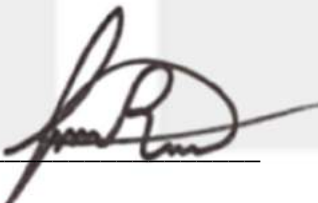


EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ – SP

Processo n. 1001235-76.2021.8.26.0348

Fernando Rossi, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 5069924382, perito nomeado por V.Exa. no processo em supracitado, referente ao **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, movido por **RESERVA DE ITACOLOMI** em face de **CLAUDIO DUARTE DA PAZ** vem respeitosamente apresentar o laudo pericial acerca da **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** situado na Rua Zumbi dos Palmares, 40, apartamento 304, torre 2, Parque São Vicente, Mauá-SP (Reserva Itacolomi), conforme o discriminado adiante.

Mauá, 27 de julho de 2022.



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 condomínio:	5
3.3. Do apartamento objeto da lide:	10
3.3.1. Entrada:	11
3.3.2. Sala:	12
3.3.3. Cozinha e área de serviço:	13
3.3.4. Quarto:	14
3.3.5. Sacada:	15
3.3.6. Banheiro:	16
3.3.7. Suíte:	17
3.3.8. Banheiro da suíte:	18
4. Patologias:	19
4.1. Patologias do condomínio:	19
4.2. Patologias do apartamento objeto da lide:	19
5. Diagnóstico do Mercado Atual:	19
6. Amostras:	20
7. Cálculos:	23
8. Conclusão:	35
9. Encerramento:	36

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.

2.2. Características da Região:

No caso em tela, verificou-se que o imóvel está situado em uma ZUD 1¹, região a qual é servida pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

¹ ZUD 1: Zona de Uso Diversificado 1 - corresponde às áreas com infraestrutura considerada satisfatória para o adensamento populacional (conforme Lei Municipal nº 3272/00 – Lei de Zoneamento – Art. 7º, inciso I alínea “a” e Anexo I deste laudo).

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, rede de gás entre outros.

O bairro em si é predominantemente residencial, entretanto a região satélite a este é mista, ou seja, além de residencial, possui uma grande gama de comércio tais como: padaria, restaurantes diversos, posto de gasolina, pet shop e etc.

No que tange a localização do imóvel objeto da lide, este se encontra próximo à estação de trem de Mauá (aprox. 2,4 km), próximo à Prefeitura de Mauá (aprox. 1,6 km), ao Fórum de Mauá (aprox. 1,7 km) e próximo ao centro e ao shopping de Mauá (aprox. 3,4 km), bem como a região está próxima ao acesso do trecho sul do rododanel, bem como a avenida Jacú Pessego. O Solo aparentemente se apresenta seco e firme. Conforme informações dos moradores da região, esta região não sofre com alagamentos e possui um índice de violência moderado.

3. Vistoria:

3.1. Da realização da vistoria:

Conforme agendado por petição, foi realizada vistoria no imóvel, situado na Rua Zumbi dos Palmares, 40, apartamento 304, torre 2, Parque São Vicente, Mauá-SP (Reserva Itacolomi), no dia 26 de julho de 2022, às 11:30h.



Figura 1 - Localização do Imóvel - Fonte: Google acesso em 27.07.2022

Cumpre salientar que a perícia fora acompanhada pelas sras. Denise Chiandoth (síndica) e Clarice P. Maria de Jesus (membro do conselho). Informo também que todos os presentes prestaram o devido atendimento ao perito, respondendo a todos os questionamentos feitos, bem como apresentando todo o condomínio e apartamento para vistoria.

3.2. Do condomínio:

O condomínio possui duas torres com 8 pavimentos cada e cada andar possui 6 apartamentos. A construção dos edifícios foi em alvenaria estrutural.

No que tange ao Edifício em que o apartamento se encontra, foi constatado que possui um bom padrão de construção. O seu acabamento externo foi feito em grafiato e as esquadrias externas são de alumínio. O seu estado de conservação é bom apresentando poucas patologias decorrentes do uso e do tempo. Este empreendimento possui: portaria, vagas de garagem descobertas, salão de festas, para-raios, caixa d'água, escadas, playground, churrasqueira e elevadores. Seu interior é composto por piso cerâmico e pintura látex nas paredes e no teto.



