



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

4ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala C, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3489-3627, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros4cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

CERTIDÃO

Processo Digital nº: **1006874-53.2020.8.26.0011**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Obrigações**
 Exequente: **Atlanta Fundo de Investimento Em Direitos Creditórios Não Padronizado**
 Executado: **Aro Exportação, Importação, Indústria e Comércio Ltda. e outros**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato positivo**
 Oficial de Justiça: **José André Teixeira (17619)**

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - MANDADO CUMPRIDO POSITIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 011.2024/012273-5, em diligência realizada no dia 03/10/2024 às 11hs na rua da Consolação, nº 1974, apto. 32, Consolação, São Paulo/SP, procedi o acompanhamento do Perito Judicial Sr. Marcus Daniel de Souza Machado, durante a vistoria do imóvel supra. Informo ainda que estivemos acompanhados durante o ato pelo Sr. Celso Silva, zelador do edifício Taufik Demetrio Camasmie, que nos conduziu até o apto. 32, onde fomos recebidos pelas ocupantes do imóvel Sra. Andrea da Silva Ribeiro e Sra. Cristhiane Gregório Machado, que permitiram a vistoria do imóvel sem quaisquer impedimentos. Sendo assim devolvo o mandado para os devidos fins.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 03 de outubro de 2024.

Número de Cotas: 29621 R\$ 87,27



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO No.: 1006874-53.2020.8.26.0011
CLASSE-ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
EXEQUENTE: Atlanta Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado
EXECUTADO: Aro Exportação, Importação, Indústria e Comércio Ltda e outros

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

L A U D O

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

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Detalhes no corpo do presente laudo pericial, o valor de mercado de venda do imóvel avaliando é de:

Valor de Mercado de Venda:	<ul style="list-style-type: none"> • Edifício Taufik Demetrio Camasmie, sito à Rua da Consolação, 1974, Apto. 32, Consolação, São Paulo, SP, 01302-001. • Vide matrícula Nº 76.128 do 5º RI da capital. <p style="text-align: center;">R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais)</p> <p>Data Base: Outubro de 2024.</p>
-----------------------------------	--



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva o presente laudo a avaliação de valor de mercado de venda do imóvel referente à matrícula N^o 76.128 do 5^o Oficial de Registro de Imóveis da Capital, determinada no curso da presente ação às fls. 885-886, Termo de Penhora à fls. 575.

Este perito compareceu à vistoria, agendada para 03 de outubro de 2024, às 11:00 da manhã, a qual foi realizada com sucesso, com a presença do Sr. Oficial de Justiça e do nobre patrono do exequente.

CAPÍTULO III – VISTORIA

Inicialmente, cumpre informar que a metodologia básica adotada para a realização das análises do laudo cumpre os requisitos constantes da NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como a norma do IBAPE, VEIU.

III.1 - Localização e Dados Cadastrais IPTU

A Consolação é um dos bairros mais tradicionais e centrais de São Paulo, localizado na região central da cidade. Famoso por sua diversidade cultural, vida noturna agitada e localização estratégica, o bairro faz parte de um eixo que conecta o centro antigo de São Paulo com a famosa Avenida Paulista. É um bairro dinâmico, que oferece uma mistura de áreas residenciais, comerciais e de lazer, sendo um dos mais movimentados da capital.

A Consolação está situada entre o centro histórico de São Paulo e a Avenida Paulista, sendo delimitada por importantes vias como a Rua da Consolação, a Avenida Paulista, a Rua Augusta e a Avenida Angélica. Sua localização privilegiada facilita o acesso a outras partes da cidade, seja a pé, de transporte público ou de carro.

O bairro da Consolação é extremamente urbano, com prédios residenciais, comerciais e corporativos, além de uma vasta rede de serviços e entretenimento. É uma região altamente verticalizada, com grande concentração de edifícios antigos e modernos que abrigam desde moradores até escritórios e estabelecimentos comerciais.

O bairro oferece uma ampla gama de serviços e comércio, com supermercados, farmácias, lojas de rua, padarias, bares e restaurantes de diferentes estilos e preços. A Rua Augusta, em especial, é conhecida por suas lojas descoladas, cafeterias, livrarias e estabelecimentos que atendem a diferentes públicos. A presença de galerias e centros comerciais menores também é comum, tornando o bairro prático para moradores e visitantes.

A Consolação abriga importantes instituições de ensino, como a Universidade Presbiteriana Mackenzie, uma das mais tradicionais de São Paulo, e o



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

Colégio São Luís, perto da Avenida Paulista. Essa presença estudantil contribui para o ambiente jovem e dinâmico do bairro.

O bairro é muito bem servido por transporte público. Conta com estações de metrô próximas, como a Estação Consolação (Linha 2 – Verde), na Avenida Paulista, e a Estação Paulista (Linha 4 – Amarela). Além disso, há diversas linhas de ônibus que cortam o bairro e o conectam a outras regiões da cidade. A Rua da Consolação, que atravessa o bairro, é uma das principais vias de trânsito que liga a região central à Zona Oeste.

O bairro oferece uma ampla gama de serviços e comércio, com supermercados, farmácias, lojas de rua, padarias, bares e restaurantes de diferentes estilos e preços.

