

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CAPITAL**

**PROCESSO nº 0015754-75.2020.8.26.0100**

**GERSON NICOLAU PALMA**, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **Ação de Extinção de Condomínio CC. Alienação Judicial de bens Imóveis** em que **Maria Luiza Marques da Silva** move contra **Walter Renê de Araujo**, vem mui respeitosamente à presença de **V.Excia**, perante esta R. Vara e Cartório do 33º Ofício Cível, após o estudo acurado da lide, a vistoria e as diligências que se tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão apresenta o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## CAPÍTULO I

### I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel localizado à Rua Águas de Lindóia nº 105, no bairro da Vila Prudente, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na **Ação de Extinção de Condomínio CC. Alienação Judicial de bens Imóveis** em que **Maria Luiza Marques da Silva** move contra **Walter Renê de Araújo**, perante a 33ª Vara Cível do Foro Central, Comarca da Capital, Processo nº 0015754-75.2020.8.26.0100.

Nomeado Jurisperito na lide às fls. 13 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada, e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## CAPÍTULO II

### II. – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria ao imóvel objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia.

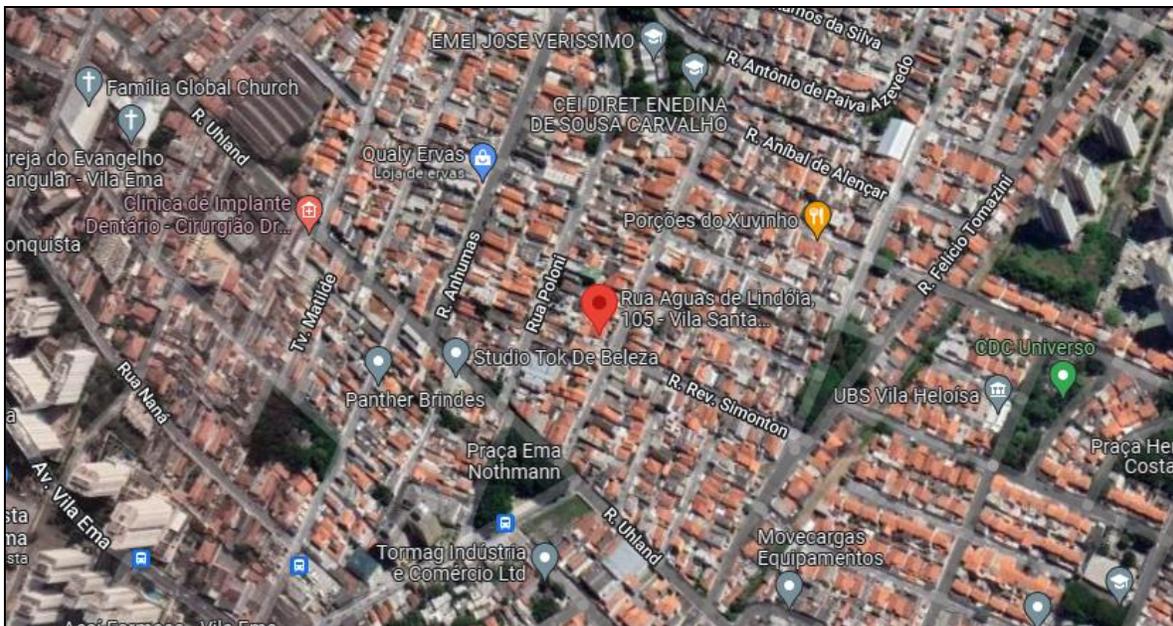
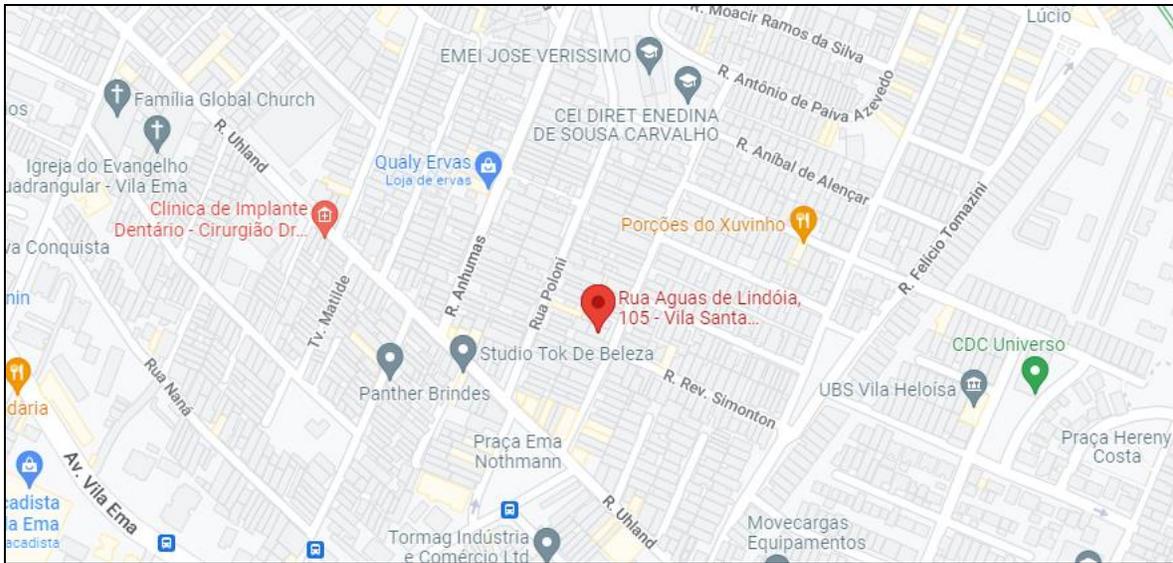
#### II.1. – LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se à Rua Águas de Lindóia nº 105, no bairro Vila Prudente, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, zona urbana da Capital, em quadra formada pelas citadas vias públicas, Rua Poloni, Rua Anibal de Alencar e Rua Uhland.

