

**Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 04ª Vara Cível
do Foro Central da Capital**

Processo: **1103640-03.2017.8.26.0100**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente: **Ramiro da Silva**

Requerido: **Antônio Carlos Rivelli**

Cynthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

- 1- Preliminar
- 2- Vistoria
- 3- Método de Avaliação
 - 3.1- Método Comparativo Direto
- 4- Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária
- 5- Valor do Imóvel
- 6- Conclusão..... 16**
- 7- Levantamento Fotográfico
- 8- Homogeneização dos Elementos Pesquisados
- 9- Encerramento
- 10- Anexos
 - 10.1- Pesquisa Imobiliária
 - 10.2- Planilha de Homogeneização dos Elementos Comparativos
 - 10.3- Normas Técnicas
 - 10.4- Certidão de Dados Cadastrais

1) Preliminar

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características do imóvel, bem como o contexto regional em que se encontra, elaborou-se o Laudo de Avaliação tendo o objetivo a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito abaixo:

Apartamento nº41, localizada no 4º andar do “Edifício Lyrio”, situado na Avenida Ipiranga, nº1.208 - 5º Subdistrito da Santa Efigênia– São Paulo – SP.

Contendo a **área de uso privativo de 72,80m2** mais uma quota nas áreas comuns de 16,49m2 e a fração ideal de 2,495% no terreno.

Matrícula nº: 49.402– 5ºCRI/SP.

2) Vistoria

O imóvel foi vistoriado no dia **21 de fevereiro de 2022 às 14h**, conforme agendamento realizado nos autos.

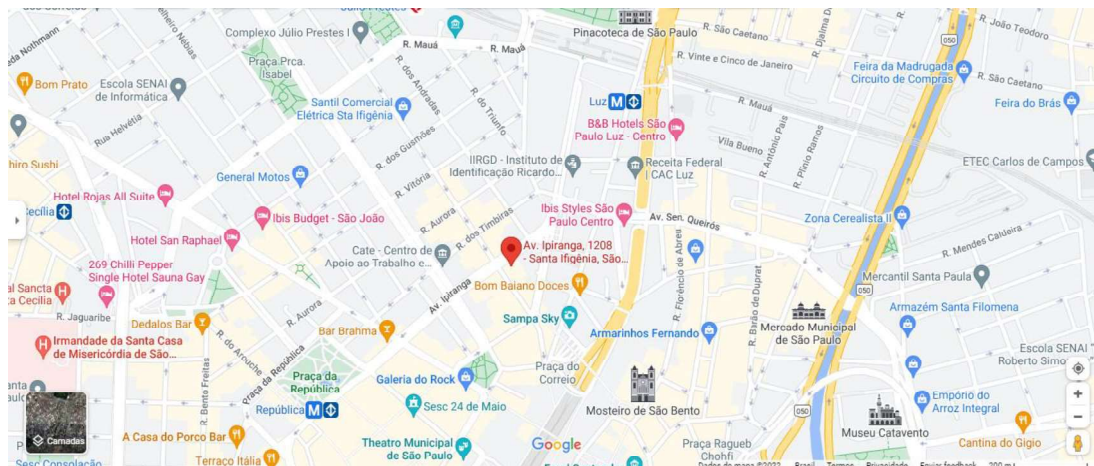
Durante a vistoria esta perita teve o acompanhamento do morador estrangeiro Abdo – cel.: 94959-3333.

