

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

Processo n. 0007983-11.1995.8.26.0348

Fernando Rossi, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência, nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – NOTA PROMISSÓRIA**, movido por **TAZA COM. DE VEÍCULOS, PEÇAS E ACESSÓRIOS, IMPORT. E EXPORTAÇÃO LTDA**, em face de **VIAÇÃO VALE VERDE LTDA**, apresentar laudo pericial acerca da **AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS** localizados nos endereços:

- Rua Galeão Carvalhal, 347, Jardim Bela Vista, Santo André - SP;
- Rua Graça Aranha, 18, Centro, Santo André - SP;
- Av. D. Pedro II, 248, Jardim, Santo André – SP;
- Av. D. Pedro II, 258, Jardim, Santo André – SP;
- Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP.

Mauá, 10 de abril de 2023.



Fernando Rossi

Engenheiro Civil

CREA-SP: 5069924382

Sumário

1. Objetivo:	3
2. Dos imóveis:	3
2.1. Do imóvel A:	3
2.1.1. Fundação:	5
2.1.2. Estrutura:	5
2.1.3. Alvenaria:	5
2.1.4. Cobertura:	5
2.1.5. Da localização:	5
2.2. Do imóvel B:	15
2.2.1. Fundação:	16
2.2.2. Estrutura:	16
2.2.3. Alvenaria:	16
2.2.4. Cobertura:	16
2.2.5. Da localização:	16
2.3. Do imóvel C:	24
2.3.1. Fundação:	25
2.3.2. Estrutura:	25
2.3.3. Alvenaria:	25
2.3.4. Cobertura:	25
2.3.5. Da localização:	25
2.4. Do imóvel D:	30
2.4.1. Fundação:	31
2.4.2. Estrutura:	31
2.4.3. Alvenaria:	31
2.4.4. Cobertura:	31
2.4.5. Da localização:	31
3. Amostras:	43
4. Cálculos:	52
5. Diagnóstico atual do mercado:	103
6. Conclusão:	104
7. Quesitos:	104
7.1. Quesitos do Juízo:	104
7.2. Quesitos do Autor:	104
7.3. Quesitos do Réu:	105
8. Encerramento:	105

1. Objetivo:

O presente trabalho tem como objetivo fornecer um laudo pericial acerca dos valores de vendas dos imóveis localizados nos endereços:

- Rua Galeão Carvalhal, 347, Jardim Bela Vista, Santo André (imóvel A);
- Rua Graça Aranha, 18, Centro, Santo André (Imóvel B);
- Av. D. Pedro II, 248, Jardim, Santo André – SP (Imóvel C);
- Av. D. Pedro II, 258, Jardim, Santo André – SP (Imóvel C);
- Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP (Imóvel D).

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.

Metodologia Adotada:

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. Dos imóveis:

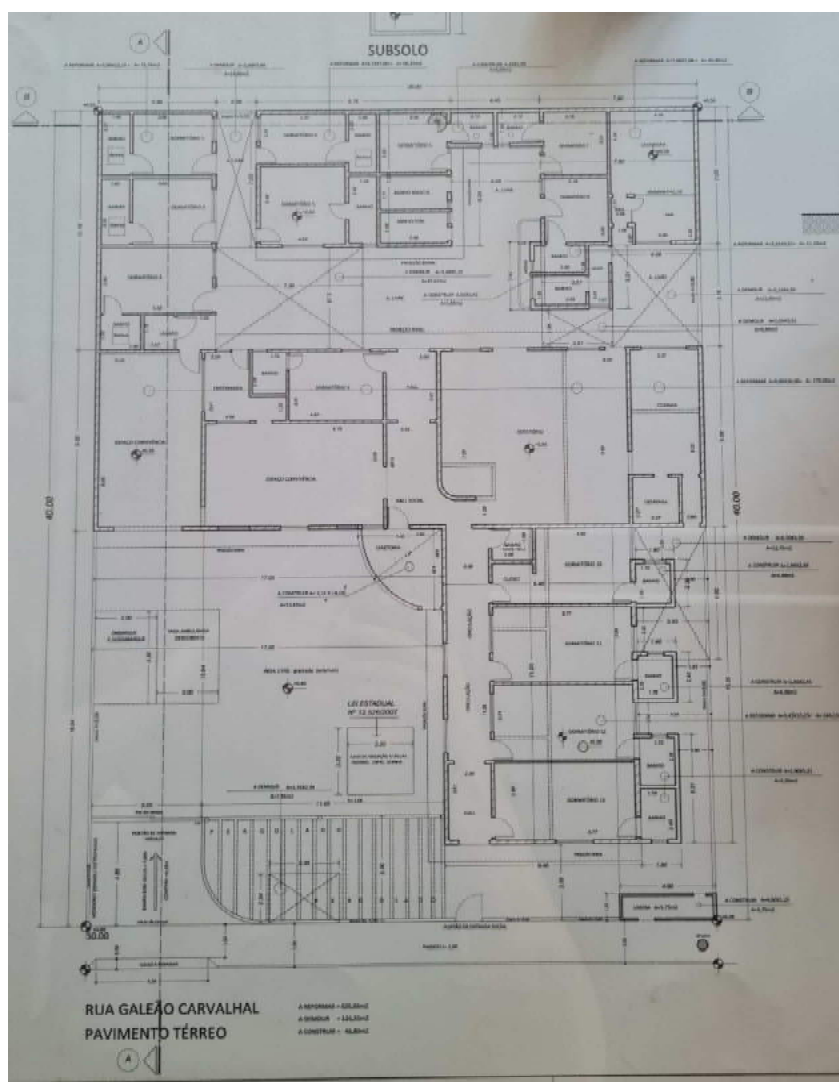
2.1. Do imóvel A:

Trata-se de um imóvel comercial, tipo térreo, o qual funciona atualmente uma clínica de repouso.

O imóvel possui terreno de 1200 m² e área construída de 703,57 m² (Matrícula 84964 CRI Santo André – SP).

O imóvel foi vistoriado no dia 22/02/2023, sendo que a perícia foi acompanhada pela Sra. Maria José Paes, funcionária do estabelecimento. Informo que a Sra. Maria prestou o devido atendimento, apresentando todo o imóvel para a realização da vistoria, bem como respondendo a todos os questionamentos realizados pelo perito.

A planta atual do imóvel está demonstrada abaixo:



2.1.1. Fundação:

Não foi possível o acesso à fundação do imóvel.

2.1.2. Estrutura:

A estrutura do imóvel é constituída por estrutura convencional, com pilares e vigas em concreto armado.

2.1.3. Alvenaria:

As alvenarias são apenas de vedação, sem função estrutural.

2.1.4. Cobertura:

As coberturas são compostas por telhas cerâmicas.

2.1.5. Da localização:

O imóvel fica localizado na Rua Galeão Carvalhal, 347, Jardim Bela Vista, Santo André.

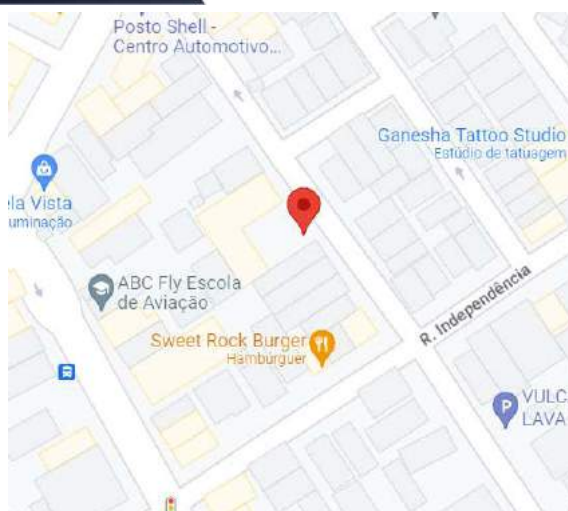


Figura 1 - Localização do imóvel - Fonte: Google - Adaptado



Figura 2 - Fachada do imóvel - Fonte: Própria (22.02.2023)

O local onde o imóvel está localizado é uma Zona de Qualificação Urbana, região que 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, entre outros.

O bairro em si é de ocupação residencial e comercial.

2.1.6. Detalhamento dos cômodos:

Endereço: Rua Galeão Carvalho 347	
	<p>Cômodo: Circulação</p> <p>Piso: Cerâmica</p> <p>Teto: Pintura</p> <p>Paredes: Pintura</p> <p>Porta: Madeira</p> <p>Janela: Alumínio</p>

Endereço: Rua Galeão Carvalho 347	
	<p>Cômodo: Dormitório</p> <p>Piso: Cerâmica</p> <p>Teto: Pintura</p> <p>Paredes: Pintura</p> <p>Porta: Madeira</p> <p>Janela: Alumínio</p>