Tudo conforme configurado em recorte de “**O GUIA**”, juntado em folha que se segue:

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



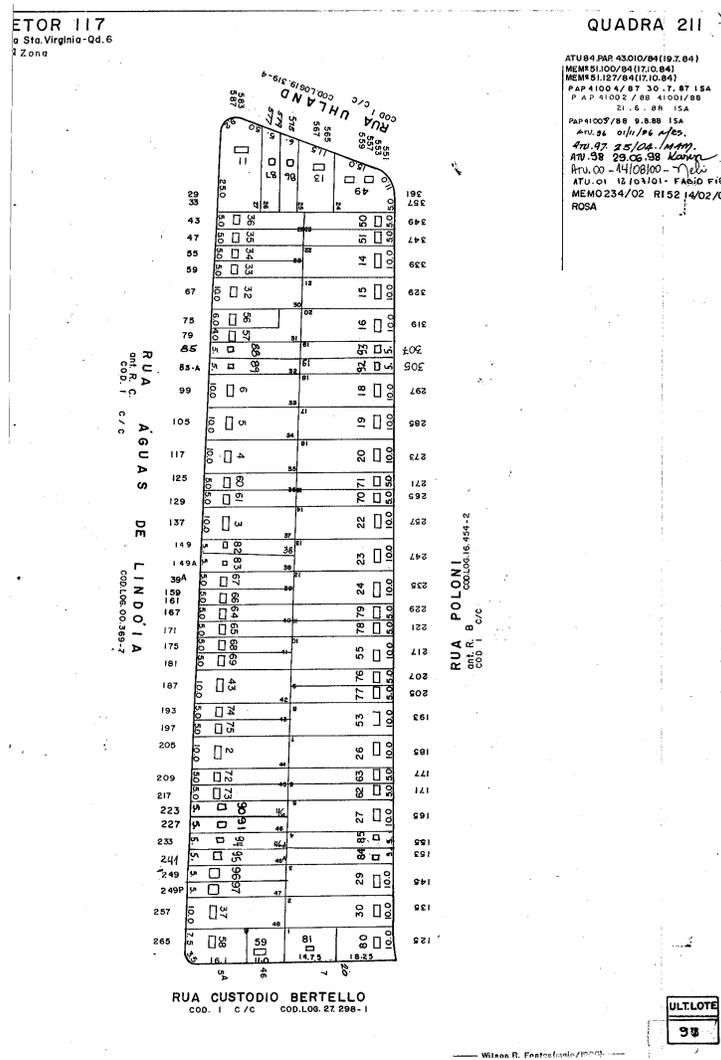
Vistas parciais do mapa de localização e da imagem aérea onde pela indicação podemos visualizar o imóvel em questão.

