estela, 229, Jardim Maria Estela, São Paulo – SP.

São Bernardo do Campo, 01 de novembro de 2023.



Fernando Rossi

CREA-SP: 5069924382

Sumário

1. Objetivo e finalidade do trabalho:	3
2. Metodologia Adotada:	3
2.1. Definição:	3
2.2. Características da Região:	3
3. Vistoria:	4
3.1. Da realização da vistoria:	4
3.2. Do imóvel:	4
4. Patologias:	6
5. Classificação do imóvel:	7
7. Diagnóstico do Mercado Atual:	23
9. Conclusão:	29
10. Encerramento:	29

1. Objetivo e finalidade do trabalho:

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado do imóvel acima discriminado.

Para esta finalidade, foram adotadas as normas NBR 14.653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), Norma de avaliação de imóveis do IBAPE-SP (2011), para a verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, conforme as normas supracitadas, sendo a este perito permitido:

- a) Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. Metodologia Adotada:

2.1. Definição:

Para a elaboração deste laudo, foi adotado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, o qual identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra conforme o citado na norma NBR 14.653-1 item 8.3.1. Para este caso em específico fora utilizada a situação paradigma¹ (conforme item 3.41 da NBR 14.653-1), pois o perito não foi atendido.

2.2. Características da Região:

No caso em tela, verificou-se que o imóvel está situado em uma Zona Urbana, região a qual é servida pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Guias, sarjetas; pavimentação; rede d’água; rede de coleta de esgoto; rede telefônica; rede de energia elétrica; iluminação pública; coleta de lixo; transporte coletivo; TV a cabo, entre outros.

¹ “3.41 situação paradigma: Situação hipotética adotada como referencial para avaliação de um bem”.

O bairro em si é misto, ou seja, além de residencial, possui uma grande gama de comércios.

3. Vistoria:

3.1. Da realização da vistoria:

Conforme agendado por petição, foi agendada a perícia para o dia 05/10/2023 às 16:40h no imóvel objeto da lide. Na oportunidade fui atendido pela sra. Irai a qual me informou que não sabia da existência do processo e que por isso não permitiu a entrada do perito ao imóvel a ser avaliado.



Figura 1 -Localização do imóvel - Fonte: Google Maps

3.2. Do imóvel:

O imóvel objeto da avaliação foi construído utilizando-se vigas e pilares de concreto armado, alvenaria de vedação e telhas de fibrocimento.

De acordo com a certidão de valor venal do imóvel, este possui área construída de 200,00 m² e área de terreno de 252,00 m².



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 119.056.0010-1

Local do Imóvel:

AV MARIA ESTELA, 229 - E 231
JARDIM MARIA ESTELA CEP 04180-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV MARIA ESTELA, 229 - E 231
JARDIM MARIA ESTELA CEP 04180-010

Contribuinte(s):

CPF 011.303.788-02 WALMIR CORONATE

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	252	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	252		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	200	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	100	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1983		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	885,00
- da construção:	1.871,00

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

- da área incorporada:	223.020,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	209.552,00
Base de cálculo do IPTU:	432.572,00

Figura 2 – Certidão de valor venal do imóvel – Fonte: Prefeitura de São Paulo - SP



Figura 3 - Fachada do imóvel - Fonte: Própria

4. Patologias:

Não foram encontradas patologias relevantes que possam influenciar significativamente na avaliação deste imóvel.

5. Classificação do imóvel:

2.5 Padrão Médio

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

***Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.

***Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.

***Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

***Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, 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:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

Ref.	Estado da Edificação	Características
E	Necessitando de reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

