

Ronald Williams Scavone Kairalla
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Processo nº: **0924539-07.1997.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Obrigações**
Requerente: **Condomínio Edifício Golden House**
Requerido: **Vicente Edison de Faria e outros**

RONALD WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA, engenheiro, CREA nº 5060383891/D, nomeado e compromissado nos autos da ação supracitada, como PERITO JUDICIAL, tendo executado as devidas diligências, pesquisas e cálculos, vem mui respeitosamente apresentar a V. Exa. o resultado de seu trabalho no seguinte

Laudo Pericial

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP



Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado de imóvel residencial, a saber, o apartamento de nº 11, localizado no 1º andar do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLDEN HOUSE**, situado à Rua Loefgren nº 882, Saúde, CEP 04040-000, cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o nº contribuinte 042.166.0035-2, de matrícula nº 113.841 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Este processo legal, de início, foi protocolado pelo - **AUTOR CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLDEN HOUSE** em face da outrora **RÉ - CONSTRUTORA CASA DOURADA LTDA.**

Porém em audiência de conciliação realizada em 16 de março de 1998, o autor reconheceu que a unidade autônoma objeto desta lide foi objeto de compromisso de compra e venda entre a outrora ré e terceiros.

Às fls 288-289, o autor requer então a integração como polo passivo do corrente processo legal os seguintes: (IVONE BATISTA MONTEIRO / IOLANDA BATISTA MONTEIRO / VICENTE ALVES DE FARIA / ANDRE LUIZ DE FARIA / EUZA MARIA BARBOSA DA SILVA FARIA / VICENTE EDISON DE FARIA E CIRLENE MARIA DE FARIA).

Por conta do falecimento de VICENTE ALVES DE FARIA, requer o autor às fls 371 o prosseguimento do feito contra o ESPÓLIO DE VICENTE ALVES DE FARIA.

Às fls 538-541, apresenta o autor suas considerações sobre a lide, desde a inicial, passando pela citação do réu, dos co-réus e finaliza com os pedidos:

- *Condenação dos co-réus a pagar as quotas condominiais em atraso, acrescidas dos complementos pertinentes, bem como as vencíveis no decorrer da fase de conhecimento e da fase executiva, considerando a periodicidade das obrigações;*
- *Condenar os co-réus a arcar com as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios na base de 20% sobre o total do débito corrigido e acrescido dos encargos cabíveis.*

Às fls 546- apresenta o autor suas considerações sobre a lide, desta feita:

- *Encaminha cópia do Auto de Adjudicação de 1/8 do apartamento 11 e cópia da petição de 13/08/2001, na qual o autor reiterou o pedido de expedição da Carta de Adjudicação apresentado ao MM. Juízo da 4ª Vara Cível do foro regional do Jabaquara (processo sumário, nº 2135/95), para que fosse possível registrar o ato.*

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

Em ato contínuo, segue o autor às fls 549 com o pedido de:

- Expedição da Carta de Adjudicação de 1/8 do apartamento 11, que já pertencia ao executado Vicente Edison de Faria, mesmo antes do falecimento de seu pai.

Segue a lide com o autor, às fls 624-625, demonstrando, a seu entendimento, a titularidade das dívidas condominiais impostas ao réu.

Enfim, apresenta o Juízo sua decisão às fls 631-636....com o teor desta última em destaque abaixo:

JUÍZO DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL CENTRAL PROCESSO N 97.924.539-9 — SUMÁRIO

Diante do exposto, **JULGO PROCEDENTE** a presente ação para **CONDENAR** os réus ao pagamento das despesas condominiais referentes aos períodos arrolados na inicial, bem como ao pagamento das prestações vencidas e vincendas no curso do feito, todas acrescidas de multa prevista na Convenção de Condomínio, juros de mora de 1% ao mês e correção monetária a partir dos respectivos vencimentos até o efetivo pagamento, com a exclusão da parte de 1/8 referente à adjudicação efetivada pelo autor do imóvel em questão, a ser apurado em liquidação de sentença; bem como condeno-os, ademais, ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, que arbitro em 20% sobre o valor do débito atualizado. Fica consignado o direito de regresso dos co-réus em relação aos co-réus Vicente Edison de Faria e sua mulher Cirlene Maria de Faria, caso o imóvel em tela seja adjudicado apenas a estes últimos.

P.R.I.C.
São Paulo, 24 de fevereiro de 2.003.

ADRIANA FACCINI RODRIGUES
JUIZA DE DIREITO

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

Segue o pleito com nova decisão do Juízo às fls 673, desta feita em MANDADO DE CITAÇÃO EM EXECUÇÃO, com o valor devido determinado e devidamente ajustado à época da publicação.

"M A N D A, ao Oficial de Justiça deste Juízo, ao qual for este apresentado, indo devidamente assinado, expedido nos autos da ação de PROCEDIMENTO SUMÁRIO em fase de execução, movida por Condomínio EDIFÍCIO GOLDEN HOUSE contra VICENTE EDISON DE FARIA e OUTROS que em seu cumprimento, CITEM-SE: VICENTE EDISON DE FARIA e CIRLENE MARIA DE FARIA, à Rua Loefgreen, nº 882, apto. 11, ANDRÉ LUIZ DE FARIA e EUZA MARIA BARBOSA DA SILVA DE FARIAS na Rua Nicolau Zarvos, nº 92, Jardim Aeroporto, nesta Capital, ESPÓLIO DE VICENTE ALVES DE FARIA, na pessoa de seu Inventariante, ANDRÉ,, LUIZ DE FARIA, para no prazo de 24 horas pagarem a importância de R\$122.893,52 (cento e vinte e dois mil, oitocentos e noventa e três reais e cinquenta e dois centavos) ou nomear bens a penhora, sob pena de serem penhorados tantos bens quanto bastem para garantia da dívida....."

Segue a lide com a citação dos réus e co-réus.

Enfim, às fls 945-959, após a citação de todos os envolvidos, o autor apresenta suas considerações e cálculos com fulcro legal para a solicitação do pagamento da dívida, com valor de R\$ 285.525,48 até a data de 28 de março de 2008.

Às fls 965 o autor reitera seus pedidos:

....." Diante do r. despacho de fls. 864, observa o Exequerente que: a) em atos jurídicos perfeitos e acabados, todos os Executados foram citados em execução (dois, por Cartas Precatórias) para pagar a dívida reclamada ou nomear bens à penhora. Nada fizeram, deixando transcorrer "in albis", precluindo o direito de embargar. b) atendendo a r. despacho que havia determinado manifestação e diante da inércia dos Executados, às fls. 847/861 (em petição datada de 28/03/2008), o Exequerente exercendo seu direito pretendeu o regular desenvolvimento do feito, atualizando a dívida e indicando à penhora o próprio imóvel gerador da dívida condominial (fração pertencente aos Executados) eis que, conforme noticiado nos autos, o Exequerente já é detentor de 1/8 adjudicado em outro feito que tramita pela 4a Vara Cível do foro regional do Jabaquara, desta Capital....."

Segue o pleito com decisões proferidas, agravo de instrumento e discussões sobre a matéria em instâncias superiores, às fls 1124-1125.

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

Às fls 1160 -1165, há a manifestação do Ilmo. Sr. Desembargador Relator Dyrceu Cintra.

“...Essa última providência — que constitui penhora de dinheiro — se justifica, ao menos para satisfazer de modo mais imediato parte do débito, sem prejuízo de que a satisfação completa dele seja perseguida mediante penhora da parte do imóvel ainda não adjudicada. Posto isso, apenas para determinar que a conta seja refeita, nos termos mencionados, acolhendo-se, pois, parcialmente a impugnação do agravante, dá-se parcial provimento ao agravo”.....

Segue a lide com a determinação do valor devido.....com a participação da CONTADORIA CÍVEL.

Finalmente, às fls 1129, se determina pelo Contador Judicial o valor devido e aceite pelo autor:

“.....CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLDEN HOUSE, por sua advogada e no processo acima indicado, que promove contra VICENTE EDISON DE FARIA e OUTROS, vem respeitosamente perante Vossa Excelência, para atender ao r. despacho de fls. 1083. E o faz, nos seguintes termos. 1. Tomou ciência do trabalho apresentado pelo Sr. Contador Judicial, concordando com os cálculos apresentados pelo mesmo, eis que estão conforme as r. decisões prolatadas nos autos, complementando o estudo anterior ao anexar as custas e despesas processuais que não haviam sido incluídas. 2. Aguarda o regular andamento do feito, conforme vossas determinações anteriores....”

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla
 PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
 Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

DECISÃO DESTE M.M. JUÍZO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO DE CENTRAL CÍVEL
 22ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 9º andar – salas 927/929, Centro
 CEP 01501-900 - São Paulo-SP
 Telefone: (11) 2171-6170 e-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

DESPACHO

Processo nº: **0924539-07.1997.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Obrigações**
 Requerente: **Condomínio Edifício Golden House**
 Requerido: **Vicente Edison de Faria e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mario Chiuvite Junior**

Vistos.

Ante o exposto a fls. 1129, na qual se vislumbrou a existência de um pedido específico e concreto, requeira o condomínio autor o de direito em cinco dias.

Int.

São Paulo, 26 de novembro de 2012

NOVAMENTE O AUTOR

Processo nº0924539-07.1997.8.26.0100
 (583.00.1997.924539)
 Sumário

CONDOMINIO EDIFICIO GOLDEN HOUSE, por sua advogada nos autos indicados, promovidos contra VICENTE EDISON DE FARIA e OUTROS, vem com muito respeito perante Vossa Excelência, para atender ao r. despacho de fls.