Figura 1 – Fachada do Condomínio Itacolmi - Fonte: Própria (26.07.2022)



Figura 2 - Fachada do Condomínio Itacolmi - Fonte: Própria (26.07.2022)



Figura 3 – Identificação do condomínio Itacolmi – Fonte: Própria (26.07.2022)

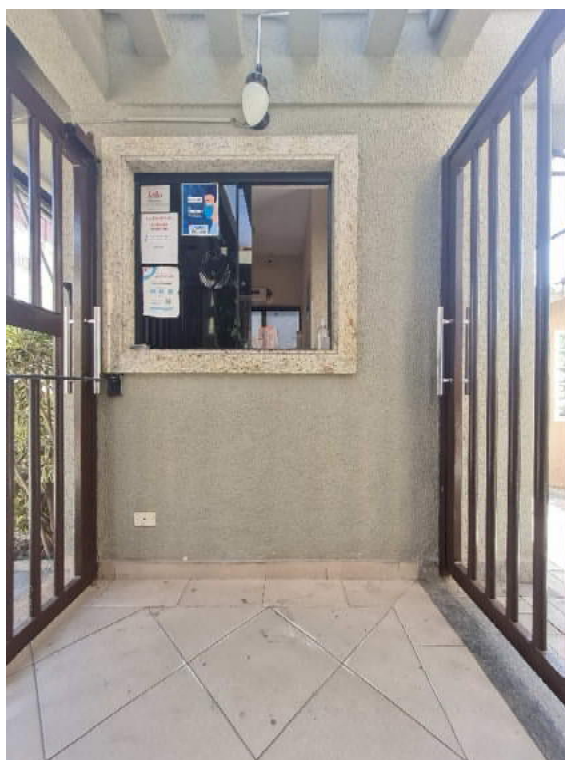


Figura 4 – Portaria – Fonte: Própria (26.07.2022)



Figura 5 – Salão de Festas – Fonte: Própria (26.07.2022)



Figura 6 – Churrasqueira - Fonte: Própria (26.07.2022)



Figura 7– Playground - Fonte: Própria (26.07.2022)



Figura 8 – Acesso ao bloco 2 – Fonte: Própria (26.07.2022)



Figura 9 – Hall de entrada do bloco 02 – Fonte: Própria (26.07.2022)



Figura 10 – Corredor de acesso do bloco 02- Fonte: Própria (26.07.2022)

3.3. Do apartamento objeto da lide:

No tocante ao apartamento objeto da lide, este possui área privativa de 48,88 m² (conforme matrícula do imóvel sob nº. 55.928 do CRI de Mauá – fls. 37) e é composto por sala, 01 dormitório, 01 banheiro, 01 suíte, circulação, cozinha, área de serviço, varanda e uma vaga de garagem. Segue abaixo relatório mais preciso do apartamento.

3.3.1. Entrada:



Figura 13 – Entrada do apartamento 304, torre 02 - Fonte: Própria (26.07.2022)

3.3.2. Sala:



Figura 14 - Sala - Fonte: Própria (26.07.2022)

Cômodo:	Sala
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Alumínio

3.3.3. Cozinha e área de serviço:



Figura 15 – Cozinha e área de serviço - Fonte: Própria (27.07.2022)

Cômodo: Cozinha e A.S.	
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Revestimento Cerâmico
Porta	Inexistente
Janela	Alumínio
Pia	Granito

3.3.4. Quarto:



Figura 16 - Quarto - Fonte: Própria (26.07.2022)

Cômodo: Quarto	
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Alumínio

3.3.5. Sacada:



Figura 17 – Sacada – Fonte: Própria (26.07.2022)

Cômodo: Sacada	
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Textura
Porta	Alumínio
Janela	Inexistente

3.3.6. Banheiro:



Figura 18 - Banheiro - Fonte: Própria (26.07.2022)

Cômodo: Banheiro	
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Revestimento Cerâmico
Porta	Madeira
Janela	Inexistente
Vaso	Porcelana
Lavatório	Porcelana
Banheira	Não
Box	Vidro

3.3.7. Suíte:



Figura 19 - Suíte - Fonte: Própria (26.07.2022)

Cômodo: Suíte	
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Alumínio

3.3.8. Banheiro da suíte:



Figura 20 – Banheiro da Suíte - Fonte: Própria (26.07.2022)

Cômodo: Banheiro da suíte	
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Revestimento Cerâmico
Porta	Madeira
Janela	Alumínio
Vaso	Porcelana
Lavatório	Pedra
Banheira	Não
Box	Vidro

Por fim, ressalta-se que a avaliação do imóvel em questão considerou sua condição como livre de quaisquer restrições ou encargos de qualquer natureza como, por exemplo, a contaminação do solo, problemas de fundações, estruturais e etc.

