



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6

- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL - COMARCA DE SERTÃOZINHO:**

Processo Digital nº:	1002158-68.2020.8.26.0597
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Residencial Geraldo Honório Garcia
Executado:	Elaine Aparecida Garcia e outro

Marco Antonio Minto, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrosamente nomeado no Processo supracitado, VEM, respeitosamente, a ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar respectivo

LAUDO PERICIAL

DE AVALIAÇÃO:



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

=====

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES - OBJETIVO :

O presente trabalho pericial tem como objetivo a avaliação do bem imóvel adiante discriminado.

Matrícula do imóvel de Nº 76.407 - "Um apartamento residencial sob nº 11, localizado no 1º andar ou 2º Pavimento, Bloco nº 29, do Condomínio "RESIDENCIAL GERALDO HONÓRIO GARCIA", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, na Rua Oliveira Bento da Silva, nº 370 – Bairro Santa Rosa 2.

II – DA METODOLOGIA EMPREGADA NO LAUDO PERICIAL:

O presente trabalho técnico obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:

"Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente".

Esta quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado. O valor de mercado é o resultado de um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados e representa a média dos preços praticados.

No presente trabalho pericial será utilizado o "Método comparativo direto de dados de mercado", que conforme definição dada pela norma ABNT



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6

- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

=====

NBR 14.653-1, "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra", devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

A Norma ABNT 14.653 – Parte 2 apresenta dois tipos de tratamento de dados, o tratamento por fatores e o tratamento científico. Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações. No presente trabalho foi utilizada metodologia de **tratamento por fatores** que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa. O tratamento se processa com o auxílio de fatores de homogeneização, que podem ser calculados matematicamente ou coletados diretamente em campo.

Conforme disciplina o item 10.1 da "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011", será aplicado às amostras coletadas o denominado **Fator oferta** eliminando-se a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios). Será, portanto, descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Para execução dos cálculos e determinação do valor de mercado do imóvel avaliando será utilizado o software específico para tratamento de dados denominado "**GeoAvaliar - PRO**".



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6

- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

=====

Este sistema foi desenvolvido e embasado nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE - SP), visando auxiliar os profissionais que atuam na área de avaliações e perícias, criando e armazenando bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizando o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral.

Este programa de software realiza homogeneização dos elementos amostrais utilizando tratamento por fatores de dados de mercado, e indica os respectivos graus de fundamentação conforme especificações da Normas da ABNT NBR-14653-2 e do IBAPE/SP (2011).

III – DIAGNÓSTICO DE MERCADO :

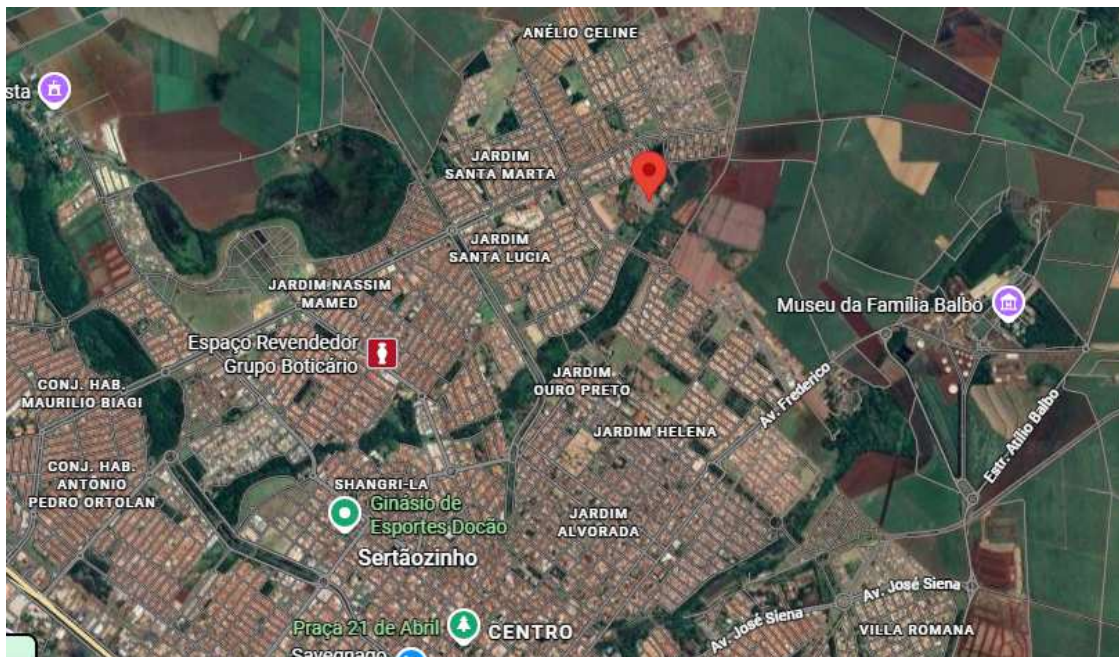
Em atendimento ao disposto no subitem 7.7.2 da NBR 14653-1:2001, constatou-se que o imóvel avaliando localiza-se **na Rua Oliveira Bento da Silva, nº 370, Bairro Santa Rosa 2**, no Condomínio Residencial Geraldo Honório Garcia, situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, tendo seu entorno constituído de imóveis residenciais, edifícios de apartamentos do tipo conjuntos habitacionais, com alguns estabelecimentos comerciais e escolares localizados nas proximidades. Padrão construtivo econômico, sem elevador.

