



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 060113.7793/D
exclusivamente função perita judicial desde 1983

Especializações: *revisional, renovatória,
avaliações judiciais,
patologias construção
estudo dominial
legislação ambiental*

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 40ª. VARA CIVEL FORUM
CENTRAL.**

Processo nº018898-92.2009.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de Execução requerida por BANCO SAFRA S/A contra INDUSTRIA E COMERCIO DE ROUPAS NESCAF LTDA., vêm apresentar à Vossa Excelência, mui respeitosamente, **suas conclusões**, expressas no presente

LAUDO JUDICIAL

tendo por base a NBR 14653-2 da ABNT.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 05 de setembro de 2023.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTÓRIA.

1. Do Local.

1.1. Da ocupação da região.

1.2. Do Zoneamento.

1.3. Dos Melhoramentos Públicos.

2. Do Prédio.

2.1. Do Terreno.

2.2. Das Áreas Comuns.

2.2.1. Do Pavimento subsolo.

2.2.2. Da vaga garagem.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.

1.1. Métodos Indiretos.

1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Diretos.

1.2.1. Método Comparativo.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

1.1.2. Capital Construção.

1.2.1. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

CAPÍTULO I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar a vaga de garagem nº16, localizada no pavimento subsolo do “Condomínio Edifício Cachoeira”, situado na rua Sacramento nº155, bairro Pari, objeto da matrícula nº73.755 do 5º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à ação de Execução requerida por nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de Execução requerida por BANCO SAFRA S/A contra INDUSTRIA E COMERCIO DE ROUPAS NESCAF LTDA. que corre perante a 40ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 01188981-92.2009.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

CAPÍTULO II – ETAPAS PERICIAIS.

1. Introdução.

O início dos trabalhos periciais foi realizado no dia 25 de maio às 14:00 horas tendo sido aberto o portão do prédio para início da vistoria com o acompanhamento do zelador e requerido para a indicação do espaço da vaga de garagem objeto da ação.

As áreas comuns e espaço vagas foram vistoriados para obtenção das características do sistema construtivo do prédio.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo		de São Paulo	
Matrícula	Ficha	São Paulo, 06 de fevereiro de 2001	
73.755	01		
IMÓVEL: Vaga de garagem n.º 16, localizada na garagem do subsolo do Edifício Cachoeira, situado na rua Sacramento, n.º 155, esquina da rua São Biaggio, no 25.º Subdistrito - Pari, com a área útil de 9,900m ² , área comum de 27,218m ² e área total de 37,118m ² , correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5371% no terreno.			
CONTRIBUINTE: 017.101.0030-3 (maior área).			

TITULO DE PROPRIEDADE



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 01 – INICIO DOS TRABALHOS PERICIAIS NO INTERIOR DO PRÉDIO.

A vistoria das áreas comuns para lazer cobertas e descobertas foi desenvolvida para verificação do sistema construtivo do prédio.

No Capítulo IV – Vistoria foram descritas as características construtivas com registro fotográfico tendo o acompanhamento patrono e requerido .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

CAPÍTULO III - VISTORIA.

1.Do Local.

A rua Sacramento inicia junto a rua Morro Grande e finda na rua Frei Pacifico Wagner, bairro Pari, região residencial conhecida como Canindé.

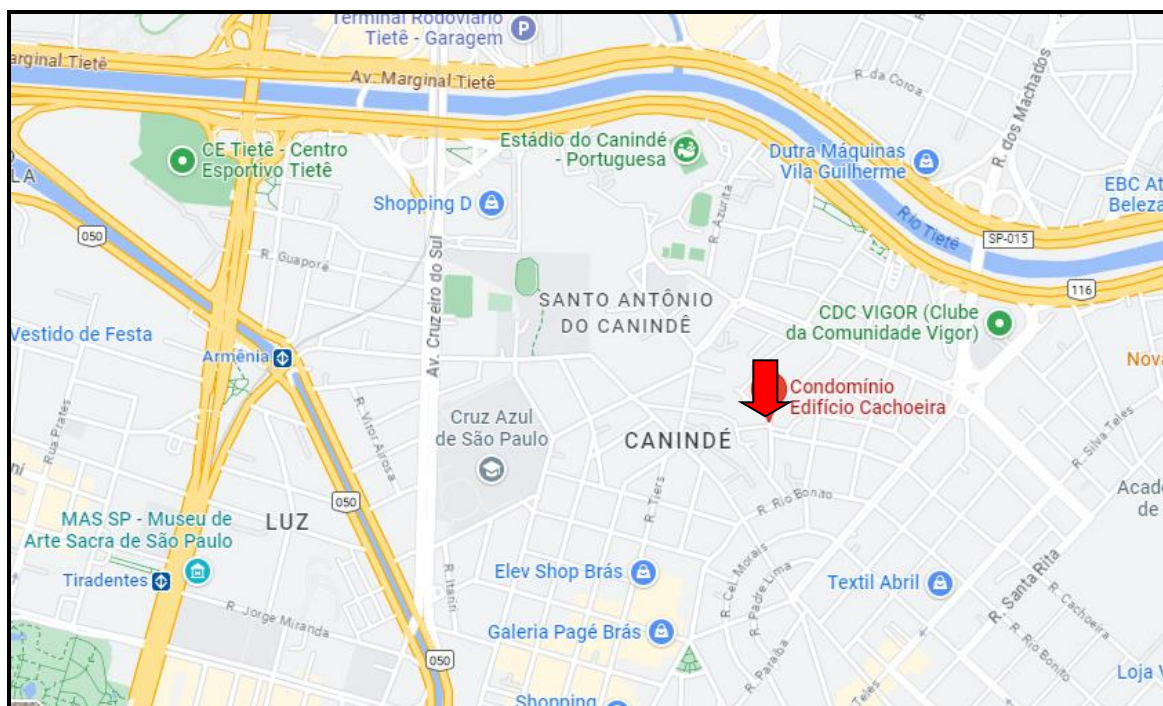


FIG- 1 MAPA LOCALIZAÇÃO NA REGIÃO PROXIMO AO BRÁS.

A proximidade com a Marginal Tietê e da região do Brás, núcleo comercial que possui importante movimento comercial, propicia expansão vertical residencial.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

A região possui corredores expressos importantes tais como:

- Ponte da Vila Guilherme.
- Marginal Tietê.
- Av. Bom Jardim.
- Av. Cruzeiro do Sul.

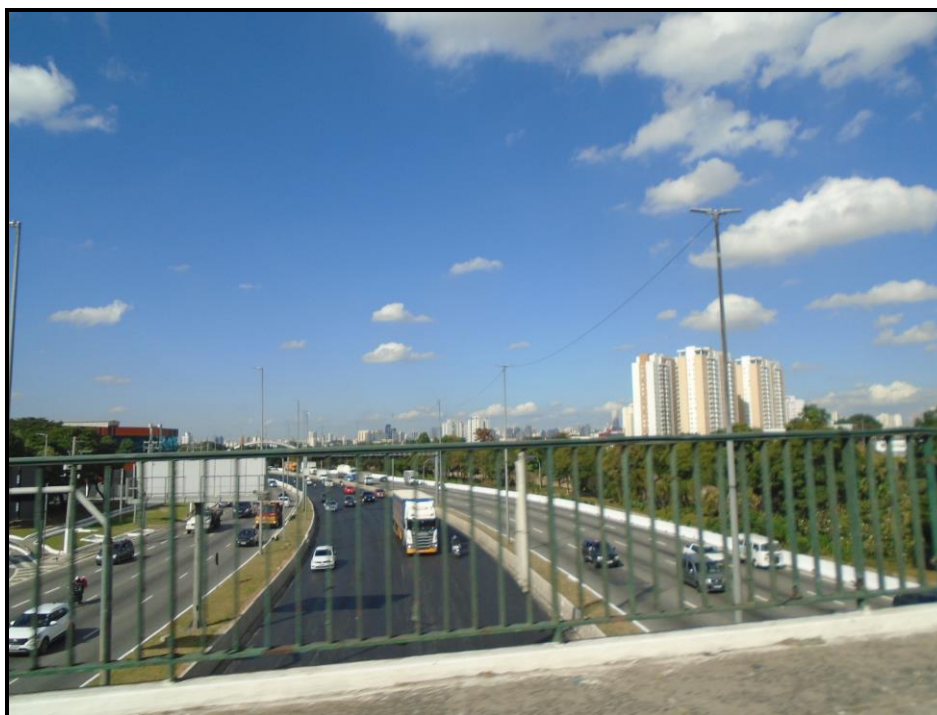


FOTO 02 – PONTE DA VILA GUILHERME.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