Endereço: Rua Galeão Carvalho 347



Cômodo: Banheiro

Piso: Cerâmica

Teto: Pintura

Paredes: Cerâmica

Porta: Madeira

Janela: vidro

Vaso: Porcelana

Lavatório: Porcelana

Banheira: Inexistente

Box: Inexistente

Endereço: Rua Galeão Carvalho 347



Cômodo: Refeitório

Piso: Cerâmico

Teto: Pintura

Paredes: Pintura

Porta: Vidro

Janela: Vidro

Endereço: Rua Galeão *Carvalho* 347



Cômodo: Area Livre

Piso: Cerâmico

Teto: Inexistente

Paredes: Pintura

Porta: Madeira

Janela: Vidro

Endereço: Rua Galeão *Carvalho* 347



Cômodo: Cozinha

Piso: Cerâmica

Teto: Pintura

Paredes: Cerâmica

Porta: Inexistente

Janela: Vidro

Endereço: Rua Galeão Carvalho 347



Cômodo: Corredor Externo

Piso: Cerâmica

Teto: Madeira

Paredes: Pintura

Porta: Aço

Janela: Vidro

Endereço: Rua Galeão Carvalho 347



Cômodo: Area Livre

Piso: Cerâmica

Teto: Inexistente

Paredes: Pintura

Porta: Madeira

Janela: Vidro

Endereço: Rua Galeão Carvalho 347



Cômodo: Corredor

Piso: Cerâmica

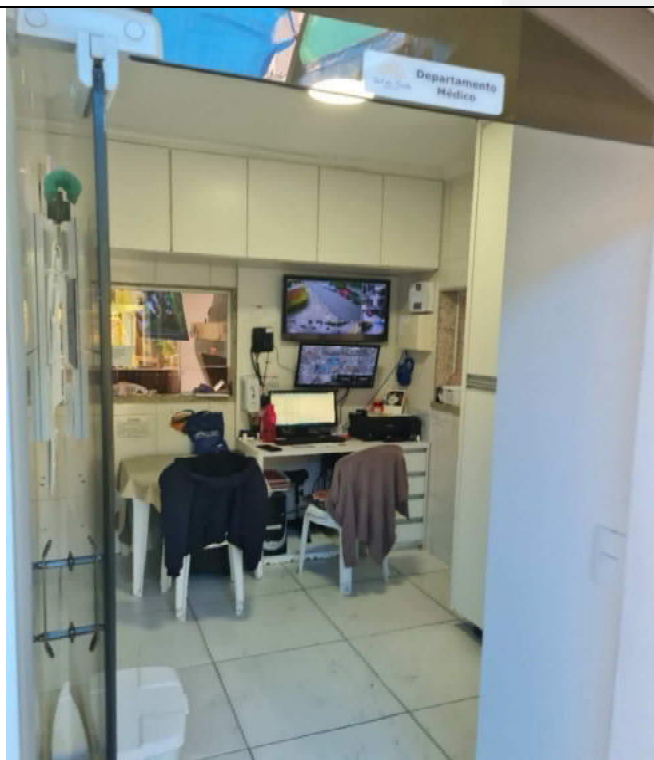
Teto: Pintura

Paredes: Pintura

Porta: Madeira

Janela: Vidro

Endereço: Rua Galeão Carvalho 347



Cômodo: Escritório

Piso: Cerâmica

Teto: Pintura

Paredes: Pintura

Porta: Inexistente

Janela: Inexistente

Endereço: Rua Galeão Carvalhal 347



Cômodo: Area Livre

Piso: Cerâmica

Teto: Inexistente

Paredes: Pintura

Porta: Aço

Janela: Inexistente

Endereço: Rua Galeão Carvalhal 347



Cômodo: Escritório

Piso: Cerâmica

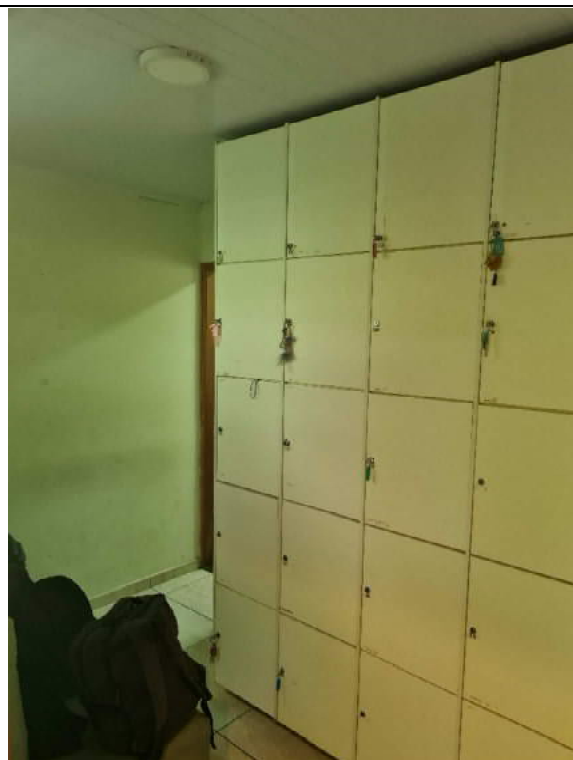
Teto: Madeira

Paredes: Pintura

Porta: Madeira

Janela: Vidro

Endereço: Rua Galeão Carvalho 347



Cômodo: Vestiário

Piso: Cerâmica

Teto: Pintura

Paredes: Pintura

Porta: Madeira

Janela: Vidro

Endereço: Rua Galeão Carvalho 347



Cômodo: Lavanderia

Piso: Cerâmica

Teto: Pintura

Paredes: Cerâmica

Porta: Aço

Janela: Inexistente

2.1.7. Patologias:

Quando da realização da perícia não foram encontradas patologias que influenciem diretamente no estado de conservação do imóvel, bem como no seu valor de venda.

2.1.8. Classificação atual do imóvel:

Padrão Construtivo:

2.6 Padrão Superior

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

***Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

***Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

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

***Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

***Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

***Estruturas:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

Estado de conservação:

Ref.	Estado da Edificação	Características
C	Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

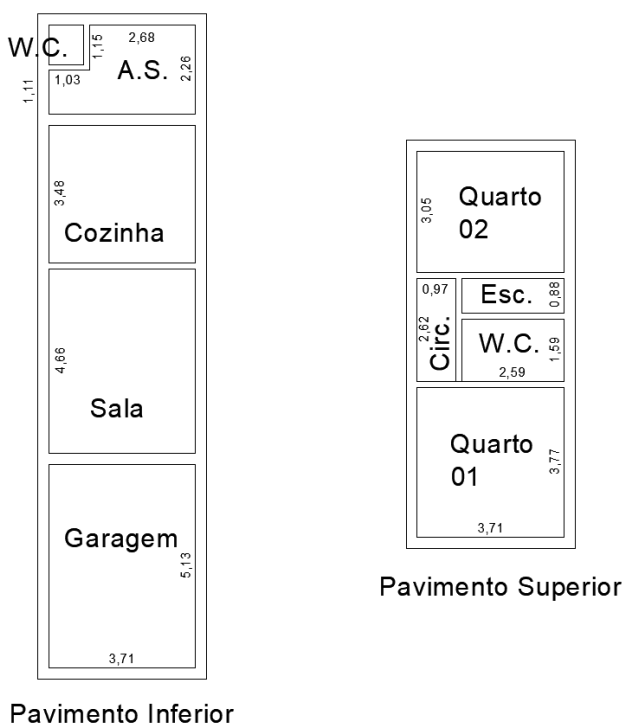
2.2. Do imóvel B:

Trata-se de um imóvel residencial, tipo sobrado.

O imóvel possui terreno de 66 m² e área construída de 92,62 m² (Matrícula 35308 CRI Santo André – SP).

O imóvel foi vistoriado no dia 22/02/2023, sendo que a perícia foi acompanhada pela Sra. Maria dos Anjos Lourenço Tebaldi, moradora do imóvel. Informo que a Sra. Maria prestou o devido atendimento, apresentando todo o imóvel para a realização da vistoria, bem como respondendo a todos os questionamentos realizados pelo perito.

A planta atual do imóvel, conforme medição “*in loco*” está demonstrada abaixo:



2.2.1. Fundação:

Não foi possível o acesso à fundação do imóvel.

2.2.2. Estrutura:

A estrutura do imóvel é constituída por estrutura convencional, com pilares e vigas em concreto armado.

2.2.3. Alvenaria:

As alvenarias são apenas de vedação, sem função estrutural.

2.2.4. Cobertura:

As coberturas são compostas por telhas cerâmicas.

2.2.5. Da localização:

O imóvel fica localizado na Rua Graça Aranha, 18, Centro, Santo André - SP.



Figura 3 - Localização do imóvel - Fonte: Google - Adaptado



Figura 4 - Fachada do imóvel - Fonte: Própria (22.02.2023)

O local onde o imóvel está localizado é uma Zona de Qualificação Urbana, região que 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, entre outros.

O bairro em si é de ocupação residencial e comercial.

2.2.6. Detalhamento dos cômodos:

Endereço: Rua Graça Aranha,18



Cômodo: Garagem

Piso: Cerâmica

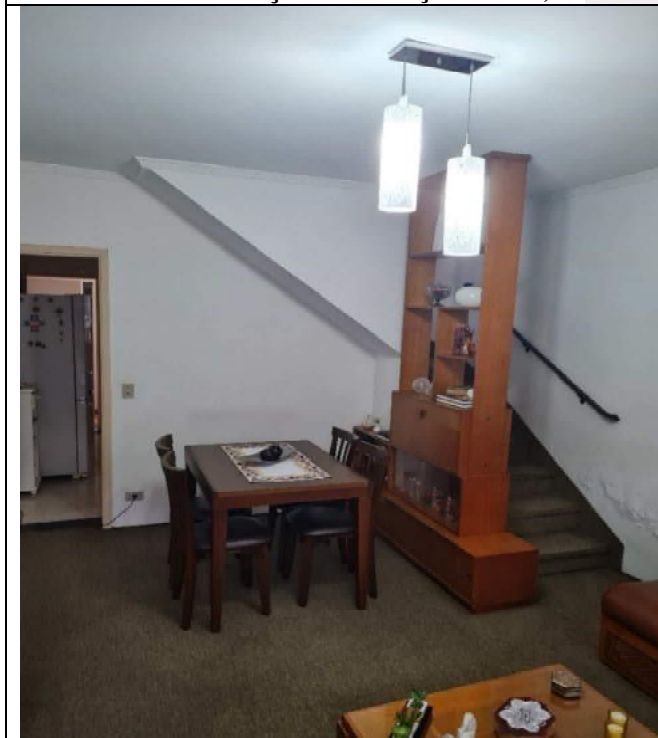
Teto: Telha

Paredes: Cerâmica

Porta: Madeira

Janela: Vidro

Endereço: Rua Graça Aranha, 18



Cômodo: Sala

Piso: Carpete

Teto: Pintura

Paredes: Pintura

Porta: Madeira

Janela: Vidro

Endereço: Rua Graça Aranha, 18



Cômodo: Lavanderia

Piso: Cerâmica

Teto: Vidro

Paredes: Pintura

Porta: Madeira

Janela: Vidro

Endereço: Rua Graça Aranha, 18



Cômodo: Cozinha

Piso: Cerâmica

Teto: Pintura

Paredes: Cerâmica

Porta: Madeira

Janela: Vidro

Pia: Granito

Endereço: Rua Graça Aranha, 18



Cômodo: Banheiro

Piso: Cerâmica

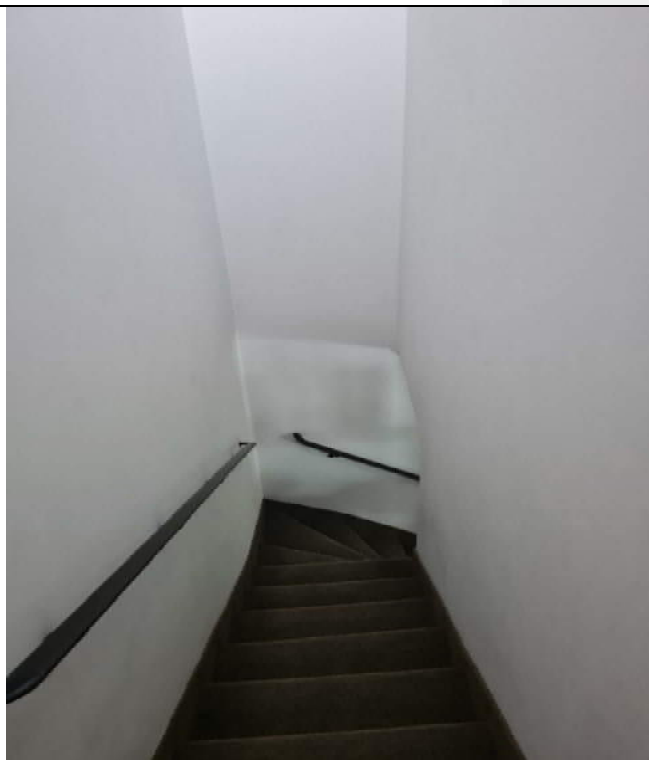
Teto: Pintura

Paredes: Cerâmica

Porta: Madeira

Janela: Vidro

Endereço: Rua Graça Aranha, 18



Cômodo: Escada

Piso: Carpete

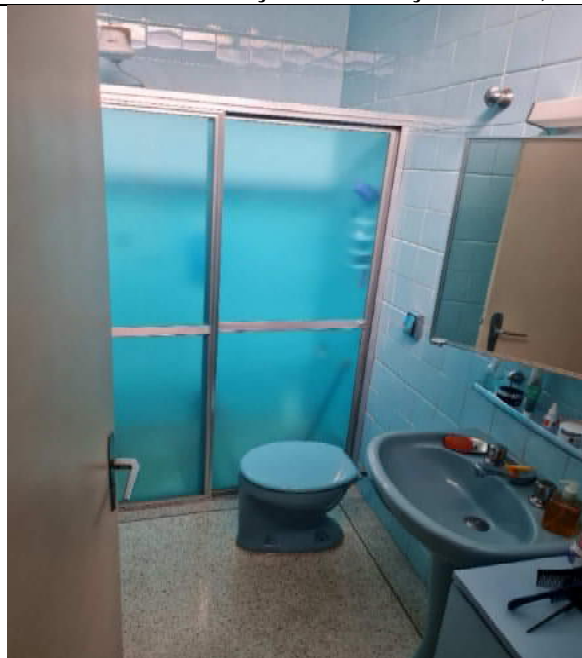
Teto: Pintura

Paredes: Pintura

Porta: Inexistente

Janela: Inexistente

Endereço: Rua Graça Aranha, 18



Cômodo: Banheiro

Piso: Cerâmica

Teto: Pintura

Paredes: Cerâmica

Porta: Madeira

Janela: Inexistente

Endereço: Rua Graça Aranha, 18



Cômodo: Quarto 1

Piso: Carpete


Teto: Pintura

Paredes: Pintura

Porta: Madeira

Janela: Madeira

Endereço: Rua Graça Aranha, 18	
	Cômodo: Quarto 2 Piso: Carpete Teto: Pintura Paredes: Pintura Porta: Madeira Janela: Alumínio