Devido a seu reduzido valor de mercado, possui boa liquidez, junto a população de baixa renda(para moradia) ou investidores locais(para fins de locação).



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:



Fonte : Google Maps.

IV – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO :

O imóvel avaliando possui as seguintes características:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS		MATRÍCULA	FOLHA
SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO		76.407	01
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco		LIVRO Nº 2	REGISTRO GERAL
Distrito	SERTÃOZINHO	Urbano (☒) C.P.M.	02175810370227-50208618
Município	SERTÃOZINHO	Rural () INCRA	
Situação: Condomínio "RESIDENCIAL GERALDO HONÓRIO GARCIA" – Apto nº 11- Bloco nº 29			
Denominação: RUA OLIVEIRA BENTO DA SILVA Nº 370			
MATRÍCULA Nº 76.407 Protocolo nº 149.270 (17/03/2015) 30 DE MARÇO DE 2015 IMÓVEL: Um apartamento residencial sob nº 11, localizado no 1º andar ou 2º Pavimento, Bloco nº 29, do Condomínio "RESIDENCIAL GERALDO HONÓRIO GARCIA", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a RUA OLIVEIRA BENTO DA SILVA Nº 370 (trezentos e setenta), contendo sala de estar, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 50,4200 metros quadrados, área comum de 8,4625 metros quadrados, perfazendo uma área total de 58,8825 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00328947 no terreno e nas coisas comuns, confrontando: pela frente com o espaço aéreo de áreas comuns do condomínio; pelo lado esquerdo com o apartamento nº 12 do bloco nº 28; pelo lado direito com hall e escadarias; e, pelos fundos com o espaço aéreo de áreas comuns do condomínio, cabendo a essa unidade autônoma o direito ao uso exclusivo de 01 (uma) vaga de garagem, considerada como áreas comuns do condomínio, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 18.396,38 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 59.377. CPM sob nº 02.1758.1.0370.227. código nº 50208618.			



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SP.

=====

V – DILIGÊNCIA PERICIAL - CONSTATAÇÕES :

5.1 Foi realizada diligência pericial, junto ao condomínio onde se encontra o imóvel objeto da lide, na data de **24 de fevereiro de 2.026, a partir das 15:00 horas**, com a finalidade de vistoria ao mesmo, registrando suas características físicas e outros aspectos relevantes. Presente(s) à diligência pericial realizada a(s) seguinte(s) pessoa(s):

- Luís Arthur Paixão RG 44.624.969 – Administrador.

5.2 Tendo sido interfonado da Portaria para o imóvel objeto da avaliação, não havia ninguém no local para possibilitar acesso à unidade a ser avaliada.

5.3 Na impossibilidade de vistoriar esta unidade, e no intuito de dar prosseguimento célere ao feito, ultrapassando a fase da prova pericial e conforme admitido no **subitem 7.3.5.2 da NBR 14.653-2, alínea “b”** que trata de avaliações de imóveis urbanos, foi realizada perícia com base em imóvel paradigma localizado no mesmo condomínio da unidade avalianda(**apartamento 01 do Bloco 11**).