6. Amostras:



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/10/2023	
SETOR: 119	QUADRA: 058	ÍNDICE DO LOCAL: 866,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Avenida Nossa Senhora da Encarnação		NÚMERO: 298	
COMP.:	BARRO: Jd. Maria Estela	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Av) M²:	125,00	TESTADA - (ct) m :	5,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	PROF. EQUIV. (Pe):	25,00
TOPOGRAFIA:	plano	FORMATO:	Regular
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa médio (-)	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	123,00
COEF. DE PADRÃO:	1,212	CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL:	20 anos	COEF. DE DEP. (k):	0,800
VAGAS: 2	PAVIMENTOS: 2	CUSTO BASE (RS):	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 (RS):	560.000,00
MOBILIÁRIA:		VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00
CONTATO:		TELEFONE:	11-50110787
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	17,98	FT ADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-782,63	FT ADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	470,61	FT ADICIONAL03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04: 0,00
		FT ADICIONAL05: 0,00
		FT ADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.097,56
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.803,52
		VARIAÇÃO: 0,9282



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 044 **ÍNDICE DO LOCAL:** 808,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Praça Doutor Wadlih Safady **NÚMERO:** 121
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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 (Av) m²: 148,00 **TESTADA - (cf) m:** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 29,60
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 145,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** cl - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 25 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,757 **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\$):** 550.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 65,06	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.413,79
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -533,94	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.944,92
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8627
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 058 **ÍNDICE DO LOCAL:** 900,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco de Lima **NÚMERO:** 75
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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 (Av) m²: 93,00 **TESTADA - (cf) m:** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 18,60
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 171,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) **CONSERVAÇÃO:** cl - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,560 **IDADE REAL:** 20 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,800 **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\$):** 550.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-9,65	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.894,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-552,89	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.073,89
PADRÃO Fp :	-258,30	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO : 0,7164
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 059 **ÍNDICE DO LOCAL:** 879,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Francisco de Lima **NÚMERO:** 80
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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: 206,00 **TESTADA - (cf) m:** 7,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 29,43
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 300,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) **CONSERVAÇÃO:** cl - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,200 **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\$):** 490.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 2,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.470,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -229,92	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.424,37
PADRÃO Fp : 182,28	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9690
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 049 **ÍNDICE DO LOCAL:** 876,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV NOSSA SENHORA DA ENCARNACAO **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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: 250,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 150,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 10 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,916 **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\$):** 899.900,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 11,09	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.399,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.447,70	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.962,80
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7339
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 055 **ÍNDICE DO LOCAL:** 892,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro João Sepe **NÚMERO:** 120
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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 (Av) m²: 130,00 **TESTADA - (cf) m:** 5,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 26,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 115,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) **CONSERVAÇÃO:** cl - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,572 **IDADE REAL:** 18 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,816 **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\$):** 764.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -9,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.979,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.213,41	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.190,37
PADRÃO Fp : -565,96	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7008
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 055 **ÍNDICE DO LOCAL:** 892,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maestro João Sepe **NÚMERO:** 192
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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: 520,00 **TESTADA - (cf) m:** 20,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 26,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 350,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) **CONSERVAÇÃO:** a - novo
COEF. DE PADRÃO: 1,572 **IDADE REAL:** 0 anos **COEF. DE DEP. (k):** 1,000 **CUSTO BASE (RS):** 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 (RS):** 680.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -2,74	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.748,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -546,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.033,36
PADRÃO Fp : -1.65,51	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5910
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 345 **ÍNDICE DO LOCAL:** 918,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maria Teresa Gaudino **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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 (Av) m²: 125,00 **TESTADA - (cf) m:** 6,25 **PROF. EQUIV. (Pe):** 20,00
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 médio **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 25 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,696 **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\$):** 600.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-32,35	FT ADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-450,00	FT ADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.017,65
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,8928
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
		FT ADICIONAL05 : 0,00
		FT ADICIONAL06 : 0,00



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 042 **ÍNDICE DO LOCAL:** 428,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Professor Almeida Porto **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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: 269,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 26,90
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 180,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** cl - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 12 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,861 **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\$):** 480.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 512,52	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -561,95	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.350,57
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9794
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 060 **ÍNDICE DO LOCAL:** 887,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santo Hilário **NÚMERO:** 111
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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 (Av) m²: 250,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 160,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** cl - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 18 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,816 **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\$):** 750.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-1,90	FT ADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-856,16	FT ADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
		FT ADICIONAL05 : 0,00
		FT ADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.218,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.360,69
		VARIAÇÃO : 0,7966



