

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SÃO
PAULO

AUTOS DE Nº 0012586-60.2023.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,
requerida por JOSÉ AUGUSTO NUNAN BICALHO e
OUTROS, em face de ESPÓLIO DE LUCIA MARIA NUNAN
BICALHO, dando por terminado seus estudos, diligências e
vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no
seguinte:

LAUDO.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 19 de setembro de 2024.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

RESUMO:

1.- Imóvel residencial

Situado na Rua Nazaré Paulista, nº 488,
Vila Madalena - São Paulo/SP.

Matrícula nº 4.633, do 10º CRI de São Paulo - SP

R\$ 2.078.000,00

(dois milhões e setenta e oito mil reais)

DATA BASE: setembro / 2024



FOTO 01 – FACHADA DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.-Imóvel residencial

Unidade Autônoma nº 01, Edifício Irany, situado na Rua Caiubí, nº 586, Perdizes - São Paulo/SP.

Matrícula nº 114.456, do 2º CRI de São Paulo - SP

R\$ 1.907.000,00

(um milhão, novecentos e sete mil reais)

DATA BASE: SETEMBRO/2024



FOTO 02 – FACHADA DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis ofertados nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JOSÉ AUGUSTO NUNAN BICALHO e OUTROS**, em face de **ESPÓLIO DE LUCIA MARIA NUNAN BICALHO**, processo nº **0012586-60.2023.8.26.0100**, em curso perante a **8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SÃO PAULO**.

Às fls. 108/109 foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com a nomeação de Perito Judicial, para efetuar a avaliação dos imóveis.

A parte Requerida indicou para função de Assistente Técnico o Arqº Marcelo Ciocler e formulou rol de quesitos à fls. 65.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA DOS IMÓVEIS: -

II.1.-Imóvel residencial

Situado na Rua Nazaré Paulista, nº 488, Vila Madalena - São Paulo/SP:

Este signatário procedeu diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a rua Heitor Penteado, rua Cerro Corá e Av. São Gualter.

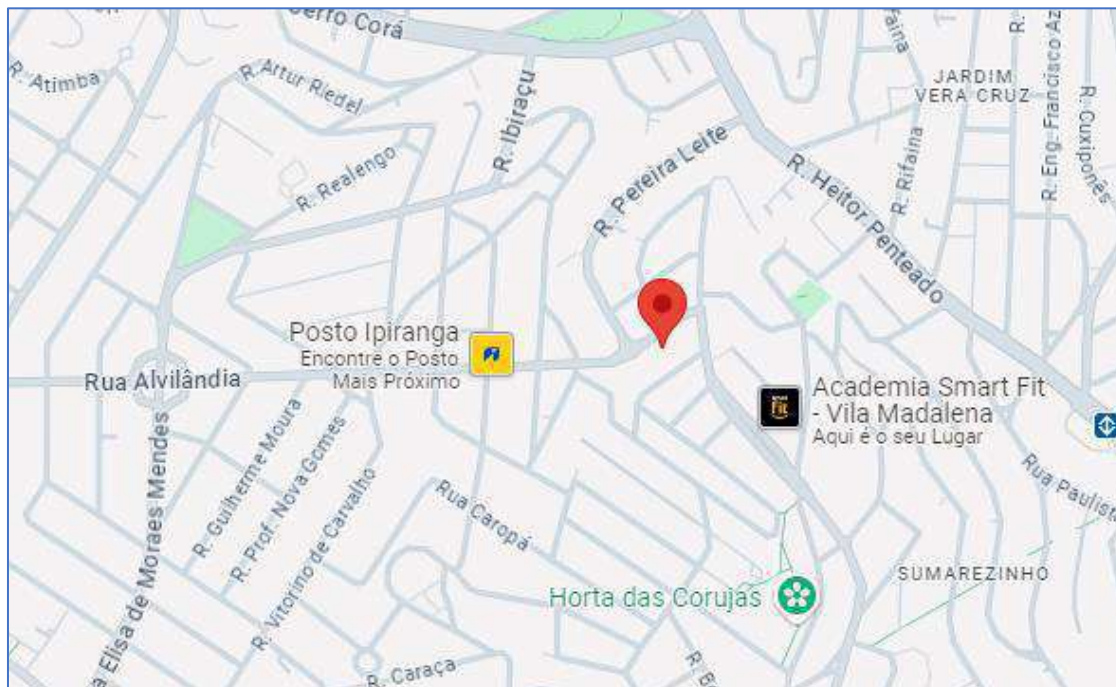
II.1.1.1. - CARACTERÍSTICA GERAL DA LOCALIZAÇÃO: -