Segundo disciplinado na Norma de Avaliação vigente, na impossibilidade de vistoria, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, sendo o motivo justificado no laudo de avaliação, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

Trecho da NBR 14.653-2 que trata da impossibilidade de vistoria:

COPIA DE POUANÇA E EMPRESTIMO - POUPEX

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

5.4 Assim, considerando-se a dificuldade imposta e a permissão da norma legal, conforme consignado, foi dado prosseguimento ao trabalho pericial avaliatório, com realização de diligência junto ao imóvel similar acima identificado, onde reside o Senhor José Antonio dos Santos, que se encontrava no local e autorizou a visita a seu imóvel, para tal finalidade.

5.5 O imóvel paradigma possui as seguintes dependências, conforme registros fotográficos anexos – item seguinte:

- **Sala de estar;**
- **02 (dois) dormitórios;**
- **01(hum) Sanitário;**
- **Cozinha e área de serviço.**

Área útil do imóvel : 50,42 m²



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

VI – REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL NA DATA DA DILIGÊNCIA PERICIAL :



Residencial Geraldo Honório Garcia – composto de 304 apartamentos distribuídos em 38 Blocos, com 08 apartamentos por Bloco.





MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.



Bloco 29 – onde se localiza o imóvel avaliando - (apto 11).



Entrada do apartamento objeto da perícia(fechado).



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.



(Bloco 11 apto 01).

Dependências do apartamento paradigma diligenciado:



Sala de estar.



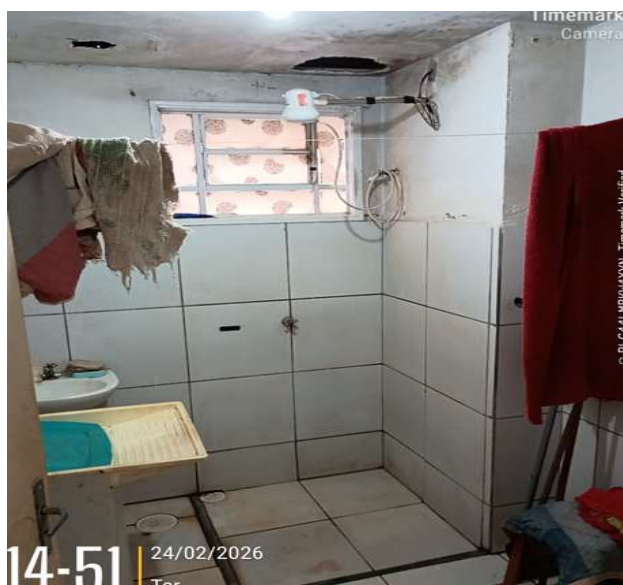
Cozinha – área de serviço.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.



Dormitório.



Sanitário.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - SP.

VII – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Após efetuar todos os procedimentos avaliatórios discriminados nos itens anteriores e considerando-se os resultados expressos nos **anexos 01 e 02** do presente Laudo Pericial, conclui-se que o valor do imóvel em questão, tendo como base o mês de março de 2.026, será de:

- VI = R\$ 46.256,32 (**vide anexo 01**), ou arredondando-se:

R\$ 46.250,00
(Quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais).

VIII – CONCLUSÃO :

Considerando-se todo o exposto, conforme avaliação procedida, o imóvel em questão foi avaliado, nesta data, em:

R\$ 46.250,00
(Quarenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais).

IX – QUESITOS DAS PARTES:

Não localizamos, s.m.j., quesitos produzidos pelas partes nos autos.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SP.

=====

X – ENCERRAMENTO :

Sem mais, aproveitando a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração, encerramos o presente Laudo Pericial, colocando-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente se fizerem necessários.

Sertãozinho, 23 de março de 2.026.

Assinado digitalmente.

MARCO ANTONIO MINTO
PERITO JUDICIAL

ANEXOS AO PRESENTE LAUDO PERICIAL:

ANEXO 01: RESULTADO AVALIAÇÃO – PROGRAMA GEOAVALIAR.

ANEXO 02: PLANILHA ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL -- PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

Processo 1002158-68.2020.8.26.0597.