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 045 **ÍNDICE DO LOCAL:** 832,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Imão Pio **NÚMERO:** 442
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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: 260,00 **TESTADA - (cf) m:** 15,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 17,33
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 260,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,212 **IDADE REAL:** 35 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,610 **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\$):** 560.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 24,70	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.938,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2,54	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.183,25
PADRÃO Fp : 222,64	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.126,3
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 28/10/2023
SETOR: 119 **QUADRA:** 049 **ÍNDICE DO LOCAL:** 876,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV NOSSA SENHORA DA ENCARNACAO **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jd. Maria Estela **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 (Av) m²: 216,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 21,60
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 200,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO:** a - novo
COEF. DE PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL:** 1 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,994 **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\$):** 230.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA:
CONTATO: **TELEFONE:** 11-50110787
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 2,13	FT ADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.035,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -320,70	FT ADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 534,60
PADRÃO Fp : -181,82	FT ADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5165
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00	
	FT ADICIONAL05 : 0,00	
	FT ADICIONAL06 : 0,00	

Amost.	Endereço	Valor	Área Terreno	Área Construída	Vagas	Quartos	Banheiros	Idade Aparente.	Estado de conservação	Padrão	Link
1	Avenida Nossa Senhora da Encarnação - Jardim Maria Estela, São Paulo - SP	R\$ 230.000,00	216,00 m ²	200,00 m ²	2	3	4	0 anos	A -Nova	Superior	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/sobrados-3-quartos-jardim-maria-estela-zona-sul-sao-paulo-sp-200m2-id-2630163674/
2	Rua Professor Almeida Porto - Jardim Maria Estela, São Paulo - SP	R\$ 480.000,00	269,00 m ²	180,00 m ²	2	3	3	12 anos	D - Entre regular e necessitando de reparos simples	Médio	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/sobrados-3-quartos-com-churrasqueira-jardim-maria-estela-zona-sul-sao-paulo-sp-180m2-id-2648955791/
3	Rua Maestro João Sepe, 192 - Jardim Maria Estela, São Paulo - SP	R\$ 680.000,00	520,00 m ²	350,00 m ²	2	3	2	0 anos	A -Nova	Superior (-)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/sobrados-3-quartos-jardim-maria-estela-zona-sul-sao-paulo-sp-130m2-id-2647284856/
4	Rua Irmão Pio, 442 - Jardim Maria Estela, São Paulo - SP	R\$ 560.000,00	260,00 m ²	260,00 m ²	3	3	2	35 anos	E - Necessitando de reparos simples	Médio (-)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/casa-3-quartos-jardim-maria-estela-zona-sul-sao-paulo-sp-260m2-id-2650624972/



5	Estela, São Paulo - SP Rua Francisco de Lima, 75 - Jardim Maria Estela, São Paulo - SP	R\$ 550.000,00	93,00 m ²	171,00 m ²	3	3	3	20 anos	D - Entre regular e necessitando de reparos simples	Médio (+)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/sobrados-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-jardim-maria-estela-zona-sul-sao-paulo-sp-171m2-id-2659079487/
6	Rua Maria Teresa Gaudino - Jardim Maria Estela, São Paulo - SP	R\$ 600.000,00	125,00 m ²	120,00 m ²	2	3	3	25 anos	E - Necessitando de reparos simples	Médio	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/sobrados-3-quartos-jardim-maria-estela-zona-sul-sao-paulo-sp-120m2-id-2648014562/
7	Rua Maestro João Sepe, 120 - Jardim Maria Estela, São Paulo - SP	R\$ 764.000,00	130,00 m ²	115,00 m ²	2	3	4	12 anos	D - Entre regular e necessitando de reparos simples	Superior (-)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/sobrados-3-quartos-jardim-maria-estela-zona-sul-sao-paulo-sp-115m2-id-2546559009/
8	Avenida Nossa Senhora da Encarnação, 298 - Jardim Maria	R\$ 560.000,00	125,00 m ²	123,00 m ²	2	3	2	20 anos	D - Entre regular e necessitando de reparos simples	Médio (-)	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda/sobrados-3-quartos-com-cozinha-jardim-maria-estela-zona-sul-sao-paulo-sp-123m2-id-2584153168/