Endereço: Rua Graça Aranha, 18	
	Cômodo: Area Livre Piso: Cerâmica Teto: Inexistente Paredes: Pintura Porta: Inexistente Janela: Inexistente

2.2.7. Patologias:

Quando da realização da perícia foi verificado que o imóvel possui deslocamentos de tinta e sujidades nas alvenarias.

2.2.8. Classificação atual do imóvel:

Padrão Construtivo:

<p>2.5 Padrão Médio</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>*Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.</p> <p>*Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.</p> <p>*Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.</p> <p>*Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.</p> <p>*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.</p> <p>*Estruturas: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.</p>
--	--	--

Estado de conservação:

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.

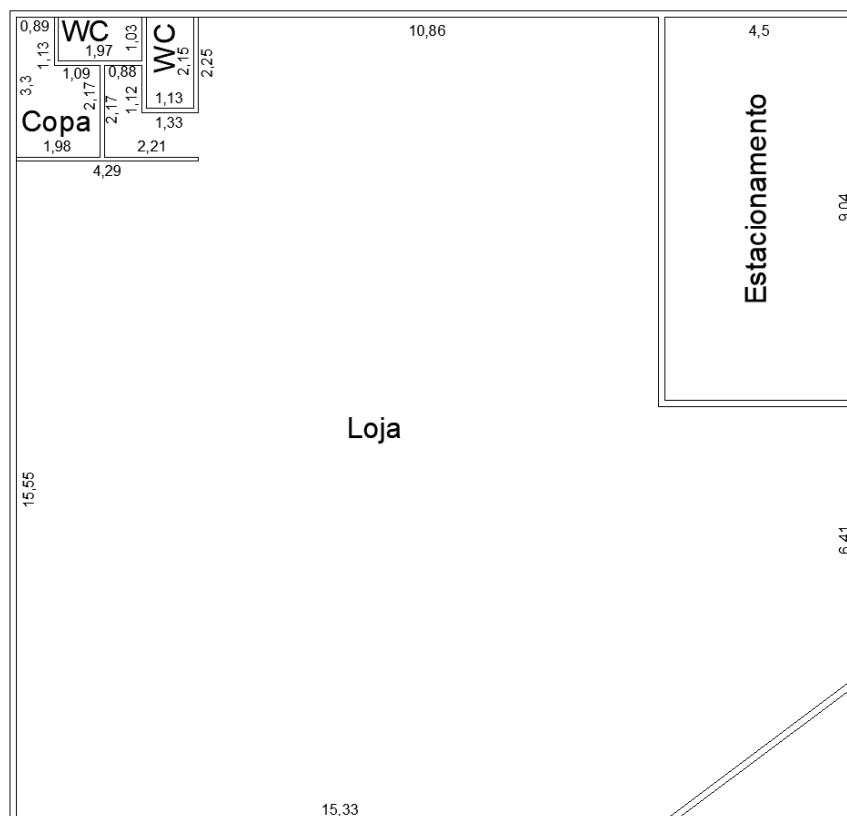
2.3. Do imóvel C:

Trata-se de um imóvel comercial, tipo térreo, o qual funciona atualmente uma loja de móveis.

O imóvel possui terreno de 390 m² e área construída de 390 m² (Matrículas 3735 e 3736 CRI Santo André – SP).

O imóvel foi vistoriado no dia 22/02/2023, sendo que a perícia foi acompanhada pela Sra. Monica Santos Mandinpa, funcionária do estabelecimento. Informo que a Sra. Monica prestou o devido atendimento, apresentando todo o imóvel para a realização da vistoria, bem como respondendo a todos os questionamentos realizados pelo perito.

A planta atual do imóvel está demonstrada abaixo:



Cumprido salientar que os imóveis localizados na avenida D. Pedro II, 248 e 258 foram agrupados e atualmente compõem a loja vistoriada.

2.3.1. Fundação:

Não foi possível o acesso à fundação do imóvel.

2.3.2. Estrutura:

A estrutura do imóvel é constituída por estrutura convencional, com pilares e vigas em concreto armado.

2.3.3. Alvenaria:

As alvenarias são apenas de vedação, sem função estrutural.

2.3.4. Cobertura:

As coberturas são compostas por telhas metálicas.

2.3.5. Da localização:

O imóvel fica localizado na R Av. D. Pedro II, 248 e 258, Jardim, Santo André – SP.



Figura 5 - Localização do imóvel - Fonte: Google - Adaptado

O local onde o imóvel está localizado é uma Zona de Qualificação Urbana, região que 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, entre outros.

O bairro em si é de ocupação residencial e comercial.

2.3.6. Detalhamento dos cômodos:

Endereço: Av. D. Pedro II, 248 e 258, Jardim, Santo André – SP	
	<p>Cômodo: Loja</p> <p>Piso: Porcelanato</p> <p>Teto: Gesso</p> <p>Paredes: Vidro / Pintura</p> <p>Porta: Vidro</p> <p>Janela: Inexistente</p>

Endereço: Av. D. Pedro II, 248 e 258, Jardim, Santo André – SP



Cômodo: Loja

Piso: Porcelanato

Teto: Gesso

Paredes: Vidro / Pintura

Porta: Vidro

Janela: Inexistente

Endereço: Av. D. Pedro II, 248 e 258, Jardim, Santo André – SP



Cômodo: Banheiro Masc.

Piso: Porcelanato

Teto: Gesso

Paredes: Cerâmico

Porta: Madeira

Janela: Inexistente

Lavatório: Granito

Vaso: Porcelana

Box: Inexistente

Banheira: Inexistente

Endereço: Av. D. Pedro II, 248 e 258, Jardim, Santo André – SP



Cômodo: Banheiro Fem.

Piso: Porcelanato

Teto: Gesso

Paredes: Cerâmico

Porta: Madeira

Janela: Inexistente

Lavatório: Granito

Vaso: Porcelana

Box: Inexistente

Banheira: Inexistente

Endereço: Av. D. Pedro II, 248 e 258, Jardim, Santo André – SP



Cômodo: Copa

Piso: Porcelanato

Teto: Gesso

Paredes: Cerâmico

Porta: Madeira

Janela: Inexistente

Pia: Granito

2.3.7. Patologias:

Quando da realização da perícia não foram encontradas patologias que influenciem diretamente no estado de conservação do imóvel, bem como no seu valor de venda.

2.3.8. Classificação atual do imóvel:

Padrão Construtivo:

2.6 Padrão Superior

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.

***Pisos:** assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

***Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.

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

***Instalações hidráulicas:** completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

***Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.

***Esquadrias:** madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.

Estado de conservação:

Ref.	Estado da Edificação	Características
C	Regular	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

2.4. Do imóvel D:

Trata-se se um imóvel residencial, tipo apartamento.

O imóvel possui área útil de 72,25 m².

O imóvel foi vistoriado no dia 04/03/2023, sendo que a perícia foi acompanhada pela Sr. Gilson Pereira de Melo, porteiro do condomínio. Informo que o Sr. Gilson prestou o devido atendimento, apresentando todo o imóvel para a realização da vistoria, bem como respondendo a todos os questionamentos realizados pelo perito.

A planta atual do imóvel, conforme medição “*in loco*” está demonstrada abaixo:



2.4.1. Fundação:

Não foi possível o acesso à fundação do imóvel.

2.4.2. Estrutura:

A estrutura do imóvel é constituída por estrutura convencional, com pilares e vigas em concreto armado.

2.4.3. Alvenaria:

As alvenarias são apenas de vedação, sem função estrutural.

2.4.4. Cobertura:

As coberturas são em laje de concreto.

2.4.5. Da localização:

O imóvel fica localizado na Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP.



Figura 6 - Localização do imóvel - Fonte: Google - Adaptado




Figura 7 - Fachada do imóvel (04.03.2023)

O local onde o imóvel está localizado é servido 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, entre outros.

O bairro em si é de ocupação residencial e comercial.

2.4.6. Detalhamento dos cômodos:

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP	
	Cômodo: Hall de entrada
	Piso Revestimento cerâmico
	Teto Pintura
	Paredes Pintura
	Porta Madeira
	Janela Madeira

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP	
	Cômodo: Sala
	Piso Taco
	Teto Pintura
	Paredes Pintura
	Porta Madeira
	Janela Alumínio

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP



Cômodo:	Cozinha
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Revestimento Cerâmico
Porta	Inexistente
Janela	Madeira
Pia	Granito

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP



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

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP



Cômodo: Circulação	
Piso	Taco
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Inexistente

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP



Cômodo: Quarto 01	
Piso	Taco
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Madeira

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP



Cômodo: Quarto 02

Piso	Taco
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Madeira

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP



Cômodo: Banheiro 01

Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Madeira
Vaso	Porcelana
Lavatório	Porcelana
Banheira	Não
Box	Plástico

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP



Cômodo:	Área de Serviço
Piso	Revestimento Cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Madeira

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP



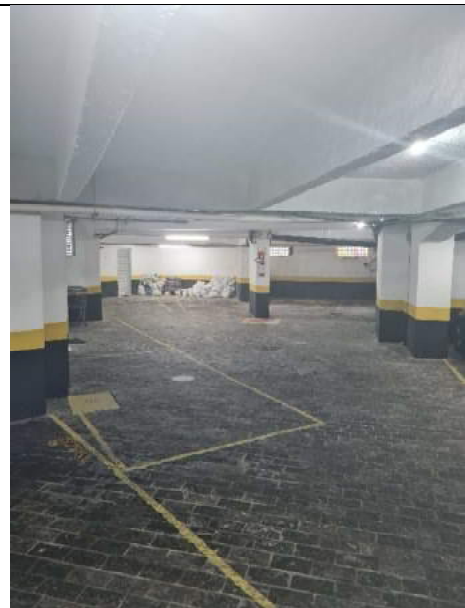
Cômodo:	Quarto 03
Piso	Taco
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Inexistente