ANEXO 01:

RESULTADO DA AVALIAÇÃO.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6

- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

Processo nº. 1002158-68.2020.8.26.0597

ANEXO 01 – RESULTADO AVALIAÇÃO APARTAMENTO:



GecAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Oliveira Bento da Silva 370 Santa Rosa II SERTÃOZINHO - SP Data : 23/03/2026

Cliente : Proc 1002158-68.2020.8.26..0597

Área terreno m² : 59,00

Edificação m² : 50,42

Modalidade : Venda

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.019,26

Desvio Padrão : 343,12

- 30% : 713,48

+ 30% : 1.325,03

Coefficiente de Variação : 33,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 917,42

Desvio Padrão : 164,55

- 30% : 642,20

+ 30% : 1.192,65

Coefficiente de Variação : 17,9400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 917,42

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 917,42000

VALOR TOTAL (R\$): 46.256,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 804,61

INTERVALO MÁXIMO : 1.030,23

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 804,61

INTERVALO MÁXIMO : 1.030,23



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

Processo nº. 1002158-68.2020.8.26.0597

ANEXO 01 – RESULTADO AVALIAÇÃO APARTAMENTO:



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Apto Residencial Geraldo Honório Garcia. **DATA :** 23/03/2026
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 11
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples s/ elev. (-)
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Apto Resid. Geraldo H Garcia ref.26091114133827956 ,sn	803,25	803,25	1,0000
☒ 2	Apto Resid. Geraldo Honório Garcia ref.2339143 ,sn	894,13	833,97	0,9327
☒ 3	Apto Sert Jardim Santa Rosa II ref.id-2838779025 ,sn	1.106,71	949,70	0,8581
☒ 4	Apto Sert Resid. Geraldo Hon. Garcia ref 46515 ,sn	716,68	808,28	1,1278
☒ 5	Apto Sertãozinho Cond. Resid. Acacias ref.15401 ,sn	1.575,51	1.191,93	0,7565



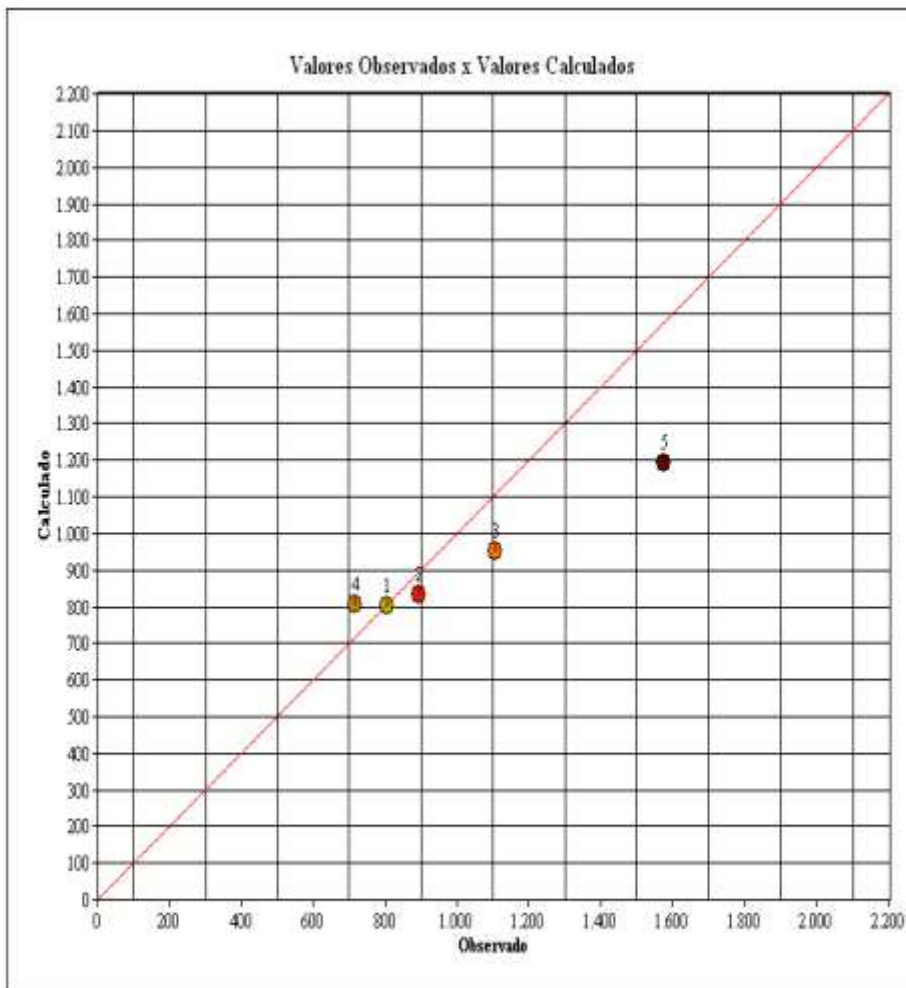
MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6

- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -

MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

Processo nº. 1002158-68.2020.8.26.0597

ANEXO 01 – RESULTADO AVALIAÇÃO APARTAMENTO:



Núm.	X	Y
1	803,25	803,25
2	894,13	833,97
3	1.106,71	949,70
4	716,68	808,28
5	1.575,51	1.191,93



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL -- PERÍCIAS - AVALIAÇÕES.

