

**JONAS MATTOS**  
**engenheiro civil**

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA  
COMARCA DE OSASCO/SP**

**Autos ..... : 0030312-19.2016.8.26.0405**

**Ação..... : Sumária de Cobrança**

**Requerente..... : Condomínio Edifício Residencial Flamingo**

**Requeridos..... : Nilson Aparecido Ferreira e Adriana Maria Alves**

**Jonas Mattos**, infra-assinado, Engenheiro Civil, inscrito no CREA 060.160.208-0, Perito Judicial nomeado nos autos epigrafados, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após analisar os documentos acostados aos autos, vistoriar um imóvel objeto da lide e as diligências que se tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



**ÍNDICE**

**I. HISTÓRICO DA AÇÃO.....4**

**II. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....5**

**II.1. VISTORIA.....7**

**II.2. LOCALIZAÇÃO .....7**

**II.3. CADASTRAMENTO FISCAL MUNICIPAL.....9**

**II.4. DESCRIÇÃO .....9**

**II.4.1. DO LOCAL.....9**

**II.4.2. ZONEAMENTO .....10**

**II.4.3. DO IMÓVEL VISTORIADO .....11**

**II.4.3.1. DO TERRENO.....13**

**II.4.3.2. DA CONSTRUÇÃO.....13**

**II.4.3.3. DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL EM TELA.....14**

**III. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....14**

**IV. METODOLOGIA.....35**



<b>IV.1. METODOLOGIA P/ CÁLCULO DO VALOR DE VENDA .....</b>	<b>35</b>
<b>IV.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIR. DE DADOS DO MERCADO ....</b>	<b>35</b>
<b>IV.2. JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO ADOTADO.....</b>	<b>36</b>
<b>IV.3. CONDIÇÕES DE HOMOGENEIZAÇÃO .....</b>	<b>37</b>
<b>IV.3.1. IMÓVEL .....</b>	<b>37</b>
<b>V. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>39</b>
<b>VI. AVALIAÇÃO.....</b>	<b>40</b>
<b>VI.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA .....</b>	<b>40</b>
<b>VI.1.1. PESQUISA DE VALORES .....</b>	<b>40</b>
<b>VI.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL – APTO. 54 (VTI<sub>APTO. 54</sub>) .....</b>	<b>66</b>
<b>VII. QUESITOS.....</b>	<b>66</b>
<b>VII.1. QUESITOS DO REQUERENTE .....</b>	<b>66</b>
<b>VII.2. QUESITOS DOS REQUERIDOS.....</b>	<b>66</b>
<b>VIII. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>67</b>



**JONAS MATTOS**  
engenheiro civil

**I. – HISTÓRICO DA AÇÃO**

O Requerente **Condomínio “Edifício Residencial Flamingo”** ajuizou, em 21 de novembro de 2.016, a ação **Sumária de Cobrança**, para que os Requeridos **Nilson Aparecido Ferreira e Adriana Maria Alves**, efetuassem o pagamento da quantia de R\$ 48.815,79 (quarenta e oito mil, oitocentos e quinze reais e setenta e nove centavos), referente ao débito constante das taxas condominiais apropriadas ao apartamento nº 14, do referido edifício.

O processo foi autuado sob nº **0030312-49.2016.8.26.0405** e tramita perante a 6ª Vara Cível da Comarca de Osasco do Estado de São Paulo.

O Requerente, às fls. 237/240 dos autos, atendendo ao comando do MM. Juízo, entranha a **Matrícula nº 73.032** do 1º Oficial do Registro de Imóveis da Comarca de Osasco (1º O.R.I.C.O), onde consta na Averbação nº 06 de 26/07/2.019 a penhora do apartamento nº 14 do 1º andar, componente do **Condomínio “Edifício Residencial Flamingo”**, conforme reprodução abaixo:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO		
MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Matric.Mae 70727 Ficha:012
<b>73.032</b>	<b>001</b>	DATA: 05 de Janeiro de 2004
<p>IMÓVEL: Apartamento número 14 do 1º andar, em construção, do Edifício Residencial Flamingo, a Avenida Comandante Sampaio, na Vila Quitaúna, nesta cidade, contendo a área privativa real de 62,35m<sup>2</sup>; área de uso comum real de divisão não proporcional de 9,675m<sup>2</sup>, área de uso comum real de divisão proporcional de 27,517m<sup>2</sup>, área total real de 99,542m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 2,27273%, caberá ao apartamento uma vaga de garagem em local indeterminado para estacionamento de veículo de pequeno e médio porte.</p> <p>CADASTROS: - 23223.23.76.0150.99.999/02/0164.00.000.02.</p> <p>PROPRIETÁRIA: MOTA CAMPOS COMERCIO E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede a Avenida Corifeu de Azevedo Marques, n. 5.400, Vila Lageado, Bairro do Butantã, Capital, inscrita no C.N.P.J. sob número 50.329.028/0001-45.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: - Registro 14 na Matrícula 60.699, feito em 27.03.200; Registro 06 na Matrícula 21.569, feito em 02.09.2002 e Matrícula 70.727, feita em 25/06/2003, deste 1º Oficial.</p>		

Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 73.032 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, à fl. 237 dos autos.



**JONAS MATTOS**  
engenheiro civil



Cópia parcial do extrato da Matrícula nº 73.032 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco, AV. 6 à fl. 239 dos autos.

O Douto Juízo, à fl. 241 dos autos, determina a avaliação do imóvel penhorado (fls. 237/240) e nomeia o signatário deste laudo de avaliação para o mister entelado.

