



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª Vara Cível, Foro Regional I –
SANTANA – COMARCA DE SÃO PAULO**

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Engenheiro, CREA SP nº 5060262015, devidamente qualificado nos autos processuais:

- **Nº PROCESSO:** 0111015-93.2008.8.26.0001
- **CLASSE / ASSUNTO:** Execução de Título Extrajudicial
- **REQUERENTE:** Companhia Metalúrgica Prada
- **REQUERIDO:** Karine Shiotuqui e outros

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Perito, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa..

L A U D O



CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Localização:	Matrícula Nº 49.944 do 15º Cartório de Imóveis da Capital, penhora deferida na decisão de fls. 338 (termo de fls. 341-342), sito à Rua Major Barraca, 1119, Parque Edu Chaves, São Paulo, SP, 02232-000.
---------------------	--

Data da avaliação: Janeiro de 2024.

**V(imóvel avaliando) = R\$ 750.000,00
(setecentos e cinquenta mil reais)**

Base: Janeiro de 2024.



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva o presente laudo a avaliação de um imóvel, localização definida acima, determinada no curso da presente ação de 'Execução de Título Extrajudicial'.

Sobreveio decisão, à fls. 875, que determinou a realização de prova pericial, avaliação de valor de mercado do referido imóvel, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

Este perito compareceu à vistoria, agendada para 19/12/2023 às 11hs, a qual foi realizada com sucesso.

CAPÍTULO III – VISTORIA

III.1 - Localização

O imóvel avaliando situa-se à Rua Major Barraca, 1119, Parque Edu Chaves, São Paulo, SP, 02232-000.

O Parque Edu Chaves está situado na região nordeste da cidade de São Paulo, fazendo parte da Subprefeitura de Vila Maria/Vila Guilherme.

É um bairro residencial, com diversas opções de moradias, incluindo casas e prédios de apartamentos. A região conta com algumas áreas verdes e espaços públicos.

Possui comércio local, incluindo mercados, padarias, farmácias e outros estabelecimentos de serviços. Existem escolas e instituições educacionais na área.

O bairro possui acesso a algumas vias importantes, facilitando o deslocamento para outras regiões da cidade.

Há opções de transporte público, como ônibus e, dependendo da proximidade, estações de metrô ou trens.

III.2 - Zoneamento

O imóvel avaliando se encontra em região de zoneamento ZM, Zona Mista, de acordo com o sistema GEOSAMPA, da Prefeitura do Município de São Paulo.

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial.

Dados de Integração Visualizar Impressão
 SISZON - Sistema de Zoneamento Fechar painel

SQL:066.012.0039-5 **R MAJ BARACCA, 1119**

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Le
ZM	ZONA MISTA	0000	L 1
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0009	L 1
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA - MRVU	0003	L 1

Para as espécies normativas diferentes de 'L 16.402/2016' efetuar consultas nos links correspo conforme a legenda abaixo:
 R = Resolução CTLU
 DE = Despacho CTLU
 PR = Pronunciamento CTLU
 D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695


Figura: Zoneamento do imóvel objeto, sistema GEOSAMPA.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

III.3 – Dados Cadastrais IPTU



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 066.012.0039-5

Local do Imóvel:
 R MAJOR BARACCA, 1119
 CEP 02232-000
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R MAJOR BARACCA, 1119
 CEP 02232-000

Contribuinte(s):
 CPF 004.590.708-00 JOSE ELISIO DA SILVA GRACA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	183	Testada (m):	6,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	183		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	196	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	108	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1980		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	839,00
- da construção:	1.871,00


Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	153.537,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	187.026,00
Base de cálculo do IPTU:	340.563,00

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 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/11/2023, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 22/08/2023
Número do Documento: 2.2023.018897300-9
Solicitante: MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO (CPF 449.001.804-59)

Figura: Certidão de dados cadastrais do imóvel objeto. Fonte: PMSP.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

III.4 – Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

III.5 – Topografia

Topografia plana.


III.6 – Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme, e próprio para construção civil.

