

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara – SP
Comarca de São Paulo – Estado de São Paulo

Processo nº 1012763-75.2021.8.26.0003

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – ESPÉCIES DE TÍTULOS DE CRÉDITO

Requerente: JOSÉ ROBERTO MAZZARELLA E OUTRO

Requerida: ANTONIO MAKIYAMA LOPES

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 506.209.0430/D

RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação do Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III, Comarca de São Paulo, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel objeto da presente Ação.

O imóvel objeto da presente Ação, localizado na Rua Professor Vahia de Abreu, nº 234, Vila Olímpia, São Paulo, SP, possui área de terreno de 220,00 m², conforme matrícula nº 68.413 e área construída de 300,00 m², de acordo com o IPTU do imóvel.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria “in loco” para constatação das características do imóvel avaliado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

O valor de mercado para venda do imóvel, atinge o montante de **R\$ 2.370.000,00 (Dois milhões, trezentos e setenta mil reais)**, para a data-base de Novembro de 2023.

O valor de mercado, correspondente a porcentagem penhorada de 80%, atinge o montante de **R\$ R\$ 1.896.000,00 (um milhão, oitocentos e noventa e seis mil reais)**, para a data-base de Novembro de 2023.

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| RESUMO | 2 |
| 1. OBJETIVO DO TRABALHO | 4 |
| 2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO | 4 |
| 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 68.413 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO | 5 |
| 4. VISTORIA | 5 |
| 4.1. LOCALIZAÇÃO | 6 |
| 4.2. TOPOGRAFIA | 7 |
| 4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO | 7 |
| 4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS | 7 |
| 4.5. ZONEAMENTO | 8 |
| 4.6. DO IMÓVEL | 8 |
| 4.6.1. TERRENO | 8 |
| 4.6.2. BENFEITORIAS | 9 |
| 4.6.2.1. IDADE DA CONSTRUÇÃO | 9 |
| 4.6.2.2. TIPOS DE ACABAMENTOS | 9 |
| 4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO | 12 |
| 4.7.1. VIA DE ACESSO | 12 |
| 4.7.2. DO IMÓVEL | 13 |
| 5. AVALIAÇÃO | 19 |
| 5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO | 19 |
| 5.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO | 25 |
| 5.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS | 26 |
| 5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA | 29 |
| 6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL | 30 |
| 7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO | 31 |
| 8. GRAU DE PRECISÃO | 32 |
| 9. CONCLUSÃO | 32 |
| 10. ENCERRAMENTO | 33 |

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado do Imóvel objeto da presente Ação.

A avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 68.413 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO (Doc. às fls. 215/222 dos Autos)

IMÓVEL: UMA CASA E SEU RESPECTIVO TERRENO, sito à Rua Professor Vahia de Abreu, nº 234, na Vila Olímpia, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, medindo 10,00 m de frente para a referida Rua Professor Vahia de Abreu; 22,00 m da frente aos fundos, em ambos os lados e 10,00 m na linha dos fundos com a área de 220,00 m², confrontando, de quem do imóvel olha para a via pública, no lado esquerdo com a casa nº 218, no lado direito com a casa nº 244 ambas da mesma rua e nos fundos com a casa nº 566 da Rua Baluarte, antigo nº 10 da Rua Aguapé.

Contribuinte atual: 299.110.0044-1

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 31 de outubro de 2023 às 11h00min acompanhada por:

Requerente: Dr. Marco A Darvas.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação localiza-se na Rua Professor Vahia de Abreu, nº 234, Vila Olímpia, São Paulo, SP.

Coordenadas: 23°36'11.2"S 46°40'36.9"W

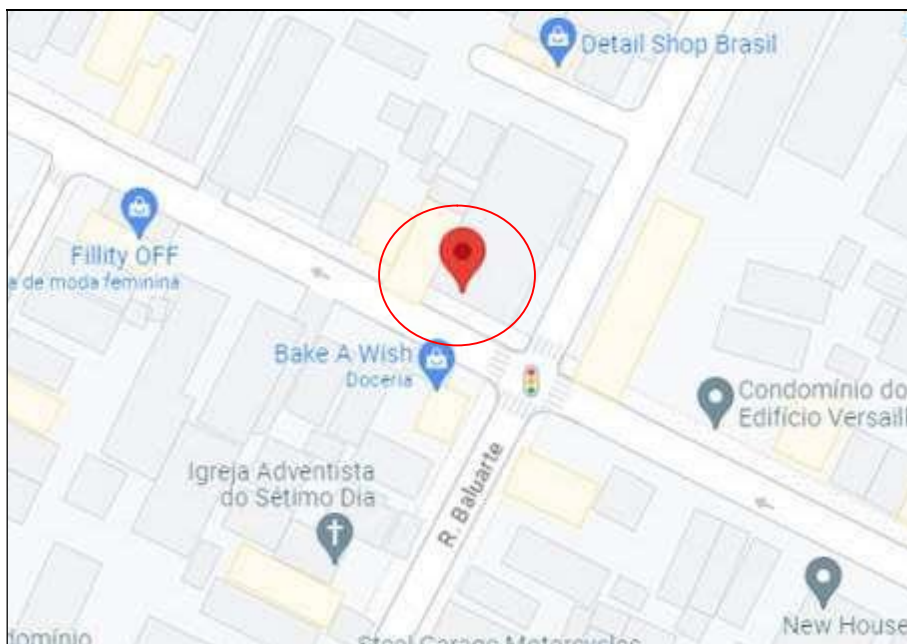


Ilustração obtida através do Google Maps, onde é possível visualizar a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista área da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando-o com maior proximidade.