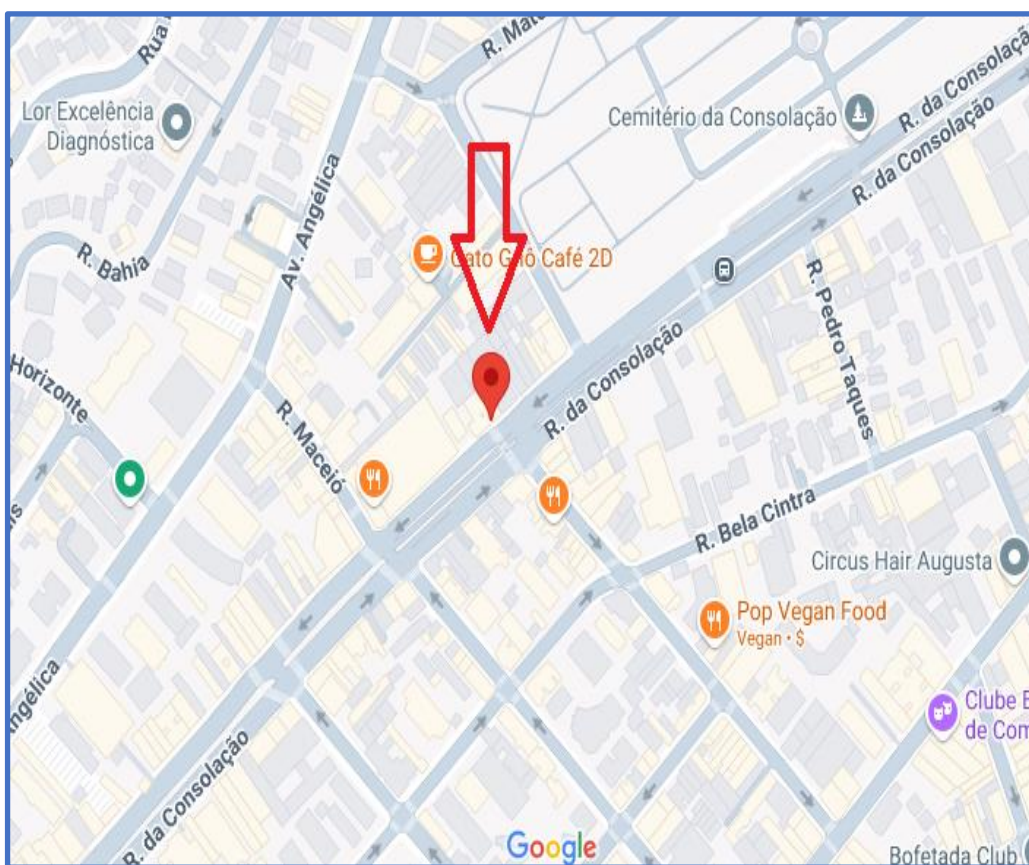


Figura: Mapa de Localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps.

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

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito



Foto: Visão da Rua do Imóvel avaliando.

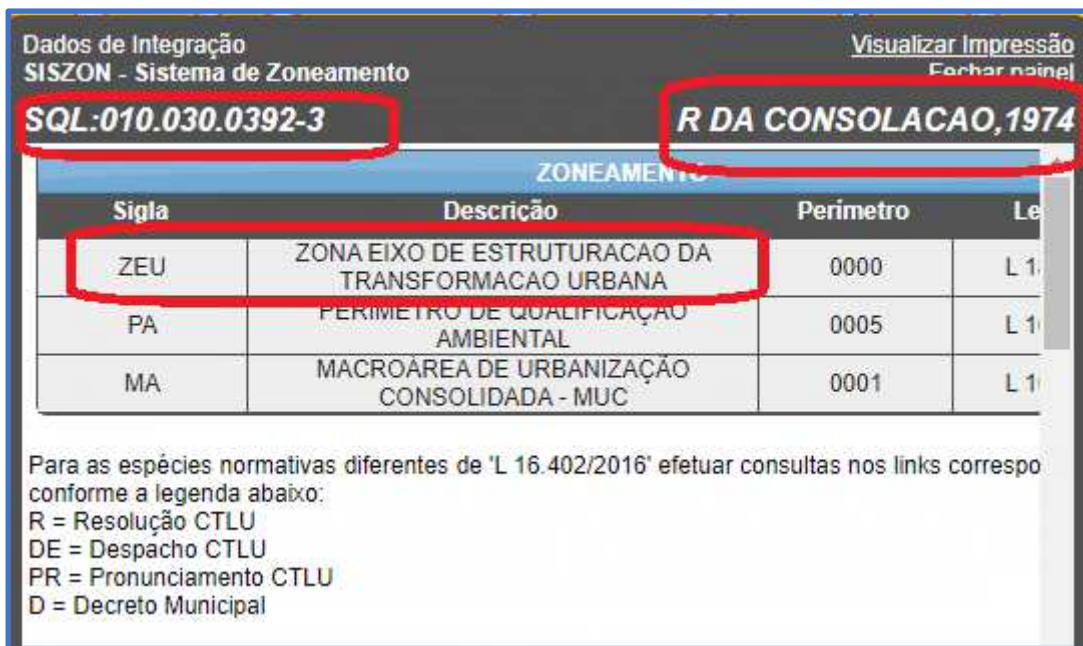


Foto: Placa de identificação do edifício do Imóvel avaliando.

III.2 - Zoneamento

O imóvel avaliando está localizado em zoneamento classificado como “Zona ZEU”.

O ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) é uma das categorias de zoneamento definidas no Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE), visando estimular o desenvolvimento urbano de forma ordenada ao longo de eixos de transporte público de alta capacidade, como corredores de ônibus, linhas de metrô e trens urbanos. A principal função do zoneamento ZEU é incentivar a verticalização e a intensificação do uso do solo nas áreas que têm fácil acesso ao transporte público, promovendo a densidade populacional e comercial nessas regiões. Isso faz parte da estratégia de São Paulo para aumentar a oferta de habitação em áreas centrais ou de grande mobilidade, reduzindo a dependência de transporte individual e incentivando o uso de transporte público.



Dados de Integração
SISZON - Sistema de Zoneamento

Visualizar Impressão
Fechar janela

SQL:010.030.0392-3 **R DA CONSOLACAO,1974**

Sigla	Descrição	Perímetro	Le
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 1
PA	PERIMETRO DE QUALIFICACAO AMBIENTAL	0005	L 1
MA	MACROAREA DE URBANIZACAO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 1

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

Figura: Zoneamento do imóvel avaliando, sistema GEOSAMPA.