## II. – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Com o fito de proceder a vistoria do imóvel em tela, este signatário, rogou ao MM. Juízo a intimação dos Requeridos visando o agendamento da necessária conferência, conforme consta às fls. 262 e 263 dos autos.

Para o presente Laudo de Avaliação, foi realizada pesquisa de mercado local, no segmento de venda de apartamentos residenciais, visando coletar elementos comparativos de imóveis semelhantes, para determinar o mais provável valor de mercado do imóvel em referência.

Não há qualquer envolvimento e/ou interesse pessoal ou financeiro no imóvel objeto desta avaliação.

**JONAS MATTOS**  
**engenheiro civil**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**, segundo a NBR-14653-2:2011, da ABNT.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo de avaliação provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não são realizadas análises sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entra no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc...

É de bom alvitre salientar que o **Condomínio “Edifício Residencial Flamingo”** é composto por 01 (um) bloco residencial, sendo que apenas a unidade habitacional, Apartamento nº 14 do 1º andar, é objeto do presente Laudo de Avaliação.

A incorporação imobiliária está registrada na Matrícula nº 70.727, sob o Registro nº 02 de 29/07/2.003, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco (1º O.R.I.C.O.), que instituiu a incorporação condominial do empreendimento denominado Condomínio “Edifício Residencial Flamingo”.

A finalidade deste trabalho é determinar **o valor de venda do referido imóvel, nas atuais condições de mercado**, dentro das características de padrão e conservação encontradas no referido imóvel, quando da vistoria realizada por este signatário e sua equipe técnica.



**JONAS MATTOS**  
**engenheiro civil**

## II.1. – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, o signatário e sua equipe técnica **vistoriaram o imóvel: apartamento nº 14 do 1º andar do Condomínio “Edifício Residencial Flamingo”, atendendo a determinação da MM Juíza, no dia 31 de outubro de 2.019**, sem a presença dos assistentes técnicos das Partes (não foram indicados), quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita compreensão do presente trabalho.

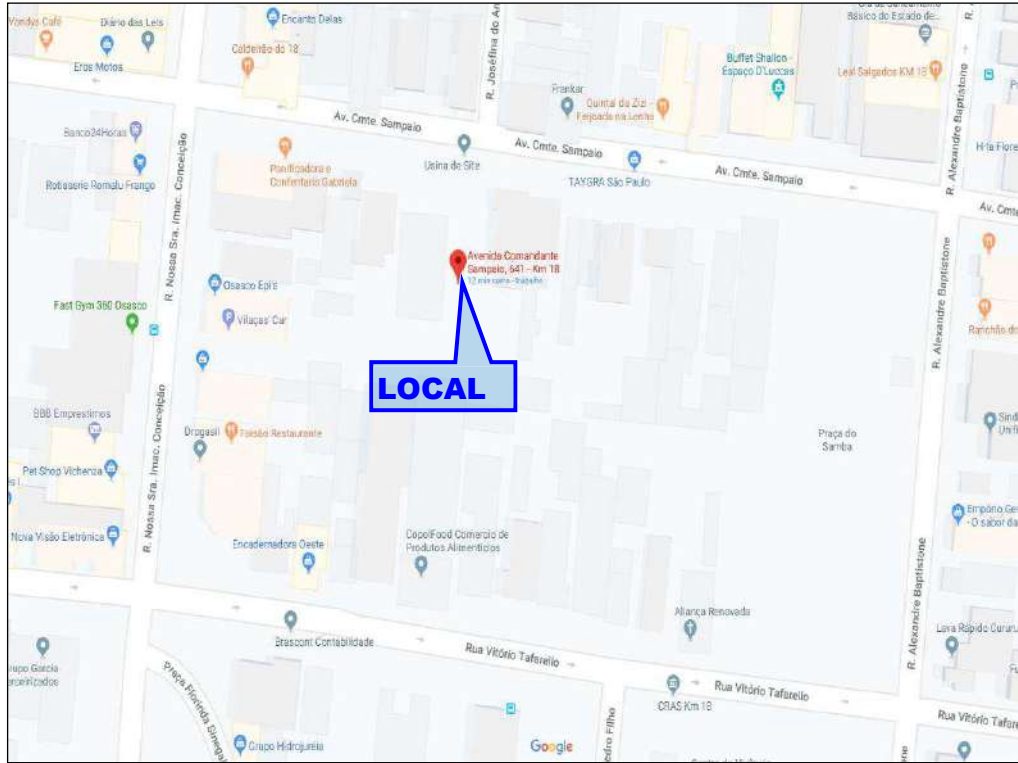
## II.2. – LOCALIZAÇÃO

O **Condomínio “Edifício Residencial Flamingo”** está situado na Avenida Comandante Sampaio nº 641 – Vila Quitaúna, no Município e Comarca de Osasco, Estado de São Paulo, na quadra formada pelas seguintes vias públicas: Avenida Comandante Sampaio, Rua Alexandre Baptstone, Rua Vitório Tafarello e Rua Nossa Senhora da Imaculada Conceição, sendo o imóvel objeto da lide, consubstanciado na **unidade nº 14, localizada no 1º andar** do referido condomínio.

Tudo conforme configurado em recorte do **“GOOGLE MAPS”**, a seguir:







Fonte: Google Maps

### Mapa de Localização



Fonte: Google Maps

### Vista Aérea do Local

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonas'.