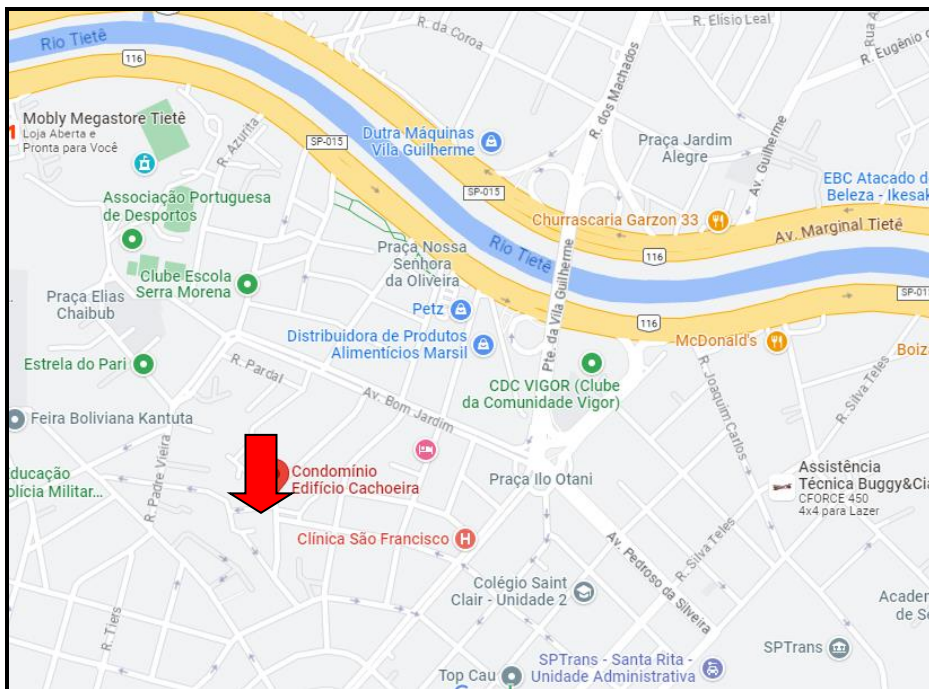


FIG- 2 MAPA LOCALIZAÇÃO NA REGIÃO PONTE VILA GUILHERME.

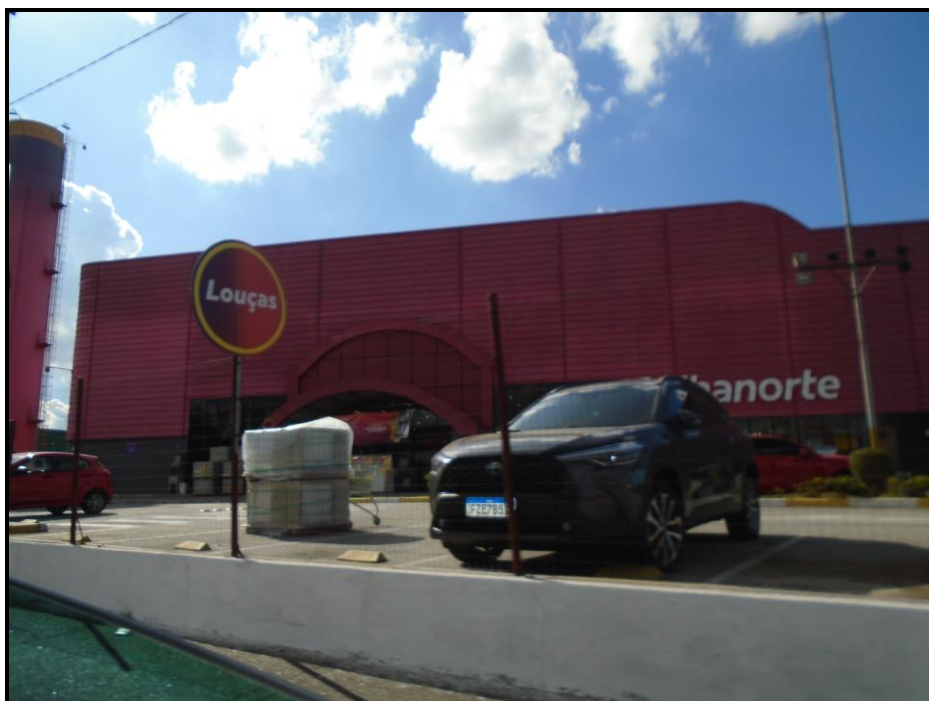


FOTO 03 – OCUPAÇÃO DE GALPÕES PROXIMO A MARGINAL TIETÊ.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

A ocupação predominante no quadrilátero da
rua Sacramento é de residências assobradadas.



FOTO 04 – OCUPAÇÃO DE PRÉDIOS ASSOBRADADOS NO LOCAL.

Na aerofoto adiante temos a visualização da
ocupação predominante de residências geminadas
assobradadas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

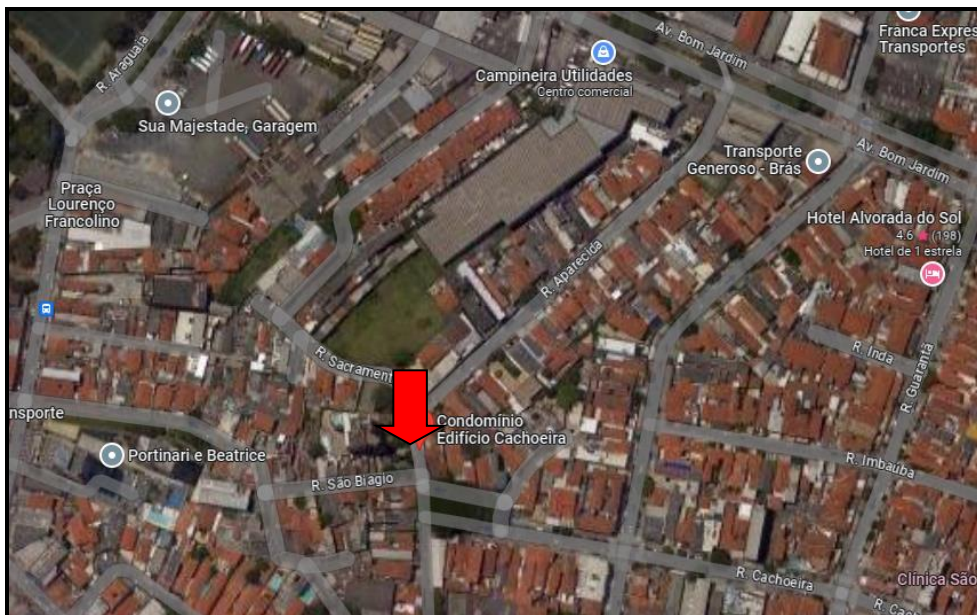


FIG. 03 – OCUPAÇÃO DE PRÉDIOS ASSOBRADADOS NO LOCAL.



FOTO 05 – TRAVESSA DA RUA SÃO BIAGIO JUNTO AO PRÉDIO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

2.2. Do Zoneamento.

O estudo do zoneamento para o Setor 17 é fator preponderante para definição de diretrizes para os trabalhos de pesquisa de mercado e delimitação da região geoeconômica para estudo avaliatório.