4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

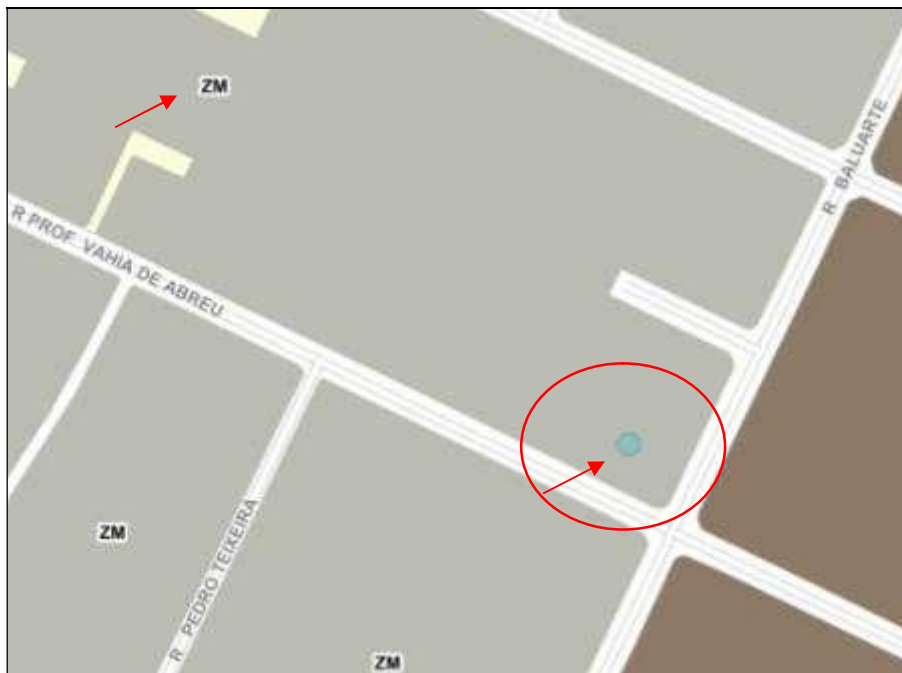
A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

| Item | Melhoramentos | Possui | | Observação |
|------|--|--------|-----|------------|
| | | Sim | Não | |
| I | Pavimentação asfáltica | x | | |
| II | Guias e sarjetas | x | | |
| III | Abastecimento de água | x | | |
| IV | Coleta de esgoto | x | | |
| V | Rede de iluminação pública | x | | |
| VI | Rede de iluminação domiciliar | x | | |
| VII | Telefone | x | | |
| VIII | Escolas ou postos de Saúde (distância máxima até 3 km) | x | | |
| IX | Transporte Público | x | | |

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona Mista - ZM.

As Zonas Mistas (ZM), são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel.

4.6. DO IMÓVEL

4.6.1. TERRENO

O imóvel situado na Rua Professor Vahia de Abreu, nº 234, Vila Olímpia, São Paulo, SP, medindo 10,00 m de frente para a referida Rua Professor Vahia de Abreu; 22,00 m da frente aos fundos, em ambos os lados e 10,00 m na linha dos fundos com a área de 220,00 m², confrontando, de quem do imóvel olha para a via pública, no lado esquerdo com a casa nº 218, no lado direito com a casa nº 244 ambas da mesma rua e nos fundos com a casa nº 566 da Rua Baluarte, antigo nº 10 da Rua Agupapé.

Contribuinte: 299.110.0044-1

4.6.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno da Rua Professor Vahia de Abreu, nº 234, Vila Olímpia, São Paulo, SP, encontra-se edificada, uma construção com térreo e mais 03 pavimentos, em estrutura de concreto armado, fechamento lateral em alvenaria e cobertura em telhas de fibrocimento; revestida interna e externamente, construída junto às divisas laterais e de fundos.

No recuo frontal, garagem descoberta para 04 (quatro) automóveis de passeio.

O imóvel está subdividido em diversas residências, utilizadas para locação:

Térreo: 06 residências e 01 sala de administração.

1º Pavimento: 05 residências.

2º Pavimento: 04 residências.

A fachada principal, é revestida em azulejo.

Para fins de avaliação, foi utilizada a área construída medida no local e documentada no IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) de 300,00m².

4.6.2.1. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação, foi utilizada a idade estimada de 30 anos, em regular estado de conservação.


4.6.2.2. TIPOS DE ACABAMENTOS

Os Tipos de acabamentos do imóvel são os seguintes:

| Ambiente | Quant. | Piso | Parede | Teto |
|-------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| Hall Térreo | 01 | Piso cerâmico | Pintura em Látex | Pintura em Látex |
| Hall 1º Pavimento | 01 | Piso cerâmico | Pintura em Látex | Pintura em Látex |
| Hall 2º Pavimento | 01 | Piso cerâmico | Pintura em Látex | Pintura em Látex |

Escada interna revestida em granito.

IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO – IPTU

| | | | |
|--|---|---|-----------|
|  | | Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023 | |
| PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA | | | |
| Cadastro do Imóvel: 299.110.0044-1 | | | |
| Local do Imóvel: R PROFESSOR VAHIA DE ABREU, 234 CEP 04549-001 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana | | | |
| Endereço para entrega da notificação: R PROFESSOR VAHIA DE ABREU, 234 CEP 04549-001 | | | |
| Contribuinte(s): CPF 372.500.498-60 MAYRA PRISCILLA MAKIYAMA | | | |
| Dados cadastrais do terreno: | | | |
| Área incorporada (m²): | 220 | Testada (m): | 10,00 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 1,0000 |
| Área total (m²): | 220 | | |
| Dados cadastrais da construção: | | | |
| Área construída (m²): | 300 | Padrão da construção: | 3-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 180 | Uso: | comercial |
| Ano da construção corrigido: | 1990 | | |
| Valores de m² (R\$): | | | |
| - de terreno: | 6.292,00 | | |
| - da construção: | 2.757,00 | | |
| Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): | | | |
| - da área incorporada: | 1.384.240,00 | | |
| - da área não incorporada: | 0,00 | | |
| - da construção: | 545.886,00 | | |
| Base de cálculo do IPTU: | 1.930.126,00 | | |
| Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023. | | | |
| Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/ | | | |
| Data de Emissão: | 06/10/2023 | | |
| Número do Documento: | 2.2023.021890483-2 | | |
| Solicitante: | LUIZ FILIPE SANTIAGO (CPF 306.921.708-71) | | |

IPTU do imóvel.

4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.7.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso: Rua Professor Vahia de Abreu.



Via de acesso: Rua Professor Vahia de Abreu.

4.7.2. DO IMÓVEL



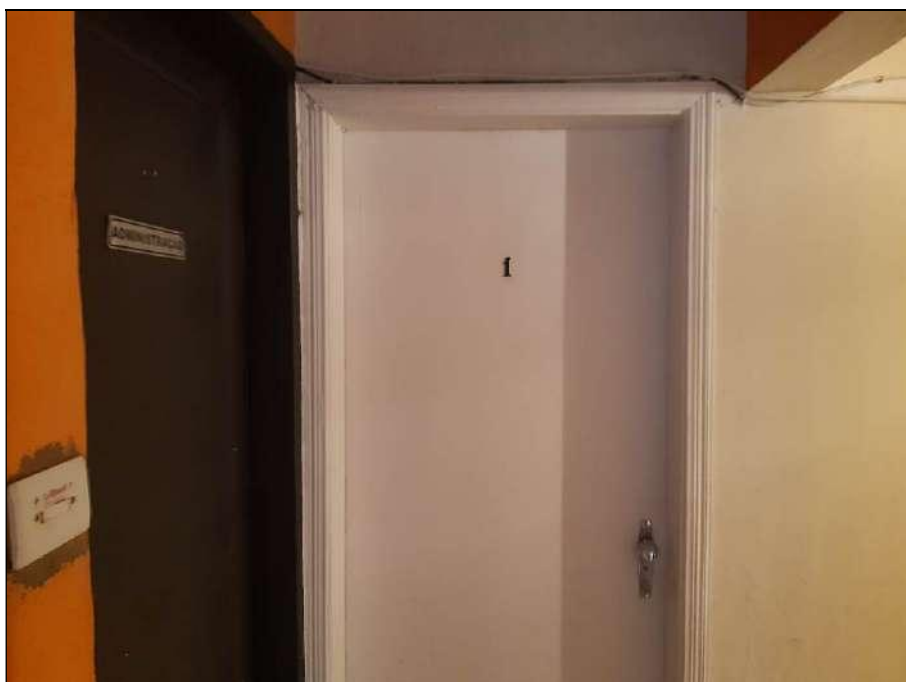
Vista da fachada principal do imóvel.



Vista da escada de acesso ao superior.



Vista do hall térreo.



Vista da entrada da residência 01 e administração.



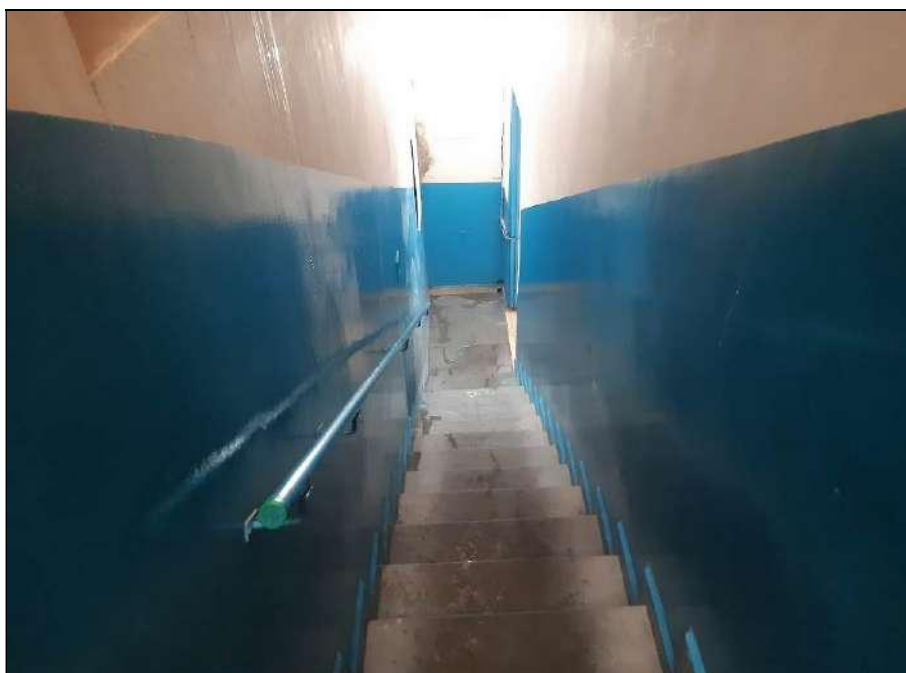
Vista do corredor de acesso as residências 02 a 06.



Vista do acesso as residências 4, 5 e 6.