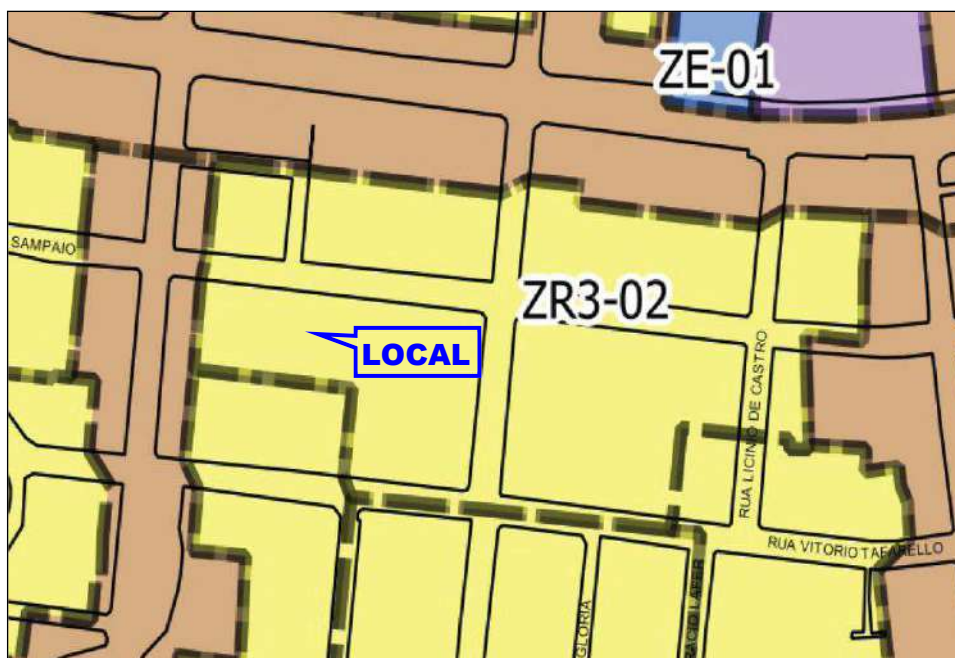


públicos tais como pavimentação, saneamento básico e iluminação pública. Na região encontram-se comércios varejistas e serviços de âmbito local, igrejas, escolas municipal e estadual, posto de combustível.

O comércio na região é satisfatório, sendo regular o transporte coletivo para a região central do Município e bairros periféricos, destaque para a Estação de Trens Comandante Sampaio da Linha 08 – Diamante da CPTM. A circunvizinhança é caracterizada na sua maioria, por casas, conjuntos habitacionais verticais de médio/baixo padrão inseridas em zona predominantemente residencial.

#### II.4.2. – ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Cidade de Osasco, o imóvel objetivado situa-se em **ZR3-02**, considerada **Zona de Uso Predominantemente Residencial de Média à Alta Densidade Demográfica**.



**Mapa Parcial do Zoneamento do Município de Osasco**

*Jonas*

Legenda	
	Quadra Cadastral
	Divisa de Município
ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	
	ZEIS 1
	ZEIS 2 e 3
ZONEAMENTO	
	S - SETORES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA TIETÊ II
	ZAV - ZONA DE ÁREA VERDE
	ZCS - ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL
	ZE - ZONA DE USO EXCLUSIVAMENTE INSTITUCIONAL
	ZECS - ZONA DE USO EM EIXO PREDOMINANTEMENTE COMERCIAL E DE SERVIÇO
	ZI - ZONA DE USO EXCLUSIVAMENTE INDUSTRIAL
	ZR - ZONA DE USO RESIDENCIAL

**Legenda do Zoneamento no Município de Osasco**

### II.4.3. – DO IMÓVEL VISTORIADO

Inicialmente, faz-se necessário destacar que o imóvel penhorado está consubstanciado no Apartamento nº 14 do 1º andar, componente do **Condomínio “Edifício Residencial Flamingo”**, situado na Avenida Comandante Sampaio nº 641, é composto por: 62,35m<sup>2</sup> (sessenta e dois metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados) de área privativa; 9,675m<sup>2</sup> (nove metros quadrados e seiscentos e setenta e cinco centímetros quadrados) de área de uso comum; 27,517m<sup>2</sup> (vinte e sete metros quadrados e quinhentos e dezessete centímetros quadrados) de área de uso comum real, encerrando a área total de 99,542m<sup>2</sup> (noventa e nove metros quadrados e quinhentos e quarenta e dois centímetros quadrados) e 01 (uma) vaga de garagem. Estando o imóvel descrito na Matrícula nº 73.032 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, como segue:

#### **“MATRÍCULA 73.032**

**IMÓVEL:** Apartamento número 14 do 1º andar, em construção, do Edifício Residencial Flamingo, a Avenida Comandante Sampaio, na Vila Quitaúna,

**JONAS MATTOS**  
engenheiro civil

*nesta cidade, contendo a área privativa real de 62,35m<sup>2</sup>; área de uso comum real de divisão não proporcional de 9,675m<sup>2</sup>, área de uso comum real de divisão proporcional de 27,517m<sup>2</sup>, área total real de 99,542m<sup>2</sup>, e fração ideal no terreno de 2,27273%, caberá ao apartamento uma vaga de garagem em local indeterminado para estacionamento de veículo de pequeno e médio porte CADASTROS:-23223.23.76.0150.99.999/02/0164.00.000.02. **PROPRIETÁRIA:** MOTA CAMPOS COMÉRCIO E CONSTRUÇÕES LTDA, com sede a Avenida Corifeu de Azevedo Marques, n. 5.400, Vila Lageado, Bairro do Butantã, Capital, inscrita no C.N.P.J. sob número 50.329.028/0001-45. **REGISTRO ANTERIOR:** - Registro 14 na Matrícula 60.699, feito em 27.03.200; Registro 06 na Matrícula 21.569, feito em 02.09.2002 e Matrícula 70.727, feita em 25/06/2003, deste 1º Oficial.”*



A foto ilustra a fachada do Condomínio “Edifício Residencial Flamingo”.