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **MUNICIPALIDADE** como **CONTRIBUINTE nº 117.211.0005-8**, o que vem a corresponder como identificado em recorte do **Mapa Oficial da Cidade**, a saber: **SETOR = 117, QUADRA = 211, LOTE = 0005-8, IND. FIS. = R\$ 917,00/2021**



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## II.3.- DESCRIÇÃO

### II.3.1.- DO LOCAL

A região da Vila Prudente onde se localiza o imóvel objetivado, apresentam todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como Rua Felício Tomazini e Avenida Vila Ema.

O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos sendo próximas de estações de metrô.

### II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel objetivado situa-se em **ZONA ZM 3b**, considerada zona mista de baixa Densidade.



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

#### CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R AGUAS DE LINDOIA,105

SQL: 117.211.0005-8

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

### II.3.3 – DO IMÓVEL VISTORIADO

O imóvel objeto da lide constitui de uma edificação assobradada, sendo isolada, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico simples e que de acordo com o consagrado estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2.011**”, enquadra-se como do tipo “**CASA PADRÃO MÉDIO**”, com uma idade aparente estimada pelo técnico de 30 anos, necessitando de reparos simples.

### II.3.4 – DAS ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel nº 105 localizado a Rua Águas de Lindóia no 26º Subdistrito da Vila Prudente conforme Matrícula nº 23.288, no bairro de Vila Ema, medindo 10mts de frente, por 27,46mts do lado direito confrontando com o lote 35 e 27,28mts do lado esquerdo, confrontando com o lote 33, tendo nos fundos a largura de 10,00mts, confrontando com o lote 17, encerrando a área de 273,70m<sup>2</sup>.

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

**Cadastro do Imóvel: 117.211.0005-8**

**Local do Imóvel:**

R AGUAS DE LINDOIA, 105  
VILA SANTA VIRGINIA CEP 03284-090  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**

R AGUAS DE LINDOIA, 105  
VILA SANTA VIRGINIA CEP 03284-090

**Contribuinte(s):**

CPF 678,667,948-04 WALTER RENE DE ARAUJO

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	274	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	274		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	310	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1984		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	917,00
- da construção:	1,753,00

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

- da área incorporada:	251,258,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	326,058,00
Base de cálculo do IPTU:	577,316,00

Para uma melhor visualização de suas características, da via pública em que se encontra, assim como internamente o imóvel em questão, poderão ser observados nas fotos que se seguem:

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## CAPÍTULO III

### III – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



A foto ilustra a frente do imóvel avaliando.

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



banheiro suitr quarto  
4



Quarto 3



Quarto 1

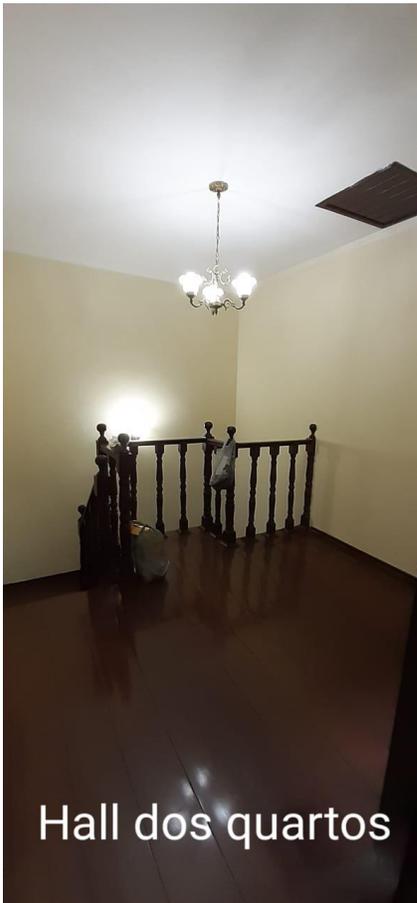
*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Hall dos quartos



sala de estar



cozinha

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



sala de jantar



Banho lavanderia



sala estar

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Lavabo



Quintal fundo



Edicula

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Lavanderia



Edicula



Banheiro edicula

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Quintal fundo



Corredor



Garagem

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



Quarto edicula



Frente/quitai



Edicula

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D



churrasqueira



Edícula

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## **CAPÍTULO IV**

### **IV. – MÉTODO COMPARATIVO**

#### **IV.1. – APURAÇÃO DO VALOR DA VENDA DO IMÓVEL EM ESTUDO**

Para a apuração do valor de venda do imóvel avaliando, observado os ditames preconizados pela metodologia dita comparativa, o signatário efetuou uma análise acurada de 8 (oito) elementos comparativos, sendo todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

#### **- TRATAMENTO POR FATORES**

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2., por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento de mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na " Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## **- LOCALIZAÇÃO**