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

III.3 - Ilustração Fotográfica Externa e Área Comum



Foto: identificação da fachada do imóvel avaliando.



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: visão do hall de entrada.



Foto: visão do elevador.

III.4 – Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

III.5 – Topografia

Topografia plana, na construção.

III.6 – Características do Solo

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



III.7 – Áreas e Fração Ideal do Terreno

Abaixo, segue a matrícula, mapa fiscal, e o dado cadastral de IPTU – 2024.

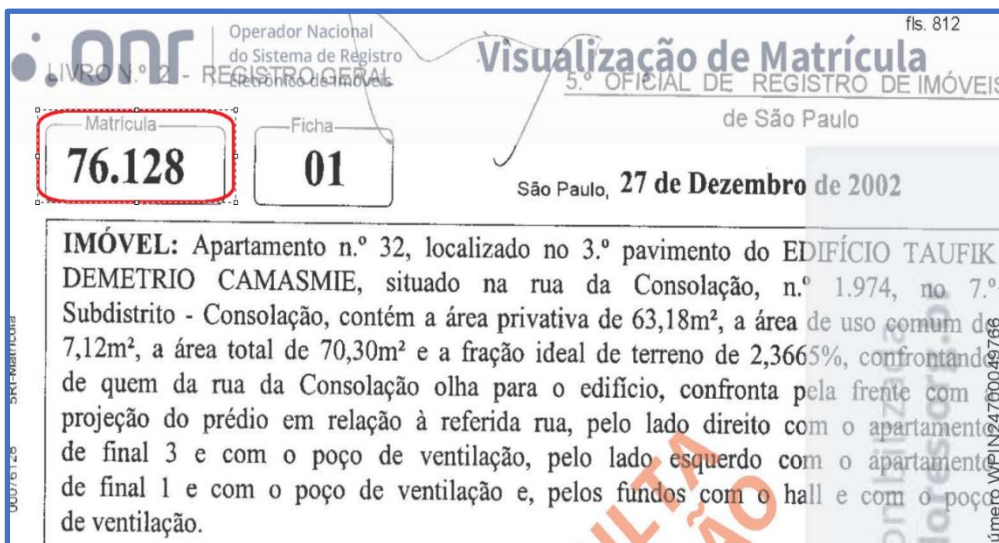


Figura: Matrícula do imóvel avaliando.




Figura: Mapa fiscal da PMSP. Fonte: Sistema GEOSAMPA.



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 010.030.0392-3

Local do Imóvel:
 R DA CONSOLACAO, 1974 - AP 32
 COMSOLACAO CEP 01302-001
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.103	Testada (m):	24,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0237
Área total (m²):	1.103		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	71	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1951		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.919,00
- da construção:	3.279,00

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

- da área incorporada:	241.798,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	46.562,00
Base de cálculo do IPTU:	288.360,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/01/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 22/10/2024
Número do Documento: 2.2024.004408707-8
Solicitante: MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO (CPF 449.001.804-59)

Figura: IPTU 2024 do imóvel avaliando, integrado a outros para efeitos fiscais da PMSP.

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

III.8 - Características do imóvel avaliando

Classe/Grupo/Padrão:	Residencial / Apartamento / Padrão Simples com elevador.
Estrutura:	Concreto Armado.
Revestimento Externo:	Pintura em argamassa.
Garagens:	Não há.
Padrão da Edificação:	Padrão Simples (Índice IBAPE-SP).
Estado da Edificação:	D – Entre Regular e necessitando de reparos simples (Índice IBAPE-SP, Quadro I, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke).
Idade Estimada:	Ano de construção Corrigido: 1951 → 73 anos de idade estimada. Fonte: IPTU PMSP.
Dispos. de Segurança:	Imóvel objeto dispõe de portaria.
Ambientes:	<p>Imóvel Avaliando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sala - 02 quartos - 1 banheiro no corredor do apartamento - Cozinha - Área de serviço - 1 banheiro na área de serviço - 01 quarto de serviço anexo à área de serviço <p>Edifício:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Não há garagem. - Não há áreas de lazer no edifício. - 06 andares. - 05 apartamentos por andar. - 01 elevador.

III.9 – Área Construída do Imóvel Comercial Avaliando

A matrícula do imóvel avaliando reza área privativa de 63,18m², e de 70,30m² de área total.



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

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

III.10 - Ilustração Fotográfica Interna do Imóvel Avaliando



Foto: visão da porta de entrada.

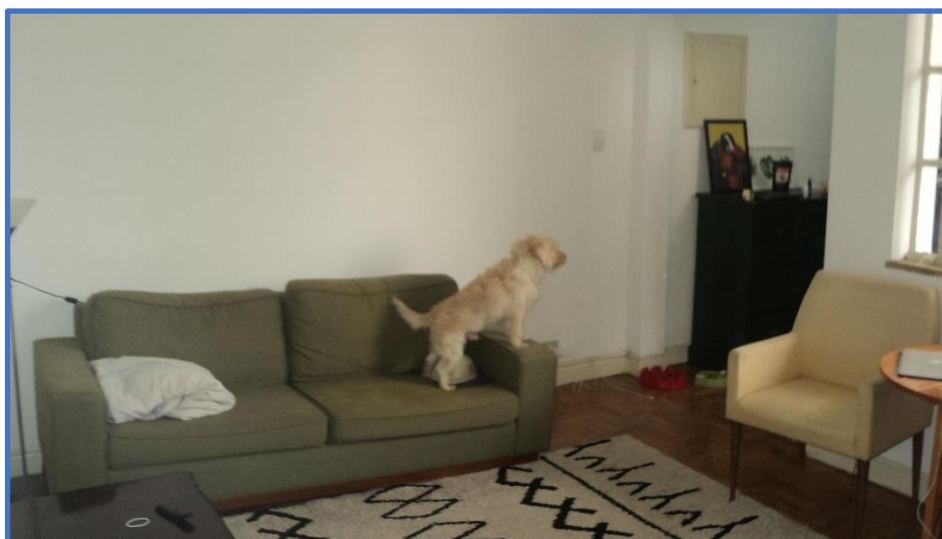


Foto: visão da sala.