Circunvizinhança e Localização

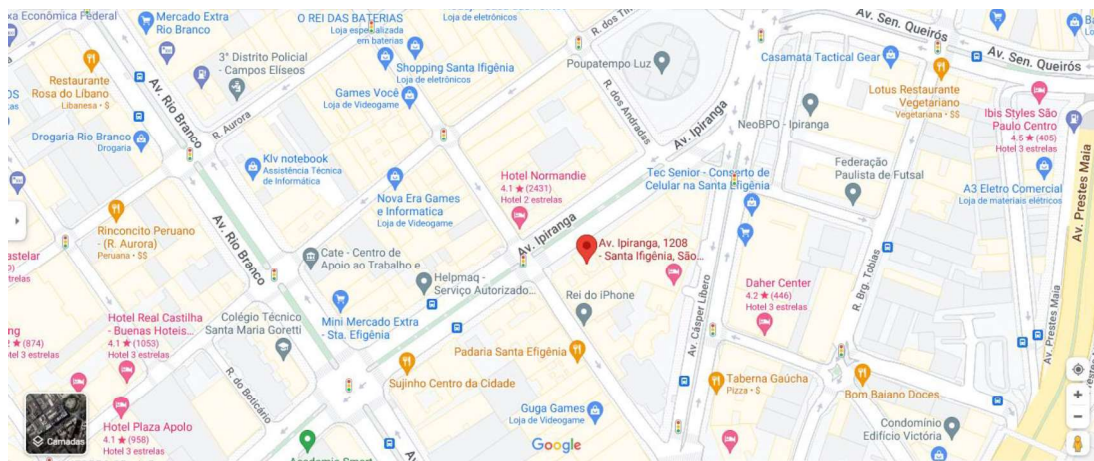
O imóvel está localizado em na região central da Capital de São Paulo.

A circunvizinhança é de uso misto. As moradias são de classe média.

Localização por mapa - macro região

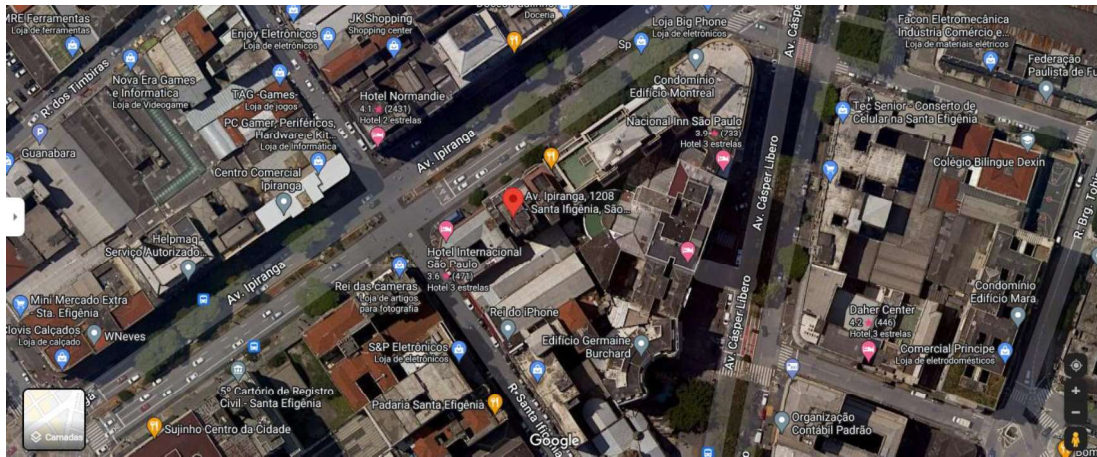


Localização por mapa - micro região



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTHIA ESTEVES DE CASTRO SAMPAIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2022 às 17:55, sob o número WJMJ22406044025. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103640-03.2017.8.26.0100 e código CCD9E22.

Localização por satélite



Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água, esgoto, iluminação pública, iluminação domiciliar, gás natural *Comgás*, TV a cabo, pavimentação, guia e sarjetas, telecomunicações, coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio, escola pública, comércio geral, segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de **“Índice – Unidades Padronizadas - 2019 do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	3,180	3,533	3,827
		1.1.3- Padrão Médio	3,562	3,958	4,354
		1.1.4- Padrão Superior	3,828	4,218	4,640
		1.1.5- Padrão Fino	4,568	5,075	5,583
		1.1.6- Padrão Luxo	5,377	5,974	6,572
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.4- Padrão Superior	6,144	6,827	7,089
		2.1.1- Padrão Econômico	7,090	7,410	7,983
		2.1.2- Padrão Simples	7,984	8,683	9,551
		2.1.3- Padrão Médio	2,081	2,313	2,544
		2.1.4- Padrão Superior	3,378	3,753	4,013
		2.1.5- Padrão Fino	3,742	4,158	4,573
2.1.6- Padrão Luxo	2.1.6- Padrão Luxo	2.1.6- Padrão Luxo	4,014	4,330	4,763
		2.1.6- Padrão Luxo	4,745	5,273	5,767
		2.1.6- Padrão Luxo	5,206	5,784	6,363
		2.1.6- Padrão Luxo	5,768	6,371	7,072
		2.1.6- Padrão Luxo	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