FIG. 04 - LOCALIZAÇÃO DA QUADRA 101 DO SETOR 17.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

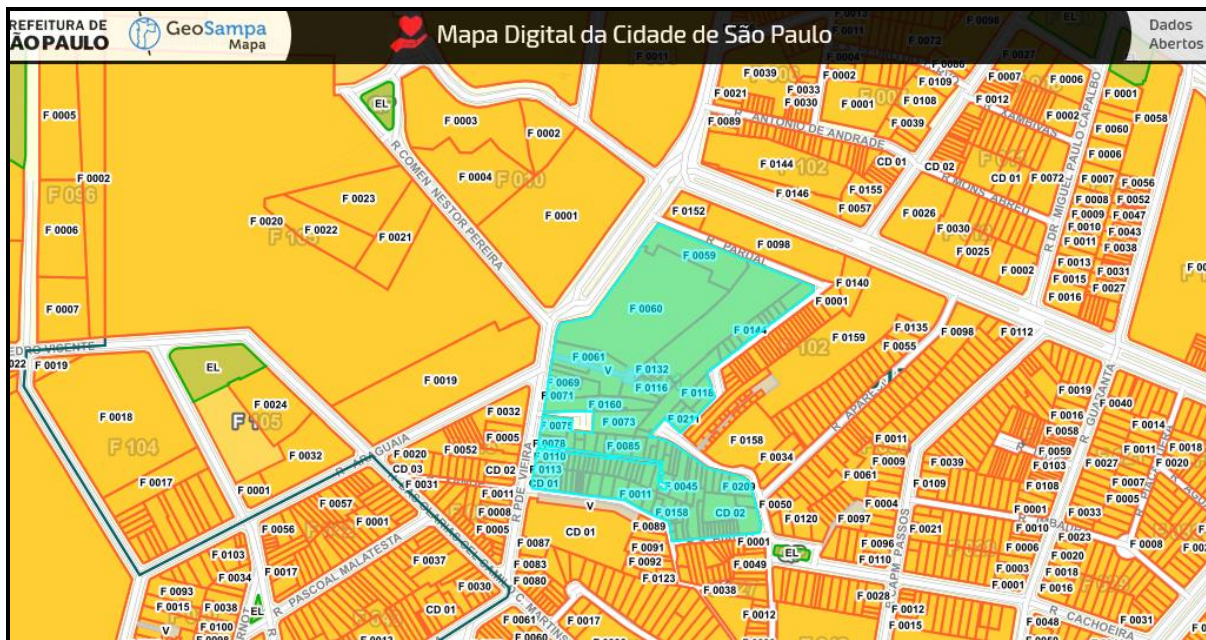


FIG. 05 - DIVISÃO DO SETOR 17 PARA DELIMITAÇÃO DA REGIÃO PARA ESTUDO

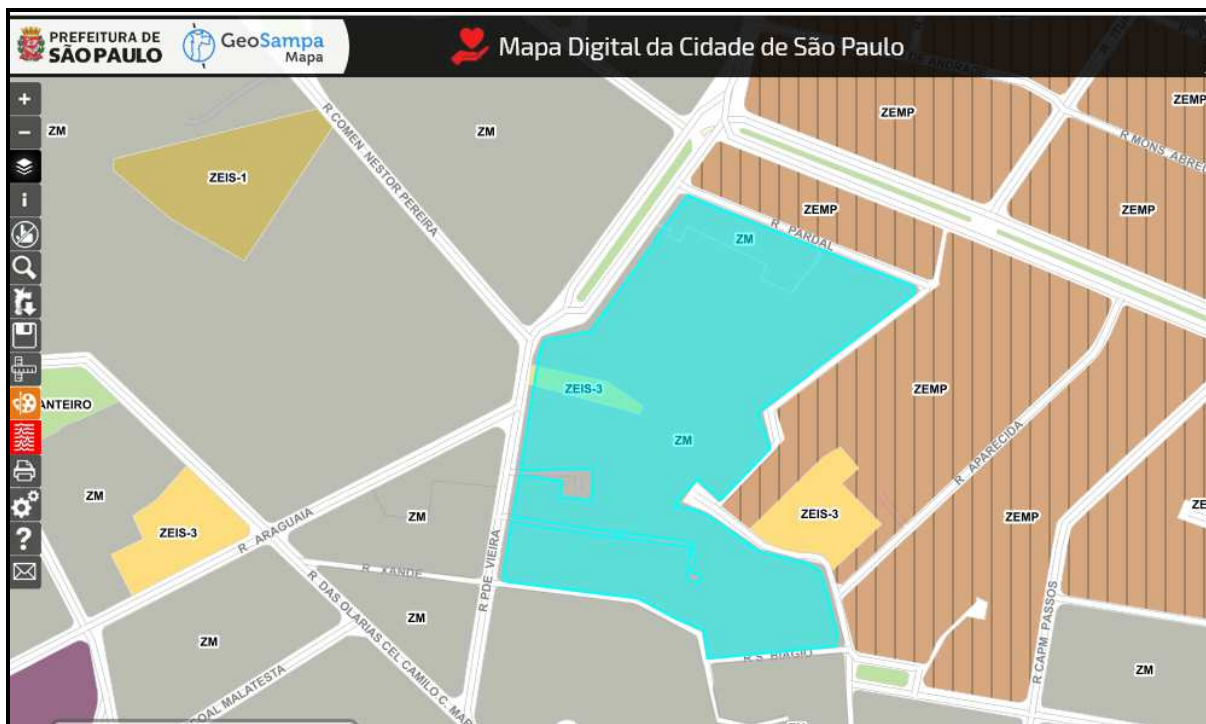


FIG. 06 - ZONEAMENTO ZM – QUADRA 101 DO SETOR 17.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

A quadra fiscal 101 do setor 17 é classificada em ZM (zona média) com lançamento de alguns lotes com destinação social ZEIS-3.

A classificação em ZM é fator de valorização porque a taxa de aproveitamento do terreno é inferior ao zoneamento ZEU- zona de expansão urbana, onde predominam empreendimentos liberados em zonas próximas às estações de METRO.

2.3. Dos Melhoramentos Públicos.

A região apresenta melhoramentos públicos de primeira ordem:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica e gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas e drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	(x)
Metrô	()

A proximidade com a região do Brás onde se concentram vias expressas para transporte público e infraestrutura.

A estação de Metro Armênia situada na Av. do Estado é a mais próxima do bairro do Pari.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

2. DO PRÉDIO.

O empreendimento “Condomínio Edifício Cachoeira” é do tipo monobloco, ou seja, uma única torre de apartamentos.