III.7 – Áreas e Fração Ideal do Terreno

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matricula 49.944	ficha 01
São Paulo, 15 de <u>Julho</u> de 19 <u>80</u>	
IMÓVEL: O prédio nº 1.119, de rua Major Berraça, no Parque Edu Chaves, 22ª Subdistrito-Tucuruvi, e respectivo terreno - constituído de parte do lote 12 da quadra 38-A, medindo 6,25 metros de frente para a referida rua, por 29,20 metros de frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, confrontando do lado esquerdo de quem de rua olha para o imóvel, com o prédio nº 1.111, e do lado direito com o prédio nº 1.125, todos com frente para a rua Major Berraça, e nos fundos com o prédio 115 com frente para a Avenida Augusto Severo, encerrando a área de 182,50 metros quadrados. Contribuinte nº	

Figura: Matrícula do imóvel objeto com descrição de áreas.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito

III.8 - Características do imóvel avaliando

Classe/Grupo/Padrão:	Residencial / Casa / Médio.
Estrutura:	Concreto Armado.
Revestimento Externo:	Pintura em argamassa.
Garagens:	02 (duas) vagas de garagem.
Padrão da Edificação:	Padrão Médio (Índice IBAPE-SP).
Estado da Edificação:	D – Entre regular e necessitando de reparos simples (Índice IBAPE-SP, Quadro I, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke)
Idade Estimada:	Ano de construção 1980: 44 anos de idade estimada. Fonte: IPTU PMSP.
Dispos. de Segurança:	Imóvel objeto dispõe de Muros, grades nas delimitações, acesso com portão.

III.9 - Características do imóvel objeto

Piso:	Porcelanato e madeira.
Revestimento Interno:	Argamassa fina com pintura látex e azulejos.
Portas / Janelas:	Madeira / Vidros com estrutura de ferro ou alumínio. Há
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Madeira e Alumínio.
Compartimentos:	Imóvel com 02 pavimentos: - Térreo: sala, lavabo, copa cozinha, lavanderia, quintal de fundos com churrasqueira, 1 laje edícula. - 2º pavimento: escada de acesso, 1 wc corredor, 02 quartos, 1 suíte com wc. - Garagem no térreo para 02 veículos.



III.10 - Ilustração Fotográfica



Foto: visão do logradouro.



Foto: entrada do imóvel avaliando.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito



Foto: garagem.



Foto: sala.

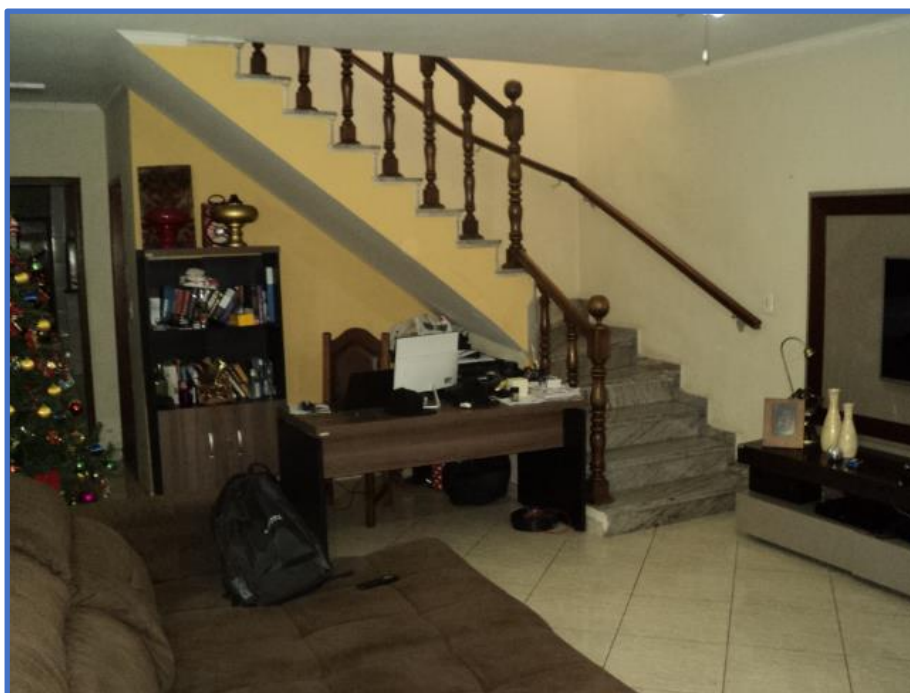


Foto: sala.



Foto: teto da sala, sem infiltrações.



Foto: piso, em bom estado.