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Fonte: site oficial do Google Maps.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

**II.1.1.2. - CADASTRAMENTO SEGUNDO A
PREFEITURA MUNICIPAL: -**

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte identificação:

SETOR: 081

QUADRA: 312

INDICE FISCAL: 2.299,77



Face da quadra	
Quadra	312 Setor 081 Cod.Log. 144479
No Logradouro	R NAZARE PAULISTA
Valor 2015	1860.0000
Valor 2016	2036.7000
Valor 2017	2158.9020
Valor 2018	2222.0000
Valor 2019	2299.7700

CONTRIBUINTE: 081.312.0009-4

MATRÍCULA: 4.633, do 10º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024		
Cadastro do Imóvel: 081.312.0009-4			
Local do Imóvel: R NAZARE PAULISTA, 488 CEP 05448-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R NAZARE PAULISTA, 488 CEP 05448-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	325	Testada (m):	13,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	325		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	254	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	140	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.525,00		
- da construção:	2.776,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	1.145.625,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	225.634,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.371.259,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/09/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está localizado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus, várias linhas do metrô e trem da CPTM.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, supermercados, padarias, cabeleireiros, redes bancárias, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, lojas o varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da rua Heitor Penteado, rua Cerro Corá, Av. São Gualter e de logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, individuais, cujos padrões construtivos predominantes são médios e superiores. Constatou-se, também, a predominância de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

prédios residenciais e comerciais com os mesmos padrões construtivos.

II.1.1.5. - ZONEAMENTO: -

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Corredor 1 (ZCOR-1), que são porções do território que incidem em lotes lindeiros à ZER ou à ZPR que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas. São trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Setor	
Código Setor:	081
Quadra	
Código Setor:	081
Código Quadra:	312
Tipo Quadra:	FISCAL
Lote	
Setor:	081
Quadra:	312
Lote:	0009
Dígito SQL:	4
Condomínio:	00
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	144479
Nome logradouro:	R NAZARE PAULISTA
Número porta:	488
Complemento:	
Situação:	ATIVO
Uso:	Residencial
Área terreno (m2):	325
Área construída (m2):	254
Código do contribuinte:	081.312.0009-4
Perímetros das Zonas - Lei 16.402/16 (Mapa 1 - substituído)	
Zona de Uso:	ZCOR-1
Observações:	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150
		ZEUa			
		ZEUP	20	1.000	150
		ZEUPa			
	ZEM	ZEM	20	1.000	150
		ZEMP			
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150
		ZCa			
		ZC-ZEIS			
		ZCOR-1	10	250	100
	ZCOR	ZCOR-2			
		ZCOR-3			
		ZCORa			
	ZM	ZM	5	125	150
		ZMa			
		ZMIS			
		ZMISa			
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150
		ZEIS-2			
		ZEIS-3			
		ZEIS-4			
		ZEIS-5			
	ZDE	ZDE-1	5	125	20
		ZDE-2	10	1.000	150
		ZDE-3			
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150
		ZPI-2	20	5.000	150
		ZPI-3			
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100
		ZPRa			
	ZER	ZER-1	10	250	100
		ZER-2	5	125	100
		ZERa	10	500	100
		ZERb			
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA
		ZEPAMa			

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental												
TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
		ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
	ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2. - DO IMÓVEL: -

II.1.2.1. - TERRENO: -

O terreno possui formato regular e topografia plana, no nível da rua. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais segundo o documento das matrículas são:

Matrícula nº 4.633:

Uma casa à rua Nazaré Paulista, nº 488, no 39º Subdistrito – Vila Madalena, e o terreno medindo 13m de frente, por 25m de ambos os lados, da frente aos fundos, onde tem a mesma largura da frente, com área de 325m², confrontando do lado direito com o lote 7, do lado esquerdo com o lote 9 e nos fundos com os lotes 15 e 16.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: nº 081.312.0009-4.