1. O que consta nos autos as fls. 1129/1135 é petição e documentos acostados pelo Exequente. Para ciência dos mesmos, os Executados foram intimados mas permaneceram silentes, conforme certidão cartorária.
2. Reitera portanto o Exequente seu pedido de integração a este feito, da dívida condominial cobrada perante a 4a. VC do Forum Regional do Jabaquara, conforme acordo em audiência noticiado (fls. 1129/1135)

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla
 PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
 Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

3. *Pede, seja determinada a avaliação judicial do imóvel, para os devidos fins.*

*Nestes termos, pede deferimento.
 São Paulo, 06 dezembro de 2012.*

SEGUE O RÉU com a sua manifestação apresentada às fls 1286-1289.

A lide prossegue com a apresentação de uma avaliação do imóvel às fls 1388-1433.

NOVAMENTE O AUTOR

Às fls 1441 o autor concorda com o valor apresentado pela avaliação acostada aos autos.

DECISÃO DESTE M.M. JUÍZO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO DE CENTRAL CÍVEL
 22ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 9º andar – salas 927/929, Centro
 CEP 01501-900 - São Paulo-SP
 Telefone: (11) 2171-6170 e-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0924539-07.1997.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Obrigações**
 Requerente: **Condomínio Edifício Golden House**
 Requerido: **Vicente Edison de Faria e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Fernando Henrique de Oliveira Biolcati

Vistos.

Fls. 1.274/1.276: em que pesem as alegações do requerido, o objeto dos autos, que já se encontra em fase de execução, é outro. Eventuais assuntos relacionados ao recebimento de aluguéis e estado de conservação do imóvel devem ser perquiridos em demanda autônoma, sob pena de se prejudicar o bom andamento processual destes autos.

Em face disso, e da ausência de maiores manifestação a respeito da avaliação do imóvel, homologo o laudo de fls. 1.230/1.271 para os seus jurídicos e legais efeitos.

No prazo de 05 dias, manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento, indicando o gestor e a modalidade de preferência do leilão, tradicional ou eletrônico.

No silêncio, ao arquivo.

Intime-se.

São Paulo, 01 de dezembro de 2015.

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

DECISÃO DESTE M.M. JUÍZO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO DE CENTRAL CÍVEL
22ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 9º andar – salas 927/929, Centro
CEP 01501-900 - São Paulo-SP
Telefone: (11) 2171-6170 e-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0924539-07.1997.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Obrigações**
Requerente: **Condomínio Edifício Golden House**
Requerido: **Vicente Edison de Faria e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luis Felipe Ferrari Bedendi

Vistos.

Nomeio para realização da hasta pública o gestor de sistemas de alienação judicial eletrônica "Viva Leilões", devidamente homologado junto ao Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, para realizar a alienação eletrônica do(s) bem(ns) penhorado(s) nos autos em epígrafe, com divulgação e captação de lances em tempo real, através do portal da rede mundial de computadores (internet).

A contraprestação para o trabalho desenvolvido pelo gestor fica, desde já, fixada em 5% do valor da arrematação e deverá ser paga diretamente ao gestor, não sendo incluída no valor do lance vencedor.

Determino, também, que não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao início do leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital, momento em que não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação.

Valendo este despacho como ofício, autorizo os funcionários do gestor judicial, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, via internet ou telefone, dos interessados em vistoriar o(s) bem(ns) penhorado(s), cabendo ao(s) responsável(is) pela guarda autorizar o ingresso dos interessados, sendo que, em caso de resistência, poderá ser solicitado, inclusive, apoio policial, além da extração de cópia dos autos e de fotografias do(s) bem(ns) para inseri-lo(s) no portal do Gestor, a fim de que os interessados tenham pleno conhecimento das características do bem.

Deverá o Gestor providenciar o cumprimento das formalidades de divulgação das hasta eletrônica, inclusive a cientificação das pessoas referidas no artigo 889, do Código de Processo Civil, comprovando nos autos.

Intimem-se.

São Paulo, 17 de agosto de 2016.

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

NOVAMENTE O AUTOR

Às fls 1452-1453, o autor requer deferimento para o leilão eletrônico do bem.

Às fls 1479-1482 é apresentado o resultado do leilão eletrônico.

Às fls 1500 manifesta-se o autor solicitando a venda do imóvel penhorado.

SEGUE O RÉU

Às fls 1509-1510, o réu contesta o valor apresentado para a venda do imóvel.

DECISÃO DESTE M.M. JUÍZO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO DE CENTRAL CÍVEL
 22ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 9º andar – salas 927/929, Centro
 CEP 01501-900 - São Paulo-SP
 Telefone: (11) 2171-6170 e-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0924539-07.1997.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Obrigações**
 Requerente: **Condomínio Edifício Golden House**
 Requerido: **Vicente Edison de Faria e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Chiuvite Júnior Vistos.

Fls. 1336/1337: Indefiro a proposta de venda do imóvel avaliado, segundo o laudo de avaliação de fls. 1230/1271, com fundamento no disposto no artigo 805 do Código de Processo Civil, pelo qual " quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado". Dessarte, infere-se do teor do despacho exarado a fls. 1291/1292 que foi determinada a realização de leilão do imóvel em questão, mencionando-se que, em não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao início do leilão, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital, momento em que não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação. Portanto, devem ser esgotadas as tentativas de alcance do maior preço de arrematação possível nos termos do decisório de fls. 1291/1292, no sentido de se compatibilizar o interesse do credor e o dever do executado de quitar o débito. Pelas mesmas razões ora lançadas, indefiro a proposta de arrematação do imóvel fls. 1316/1317 porque também abaixo do preço de avaliação neste momento processual. Prossiga-se, pois, com o leilão nos termos do decisório de fls. 1291/1292.

Intimem-se.

São Paulo, 03 de agosto de 2017

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla
 PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
 Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

Às fls 1524-1526 se define nova tentativa de venda por leilão judicial.

Às fls 1554, este Juízo apresenta às partes o auto negativo do leilão eletrônico judicial.

NOVAMENTE O AUTOR

Às fls 1620-1621...solicita a penhora do imóvel.

DECISÃO DESTE M.M. JUÍZO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
 FORO DE CENTRAL CÍVEL
 22ª VARA CÍVEL
 Praça João Mendes s/nº, 9º andar – salas 927/929, Centro
 CEP 01501-900 - São Paulo-SP
 Telefone: (11) 2171-6170 e-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **0924539-07.1997.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Obrigações**
 Requerente: **Condomínio Edifício Golden House**
 Requerido: **Vicente Edison de Faria e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Chiuville Júnior

Vistos. Fls. 1442/1443: Ante o tempo já decorrido, em termos de trâmite desta execução, com espeque no preconizado pelos artigos 4º., 797 e 880, ambos do CPC, defiro a alienação do imóvel descrito em tais fls., na forma de fls. 1443, pelo percentual exato de 65% (sessenta e cinco por cento) do valor de avaliação de tal imóvel, pautando-se, em tal sentido, por critérios de razoabilidade e de proporcionalidade (artigo 8º do CPC), adotando o exequente o cabível, em termos da regularização de tal medida, no prazo de quinze dias. Outrossim, nos moldes acima citados, e, à vista da documentação acostada a fls. 1445/1446, defiro a penhora do citado apartamento de número 12 do mesmo condomínio exequente objeto da matrícula 113.842 do 14º. Registro de Imóveis de São Paulo, que também pertence aos executados, segundo se pode depreender de tal manifestação ora lançada pela parte exequente.

Defiro a penhora do imóvel descrito na matrícula nº 113.842 do 14º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital (fls. 1445/1446), em nome da parte executada.

Fica nomeado o atual possuidor do bem como depositário, independentemente de outra formalidade.

Servirá a presente decisão, assinada digitalmente, como termo de constrição.

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail para envio do respectivo boleto bancário para pagamento, comprovando nos autos em seguida.

Não sendo possível a penhora eletrônica, fica, desde já, determinada a expedição de certidão de inteiro teor do ato, mediante o recolhimento das custas, cabendo à parte exequente providenciar a averbação no respectivo ofício imobiliário.

Registre-se que a utilização do sistema offline não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

Intime(m)-se o(s) executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência, ou pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos, acerca da penhora.

Providencie -se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art. 799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em o favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Caberá à parte exequente indicar o endereço e recolher as respectivas despesas, sob o pena de nulidade.

Após a efetivação da medida, intime -se a parte exequente para que no prazo de 20 dias se manifeste em termos de prosseguimento.

Para fins de avaliação, deverá comprovar a cotação do bem no mercado, trazendo (0 aos autos a declaração de pelo menos três corretores imobiliários, além de outros anúncios publicitários, servindo a média como referência, ou requerer a avaliação pericial.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, hasta tradicional para sua efetivação.

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem -se os autos.

Int.

São Paulo, 07 de março de 2019.

A lide prossegue, em seu curso, com interposições de mais interessados, às fls 1632-1636.

Finalmente, após decisão de Agravo de Instrumento e outros encaminhamentos do processo, segue este Juízo com a seguinte DECISÃO:

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

DECISÃO DESTE M.M. JUÍZO



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO**

FORO DE CENTRAL CÍVEL

22ª VARA CÍVEL

*Praça João Mendes s/nº, 9º andar – salas 927/929, Centro
CEP 01501-900 - São Paulo-SP*

Telefone: (11) 2171-6170 e-mail: sp22cv@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: 0924539-07.1997.8.26.0100
Classe – Assunto: Procedimento Sumário - Obrigações
Requerente: Condomínio Edifício Golden House
Requerido: Vicente Edison de Faria e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mário Chiuvite Júnior
Vistos.

Fls. 1790/1791: Defiro, nos termos do já decidido a propósito do deferimento de tal pleito de adjudicação em fls. 1787, e na forma certificada a fls. 1788/1789, servindo a cópia desta, como ofício, para os devidos fins de direito, conforme os termos consignados a fls. 1790, item 1. Defiro ainda o requerido a fls. 1791, item 2, a fim de nomear como perito avaliador o Dr. Ronald Williams Scavone Kairalla, o qual terá o prazo de quinze dias, para estimar sua verba honorária a ser adiantada pelo exequente, nos moldes preconizados pelo artigo 95 do CPC. Intime-se, em tal senda, o expert também por e-mail, a fim de se imprimir a máxima celeridade processual.