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

## **- PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE**

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2022	
SETOR : 044	QUADRA : 092	ÍNDICE DO LOCAL : 1.289,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA FABIANO ALVES		NÚMERO : 106	
COMP.:	BAIRRO : VILA PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	289,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	312,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,060	IDADE REAL :	29 anos
		COEF. DE DEP. (k) :	0,660
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LOUZADA IMÓVEIS		
CONTATO :	SREDSON	TELEFONE : (11)-39381626	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-241,42	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	491,78	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	456,29	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.182,69
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.889,35
		VARIAÇÃO :	1,1689

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2022		
SETOR : 044 QUADRA : 131	ÍNDICE DO LOCAL : 1.344,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA JUNDIAPEBA	NÚMERO : 108		
COMP. :	BAIRRO : VILA PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 160,00	TESTADA - (cf) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe): 32,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²: 260,00	
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,060	IDADE REAL : 31 anos	COEF. DE DEP. (k): 0,650	CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO : 0,00	VALOR ARBITRADO : 0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 980.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA : ROMANUCCI IMÓVEIS			
CONTATO : SRA ANDREA	TELEFONE : (11)-26010266		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc : -215,55	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.392,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 446,74	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	3.993,57
PADRÃO Fp : 370,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO :	1,1772
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00		
	FT ADICIONAL 05 : 0,00		
	FT ADICIONAL 06 : 0,00		

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 3</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2022		
SETOR : 044	QUADRA : 133	ÍNDICE DO LOCAL : 1.294,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA JUNDIAPEBA			NÚMERO : 143		
COMP.:	BAIRRO : VILA PRUDENTE		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	361,00	TESTADA - (cf) m:	10,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,10
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	250,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DE PADRÃO :	1,060	IDADE REAL :	42 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,540
CUSTO BASE (R\$):		0,00			
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO :	0,00		VALOR ARBITRADO :	0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.039.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CASTAN IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA DAISY			TELEFONE :	(11)-26940655
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-217,95	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.740,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.202,47	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.132,96
PADRÃO Fp :	408,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3723
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2022	
SETOR : 044	QUADRA : 131	ÍNDICE DO LOCAL : 1.344,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA JUNDIAPEBA		NÚMERO : 84	
COMP.:	BAIRRO : VILA PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	324,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	365,00
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,060	IDADE REAL :	50 anos
COEF. DE DEP. (k) :	0,450	CUSTO BASE (R\$):	0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LOUZADA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. EDSON	TELEFONE : (11)-39381626	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-133,18	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.143,89	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	228,64	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	2.095,89
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.335,25
		VARIAÇÃO :	1,5913

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2022	
SETOR : 044	QUADRA : 102	ÍNDICE DO LOCAL : 1.274,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA MARECHAL MALLET		NÚMERO : 492	
COMP.:	BAIRRO : VILA PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	300,00	TESTADA - (cf) m:	10,00
PROF. EQUIV. (Pe) :			30,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	280,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes		
COEF. DE PADRÃO :	1,060	IDADE REAL :	26 anos
COEF. DE DEP. (k) :		0,600	CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (RS) : 900.000,00	VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ROSSI IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA MARCELI	TELEFONE : (11)-29152222	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-162,13	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	2.892,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	605,57	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.651,89
PADRÃO Fp :	315,58	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		VARIAÇÃO :	1,2624
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 6					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO      DATA DA PESQUISA : 15/03/2022		
SETOR : 044	QUADRA : 096	ÍNDICE DO LOCAL : 1.299,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : RUA MONTEIRO SOARES FILHO			NÚMERO : 177		
COMP.:	BAIRRO : VILA PRUDENTE		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	182,00	TESTADA - (cf) m:	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	175,00
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO :	1,060	IDADE REAL :	33 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,630
CUSTO BASE (R\$):		0,00			
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO :	0,00		VALOR ARBITRADO :	0,00	
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.170.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
MOBILIÁRIA :	ARBO IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA ALINE			TELEFONE : (11)-40033012	
OBSERVAÇÃO :					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-353,90	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.017,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	970,38	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.290,05
PADRÃO Fp :	656,42	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2115
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2022		
SETOR : 044 QUADRA : 102 ÍNDICE DO LOCAL : 1.291,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUA MONTEIRO SOARES FILHO	NÚMERO : 341		
COMP. : BAIRRO : VILA PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²: 153,00	TESTADA - (cf) m: 5,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,60
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : seco			
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	193,00
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. DE PADRÃO : 1,060	IDADE REAL : 23 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,710 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 2	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO :	0,00	VALOR ARBITRADO :	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : SELECT IMÓVEIS			
CONTATO : SRA CAROLINA	TELEFONE : (11)-26936545		
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-324,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00
		<b>VALOR UNITÁRIO :</b>	5.595,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	296,34	FT ADICIONAL 02 :	0,00
		<b>HOMOGENEIZAÇÃO :</b>	6.178,43
PADRÃO Fp :	610,46	FT ADICIONAL 03 :	0,00
		<b>VARIAÇÃO :</b>	1,1041
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/03/2022	
SETOR : 044	QUADRA : 164	ÍNDICE DO LOCAL : 1.051,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : RUATAMUANAS		NÚMERO : 312	
COMP.:	BAIRRO : VILA PRUDENTE	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	154,00	TESTADA - (cf) m:	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	30,80
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	ÁREA CONSTRUÍDA M²:	164,00
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples	COEF. DE PADRÃO :	1,060
IDADE REAL :	18 anos	COEF. DE DEP. (k) :	0,750
CUSTO BASE (R\$):	0,00	VAGAS :	2
PAVIMENTOS :	2	VALOR CALCULADO :	0,00
VALOR ARBITRADO :	0,00		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.005.000,00
IMOBILIÁRIA :	BELLA CASA IMÓVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
CONTATO :	SR.TIAGO	TELEFONE :	(11)-20811461
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-140,64	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	41,18	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	601,66	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.515,24
		HOMOGENEIZAÇÃO :	6.017,45
		VARIAÇÃO :	1,0911