4. Patologias:

4.1. Patologias do condomínio:

Quando da realização da perícia foi apurado que o condomínio como um todo possui um bom estado de conservação, sendo que não foram encontradas patologias que possam influenciar no valor do imóvel em questão.

4.2. Patologias do apartamento objeto da lide:

Na vistoria do interior do apartamento objeto da lide não foram identificadas patologias que se relacionam diretamente com o valor de venda do imóvel.

5. Diagnóstico do Mercado Atual:

O mercado imobiliário apresentou desempenho acima do esperado em 2021, mesmo este sendo um ano que sofreu com os impactos proporcionados pela pandemia. Este bom desempenho do mercado imobiliário em 2021 se deve pelo aumento do número de imóveis vendidos, financiamentos imobiliários e de novos empreendimentos, bem como um aumento no número de imóveis alugados.

De acordo com a estimativa da ADEMI (Associação de dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário) o ano de 2021 movimentou R\$ 11 bilhões, onde se destacou a cidade de São Paulo – SP que obteve volume de negócio de 30%.

Com esse bom retrospecto de 2021 especialistas estão otimistas com as tendências do mercado imobiliário para o ano de 2022. Porém ainda existem desafios na economia, na política além da atipicidade de 2022 ser um ano eleitoral, onde há incertezas do futuro político do país.

Mesmo com estes empecilhos a tendência é que o mercado imobiliário continue aquecido em 2022, com uma taxa de juros de crédito imobiliário abaixo de 2 dígitos, pois o mercado imobiliário um investimento tradicional e sólido.

É esperado também que as famílias continuem adquirindo imóveis com áreas maiores e espaços para montar um escritório por conta do home-office e que jovens continuem adquirindo imóveis menores, próximos de estações e ciclovias.

6. Amostras:

Amostra 01: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



R\$ 250.000
condomínio R\$ 395 • IPTU R\$ 460
Apartamento à venda na Rua Valdemar Celestino da Silva, Parque São Vicente... [mais](#)

Rua Valdemar Celestino da Silva, Parque São ...

60 m² 2 1 1 [Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 02: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



R\$ 270.000
condomínio R\$ 395 • IPTU R\$ 460
Apartamento à venda na Rua Valdemar Celestino da Silva, Parque São Vicente... [mais](#)

Rua Valdemar Celestino da Silva, Parque São ...

60 m² 2 1 1 [Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 03: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



R\$ 330.000
condomínio R\$ 340
Apartamento bem localizado em um dos melhores bairros de Mauá, próximo ao... [mais](#)

Rua Henrique Souza Bayma, Parque São Vice...

130 m² 3 1 3 [Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 04: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



R\$ 200.000 

condomínio R\$ 300 • IPTU R\$ 65

O apartamento está localizado no bairro Parque São Vicente tem 53 metros... [mais](#)

Rua Vicente Grecco, Parque São Vicente

 53 m²  2  1  1

[Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 05: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



R\$ 215.000  [Preço abaixo do mercado](#)

condomínio R\$ 350 • IPTU R\$ 80

O apartamento está localizado no bairro Parque São Vicente com 50 metros... [mais](#)

Rua Vicente Grecco, Parque São Vicente

 50 m²  2  1  1

[Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 06: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



R\$ 420.000 

condomínio R\$ 310

Apartamento para Venda, Arco Íris Residencial no bairro Parque São Vicente... [mais](#)

Rua Carlos de Campos, Parque São Vicente

 82 m²  3  1  2

[Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 07: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



R\$ 220.000 

condomínio R\$ 304 • IPTU R\$ 81

Apartamento para Venda, Condomínio Reserva Parnaíba no bairro Parque São... [mais](#)

Rua Vicente Grecco, Parque São Vicente

 55 m²  2  1  1

[Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 08: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



R\$ 210.000  [Preço abaixo do mercado](#)

condomínio R\$ 320

O apartamento está localizado no bairro Parque São Vicente possui 58 metros... [mais](#)

Rua Jasson Marques, Parque São Vicente

 58 m²  2  1  1

[Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 09: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



destaque

R\$ 250.000

condomínio R\$ 300 • IPTU R\$ 90

Lindo apartamento reformado, condomínio com lazer completo. O imóvel está... [mais](#)