Intimem-se.

São Paulo, 12 de julho de 2022

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

SEGUE O LAUDO PERICIAL

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000


Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

MATRÍCULA DO IMÓVEL

3448
doc.02



DD: 14º RI 01267826

14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
Matrícula: 113.842	Folha: 01
São Paulo, 28 de maio de 1.992.	

IMÓVEL: - APARTAMENTO n.º 12, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO GOLDEN HOUSE, situado à Rua Loefgreen nº 882, na Saúde - 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com a área privativa de 72,220m², área comum de 16,223m², área de garagem de 20,378m², totalizando a área de 108,821m², e fração ideal no terreno de 4,06%, cabendo-lhe o direito a 01 vaga, nº 14, numerada apenas para efeito de identificação, destinada à guarda de um veículo de passeio de tamanho pequeno ou médio, na garagem coletiva do 1º subsolo.

PROPRIETARIA: - CONSTRUTORA CASA DOURADA LTDA, inscrita no CGC nº. 52.309.986/0001-80, com sede nesta Capital, à Avenida Jabaquara nº. 1.803, conjunto 02.

REGISTROS ANTERIORES: - R.1/Matr. 85.796 e 86.010 deste Registro.

CONTRIBUINTE: - 042.166.0035-2.

A Escr. Aut. Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.1/113.842, em 15 de setembro de 2005.
ÔNUS: - PENHORA.

Conforme mandado de 07 de julho de 2005, expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara/Saúde desta Capital, extraído dos autos nº 2135/95, de ação sumária movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLDEN HOUSE, CNPJ nº 68.153.337/0001-72, com sede nesta Capital, na Rua Loefgreen nº 882, em face de VICENTE EDSON DE FARIA, brasileiro, casado, engenheiro, RG nº 4.146.019-4, CPF nº 567.688.268-91, 1/8 parte ideal do imóvel desta matrícula, foi penhorada. Valor da causa: R\$21.754,01 (vinte e um mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e um centavo), em fevereiro de 1999. Depositário: Vicente Edson de Faria, já qualificado. Juíza do Feito: Dra. Anna Paula Dias da Costa.

O Escr. Aut. Fábio Cristiano Franciulli (Fábio Cristiano Franciulli).

R.2/113.842, em 29 de junho de 2.007.
TÍTULO: - ADJUDICAÇÃO.

Conforme carta de adjudicação de 23 de maio de 2.007 expedida pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara desta Capital, extraída dos autos nº 2135/95 da ação de cobrança pelo rito sumário movida pelo CONDOMÍNIO EDIFÍCIO

- continua no verso -

14º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11121-1-AA 774054

Pág: 00001 /00003

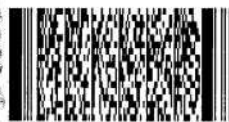
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALD WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2023 às 17:40, sob o número WJMJ23402371995. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0924539-07.1997.8.26.0100 e código ED11DE-8.

Ronald Williams Scavone Kairalla
 PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
 Engenheiro pela Escola Politécnica da USP



14º RI 01267826

14º Registro
 de Imóveis

matrícula 113.842	fls. 01	- continuação -
<p>GOLDEN HOUSE, em face de VICENTE EDSON DE FARIA, brasileiro, engenheiro, RG nº 4.146.019-4, CPF nº 567.688.268-91, casado com CIRLENE MARIA DE FARIA, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Loefgreen nº 882, aptº 11, 1/8 parte ideal do imóvel desta matrícula foi adjudicado ao CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GOLDEN HOUSE, CNPJ nº 68.153.337/0001-72, com sede nesta Capital, na Rua Loefgreen nº 882, pelo valor de R\$14.851,07 (quatorze mil, oitocentos e cinquenta e um reais e sete centavos), nos termos da sentença proferida em 13 de dezembro de 1.995 e do auto de adjudicação de 01 de setembro de 2.005. Sendo o imóvel lançado atualmente pelo contribuinte nº 042.166.0038-7.</p> <p>O Escr. Autº <i>[assinatura]</i> (Valdir de Santana) Av.3/113.842, em 29 de junho de 2.007.</p> <p>À vista da mesma carta de adjudicação, faço constar o cancelamento da penhora a que se refere o R.1, em virtude do imóvel ter sido adjudicado ao Condomínio Edifício Golden House, conforme R.2.</p> <p>O Escr. Autº <i>[assinatura]</i> (Valdir de Santana)</p>		
<p>EM BRANCO 14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS</p>		

Pág: 00002/00003

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALD WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2023 às 17:40, sob o número WJMJ23402371995. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0924539-07.1997.8.26.0100 e código ED11DE8.

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP



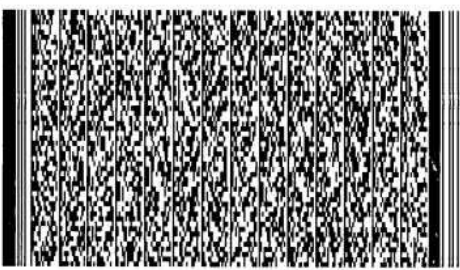
14º Registro de Imóveis de Imóveis

14426

14º Registro de Imóveis
Rua Jundiaí, 50 - 7º andar - Ibirapuera - Telefone 3885.6891
Pedido nº: 1267826
São Paulo, 07/12/2017 14:36:28
Oficial: Ricardo Nahat
Substituta: Eunice dos Santos Bomfim

Certidão

Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às alienações, ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, e prenotações. O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei nº 6.015 de 31/12/73, é verdade e dá fé.
O(a) Escrevente Autorizado(a), Carla Paschoalino da Silva



São Paulo, 07/12/2017 14:36:28

Carla Paschoalino da Silva

Emolumentos = R\$ 29,93 - Estado = R\$ 8,51 - Ipesp = R\$ 5,82 - Registro Civil = R\$ 1,58 - Tribunal de Justiça = R\$ 2,05 - Ministério Público = R\$ 1,44 - (Custas e Contribuição Previdenciária recolhidas por verba.) - Imposto s/serviços = R\$ 0,59 - TOTAL: R\$ 49,92

EM BRANCO
14º OF. DE REG. DE IMÓVEIS

14º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11121-1-AA 774055



Pág: 00003/00003

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

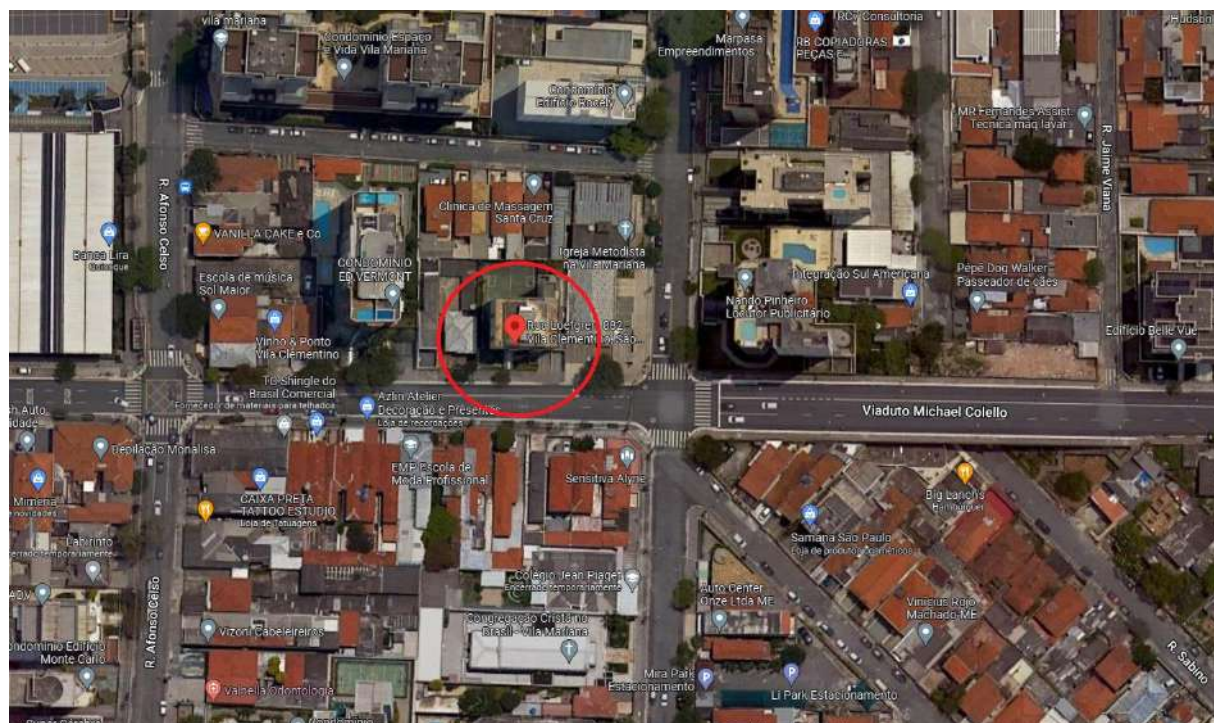
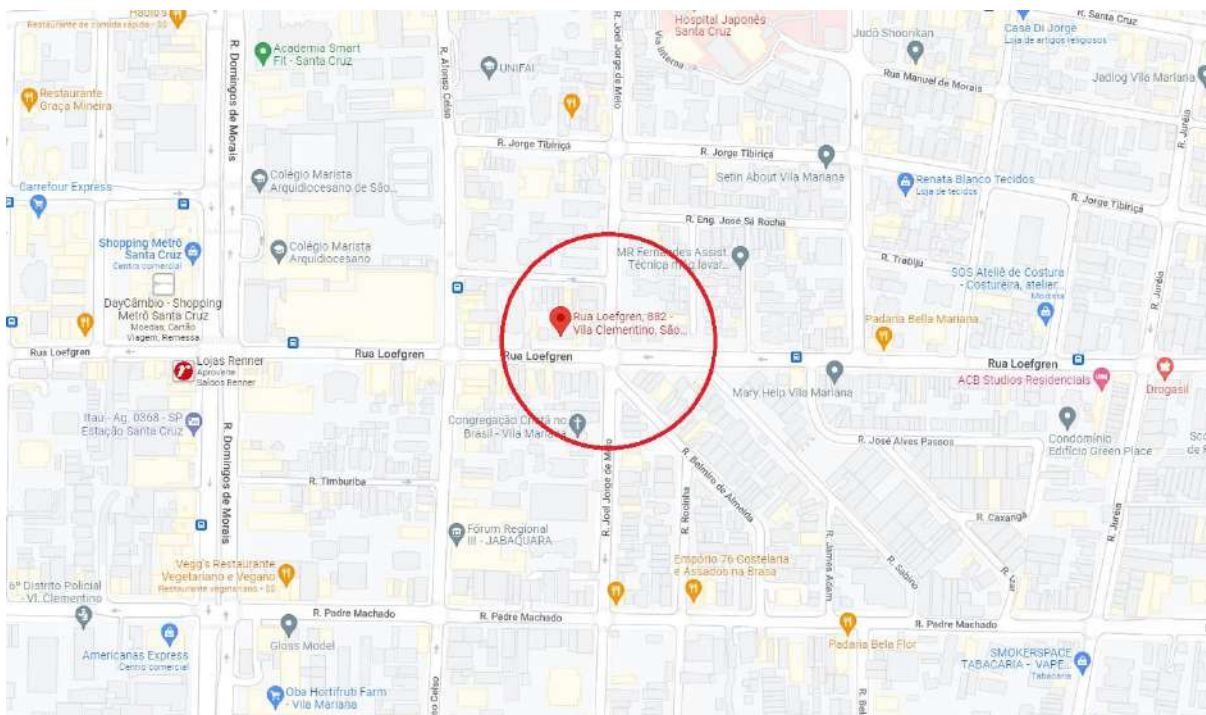
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALD WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2023 às 17:40, sob o número WJMJ23402371995. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0924539-07.1997.8.26.0100 e código ED11DE8.