Classe: 1 - residencial

Grupo: 1.1 - apartamento

Padrão: 1.1.2 – simples

Índice de Unidade Padronizada: 3,958

Idade Aparente Estimada: 60 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

O Condomínio “Lyrio” possui:

- 01 bloco de edifício;
- portaria;
- recepção;
- 12 andares, sendo 03 apartamentos por andar;
- 02 elevadores;

3) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “*Norma de Avaliações do IBAPE/SP*”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade”.

3.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na

Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta e urbanista

Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- **detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;**
- **idoneidade das fontes de informação;**
- **semelhança com o imóvel avaliando;**
- **atualidade;**
- **números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.**

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- **localização;**
 - **padrão construtivo;**
 - **estado de conservação;**
 - **obsoletismo;**
-
- **fator elasticidade ou fator oferta** (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);
 - **fator vaga** (será adotado 12,50m² de área útil padrão para cada vaga, ou 6,25m² de área equivalente para a homogeneização).

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais

homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

onde:

qu = valor unitário do m2 de venda (R\$);

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m2);

Fo = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

Ftr = fator de transposição.

Este último - Ftr, homogeneiza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos.

$$Ftr = \frac{Foc.i \times Fp.i \times IFi \times Fv}{Foc.p \times Fp.p \times IFp}$$

onde:

Ftr = fator de transposição

IFi = índice fiscal do imóvel avaliando

IFp = índice fiscal da pesquisa

Fv = fator vaga

Foc.i = fator obsolência imóvel avaliando

Foc.p = fator obsolência imóvel pesquisa

Fp.i = fator padrão imóvel avaliando

Fp.p = fator padrão imóvel pesquisa

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “Foc”:

$$\mathbf{Foc = R + K (1-R)}$$

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

De acordo com a tabela de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Resumo:

Ir (vida referencial) = 60 anos
Ie (idade da edificação) = 60 anos
R (valor residual)= 20 anos
Idade em % da vida referencial = 60 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)
K (coeficiente) = -

$$\text{Foc.i} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0 (1,00-0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 1$$

Valor Unitário (qu)* = R\$/m2

Válido para abril de 2022

**Planilha Excel em anexo*

5) Valor do Imóvel

$$\text{Vi} = \text{qu} \times \text{Au}$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m2);

$$Vi = R\$4.042,71/m^2 \times 72,80m^2$$

$$Vi = \mathbf{R\$294.309,29}$$

Em números redondos:

$$\mathbf{V = R\$295.000,00}$$

(duzentos e noventa e cinco mil reais)

Válido para abril de 2022

6) Conclusão

O Laudo apurou o **Valor de Mercado** para o imóvel objeto da ação:

Valor avaliando

R\$295.000,00

(duzentos e noventa e cinco mil reais)

Válido para abril de 2022

7) Levantamento Fotográfico

Foto 01

Vista da fachada.



Foto 02

Vista da recepção.



Foto 03

Vista da porta de entrada.



Foto 04

Vista da cozinha.



Foto 05

Vista da cozinha.

**Foto 06**

Vista do wc.