Área total: 325,00 m²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.2. - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel de uso residencial, erigido com os devidos recuos, subdividido em três pavimentos.

Área construída: 284,66 m²

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando possui suas benfeitorias com estado de conservação e uso regular, que segundo o Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: *necessitando de reparos simples a importantes*.

O imóvel, objeto da lide, de acordo com a planta arquitetônica fornecida pelas Partes, contém área construída de 284,66 m², contendo:

No subsolo: salão, depósito e área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No pavimento térreo: sala de tv, lavanderia, cozinha, copa, lavabo e living.

No pavimento superior: quatro dormitórios, sendo uma suíte e dois banheiros.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão Médio”, limite médio, classificação esta, contida o Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”.

As características de acabamentos do imóvel avaliando podem ser observadas na documentação fotográfica em anexo - II.

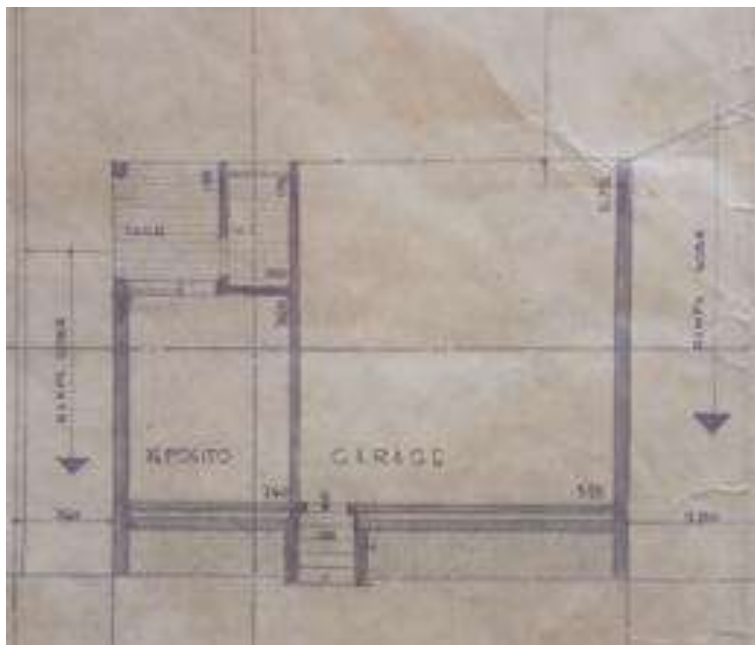
A seguir são apresentadas as fotografias que ilustram a Rua Nazaré Paulista, nos trechos onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada do imóvel e o croqui do mesmo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL

SUBSOLO



PAVIMENTO TÉRREO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04:



RUA NAZARÉ PAULISTA, NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO DE Nº 05:



FACHADA DO IMÓVEL.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O imóvel avaliando apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

SUBSOLO:

SALÃO:
PISO: <i>Revestido com cerâmica</i>
PAREDES: <i>Revestidas com azulejos até o teto</i>
TETO: <i>Revestido com massa e pintado com látex</i>
PORTÃO: <i>De ferro</i>
JANELA.....: <i>De ferro</i>

DEPÓSITO:
PISO: <i>Revestido com cerâmica</i>
PAREDES: <i>Revestidas com massa e pintadas com látex</i>
TETO: <i>Revestido com massa e pintado com látex</i>
PORTA: <i>De madeira</i>
JANELA.....: <i>De madeira</i>

ÁREA DE SERVIÇO:
PISO: <i>Revestido com cerâmica</i>
PAREDES: <i>Revestidas com azulejo até o teto</i>
TETO: <i>Revestido com massa e pintado com látex</i>
JANELA: <i>De ferro</i>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PAVIMENTO TÉRREO:

ÁREA DE SERVIÇO:
PISO: <i>Revestido com cerâmica</i>
PAREDES: <i>Revestidas com azulejo até o teto</i>
JANELA: <i>De madeira com fechamento em vidro</i>
PORTA: <i>De madeira</i>