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



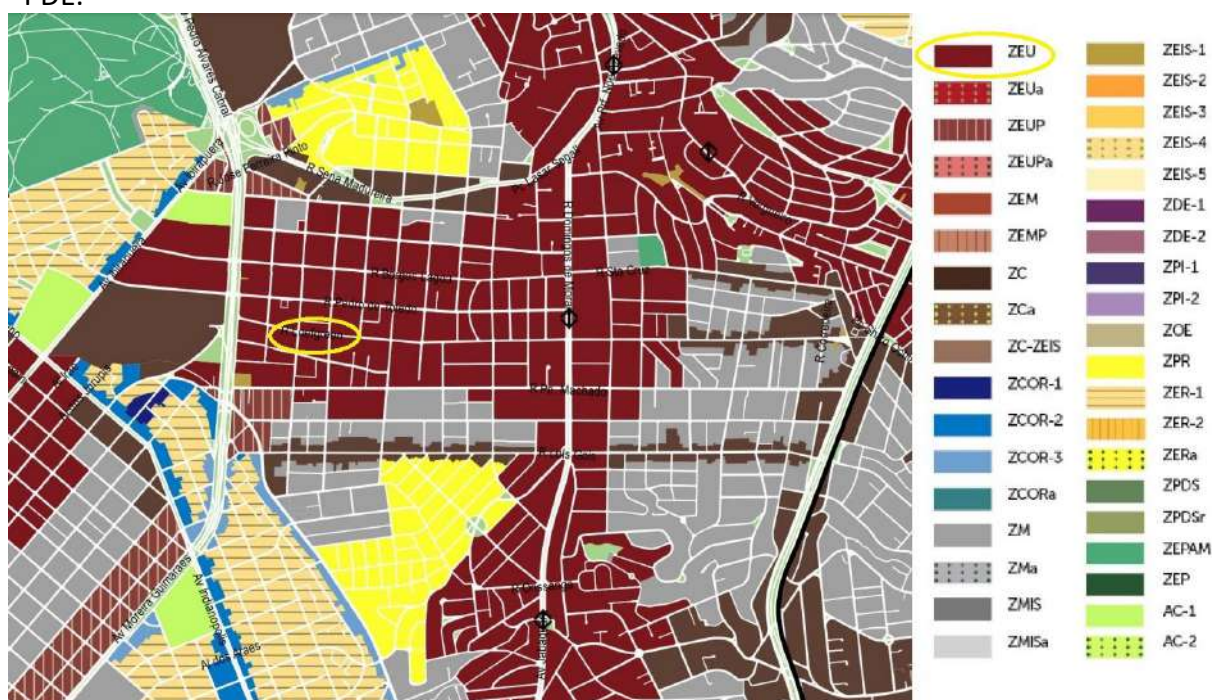
Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) - Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo. Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.



Sector: 042 - Quadra: 166 - Zona: ZEU - I. F.: 5.940,00



Ronald Williams Scavone Kairalla
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

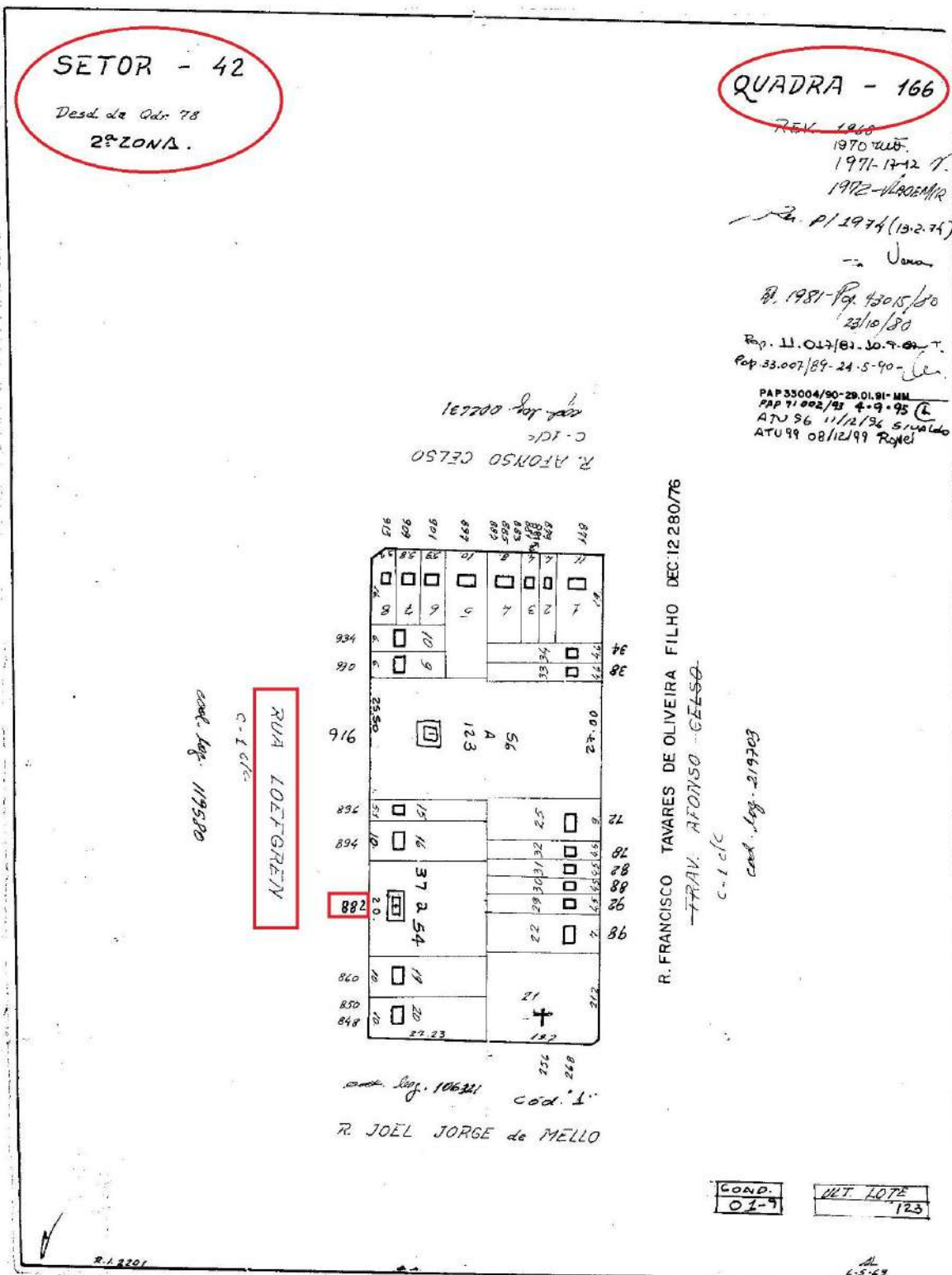
PLANTA SETOR E QUADRA

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP



Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RONALD WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2023 às 17:40, sob o número WJMJ23402371995. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0924539-07.1997.8.26.0100 e código ED11DE8.

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

DADOS GERAIS

A Vila Clementino é um bairro nobre localizado na zona sul da cidade de São Paulo, próximo ao Parque do Ibirapuera. Metade pertence ao distrito da Vila Mariana e outra metade pertence ao distrito da Saúde. Vizinho dos bairros Moema, Vila Mariana, Saúde, Mirandópolis, Planalto Paulista e Indianópolis, é delimitado pela Rua Domingos de Moraes, Rua Sena Madureira, Avenida Ibirapuera, Avenida Indianópolis, Av. Professor Ascendino Reis, Avenida Rubem Berta e Rua Luís Góis.