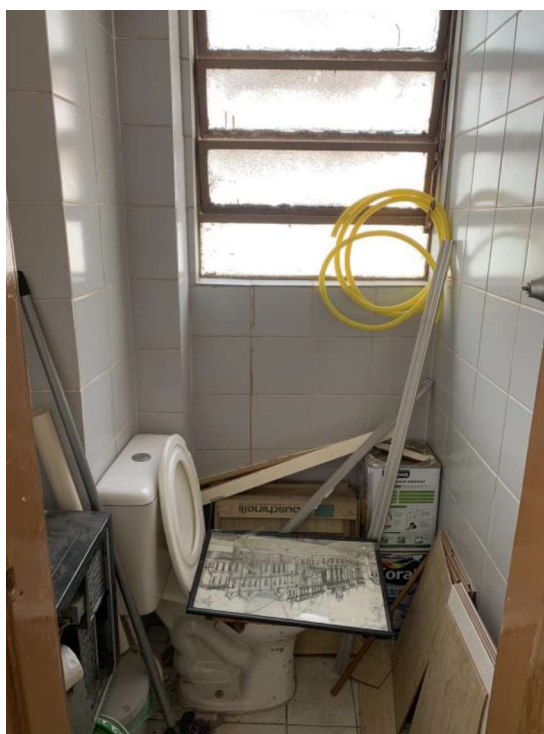


Foto 07

Vista da área de serviço.

**Foto 08**

Vista do corredor.



Foto 09

Vista do banheiro.



Foto 10

Vista da sala.



Foto 12

Vista da sala.



Foto 13

Vista do dormitório.

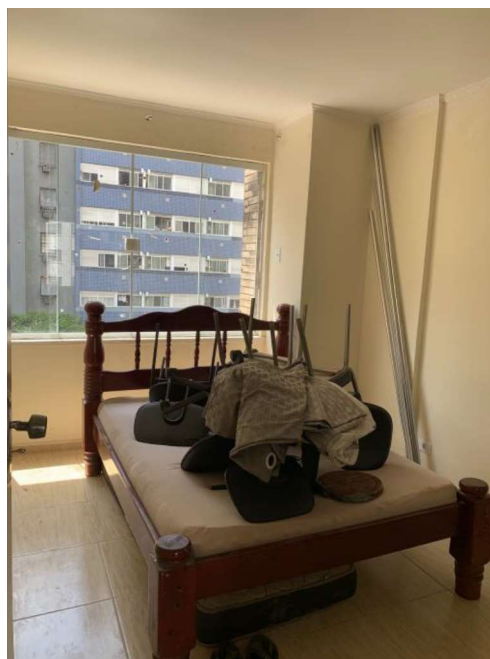


Foto 14

Vista do dormitório.



Foto 15

Vista do hall de elevador.



8) Homogeneização dos Elementos Pesquisados

Data da pesquisa: 04/2022

Elemento de Avaliação 01

Área útil (m2): 226,00

Padrão construção: superior +

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 45

Vaga de garagem: **03**

Área equivalente vaga: -

Tratamento Matemático

$Foc = R + K (1-R)$

$Foc = 0,20 + 0,3301 (1,00 - 0,20)$

$Foc = 0,464$

qu1= R\$11.723,89/m2

9) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 31 folhas.

São Paulo, 16 de abril de 2022.

assinado digitalmente

Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

AU: A91712-5

10) ANEXOS

10.1- Pesquisa Imobiliária

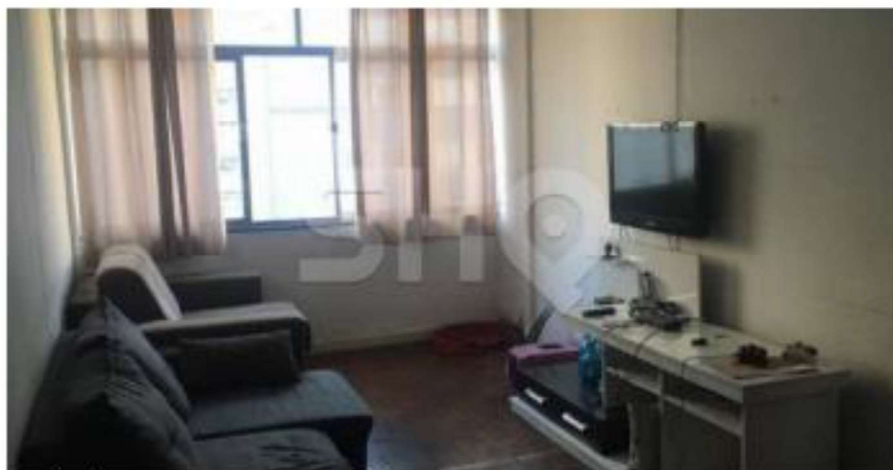
10.2- Planilha de Homogeneização dos Elementos Comparativos