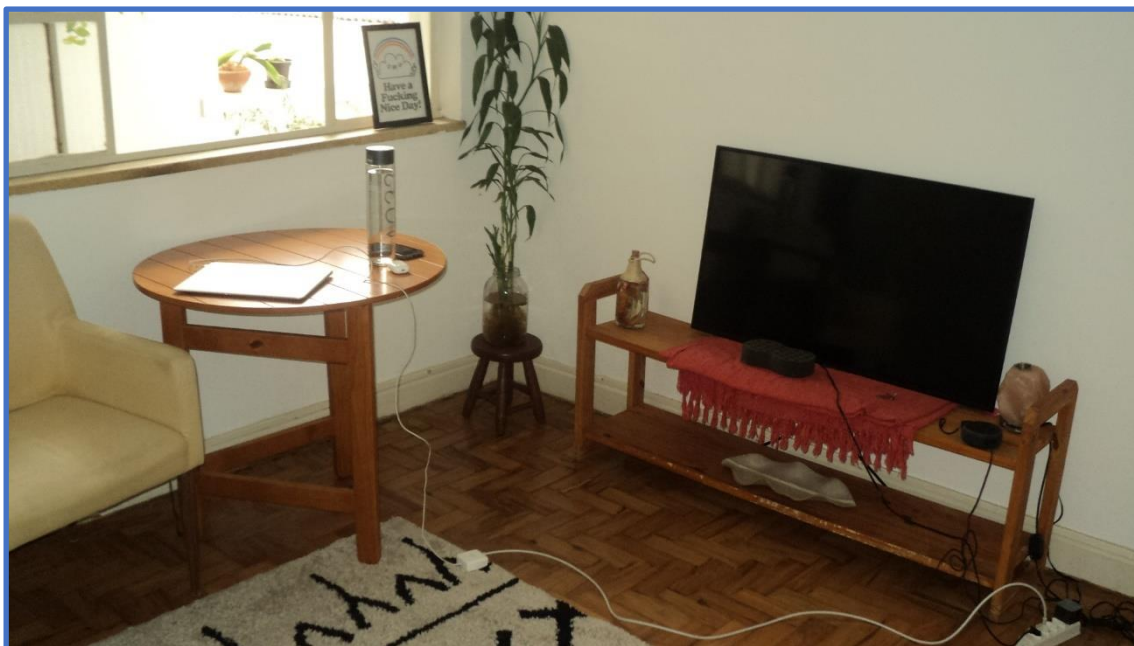


Foto: visão da sala.

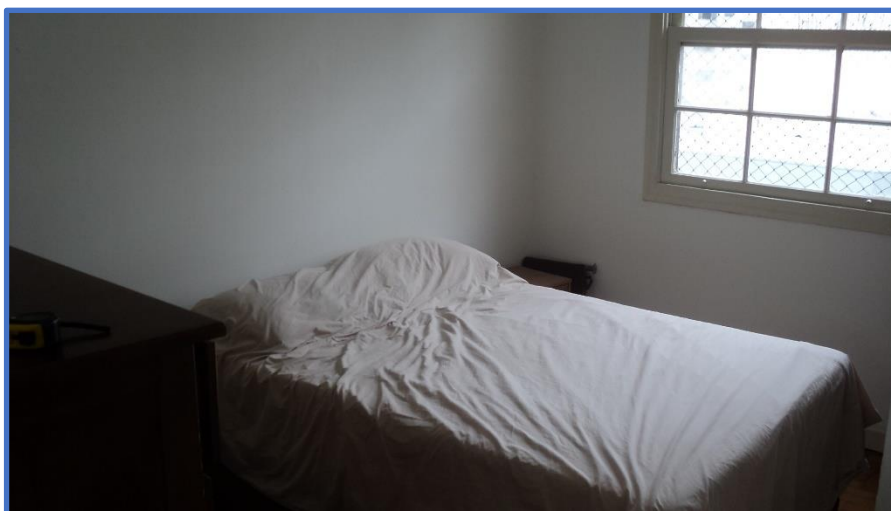


Foto: visão do corredor de distribuição.



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

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

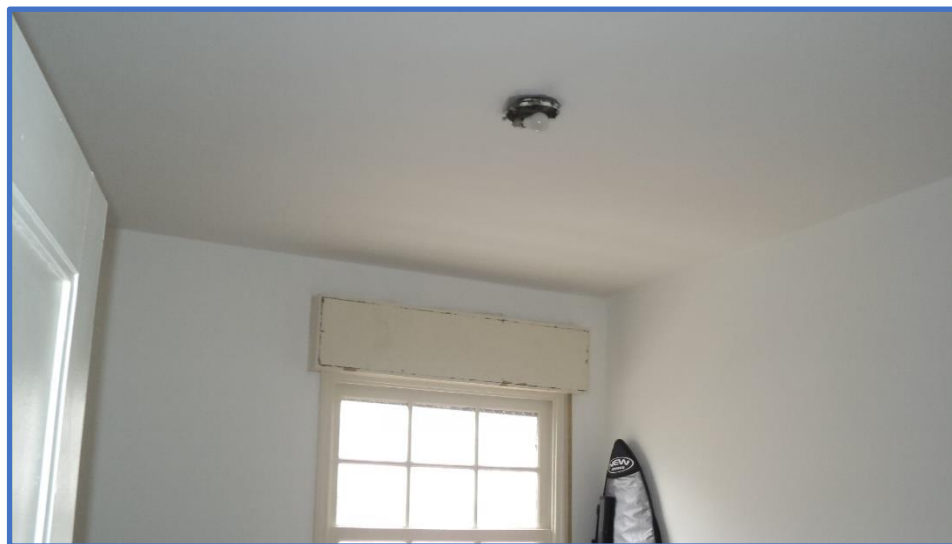


Fotos: visão do quarto 01.