A Vila Clementino, diferente de outros bairros que nasceram ao redor de igrejas, teve o seu surgimento ao redor do Matadouro Municipal, que se instalou em 1887 e ficou por lá durante quarenta anos. O matadouro contribuiu para o povoamento da região. Em 1891 José Antônio Coelho comprou a chamada "Chácara da Boa Vista", na Vila Mariana, e a loteou, abrindo ruas. Coelho oficializou o nome "Vila Clementino" em homenagem ao Dr. Clementino de Souza e Castro, que exerceu as funções de Promotor Público, Juiz, Ministro do Tribunal de Justiça de São Paulo e foi Presidente do Conselho da Intendência da Cidade de São Paulo, equivalente ao cargo de Prefeito nos dias de hoje. No ano de 1897 o bairro apareceu pela primeira vez em um mapa, organizado por Gomes Cardim.

O aspecto rural da Vila Clementino só começou a ser alterado por volta dos anos sessenta. Ainda em 1958 havia chácaras de imigrantes portugueses, trechos de mata, brejos e campos abertos. Era uma região sem energia elétrica e ligado ao centro da cidade por apenas um bonde ("Vila Clementino") e uma linha de ônibus (47/Vila Clementino). O único lazer dos moradores da região eram os campos de futebol que existiam em grande quantidade.

O local onde era o matadouro, hoje é a Cinemateca Brasileira, que no dia 2 de Fevereiro de 2016 sofreu um incêndio, o qual tomou sua parte que guardava rolos de filmes antigos, alguns originais, que faziam parte da história do audiovisual do país.

A Vila Clementino foi palco de inúmeros monumentos significativos como:

O Liceu Pasteur, que começou a funcionar com a intenção de ensinar a língua francesa no Brasil.

O projeto começou em 1908 com Geroges Dumas e Charles Richet, que iniciaram os trabalhos para criar um liceu franco-brasileiro, mas a eclosão da primeira guerra mundial adiou os planos do projeto que só foi concluído em 17 de maio de 1923 com o nome de Lyceu Franco-Brasileiro. Em 1941 devido a legislação brasileira da época o nome mudou para Liceu Pasteur, mas mantendo o mesmo objetivo de seus criadores.

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

A primeira e única grande fábrica construída na Vila Clementino, a "Belisário de Assis Fonseca", mais tarde denominada "Fiação e Tecelagem Santana". Foi inaugurada em 1892 e fechada em 1926.

A Escola Paulista de Medicina, criada em 1933 por Octávio de Carvalho. São oferecidos na escola 35 programas para mais de 400 residentes.

O Instituto Biológico fundado em 1927 a fim de substituir a "Comissão de Estudo e Debelação da praga cafeeira". Inicialmente batizado com o nome de Instituto Biológico de Defesa Agrícola e Animal, passou a se chamar em 1937 somente Instituto Biológico.

A Igreja São Francisco de Assis, localizada na rua Borges Lagoa 1209, inaugurada oficialmente em 29 de junho de 1941 e que foi sendo construída aos poucos a partir de doações da população. Possui um amplo salão no qual são realizados bazares beneficentes e serviços de apoio social aos mais necessitados.

O único edifício voltado para espetáculos do bairro, o Teatro João Caetano. Inaugurado em 25 de dezembro de 1952, possui 438 lugares, oferece espetáculos variados, desde peças infantis a peças eruditas. O nome do teatro é uma homenagem ao ator carioca João Caetano que viveu de 1808 a 1863, responsável pela primeira companhia nacional de atores.

A Vila Clementino foi um bairro inicialmente residencial, teve grande crescimento nos últimos 20 anos devido a um aumento no número de imóveis à venda, e à diversificação dos serviços. O bairro possui também importantes centros hospitalares (Hospital do Servidor Público Estadual, Hospital São Paulo, Hospital Edmundo Vasconcelos, Hospital Paulista, Instituto do Sono e Hospital do Rim e Hipertensão) e associações (Fundação Dorina Nowill, APAE, AACD, Cruz Verde, GRAAC, Amparo Maternal entre outras).

A expansão da linha 5 do Metrô de São Paulo (linha 5-Lilás) trouxe ao bairro a Estação Hospital São Paulo. Também localiza-se no bairro a maior parte das dependências da Universidade Federal de São Paulo (Unifesp), a Cinemateca Brasileira, o tradicional colégio Liceu Pasteur, o Colégio Arquidiocesano (Marista), o Colégio Nossa Senhora do Rosário, o Teatro Municipal João Caetano e o Centro Olímpico de Treinamento e Pesquisa e Clube Escola Ibirapuera e o Tribunal de Contas do Município de São Paulo (TCM-SP).

A população atual do bairro é formada por profissionais liberais, funcionários públicos e comerciantes. As opções de lazer são restritas, muitos jardins foram cimentados e as altas construções restringiram muitas famílias ao acesso a luz solar.

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Segundo a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no **Setor: 042 - Quadra: 166 e tem índice fiscal (I. F) de R\$ 5.261,00.**

O bairro onde se encontra o imóvel é de ocupação mista, composto por imóveis comerciais de alto e médio padrão, situados em vias pavimentadas dotadas de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade de São Paulo, a saber:

Ruas pavimentadas, postos de gasolina, rede de energia elétrica, rede de esgoto, rede de telefonia, rede de internet, rede de água, rede de gás, rede de televisão a cabo, coleta de lixo, iluminação pública, vasta rede de estações de ônibus e proximidade a estação de metrô na Avenida Ibirapuera.

O terreno, onde foi edificado o condomínio, mostra-se em declive. A edificação localiza-se em **MEIO DE QUADRA** com entrada única pela Rua Loefgren, com duas vagas de garagem disponíveis para o apartamento em questão.

Adjacente ao condomínio encontram-se outras edificações, tanto à sua esquerda como à sua direita. A construção localiza-se recuada em relação ao alinhamento do passeio público, possuindo recuos laterais.

O condomínio imóvel possui na parte frontal entrada social e de serviço e possui piscina, salão de festas, duas vagas de garagem, uma suíte, cozinha, área de serviço, 3 dormitórios, sem quarto e banheiro de empregada, e todas as benfeitorias disponíveis pela municipalidade de São Paulo, como facilidade de acesso a transporte público, proximidade de farmácias, rede de telefonia, rede de TV a cabo e informática, pavimentação etc.

A avaliação de mercado do referido imóvel foi realizada sem que fosse possível tirar fotos internas do imóvel, o que em NADA prejudica a avaliação teórica de mercado do apartamento.

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

AVALIAÇÃO

Segundo a Norma NBR 14653-2, os trabalhos desta natureza devem receber graus de especificação no que diz respeito à **FUNDAMENTAÇÃO** e à **PRECISÃO** atingida nos cálculos e argumentações propostas pelo Perito. Tais aspectos são classificados em 3 grupos crescentes, denominados **GRAUS**.

Maiores detalhes serão discutidos no Anexo IV deste Laudo. Este trabalho, conforme foi desenvolvido, atingiu um **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**, uma vez que alcança **11 pontos** de fundamentação e atende aos itens 3, 5 e 6 da Tabela 4 da Norma.

Quanto à precisão, este trabalho atinge **GRAU III DE PRECISÃO**, pois a amplitude do intervalo de confiança de 80% dos valores homogeneizados é maior que o limite mínimo de 30% em relação aos pontos centrais amostrais.

Portanto, pode-se classificá-lo como sendo muito preciso e muito fundamentado.

CONSIDERAÇÕES DE CÁLCULO

Os fatores utilizados encontram-se de listados a seguir:

- a) **FATOR DE OFERTA**: representa um desconto médio existente nas transações imobiliárias, tendo sido adotado um valor de 0,90 no caso de ofertas e de 1,00 no caso de transações efetuadas, conforme indicado na “Norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape”;
- b) **FATOR IDADE** (depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação): utilizado conforme o critério estabelecido no estudo denominado “Valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape/SP”, que especifica a utilização do método Ross/Heidecke.
- c) **FATOR PADRÃO**: refere-se a classificação do padrão construtivo do imóvel, segundo os índices unitários de valores de venda estabelecidos no estudo denominado “Edificações – Valores de Venda”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pelos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, denominado de “Valores de edificações de imóveis urbanos – Ibape/SP”.

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

d) FATOR LOCAL: relativo às diferenças do ÍNDICE FISCAL da Planta Genérica de Valores, e atualizados pelos índices de correção, referentes aos logradouros caracterizados por via, setor e quadra;

MEMÓRIA DE CÁLCULO e HOMOGENEIZAÇÃO

Perfaz a área total de **72,22 m²**. Conforme os fatores de homogeneização determinou-se um Valor Unitário Médio de **R\$ 9.147,68/m²** para o imóvel avaliando.

Através dos cálculos apresentados em anexo, obteve-se o valor unitário médio de venda por metro quadrado de área útil para o imóvel avaliando.

Desta forma, o valor teórico de venda do imóvel resulta em:

VM = valor de mercado (valor de venda)

VM = vum x Au

onde:

vum = valor unitário de mercado

Au = área útil

VM = R\$ 9.147,68/m² x 72,22 m²

VM = R\$ 660.645,45

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO EM QUESTÃO

R\$ 660.000,00

(SEISCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

VÁLIDOS PARA O MÊS DE JANEIRO DE 2023

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

CONCLUSÃO

De acordo com os cálculos efetuados, o valor do imóvel sem a depreciação é de **R\$ 660.000,00 (SEISCENTOS E SESSENTA MIL REAIS)**, válidos para o mês de janeiro de 2023.