Rua Vicente Grecco, Parque São Vicente

45 m² 2 1 1

[Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 10: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



R\$ 320.000

condomínio R\$ 315 • IPTU R\$ 30

Apartamento 2 dormitórios sendo 1 suíte, com ótima disposição de planta e... [mais](#)

Rua Zumbi dos Palmares, Parque São Vicente

68 m² 2 1 2

[Telefone](#) [Mensagem](#)

Amostra 11: Fonte: Zap Imóveis – Acesso em 27.07.2022



R\$ 550.000

condomínio R\$ 470 • IPTU R\$ 780

APARTAMENTO COBERTURA 65M² + 65M² COM 03 DORMITÓRIOS SENDO 01... [mais](#)

Rua Zumbi dos Palmares, Parque São Vicente

130 m² 3 2 3

[Telefone](#) [Mensagem](#)

7. Cálculos:




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022		
SETOR: 12	QUADRA: 51	ÍNDICE DO LOCAL: 197,65	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Carlos de Campos			NÚMERO: 123		
COMP.:	BAIRRO: Parque São Vicente		CIDADE: MAUA - 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:	273,00	TESTADA - (ct) m:	11,00	PROF. EQUIV. (Pe):	24,82
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	
TOPOGRAFIA:	caído para os fundos até 5%				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento		ESTADO: Reformado		FACE: Leste	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO: 1,926		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,945	IDADE: 5 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 82,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
				SUPERIORES:	0
				PISCINA:	0
				APTO/ANDAR:	2
				SALÃO DE FESTAS:	1
				SUB-SOLOS:	0
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA: Oferta		VALOR VENDA (R\$): 420.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA:					
CONTATO:				TELEFONE: 11-50110787	
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floe:	-80,14	FT ADICIONAL 01:	0,00		
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	42,93	FT ADICIONAL 02:	0,00		
PADRÃO Fp:	448,05	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:	4.609,76		
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.020,60		
		VARIAÇÃO:	1,0891		



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022
SETOR: 12 QUADRA: 079 ÍNDICE DO LOCAL: 137,50 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Henrique Souza Bayma NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Parque São Vicente CIDADE: MAUA - 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 (A_t) m²: 7.058,00 TESTADA - (ct) m: 193,00 PROF. EQUIV. (Pe): 36,57
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,979 IDADE: 3 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 130,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 130,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 1 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	142,79	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-42,94	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-186,87	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: 2.284,62
		HOMOGENEIZAÇÃO: 2.197,60
		VARIAÇÃO: 0,9619



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022
SETOR: 12 QUADRA: 124 ÍNDICE DO LOCAL: 180,47 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Jasson Marques NÚMERO: 306
COMP.: BAIRRO: Parque São Vicente CIDADE: MAUA - 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: 7.092,50 TESTADA - (ct) m: 158,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,89
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,880 IDADE: 8 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 58,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 58,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.258,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 225,14	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.800,49
PADRÃO Fp: 316,73	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1663
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 4

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022
SETOR: 12 QUADRA: 145 ÍNDICE DO LOCAL: 137,50 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vicente Grecco NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Parque São Vicente CIDADE: MAUA - 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 (A_t) m²: 2.767,33 TESTADA - (ct) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 55,35
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 212,27	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.396,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 31,63	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.970,22
PADRÃO Fp: 330,10	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1690
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: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022
SETOR: 12 QUADRA: 146 ÍNDICE DO LOCAL: 154,68 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vicente Grecco NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Parque São Vicente CIDADE: MAUA - 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: 2.624,00 TESTADA - (cf) m: 84,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,24
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 60,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 215.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 107,54	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.225,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 30,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.348,32
PADRÃO Fp: -14,25	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0382
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: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022
SETOR: 12 QUADRA: 145 ÍNDICE DO LOCAL: 137,50 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vicente Grecco NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Parque São Vicente CIDADE: MAUA - 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: 2.767,33 TESTADA - (cf) m: 92,00 PROF. EQUIV. (Pe): 30,08
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 2,172 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 45,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO: TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 312,51	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 46,56	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.336,97
PADRÃO Fp: -22,10	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0674
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 7