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : MARIA LUIZA MARQUES	DATA : 15/03/2022
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	917,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 25 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa simples (+)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA FABIANO ALVES ,106	4.182,69	4.889,35	1,1689
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA JUNDIAPEBA ,108	3.392,31	3.993,57	1,1772
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA JUNDIAPEBA ,143	3.740,40	5.132,96	1,3723
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA JUNDIAPEBA ,84	2.095,89	3.335,25	1,5913
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARECHAL MALLET ,492	2.892,86	3.651,89	1,2624
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MONTEIRO SOARES FILHO ,177	6.017,14	7.290,05	1,2115
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA MONTEIRO SOARES FILHO ,341	5.595,85	6.178,43	1,1041
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA TAMUANAS ,312	5.515,24	6.017,45	1,0911

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

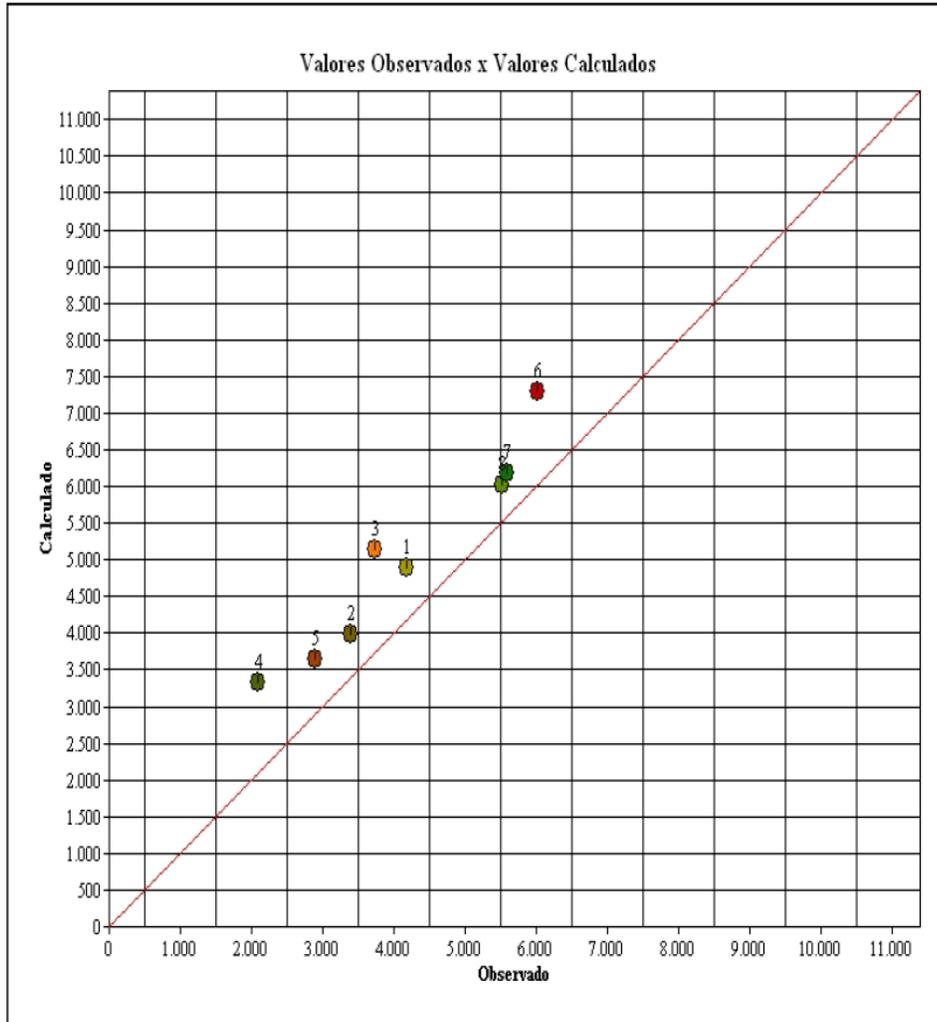
**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