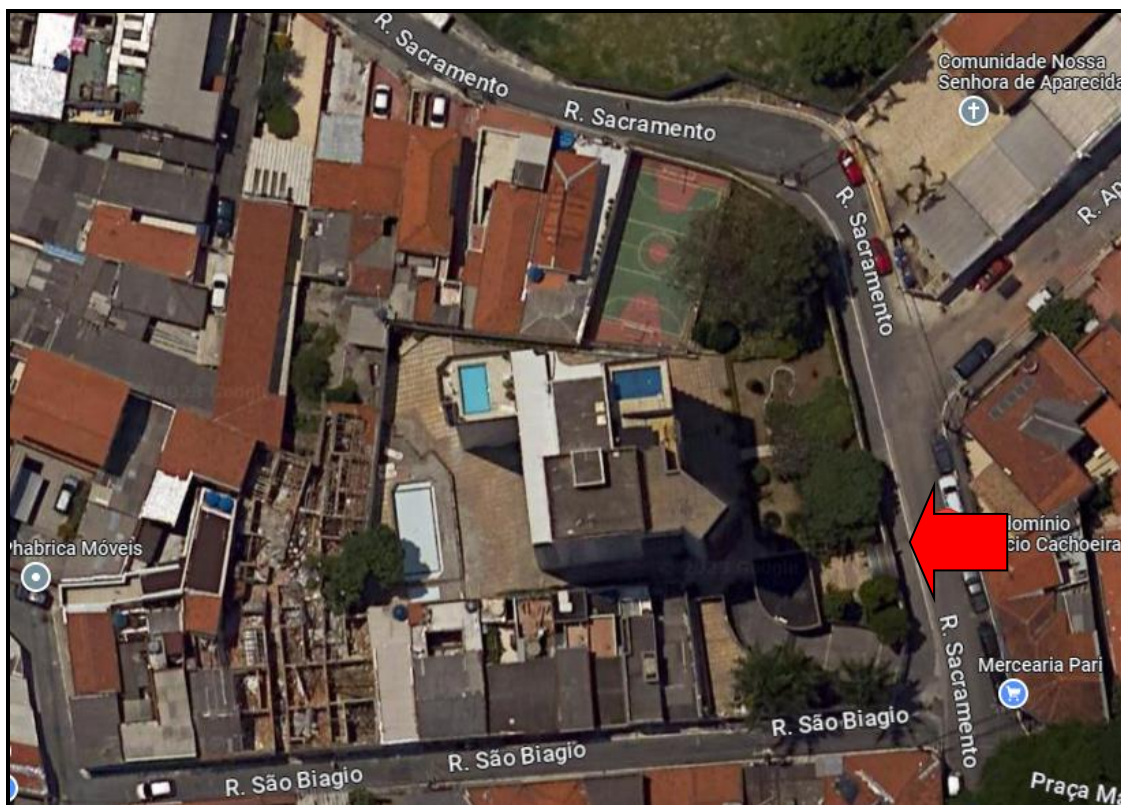


FIG. 07 – AEROFOTO DO EMPREENDIMENTO COM ESPAÇO PARA PISCINA.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

2.1. DO TERRENO.

O lote de terreno apresenta amplos recuos laterais e de fundos proporcionando fatores de aeração e iluminação natural de todas as fachadas.

O número de contribuinte da matrícula da vaga não está atualizado mas, a pesquisa no ano de 1996, período de incorporação do prédio, no cadastro da Municipalidade resultou na obtenção das metragens do terreno.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 1996

Cadastro do Imóvel: 017.101.0030-3

Local do Imóvel:
 R SAO BIAGIO, 2
 CEP 03030-070
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R SAO BIAGIO, 2
 CEP 03030-070

Contribuinte(s):
 HANI NAAIM AYACHE E OUTROS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.422	Testada (m):	24,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.422		

FIG. 08 – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS .



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial

Frente esquina rua Sacramento com a rua São Biagio	24,30 metros
Área de terreno	1.422,00 m2

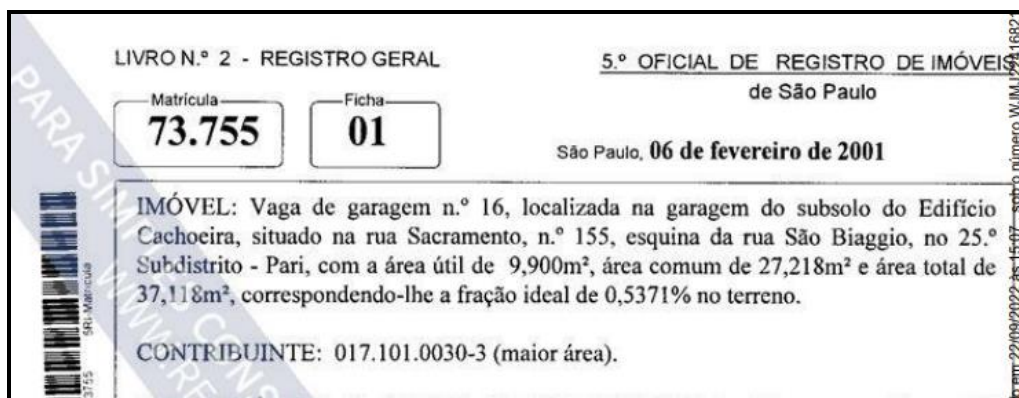


FIG. 09 – DADOS DA ÁREA PROPORCIONAL DE TERRENO .

A área de terreno correspondente à fração ideal prevista na matrícula n. 73.755 para a vaga de garagem n.º16 é de 0,5371%, ou seja, 7,638m²

As áreas comuns descobertas para lazer estão localizadas nos recuos do lote de terreno.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

2.2. DAS ÁREAS COMUNS.

As áreas comuns para lazer estão distribuindas no pavimento térreo.

Nos recuos do bloco construtivo foram projetadas piscinas e espaços ajardinados.



FOTO 08 – ÁREA DE LAZER DA PISCINA NO RECUO LATERAL.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

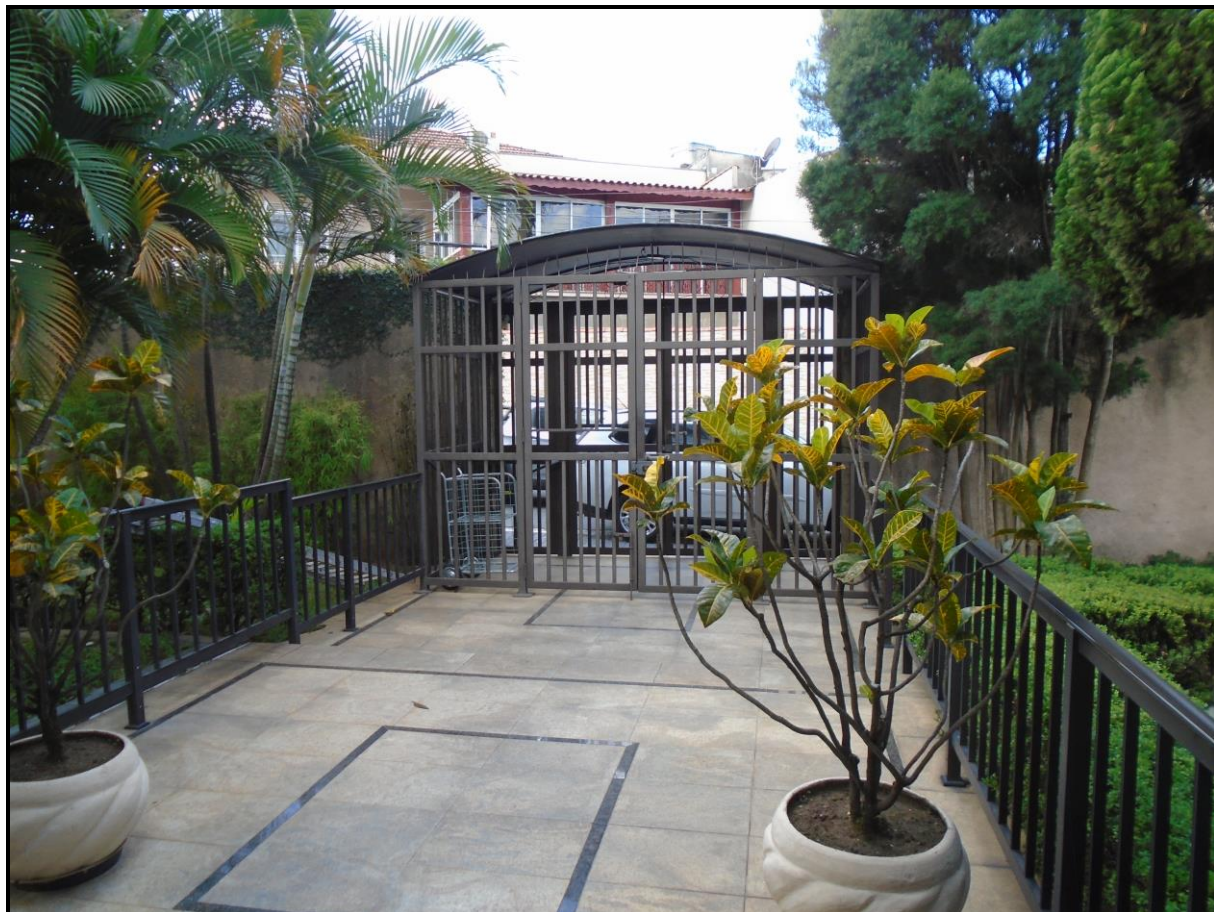


FOTO 09 – ENTRADA PORTARIA COM ÁREA CIRCULAÇÃO.