ENCERRAMENTO

Acompanham mais 03 Anexos:

I – FOTOGRAFIAS;

II – TABELAS DE ESPECIFICAÇÃO;

III – ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO;

São Paulo, 16 de janeiro de 2023

RONALD WILLIAMS SCAVONE KAIRALLA

Perito Judicial

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

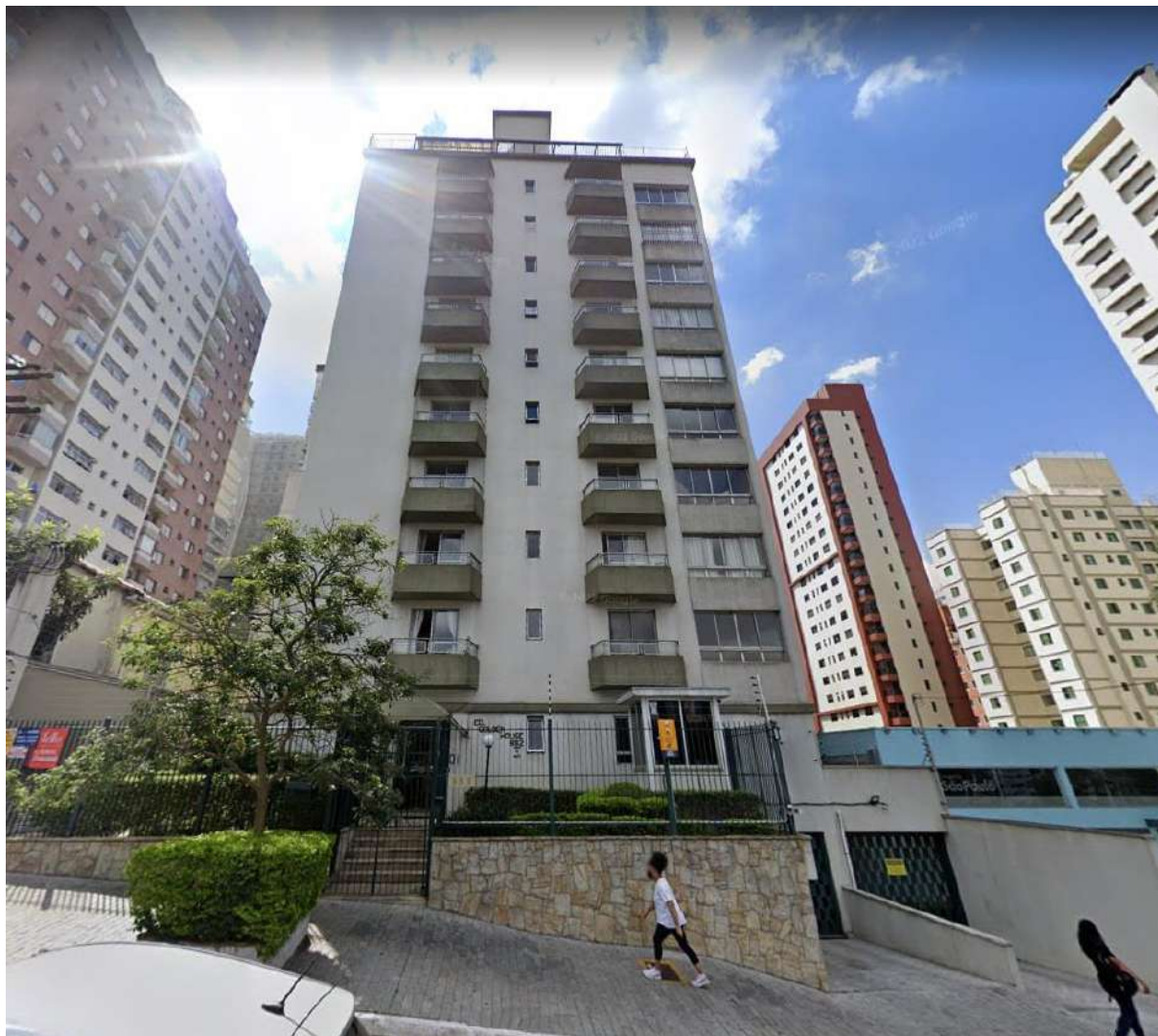
Ronald Williams Scavone Kairalla
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

I – FOTOGRAFIAS

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP



FACHADA FRONTAL DO COND. EDIFÍCIO GOLDEN HOUSE À RUA LOEFGREN, 882

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla
PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL
Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

ANEXO II – TABELAS DE ESPECIFICAÇÃO

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

Tabela 1 - Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas.	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento.	Adoção de situação paradigma.
2	Coleta de dados de mercado.	Características conferidas pelo autor do Laudo.	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do Laudo.	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros.
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.
5	Extrapolação conforme B.5.2 da Norma NBR 14653-2	Não admitida.	Admitida para apenas uma variável.	Admitida.

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores.	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,5 a 1,5
---	--	-------------	-------------	-----------

Tabela 2 - Enquadramento dos Laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	12	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6 com os demais no mínimo no grau II.	Itens 3, 5 e 6 no mínimo com grau II.	Todos no mínimo com grau I.

Tabela 3 - Graus de precisão de estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.	menor ou igual a 30%	de 30% a 50%	maior que 50%

Este trabalho atendeu ao Grau de Fundamentação com a seguinte pontuação:

ITEM DE FUNDAMENTAÇÃO	PONTUAÇÃO
1	4
2	3
3	2
4	2
TOTAL	11

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

Ronald Williams Scavone Kairalla

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES EM ENGENHARIA CIVIL

Engenheiro pela Escola Politécnica da USP

Conforme a Tabela 2 acima, a pontuação de 11 pontos permite que o Laudo se enquadre como **Grau III de Fundamentação**, uma vez que também atende aos demais requisitos. Quanto à precisão, pode-se enquadrar este trabalho como sendo de **Grau II de Precisão**, uma vez que nenhuma das variáveis, fatores e valores utilizados para a homogeneização dos elementos comparativos ultrapassaram o limite inferior de 30 % em relação à média.

ANEXO III - ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

Avenida Paulista 171 – pav. 4 - Bela Vista – CEP: 01311-000

Fone: 4485 2522 / e-mail: ronaldwsk@gmail.com

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Perito Eng. Ronald**DATA :** 17/01/2023**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

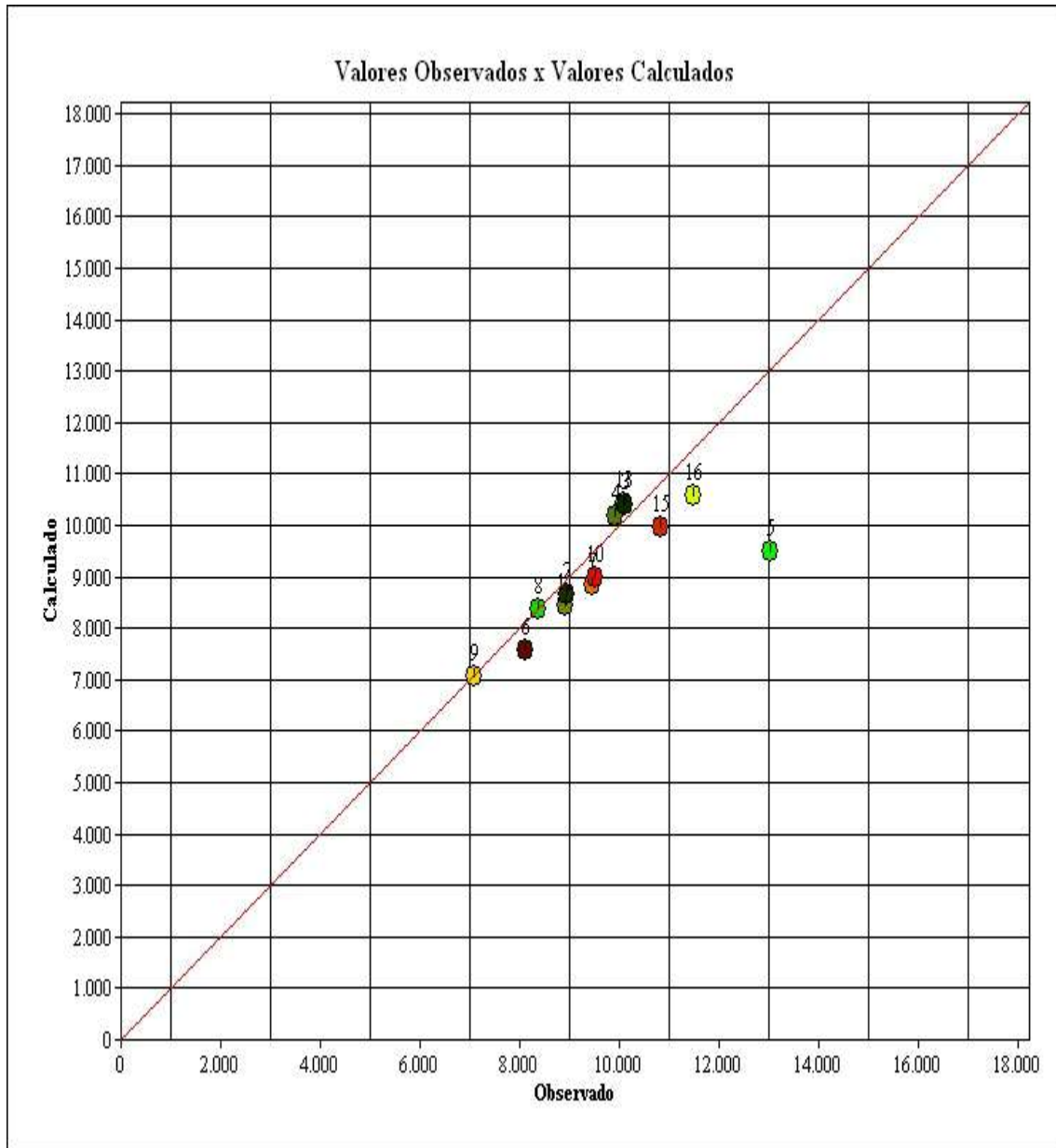
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.261,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 30 Estado de Conservação E- REPAROS SIMPLES
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input type="checkbox"/>	1 Rua B itenc ourt Sa mpa io ,89	7.848,84	12.750,27	1,6245
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Jo elJorge de Me lo ,253	8.937,50	8.649,00	0,9677
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Jo elJorge de Me lo ,468	10.100,00	10.382,10	1,0279
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Jo elJorge de Me lo ,468	9.900,00	10.176,51	1,0279
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Jo rge T b iriç á ,77	13.015,38	9.472,85	0,7278
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Lo efgren ,441	8.100,00	7.566,95	0,9342
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Lo efgren ,441	9.450,00	8.828,11	0,9342
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Lo efgren ,882	8.375,00	8.364,02	0,9987
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Lo efgren ,882	7.071,43	7.062,15	0,9987
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Lo efgren ,916	9.500,00	8.998,77	0,9472
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Lo efgren ,916	8.900,00	8.430,43	0,9472
<input type="checkbox"/>	12 Rua Pa dre Ma chad o ,470	9.000,00	13.020,80	1,4468
<input checked="" type="checkbox"/>	13 Rua Pa dre Ma chad o ,485	10.074,63	10.438,84	1,0362
<input type="checkbox"/>	14 Rua Pa dre Ma chad o ,485	12.761,19	13.222,53	1,0362
<input checked="" type="checkbox"/>	15 Rua Pro fe sso rTra nq uilli ,212	10.821,69	9.965,48	0,9209
<input checked="" type="checkbox"/>	16 Rua Pro fe sso rTra nq uilli ,212	11.493,98	10.584,57	0,9209