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

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito



Fotos: visão do quarto 02.

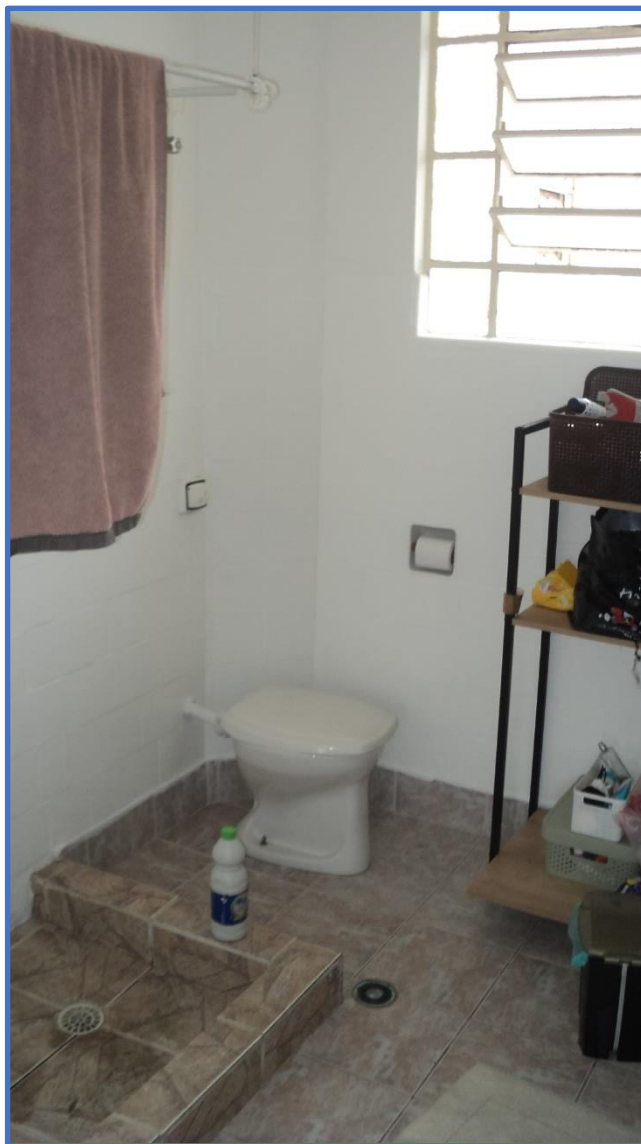


Foto: visão do banheiro.



Fotos: visão da cozinha.



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

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito



Foto: visão da área de serviço.



Foto: visão do banheiro da área de serviço.

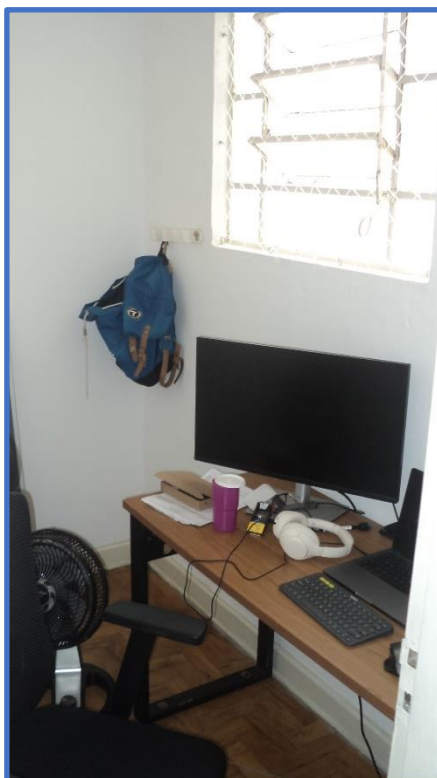



Foto: visão do quarto de serviço anexo à área de serviço.

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

CAPÍTULO IV– AVALIAÇÃO


IV.1 - Critério Adotado

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

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

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

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

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

IV.2 - Valor Unitário Básico (Vu)

A **Média Saneada**, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de Outubro de 2024, vide Anexo I, é de:

Vu = R\$ 5.742,67 / m2
(cinco mil, setecentos e quarenta e dois reais e sessenta e sete centavos)

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

$V_a = R\$ 5.742,67 \times 63,18m^2$ (mesmo tipo de área considerada para os elementos comparativos.

$V_a = R\$ 362.821,89$

Em números redondos, até 1%, permitido pela norma:

$V_a = R\$ 365.000,00$

CAPÍTULO V – CONCLUSÃO

<p>Valor de Mercado de Venda:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Edifício Taufik Demetrio Camasmie, sito à Rua da Consolação, 1974, Apto. 32, Consolação, São Paulo, SP, 01302-001. • Vide matrícula N° 76.128 do 5º RI da capital. <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">R\$ 365.000,00</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">(trezentos e sessenta e cinco mil reais)</p> <p>Data Base: Outubro de 2024.</p>
--	---



CAPÍTULO VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há.

CAPÍTULO VII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 23 (vinte e três) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 22 de outubro de 2024

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO

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



ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

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

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

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

3. FATOR IDADE REAL DO IMÓVEL (Firp)

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

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (Fpcp)

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

5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

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

Outros fatores podem se aplicar, como de esquina, área, entre outros.