A portaria no recuo frontal para monitoramento dos portões para visitantes e rampa de acesso do pavimento subsolo na garagem.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 10 – AMPLAS AREAS PARA LAZER E EVENTOS.

O espaço para eventos na área externa delimitada por paisagismo e elementos arquitetônicos com cobertura.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 11 – QUADRA POLIESPORTIVA.

A composição das áreas comuns para lazer cobertas correspondem a prédios de alto padrão:

- Salão de festas.
- Fitness.
-



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

O espaço de sala living junto ao hall dos elevadores com revestimento nobres.



FOTO 12 – ASPECTO DAS CARACTERÍSTICAS DOS MATERIAIS ACABAMENTO E REVESTIMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 13 – ÁREAS SOCIAIS NOBRES PARA ACESSO AO SALÃO FESTAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 14 – ASPECTO DA SALA LIVING.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 15 – ESPAÇO PARA EVENTOS .



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 16 – ESPAÇO PARA FITNESS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 17 – PORTAS PARA ACESSO ÀS AREAS LAZER.

Os ambientes sociais e fitness possuem portas para acesso direto às áreas externas de lazer.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

2.2.1. DO PAVIMENTO SUBSOLO.

Os acessos pela rampa e pelos elevadores social e de serviço ao pavimento subsolo dos pavimentos tipo e cobertura do prédio.



FOTO 18 – ENTRADA PARA PAVIMENTO SUBSOLO.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 função exclusiva de perita judicial



FOTO 19 – COMPOSIÇÃO DE 10 PAVIMENTOS.

Pavimento térreo	Hall social e elevadores Piscina e espaço para eventos
Pavimentos-tipo	06 pavimentos
Pavimento cobertura	07º andar.
Pavimento subsolo	Vagas garagem



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

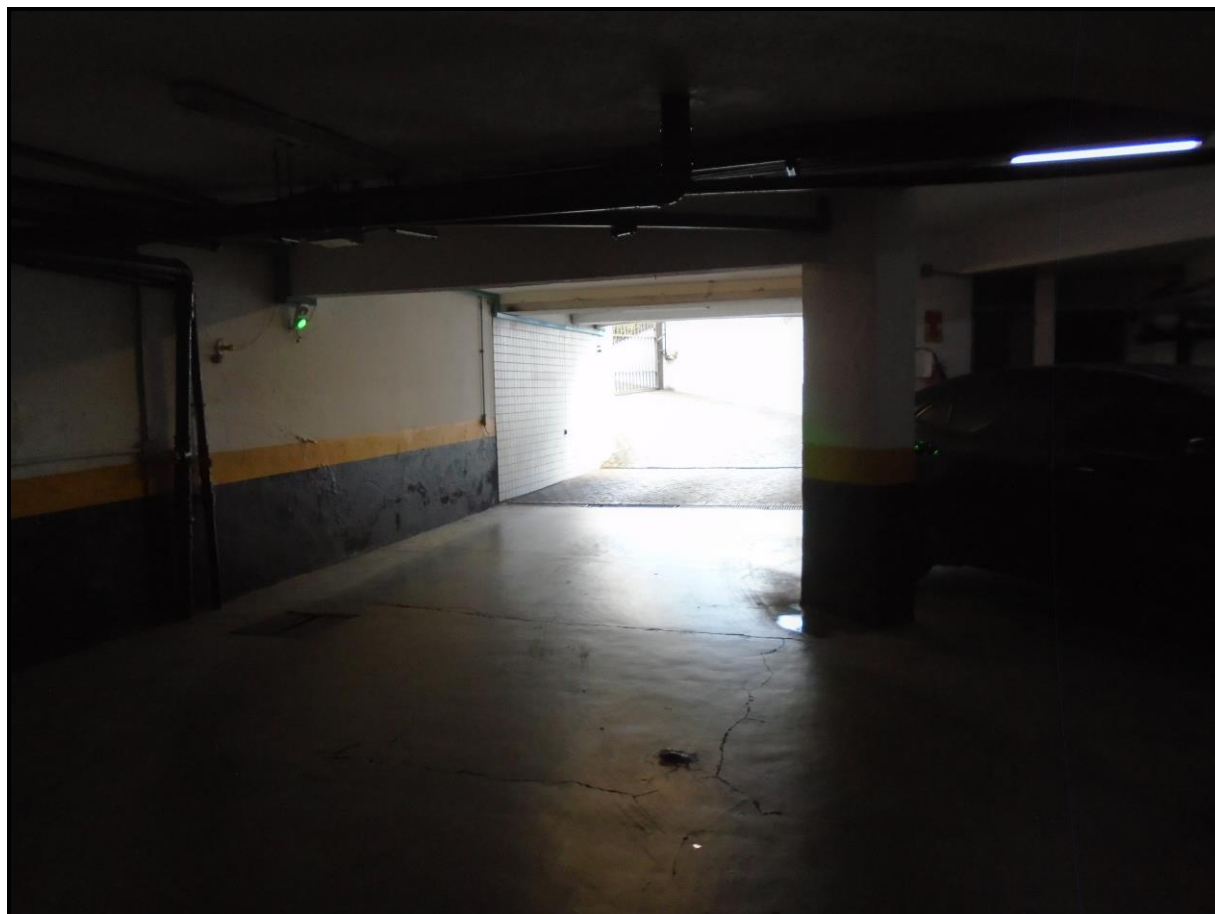


FOTO 20 – RAMPA ENTRADA VEICULOS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 21 – VAGAS DEMARCADAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 22 – INDICAÇÃO DA VAGA PELOS REPRESENTANTES.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 23 – AMPLO ESPAÇO PARA MANOBRAS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial

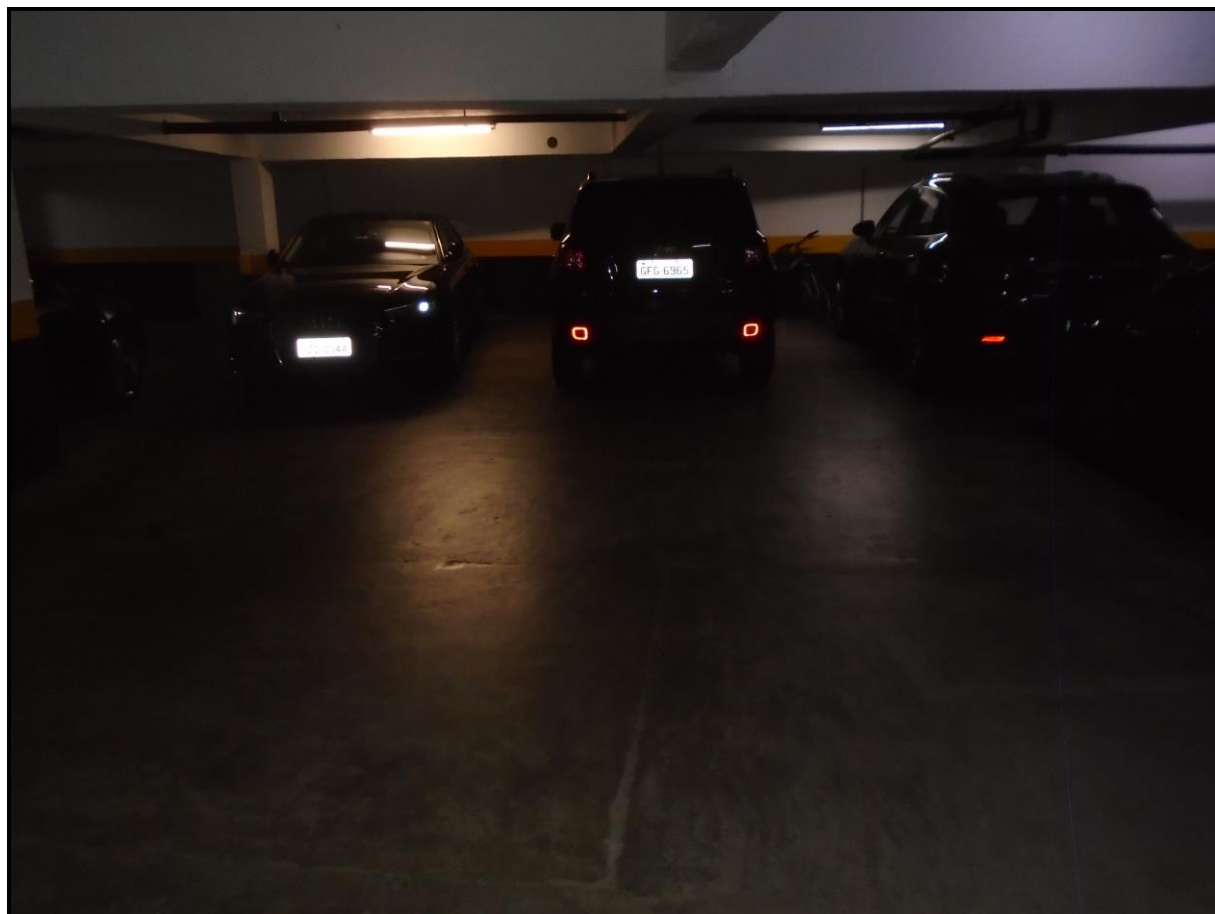


FOTO 24 – INDICAÇÃO DO LOCAL DA VAGA Nº 16 DEMARCADA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
função exclusiva de perita judicial



FOTO 25 – RECUO EXTERNO PARA ACESSO AO PAVIMENTO SUBSOLO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO III – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, cálculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

devidamente explícitos e testado para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo.

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo.

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

1.1. Método da Renda .

1.1.1. Vaga garagem n° 16.

O valor unitário de terreno foi calculado com base nos memoriais de cálculo constantes do anexo n°01, com NIVEL DE PRECISÃO III.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Resultados Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	10	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	<input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	2

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada: 4.375,82

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 3.501,63 Máximo: 5.250,01

Testada: 0,00 Profundidade: 0,00 Frentes múltiplas: 0,06 Área: 0,00

Valor unitário: 4.636,67 Valor total: 6.593.344,74

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 3.982,57 Máximo: 5.290,77

Grau de precisão: **III**

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

GRAU DE PRECISÃO - NIVEL III

O valor do capital terreno resulta da aplicação do valor uniário de terreno na área de terreno correspondente à vaga nº16:

$$V = 7,638 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.375,00/\text{m}^2$$

Terreno vaga

V = R\$ 33.416,25

Terreno vaga

(agosto/2023)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.1.2. CAPITAL CONSTRUÇÃO.

A área construída privativa e comum da vaga de garagem, conforme título de propriedade, respectivamente, 9,90m² e 27,218m² perfazem 37,118m².

O enquadramento do padrão construtivo da edificação classificado segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbano do IBAPE, como “**APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR**”

APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR R -8N x 6,44

R\$ 1.826,15 x 6,144

QMFC = R\$ 11.219,87/m²

O capital construção resulta da expressão II:

$$V = S \times Q \times F$$

c c mfc foc



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suite, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suite), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.




Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

Onde:

$$S = (37,118 \times 0,30) \text{ m}^2$$

C

$$Q = \text{R\$ } 11.219,87/\text{m}^2$$

mfc

Foc = fator de adequação ao obsolescimento.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO

(FOC)

A situação irregular atual do estado de conservação será considerada no cálculo da parcela da construção com a aplicação do fator de obsolescência como recomendado pela NBR-14653-2.

A **TABELA 2** – Estado de Conservação, divulgada pela CAJUFA – Centro de Apoio Aos Juizes das Varas da Fazenda Pública e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo é calculada com base na correlação em I_e – Idade aparente do imóvel e I_r – Idade referencial em relação ao estado de conservação.

A idade referencial – I_e - provém da **TABELA 1** – adiante indicada a qual gera percentuais que são a base da tabela 2.

TABELA 1

Classe	Tipo	Padrão	Vida Referencial “ I_r ” - (anos)	Valor Residual - “ R ” - (%)
Residencial	Barraco	Rústico	5	0
		Simplex	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simplex	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
Luxo	60	20		



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

O estado de conservação da edificação é demonstrado no **QUADRO A** dividido em grupos de A, B, C, D, E, F, G e H e I deve ser classificado segundo a graduação que consta no quadro, para se obter a depreciação pelo obsoleto e ao estado de conservação de acordo com formula adiante:

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

Onde:



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2

Ref.	Estado 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 e 5 anos, cujo estado geral estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa.
D	Entre regular e necessitando 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 superfícies 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 de simples a importante	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



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

			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.

A Tabela 2, com os valores tabulados para o coeficiente “K”, é:

Ie/ Ir *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 0601137793

exclusivamente perita judicial

40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,271	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A construção em apreço possui idade aparente de 20 anos e grupo C

$$Foc: 0,20 + 0,761 \times (1,00 - 0,20)$$

$$F = 0,8088$$

Foc

Substituindo-se os dados obtidos do temos:

$$V = 11,1354m^2 \times R\$ 11.219,87/m^2 \times 0,8088$$

C

V = R\$ 101.049,64

C

1.1.3. CAPITAL IMÓVEL.

O capital imóvel resulta da soma das parcelas do capital terreno e capital construção:

Capital terreno..... R\$ 33.416,25
Capital Construção vaga R\$ 101.049,64
Capital imóvel vagaR\$ 134.465,89
Arredondando-se
VALOR DA VAGA = R\$ 134.500,00 (agosto/2023)



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO VI – CONCLUSÃO.

O valor da vaga de garagem nº16 , situada no pavimento subsolo do Condomínio “Edifício Cachoeira”, localizado na rua Sacramento nº155, bairro Pari, município de São Paulo, matrícula nº 73.775 do 5º Cartório de Registro de Imóveis foi calculado através do Método da Renda de acordo com as Normas de Avaliações vigentes recomendadas pelo IBAPE e as Normas Técnicas da ABNT – NBR 14653-2 através do Método da Renda, resultou:

VALOR DO VAGA Nº16

R\$ 134.500,00

(agosto/2023)



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO VII – ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de cinquenta e uma páginas e dois anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 05 de setembro de 2023.

Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIPCIÓN : SACRAMENTO ,155

DATA : 31/08/2023

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : VERTICAL DE INCORPORAÇÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
16,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1.500,00	1,00	800,00