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.848,84	12.750,27
2	8.937,50	8.649,00
3	10.100,00	10.382,10
4	9.900,00	10.176,51
5	13.015,38	9.472,85
6	8.100,00	7.566,95
7	9.450,00	8.828,11
8	8.375,00	8.364,02
9	7.071,43	7.062,15
10	9.500,00	8.998,77
11	8.900,00	8.430,43
12	9.000,00	13.020,80
13	10.074,63	10.438,84
14	12.761,19	13.222,53
15	10.821,69	9.965,48
16	11.493,98	10.584,57

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Loefgren 882 Vila Clementino SAO PAULO - SP Data : 17/01/2023

Cliente : Rua Loefgren, 882

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 98,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.672,28

Desvio Padrão : 1.536,98

- 30% : 6.770,59

+ 30% : 12.573,96

Coefficiente de Variação : 15,8900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.147,68

Desvio Padrão : 1.134,25

- 30% : 6.403,37

+ 30% : 11.891,98

Coefficiente de Variação : 12,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.147,68

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.147,68000

VALOR TOTAL (R\$) : 896.472,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.721,10

INTERVALO MÍNIMO : 8.721,10

INTERVALO MÁXIMO : 9.574,26

INTERVALO MÁXIMO : 9.574,26

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDA AMES SCAVONE KAIRALLA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/02/2023 às 17:40, sob o número WJMJ23402371995. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0924539-07.1997.8.26.0100 e código ED11DE8.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 059 ÍNDICE DO LOCAL : 4.174,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Bitencourt Sampaio NÚMERO : 89
 COMP. : 8 andar BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04126-060 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,355 IDADE : 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 86,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 86,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis
 CONTATO : Sra. Michele Fone: 4020-1955 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 408,80	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.848,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 4.492,63	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.750,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,62
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 059

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 080 ÍNDICE DO LOCAL : 5.379,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joel Jorge de Melo NÚMERO : 253
 COMP.: 9 andar BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04128-080 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,631 IDADE : 28 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 715.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis

CONTATO : Sr. Michele

Fone: 4020-1955

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-39,21	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-249,29	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.937
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.649
		VARIAÇÃO : 0,96

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 080

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SETOR : 042 QUADRA : 108 ÍNDICE DO LOCAL : 4.113,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joel Jorge de Melo

NÚMERO : 468

COMP.: 1 andar

BARRO : Vila Mariana

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04128-080 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:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

1,926

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,631 DADE : 28 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	3	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 :	1		

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.010.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Sh Prime Imóveis

CONTATO : Sra. Adélia

Fone: 4750-2725

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	563,81	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-281,71	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 10.100
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.382
		VARIAÇÃO : 1,02

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 108

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 108 ÍNDICE DO LOCAL : 4.113,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joel Jorge de Melo NÚMERO : 468
 COMP.: 1 andar BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04128-080 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,631 IDADE : 28 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 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 : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Imobiliária Verthori
 CONTATO : Sra. Anita Fone: 5071-0754 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 552,65	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.900,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -276,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.176,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,02
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 054 ÍNDICE DO LOCAL : 5.062,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jorge Tibiriçá NÚMERO : 77
 COMP.: 5 andar BAIRRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04126-000 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,937 DADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 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. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 940.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis
 CONTATO : Sr. Gustavo Fone: 4020-1955 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 102,33	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.015,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.644,86	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.472,57
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,72
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 054

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 115 ÍNDICE DO LOCAL : 3.985,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Loeffgren NÚMERO : 441
 COMP.: 1 andar BAIRRO : Vila Clementino CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04040-030 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,727 DADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 720.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : J. Negrão Imóveis
 CONTATO : Sr. Osnir Fone: 2062-1000 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 518,73	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.051,77	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.566,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,93
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 115

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 115 ÍNDICE DO LOCAL : 3.985,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Loeffgren NÚMERO : 441
 COMP.: 3 andar BAIRRO : Vila Clementino CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04040-030 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,727 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 840.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis

CONTATO : Sra. Michele Fone: 4020-1955

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 605,18	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.450,
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.227,07	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.828,
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,93
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 115

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 166 ÍNDICE DO LOCAL : 5.261,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Loeffgren NÚMERO : 882
 COMP.: 5 andar BAIRRO : Vila Clementino CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04040-000 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,610 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 670.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis
 CONTATO : Sr. Rafael Fone: 4020-1955 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.375,
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -10,98	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.364,
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,99
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 166

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 166 ÍNDICE DO LOCAL : 5.261,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Loeffgren NÚMERO : 882
 COMP.: 4 andar BAIRRO : Vila Clementino CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04040-000 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,610 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 98,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 98,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 770.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis

CONTATO : Sr. Rafael

Fone: 4020-1955

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-9,27	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.071,43
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.062,43
		VARIAÇÃO : 0,99

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 166

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 166 ÍNDICE DO LOCAL : 5.261,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Loeffgren NÚMERO : 916
 COMP.: 3 andar BAIRRO : Vila Clementino CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04040-000 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,652 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Lello Imóveis
 CONTATO : Sra. Alexandra Fone: 3018-0000 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -501,23	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.998,77
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,94
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 166

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 166 ÍNDICE DO LOCAL : 5.261,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Loeffgren NÚMERO : 916
 COMP.: 5 andar BAIRRO : Vila Clementino CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04040-000 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,652 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Dom Paiva Imóveis

CONTATO : Sr. Pedro Fone: 5549-0088

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.900,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -469,57	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.430,43
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,94
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 11

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 166

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 133 ÍNDICE DO LOCAL : 2.637,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Machado NÚMERO : 470
 COMP. : 9 andar BAIRRO : Bosque da Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04127-000 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,465 DADE : 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 75,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis

CONTATO : Sr. Rafael

Fone: 4020-1955

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.791,13	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.229,68	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.020,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,440,00
VAGAS : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 12

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 133

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 4.203,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Machado NÚMERO : 485
 COMP. : 3 andar BAIRRO : Bosque da Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04127-001 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 67,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis
 CONTATO : Sr. Gustavo Fone: 4020-1955 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 507,21	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.074,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -142,99	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.438,83
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 111

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 4.203,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Padre Machado NÚMERO : 485
 COMP. : 7 andar BAIRRO : Bosque da Saúde CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04127-001 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,620 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 67,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis
 CONTATO : Sr. Gustavo Fone: 4020-1955 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 642,46	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.761,13
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -181,13	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.222,22
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,03
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 14

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 111

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 082 ÍNDICE DO LOCAL : 3.942,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Tanquilli NÚMERO : 212
 COMP. : 6 andar BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04126-010 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,745 IDADE : 16 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 998.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Casacondo Imóveis
 CONTATO : Sr. Cristiano Fone: 5083-5854 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 724,19	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.821,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.580,40	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.965,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,921,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 15

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 082

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 16

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/01/2023
 SETOR : 042 QUADRA : 082 ÍNDICE DO LOCAL : 3.942,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Tanquilli NÚMERO : 212
 COMP. : 8 andar BARRO : Vila Mariana CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : 04126-010 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,745 IDADE : 16 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 83,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 83,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.060.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Siga Imóveis Sob Medida
 CONTATO : Sra. Mery Fone: 2738-2378 TELEFONE : 11-5011078
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 769,18	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.493,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.678,58	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.584,80
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,92
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 16

DATA DA PESQUISA : 17/01/2023

SEIOR : 042

QUADRA : 082

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE APARTAMENTOS

**Imóvel avaliando:
- Rua Loefgren, 882 -**

Setor: 042 - Quadra: 166 - Zona: ZEU - I. F.: 5.261,00 / 22



SETOR - 42

Desd. da Qdr: 78
2ª ZONA.