<b>Núm.</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
1	4.182,69	4.889,35
2	3.392,31	3.993,57
3	3.740,40	5.132,96
4	2.095,89	3.335,25
5	2.892,86	3.651,89
6	6.017,14	7.290,05
7	5.595,85	6.178,43
8	5.515,24	6.017,45

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS								
<b>DADOS DO AVALIANDO</b>								
Tipo : Construção		Local : RUA ÁGUAS DE LINDÓIA 105 VILA PRUDENTE SAO PAULO - SP				Data : 15/03/2022		
Cliente : MARIA LUIZA MARQUES								
Área terreno m² : 273,70		Edificação m² : 310,00		Modalidade : Venda				
Distribuição espacial								
<b>VALORES UNITÁRIOS</b>				<b>VALORES HOMOGENEIZADOS</b>				
Média Unitários : 4.179,05				Média Unitários : 5.061,12				
Desvio Padrão : 1.413,03				Desvio Padrão : 1.376,85				
- 30% : 2.925,33				- 30% : 3.542,78				
+ 30% : 5.432,76				+ 30% : 6.579,45				
Coeficiente de Variação : 33,8100				Coeficiente de Variação : 27,2000				
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO</b>								
	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II								
<b>FORMAÇÃO DOS VALORES</b>								
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.061,12								
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.061,12000				VALOR TOTAL (R\$) : 1.568.947,20				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 4.372,31				INTERVALO MÍNIMO : 4.372,31				
INTERVALO MÁXIMO : 5.749,93				INTERVALO MÁXIMO : 5.749,93				
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>								
GRAU DE PRECISÃO: III								

**VI=R\$1.568.947,20/MARÇO/2022**  
**(UM MILHÃO QUINHENTOS E SESSENTA E OITO MIL NOVECENTOS E QUARENTA E SETE REAIS)**

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## CAPÍTULO V

### V. - OS QUESITOS

1 – Queira o Sr. Perito detalhar a localização e característica do imóvel a ser avaliado e os seus proprietários.

**R. Vide corpo do laudo.**

2- Informe o Sr. Perito qual o valor de mercado atual do imóvel para venda.

**R. O valor do imóvel para venda atualmente é de:  
R\$1.568.947,20/MARÇO/2022**

3- O imóvel se encontra em boas condições de uso e habitabilidade?

**R. Sim.**

4- Qual a idade do imóvel?

**R. Aproximadamente 30 anos.**

5- Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de alto padrão.

**R. Vide corpo do laudo.**

6- Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento na região.

**R. Sim.**

7- Informe o Sr. Perito se existe mais imóveis na região com características semelhantes para fins residenciais.

**R. Sim.**

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

8- Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o Centro da cidade e demais bairros.

**R. Sim.**

9- O imóvel está localizado em zona mista? Pode ser utilizado para fins comerciais?

**R. Sim.**

10- Esclareça quais benfeitorias existem edificadas sobre o imóvel?

**R. Vide corpo do laudo.**

11- Quantifique o valor do metro quadrado dos imóveis aplicados na região.

**R. Vide corpo do laudo (anexo)**

12- Qual o valor venal de referência aplicado pela Prefeitura do Município de São Paulo?

**R. Prejudicada a resposta.**

13- Os móveis embutidos que não podem ser retirados, os quais guarnecem o imóvel, valorizam ou desvalorizam o imóvel? Se valorizam, quantificar.