Processo 1002158-68.2020.8.26.0597.

ANEXO 02:

ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS.



MARCO ANTONIO MINTO CREA Nº 060.505.758-6
ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES.

PROC . Nº. 1002158-68.2020.8.26.0597.

ANEXO 02-A - PLANILHA ELEMENTOS AMOSTRAIS UTILIZADOS:

ELEMENTO AMOSTRAL Nº.	LOCAL (SERTÃOZINHO)/SP	ÁREA ÚTIL APTO (m²)	VALOR OFERTA (R\$/mês)	PREÇO UNITÁRIO APÓS APLICAR FATOR OFERTA (R\$/m²)
1	Apto Sertãozinho Resid. Geraldo Honório Garcia ref. 26091114133827956 - facebook	50,42	45.000,00	803,25
2	Apto Sertãozinho Resid. Geraldo Honório Garcia ref. 2339143	50,42	50.091,26	894,13
3	Apto Sertãozinho bairro Jardim Santa Rosa II ref. -id- 2838779025	43,00	52.876,00	1.106,71
4	Apto Sertãozinho Resid. Geraldo Honório Garcia ref. 46515(VENDIDO)	50,42	36.135,00	716,68
5	Apto Sertãozinho Cond. Residencial Acacias ref.15401	43,70	76.500,00	1.575,51



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

Processo nº. 1002158-68.2020.8.26.0597

ANEXO 02B – ELEMENTOS AMOSTRAIS (APARTAMENTOS):

ELEMENTO 01:

<https://www.facebook.com/groups/643493105683409/posts/26091114133827956/>

Classificados de Sertãozinho e Cruz das Posses · Participar

Temistoclis Aguiar · 14 de janeiro · 🌐

🌟 **OPORTUNIDADE IMPERDÍVEL!** 🌟

Vendo apartamento térreo no Condomínio Geraldo Honório Garcia, no bairro Santa Rosa II.

- 🌟 59 m² muito bem distribuídos
- ✓ Sala conjugada com cozinha
- ✓ 2 quartos
- ✓ 1 banheiro
- ✓ Térreo – mais praticidade e conforto
- 📄 Documentação 100% em dia
- 👉 Pronto para transferência imediata
- 🚫 Somente venda
- 🚗 Não aceito veículos como parte do pagamento
- ☎ Contato: (16) 99464-0960
- 💬 Interessados, chamar no WhatsApp ou inbox

A venda

SERTÃOZINHO · RESIDENCIAL HONÓRIO GARCIA

APENAS R\$45.000,00

R\$45.000 · SERTÃOZINHO, SP

🏠 **OPORTUNIDADE IMPERDÍVEL!** 🏠

Vendo apartamento térreo no...

📩 Enviar mensagem

👍 Curtir

💬 Comentar

➦ Compartilhar



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

Processo nº. 1002158-68.2020.8.26.0597

ANEXO 02B – ELEMENTOS AMOSTRAIS (APARTAMENTOS):

ELEMENTO 02:

<https://www.leilaoimovel.com.br/imovel/sp/sertaozinho/residencial-apto-50-42m-02-dorms-vaga-sertaozinho-sp-imovel-2339143>

The screenshot displays the website interface for a real estate auction. At the top, there's a navigation bar with links like 'Parceiro auket', 'Encontre seu imóvel', 'Imóveis Caixa', 'Financiamento', 'Leiloeiros Parceiros', 'Quem Somos', 'Blog', 'Contato', 'Login', and 'Cadastre-se'. Below this, the main header features the 'GIORDANO leilões' logo and a large image of the apartment interior. Navigation buttons for 'Fotos' and 'Mapa' are visible. The breadcrumb trail reads: 'Home → Imóvel → SP → Sertãozinho → Apartamento em Leilão em Sertãozinho / SP'.