COPA:
PISO: <i>Revestido com cerâmica</i>
PAREDES: <i>Revestidas com massa e pintadas com látex</i>
JANELA: <i>De ferro com fechamento em vidro</i>
PORTA: <i>De madeira</i>

COZINHA:
PISO: <i>Revestido com cerâmica</i>
PAREDES: <i>Revestidas com azulejo até o teto</i>
JANELA: <i>De ferro com fechamento em vidro</i>
PORTA: <i>Madeira</i>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SALA:

PISO: *Revestido com madeira*

PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas com látex*

JANELA: *De madeira com fechamento em vidro*

PORTA: *De madeira*

LAVABO:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas com látex*

JANELA: *De ferro com fechamento em vidro*

PORTA: *De madeira*

PAVIMENTO SUPERIOR

DORMITÓRIOS:

PISO: *Revestido com tacos madeira*

PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas com látex*

JANELA: *De madeira com fechamento em vidro*

PORTA: *De madeira*

BANHEIROS:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com azulejo até o teto*

JANELA: *De ferro com fechamento em vidro*

PORTA: *De madeira*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, justificando-se a sua utilização na presente avaliação.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.1. - TERRENO: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.2- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2. da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a 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 em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), 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*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços*
- localização*
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)*
- fatores padrão construtivo e depreciação*

III.1.3. - CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Segundo as referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$V_t = A_t \times (V_u + C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor total do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário determinado em pesquisa

C_f = Coeficiente de frente

C_p = Coeficiente de profundidade

Para o cálculo de Coeficiente de frente (C_f) e Coeficiente de profundidade (C_p), temos:

a) O Coeficiente de frente (C_f) será calculado através da função exponencial da relação entre a Frente projetada (F_p) e a Frente de referência (F_r), onde:

$C_f = (F_r/F_p)^f$, dentro dos limites, $F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$, ou seja:

A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência.

Obs.: O expoente “f” é admitido como sendo igual a ”0,20”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O terreno avaliando enquadra-se no Grupo I

- Zonas de uso residencial horizontal, como 2.^a Zona Residencial Horizontal Médio, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 10,00 m.

b) O Coeficiente de profundidade (C_p) será calculado através da função exponencial da relação entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Para profundidade equivalente entre P_{mi} e P_{ma} , admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.
-
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), será empregada a fórmula: $C_p = (P_e/P_{mi})^p$
- Para P_e inferior a $1/2P_{mi}$ adota-se $C_p = (0,5)^p$
- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é:

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^p\}]$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Conforme a referida Norma, temos os seguintes parâmetros de profundidade, para os imóveis localizados na 2ª Zona (Residencial Horizontal Médio):

- Profundidade mínima para a região: ... 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: ... 40,00 metros
- Expoente do fator profundidade: 0,50

Tabela 1 – Grupos I e II

		ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
			Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
			Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
			Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
			F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _a	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quando necessário, serão aplicados os demais coeficientes, conforme segue:

e) Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas (Ce)

- Ce definido para 2.^a Zona - não se aplica

Os demais Fatores complementares são:

Fatores relativos à topografia

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fatores quanto à consistência do terreno

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.4. - BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.1.5. - VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6 - Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8 - Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Sem desoneração . R8-N

2.010,79

▲ 0,41%

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.6. - DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “F_{OB}”, através da seguinte expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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	0,697	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	0,763	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	0,655	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	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	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	0,250	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	0,243	0,247	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	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	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	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OB} = Depreciação pela idade e estado da construção

III.1.7. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.1.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.1. - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, e o valor unitário básico de terreno, através da seguinte fórmula:

VT = Valor do terreno procurado

At = 325,00 m²

Média saneada obtida na pesquisa = R\$ 4.734,50/m²

Fp = 13,00 m

Fr = 10,00 m (testada de referência)

Pe = 25,00 m

Pmi = 25,00 m

Pma = 40,00 m

Expoente do fator frente “f” = ,02

Expoente do fator profundidade “p” = ,05

- CÁLCULO DO FATOR TESTADA

$Cf = (Fr/Fp)^f = (10,00/13,00)^{0,20} = 0,948880$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VALOR UNITÁRIO

$$Vu = 4.734,50 / [1 + (0,948880 - 1)] = R\$ 4.989,57/m^2$$

AVALIAÇÃO DO TERRENO

$$VT = R\$ 4.898,57/m^2 \times 325,00m^2 = \underline{R\$ 1.621.610,25}$$

ou em números redondos:

$$VT = R\$ 1.622.000,00$$

(um milhão, seiscentos e vinte e dois mil reais)
para setembro / 2024.