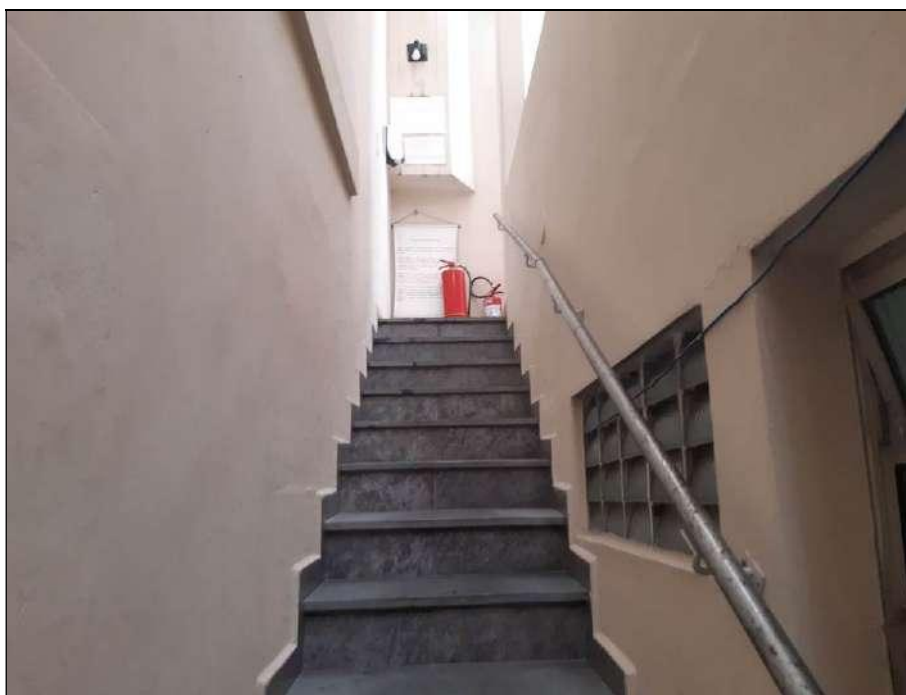
Vista da entrada da residência 06.



Vista da escada de acesso ao 1º pavimento.



Vista das residências nº 07 a 13 do 1º pavimento.



Vista da escada de acesso ao 2º pavimento.



Vista das residências do 2º pavimento.



Vista das residências do 2º pavimento.

5. AVALIAÇÃO

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-2:2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Urbanos.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O método empregado na presente avaliação é o Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado do imóvel, sempre que não houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo ao valor da construção mais os custos diretos e indiretos, e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc \quad \text{Onde:}$$

Vi = Valor do imóvel procurado

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização

5.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento por fatores.

TRATAMENTO POR FATORES

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

Para a determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada pesquisou-se, junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliando, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliando, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.

- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como área e topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores padrão construtivo e depreciação.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fizeram-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado do lote paradigma resultou em:

Vu = R\$ 5.809,14/m² – Novembro/2023

Segundo a “Norma para Avaliação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias” tem-se a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp \quad \text{Onde:}$$

Vt = Valor total do terreno

At = Área do terreno



Vu = Valor básico unitário



Ff = Fator Frente

Fp = Fator Profundidade

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, imóveis situados na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

| Amostra | Descrição | Valor (R\$) |
|--|---|--------------|
| 1 | Endereço: Rua Doutor Fadlo Haidar, nº 196, Vila Olímpia, São Paulo/SP. Área de Terreno: 250,00 m ² Área construída: 250,00 m ² Contato: Guaíra Imobiliária Telefone: (11) 4126-7300 | 2.995.000,00 |
|  | | |
| 2 | Endereço: Rua Doutor Andrade Pertence, nº 132, Vila Olímpia, São Paulo/SP. Área de Terreno: 196,00 m ² Área construída: 187,00 m ² Contato: Corretora Sra. Rosa Telefone: (11) 99157-2980 | 1.600.000,00 |
|  | | |

| Amostra | Descrição | Valor (R\$) |
|--|---|--------------|
| 3 | <p>Endereço: Rua Professor Vahia de Abreu, nº 116, Vila Olímpia, São Paulo/SP.</p> <p>Área de Terreno: 176,00 m²</p> <p>Área construída: 225,00 m²</p> <p>Contato: Corretora Sra. Rosa</p> <p>Telefone: (11) 99157-2980</p> | 1.800.000,00 |
|  | | |
| 4 | <p>Endereço: Rua Baluarte, nº 347, Vila Olímpia, São Paulo/SP.</p> <p>Área de Terreno: 160,00 m²</p> <p>Área construída: 170,00 m²</p> <p>Contato: Corretora Sra. Gilda</p> <p>Telefone: (11) 99134-9388</p> | 1.780.000,00 |
|  | | |

| Amostra | Descrição | Valor (R\$) |
|---------|--|--------------|
| 5 | Endereço: Rua Baluarte, nº 517, Vila Olímpia, São Paulo/SP. Área de Terreno: 150,00 m ² Área construída: 155,00 m ² Contato: Corretora Sra. Rosa Telefone: (11) 99157-2980 | 1.900.000,00 |



Mapa de localização dos elementos comparativos em relação ao imóvel avaliando.

5.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu \times Ff \times Fp$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do Terreno = 220,00 m²

Vu = Valor Básico Unitário de Terreno Homogeneizado = R\$ 5.809,14/m² (Calculo nas planilhas anexas)

Ff = Fator Frente = 1,00

Fp = Fator Profundidade = 1,00

Substituindo:

$$Vt = 220,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.809,14 / \text{m}^2 \times 1,00 \times 1,00$$

$$Vt = \text{R\$ } 1.278.010,80 \quad \text{ou em números redondos:}$$

$$Vt = \text{R\$ } 1.280.000,00 \quad \text{– Novembro / 2023.}$$

(Um milhão, duzentos e oitenta mil reais).