7. Diagnóstico do Mercado Atual:

No ano de 2022, primeiro ano pós-pandemia, mesmo com algumas incertezas políticas e econômicas, o mercado imobiliário apresentou protagonismo no setor econômico nacional, pois proporcionou um crescimento e rentabilidade significativos.

Segundo informação da Abrainc (associação das incorporadoras), de janeiro a outubro de 2022, o número de novos imóveis comercializados no Brasil aumentou 11,9%, quando comparado com o mesmo período interanual de 2021. Tal crescimento foi alavancado pelo crescimento das vendas de imóveis de luxo que atualmente representa cerca de 30% dos imóveis comercializados em São Paulo.

Este retrospecto aumenta a expectativa de crescimento do mercado imobiliário no ano de 2023, que terá uma maior participação de imóveis populares pelo retorno do programa “minha casa minha vida”. Todavia há uma preocupação quando se olha para a economia global, que frente a diversos desafios apresenta instabilidade. Outro fator que merece atenção é a taxa Selic, que continua alta. Estes fatores podem impactar negativamente no crescimento do mercado imobiliário, pois as pessoas tendem a serem mais reticentes ao adquirir empréstimos bancários neste cenário de instabilidade.

Para combater esta desconfiança do mercado há uma boa perspectiva de melhora econômica com o anúncio do PAC, por parte do Governo Federal, que em outras oportunidades alavancou o mercado e por isso gera um clima de otimismo.

No que tange aos preços dos imóveis, segundo o índice FIPEZAP, os imóveis no âmbito nacional subiram cerca de 5,7% nos últimos 12 meses, o que ficou um pouco acima da inflação. Contudo, a perspectiva do mercado é que em 2023 os preços dos imóveis se mantenham mais estáveis.

8. Cálculos:



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Construção **Local:** A. Maria Estela 229. Jd. Maria Estela SAO PAULO - SP **Data:** 28/10/2023
Cliente: 5ª Vara Cível de São Bernardo do Campo - SP
Área terreno m²: 252,00 **Edificação m²:** 200,00 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 3.871,31
Desvio Padrão: 1.342,05
 - 30%: 2.709,92
 + 30%: 5.032,71

Coefficiente de Variação: 34,6700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 3.209,74
Desvio Padrão: 844,76
 - 30%: 2.246,82
 + 30%: 4.172,66

Coefficiente de Variação: 26,3200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	6
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
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 inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 ^{2a} <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.209,74

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.209,74000

VALOR TOTAL (R\$): 641.948,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.816,36