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP



Cômodo:	Banheiro 02
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Madeira
Vaso	Porcelana
Lavatório	Porcelana
Banheira	Não
Box	Plástico

Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP



	Vaga de estacionamento
Cômodo:	(rotativa)
Piso	Pedra Miracema
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Inexistente

2.4.7. Detalhamento do condomínio:



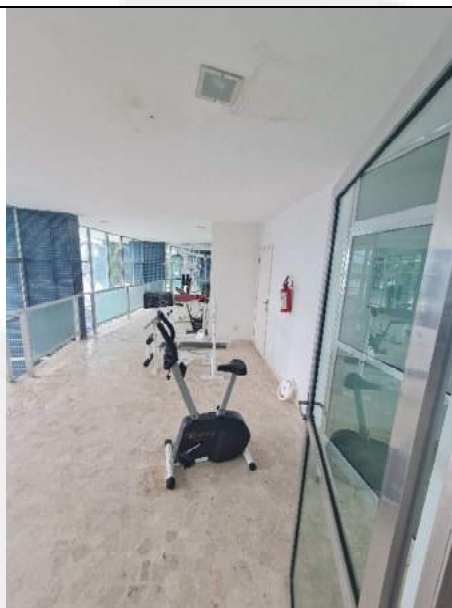
Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP

Salão de festas:



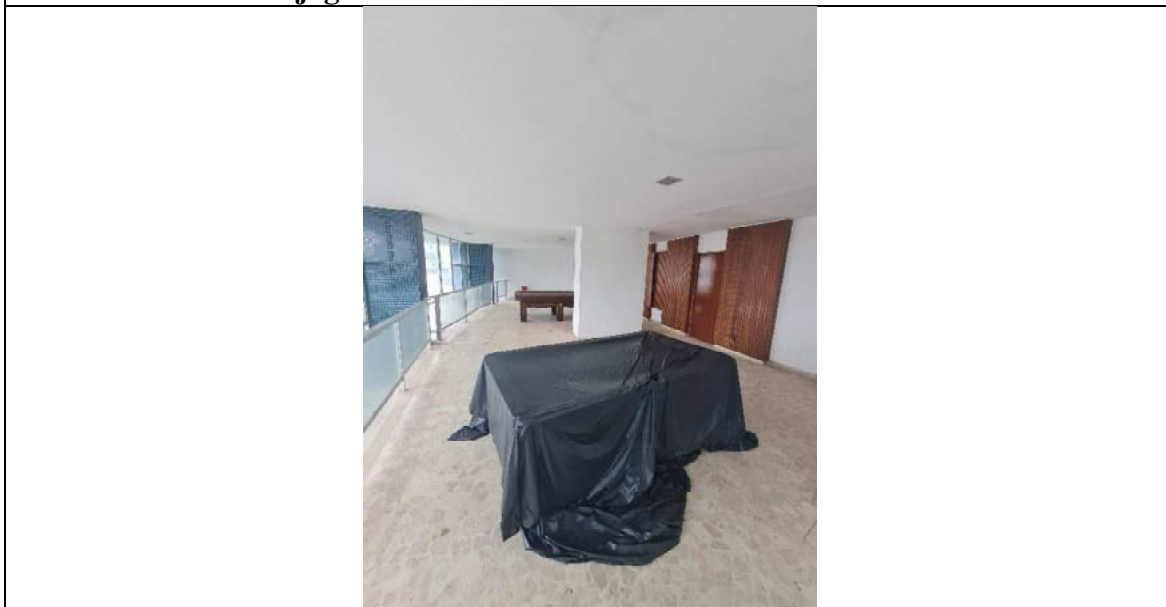
Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP

Academia:



Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP

Salão de jogos:



2.4.8. Patologias:

Quando da realização da perícia foi verificado que o imóvel possui deslocamentos de tinta e de revestimento cerâmico, alguns pontos sem pintura tampouco acabamento, sujidades nas alvenarias e fiação exposta.

2.4.9. Classificação atual do imóvel:

Padrão Construtivo:


<p>2.5 Padrão Médio (-) Com Elevador</p>	<p>Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.</p>	<p>* Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito. * Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. * Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual. * Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão. * Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.</p>
---	---	---

Estado de conservação:

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.

3. Amostras:

3.1. Imóvel A:



visualizado

R\$ 900.000


IPTU R\$ 50

Casa comercial com 110m² no Jardim Bela Vista em Santo André. Sendo 4... [mais](#)

Rua Duque de Caxias, Jardim Bela Vista

110 m² 4 2 2

Telefone Mensagem



visualizado

R\$ 990.000


IPTU R\$ 85

Sobrado Comercial para Venda e Locação, 160m² - Jardim Bela Vista, Santo... [mais](#)

Rua Santo Inácio, Jardim Bela Vista

160 m² 4 10 1

Telefone Mensagem



visualizado

R\$ 1.750.000


IPTU R\$ 200

Localizado próximo Shopping ABC, Rua Caminho do Pilar, Avenida Portugal... [mais](#)

Rua Socorro, Jardim Bela Vista

216 m² 4 4 6

Telefone Mensagem



R\$ 1.650.000

IPTU R\$ 4.221

VENDA OU LOCAÇÃO Jardim Bela Vista - Santo André. VENDA: Imóvel... [mais](#)

Rua Gonçalo Fernandes, Jardim Bela Vista

394 m²

Telefone Mensagem



visualizado

R\$ 950.000

IPTU R\$ 382

Excelente casa comercial predio de esquina de ótima visualização...



mais

Rua Independência, Jardim Bela Vista

183 m² 4 3

Telefone

Mensagem



R\$ 2.200.000

IPTU R\$ 7.260

OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO NO JARDIM BELA VISTA! 8 salas com...



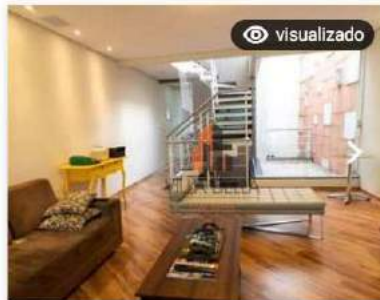
mais

Rua Duque de Caxias, Jardim Bela Vista

403 m² 8 8 8

Telefone

Mensagem



visualizado

R\$ 1.040.000

IPTU R\$ 130

Sobrado impecável no bairro Jardim Bela Vista em Santo André, ótima...



mais

Rua Padre Nunes, Jardim Bela Vista

217 m² 3 4 5

Telefone

Mensagem



R\$ 6.400.000

IPTU R\$ 3.400

Prédio comercial Jardim Bela Vista terreno 22m x 49m e 1211 m² de...



mais

Rua Gonçalo Fernandes, Jardim Bela Vista

1211 m² 10

Telefone

Mensagem



visualizado

R\$ 598.000

Sobrado comercial com 130m², 3 dormitórios, 2 banheiros, 2 amplas varanda...



mais

Rua São Tomás, Jardim Bela Vista

130 m² 3 1 2

Telefone

Mensagem



R\$ 1.800.000



IPTU R\$ 317

Casa Comercial localizada no Bairro Jardim Bela Vista em Santo André, poss... [mais](#)

Rua Kowarick, Jardim Bela Vista

🏠 300 m² 🚗 1 🚘 6 🚚 6

Telefone

Mensagem



destaque

R\$ 490.000



IPTU R\$ 1

Oportunidade! Imóvel comercial abaixo do valor de mercado (490 mil), no... [mais](#)

Rua Dona Maria do Carmo, Jardim Bela Vista

🏠 86 m² 🚗 2 🚘 2 🚚 1

Telefone

Mensagem



visualizado

R\$ 1.900.000



Excelente localização imóvel de esquina Sendo 317m² de área construída,... [mais](#)

Rua Independência, Jardim Bela Vista

🏠 317 m² 🚗 3

Telefone

Mensagem

Destaque Premium

3.2. Imóvel B:



destaque

R\$ 390.000



A casa no bairro Centro tem 63 metros quadrados com 2 quartos e 1 banhei... [mais](#)

Travessa Portugal, Centro

🏠 63 m² 🚗 2 🚘 2 🚚 1

Telefone

Mensagem



R\$ 800.000



IPTU R\$ 119

Casa com 4 dormitórios à venda no Centro de Santo André O sobrado possui... [mais](#)

Rua Almirante Tamandaré, Centro

205 m² 4 2 4

Telefone

Mensagem



destaque

R\$ 1.300.000



condomínio R\$ 100 • IPTU R\$ 1.988

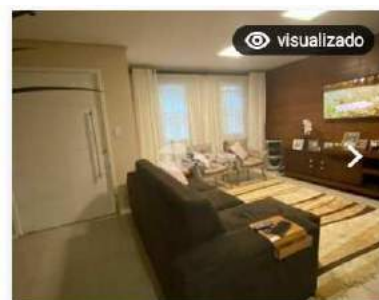
Centro Santo André. Casa térrea, 217 m² área construída. Utilização comercia... [mais](#)

Rua Pedro Calmon, Centro

217 m² 3 2 2

Telefone

Mensagem



visualizado

R\$ 1.700.000



condomínio R\$ 1 • IPTU R\$ 2.410

Um sobrado com essas características apresenta diversos benefícios para... [mais](#)

Rua Laura, Centro

233 m² 3 8 2

Telefone

Mensagem



R\$ 730.000 Preço abaixo do mercado



IPTU R\$ 1.445

Sobrado excelente local próximo ao Shopping ABC, Padaria, Hospitais,... [mais](#)

Rua Almirante Tamandaré, Centro

227 m² 3 4 1

Telefone

Mensagem



R\$ 1.099.000



Oportunidade! Abaixo do valor de mercado para a região. Imponente sobrado... [mais](#)

Rua João Leda, Centro

226 m² 3 5 3

Telefone

Mensagem



R\$ 890.000

IPTU R\$ 70

Sobrado todo reformado e transformado em um imóvel comercial, amplo, co... [mais](#)

Rua Socorro, Centro

🏠 178 m² 🚗 3 🚗 4 🏠 3

Telefone

Mensagem



R\$ 1.275.000

IPTU R\$ 849

Casa a Venda no Jardim Bela Vista em Santo André. Residencial ou Comercia... [mais](#)

Rua Laura, Centro

🏠 263 m² 🚗 3 🚗 4 🏠 3

Telefone

Mensagem



R\$ 360.000

*** MEGA FEIRÃO de CRÉDITO IMOBILIÁRIO *** ** IMAGENS ILUSTRATIVAS... [mais](#)

Rua Dona Maria do Carmo, Centro

🏠 76 m² 🚗 2 🚗 1 🏠 1

Telefone

Mensagem



R\$ 1.600.000

Sobrado 235 m², com ambientes amplos, acabamento de alto luxo todo em... [mais](#)

Rua Venezuela, Centro

🏠 235 m² 🚗 3 🚗 4 🏠 5

Telefone

Mensagem



R\$ 2.200.000

Sobrado no Centro com 330m² de área construída e 386m² de terreno... [mais](#)