5.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H82QN do SINDUSCON, convertido em R8N, conforme tabela a seguir:

| Classe | Grupo | Padrão | Intervalo de Índice Pc | | | Idade Ref. Ir (anos) | Valor Resid. R (%) |
|---|-----------------|--------------------------------|------------------------|--------|-------|-------------------------|-----------------------|
| | | | Mín. | Méd. | Máx. | | |
| 1. Residencial | 1.1 Barraco | 1.1.1 Padrão Rústico | 0,060 | 0,090 | 0,120 | 5 | 0% |
| | | 1.1.2 Padrão Simples | 0,132 | 0,156 | 0,180 | 10 | 0% |
| | 1.2 Casa | 1.2.1 Padrão Rústico | 0,409 | 0,481 | 0,553 | 60 | 20% |
| | | 1.2.2 Padrão Proletário | 0,624 | 0,734 | 0,844 | 60 | 20% |
| | | 1.2.3 Padrão Econômico | 0,919 | 1,070 | 1,221 | 70 | 20% |
| | | 1.2.4 Padrão Simples | 1,251 | 1,497 | 1,743 | 70 | 20% |
| | | 1.2.5 Padrão Médio | 1,903 | 2,154 | 2,355 | 70 | 20% |
| | | 1.2.6 Padrão Superior | 2,356 | 2,656 | 3,008 | 70 | 20% |
| | | 1.2.7 Padrão Fino | 3,331 | 3,865 | 4,399 | 60 | 20% |
| | | 1.2.8 Padrão Luxo | 4,843 | - | - | 60 | 20% |
| | 1.3 Apartamento | 1.3.1 Padrão Econômico | 2,473 | 2,748 | 3,023 | 60 | 20% |
| | | 1.3.2 Padrão Simples s/ elev. | 3,180 | 3,533 | 3,827 | 60 | 20% |
| | | 1.3.2 Padrão Simples c/ elev. | 3,562 | 3,958 | 4,354 | 60 | 20% |
| | | 1.3.3 Padrão Médio s/ elev. | 3,828 | 4,218 | 4,640 | 60 | 20% |
| | | 1.3.3 Padrão Médio c/ elev. | 4,568 | 5,075 | 5,583 | 60 | 20% |
| | | 1.3.4 Padrão Superior s/ elev. | 5,377 | 5,974 | 6,572 | 60 | 20% |
| | | 1.3.4 Padrão Superior c/ elev. | 6,144 | 6,827 | 7,089 | 60 | 20% |
| | | 1.3.5 Padrão Fino | 7,090 | 7,410 | 7,983 | 50 | 20% |
| 2. Comercial, Serviço e Industrial. | 2.1 Escritório | 2.1.1 Padrão Econômico | 2,081 | 2,313 | 2,544 | 70 | 20% |
| | | 2.1.2 Padrão Simples s/ elev. | 3,378 | 3,753 | 4,013 | 70 | 20% |
| | | 2.1.2 Padrão Simples c/ elev. | 3,742 | 4,158 | 4,573 | 70 | 20% |
| | | 2.1.3 Padrão Médio s/ elev. | 4,014 | 4,330 | 4,763 | 60 | 20% |
| | | 2.1.3 Padrão Médio c/ elev. | 4,745 | 5,273 | 5,767 | 60 | 20% |
| | | 2.1.4 Padrão Superior s/ elev. | 5,206 | 5,784 | 6,363 | 60 | 20% |
| | | 2.1.4 Padrão Superior c/ elev. | 5,768 | 6,371 | 7,072 | 60 | 20% |
| | | 2.1.5 Padrão Fino | 7,073 | 7,929 | 8,722 | 50 | 20% |
| | | 2.1.6 Padrão Luxo | 9,935 | 10,376 | - | 50 | 20% |
| | | 2.2 Galpão | 2.2.1 Padrão Econômico | 0,518 | 0,609 | 0,700 | 60 |
| 2.2.2 Padrão Simples | 0,982 | | 1,125 | 1,268 | 60 | 20% | |
| 2.2.3 Padrão Médio | 1,368 | | 1,659 | 1,871 | 80 | 20% | |
| 2.2.4 Padrão Superior | 1,872 | | - | - | 80 | 20% | |
| 3. Especial | 3.1 Cobertura | 3.1.1 Padrão Simples | 0,071 | 0,142 | 0,213 | 20 | 10% |
| | | 3.1.2 Padrão Médio | 0,229 | 0,293 | 0,357 | 20 | 10% |
| | | 3.1.3 Padrão Superior | 0,333 | 0,486 | 0,639 | 30 | 10% |

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K * (1 - R) \quad \text{onde:}$$

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

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - (1-r) (x + x^2) 2 n n^2 \quad \text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C). C$$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

| REF. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO: | DEPRECIÇÃO (%) |
|------|--|----------------|
| a | Nova | 0,00 |
| b | Entre nova e regular | 0,32 |
| c | Regular | 2,52 |
| d | Entre regular e necessitando reparos simples | 8,09 |
| e | Necessitando de reparos simples | 18,10 |
| f | Necessitando de reparos de simples a importantes | 33,20 |
| g | Necessitando de reparos importantes | 52,60 |
| h | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 |
| i | Sem valor | 100,00 |

O fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

| IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL | 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 | 0,245 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,955 | 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 | 0,879 | 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 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 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 | 0,821 | 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 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 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 | 0,192 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,720 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |
| 42 | 0,702 | 0,700 | 0,684 | 0,645 | 0,575 | 0,469 | 0,333 | 0,174 |
| 44 | 0,683 | 0,681 | 0,666 | 0,628 | 0,560 | 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 | 0,277 | 0,145 |
| 56 | 0,563 | 0,561 | 0,549 | 0,518 | 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 | 0,520 | 0,518 | 0,507 | 0,478 | 0,426 | 0,347 | 0,246 | 0,129 |

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (le), e a vida referencial (lr) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

5.2.1. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA

Considerando a Tabela de Classificação e Tipologia Construtiva, tem-se:

Classe: 2. Comercial, Serviço e Industrial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.1 Escritório

Padrão Construtivo: 2.1.1 Padrão Econômico s/ elevador

$$R8N = R\$ 1.955,60$$

$$\text{Valor Unitário Adotado: } 2,544 \times R8N$$

$$V = 2,544 \times R\$ 1.955,60 /m^2 = R\$ 4.975,04 /m^2$$

$$VB = A \times V \times (R + K \times (1 - R)) \quad \text{onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 300,00 m²

V = valor unitário da construção = R\$ 4.975,04 /m²

R = valor residual = 0,20

X = Idade = 30 anos

le = Vida Referencial = 70 anos

Estado de conservação = c (Regular)

K = 0,66

Substituindo e calculando:

$$VB = 300,00 \text{ m}^2 \times R\$ 4.975,04 /m^2 \times (0,20 + 0,666 \times (1 - 0,20)) =$$

$$VB = 300,00 \text{ m}^2 \times R\$ 4.975,04/m^2 \times 0,7328 =$$

$$VB = R\$ 1.093.712,794 \quad \text{ou em números redondos:}$$

VB = R\$ 1.095.000,00 – Novembro/2023.

(Um milhão, noventa e cinco mil reais).

6. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel, resulta na soma do valor do terreno ao das benfeitorias, conforme segue:

$$VI = VT + VB \quad \text{onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = R\$ 1.278.009,77

VB = R\$ 1.093.712,794

VI = R\$ 1.278.009,77 + R\$ 1.093.712,794 = R\$ 2.371.722,56 ou em números redondos:

VI = R\$ 2.370.000,00 – Novembro/2023.

(Dois milhões, trezentos e setenta mil reais).

7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

| Item | Descrição | Grau | | |
|----------------------------------|--|---|---|---|
| | | III | II | I |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12 | 5 | 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 | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 |
| Graus | | | | |
| | Pontos Mínimos | 10 | 6 | 4 |
| | Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos no mínimo no grau I |
| Grau de Fundamentação: II | | | | |

8. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

| Grau de Precisão | | |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Média Saneada: | R\$ 5.809,14 /m ² | |
| Desvio Padrão: | R\$ 535,37 /m ² | |
| Intervalo de Confiança 80% | Limite Mínimo: | R\$ 4.970,11/m ² |
| | Limite Máximo: | R\$ 6.648,17 /m ² |
| Coeficiente de Variação: | 9,22 | |
| Grau de Precisão: | III | |

9. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o valor de mercado para a Venda do imóvel, atinge o montante de **R\$ 2.370.000,00 (Dois milhões, trezentos e setenta mil reais)**, para a data-base de **novembro de 2023**.

Valor de Mercado = R\$ 2.370.000,00

(Dois milhões, trezentos e setenta mil reais).

O valor de mercado para a Venda do imóvel, considerando a porcentagem penhorada de 80%, atinge o montante de **R\$ 1.896.000,00 (Um milhão, oitocentos e noventa e seis mil reais)**, para a data-base de **novembro de 2023**.

Valor de Mercado = R\$ 1.896.000,00

(Um milhão, oitocentos e noventa e seis mil reais).

10. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 33 (trinta e três) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 13 de Dezembro de 2023.

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Certificado como Engenheiro de avaliações, qualificação A pelo IBAPE NACIONAL (2023)
Pós-graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Cíveis- Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014



PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIPCIÓN : Avaliação Rua Professor Vahia de Abreu

DATA : 13/11/2023

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

| Fr | f | Ce | Pmi | Pma | p | Ar | Fa | A Min |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,25 | 1,10 | 20,00 | 40,00 | 0,50 | 200,00 | 1,00 | 200,00 |

FACTORES

| FACTOR | ÍNDICE |
|---|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 6.292,02 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada | 10,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Frentes Múltiplas | Não |
| <input type="checkbox"/> Área | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia | plano |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistência | seco |

FACTORES ADICIONAIS

| FACTOR | ÍNDICE | INCIDÊNCIA |
|--|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ÁREA | 1,00 | Terreno |