INTERVALO MÍNIMO: 2.816,36

INTERVALO MÁXIMO: 3.603,12

INTERVALO MÁXIMO: 3.603,12

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GRÁFICO DE DISPERSÃO

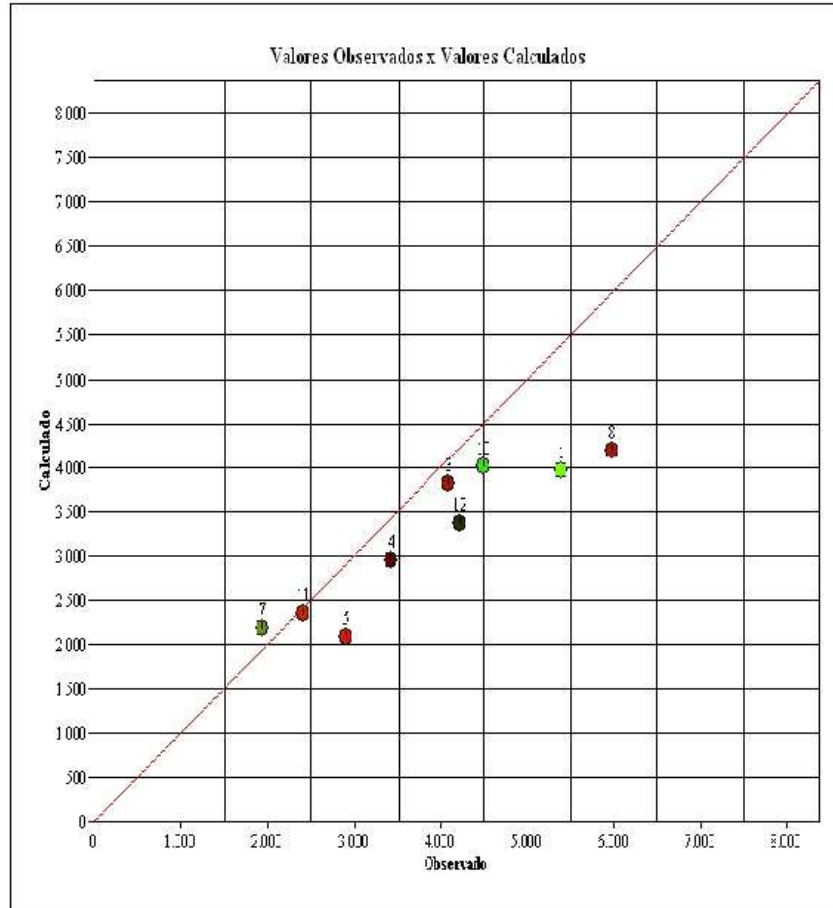




GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.399,40	3.962,80
2	1.035,00	534,60
3	4.097,56	3.803,52
4	3.413,79	2.944,92
5	2.894,74	2.073,89
6	1.470,00	1.424,37
7	1.938,46	2.183,25
8	5.979,13	4.190,37
9	1.748,57	1.033,36
10	4.500,00	4.017,65
11	2.400,00	2.350,57
12	4.218,75	3.360,69



GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AV NOSSA SENHORA DA ENCARNACAO ,SN	5.399,40	3.962,80	0,7339
<input type="checkbox"/>	2 AV NOSSA SENHORA DA ENCARNACAO ,SN	1.035,00	534,60	0,5166
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Nossa Senhora da Encarnação ,298	4.097,56	3.803,52	0,9282
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Praça Doutor Wadlih Safady ,121	3.413,79	2.944,92	0,8627
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Francisco de Lima ,75	2.894,74	2.073,89	0,7164
<input type="checkbox"/>	6 Rua Francisco de Lima ,80	1.470,00	1.424,37	0,9690
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Imão Pio ,442	1.938,46	2.183,25	1,1263
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Maestro João Sepe ,120	5.979,13	4.190,37	0,7008
<input type="checkbox"/>	9 Rua Maestro João Sepe ,192	1.748,57	1.033,36	0,5910
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Maria Teresa Gaudino ,SN	4.500,00	4.017,65	0,8928
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Professor Almeida Porto ,SN	2.400,00	2.350,57	0,9794
<input checked="" type="checkbox"/>	12 Rua Santo Hilário ,111	4.218,75	3.360,69	0,7966



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Av. Maria Estela, 229, São Paulo

DATA: 28/10/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO:

Processo 0020496-03.2006.8.26.0564

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	885,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 35 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

9. Conclusão:

Após análise do valor do imóvel e utilizando o arredondamento citado no item “1. a)” deste laudo, bem como o campo de arbítrio conforme descrito no item 8.2.1.5 da NBR 14653-2, foi determinado o valor do imóvel em:

**R\$ 642.000,00 (seiscentos e quarenta e dois mil reais) – Data base:
outubro de 2023 – Grau de fundamentação II e Grau de Precisão III**

10. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho pericial com 29 (vinte e nove) laudas, sendo todas estas assinadas digitalmente por este perito.

São Bernardo do Campo, 01 de novembro de 2023.



FERNANDO ROSSI

CREA-SP: 5069924382