**R. Os móveis embutidos que não podem ser retirados valorizam o imóvel.**

14- Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.

**R. Vide corpo do laudo.**

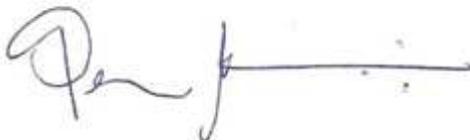
*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 36 (trinta e seis) folhas, além de **01 ANEXO**, digitalizadas e enumeradas de um só lado, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 15 de março de 2.022.



**ENGº GERSON NICOLAU PALMA**

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## **PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS**

**Imóvel avaliando:**

**- Rua Águas de Lindóia, 105 -**

**Setor: 117- Quadra: 211 - Zona: ZM - I. F.: 917,00/21**

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

## FICHA DE PESQUISA

Data: 10/10/2021

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Fabiano Alves, 106  
Bairro : Vila Prudente  
Setor : 044 Zona : ZM  
Quadra : 092 I.F. : 1.289,00 / 21

## DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,  
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,  
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

## DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.450.000,00  
Natureza : Oferta

## DADOS DO TERRENO

Área : 289,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 10,00 Formato : Regular  
Topografia : Em Nível

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial  
Padrão : RSi Idade : 29 anos  
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Área Superior : 0,00 Área Total : 312,00

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Louzada Imóveis  
Endereço - Avenida Francisco Falconi, 314  
Contato - Sr. Edson Fone: 3938-1626

## OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 29 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simple



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. C1-05-0004

Data: 10/10/2021

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Tamuanas, 312  
Bairro : Vila Prudente  
Setor : 044 Zona : ZDE-2  
Quadra : 164 I.F. : 1.051,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.005.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 154,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 5,00 Formato : Regular  
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

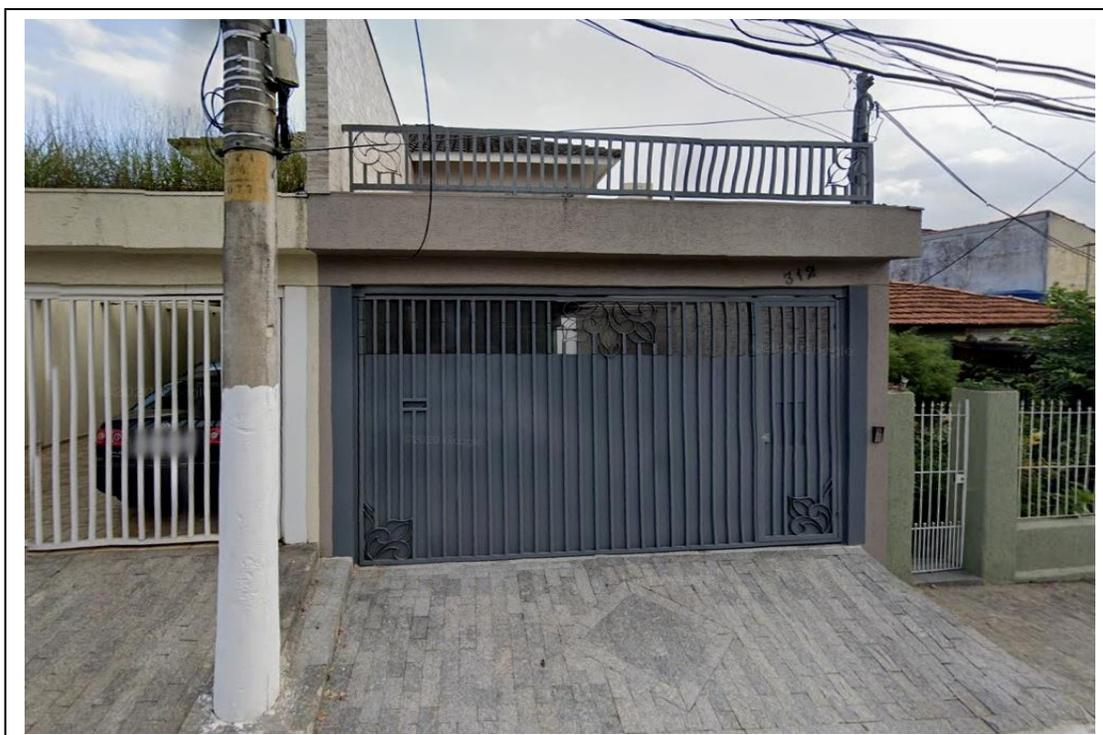
Tipo Construção: Sobrado residencial  
Padrão : RSi Idade : 18 anos  
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Área Superior : 0,00 Área Total : 164,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bella Casa Imóveis  
Endereço - Rua Padre Raposo, 206  
Contato - Sr. Tiago Fone: 2081-1461