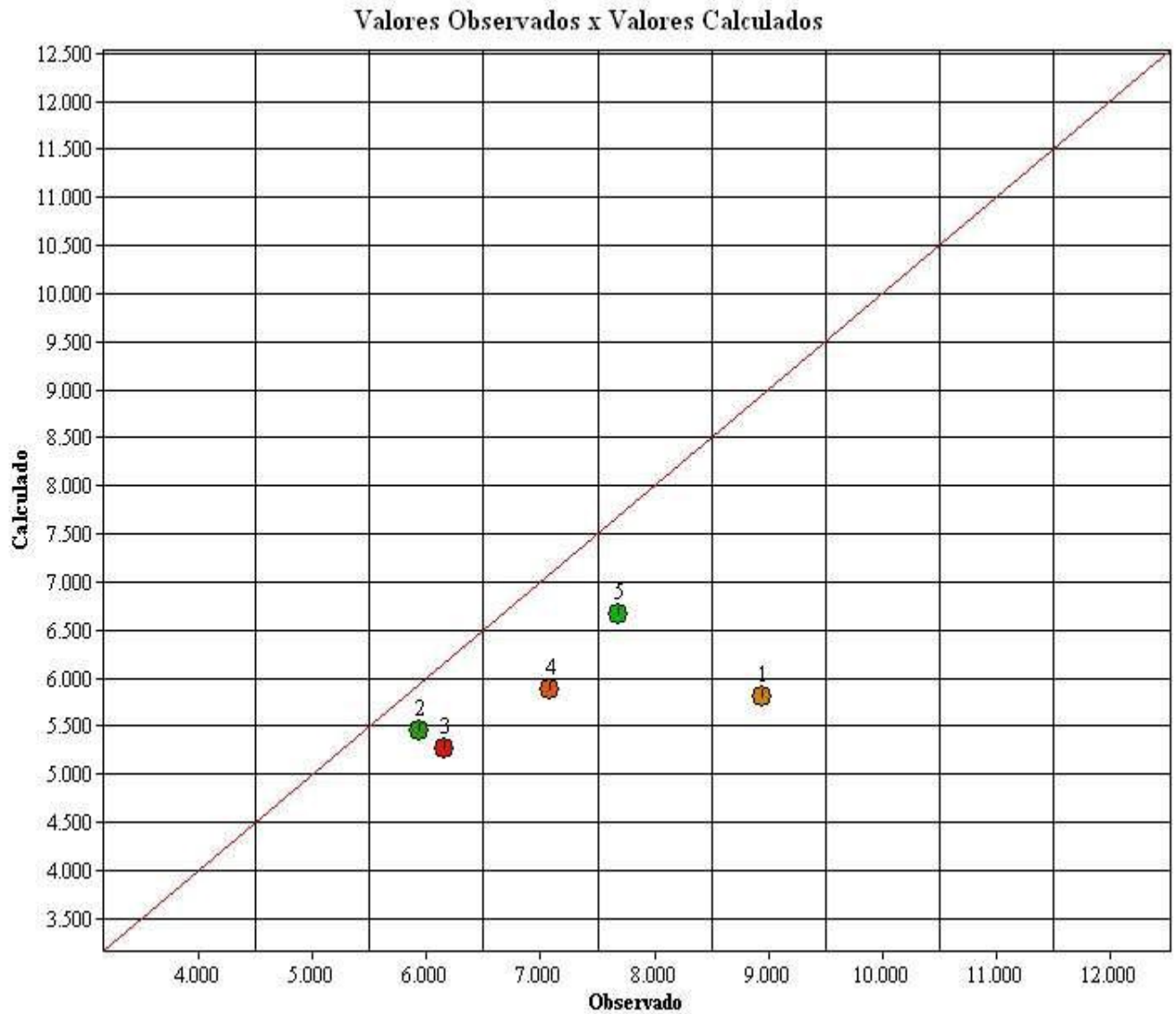
Homogeneizar as áreas dos elementos

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliação |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|--------------------|--------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Rua Doutor Fadlo Ha idar ,196 | 8.951,98 | 5.802,60 | 0,6482 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Doutor Andra de Pertence ,132 | 5.932,46 | 5.445,81 | 0,9180 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Professor Vahia de Abreu ,116 | 6.162,94 | 5.267,59 | 0,8547 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Ba luarte ,347 | 7.082,51 | 5.875,76 | 0,8296 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua Ba luarte ,517 | 7.683,26 | 6.657,37 | 0,8665 | 1,0000 |

ADERÊNCIA

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 8.951,98 | 5.802,60 |
| 2 | 5.932,46 | 5.445,81 |
| 3 | 6.162,94 | 5.267,59 |
| 4 | 7.082,51 | 5.875,76 |
| 5 | 7.683,26 | 6.657,37 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Professor Valéria de Abreu 234 Vila Olímpia SAO PAULO - SP **Data :** 13/11/2023

Cliente : Luiz Felipe Santiago

Área m² : 220,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.162,63

Desvio Padrão : 1.223,92

- 30% : 5.013,84

+ 30% : 9.311,42

Coefficiente de Variação : 17,0900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.809,14

Desvio Padrão : 535,37

- 30% : 4.066,39

+ 30% : 7.551,88

Coefficiente de Variação : 9,2200

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 todos as caract dos dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de inform ref a todos 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 checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input type="checkbox"/> | 0,40 a 2,50 *a | <input type="checkbox"/> |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.809,14

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.809,14000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.278.009,77

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.442,10

INTERVALO MÁXIMO : 6.176,18

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.970,11

INTERVALO MÁXIMO : 6.648,17

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 10.193,41

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Fã dlo Ha id ar

NÚMERO : 196

COMP.: BARRO : Vila Olímpia

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04545-050

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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plana

CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amarelo USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 250,00 m²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples(+) CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,268 DADE REAL: 26 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,738 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 457.504,80 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 0,97 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.995.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Guaira Imobiliária

CONTATO : Guaira Imobiliária

TELEFONE: (11)-41267308

OBSERVAÇÃO :
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-250-m-sup2--olimpia-sao-paulo-sp-2975613767.htm>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : | -0,38 FTADICIONAL01 : 0,03 | VALOR UNITÁRIO : 8.951,48 |
| TESTADA Cf: | 0,00 FTADICIONAL02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.802,00 |
| PROFUNDIDADE Cp : | 0,00 FTADICIONAL03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 0,642,82 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | 0,00 FTADICIONAL04 : 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | 0,00 FTADICIONAL05 : 0,00 | |
| ÁREA Ca : | 0,00 FTADICIONAL06 : 0,00 | |
| TOPOGRAFIA Ft : | 0,00 | |