Rua Pedro Calmon, Centro

🏠 330 m² 🚗 3 🚗 3 🏠 4

Telefone

Mensagem

3.3. Imóvel C:



super destaque visualizado

R\$ 790.000

IPTU R\$ 1.500

Sobrado Residencial/Comercial no Bairro Jardim, localização privilegiada de... mais

Rua das Aroeiras, Jardim

207 m² 3 2 3

Telefone Mensagem



super destaque

R\$ 1.500.000

IPTU R\$ 557

210 m² de Área de Terreno e 233 m² de Construção distribuídos em: 06 salas,... mais

Avenida Padre Anchieta, Jardim

233 m² 6 2 3

Telefone Mensagem



destaque

R\$ 1.400.000

condomínio R\$ 1 • IPTU R\$ 154

Excelente localização em frente à entrada principal Grand Plaza Shopping,... mais

Rua das Monções, Jardim

166 m² 2 3

Telefone Mensagem



R\$ 2.000.000

IPTU R\$ 162

Localizado paralelo com da Avenida Dom Pedro II , Rua das Figueiras, Rua... mais

Rua Almirante Protógenes, Jardim

370 m² 3 5 4

Telefone Mensagem



destaque

R\$ 2.000.000

Sobrado para locação no Bairro Jardim. Em frente ao parque Celso Daniel... mais

Avenida João XXIII, Jardim

250 m² 3 10 3

Telefone Mensagem



R\$ 1.400.000 

IPTU R\$ 1.923

Sobrado com 2 dormitórios, 5 vagas à venda, 228 m² no Jardim em Santo... [mais](#)

Avenida Padre Anchieta, Jardim

 228 m²  2  6  2

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



R\$ 2.963.000 

condomínio R\$ 1 • IPTU R\$ 1

Área Terreno 435m², Área Útil 171 m², Distribuídas em Recepção, Salas, Copa,... [mais](#)

Rua das Figueiras, Jardim

 171 m²  2  4  4

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



R\$ 760.000 

IPTU R\$ 966

Sobrado Residencial ou Comercial para Venda Bairro Jardim em Santo Andre... [mais](#)

Alameda São Caetano, Jardim

 130 m²  2  1  2

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



R\$ 2.175.000 

IPTU R\$ 6.428

Prédio Comercial na Vila Guiomar Santo André . Local excelente !! Fica próxim... [mais](#)

Rua Catequese, Jardim

 288 m²  1  4  2

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



R\$ 3.180.000 

condomínio R\$ 1 • IPTU R\$ 1


Imóvel comercial em localização privilegiada do Bairro Jardim, esquina em ru... [mais](#)

Alameda São Caetano, Jardim


 363 m²  2

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

3.4. Imóvel D:







super destaque

R\$ 1.375.000 


condomínio R\$ 966 • IPTU R\$ 1.135

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: Excelente apartamento na Barra Funda -... [mais](#)


Rua Santos, Barra Funda

 125 m²  3  2  3

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







destaque

R\$ 650.000 


condomínio R\$ 931


Lindo, reformado, decorado, ensolarado, ventilado, andar alto. Fica a 150... [mais](#)


Avenida Leomil, Barra Funda

 120 m²  4  2  2

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







destaque 

R\$ 450.000 


condomínio R\$ 1.100


- Apartamento recém reformado à 200m da praia, com 4 quartos sendo 1 suít... [mais](#)



Rua Vereador Roberto Gelsomine, Barra Fu...

 110 m²  4  1  3

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







destaque 

R\$ 999.000  [Preço abaixo do mercado](#) 


condomínio R\$ 4.500 • IPTU R\$ 1.000


Apartamento bem localizado, a 50 metros da praia de Pitangueiras, Guarujá... [mais](#)

Rua Sílvia Valadão de Azevedo, Barra Funda

 400 m²  3  3  4

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







R\$ 430.000 

condomínio R\$ 800 • IPTU R\$ 268

APTO 200 MTS DA PRAIA DAS PITANGUEIRAS, SACADA, 2 DORMS, 1 SUÍTE, 2... [mais](#)

Avenida Leomil, Barra Funda

 72 m²  2  1  2

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

destaque **visualizado**



R\$ 900.000 

condomínio R\$ 1.382 • IPTU R\$ 9.084

O apartamento está localizado no bairro Barra Funda possui 168 metros... [mais](#)

Rua Vereador Roberto Gelsomine, Barra Fu...

 168 m²  4  2  5 **Telefone** **Mensagem**



R\$ 360.000 

Predio em localizacao nobre, ap todo reformado, 2 dormitórios, sendo uma... [mais](#)

Rua Santos, Barra Funda

 90 m²  2  1  2 **Telefone** **Mensagem**



R\$ 680.000 

condomínio R\$ 1.400

O apartamento está localizado no bairro Pitangueiras, possui: -145 metros... [mais](#)

Rua São Carlos, Barra Funda

 145 m²  4  2  4 **Telefone** **Mensagem**



R\$ 690.000 

condomínio R\$ 670 • IPTU R\$ 500

Ap. totalmente reformado e mobiliado, na praia da pitangueiras, sala 2... [mais](#)

Rua Santos, Barra Funda

 100 m²  3  2  3 **Telefone** **Mensagem**

visualizado



R\$ 1.200.000 



Já imaginou você vivenciando de um lazer exclusivo com a sua família e... [mais](#)

Barra Funda, Guarujá

 130 m²  4  2  4 **Telefone** **Mensagem**

4. Cálculos:

4.1. Imóvel A:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/04/2023	
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 270,00		CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Duque de Caxias			NÚMERO: SN
COMP.:	BAIRRO: Jardim Bela Vista	CIDADE: SANTO ANDRE - 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 (A_t) m²: 110,00	TESTADA - (t_f) m: 10,00	PROF. EQUIV. (Pe): 11,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA m²: 110,00	
PADRÃO CONSTR.: casa superior (+)		CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular	
COEF. DE PADRÃO: 1,980	IDADE REAL: 3 anos	COEF. DE DEP. (K): 0,982	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\$): 900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: DE PAULA IMÓVEIS LTDA - EPP			
CONTATO: ZAP: 2587980481	TELEFONE: (11)-999854368		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.363,64
OBsolescência Fobs: -191,96	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	6.564,73
PADRÃO Fp: -606,94	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,8915
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 300,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gonçalo Fernandes **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Bela Vista **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 1.211,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 121,10
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 1.211,00
PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,992 **IDADE REAL:** 5 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,945 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 4 **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\$):** 6.400.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: DE PAULA IMOVEIS LTDA - EPP
CONTATO: ZAP: 2508762104 **TELEFONE:** (11)-32158000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -95,13	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.756,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 20,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.268,80
PADRÃO Fp: -412,60	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8975
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: QUADRA: **ÍNDICE DO LOCAL:** 300,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Gonçalo Fernandes **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Bela Vista **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 394,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 39,40
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 394,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** cl - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 15 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,840 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 0 **PAVIMENTOS:** 3
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\$):** 1.650.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: BDI - CENTRAL DE DADOS
CONTATO: ZAP: 2616965338 **TELEFONE:** (11)-32847000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -75,38	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.769,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 394,85	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.936,95
PADRÃO Fp: 848,44	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.3099
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 280,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Independência **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Bela Vista **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 317,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 31,70
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 317,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,560 **IDADE REAL:** 14 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,886 **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\$):** 1.900.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: INVICTUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA - ME
CONTATO: ZAP: 2616655198 **TELEFONE:** (11)-44324112
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -38,53	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.394,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 311,73	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.265,04
PADRÃO Fp: 597,52	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.161,4
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 1

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 350,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Dona Maria do Carmo **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Bela Vista **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 86,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 8,60
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 86,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,560 **IDADE REAL:** 12 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,902 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 2 **PAVIMENTOS:** 1
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: SERGIO BERGAMO
CONTATO: ZAP: 2597078683 **TELEFONE:** (11)-44382188
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-234,42	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.127,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	218,31	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 5.679,81
PADRÃO Fp:	568,01	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 1.1076
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 300,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Kowarick **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Bela Vista **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 300,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 30,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 300,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL:** 10 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,916 **CUSTO BASE (RS):** 0,00
VAGAS: 6 **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):** 1.800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA: BELLAJARDIM INTERMEDIACAO E ADMINISTRACAO DE BENS IMOVEIS LTDA. - ME
CONTATO: ZAP: 2612261100 **TELEFONE:** (11)-44321800
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -108,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 160,35	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.452,35
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.0097
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023

SETOR: QUADRA: **ÍNDICE DO LOCAL:** 280,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Padre Nunes **NÚMERO:** SN

COMP.: **BAIRRO:** Jardim Bela Vista **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 217,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 21,70

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 217,00

PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,992 **IDADE REAL:** 5 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,945 **CUSTO BASE (RS):** 0,00

VAGAS: 4 **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):** 1.040.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00

MOBILIÁRIA: VILLA BELLA IMÓVEIS

CONTATO: ZAP: 2608363504 **TELEFONE:** (11)-44691010

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -30,81	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.313,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 18,26	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.926,64
PADRÃO Fp: -374,17	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9103
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 10

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 200,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santo Inácio **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Bela Vista **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 1,60,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 1,60,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 1,60,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL:** 10 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,916 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 10 **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\$):** 990.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: INVICTUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA - ME
CONTATO: ZAP: 2611718745 **TELEFONE:** (11)-44324112
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 389,81	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.568,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1,65,36	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.123,92
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0997
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 11

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 300,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Tomás **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Bela Vista **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 13,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 130,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,572 **IDADE REAL:** 8 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,930 **CUSTO BASE (RS):** 0,00
VAGAS: 1 **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):** 598.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA: Nova Abc Imóveis Consultoria Imobiliária Ltda
CONTATO: ZAP: 2594345200 **TELEFONE:** (11)-44763003
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -82,80	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.140,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 71,23	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.558,23
PADRÃO Fp: -429,80	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1010
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: QUADRA: **ÍNDICE DO LOCAL:** 250,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Socorro **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Bela Vista **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 216,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (*) **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO: 1,980 **IDADE REAL:** 3 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,982 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 4 **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\$):** 1.750.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: DE PAULA IMOVEIS LTDA - EPP
CONTATO: ZAP: 2495947901 **TELEFONE:** (11)-32158000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 116,67	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.291,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -190,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.617,23
PADRÃO Fp: -601,01	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9075
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 280,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Independência **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim Bela Vista **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 183,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 18,30
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 183,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL:** 5 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,950 **CUSTO BASE (RS):** 0,00
VAGAS: 4 **PAVIMENTOS:** 1
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):** 950.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA: Antônio Marcos de
CONTATO: ZAP: 2564206827 **TELEFONE:** (11)-959759285
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-33,37	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 4.672,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.638,76
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,9929
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/04/2023
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 270,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Duque de Caxias NÚMERO: SN
 COMP.: BAIRRO: Jardim Bela Vista CIDADE: SANTO ANDRE - 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: 403,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,30
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA m²: 403,00
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 5 anos COEF. DE DEP. (k): 0,950 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS: 8 PAVIMENTOS: 1
 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): 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: Guairá Negócios Imobiliários
 CONTATO: ZAP: 2606545809 TELEFONE: (11)-43481900
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.913,15
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.457,38
PADRÃO Fp: 544,23	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1108
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua Galeão, Carvalho 347 Jd. Bela Vista SANTO ANDRE - SP **Data :** 03/04/2023
Cliente : 4ª Vara Cível de Mauá - SP
Área terreno m² : 1.200,00 **Edificação m² :** 703,57 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.225,86
Desvio Padrão : 1.119,35
 - 30% : 3.658,10
 + 30% : 6.793,62