The main content area is titled 'Apartamento em Leilão em Sertãozinho / SP - 2339143'. It includes the address 'RUA OLIVEIRA BENTO DA SILVA, N 370' and two key metrics: 'Área Total: 58,88 m²' and 'Área Útil: 50,42 m²'. There are icons for 'Documentos' (Matricula and Edital) and a section titled 'Mais sobre o Imóvel'.

The 'Mais sobre o Imóvel' section provides detailed information:

- Localização:** SP /Sertãozinho /Jardim Santa Rosa II /R. Oliveira Bento da Silva
- Tipo:** Apartamento /Judicial
- Plataforma:** Leiloesjudiciais.com.br
- Leiloeiro:** Giordano Leilões (Ver Anuncio no leiloeiro)
- Código Imóvel:** 2339143
- Valor de Avaliação:** R\$ 50.091,26
- Data de Inclusão:** 30/06/2025

A detailed description follows: 'Descrição: Apto - 50,42m² - 02 dorms - Vaga - Sertaozinho/SP Apartamento n° 11, do bloco 11, no 1º andar ou 2º pav., Condomínio Residencial Geraldo Honório Garcia, c/área total 58,8825m² (área útil 50,42m² comum 8,4625m²), 01 (uma) vaga de garagem, situado na Rua Oliveira Bento da Silva, n° 370, bairro Jardim Santa Rosa II, Sertãozinho/SP, CRI 76.263. (Proc. 1000449-61.2021.8.26.0597) AVALIAÇÃO: R\$ 50.091,26 | LANCE MÍNIMO: R\$ 25.045,63 (O IMÓVEL PODERÁ SER PARCELADO COM ENTRADA DE 25% E O RESTANTE EM ATÉ 30 MESES) OBS.: FICARÁ A CARGO DE EVENTUAL ARREMATANTE A DEVIDA BAIXA DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS Obs.: Existe ação de Anulação de Assembleia Condominial movida pela parte executada contra o Condomínio Residencial Geraldo Honório Garcia, tramitando sob o nº 1002856-98.2025.8.26.0597. CLIQUE AQUI PARA VER A LOCALIZAÇÃO DO BEM Role a descrição para ver mais'.

On the right side, there's a sidebar with the title 'Valor do Imóvel À consultar' and a button 'Mais sobre o imóvel →'. At the bottom right, there's a 'Tenho int' button and a heart icon for favorites.



<https://www.giordanoleiloes.com.br/>



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

Processo nº. 1002158-68.2020.8.26.0597

ANEXO 02B – ELEMENTOS AMOSTRAIS (APARTAMENTOS):

ELEMENTO 03:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-rosa-ii-bairros-sertaozinho-43m2-venda-RS52876-id-2838779025/?source=ranking%2Crp>



**Apartamento com 2 Quartos e 1
banheiro à Venda, 43 m² por R\$...**

Metragem
43 m²

Quartos
2

Banheiros
1

Vagas
--

Aceita animais - Condomínio fechado

Publicado há 6 meses, atualizado há 2 semanas.

Localização

Residencial das Acácias, 600 – Jardim Santa Rosa II,
Sertãozinho - SP



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda
R\$ 52.876

Condominio
R\$ 100/mês

IPTU
R\$ 100

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 43 m² por R\$ 52.876

(Código do anunciante: id 411 | Código no Viva Real: 2838779025)

O imóvel está localizado no bairro Jardim Santa Rosa II possui 43 metros quadrados com 2 quartos e 1 banheiro. Encontra-se na privacidade de um condomínio fechado.

(11) 3003-...[Ver telefone](#)

Anúncio criado em 24 de setembro de 2025, atualizado há 2 semanas.

Valero Leilões – São José dos Campos – Tel : Telefone: [3003-0321](tel:3003-0321)



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

Processo nº. 1002158-68.2020.8.26.0597

ANEXO 02B – ELEMENTOS AMOSTRAIS (APARTAMENTOS):