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



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



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA DA CONSOLACAO 1974 APT0 32 CONSOLACAO SAO PAULO - SP Data : 22/10/2024
 Cliente : 4A VARA CIVEL PINHEIROS
 Área terreno m² : 1.103,00 Edificação m² : 63,18 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 5.422,84	Média Unitários : 5.742,67
Desvio Padrão : 524,33	Desvio Padrão : 491,55
- 30% : 3.795,99	- 30% : 4.019,87
+ 30% : 7.049,70	+ 30% : 7.465,48
Coefficiente de Variação : 9,6700	Coefficiente de Variação : 8,5600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	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 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 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.742,67 VALOR TOTAL (R\$): 362.821,89
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.742,67000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 5.475,13	INTERVALO MÍNIMO : 5.475,13
INTERVALO MÁXIMO : 6.010,21	INTERVALO MÁXIMO : 6.010,21

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

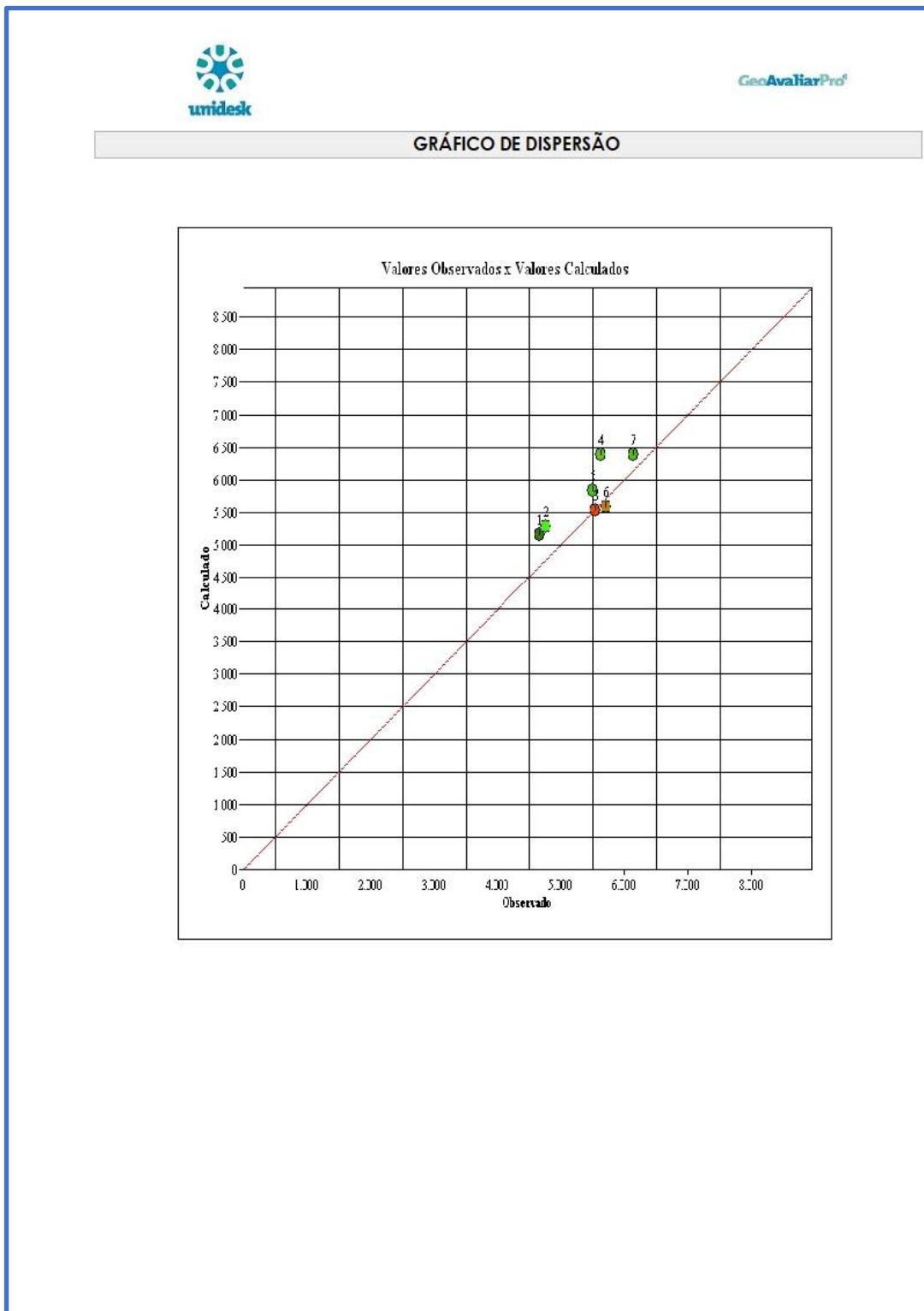
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.673,08	5.163,39
2	4.765,57	5.286,00
3	5.538,46	5.538,59
4	5.625,00	6.382,88
5	5.507,14	5.840,03
6	5.714,29	5.594,94
7	6.136,36	6.392,90



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



Marcus Daniel de Souza Machado
Perito





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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA DA CONSOLACAO DATA : 22/10/2024
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORA : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	8,919,00
<input type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 73 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA AGUIAR DE BARROS ,36	4.673,08	5.163,39	1,1049
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA SANTO ANTONIO ,507	4.765,57	5.286,00	1,1092
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA DA CONSOLACAO ,393	5.538,46	5.538,59	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA APA 176 ,176	5.625,00	6.382,88	1,1347
<input checked="" type="checkbox"/> 5	ALAMEDA BARAO DE LIMEIRA ,1003	5.507,14	5.840,03	1,0604
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA AUGUSTA ,810	5.714,29	5.594,94	0,9791
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA CONDE DE SAO JOAQUIM ,392	6.136,36	6.392,90	1,0418