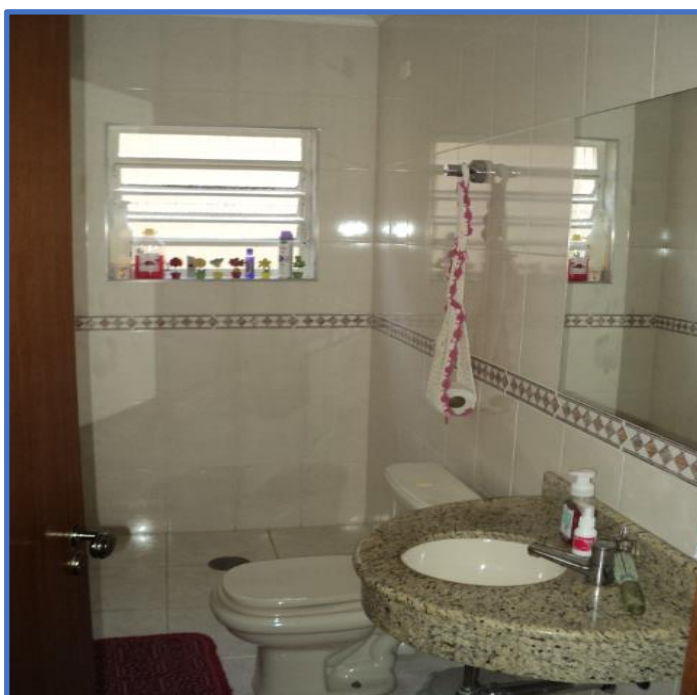


Foto: lavabo.



Foto: copa cozinha.



Foto: cozinha.

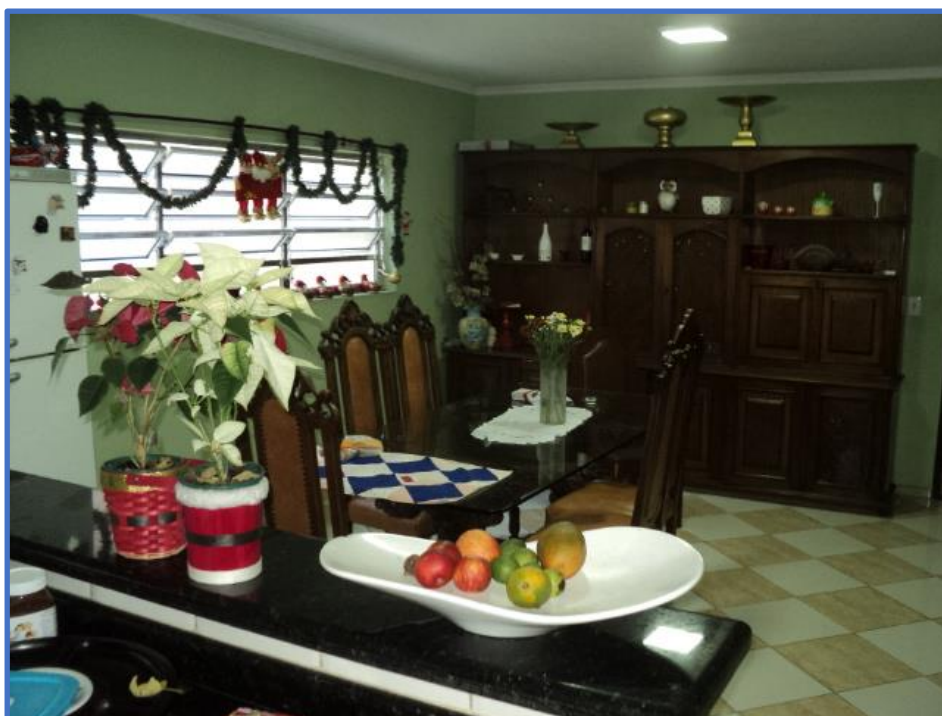


Foto: copa.



Foto: lavanderia.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: acesso ao 2º pavimento.