ELEMENTO 04:

https://www.giordanoileiloes.com.br/leilao/index/leilao_id/16072/lote/46515

GIORDANO leilões 0800 500 9947 Entrar Criar conta

Detalhes do lote

Lote 2 VENDIDO

Fonte: GOOGLE 2022

Lances: 1 Visitas: 483 Incremento: R\$ 500,00

Apto - 50,42m² - 02 dorms - Vaga - Sertãozinho/SP

R\$ 36.135,00

Parcelado em 20x

Avaliação: R\$ 60.221,96

Lance mínimo atual: R\$ 36.133,18

Comissão leiloeiro(a): 5%

Usuário: ANDLEILAO

GIORDANO leilões

Descrição Anexos Mensagens Lances

Apto - 50,42m² - 02 dorms - Vaga - Sertãozinho/SP

(Proc. 1000045-39.2023.8.26.0597)

AVALIAÇÃO: R\$ 60.221,96 | LANCE MÍNIMO: R\$ 36.133,18

(O IMÓVEL PODE SER PARCELADO COM 25% DE ENTRADA E O RESTANTE EM ATÉ 30 MESES)

Obs.: Com a área útil de 50,42m², área comum de 8,4625m², perfazendo uma área total de 58,8825m².

LINK DE LOCALIZAÇÃO: <https://goo.gl/maps/DBd9JajnzXnzxJLj8>



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

Processo nº. 1002158-68.2020.8.26.0597

ANEXO 02B – ELEMENTOS AMOSTRAIS (APARTAMENTOS):

ELEMENTO 05:

<https://www.expandhmoveis.com.br/comprar/Sertaozinho/Apartamentos/Padrao/Jardim-Santa-Rosa-II/15401>



Edifício de Apartamento Condomínio Residencial Acácias

APARTAMENTOS PADRÃO - JARDIM SANTA ROSA II
RESIDENCIAL PARA VENDA EM SERTÃOZINHO

[Favoritar](#) | [Comparar](#)

Compartilhe: [Facebook](#) [Twitter](#) [WhatsApp](#)

Residencial
Finalidade

Referência
15401

Dormitórios
2

Banheiro
1

Garagem
1

A. Útil
43.70 m²

Total para Acessórios *valores sujeitos a alteração.*

Condomínio ⓘ	205,50
Total / Mês ⓘ	205,50

Venda	76.500,00
(ITBI, Registro, Escritura e Certidões) ⓘ	Consulte-nos
Total ⓘ	76.500,00

Expandh – Centro [Rua Barão do Rio Branco, 1611 - Centro, CEP:14160-570](#)

Sertãozinho – SP [\(16\) 2105-3333](#)

comercial@expandhmoveis.com.br Creci: J-11597

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/03/2026
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Apto Resid. Geraldo H Garcia ref.26091114133827956 NÚMERO : sn
 COMP.: BAIRRO : Santa Rosa II CIDADE : SERTAOZINHO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 59,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 11,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,032 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,784 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,42 ÁREA COMUM M² 59,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 109,42

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 45.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 803,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 803,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/03/2026
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Apto Resid. Geraldo Honório Garcia ref.2339143 NÚMERO : sn
 COMP.: BAIRRO : Santa Rosa II CIDADE : SERTAOZINHO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 59,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 11,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,032 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,856 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,42 ÁREA COMUM M² 59,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 109,42

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 50.091,26 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 894,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -60,17	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 833,83
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,93
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/03/2026
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Apto Sert Jardim Santa Rosa II ref.id-2838779025. NÚMERO : sn
 COMP.: BAIRRO : Santa Rosa II CIDADE : SERTAOZINHO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 59,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 11,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,761 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,70 ÁREA COMUM M² 59,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 102,70

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 52.876,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -19,80	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1,088
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 26,33	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 934
PADRÃO Fp : -161,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,85
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/03/2026
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Apto Sert Resid. Geraldo Hon. Garcia ref 46515 NÚMERO : sn
 COMP.: BAIRRO : Santa Rosa II CIDADE : SERTAOZINHO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 59,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 11,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 1,032 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,676 IDADE : 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,42 ÁREA COMUM M² 59,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 109,42

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Transação VALOR VENDA (R\$) : 36.135,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 716,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 91,60	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 808,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,12
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SERTAOZINHO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/03/2026
 SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Apto Sertãozinho Cond. Resid. Acacias ref.15401. NÚMERO : sn
 COMP.: BAIRRO : Santa Rosa II CIDADE : SERTAOZINHO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 59,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 11,80
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,868 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,70 ÁREA COMUM M² 59,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 102,70

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 76.500,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA :
 CONTATO : TELEFONE : 11-50110787
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -28,65	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.575,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -121,98	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.191,00
PADRÃO Fp : -232,97	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,75
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	