Coefficiente de Variação : 21,4200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.374,15
Desvio Padrão : 911,53
 - 30% : 3.761,91
 + 30% : 6.986,40

Coefficiente de Variação : 16,9600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		P
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3
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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 ^{1a}	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.374,15

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.374,15000

VALOR TOTAL (R\$): 3.781.090,72

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.015,50

INTERVALO MÍNIMO : 5.015,49

INTERVALO MÁXIMO : 5.732,80

INTERVALO MÁXIMO : 5.732,81

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Galeão Carvalhal, 347 **DATA:** 03/04/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO:
Processo 0007983-11.1995.8.26.0348

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	270,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 5 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa superior
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 4 Acréscimo 0,1

4.2. Imóvel B:



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/04/2023	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 300,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua João Leda		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Centro	CIDADE: SANTO ANDRE - 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:	226,00	TESTADA - (ct) m:	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	22,60
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa médio (+)	ÁREA CONSTRUÍDA m²:	226,00
COEF. DE PADRÃO:	1,560	IDADE REAL:	10 anos
VAGAS: 5	PAVIMENTOS: 2	COEF. DE DEP. (k):	0,916
VALOR CALCULADO:	0,00	CUSTO BASE (RS):	0,00
FATORES ADICIONAIS		VALOR ARBITRADO:	0,00
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):	1.099.000,00
MOBILIÁRIA:	Francisco Costa Imóveis	VALOR LOCAÇÃO (RS):	0,00
CONTATO:	ZAP: 2621678222	TELEFONE:	(11)-995672330
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL01:	VALOR UNITÁRIO:
-291,77	0,00	4.376,55
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL02:	HOMOGENEIZAÇÃO:
-840,91	0,00	2.853,35
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL03:	VARIAÇÃO:
-390,52	0,00	-0,6520
VAGAS	FT ADICIONAL04:	
0,00	0,00	
	FT ADICIONAL05:	
	0,00	
	FT ADICIONAL06:	
	0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 350,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Laura **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Centro **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 263,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 26,30
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 263,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (*) **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,980 **IDADE REAL:** 8 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,930 **CUSTO BASE (RS):** 0,00
VAGAS: 4 **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):** 1.275.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA: Donizete Imóveis - Jardim
CONTATO: ZAP: 2519540076 **TELEFONE:** (11)-49943477

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -373,98	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.363,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -878,25	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.063,73
PADRÃO Fp: -1.047,15	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,4730
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 250,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Laura **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Centro **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 233,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 23,30
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 233,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL:** 10 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,916 **CUSTO BASE (RS):** 0,00
VAGAS: 8 **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):** 1.700.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA: Neon Imóveis - Santo André B
CONTATO: ZAP: 2620714436 **TELEFONE:** (11)-49900748
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -262,66	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.566,52
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.261,69	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.888,59
PADRÃO Fp: -1.153,58	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5922
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 350,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Maria do Carmo **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Centro **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 76,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 7,60
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 76,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 12 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,902 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 1 **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\$):** 360.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Rafael Batista Ferraz
CONTATO: ZAP: 2579520647 **TELEFONE:** (11)-947363751
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -365,41	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.263,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -778,90	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.118,84
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7316
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 1

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 350,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Almirante Tamandaré **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Centro **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 227,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 22,70
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 227,00
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: 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\$):** 730.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: DE PAULA IMOVEIS LTDA - EPP
CONTATO: ZAP: 2566732740 **TELEFONE:** (11)-32158000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-248,08	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 2.894,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-340,50	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 2.305,69
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0,7966
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 150,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Pedro Calmon **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Centro **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 217,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 21,70
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 217,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) **CONSERVAÇÃO:** cl - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,560 **IDADE REAL:** 15 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,840 **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\$):** 1.300.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: ASX SOLUÇÕES PATRIMONIAIS LTDA
CONTATO: ZAP: 2585274676 **TELEFONE:** (11)-35023294

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 359,45	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.391,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -739,43	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.530,61
PADRÃO Fp: -481,11	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8403
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/04/2023
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 250,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Socorro NÚMERO: SN
 COMP.: BAIRRO: Centro CIDADE: SANTO ANDRE - 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: 1,78,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 17,80
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA m²: 1,78,00
 PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DE PADRÃO: 1,776 IDADE REAL: 8 anos COEF. DE DEP. (k): 0,930 CUSTO BASE (RS): 0,00
 VAGAS: 4 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): 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00
 MOBILIÁRIA: DE PAULA IMOVEIS LTDA - EPP
 CONTATO: ZAP: 2569162038 TELEFONE: (11)-32158000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -180,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -905,81	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.623,65
PADRÃO Fp: -790,54	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5830
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 10

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 250,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Venezuela **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Centro **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 235,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 23,50
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 235,00
PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,992 **IDADE REAL:** 3 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,959 **CUSTO BASE (RS):** 0,00
VAGAS: 4 **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):** 1.600.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA: DE PAULA IMOVEIS LTDA - EPP
CONTATO: ZAP: 2491889992 **TELEFONE:** (11)-32158000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -245,11	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.127,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.344,38	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.046,86
PADRÃO Fp: -1.491,31	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,4972
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 11

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023

SETOR: QUADRA: **ÍNDICE DO LOCAL:** 300,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Travessa Portugal **NÚMERO:** SN

COMP.: **BAIRRO:** Centro **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 63,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 6,30

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 63,00

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,560 **IDADE REAL:** 8 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,930 **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):** 390.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00

MOBILIÁRIA: Ingrid Souza da Silva

CONTATO: ZAP: 2618844454 **TELEFONE:** (11)-952670353

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-371,43	FT ADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.121,47	FT ADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-497,14	FT ADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00
		FT ADICIONAL05 : 0,00
		FT ADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.571,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.581,38
		VARIAÇÃO : 0,6428



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 250,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Pedro Calmon **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Centro **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 330,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 33,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 330,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL:** 6 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,944 **CUSTO BASE (RS):** 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 (RS):** 2.200.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (RS):** 0,00
MOBILIÁRIA: DE PAULA IMOVEIS LTDA - EPP
CONTATO: ZAP: 2491889992 **TELEFONE:** (11)-32158000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -240,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.261,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.444,93
PADRÃO Fp: -1.054,05	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5742
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 350,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Almirante Tamandaré **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Centro **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 205,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 20,50
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Residencial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 205,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,776 **IDADE REAL:** 8 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,930 **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\$):** 800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: OMNI NEGÓCIOS
CONTATO: ZAP: 2591927264 **TELEFONE:** (11)-945547264
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -301,05	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.512,20
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -706,97	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 1.887,17
PADRÃO Fp: -617,01	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5373
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua Galeão, Carvalho 347 Jd. Bela Vista SANTO ANDRE - SP **Data :** 03/04/2023
Cliente : 4ª Vara Cível de Mauá - SP
Área terreno m² : 1.200,00 **Edificação m² :** 92,62 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.869,69
Desvio Padrão : 1.151,25
 - 30% : 3.408,78
 + 30% : 6.330,60

Coefficiente de Variação : 23,6400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.031,35
Desvio Padrão : 802,12
 - 30% : 2.121,94
 + 30% : 3.940,75

Coefficiente de Variação : 26,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
	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 avaliado		<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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 ^{1a}	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.031,35

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.031,35000

VALOR TOTAL (R\$): 280.763,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 2.699,53

INTERVALO MÍNIMO : 2.699,53

INTERVALO MÁXIMO : 3.363,17

INTERVALO MÁXIMO : 3.363,17

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Graça Aranha, 18 **DATA:** 03/04/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO:
Processo 0007983-11.1995.8.26.0348

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	270,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

4.3. Imóvel C:



GeoAvaliarPro!

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE- SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/04/2023	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 300,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Alameda São Caetano		NÚMERO: SN	
COMP.:	BARRO: Jardim	CIDADE: SANTO ANDRE - 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:	130,00	TESTADA - (ct) m :	10,00
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO:	Comercial
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)		ÁREA CONSTRUÍDA m²: 130,00	
CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DE PADRÃO:	1,572	IDADE REAL:	8 anos
COEF. DE DEP. (R):	0,930	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS: 1	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\$):	760.000,00
MOBILIÁRIA:	Wlr Imóveis SS LTDA EPP	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	ZAP: 2606597348	TELEFONE:	(11)-43380770
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	210,46	FT ADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	90,52	FT ADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	546,24	FT ADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	1.578,46	FT ADICIONAL04 : 0,00
		FT ADICIONAL05 : 0,00
		FT ADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.261,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.687,22
		VARIAÇÃO : 1.4610



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: QUADRA: **ÍNDICE DO LOCAL:** 300,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda São Caetano **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 363,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 36,30
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 363,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,572 **IDADE REAL:** 10 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,916 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 0 **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\$):** 3.180.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: VILLA BELLA IMÓVEIS
CONTATO: ZAP: 2496220391 **TELEFONE:** (11)-44691010
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 315,37	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.884,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 234,12	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 12.406,03
PADRÃO Fp: 818,52	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,5735
VAGAS 3.153,72	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 300,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida João XXIII **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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. EQUV. (Pe):** 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 250,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** e - reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 35 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,610 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 10 **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\$):** 2.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Gigante Imóveis
CONTATO: ZAP: 2615736925 **TELEFONE:** (11)-34394931
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 288,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 3.210,49	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.999,27
PADRÃO Fp: 1.620,78	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.1110
VAGAS -4.320,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 400,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Padre Anchieta **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 233,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 23,30
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA M²:** 233,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,572 **IDADE REAL:** 12 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,902 **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\$):** 1.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: INVICTUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA - ME
CONTATO: ZAP: 2620222026 **TELEFONE:** (11)-44324112
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -115,88	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.793,99
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 246,66	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 7.685,09
PADRÃO Fp: 601,51	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3264
VAGAS 1.158,80	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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 400,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Padre Anchieta **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 228,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 22,80
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 228,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) **CONSERVAÇÃO:** cl - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,572 **IDADE REAL:** 20 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,800 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 6 **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\$):** 1.400.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS
CONTATO: ZAP: 2556156897 **TELEFONE:** (11)-44275346
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -110,53	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.526,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 828,95	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.713,20
PADRÃO Fp: 573,72	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0338
VAGAS -1.105,26	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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 400,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Almirante Protógenes **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 370,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 37,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 370,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 15 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,878 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 5 **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\$):** 2.000.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: DE PAULA IMOVEIS LTDA - EPP
CONTATO: ZAP: 2508502601 **TELEFONE:** (11)-32158000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -97,30	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.864,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 319,15	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.695,36
PADRÃO Fp: 1.095,12	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.170,7
VAGAS: -486,49	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 400,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua. Catequese **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 288,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 28,80
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 288,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio **CONSERVAÇÃO:** cl - entre regular e reparos simples
COEF. DE PADRÃO: 1,386 **IDADE REAL:** 10 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,875 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 4 **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\$):** 2.175.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: DE PAULA IMOVEIS LTDA - EPP
CONTATO: ZAP: 2539717181 **TELEFONE:** (11)-32158000
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -135,94	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.796,88
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -466,07	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 8.657,04
PADRÃO Fp: 1.530,03	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.2737
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 300,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua das Aroeiras **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 207,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 20,70
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 207,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,572 **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\$):** 790.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: CARISMA IMÓVEIS
CONTATO: ZAP: 2520592829 **TELEFONE:** (11)-49941003
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 137,39	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.434,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 101,99	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.717,71
PADRÃO Fp: 356,59	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3735
VAGAS: 686,96	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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: QUADRA: **ÍNDICE DO LOCAL:** 350,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua das Figueiras **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Jardim **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 171,00 **TESTADA - (ct) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 17,10
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 171,00
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DE PADRÃO: 1,572 **IDADE REAL:** 10 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,916 **CUSTO BASE (R\$):** 0,00
VAGAS: 4 **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\$):** 2.963.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: INVICTUS IMOVEIS E ADMINISTRACAO DE BENS LTDA - ME
CONTATO: ZAP: 2612901310 **TELEFONE:** (11)-44324112
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 89,11	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 15.594,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 463,08	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 17.765,92
PADRÃO Fp: 1.619,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1392
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: SANTO ANDRE - SP - 2023 **UTILIZADO** **DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023