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO N° 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 7.369,18

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Andrade Pertence

NÚMERO : 132

COMP.: BARRO : Vila Olímpia

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04549-020

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: | 196,00 | TESTADA - (cf) m | 7,00 | PROF. EQUIV. (Pe) : | 28,00 |
| ACESSIBILIDADE: | Direta | FORMATO : | Regular | ESQUINA : | Não |
| TOPOGRAFIA : | plano | | | | |
| CONSISTÊNCIA : | seco | | | | |

DADOS DA BENFEITORIA

| | | | | | |
|-------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------|
| TIPO DA EDIFICAÇÃO : | Casa | USO DA EDIFICAÇÃO : | Residencial | ÁREA CONSTRUIDA : | 187,00 m² |
| PADRÃO CONSTR.: | casa simples (-) | CONSERVAÇÃO : | c - regular | | |
| COEF. PADRÃO: | 1,251 | DADE REAL: 42 anos | COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): | 0,606 | CUSTO BASE (R\$): 1.955,60 |
| VAGAS : 0 | | PAVIMENTOS : 0 | | | |
| VALOR CALCULADO (R\$) : | 277.237,24 | VALOR ARBITRADO (R\$) : | | 0,00 | |

FATORES ADICIONAIS

| | | | | | |
|--------------|------|--------------|------|--------------|------|
| ADICIONAL01: | 1,03 | ADICIONAL02: | 1,00 | ADICIONAL03: | 1,00 |
| ADICIONAL04: | 1,00 | ADICIONAL05: | 1,00 | ADICIONAL06: | 1,00 |

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Louvre Imobiliária

CONTATO : Corretora Sra. Rosa

TELEFONE: (11)-99157228

OBSERVAÇÃO :
<https://www.louvreimoveis.com.br/imovel/detalhes/CA0032-LOU5>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FA TO RES NO RMA IBAPE/ SP | FA TO RES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|----------------------------|----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : | -0,15 | FTADICIONAL01 : -0,03 |
| TESTADA Cf: | 0,09 | 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 : 5.932,46 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.445,00 |
| | | VARIAÇÃO : 0,99 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00 |

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 7.368,12

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor Vahia de Abreu

NÚMERO : 116

COMP.: BARRO : Vila Olímpia

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04549-000

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: 176,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 22,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 225,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: casa simples (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 1,743 DADE REAL: 34 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,698 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 535.322,33 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,06 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Louvre Imobiliária

CONTATO : Corretora Sra. Rosa

TELEFONE: (11)-99157228

OBSERVAÇÃO :
<https://www.louvreimoveis.com.br/imovel/detalhes/CA0046-LOU5>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : | -0,15 | FTADICIONAL01 : -0,06 |
| TESTADA Cf: | 0,06 | 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 : 6.162,41 |
| | | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.267,99 |
| | | VARIAÇÃO : 0,8947 |
| | | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 7.434,58

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ba l u a r t e

NÚMERO : 347

COMP.: BARRO : Vila O l i m p i a

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04549-011

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: 160,00 TESTADA - (c f) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regu lar ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p l a n o
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : C a s a USO DA EDIFICAÇÃO : Res id e n c i a l ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: c a s a m é d i o (-) CONSERVAÇÃO : c - r e g u l a r
 COEF. PADRÃO: 1,903 DADE REAL: 30 a n o s COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,741 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 V A L O R C A L C U L A D O (R\$) : 468.798,21 V A L O R A R B I T R A D O (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,08 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.780.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Gilda

TELEFONE: (11)-99134988

OBSERVAÇÃO :
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : | FTADICIONAL01 : | VALOR UNITÁRIO : 7.082,11 |
| TESTADA Cf: | FTADICIONAL02 : | HOMOGENEIZAÇÃO : 5.875,26 |
| PROFUNDIDADE Cp : | FTADICIONAL03 : | VARIAÇÃO : 0,8236 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | FTADICIONAL04 : | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | FTADICIONAL05 : | |
| ÁREA Ca : | FTADICIONAL06 : | |
| TOPOGRAFIA Ft : | | |

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 7.494,72

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Ba l u a r t e

NÚMERO : 517

COMP.: BARRO : Vila O l í m p i a

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04549-012

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
 ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Reg ula r ESQUINA : Nã o
 TOPOGRAFIA : p l a n o
 CONSISTÊNCIA : se c o

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : C a s a USO DA EDIFICAÇÃO : Res id e n c i a l ÁREA CONSTRUIDA : 155,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: c a s a m é d i o (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. PADRÃO: 2,355 DADE REAL: 26 a n o s COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,781 CUSTO BASE (R\$): 1.955,60
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 V A L O R C A L C U L A D O (R\$) : 557.511,30 V A L O R A R B I T R A D O (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01: 1,05 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
 ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Louvre Imobiliária

CONTATO : Corretora Sra. Rosa

TELEFONE: (11)-99157228

OBSERVAÇÃO :
<https://www.louvreimoveis.com.br/imovel/detalhes/CA0272-LOU5>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c : | FTADICIONAL01 : | VALOR UNITÁRIO : 7.683,66 |
| TESTADA Cf: | FTADICIONAL02 : | HOMOGENEIZAÇÃO : 6.657,47 |
| PROFUNDIDADE Cp : | FTADICIONAL03 : | VARIAÇÃO : 0,863,55 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce : | FTADICIONAL04 : | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,000,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc : | FTADICIONAL05 : | |
| ÁREA Ca : | FTADICIONAL06 : | |
| TOPOGRAFIA Ft : | | |

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 13/11/2023

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1