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

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

ANEXO III – AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS

1. RUA DA CONSOLAÇÃO 393

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2024		
SETOR : 006	QUADRA : 013	ÍNDICE DO LOCAL : 8,918,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DA CONSOLAÇÃO		BAIRRO : CONSOLAÇÃO		NÚMERO : 393	
COMP.: APTO	CIDADE : SAO PAULO - SP			CEP :	
UF : SP					
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	271,00	TESTADA - (cf) m :	10,00	PROF. EQUIV. (Pe):	27,10
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,374	IDADE : 50 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	65,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:		65,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	2
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		0	APTO/ANDAR :	0	PISCINA :
SALÃO DE FESTAS :		0			
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\$) :	400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	STEFANELLI IMOB				
CONTATO :	STEFANELLI IMOB				TELEFONE : (11)-31387700
O B S E R V A Ç Ã O :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,12	FT ADICIONAL 01 : 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00			
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00			
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			
		FT ADICIONAL 05 : 0,00			
		FT ADICIONAL 06 : 0,00			
		VALOR UNITÁRIO : 5.538,46			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.538,59			
		VARIAÇÃO : 1,0000			



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito







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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

2. RUA AGUIAR DE BARROS, 36

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2024
 SETOR : 005 QUADRA : 024 ÍNDICE DO LOCAL : 5.850,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AGUIAR DE BARROS NÚMERO : 36
 COMP.: APTO BAIRRO : CONSOLACAO CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.750,00 TESTADA - (cf) m: 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,470 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,902 IDADE: 5 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 52,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 52,00

EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 1 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 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 (RS) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SP MERCADO IMOB
 CONTATO : SP MERCADO IMOB TELEFONE : (11)-915068115
 OBSERVAÇÃO :

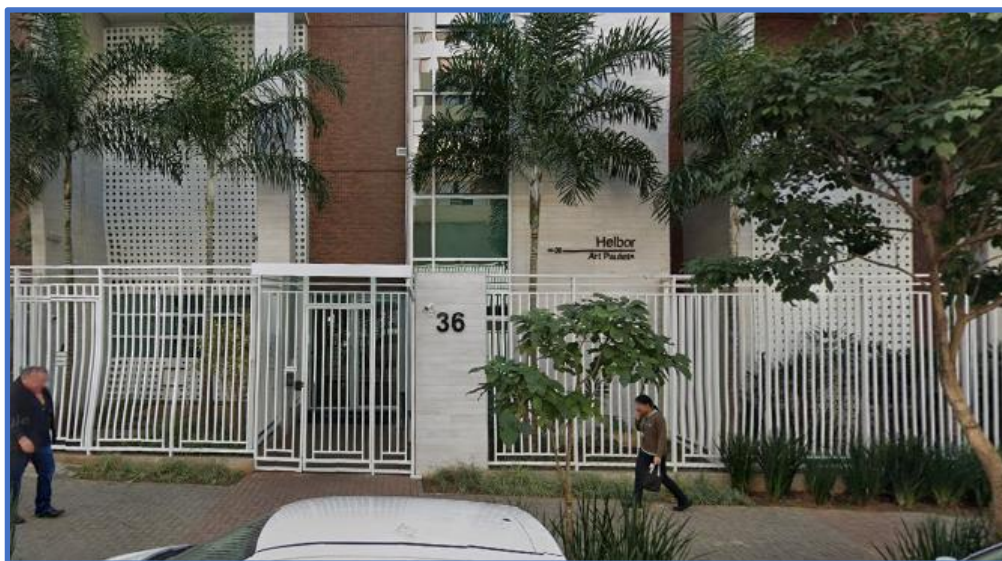
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 490,31	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.673,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.163,39
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1049
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito







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

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

3. RUA SANTO ANTONIO, 507 – BELA VISTA

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2024		
SETOR : 005	QUADRA : 024	ÍNDICE DO LOCAL : 5.769,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SANTO ANTONIO			NÚMERO : 507		
COMP.: APTO	BAIRRO : BELA VISTA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO					
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	1.750,00	TESTADA - (cf) m:	50,00	PROF. EQUIV. (Pe):	35,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,902	IDADE: 5 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	61,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 61,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	0
				SALÃO DE FESTAS:	0
				APTO/ANDAR:	0
				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\$):	323.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	ENÍ NEG IMOB				
CONTATO:	ENÍ NEG IMOB				
OBSERVAÇÃO:				TELEFONE: (11)-915137302	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	520,42	FT ADICIONAL 01: 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00			
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00			
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00			
		FT ADICIONAL 05: 0,00			
		FT ADICIONAL 06: 0,00			
		VALOR UNITÁRIO: 4.765,57			
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.286,00			
		VARIAÇÃO: 1,1092			



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito







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

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

4. RUA AUGUSTA 810

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 22/10/2024		
SETOR: 010	QUADRA: 024	ÍNDICE DO LOCAL: 9.959,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA AUGUSTA	BAIRRO: CERQUEIRA CESAR		NÚMERO: 810
COMP.: APTO	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 969,00	TESTADA - (cf) m: 18,27	PROF. EQUIV. (Pe): 53,04	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO: Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,470	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K): 0,887	IDADE: 7 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 63,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 63,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 2	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 1	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 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\$): 400.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: MASPIMOVEIS			
CONTATO: MASPIMOVEIS	TELEFONE: (11)-994952218		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -119,35	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.714,29	
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.594,94	
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9791	
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



5. RUA APA 176

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA **4**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2024
 SETOR : 007 QUADRA : 002 ÍNDICE DO LOCAL : 5.329,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA APA 176 NÚMERO : 176
 COMP.: APTO BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 873,00 TESTADA - (cf) m: 18,25 PROF. EQUIV. (Pe): 47,84
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,357 IDADE: 51 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 1 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 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\$): 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA : GRUPO LEGUS
 CONTATO : GRUPO LEGUS TELEFONE : (11)-26791880
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 757,88	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.382,88
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1347
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito







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

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

6. ALAMEDA BARAO DE LIMEIRA 1003

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2024	
SETOR : 008	QUADRA : 013	ÍNDICE DO LOCAL : 6.849,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : ALAMEDA BARAO DE LIMEIRA		NÚMERO : 1003	
COMP.: APTO	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	873,00	TESTADA - (cf) m :	18,25
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	47,84
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
CARACTERÍSTICAS		FACE :	
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,660	IDADE :	30 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	63,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	63,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	1	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
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\$) :	385.500,00
IMOBILIÁRIA :	ANGELA SILVA	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	ANGELA SILVA	TELEFONE :	(11)-989565095
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	332,89	FT ADICIONAL01 : 0,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL02 : 0,00	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00	
		FT ADICIONAL05 : 0,00	
		FT ADICIONAL06 : 0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.507,14	
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.840,03	
		VARIAÇÃO : 1,0604	



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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito







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

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

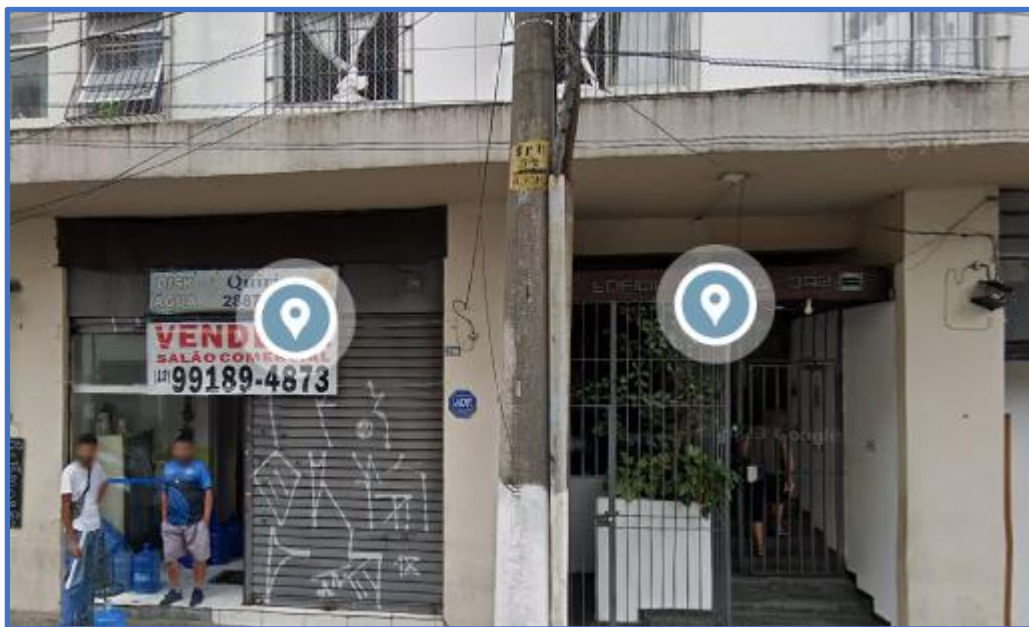
• RUA CONDE DE SÃO JOAQUIM 392

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2024		
SETOR : 033	QUADRA : 002	ÍNDICE DO LOCAL : 7.377,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CONDE DE SAO JOAQUIM		BAIRRO :		NÚMERO : 392	
COMP. : APTO				CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	873,00	TESTADA - (ct) m:	18,25	PROF. EQUIV. (Pe):	47,84
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,660	IDADE: 30 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	55,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 55,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1
ELEVADORES:	1	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
				PISCINA:	0
				SALÃO DE FESTAS:	0
				APTO/ANDAR:	0
				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\$):	375.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	FOXTER SP				
CONTATO:	FOXTER SP				TELEFONE: (11)-51980818
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	256,53	FT ADICIONAL 01: 0,00			
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00			
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00			
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00			
		FT ADICIONAL 05: 0,00			
		FT ADICIONAL 06: 0,00			
		VALOR UNITÁRIO : 6.136,36			
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.392,90			
		VARIAÇÃO : 1,0418			

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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito





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

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO No.: 1006874-53.2020.8.26.0011
CLASSE-ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
EXEQUENTE: Atlanta Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado
EXECUTADO: Aro Exportação, Importação, Indústria e Comércio Ltda e outros

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Perito, nomeado e compromissado nos Autos da presente ação, vem, respeitosamente, apresentar esclarecimentos, pois intimado à fls. 998.

ESCLARECIMENTOS DO PERITO

CAPÍTULO I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- **VISTORIA:** A vistoria foi realizada em 03/10/2024.
- **LAUDO JUDICIAL:** O Laudo pericial foi incluído aos autos às fls. 929/971.
- **PARECERES TÉCNICOS:**
 - Exequente: Coloca concordância à fls. 975.
 - Executado: Coloca impugnação às fls. 982/985, respondido abaixo.

CAPÍTULO II – Resposta às Divergências do Executado

a) O nobre patrono do executado acosta dois chamados 'laudos de avaliação', em que se apurou valores médios de mercado de R\$ 588.373,85 e R\$ 526.419,00, fls. 986/993.

RESPOSTA: Com a devida vênia, absolutamente não se pode chamar os documentos acostados como 'laudos de avaliação', pois trata-se apenas de informações advindas de sites da internet, sem se considerar nenhum fator, tais como idade, depreciação, padrão, índice de localização, e nem realizar-se a devida homogeneização estatística de acordo com as normas da ABNT referente a avaliação de imóveis urbanos. Enfim, tais documentos levam claramente a viés de alta.

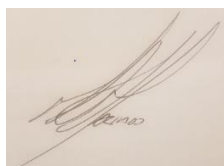
CAPÍTULO III – Conclusão

Este Perito mantém o inicialmente apresentado no Laudo Judicial, fls. 929/971.

CAPÍTULO IV – ENCERRAMENTO

Segue o presente documento digitado em 02 (duas) páginas, sendo a última datada e assinada. Não há anexos.

São Paulo, 25 de fevereiro de 2025



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO
PERITO