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 18 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simple



Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 54, 8º And. Conj. A - Centro - São Paulo/SP - CEP 01318-000  
Fone (11)3101-0354 - Fax 3242-0257  
mariepalma@uol.com.br

*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. C1-05-0007

Data: 10/10/2021

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Jundiapéba, 108  
Bairro : Vila Prudente  
Setor : 044 Zona : ZM  
Quadra : 131 I.F. : 1.344,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 980.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 160,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 5,00 Formato : Regular  
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial  
Padrão : RSi Idade : 31 anos  
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Área Superior : 0,00 Área Total : 260,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Romanucci Imóveis  
Endereço - Rua da Móoca, 3518-A  
Contato - Sra. Andréia

Fone: 2601-0266

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 31 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. C1-05-0008

Data: 10/10/2021

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Jundiapéba, 143  
Bairro : Vila Prudente  
Setor : 044 Zona : ZM  
Quadra : 133 I.F. : 1.294,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.039.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 361,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 10,00 Formato : Regular  
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial  
Padrão : RSi Idade : 42 anos  
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Área Superior : 0,00 Área Total : 250,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Castan Imóveis  
Endereço - Rua da Móoca, 2879  
Contato - Sra. Daisy Fone: 2694-0655

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 42 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. C1-05-0009

Data: 10/10/2021

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Jundiapéba, 84  
Bairro : Vila Prudente  
Setor : 044 Zona : ZM  
Quadra : 131 I.F. : 1.344,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 850.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 324,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 10,00 Formato : Regular  
Topografia : Declive 5-10%

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial assobradada  
Padrão : RSi Idade : 50 anos  
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Área Superior : 0,00 Área Total : 365,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Louzada Imóveis  
Endereço - Avenida Francisco Falconi, 314  
Contato - Sr. Edson Fone: 3938-1626

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial assobradada - Padrão Simples - 50 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. C1-05-0013

Data: 10/10/2021

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Marechal Mallet, 492  
Bairro : Vila Prudente  
Setor : 044 Zona : ZM  
Quadra : 102 I.F. : 1.274,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 900.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 300,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 10,00 Formato : Regular  
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção residencial  
Padrão : RSi Idade : 26 anos  
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Área Superior : 0,00 Área Total : 280,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Rossi Imóveis

Endereço - Avenida Paes de Barros, 2881

Contato - Sra. Marcell

Fone: 2915-2222

OBSERVAÇÕES

- 1 - Construção residencial - Padrão Simples - 26 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos importantes



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. C1-05-0014

Data: 10/10/2021

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Monteiro Soares Filho, 341  
Bairro : Vila Prudente  
Setor : 044 Zona : ZM  
Quadra : 102 I.F. : 1.291,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.200.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 153,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 5,00 Formato : Regular  
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial  
Padrão : RSi Idade : 23 anos  
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Área Superior : 0,00 Área Total : 193,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Imóvel Select  
Endereço - Rua Restinga, 113  
Contato - Sra. Carolina

Fone: 2693-6545

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 23 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D

FICHA DE PESQUISA N. C1-05-0016

Data: 10/10/2021

Tipo : Terreno  
Endereço : Rua Monteiro Soares Filho, 177  
Bairro : Vila Prudente  
Setor : 044 Zona : ZM  
Quadra : 096 I.F. : 1.299,00 / 21

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj., Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 1.170.000,00  
Natureza : Oferta

DADOS DO TERRENO

Área : 182,00 Situação : Meio de Quadra  
Testada : 6,00 Formato : Regular  
Topografia : Em Nível

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Sobrado residencial  
Padrão : RSi Idade : 33 anos  
Área Térreo : 0,00 Valor Constr. : 0,00  
Área Superior : 0,00 Área Total : 175,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Arbo Imóveis  
Endereço - Avenida Maringá, 2247 - sala 7  
Contato - Sra. Aline Fone: 4003-3012

OBSERVAÇÕES

- 1 - Sobrado residencial - Padrão Simples - 33 anos
- 2 - Imóvel necessitando de reparos simples



*Gerson Nicolau Palma*

Engenheiro Civil  
CREA 48342/D