QUADRA - 166

REV. 1968
1970 4487
1971-17-12 X
1972-1402412

Reg. P/1974 (13.2.74)
Jun

Reg. 1981-Reg. 43015/80
23/10/80

Reg. 11.017/01.10.9.00 X
Reg. 33.007/89-24.5.90-12

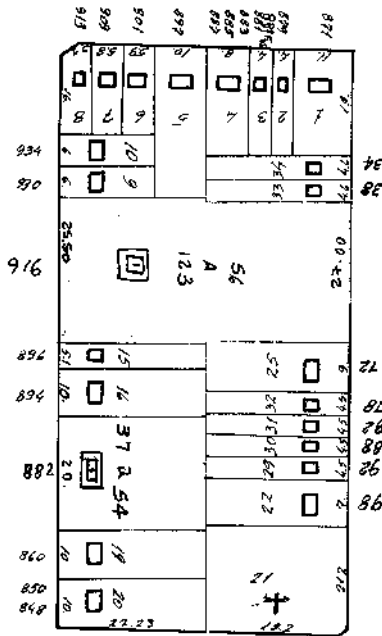
PAP 35004/90-28.01.91-MM
PAP 31.002/92 4-9-95
ATU 56 11/12/96 51/valdo
ATU 99 08/12/99 Rafael

18700 Reg. 007231
C-1/c
R. AFONSO CELSO

cond. Reg. 119580

C-1/c

RUA LOFFGREN



cond. Reg. 106221
R. JOEL JORGE de MELLO
C-1/c

R. FRANCISCO TAVARES DE OLIVEIRA FILHO DEC:12.280/76

-TRAV: AFONSO CELSO

C-1/c

cond. Reg. 219703

COND. 01-7

NET. LOTE 123

Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0001

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Loefgren, 916 - 3º andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZEU
 Quadra : 166 I.F. : 5.261,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 950.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 26 anos
Área Útil	: 90,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Lello Imóveis
 Endereço - Rua Estados Unidos, 716
 Contato - Sra. Alexandra Fone: 3018-0000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Vermont - 3º andar - Padrão Médio
- 2 - Lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.060,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0002

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Loefgren, 916 - 5º andar
Bairro : Vila Clementino
Setor : 042
Quadra : 166
Zona : ZEU
I.F. : 5.261,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Valor : 890.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 26 anos
Área Útil	: 90,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Dom Paiva Imóveis
Endereço - Rua Dr. Tirso Martins, 100
Contato - Sr. Pedro

Fone: 5549-0088

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Vermont - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - Lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.072,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0003

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Loefgren, 882 - 4º andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZEU
 Quadra : 166 I.F. : 5.261,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 770.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 30 anos
Área Útil	: 98,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Rafael

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Golden House - 4º andar - Padrão Médio
- 2 - Quadra, salão de festas e churrasqueira
- 3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.987,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0004

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Loefgren, 882 - 5º andar
Bairro : Vila Clementino
Setor : 042
Quadra : 166
Zona : ZEU
I.F. : 5.261,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Valor : 670.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 30 anos
Área Útil	: 72,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
Endereço - Rua Girassol, 555
Contato - Sr. Rafael

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Golden House - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - Quadra, salão de festas e churrasqueira
- 3 - 02 elevadores - 02 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.560,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0005

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Professor Tranquilli, 212 - 6º andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZC
 Quadra : 082 I.F. : 3.942,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 998.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 16 anos
Área Útil	: 83,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Casacondo Imóveis
 Endereço - Rua Apotribu, 195
 Contato - Sr. Cristiano

Fone: 5083-5854

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Tendency - 6º andar - Padrão Médio
- 2 - Lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.100,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0006

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Professor Tranquilli, 212 - 8° andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZC
 Quadra : 082 I.F. : 3.942,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.060.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 16 anos
Área Útil	: 83,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Siga Imóveis Sob Medida
 Endereço - Avenida Dr. Chucri Zaidan, 1550
 Contato - Sra. Mery

Fone: 2738-2378

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Tendency - 8° andar - Padrão Médio
- 2 - Lazer completo
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.100,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0007 Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Bitencourt Sampaio, 89 - 8º andar - esquina
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZM
 Quadra : 059 I.F. : 4.174,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 50 anos
Área Útil	: 86,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Michele Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Atroaris - 8º andar - Padrão Médio
- 2 - s/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 800,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua Manuel de Moraes - I.F.: 4.020,00 /22)



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0008 Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Joel Jorge de Melo, 468 - 1º andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZEU
 Quadra : 108 I.F. : 4.113,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.010.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AME	Idade	: 28 anos
Área Útil	: 90,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Sh Prime Imóveis
 Endereço - Avenida Pacaembu, 1350
 Contato - Sra. Adélia Fone: 4750-2725

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Memphis - 1º andar - Padrão Médio
- 2 - Piscina, fitness, salão de festas e churrasqueira
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.088,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0009

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Joel Jorge de Melo, 468 - 1º andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZEU
 Quadra : 108 I.F. : 4.113,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 990.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AME	Idade	: 28 anos
Área Útil	: 90,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 2
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas	: 1	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imobiliária Verthori
 Endereço - Avenida Fagundes Filho, 252 - cjto. 98
 Contato - Sra. Anita Fone: 5071-0754

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Memphis - 1º andar - Padrão Médio
- 2 - Piscina, fitness, salão de festas e churrasqueira
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.061,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0010

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Joel Jorge de Melo, 253 - 9º andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZEU
 Quadra : 080 I.F. : 5.379,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 715.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AME	Idade	: 28 anos
Área Útil	: 72,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 2
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Michele

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Solar de Mariana - 9º andar - Padrão Médio
- 2 - Churrasqueira, salão de festas e piscina
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 970,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0011

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Padre Machado, 485 - 3º andar - esquina
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZEU
 Quadra : 111 I.F. : 4.203,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 29 anos
Área Útil	: 67,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Gustavo

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Verona - 3º andar - Padrão Médio
- 2 - S/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 1.037,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua James Adam - I.F.: 3.896,00 /22)



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0012

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Padre Machado, 485 - 7º andar - esquina
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZEU
 Quadra : 111 I.F. : 4.203,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 950.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 29 anos
Área Útil	: 67,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas	: 0	Vagas Descobertas	: 0
Playground	: 0	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Gustavo

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Verona - 7º andar - Padrão Médio
- 2 - S/ lazer
- 3 - 02 elevadores - 01 apto./andar - Condomínio = R\$ 1.037,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples
- 5 - (esquina com Rua James Adam - I.F.: 3.896,00 /22)



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0013

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Padre Machado, 470 - 9º andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZM
 Quadra : 133 I.F. : 2.637,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 750.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 42 anos
Área Útil	: 75,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 0
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 0
		Elevadores	: 2

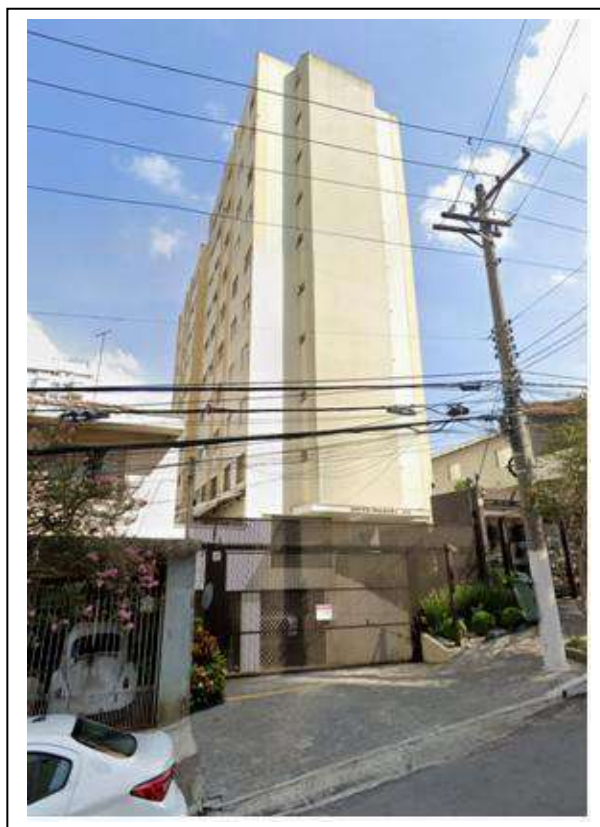
FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Rafael

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Primavera - 9º andar - Padrão Médio
- 2 - playground, quadra e salão de festas
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.086,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0014

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Jorge Tibiriçá, 77 - 5º andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZEU
 Quadra : 054 I.F. : 5.062,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 940.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 06 anos
Área Útil	: 65,00	Dormitórios	: 2
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 1
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas:	0	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 0	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sr. Gustavo

Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Vn Casa - 5º andar - Padrão Médio
- 2 - piscina e fitness
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 1.200,00
- 4 - Imóvel com estado de conservação regular



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0015

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Loefgren, 441 - 1º andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZC
 Quadra : 115 I.F. : 3.985,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 720.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	: AMe	Idade	: 18 anos
Área Útil	: 80,00	Dormitórios	: 3
Área Garagem	: 0,00	Suítes	: 1
Área Edícula	: 0,00	Banheiros	: 2
Área Total	: 1,00	Dorm. Empregada	: 0
Área Comum	: 0,00	Vagas Cobertas	: 1
Salão de Festas:	1	Vagas Descobertas:	0
Playground	: 1	Piscinas	: 1
		Elevadores	: 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - J. Negrão Imóveis
 Endereço - Rua Vergueiro, 8787
 Contato - Sr. Osnir

Fone: 2062-1000

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Green Place - 1º andar - Padrão Médio
- 2 - Lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 850,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples



Arquivo: São Paulo - 2022

FICHA DE PESQUISA N. B0-12-0016

Data: 21/12/2022

Tipo : Apartamento
 Endereço : Rua Loefgren, 441 - 3º andar
 Bairro : Vila Clementino
 Setor : 042 Zona : ZC
 Quadra : 115 I.F. : 3.985,00 / 22

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 840.000,00
 Natureza : Oferta

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : AMe	Idade : 18 anos
Área Útil : 80,00	Dormitórios : 3
Área Garagem : 0,00	Suítes : 1
Área Edícula : 0,00	Banheiros : 2
Área Total : 1,00	Dorm. Empregada : 0
Área Comum : 0,00	Vagas Cobertas : 1
Salão de Festas: 1	Vagas Descobertas: 0
Playground : 1	Piscinas : 1
	Elevadores : 2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Quinto Andar Imóveis
 Endereço - Rua Girassol, 555
 Contato - Sra. Michele Fone: 4020-1955

OBSERVAÇÕES

- 1 - Condomínio Edifício Green Place - 3º andar - Padrão Médio
- 2 - Lazer completo (exceto sauna)
- 3 - 02 elevadores - 04 aptos./andar - Condomínio = R\$ 859,00
- 4 - Imóvel necessitando de reparos simples