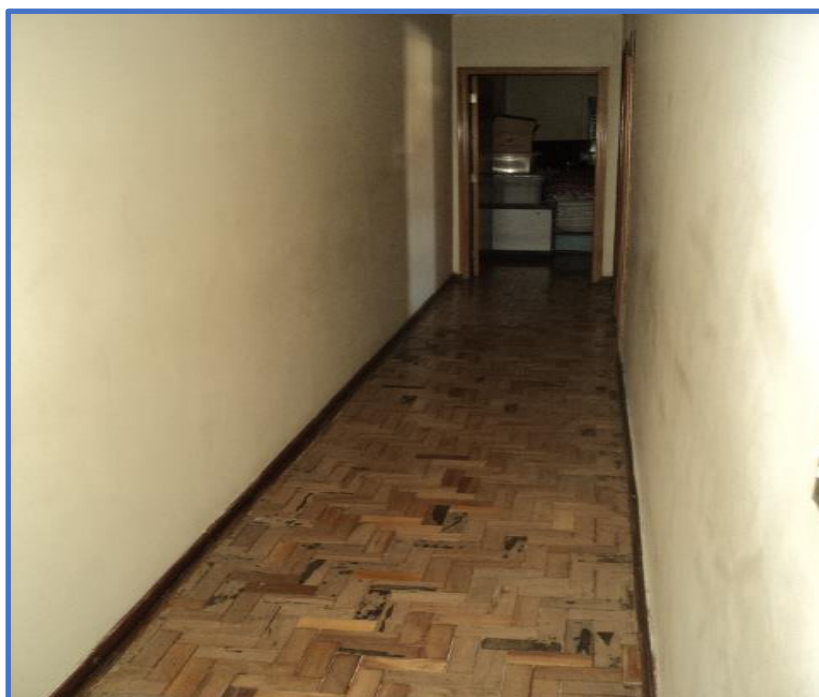


Foto: corredor de acesso aos ambientes – 2º pavimento.



Foto: piso do corredor de acesso aos ambientes em estado de necessitar de manutenção.

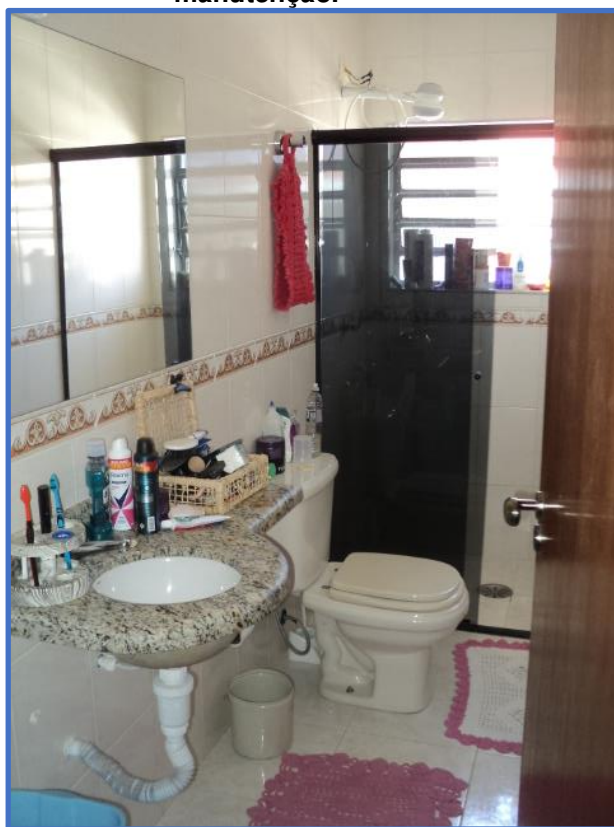


Foto: wc corredor.



Foto: quarto 01.