**II.4.3.1. – DO TERRENO**

Conforme constatado na Matrícula nº 70.727 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Osasco/SP, o terreno em sua situação original, perfazia a área superficial de 1.435,00m<sup>2</sup> (um mil, quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados) o qual foi objeto de incorporação registrada sob o número R. 2 em 29/07/2.003 objetivando a construção de um empreendimento imobiliário denominado “EDIFÍCIO RESIDENCIAL FLAMINGO”.

O imóvel em tela, possui a fração de 2,27273% (dois inteiros e vinte e sete mil duzentos e setenta e três décimos de milésimos por cento) da gleba original, correspondendo-lhe no terreno a **32,6137m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados e seis mil, cento e trinta e sete centímetros quadrados)**.

**II.4.3.2. – DA CONSTRUÇÃO**

O imóvel entelado é constituído por 01 (um) apartamento, unidade nº 14 do 1º andar e possui 01 (uma) vaga de garagem indeterminada, apresenta as seguintes subdivisões:

- Sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, dormitório 01, dormitório 02 e terraço, com os seguintes acabamentos: piso cerâmico e laminado; paredes com revestimento cerâmico, argamassa e pintura; forros em laje de concreto revestido com argamassa e pintura; luminárias e lustres com pontos de iluminação; portas em





madeira; esquadrias em alumínio e guarda-corpo em aço; pia da cozinha em granito, pia em mármore travertino e aparelhos sanitários e tanque em louça, instalações elétricas e hidráulicas embutidas.

***Nota: As áreas de uso comum do condomínio apresentam hall social, pátios pavimentados e com cerâmica, piscina, salão de festas e academia de ginástica.***

#### **II.4.3.3. – DA ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL EM TELA**

O imóvel vistoriado possui a seguinte composição de áreas superficiais, conforme registrado na Matrícula nº 73.032 do 1º O.R.I.C.O., a saber:

<b>Áreas</b>	<b>Total</b>
<b>Privativa</b>	<b>62,350m<sup>2</sup></b>
<b>Comum (hall, átrio)</b>	<b>9,675m<sup>2</sup></b>
<b>Comum (estacionamento)</b>	<b>27,517m<sup>2</sup></b>
<b>Total</b>	<b>99,542m<sup>2</sup></b>
<b>De Terreno (2,27273% do total da gleba)</b>	<b>32,6137m<sup>2</sup></b>

#### **III. – REPORTAGEM FOTOGRÁFICA**

Neste item, apresentamos a reportagem fotográfica composta de **41 (quarenta e um) fotogramas**, por ocasião da vistoria ao imóvel semelhante ao periciando, qual seja o apartamento nº 14 do 1º andar, a saber:





A foto ilustra a Avenida Comandante Sampaio na direção da Rua Nossa Senhora Imaculada Conceição



A foto ilustra a Avenida Comandante Sampaio na direção da Rua Alexandre Baptistine





A foto ilustra a fachada do Condomínio Edifício Residencial Flamingo.



A foto ilustra a fachada do Condomínio Edifício Residencial Flamingo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonas'.



A foto ilustra a fachada do Condomínio Edifício Residencial Flamingo.



A foto ilustra o emplacamento oficial do Condomínio Edifício Residencial Flamingo.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonas'.





A foto ilustra a fachada do Condomínio Edifício Residencial Flamingo.



A foto ilustra as fachadas do Condomínio Edifício Residencial Flamingo.





A foto ilustra as fachadas do Condomínio Edifício Residencial Flamingo.



A foto ilustra a porta do apartamento nº 14, objeto da lide.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonas'.



A foto ilustra o numeral na porta do apartamento nº 14, objeto da lide.



A foto ilustra as Salas de Jantar, Estar e ao fundo o Terraço.

Handwritten signature of Jonas Mattos.



A foto ilustra a Cozinha e ao fundo a Lavanderia.



A foto ilustra a Lavanderia.

Handwritten signature of Jonas Mattos.





A foto ilustra a Lavanderia.



A foto ilustra a Cozinha.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jonas".



A foto ilustra o Banheiro.



A foto ilustra o Dormitório 01.





A foto ilustra o Dormitório 01.



A foto ilustra o Banheiro.



A foto ilustra o Banheiro.



A foto ilustra o Dormitório 01.



A foto ilustra o Dormitório 01.