FACTORES

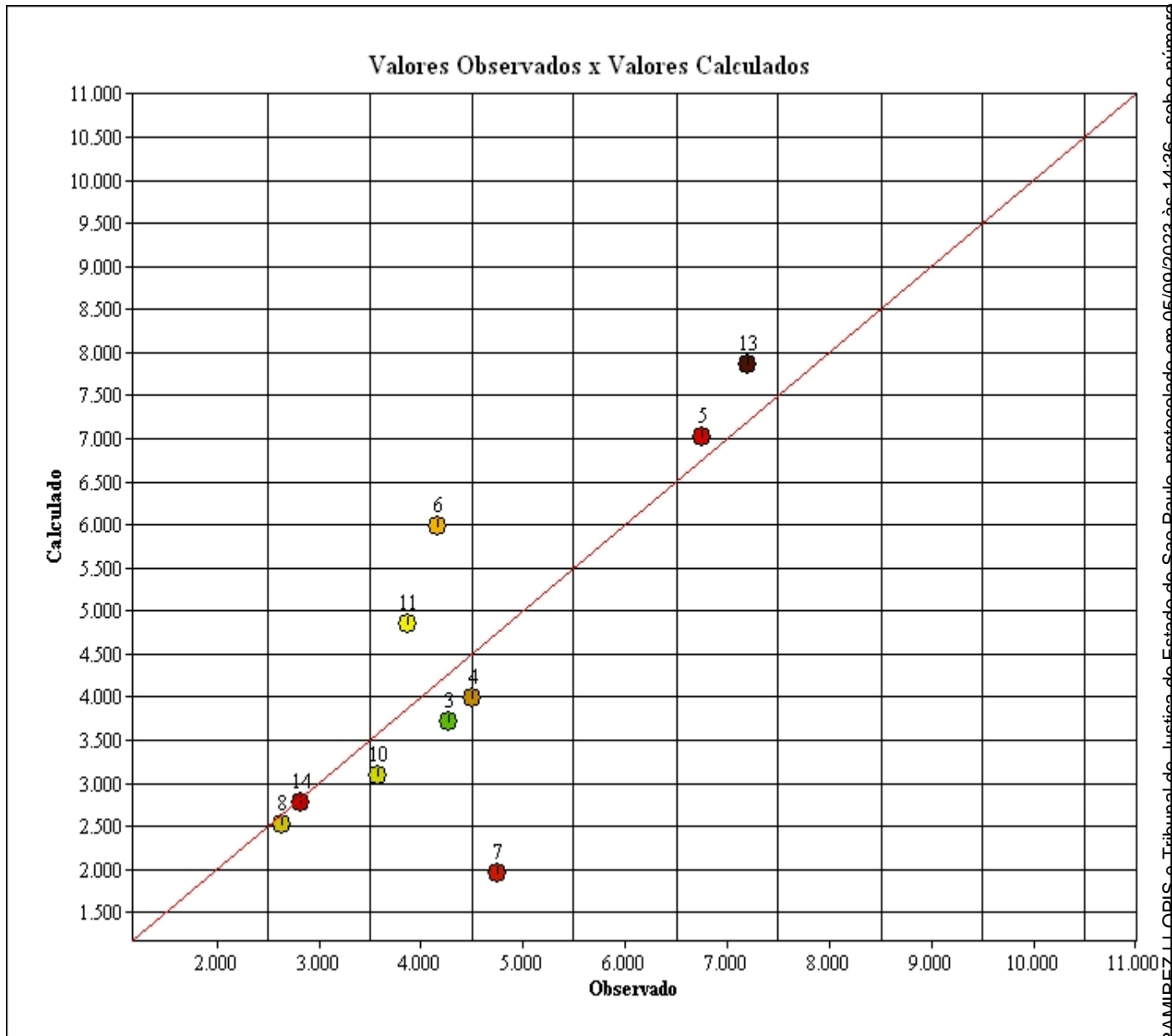
FACTOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.471,00
<input type="checkbox"/> Testada	24,30
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliação
<input type="checkbox"/>	1 AV. BO M JARDIM ,260	2.388,93	2.103,00	0,8803	0,9998
<input type="checkbox"/>	2 AV. BO M JARDIM ,315	13.877,58	10.564,19	0,7612	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA TIURAMA ,189	4.278,64	3.710,01	0,8671	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA TIURAMA ,202	4.500,00	3.982,36	0,8850	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PAULO ANDRUG HETTI AO LADO ,1649	6.750,00	7.012,18	1,0388	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA RIO VERMELHO ,13	4.168,58	5.985,28	1,4358	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA SILVA TELES ,1217	4.748,71	1.955,61	0,4118	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA SILVA TELES ,1765	2.635,71	2.531,77	0,9606	0,9998
<input type="checkbox"/>	9 RUA FERREIRA DE O LIVEIRA ,153	1.461,92	1.819,52	1,2446	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA PAULO ANDRUG HETTI ,266	3.574,01	3.094,39	0,8658	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	11 RUA SILVA TELES ,1728	3.870,00	4.840,52	1,2508	0,9998
<input type="checkbox"/>	12 RUA JO LI ,188	15.506,31	4.394,06	0,2834	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	13 RUA C A C H O E I R A ,632	7.206,19	7.863,73	1,0912	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	14 RUA JO A Q U I M C A R L O S ,614	2.822,08	2.782,36	0,9859	0,9998
<input type="checkbox"/>	15 RUA SANTA RITA ,109	17.751,48	11.704,36	0,6593	0,9998

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	2.388,93	2.103,00
2	13.877,58	10.564,19
3	4.278,64	3.710,01
4	4.500,00	3.982,36
5	6.750,00	7.012,18
6	4.168,58	5.985,28
7	4.748,71	1.955,61
8	2.635,71	2.531,77
9	1.461,92	1.819,52
10	3.574,01	3.094,39
11	3.870,00	4.840,52
12	15.506,31	4.394,06
13	7.206,19	7.863,73
14	2.822,08	2.782,36
15	17.751,48	11.704,36

GRÁFICO DE DISPERSÃO


APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** RUA SACRAMENTO 155 PARI SAO PAULO - SP **Data :** 31/08/2023

Cliente : 40a. VARA

Área m² : 1.422,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.455,39

Desvio Padrão : 1.495,63

- 30% : 3.118,77

+ 30% : 5.792,01

Coefficiente de Variação : 33,5700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.375,82

Desvio Padrão : 1.998,87

- 30% : 3.063,07

+ 30% : 5.688,57

Coefficiente de Variação : 45,6800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.375,82

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0600

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.636,67000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 6.593.350,76

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Ava liando

INTERVALO MÍNMO : 3.501,63

INTERVALO MÍNMO : 3.982,57

INTERVALO MÁXMO : 5.250,01

INTERVALO MÁXMO : 5.290,77

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 17

QUADRA : 12

ÍNDICE DO LOCAL : 1.671,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BOM JARDIM

NÚMERO : 260

COMP.:

BARRO : PARI

CIDADE : SAO PAULO - 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: 608,00 TESTADA - (cf) m 16,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 1.013,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,326 DADE REAL: 45 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,637 CUSTO BASE (R\$): 1.826,15
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.562.531,74 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 3.350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

PAULO ROBERTO LEARDI IMÓVEIS

CONTATO :

SR. MARCOS

TELEFONE : (11)-94243744

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,12	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.388,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.103,00
		VARIAÇÃO : 0,8533
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9566

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 17

QUADRA : 96

ÍNDICE DO LOCAL : 1.708,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. BOM JARDIM

NÚMERO : 315

COMP.: RUA APARECIDA

BARRO : PARI

CIDADE : SAO PAULO - 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: 1.341,00 TESTADA - (cf) m 35,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,77

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 2.607,00 M²

PADRÃO CONSTR.: apartamento médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,746 DADE REAL: 45 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,468 CUSTO BASE (R\$): 1.826,15

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 4

VALOR CALCULADO (R\$) : 3.890.160,96 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 25.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : GONCALE IMÓVEIS

CONTATO : SR. IGOR

TELEFONE : (11)-999505

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,14 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 13.877,88
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 10.564,89
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,7032
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,10 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9939
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 17

QUADRA : 007

ÍNDICE DO LOCAL : 1.654,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TIURAMA

NÚMERO : 189

COMP.:

BARRO : PARI

CIDADE : SAO PAULO - 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: 3.594,00

TESTADA - (cf) m

106,38

PROF. EQUIV. (Pe) :

33,78

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUIDA :

 4.822,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,326

DADE REAL: 40

anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k):

0,610

CUSTO BASE (R\$): 1.826,15

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) :

7.122.574,70

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 25.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

PAULO ROBERTO LEARDI IMÓVEIS

CONTATO :

SR. MARCOS

TELEFONE : (11)-42437048

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,11	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,02	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.278,41
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.710,11
		VARIAÇÃO : 0,8631
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 17

QUADRA : 008

ÍNDICE DO LOCAL : 1.581,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TIURAMA