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022
SETOR: 12 QUADRA: 143 ÍNDICE DO LOCAL: 137,50 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vicente Grecco NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Parque São Vicente CIDADE: MAUA - 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: 3,026,23 TESTADA - (ct) m: 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,44
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,945 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 55,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 225,01	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 33,52	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.564,07
PADRÃO Fp: -294,46	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9900
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: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022
SETOR: 12 QUADRA: 134 ÍNDICE DO LOCAL: 154,68 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Zumbi dos Palmares NÚMERO: 126
COMP.: BAIRRO: Parque São Vicente CIDADE: MAUA - 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 (At) m²: 6.660,00 TESTADA - (ct) m: 90,00 PROF. EQUIV. (Pe): 74,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 68,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 68,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 141,23	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.235,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -103,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.927,01
PADRÃO Fp: -346,43	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9272
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: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022
SETOR: 12 QUADRA: 134 ÍNDICE DO LOCAL: 154,68 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Zumbi dos Palmares NÚMERO: 126
COMP.: BAIRRO: Parque São Vicente CIDADE: MAUA - 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: 6.660,00 TESTADA - (cf) m: 90,00 PROF. EQUIV. (Pe): 74,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 2,640 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,986 IDADE: 2 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 2

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 130,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 130,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 1 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	126,97	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-92,68	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-553,85	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: 3.807,69
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.288,14
		VARIAÇÃO: 0,8636



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022

SETOR: 30

QUADRA: 026

ÍNDICE DO LOCAL: 171,87

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Valdemar Celestino da Silva

NÚMERO: SN

COMP.:

BAIRRO: Parque São Vicente

CIDADE: MAUA - 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 (A_t) m²:

11.510,09

TESTADA - (c_t) m:

30,00

PROF. EQUIV. (P_e):

383,67

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

TOPOGRAFIA:

caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (+)

COEF. PADRÃO:

2,160

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):

0,902

IDADE: 5

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

0

VAGAS DESCOB.:

1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²:

60,00

ÁREA COMUM m²:

0,00

GARAGEM m²:

0,00

TOTAL m²:

60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

0

W.C.:

1

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

6

SUB-SOLOS:

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 250.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	37,53	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	179,60	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: 3.750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.967,13
		VARIAÇÃO: 1,0579



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: MAUA - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/07/2022
SETOR: 30 QUADRA: 026 ÍNDICE DO LOCAL: 171,87 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Valdemar Celestino da Silva NÚMERO: SN
COMP.: BAIRRO: Parque São Vicente CIDADE: MAUA - 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 (A_t) m²: 11.510,09 TESTADA - (c_t) m: 30,00 PROF. EQUIV. (P_e): 383,67
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA:
TOPOGRAFIA: caído para os fundos até 5%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA m²: 60,00 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

CONTATO:

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz: 37,53	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 319,44	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.471,46
PADRÃO Fp: 364,49	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1924
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Rua Zumbi dos Palmares 40 Apto. 304 - Torre 2 Pq. São Vicente MAUA - SP **Data :** 27/07/2022
Cliente : 4ª Vara Cível de Mauá - SP
Área terreno m²: 5.029,18 **Edificação m²:** 48,88 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.863,26
Desvio Padrão : 584,71
- 30% : 2.704,28
+ 30% : 5.022,24

Coefficiente de Variação : 15,1400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.069,44
Desvio Padrão : 680,83
- 30% : 2.848,61
+ 30% : 5.290,27

Coefficiente de Variação : 16,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
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 dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.069,44

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.069,44000

VALOR TOTAL (R\$): 198.914,23

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.771,68

INTERVALO MÍNIMO : 3.771,68

INTERVALO MÁXIMO : 4.367,20

INTERVALO MÁXIMO : 4.367,20

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

8. Conclusão:

Após análise do mercado na região do imóvel, o levantamento das amostras e a devida homogeneização destas, considerando sua idade, estrutura oferecida, estado de conservação e o fator desconto para venda e, por fim, utilizando o arredondamento citado no item “1. a)” deste laudo, foi determinado o valor do imóvel em:

R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) – Data base: julho de 2021

9. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho pericial com 25 (vinte e cinco) laudas além dos anexos, totalizando 36 (trinta e seis) laudas (laudo completo), sendo todas estas assinadas digitalmente por este perito.

Sem mais, permaneço à disposição para eventuais esclarecimentos.

Mauá, 27 de julho de 2022.



FERNANDO ROSSI

CREA-SP: 5069924382