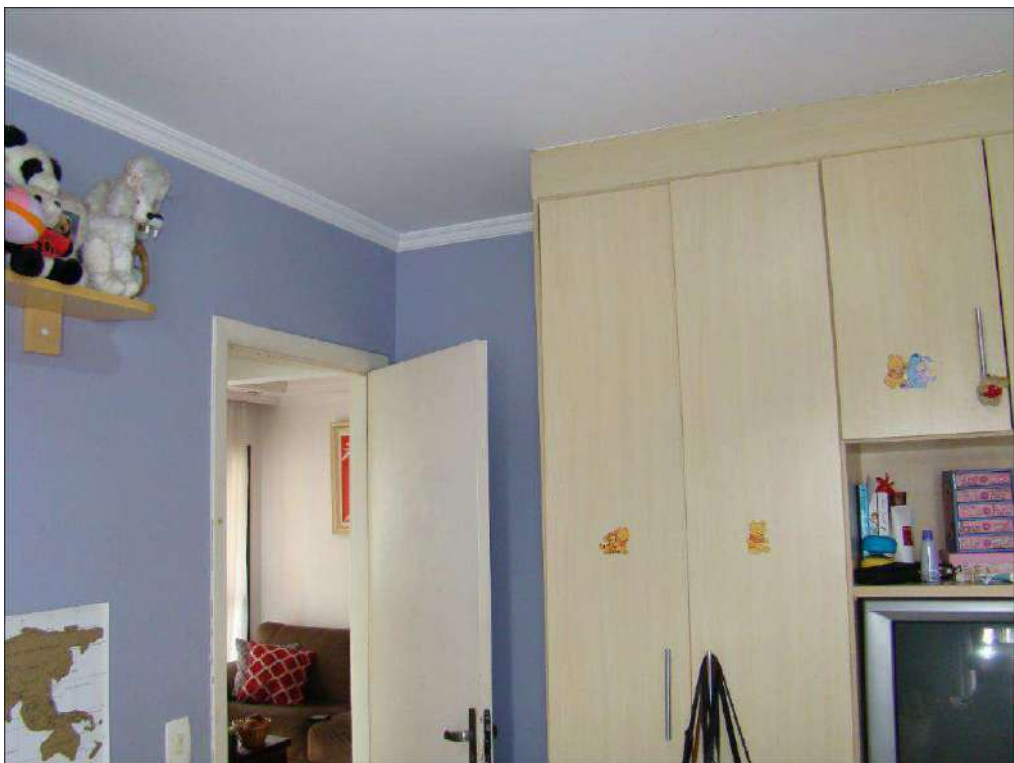


A foto ilustra o Dormitório 02.





A foto ilustra o Dormitório 02.



A foto ilustra o Dormitório 02.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jonas".



A foto ilustra o Dormitório 02.



A foto ilustra o Hall de entrada.

Handwritten signature of Jonas Mattos in blue ink.





A foto ilustra a Escada.



A foto ilustra a Escada.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jonas".



A foto ilustra o Salão de Festas.



A foto ilustra o Hall Social do edifício.

Handwritten signature of Jonas Mattos



A foto ilustra o Hall Social do edifício.



A foto ilustra o Hall Social do edifício.

Handwritten signature of Jonas Mattos in blue ink.





A foto ilustra o Hall Social do edifício.



A foto ilustra a Academia de Ginastica.

Handwritten signature of Jonas Mattos



A foto ilustra o estacionamento com as Vagas da Garagem.



A foto ilustra o estacionamento com as Vagas da Garagem.





A foto ilustra o estacionamento com as Vagas da Garagem.



A foto ilustra o pátio de acesso à Piscina.



A foto ilustra a Piscina e seus componentes.

#### **IV. – METODOLOGIA**

##### **IV.1. – METODOLOGIA PARA CÁLCULO DO VALOR DE VENDA**

##### **IV.1.1. – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**

O presente trabalho técnico de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 5676/88 e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em consonância com o que preconiza o item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2.011 e normas vigentes.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho, cuja metodologia a ser empregada na presente avaliação, é o *Método*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonas'.

*Comparativo Direto de Dados do Mercado* indicado para calcular o valor de mercado para o tipo de imóvel em questão, que atende as recomendações normativas.

Assim, para determinação do valor do imóvel em estudo, será considerado o *Método Comparativo Direto de Dados do Mercado* indicado para calcular o valor de mercado de edificações de padrão médio, galpões, entre outros, como ao referido **apartamento residencial** em condomínio vertical, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis semelhantes atualmente ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

Trata-se de um método de avaliação que conduz a resultados confiáveis, pois o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido. Por outro lado, a segurança propiciada pelo método é diretamente proporcional ao grau de semelhança que os imóveis comparativos tenham em relação ao procurado.

#### **IV.2. – JUSTIFICATIVA DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO ADOTADO**

Disponibilidade, qualidade, quantidade de elementos e confiabilidade do método.





### **IV.3. – CONDIÇÕES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Como a identidade absoluta entre o avaliando e os elementos pesquisados não existem, as diferenças serão tratadas por procedimentos técnicos específicos objetivando a sua homogeneização.

#### **IV.3.1. – IMÓVEL**

O valor total do imóvel será determinado pelo método comparativo direto de dados do mercado, como já explanado no Capítulo IV, Item IV.1.1., através da relação entre o valor unitário de construção do imóvel a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores.

Os fatores determinantes de homogeneização utilizados neste tratamento são calculados por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na “Norma para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP 2011”.

Para a determinação do valor unitário de construção do imóvel que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de apartamentos residenciais na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

Foram selecionados para pesquisa **11 (onze) apartamentos residenciais** em condomínio vertical, todos situados na mesma região geoeconômica



do avaliando, isto é: **compararam-se imóveis no mesmo bairro com o imóvel avaliando.**

Assim, da pesquisa angariada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos apartamentos em condomínio vertical, tais como: áreas privativas, qualidade, idade e preço de venda, constam da pesquisa de mercado juntada neste laudo.