10.3- Normas Técnicas

10.4- Certidão de Dados Cadastrais

10.1- Pesquisa Imobiliária

Elemento de Avaliação 01



6 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Ipiranga

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 72 m² por R\$ 424.000

Avenida Ipiranga - República, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. ZN18167

72m²

2 quartos

2 banheiros

Não informado

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(9\)](#)

Vende apto 2 dormitórios na República



Vendo apartamento de 72 m²

É um prédio antigo, não tem vaga, só tem portaria que funciona em horário comercial.

Fica no centro de São Paulo, perto das estações república, luz, São Bento e Anhangabaú. Fica na avenida Ipiranga do lado da rua santa Ifigênia e pertinho da 25 de março!!! Tem uma ótima localização e é bem pertinho de tudo.

Sh Prime Imóveis. referência no mercado imobiliário fornecendo serviços

COMPRA

**R\$
424.000**

Condomínio R\$
820

IPTU R\$ 1

ANUNCIANTE

Sh Prime
Imóveis



Contato por

[WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)

[Quero mais](#)

[WhatsApp](#)

[Contato](#)

Elemento de Avaliação 02



16 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Ipiranga

Imóvel Comercial com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 72 m² por R\$ 350.000

Avenida Ipiranga - República, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. REO630710

72m²

2 quartos

2 banheiros
1 suite

Não informado

[SOLICITAR](#)

São Paulo - Casa Comercial - REPUBLICA



Apartamento em região central, pode ser também escritório comercial, em umas das ruas mais conhecidas do país, a famosa av. Ipiranga, seus prédios clássicos e históricos do centro da cidade mais rica do Brasil. Proximidades: Bares e Restaurantes, Escola, Farmácia, Shopping Center, Supermercado, Academia, Agências Bancárias, Estação de Metrô, Hospital, Linhas de ônibus. - Ref.: REO630710
[Ler mais](#)

COMPRA

**R\$
350.000**

Condomínio R\$
877

IPTU R\$ 120

ANUNCIANTE

LOCAL

IMÓVEIS -



ALTO DE

PINHEIROS

Contato por

[WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)

[WhatsApp](#)

[Contato](#)

[https://www.vivareal.com.br/immob/immob-comercial-2-quartos-republica-centro-sao-paulo-72m2-venda-R\\$350000-id-2543388611/](https://www.vivareal.com.br/immob/immob-comercial-2-quartos-republica-centro-sao-paulo-72m2-venda-R$350000-id-2543388611/)

1/8

Elemento de Avaliação 03



31 fotos

Início / Venda / ... / Santa Ifigênia

**Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda,
75 m² por R\$ 270.000**

Santa Ifigênia, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 2036

75m²

2 quartos

2 banheiros

Não informado

[SOLICITAR](#)

Apartamento em Santa Ifigênia - São Paulo



Apartamento para reforma com dois dormitórios, imóvel poderá ser usado quanto para o uso residencial quanto comercial.