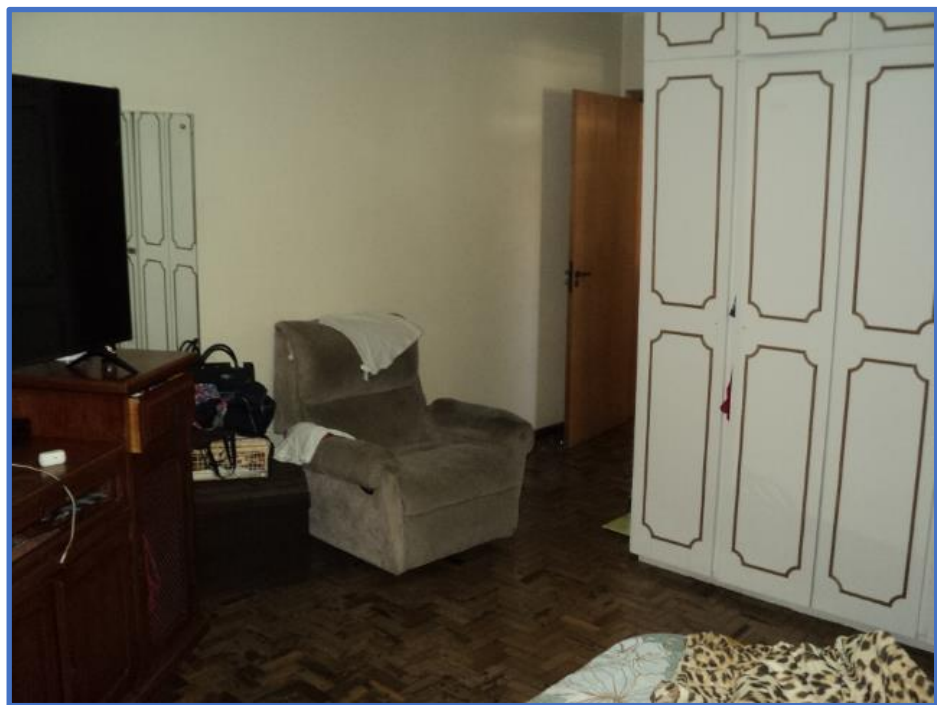


Foto: quarto 01.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

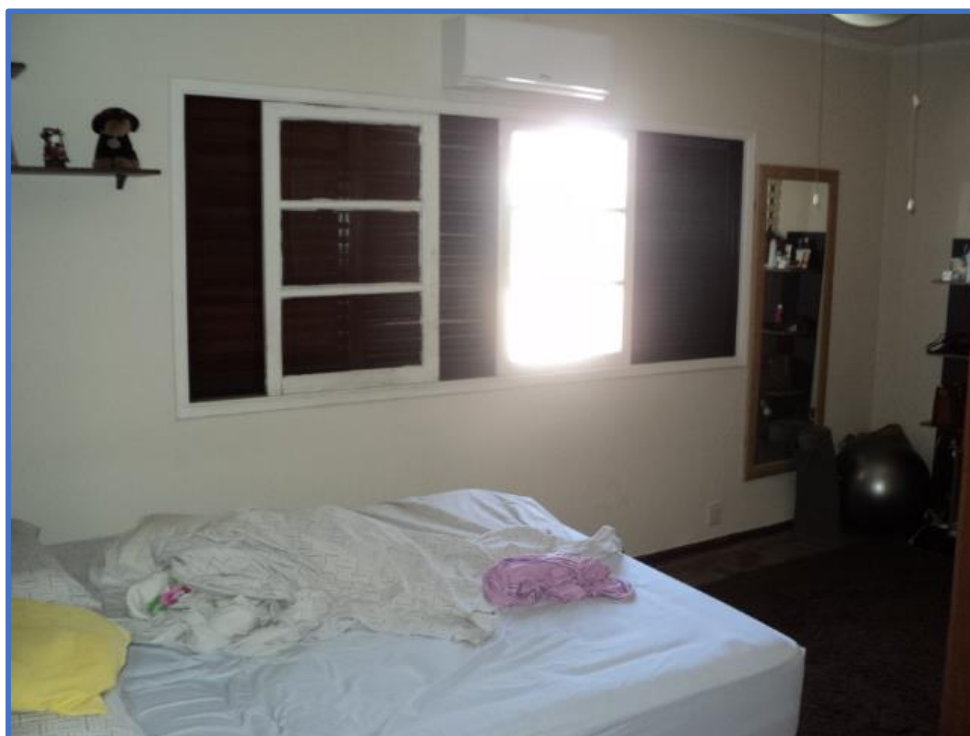


Foto: suíte.



Foto: suíte.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

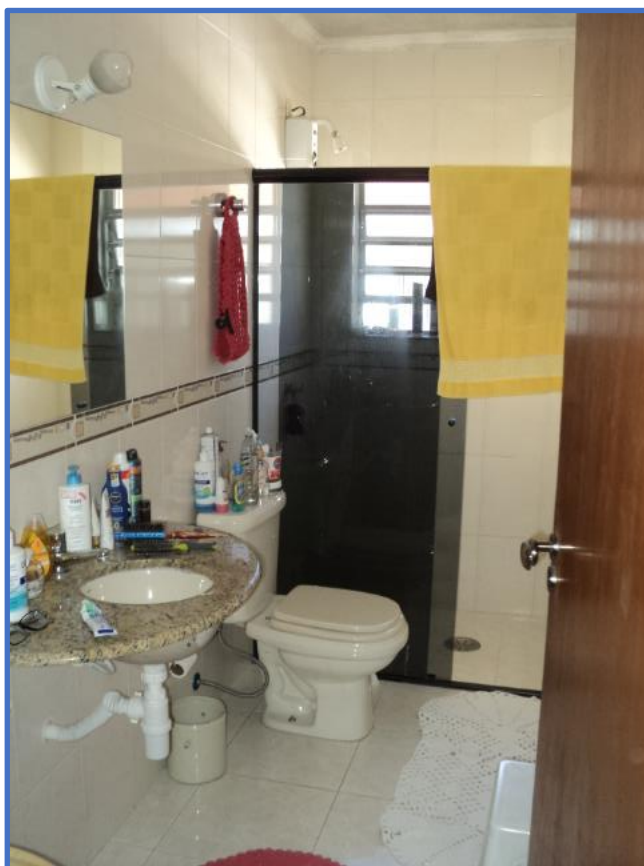


Foto: wc suite.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito



Foto: quarto 02.