SETOR: QUADRA: **ÍNDICE DO LOCAL:** 350,00 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua das Monções **NÚMERO:** SN

COMP.: **BAIRRO:** Jardim **CIDADE:** SANTO ANDRE - 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: 166,00 **TESTADA - (ct) m:** 10,00 **PROF. EQUV. (Pe):** 1,6,60

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa **USO DA EDIFICAÇÃO:** Comercial **ÁREA CONSTRUÍDA m²:** 166,00

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DE PADRÃO: 1,572 **IDADE REAL:** 6 anos **COEF. DE DEP. (k):** 0,944 **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\$):** 1.400.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MOBIILIÁRIA: ELITE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

CONTATO: ZAP: 2601995000 **TELEFONE:** (11)-44275346

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 43,37	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 7.590,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 38,60	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.978,41
PADRÃO Fp: 788,01	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3146
VAGAS 1.518,07	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Av. D. Pedro II, 248, 258 **DATA:** 03/04/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO:
Processo 0007983-11.1995.8.26.0348

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	270,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 5
	Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa superior
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 4
	Acréscimo 0,1



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Construção **Local :** Rua Galeão Carvalhal 347 Jd. Bela Vista SANTO ANDRE - SP **Data :** 03/04/2023
Cliente : 4ª Vara Cível de Mauá - SP
Área terreno m² : 1.200,00 **Edificação m² :** 390,00 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.039,23
Desvio Padrão : 1.450,09
 - 30% : 4.227,46
 + 30% : 7.850,99

Coefficiente de Variação : 24,0100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.837,70
Desvio Padrão : 2.372,58
 - 30% : 5.486,39
 + 30% : 10.189,01

Coefficiente de Variação : 30,2700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	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"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 ^{1a}	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.837,70

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 7.837,70000

VALOR TOTAL (R\$): 3.056.703,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.732,87

INTERVALO MÍNIMO : 6.732,87

INTERVALO MÁXIMO : 8.942,53

INTERVALO MÁXIMO : 8.942,53

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.4. Imóvel D:



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2023		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/04/2023	
SETOR: QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 4.564,51	CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Av. Marechal Deodoro da Fonseca		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Barra Funda	CIDADE: GUARUJA - 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 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 (Av) m²:	500,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	50,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
		FACE:	Leste
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	2,640
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (K):	0,913	IDADE:	9 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
ÁREA PRIVATIVA m²:	130,00	ÁREA COMUM m²:	0,00
		GARAGEM m²:	0,00
		TOTAL m²:	130,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
ELEVADORES:	2	W.C.:	3
		PLAYGROUND:	0
		QUARTO EMPREGADAS:	0
		SUPERIORES:	0
		PISCINA:	0
		APTO/ANDAR:	4
		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\$):	1.200.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
MOBILIÁRIA:	MORAES IMOBILIARIA EIRELI		
CONTATO:	ZAP: 2451134668	TELEFONE: (13)-33217000	
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2.620,61	FT ADICIONAL02: 0,00
PADRÃO Fp:	-1.797,48	FT ADICIONAL03: 0,00
VAGAS	-830,77	FT ADICIONAL04: 0,00
		FT ADICIONAL05: 0,00
		FT ADICIONAL06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.307,69
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.058,83
		VARIAÇÃO: 0,3682



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.444,92 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Leomil **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Barra Funda **CIDADE:** GUARUJA - 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: 500,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Reformado **FACE:** Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cf elev. (+) **COEF. PADRÃO:** 2,160 **CONSERVAÇÃO:** c - regular
COEF. DEP. (k): 0,921 **IDADE:** 8 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²: 120,00 **ÁREA COMUM m²:** 0,00 **GARAGEM m²:** 0,00 **TOTAL m²:** 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 2 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **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\$):** 650.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBIILIÁRIA: LUCIA CRISTINA SANTOS DIAS
CONTATO: ZAP: 2427783755 **TELEFONE:** (13)-998796176
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 845,26	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.875,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.558,31	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.251,96
PADRÃO Fp: -422,50	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6671
VAGAS: -487,50	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.444,92 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Leomil **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Barra Funda **CIDADE:** GUARUJA - 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: 500,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
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): 0,904 **IDADE:** 10 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 72,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 72,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 2 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **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\$):** 430.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Leardi Orla Santos
CONTATO: ZAP: 2622374914 **TELEFONE:** (13)-33224649
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 931,96	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.375,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.669,58	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.150,36
PADRÃO Fp: -487,02	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7722
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: GUARUJA - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.695,42 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santos **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Barra Funda **CIDADE:** GUARUJA - 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: 500,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
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.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 90,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 2 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **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\$):** 360.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Grupo GL
CONTATO: ZAP: 2622328521 **TELEFONE:** (13)-974061050
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 499,27	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.600,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.264,75	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.055,62
PADRÃO Fp: -778,91	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,5710
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: GUARUJA - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.695,42 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santos **NÚMERO:** SN

COMP.: **BAIRRO:** Barra Funda **CIDADE:** GUARUJA - 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: 500,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Reformado **FACE:** Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. (+) **COEF. PADRÃO:** 2,640 **CONSERVAÇÃO:** c - regular

COEF. DEP. (k): 0,966 **IDADE:** 2 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 100,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 3 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 1 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **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\$):** 690.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MOBIILIÁRIA: STELLA BURNS

CONTATO: ZAP: 83527984 **TELEFONE:** (13)-996115083

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 861,24	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.210,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.124,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.982,62
PADRÃO Fp: -1.343,62	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,4803
VAGAS: -621,00	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: GUARUJA - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 03/04/2023
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 2.695,42 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Santos NÚMERO: SN
 COMP.: BAIRRO: Barra Funda CIDADE: GUARUJA - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUV. (Pe): 50,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 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.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 125,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 125,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 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\$): 1.375.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 MOBILIÁRIA: Dirce Zatorski
 CONTATO: ZAP: 2612181478 TELEFONE: (13)-991479587
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1.373,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.900,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -3.478,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.662,94
PADRÃO Fp: -2.142,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,4710
VAGAS -990,00	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: GUARUJA - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.650,05 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua São Carlos **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Barra Funda **CIDADE:** GUARUJA - 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: 500,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Reformado **FACE:** Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cf elev. **COEF. PADRÃO:** 1,926 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,822 **IDADE:** 20 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 145,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 145,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 4 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **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\$):** 680.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBILIÁRIA: Raul Torres de Albuquerque Junior
CONTATO: ZAP: 2510322980 **TELEFONE:** (13)-997593600
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1.490,99	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.220,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.104,98	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.184,63
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9915
VAGAS: -422,07	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: GUARUJA - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 2.444,92 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Sílvia Valadão de Azevedo **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Barra Funda **CIDADE:** GUARUJA - 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: 500,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento **ESTADO:** Reformado **FACE:** Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino **COEF. PADRÃO:** 3,066 **CONSERVAÇÃO:** b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,95 **IDADE:** 5 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 400,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 400,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 4 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 1 **APTO/ANDAR:** 4 **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\$):** 999.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBIILIÁRIA: JOSÉ AUGUSTO PETRONE
CONTATO: ZAP: 2427697144 **TELEFONE:** (13)-999850554
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 389,73	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 2.247,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -758,03	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 761,30
PADRÃO Fp: -668,61	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,3387
VAGAS: -449,55	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: GUARUJA - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023
SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.955,57 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vereador Roberto Gelsomine **NÚMERO:** SN
COMP.: **BAIRRO:** Barra Funda **CIDADE:** GUARUJA - 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: 500,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUV. (Pe):** 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não
TOPOGRAFIA: plano
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): 0,913 **IDADE:** 9 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 168,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 168,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 5 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1
ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **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\$):** 900.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00
MOBIILIÁRIA: Gesner Roberto de Souza
CONTATO: ZAP: 2492675276 **TELEFONE:** (13)-999813046
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 1.286,46	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.821,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.520,89	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.335,35
PADRÃO Fp: -769,50	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6918
VAGAS: -482,14	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: GUARUJA - SP - 2023 **UTILIZADO DATA DA PESQUISA:** 03/04/2023

SETOR: **QUADRA:** **ÍNDICE DO LOCAL:** 1.955,57 **CHAVE GEOGRÁFICA:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vereador Roberto Gelsomine **NÚMERO:** SN

COMP.: **BAIRRO:** Barra Funda **CIDADE:** GUARUJA - 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: 500,00 **TESTADA - (cf) m:** 10,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 50,00

ACESSIBILIDADE: Direta **FORMATO:** Regular **ESQUINA:** Não

TOPOGRAFIA: plano

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): 0,913 **IDADE:** 9 anos **FRAÇÃO:** 0,00 **TAXA:** 0,00 **VAGAS COB.:** 1 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²: 110,00 **ÁREA COMUM M²:** 0,00 **GARAGEM M²:** 0,00 **TOTAL M²:** 110,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 **SUÍTES:** 1 **W.C.:** 3 **QUARTO EMPREGADAS:** 0 **PISCINA:** 1 **SALÃO DE FESTAS:** 1

ELEVADORES: 2 **PLAYGROUND:** 0 **SUPERIORES:** 0 **APTO/ANDAR:** 4 **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\$):** 450.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00

MOBIILIÁRIA: CLAUDINEIA FRANCISCO

CONTATO: ZAP: 2433228785 **TELEFONE:** (13)-997656924

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 982,39	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.681,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -1.161,41	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.915,18
PADRÃO Fp: -587,62	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7918
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75 **DATA:** 04/04/2023
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO:
Processo n. 0007983-11.1995.8.26.0348

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.564,51
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 35 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** Av. Marechal Deodoro da Fonseca 1844 apto. 75 Barra Funda SAO **Data :** 04/04/2023
Cliente : 4ª Vara Cível de Mauá - SP
Área terreno m²: 500,00 **Edificação m²:** 72,25 **Modalidade :** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.665,74
Desvio Padrão : 2.148,23
 - 30% : 3.966,02
 + 30% : 7.365,46

Coefficiente de Variação : 37,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.399,72
Desvio Padrão : 801,00
 - 30% : 2.379,81
 + 30% : 4.419,64

Coefficiente de Variação : 23,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
	Completar quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completar qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado		<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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 ^{1a}	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.399,72

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.399,72000

VALOR TOTAL (R\$): 245.629,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 3.026,72

INTERVALO MÍNIMO: 3.026,72

INTERVALO MÁXIMO: 3.772,72

INTERVALO MÁXIMO: 3.772,72

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

5. Diagnóstico atual do mercado:

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.