Os elementos comparativos coletados foram introduzidos no consagrado programa “*Geoavalia*”, desenvolvido a partir das Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo por tratamento de fatores, os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados considerando os parâmetros de localização, elasticidade de preços e fatores referentes ao padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os dados de elementos comparativos homogeneizados, após proceder aos cálculos estatísticos obteve-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor por metro quadrado de **apartamento médio**



com elevador, na faixa média do intervalo de valores – de uso residencial, enquadrou-se no **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona plena segurança técnica ao avaliador, em total consonância com o preconizado pelas atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP-2.011.

O referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e está baseada na NBR/ABNT 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

## **V. – DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

O mercado imobiliário estava estagnado na última década, mas nos anos de 2.010 à 2.013 houve um forte aquecimento em todo o Brasil, principalmente nas regiões metropolitanas, motivado pela bolha imobiliária ocorrida nos Estados Unidos da América. No ano de 2.018 o mercado imobiliário ficou contraído, com o decréscimo dos preços médios praticados.

Na presente data, o mercado apresenta uma suave elevação nos preços médios de venda.





## VI. – AVALIAÇÃO

### VI.1. – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL PARA VENDA

O valor de mercado do imóvel (VI), após a devida homogeneização dos **11 (onze) elementos de oferta coletados na região**, onde se encontra inserido o imóvel avaliando, que subsidiaram a pesquisa de valores encartada no Item VI.1.1. a seguir, resultou em um montante de:

**VI = R\$ 296.768,54 (duzentos e noventa seis mil, setecentos e sessenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos), válido para o mês de dezembro de 2.019.**

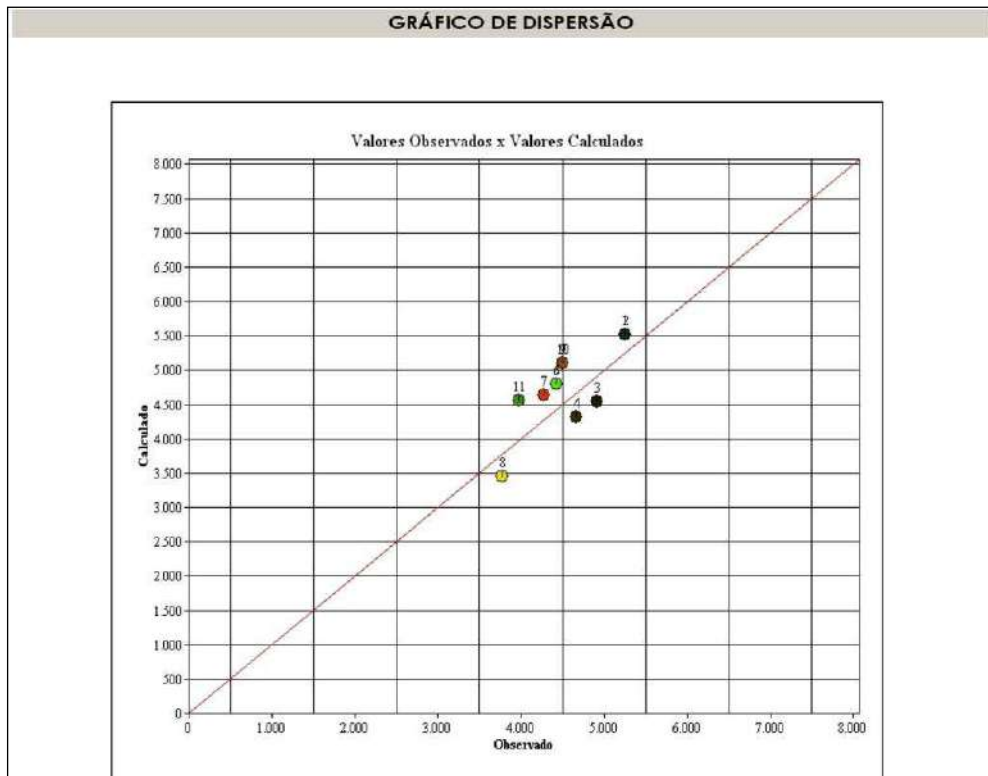
#### VI.1.1. – PESQUISA DE VALORES

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : Cond. Edifício Flamengo x Nilson Aparecido Ferreira	DATA : 09/12/2019
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2015 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	350,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 1



MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av. Comandante Sampaio / Edifício Juliana ,414	5.250,00	5.521,01	1,0516
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av. Comandante Sampaio / Edifício Juliana ,414	5.250,00	5.521,01	1,0516
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Av. Diogo Antonio Feijó / Edifício Ikone ,889	4.909,09	4.540,67	0,9250
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Av. Diogo Antonio Feijó / Edifício Ikone ,889	4.663,64	4.313,64	0,9250
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Av. Vitória Tafarelli / Edifício Solar de Osasco ,946	4.426,23	4.802,82	1,0851
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Av. Vitória Tafarelli / Edifício Solar de Osasco ,946	4.426,23	4.802,82	1,0851
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Av. Vitória Tafarelli / Edifício Solar de Osasco ,946	4.278,69	4.642,73	1,0851
<input checked="" type="checkbox"/>	8 Rua Gasparino Lunardi / Edifício Art Eco Vida ,176	3.767,44	3.450,00	0,9157
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Jequié / Edifício Maresias ,217	4.500,00	5.103,15	1,1340
<input checked="" type="checkbox"/>	10 Rua Jequié / Edifício Maresias ,217	4.500,00	5.103,15	1,1340
<input checked="" type="checkbox"/>	11 Rua Marechal Edgard de Oliveira / Edifício Mayana ,7	3.970,59	4.555,89	1,1474