NÚMERO : 202

COMP.: PRAÇA NO SSA SENHO RABARRO :EPARI

CIDADE : SAO PAULO - 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:	1.760,00	TESTADA - (cf) m	47,80	PROF. EQUIV. (Pe) :	36,82
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 8.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PAULO VIDIGAL LAURIA

CONTATO : DR. PAULO

TELEFONE : (11)-94775044

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FTADICIONAL04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	FTADICIONAL05 :	
ÁREA Ca :	FTADICIONAL06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 17

QUADRA : 17

ÍNDICE DO LOCAL : 1.416,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAULO ANDRUG HETTI AO LADO

NÚMERO : 1649

COMP.:

BARRO : PARI

CIDADE : SAO PAULO - 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) m ² :	1.230,00	TESTADA - (cf) m	42,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	29,29
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 9.225.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : LOCAL IMÓVEIS

CONTATO : SR. LUIS CAMPEDELLI

TELEFONE : (11)-996466

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,04 FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf:	0,00 FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 17

QUADRA : 007

ÍNDICE DO LOCAL : 1.005,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RIO VERMELHO

NÚMERO : 13

COMP.: RUA ANTONIO DE ANDRABARRO : PARI

CIDADE : SAO PAULO - 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: 2.870,00

TESTADA - (cf) m

53,50

PROF. EQUIV. (Pe) :

53,64

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUIDA :

 5.125,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples

CONSERVAÇÃO : reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726

DADE REAL: 40

anos

COEF. DE DEPRECIACÃO (k):

0,491

CUSTO BASE (R\$): 1.826,15

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$) :

3.336.171,98

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 17.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

SASSO IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA

CONTATO :

SR. MIGUEL

TELEFONE : (11)-98433688

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,46	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,03	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.168,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.985,88
		VARIAÇÃO : 1.423,88
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 17

QUADRA : 034

ÍNDICE DO LOCAL : 3.173,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVA TELES

NÚMERO : 1217

COMP.: RUA SIQUEIRA AFONSO BARRO : PARI

CIDADE : SAO PAULO - 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: 1.545,00 TESTADA - (cf) m 44,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,11
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 1.335,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,326 DADEREAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,534 CUSTO BASE (R\$): 1.826,15
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
 VALOR CALCULADO (R\$) : 1.726.245,24 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 10.070.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PERRONE IMÓVEIS

CONTATO : SR. JOÃO

TELEFONE : (11)-99715668

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,54 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.748,11
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.955,11
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,4188
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,05 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9939
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 17

QUADRA : 114

ÍNDICE DO LOCAL : 1.387,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVA TELES

NÚMERO : 1765

COMP.: RUA MÁRIO YBARRA DE ABRIL

CIDADE : SAO PAULO - 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) m ² :	700,00	TESTADA - (cf) m	46,80	PROF. EQUIV. (Pe) :	14,96
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.050.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : ADIMCO IMÓVEIS

CONTATO : SR. JUNIOR

TELEFONE : (11)-971080

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,06	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf:	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,10	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.635,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.531,77
		VARIAÇÃO : 0,9966
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9966

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 196 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 1.094,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FERREIRA DE OLIVEIRA

NÚMERO : 153

COMP.: RUA MÁRIO YBARRA DE ABARRO : ALTO DO PARI

CIDADE : SAO PAULO - 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: 932,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,28
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRuíDA : 450,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,056 DADE REAL: 32 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,556 CUSTO BASE (R\$): 1.826,15
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
 VALOR CALCULADO (R\$) : 482.489,28 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.050.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CARGA LOPES NET

CONTATO : SR. WILSON

TELEFONE : (11)-980787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,34 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.461,22
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.819,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.244,86
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,10 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99,55
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 196 QUADRA : 006 ÍNDICE DO LOCAL : 1.699,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAULO ANDRUG HETHI

NÚMERO : 266

COMP.: BARRO : BRÁS

CIDADE : SAO PAULO - 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) m ² :	1.250,00	TESTADA - (cf) m	25,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial	ÁREA CONSTRUIDA :	450,00 M ²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	f - entre reparos simples e importantes		
COEF. PADRÃO:	1,056	IDADE REAL: 32 anos	COEF. DE DEPRECIÇÃO (k):	0,556	CUSTO BASE (R\$): 1.826,15
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 1			
VALOR CALCULADO (R\$) :	482.489,28	VALOR ARBITRADO (R\$) :		0,00	

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MELHEM IMÓVEIS LYDA

CONTATO : SRA. LILIANA

TELEFONE : (11)-99776886

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,13	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.574,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.094,89
		VARIAÇÃO : 0,8688
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9987

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SETOR : 196 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 1.089,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SILVA TELES

NÚMERO : 1728

COMP.: RUA MÁRIO YBARRA DE ABRIL

CIDADE : SAO PAULO - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.150.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : DAIANA VIANA

CONTATO : SRA. DAIANA

TELEFONE : (11)-972690

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,35 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.870,00
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.840,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.250,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,10 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,950,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 25

QUADRA : 46

ÍNDICE DO LOCAL : 3.837,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JO II

NÚMERO : 188

COMP.: RUA EUC LIDES DA C UNH BARRO : BRÁS

CIDADE : SAO PAULO - 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: 281,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUV. (Pe) : 25,55
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
 TOPOGRAFIA : p la no
 CONSISTÊNCIA : se co

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ama zém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 1.680,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: esc ritório superior c/ elev. CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,286 DADE REAL: 20 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k): 0,807 CUSTO BASE (R\$): 1.826,15
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 5
 VALOR CALCULADO (R\$) : 5.659.727,09 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 11.130.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : J.H.I. IMÓVEIS

CONTATO : SRS. RITA

TELEFONE : (11)-756586

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,62	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 15.506,11
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.394,86
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,2834
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,10	FTADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9939
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 26

QUADRA : 003

ÍNDICE DO LOCAL : 1.348,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CACHOEIRA

NÚMERO : 632

COMP.:

BARRO : BELÉM

CIDADE : SAO PAULO - 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: 863,00 TESTADA - (cf) m 25,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 34,52
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amarelo USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 1.437,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escadaria simples / elev. CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,410 DADEREAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.826,15
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 4
 VALOR CALCULADO (R\$) : 2.331.056,92 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 9.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SUCCARO IMÓVEIS

CONTATO : SR. PAULO SIMONETO

TELEFONE : (11)-976481

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,09 FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.206,39
TESTADA Cf :	0,00 FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.863,23
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,09
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FTADICIONAL04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FTADICIONAL05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FTADICIONAL06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 26

QUADRA : 15

ÍNDICE DO LOCAL : 1.492,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOAQUIM CARLOS

NÚMERO : 614

COMP.:

BARRO : BELÉM

CIDADE : SAO PAULO - 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: 1.860,00

TESTADA - (cf) m

18,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

103,33

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUIDA :

 1.424,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386

DADE REAL: 25

anos

COEF.DE DEPRECIÇÃO (k):

0,791

CUSTO BASE (R\$): 1.826,15

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$) :

2.850.927,35

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00

ADICIONAL02: 1,00

ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00

ADICIONAL05: 1,00

ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 9.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

REMAX URBAN IMÓVEIS

CONTATO :

SR. MICHEL

TELEFONE : (11)-988362

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,01	FTADICIONAL01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 2.822,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 2.782,86
		VARIAÇÃO : 0,99
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,99

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2023

SEIOR : 26

QUADRA : 75

ÍNDICE DO LOCAL : 2.231,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SANTA RITA

NÚMERO : 109

COMP.:

BARRO : PARI

CIDADE : SAO PAULO - 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: 1.014,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,70
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 20.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

IMOBILIÁRIA GONÇALVES IMÓVEIS

CONTATO :

SR. IGOR

TELEFONE : (11)-999505

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,34	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 17.751,48
TESTADA Cf :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 11.704,86
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,6233
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9939
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FTADICIONAL05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FTADICIONAL06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	