6. Conclusão:

Após a coleta dos dados de mercado na região de cada imóvel calculou-se os valores de vendas dos imóveis conforme demonstrado abaixo:

Imóvel:	Endereço:	Matrícula:	Valor do imóvel:
A	Rua Galeão Carvalhal, 347, Jardim Bela Vista, Santo André - SP	84964	R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais)
B	Rua Graça Aranha, 18, Centro, Santo André - SP	35308	R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)
C	Av. D. Pedro II, 248, Jardim, Santo André – SP	3736	R\$ 1.525.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e cinco mil reais)
C	Av. D. Pedro II, 258, Jardim, Santo André – SP	3735	R\$ 1.525.000,00 (um milhão e quinhentos e vinte e cinco mil reais)
D	Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP	58277	R\$ 223.200,00 (duzentos e vinte e três mil reais)
D	Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, apto. 75, Guarujá – SP (Garagem)	58278	R\$ 24.800,00 (vinte e quatro mil e oitocentos reais)

Data Base: Abril de 2023

7. Quesitos:

7.1. Quesitos do Juízo:

Não foram formulados quesitos pelo Juízo.

7.2. Quesitos do Autor:

Não foram formulados quesitos pela parte autora.

7.3. Quesitos do Réu:

Não foram formulados quesitos pela parte ré..

8. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho pericial com 105 (cento e cinco) laudas, sendo todas estas assinadas digitalmente por este perito.

Mauá, 10 de abril de 2023.



FERNANDO ROSSI

CREA-SP: 5069924382

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

Processo n. 0007983-55.1995.8.26.0348

Fernando Rossi, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 5069924382, perito nomeado por V.Exa. no processo supracitado, vem pelo presente instrumento, referente à **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL-NOTA PROMISSÓRIA**, movido por **TAZA COM DE VEICULOS, PECAS E ACESSORIOS, IMPORT E EXPORTACAO LTDA EM FACE de VIACAO VALE VERDE LTDA**, manifestar-se acerca do parecer técnico apresentado às fls. 327 a 373.

- **Imóvel localizado na Av. Marechal Deodoro da Fonseca, 1844, ap. 75, Guarujá – SP (fls. 327 a 331):**

Na oportunidade foi apresentado pelo assistente técnico da requerida o valor total de R\$ 647.000,00 (sendo R\$ 40.000,00 referente a garagem), conforme fls. 327.

O valor unitário calculado foi de R\$ 8.950,34/m².

Contudo, após análise foi verificado que os fatores que contemplam o estado de conservação do imóvel não foram devidamente aplicados, conforme determinação da norma de avaliação de imóvel (2011), do IBAPE-SP.

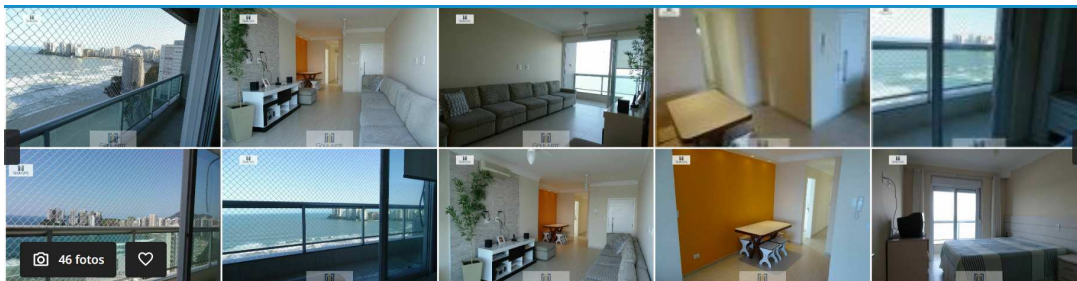
Para efeito ilustrativo utiliza-se a amostra nº 2 apresentada no laudo da requerida que contempla um imóvel de 102,00 m² e um valor total de R\$ 950.000,00 e valor unitário de R\$ 8.848,04/m² após a aplicação do fator oferta de 0,95.

Cumpre salientar que esta amostra foi escolhida por ser o valor que mais se assemelha ao valor do imóvel avaliando apresentado no parecer técnico.

Ao comparar-se o padrão construtivo do imóvel avaliando com a amostra selecionada (amostra 2), conforme imagens abaixo, fica evidente, que os padrões construtivo

e de conservação diferem-se muito deixando claro que os dois imóveis não devem ter valores unitários similares, senão vejamos:

Imagens do imóvel: Amostra 02



Imagens do imóvel avaliando:



- **Imóvel localizado na Rua Galeão Carvalhal, 347, Santo André – SP (fls. 332 a 346):**

No tocante aos dados apresentados verifica-se que a parecer técnico considerou apenas 5 amostras para o valor do terreno.

Já no laudo pericial, somente para este imóvel, foram pesquisadas 12 amostras, o que evidencia que o laudo pericial apresentou uma pesquisa mercadológica mais ampla o que fez com que o laudo atingisse um grau de precisão III (sendo este o maior grau de precisão conforme norma).

Vale ressaltar também que o laudo pericial considerou o fato de o imóvel possuir grandes dimensões e sua área construída ser destinada à um nicho específico (casa de repouso), o que diminui o interesse em sua compra, pois no caso de venda do imóvel o comprador terá de efetuar adaptações ou até mesmo demolir as benfeitorias para utilizá-lo.

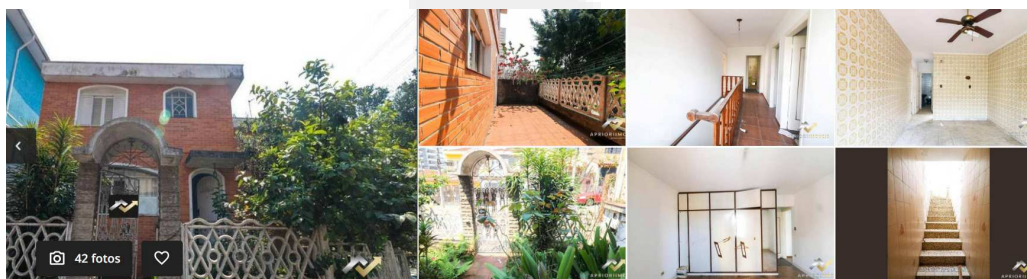
Com isso, verificou-se que o imóvel perde valor de mercado, o que já foi contemplado no valor apresentado.

- **Imóvel localizado na Rua Graça Aranha 18, Santo André – SP (fls. 347 a 358):**

Após análise do parecer técnico apresentado, verificou-se que as amostras 1 e 3 foram classificadas, no que tange aos seu padrão de acabamento, como Simples (+) e Médio (-) respectivamente,

Todavia, após verificar os anúncios apresentados apurou-se, conforme imagens abaixo, que as respectivas amostras possuem um padrão construtivo Médio (-) para a amostra 01 e Médio para a amostra 3.

Amostra 01:



Amostra 03:



Assim sendo, o desvio na classificação dos imóveis utilizados como amostras para o cálculo do valor do imóvel avaliando implica em distorções no resultado obtido.

Vale ressaltar também que no laudo pericial, foram pesquisadas 10 amostras, o que evidencia que o laudo pericial apresentou uma pesquisa mercadológica mais ampla o que fez com que o laudo atingisse um grau de precisão III (sendo este o maior grau de

precisão conforme norma), isto comparando-se com o parecer técnico que considerou apenas 5 amostras.

- **Imóvel localizado na Avenida Dom Pedro II, n.º 248/258, Santo André – SP (fls. 359 a 373):**

Neste item, foi verificado que o imóvel foi classificado como possuindo um padrão construtivo médio, contudo, após análise do documento “índice de unidades padronizadas – 2019” do IBAPE – SP, pode-se verificar que o imóvel se classifica melhor como possuindo um padrão superior, pois possui, piso em porcelanato esmaltado, forro em gesso, iluminação abrangente, seu perímetro e constituído por vidro e ambiente interno amplo o que indica uma preocupação com projeto arquitetônico.

Para um melhor entendimento segue abaixo o descritivo fornecido pelo IBAPE – SP:

“2.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou “fulget”, massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas “cortinas de vidro”. Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: ; Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar. ; Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso. ; Forros: geralmente rebaixados com placas termoacústicas. ; Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.”

Com isso, verifica-se que houve um equívoco na classificação deste imóvel, o que impactou diretamente no valor do imóvel apurado.

Considerações finais:

No que tange a obtenção de dados de mercado, foi verificado que o parecer técnico apresentado não possui uma amostragem tão boa quanto o laudo pericial, pois apresentou somente cinco amostras para cada imóvel, sendo que o laudo pericial apresentou cerca de 10 amostras por imóvel **o que permitiu que o laudo atingisse o grau III de precisão, sendo este o grau mais preciso.**

Para o cálculo dos valores dos terrenos foi utilizado o método involutivo que consistem em uma abordagem amplamente utilizada para calcular o valor de um imóvel, pois inclui tanto o valor das benfeitorias quanto o valor do terreno. No entanto, é fundamental entender que esse método só fornecerá resultados precisos e confiáveis se todos os fatores relevantes forem considerados durante o processo de avaliação.

Entretanto, ao analisar a avaliação realizada, constata-se que algumas considerações essenciais não foram levadas em conta nos cálculos, o que pode impactar significativamente os resultados obtidos. Pois no cálculo do valor do terreno e das benfeitorias, não foram consideradas as áreas equivalentes determinadas pela NBR 12721 e o BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) nos cálculos, conforme previsto na norma NBR 14653-2.


O BDI, que consiste em uma taxa que incorpora os custos indiretos, lucro e despesas adicionais ao valor final do empreendimento. Essa taxa pode variar em torno de 25 a 30% e é especialmente aplicável em obras e construções. Não considerar o BDI pode resultar em uma avaliação das benfeitorias abaixo do seu real valor, impactando diretamente no cálculo final do imóvel.

A consequência mais direta dessa abordagem incompleta é uma supervalorização do terreno e uma desvalorização das benfeitorias, levando a um valor final impreciso e pouco condizente com a realidade do imóvel.

Para uma avaliação imobiliária precisa e confiável, é imprescindível considerar todos os elementos relevantes, incluindo o fator de comercialização, as áreas equivalentes e BDI conforme as normas vigentes.

Sem mais, no momento.

Mauá, 25 de julho de 2023.



Fernando Rossi

CREA-SP: 5069924382