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	5.250,00	5.521,01
2	5.250,00	5.521,01
3	4.909,09	4.540,67
4	4.663,64	4.313,64
5	4.426,23	4.802,82
6	4.426,23	4.802,82
7	4.278,69	4.642,73
8	3.767,44	3.450,00
9	4.500,00	5.103,15
10	4.500,00	5.103,15
11	3.970,59	4.555,89



*Jonas*





REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 01




FOTO Nº 02

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jonas'.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 1</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2019	
SETOR: 23223	QUADRA: 24	ÍNDICE DO LOCAL: 380,00	CHAVE GEGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Av. Comandante Sampaio / Edifício Juliana		NÚMERO: 414	
COMP.: Apto. 21	BAIRRO: Vila Quitaúna	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP: 06192-000	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: 900,00	TESTADA - (cf) m: 40,00	PROF. EQUIV. (Pe): 22,50	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seca			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,807	IDADE: 20 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 48,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 48,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
			PISCINA: 0
			SALÃO DE FESTAS: 0
			SUB-SOLOS: 0
<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\$): 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
<b>IMOBILIÁRIA:</b>			
CONTATO: Sra. Patrícia Matos (proprietária)	TELEFONE: (11)-995523168		
<b>OBSERVAÇÃO:</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-82,89	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	353,90	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	5.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.521,01
		VARIAÇÃO:	1.0516



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 1
DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 24
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 2</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 24	ÍNDICE DO LOCAL : 380,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Av. Comandante Sampaio / Edifício Juliana		NÚMERO : 414	
COMP. : Apto. 81	BAIRRO : Vila Quitaúna	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06192-000	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:	900,00	TESTADA - (cf) m:	40,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	22,50
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE :	20 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	48,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	48,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
<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\$) :	280.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
<b>MOBILIÁRIA :</b>			
CONTATO :	Sr. Paulo Rubens (proprietário)		TELEFONE : (11)-996187258
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-82,89	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			5.250,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	353,90	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			5.521,01
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1,0516
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00






REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 2
DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 24
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 51	ÍNDICE DO LOCAL : 380,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Av. Diogo Antonio Feijó / Edifício Ikone		NÚMERO : 889	
COMP. : Apto. 11	BAIRRO : Vila Quitaúna	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06114-026	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:	1.000,00	TESTADA - (ct) m:	15,00
ACESSIBILIDADE :	Indireta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	66,67
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,945	IDADE :	5 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	55,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	55,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
<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\$) :	300.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
MOBILIÁRIA :	Perfil Imóveis		
CONTATO :	Sra. Mileide	TELEFONE : (11)-36854545	
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-77,51	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			4.909,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-290,91	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			4.540,67
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,9250
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 3
DATA DA PESQUISA : 06/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 51
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 4</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2019	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/12/2019		
SETOR: 23223 QUADRA: 51	ÍNDICE DO LOCAL: 380,00	CHAVE GEGRÁFICA:	
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Av. Diogo Antonio Feijó / Edifício Ikone	NÚMERO: 889		
COMP.: Apto. 74	BAIRRO: Vila Quitaúna	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP: 06114-026	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: 1.000,00	TESTADA - (cf) m: 15,00	PROF. EQUIV. (Pe): 66,67	
ACESSIBILIDADE: Indireta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seca			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,945	IDADE: 5 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 55,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 55,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 1	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
<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\$): 285.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Perfil Imóveis			
CONTATO: Sra. Mileide	TELEFONE: (11)-36854545		
OBSERVAÇÃO:			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: -73,64	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.663,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -276,36	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.313,64
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	0,9250
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		






REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 4
DATA DA PESQUISA : 06/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 51
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 5</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2019	
SETOR: 23223	QUADRA: 23	ÍNDICE DO LOCAL: 260,00	CHAVE GEGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Av. Vitória Tafarella / Edifício Solar de Osasco		NÚMERO: 946	
COMP.: Apto. 62	BAIRRO: Vila Quiltaúna	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP: 06192-150	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: 1.600,00	TESTADA - (ct) m: 70,00	PROF. EQUIV. (Pe): 22,86	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: seca			
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. DEP. (k): 0,858	IDADE: 15 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²: 81,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 61,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS: 2	SUÍTES: 0	W.C.: 1	QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0
<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\$): 300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
MOBILIÁRIA: Nunes Imóveis			
CONTATO: Sr. Marco Antonio	TELEFONE: (11)-36884000		
OBSERVAÇÃO:			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 306,43	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	4.426,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 70,16	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4.802,82
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0851
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 5
DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 23
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 6			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 23	ÍNDICE DO LOCAL : 260,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Av. Vitória Tafarelo / Edifício Solar de Osasco		NÚMERO : 946	
COMP. : Apto. 94	BAIRRO : Vila Quitaúna	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06192-150	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:	1.600,00	TESTADA - (cf) m:	70,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	22,86
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE :	15 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	61,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	61,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0
<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\$) :	300.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Nunes Imóveis		
CONTATO :	Sr. Marco Antonio	TELEFONE :	(11)-36884000
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	306,43	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			4.426,23
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	70,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			4.802,82
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1,0851
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00






REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 6
DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 23
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 23	ÍNDICE DO LOCAL : 260,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Av. Vitória Tafarelli / Edifício Salar de Osasco		NÚMERO : 946	
COMP. : Apto. 144	BAIRRO : Vila Quitaúna	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06192-150	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:	1.600,00	TESTADA - (ct) m:	70,00
PROF. EQUIV. (Pe):			22,86
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE :	15 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	61,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	61,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
<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\$) :	290.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Vida Imóveis		
CONTATO :	Sra. Rosana	TELEFONE :	(11)-38291833
OBSERVAÇÃO :			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	296,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			4.278,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	67,82	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			4.642,73
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1,0851
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00




REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 7
DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 23
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 8			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 24	ÍNDICE DO LOCAL : 400,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Gasparino Lunardi / Edifício Art Eco Vida		NÚMERO : 176	
COMP. : Apto. 06	BAIRRO : Jd. das Flores - Vila Quitaúna	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06110-260	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:	900,00	TESTADA - (cf) m:	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	45,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,945	IDADE :	5 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	86,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	86,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
<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\$) :	360.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
<b>IMOBILIÁRIA :</b>			
CONTATO :	Sra. Ana Paula (proprietária)	TELEFONE : (11)-982331377	
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>	<b>FATORES ADICIONAIS</b>	<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-94,19	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			3.767,44
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-223,26	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			3.450,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			0,9157
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00




REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 8
DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 24
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 9</b>			
NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 09/12/2019	
SETOR: 23223	QUADRA: 13	ÍNDICE DO LOCAL: 220,00	CHAVE GEGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua Jequié / Edifício Maresias		NÚMERO: 217	
COMP.: Apto. 151	BAIRRO: Vila Quitaúna	CIDADE: OSASCO - SP	
CEP: 06182-110	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:	3.000,00	TESTADA - (ct) m:	55,00
PROF. EQUIV. (Pe):			54,55
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
ESQUINA:			Não
TOPOGRAFIA:	plano		
CONSISTÊNCIA:	seco		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (k):	0,858	IDADE:	15 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	52,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	52,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	260.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA:	Elas Imóveis		
CONTATO:	Sra. Sonia		TELEFONE: (11)-36958010
OBSERVAÇÃO:			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	531,82	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:			4.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	71,33	FT ADICIONAL 02:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:			5.103,15
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VARIAÇÃO:			1,1340
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00






REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 9
DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 13
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 10</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 13	ÍNDICE DO LOCAL : 220,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Jequié / Edifício Maresias		NÚMERO : 217	
COMP. : Apto. 62	BAIRRO : Vila Quitaúna	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06182-110	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 :	3.000,00	TESTADA - (cf) m :	55,00
PROF. EQUIV. (Pe) :		54,55	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :		ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE :	15 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M² :	52,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	52,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :		ADICIONAL 04 :	
ADICIONAL 05 :		ADICIONAL 06 :	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	260.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
<b>IMOBILIÁRIA :</b>			
CONTATO :	Sr. Edgar Wendel		TELEFONE : (11)-984298097
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	531,82	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		4.500,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	71,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :		5.103,15	
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :		1.1340	
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 10
DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 13
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 11</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 11	ÍNDICE DO LOCAL : 250,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Rua Marechal Edgard de Oliveira / Edifício Mayana		NÚMERO : 74	
COMP. : Apto. 54	BAIRRO : Vila Quitaúna	CIDADE : OSASCO - SP	
CEP : 06186-010	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:	1.700,00	TESTADA - (ct) m:	50,00
PROF. EQUIV. (Pe):			34,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO :	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,926
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE :	20 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB. :	1	VAGAS DESCOB. :	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	68,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	68,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	300.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
<b>MOBILIÁRIA :</b>			
CONTATO :	Sr. Francisco Montone (proprietário)		TELEFONE : (11)-36953529
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	317,65	FT ADICIONAL 01 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :			3.970,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	267,66	FT ADICIONAL 02 :	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO :			4.555,89
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VARIAÇÃO :			1,1474
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00



**JONAS MATTOS**  
**engenheiro civil**

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
<b>DADOS DA FICHA</b>	
NÚMERO DA PESQUISA : OSASCO - SP - 2019	NÚMERO ELEMENTO : 11
DATA DA PESQUISA : 09/12/2019	
SETOR : 23223	QUADRA : 11
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	FOTO Nº 1



## **VI.2. – VALOR TOTAL DO IMÓVEL – APARTAMENTO 14 (VTI<sub>Apto.14</sub>)**

O valor total do imóvel referente ao Apartamento nº 14 – do 1º andar do Condomínio “Edifício Residencial Flamingo”, corresponde ao valor do imóvel, como segue:

$$VTI_{Apto.14} = VI$$

Onde:

$$VI = R\$ 296.768,54$$

O valor total arredondado do imóvel perfaz o montante de:

**VTI<sub>Apto.14</sub> = R\$ 297.000,00 (duzentos e noventa e sete mil reais), válido para o mês de dezembro de 2.019.**

## **VII. – QUESITOS**

### **VII.1. – QUESITOS DO REQUERENTE**

O Requerente deixou de elaborar quesitos.

### **VII.2. – QUESITOS DOS REQUERIDOS**

Não foram ofertados quesitos pelos Requeridos.



**JONAS MATTOS**  
engenheiro civil

**VIII. – ENCERRAMENTO**

Dada por encerrada a missão apresento o Laudo de Avaliação em 67 (sessenta e sete) folhas, impressas e digitalizadas, todas rubricadas, sendo esta última datada e devidamente assinada.

Osasco, 12 de dezembro de 2.019.



**JONAS MATTOS**  
Engenheiro Civil  
CREA nº 060.160.208-0  
Membro Titular do IBAPE nº 1.154  
Membro Titular do Instituto de Engenharia - IE