Foto: quarto 02.



Foto: parede do quarto com infiltração advinda da fachada lateral.



Foto: corredor lateral de acesso aos fundos.



Foto: churrasqueira.



Foto: fachada lateral em bom estado.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: laje de edícula aos fundos.



CAPÍTULO IV– AVALIAÇÃO

IV.1 - Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

A Homogeneização dos elementos comparativos e do IMÓVEL avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II). O Valor do imóvel avaliando foi obtido pelo produto entre a área utilizada e o respectivo valor unitário básico.

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software **“GEOAVALIAR PRO”**, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os dados de campo, efetuar a homogeneização dos dados.



IV.2 - Valor Unitário Básico (Vu)

A **Média Saneada**, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, é de:

$$\mathbf{Vu = R\$ 3.834,83 / m^2}$$

(três mil, oitocentos e trinta e quatro reais, e oitenta e três centavos, por m²)

Valor do Imóvel objeto (Va) → $V_a = V_u \times A_u$, sendo:

$V_a = R\$3.834,83 \times 196,00m^2$ (mesmo tipo de área considerada para os elementos comparativos).

$$V_a = R\$ 751.626,68$$

IV.3 – Valor do Imóvel Avaliando

- **Valor do imóvel objeto = R\$ 751.626,68**

Ou, em números redondos (permitido pela norma),

$$\mathbf{V(\text{imóvel avaliando}) = R\$ 750.000,00}$$

(setecentos e cinquenta mil reais)

Base: Janeiro de 2024.



CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há quesitos a serem respondidos.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 25 (vinte e cinco) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 12 de janeiro de 2024

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO

ENGENHEIRO – UFRJ – CREA SP 5060262015
CONTADOR – FIPECAFI – CRCSP 1SP348958/0-2
ADMINISTRADOR – Pós-Graduação FGV/SP e MBA/ITA



ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

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

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do município de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IFa) e no denominador, o do apartamento comparativo (IFe).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (Firp)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (Fpcp)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações (Anexo II).



Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária, onde este perito logrou buscar todos em condomínio, foram homogeneizados para a situação paradigma definida nos anexos.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção Local : RUA MAJOR BARRACA 1119 PARQUE EDU CHAVES SAO PAULO - SP Data : 12/01/2024
 Cliente : 6A VARA CIVEL SANTANA SP
 Área terreno m² : 183,00 Edificação m² : 196,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.871,48	Média Unitários : 3.834,83
Desvio Padrão : 1.323,50	Desvio Padrão : 1.274,85
- 30% : 2.710,03	- 30% : 2.684,38
+ 30% : 5.032,92	+ 30% : 4.985,28
Coefficiente de Variação : 34,1900	Coefficiente de Variação : 33,2400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliando		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.834,83 VALOR TOTAL (R\$): 751.626,68

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.834,83000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 3.197,05	INTERVALO MÍNIMO : 3.197,05
INTERVALO MÁXIMO : 4.472,61	INTERVALO MÁXIMO : 4.472,61