[Ler mais](#)

Metrô e trens próximos

COMPRA

R\$ 270.000

Condomínio **R\$ 770**

IPTU **R\$ 1.166**

ANUNCIANTE

LEILA REGINA

LORENZI



Contato por

[WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)

[Quero mais](#)

[Informações](#)

[WhatsApp](#)

[Contato](#)



Elemento de Avaliação 04



20 fotos

Início / Venda / ... / República

Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 193 m² por R\$ 700.000

República, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 3963

193m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

2 banheiros

Não informado

[SOLICITAR](#)

Conjunto Comercial/Sala REPUBLICA SAO PAULO SP Brasil



CENTRO - Conjunto Comercial localizado na Av Ipiranga , proximo a estacao Republica do metro , proximo a Av Rio branco , Av Sao Joao e rua Santa Efigenia, muitos comercios , bancos e prestadores de servicos, transportes urbanos para varias localidades da cidade de Sao Paulo , proximo ao largo do Correio excelente oportunidade para ter um otimo escritorio na regioao central de Sao Paulo. Agende sua Visita!

Ler mais

COMPRA

R\$

700.000

Condomínio R\$

3.138

IPTU

R\$ 259

ANUNCIANTE

SP Centro

Imóveis Ltda

Me

Contato por

[WhatsApp](#)
[Quero visitar](#)

WhatsApp


Contato

[https://www.vivaREAL.com.br/immovels/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-193m2-venda-R\\$700000-45-2552532202/](https://www.vivaREAL.com.br/immovels/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-193m2-venda-R$700000-45-2552532202/)

1

10.2- Planilha de Homogeneização dos Elementos Comparativos e Cálculo do Valor Unitário.

Oferta	Preço Ofertado (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)	Fator Padrão - Fp			
					Coef.	Fp	Variação 1 (R\$/m ²) sobre 80% do valor	Vu1 (R\$/m ²)
Avaliando		72,80			3,958			
1	424.000,00	72,80	0,9	5.241,76	3,958	1,00	0,00	5.241,76
2	350.000,00	72,80	0,9	4.326,92	3,958	1,00	0,00	4.326,92
3	270.000,00	72,80	0,9	3.337,91	3,958	1,00	0,00	3.337,91
4	700.000,00	193,00	0,9	3.264,25	3,958	1,00	0,00	3.264,25
média				4.042,71	4.042,71			
desvio padrão				934,74	934,74			
CV				23,1%	23,1%			

Fator Obsolescência - Foc				Fator resultante	Valor unitário homogeneizado (R\$/m ²)	Amostra Saneada
Coef.	Foc	Variação 2 (R\$/m ²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m ²)			
1,000						
1,000	1,00	0,00	5.241,76	1,00	5.241,76	1
1,000	1,00	0,00	4.326,92	1,00	4.326,92	1
1,000	1,00	0,00	3.337,91	1,00	3.337,91	1
1,000	1,00	0,00	3.264,25	1,00	3.264,25	1
				4.042,71	4.042,71	
				934,74	934,74	
				23,1%	23,1%	

lim.inferior:-30%	R\$ 2.829,90
lim.inferior:+30%	R\$ 5.255,52
Média Saneada	R\$ 4.042,71
lim.inferior:-30%	R\$ 2.829,90
lim.inferior:+30%	R\$ 5.255,52
desvio padrão s	934,74
n	4
int. confiança e	765,44
lim.mínimo	R\$ 3.277,28
lim.máximo	R\$ 4.808,15
coef.de variação	23,1%
coef.Student t	1,638

10.3- Normas Técnicas

Foram utilizadas para a elaboração do presente trabalhos, as seguintes normas técnicas:

- ABNT-NBR 14653-2:2011 (Associação Brasileira de Normas Técnica):

“Avaliação de Bens” - Parte 1

“Procedimentos Gerais” - Parte 2

“Imóveis Urbanos” – Parte 3

- IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo):

- “Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Urbanos” – 2019

- “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019

10.4- Certidão de Dados Cadastrais


PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 001.044.0322-5

Local do Imóvel:
AV IPIRANGA, 1208 - APTO 41
CEP 01040-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV IPIRANGA, 1208 - APTO 41
CEP 01040-903

Contribuinte(s):
CPF 042.826.718-15 ANTONIO CARLOS RIVELLI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	259	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0249
Área total (m²):	259		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	90	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	220	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1962		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	12.754,00
- da construção:	2.789,00

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

- da área incorporada:	117.547,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	50.202,00
Base de cálculo do IPTU:	167.749,00