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

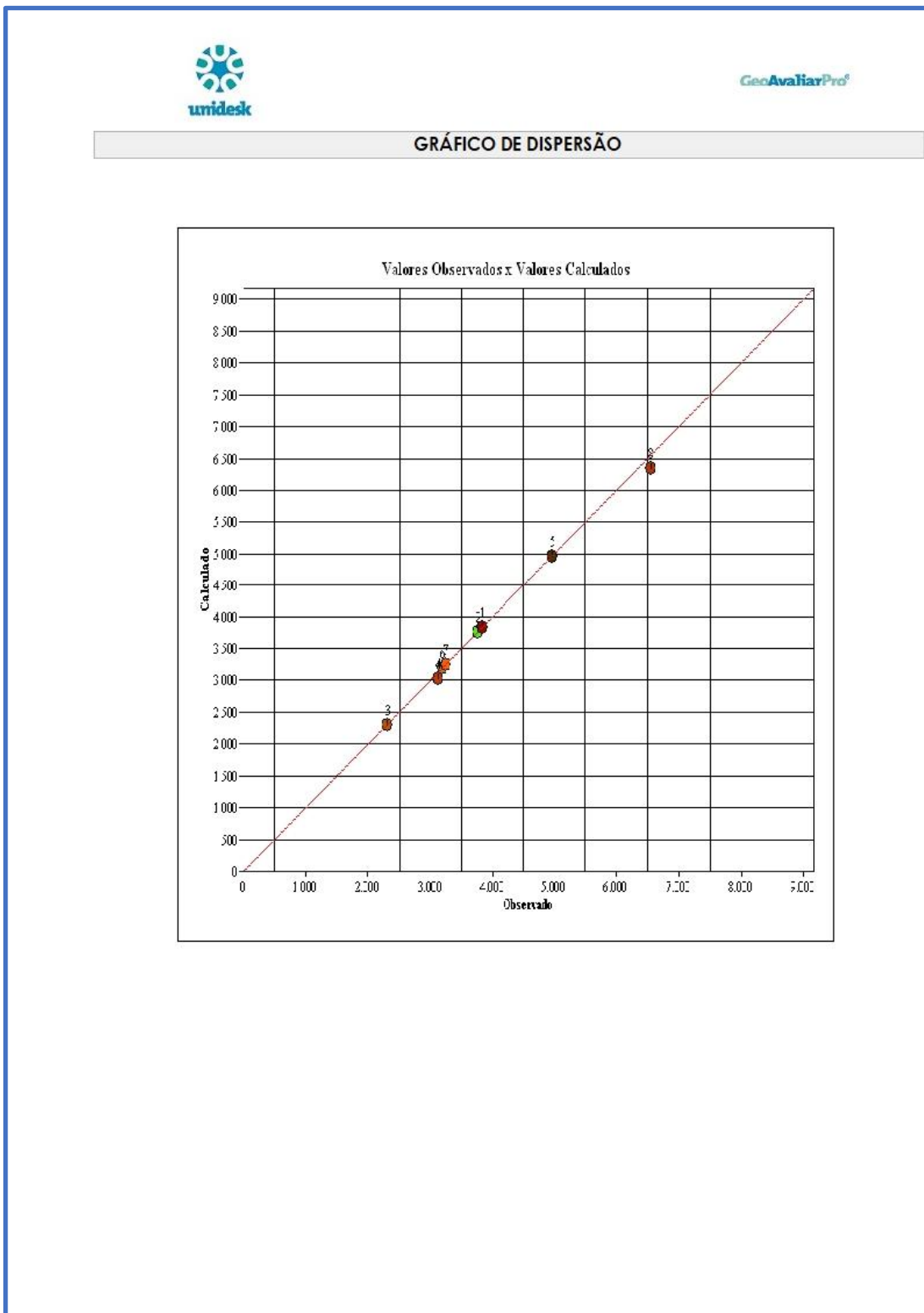
Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Núm.	X	Y
1	3.834,51	3.834,51
2	3.757,28	3.757,28
3	2.306,04	2.306,04
4	3.125,87	3.031,18
5	4.965,52	4.965,52
6	3.188,98	3.188,98
7	3.242,24	3.242,24
8	6.551,39	6.352,93





Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: RUA MAJOR BARRACA 1119 PARQUE EDU CHAVES **DATA:** 12/01/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 **PARCELA DE BENEFITÓRIA:** 0,8
OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	839,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 44 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS



Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA BOAVENTURA DE SOUZA ,371	3.834,51	3.834,51	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA CAPITAO BUSSE ,137	3.757,28	3.757,28	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA DA CAVALGADA ,100	2.306,04	2.306,04	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ITAMONTE ,100	3.125,87	3.031,18	0,9697
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA JORGE NEWBERRY ,458	4.965,52	4.965,52	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA JOSÉ BATISTA DE PAULA ,98	3.188,98	3.188,98	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA MAJOR BARRACA ,250	3.242,24	3.242,24	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA TENENTE MÁRIO BARBEDO ,100	6.551,39	6.352,93	0,9697



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2024	
SETOR : 066	QUADRA : 012	ÍNDICE DO LOCAL : 839,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA BOAVENTURA DE SOUZA		NÚMERO : 371	
COMP.:	BAIRRO : PARQUE EDU CHAVES	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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	183,00	TESTADA - (cf) m :	6,50
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,15
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	142,00
COEF. DE PADRÃO :	1,386	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
IDADE REAL :	44 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,559
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 0	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	605.000,00
IMOBILIÁRIA :	MGP IMOB	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO :	MGP IMOB	TELEFONE :	(11)-964490625
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.834,51	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.834,51	
		VARIAÇÃO : 1,0000	



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024
 SETOR : 066 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 839,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAPITAO BUSSE NÚMERO : 137
 COMP. : BAIRRO : PARQUE EDU CHAVES 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: 183,00 TESTADA - (cf) m: 6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 28,15
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 103,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 44 anos COEF. DE DEP. (k): 0,559 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 430.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SILVIA REGINA PIRES FERREIRA HAYASHIDA
 CONTATO : SILVIA REGINA PIRES FERREIRA HAYASHIDA TELEFONE : (11)-29977947
 OBSERVAÇÃO :



RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.757,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.757,28
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024
 SETOR : 066 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 839,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DA CAVALGADA NÚMERO : 100
 COMP.: BAIRRO : PARQUE EDU CHAVES 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: 183,00 TESTADA - (ct) m: 6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 28,15
 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 : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 44 anos COEF. DE DEP. (k): 0,559 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 384.340,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : USUARIO NEWCORE
 CONTATO : USUARIO NEWCORE TELEFONE : (11)-45804274
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO



FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.306,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.306,04
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/01/2024 às 19:58, sob o número WSAN24700075996. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0111015-93.2008.8.26.0001 e código 9UH92Gyq.



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024		
SETOR : 066	QUADRA : 012	ÍNDICE DO LOCAL : 839,00	CHAVE GEGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ITAMONTE				NÚMERO : 100	
COMP.:	BAIRRO : PARQUE EDU CHAVES		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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	183,00	TESTADA - (cf) m :	6,50	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,15
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial		ÁREA CONSTRUÍDA M²: 138,00	
PADRÃO CONSTR.: casa médio		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DE PADRÃO :	1,386	IDADE REAL :	44 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,581
CUSTO BASE (RS): 0,00					
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO :		0,00		VALOR ARBITRADO :	
0,00					
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 479.300,00		VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	USUARIO NEWCORE				
CONTATO :	USUARIO NEWCORE				TELEFONE : (11)-45804274
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
		VALOR UNITÁRIO : 3.125,87			
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-94,69	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.031,18			
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
		VARIAÇÃO : 0,9697			
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
		FT ADICIONAL 05 : 0,00			
		FT ADICIONAL 06 : 0,00			



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024
 SETOR : 066 QUADRA : 012 ÍNDICE DO LOCAL : 839,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JORGE NEWBERRY NÚMERO : 458
 COMP. : BAIRRO : PARQUE EDU CHAVES 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: 183,00 TESTADA - (ct) m : 6,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 28,15
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 116,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DE PADRÃO : 1,386 IDADE REAL : 44 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,559 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CARLOS FERRARI IM
 CONTATO : CARLOS FERRARI IM TELEFONE : (11)-22876666
 OBSERVAÇÃO :



RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.965,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.965,52
		VARIAÇÃO : 1,0000



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/01/2024	
SETOR : 066	QUADRA : 012	ÍNDICE DO LOCAL : 839,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOSÉ BATISTA DE PAULA		NÚMERO : 98	
COMP.:	BAIRRO : PARQUE EDU CHAVES	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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	183,00	TESTADA - (cf) m :	6,50
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	28,15
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	127,00
COEF. DE PADRÃO :	1,386	IDADE REAL :	44 anos
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 0	COEF. DE DEP. (k) :	0,559
VALOR CALCULADO :	0,00	CUSTO BASE (R\$):	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\$) :	450.000,00
IMOBILIÁRIA :	AIRTON USTULIN	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	AIRTON USTULIN	TELEFONE :	(11)-29717963
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.188,98	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.188,98	
		VARIAÇÃO : 1,0000	



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito






ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2024	
SETOR : 066	QUADRA : 012	ÍNDICE DO LOCAL : 839,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MAJOR BARRACA		NÚMERO : 250	
COMP.:	BAIRRO : PARQUE EDU CHAVES	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 checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	183,00	TESTADA - (cf) m :	6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 28,15
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENEFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 161,00
PADRÃO CONSTR.:	casa médio	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DE PADRÃO :	1,386	IDADE REAL :	44 anos COEF. DE DEP. (k): 0,559 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00 ADICIONAL 06: 1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	EQUIPE ECO SERRA		
CONTATO :	EQUIPE ECO SERRA		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-966895544		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.242,24	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.242,24	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0000	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 12/01/2024
 SETOR: 066 QUADRA: 012 ÍNDICE DO LOCAL: 839,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA TENENTE MÁRIO BARBEDO NÚMERO: 100
 COMP.: BAIRRO: PARQUE EDU CHAVES 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: 183,00 TESTADA - (cf) m: 6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 28,15
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 103,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 44 anos COEF. DE DEP. (k): 0,581 CUSTO BASE (R\$): 0,00
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 0
 VALOR CALCULADO: 0,00 VALOR ARBITRADO: 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 749.770,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: USUARIO NEWCORE
 CONTATO: USUARIO NEWCORE TELEFONE: (11)-45804274
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.551,39
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -198,46	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.352,93
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9697
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	