Observação:

Para o cálculo do valor da média saneada igual a *R\$ 4.734,50/m² (quatro mil, setecentos e trinta e quatro reais e cinquenta centavos por metro quadrado)*, pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o grau de fundamentação II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.1.2. - VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “2.5. *“Casa Padrão Médio”* limite médio, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 2,154 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon, divulgada na revista “*Construção Mercado*”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 2,154 \times R\$ 2.010,79/m^2$$

$Vu = R\$ 4.331,24/m^2$

(Quatro mil, trezentos e trinta e um reais e vinte e quatro centavos)
para setembro / 2024.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- VALOR DA BENFEITORIA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A_c = 284,66 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 4.331,24/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_B = 284,66 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.331,24/\text{m}^2$$

$$V_B = \text{R\$ } 1.232.930,78$$

(um milhão, duzentos e trinta e dois mil, novecentos e
trinta reais e setenta e oito centavos)
para setembro / 2024

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS /
HEIDECKE:

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

O valor unitário da edificação avalianda,
fixado em função do padrão construtivo - *mencionado*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

anteriormente, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OB} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OB} é determinado pela expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”, resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

Obtém-se o coeficiente “ K ”, com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 54 / 70 = 0,7714 \text{ (77,14\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (f) Estado de Conservação - Necessitando de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

reparos simples a importantes, em todas as suas construções, resulta em uma depreciação de $K = 0,2127$, então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,2127 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,3702$$

$$VB = R\$ 1.232.930,78 \times 0,3702 = R\$ 456.430,97$$

Em números redondos:

$$VB = R\$ 456.000,00$$

(quatrocentos e cinquenta e seis mil reais)
para setembro / 2024.

IV.1.3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 1.622.000,00 + R\$ 456.000,00$$

$$VI = R\$ 2.078.000,00$$

Em números redondos:

$$VI.1. = R\$ 2.078.000,00$$

(dois milhões e setenta e oito mil reais)
para setembro / 2024.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.-Imóvel residencial

Unidade autônoma n.º 01 - Edifício Irany, situado na Rua Caiubi, nº 586 - Perdizes, São Paulo/SP.

Este signatário procedeu diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.2.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo com principal via de acesso a Avenida Sumaré.

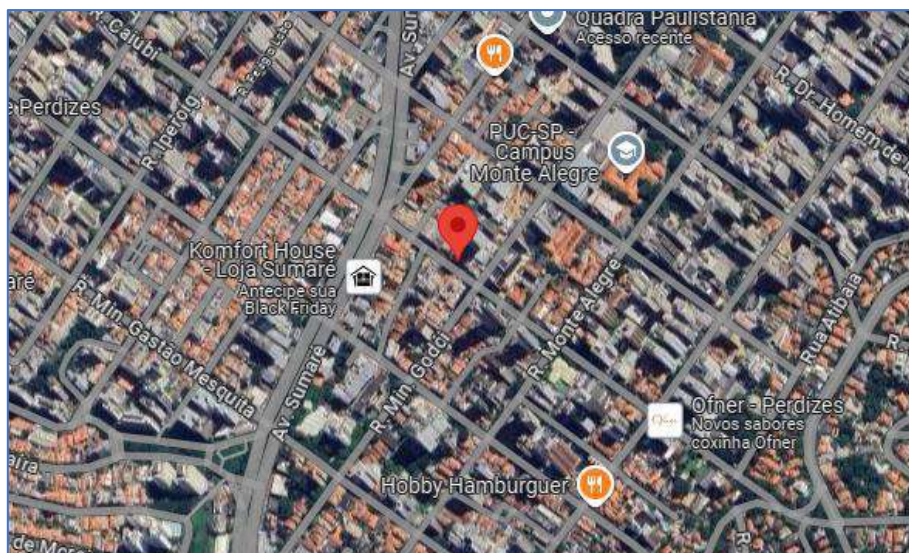
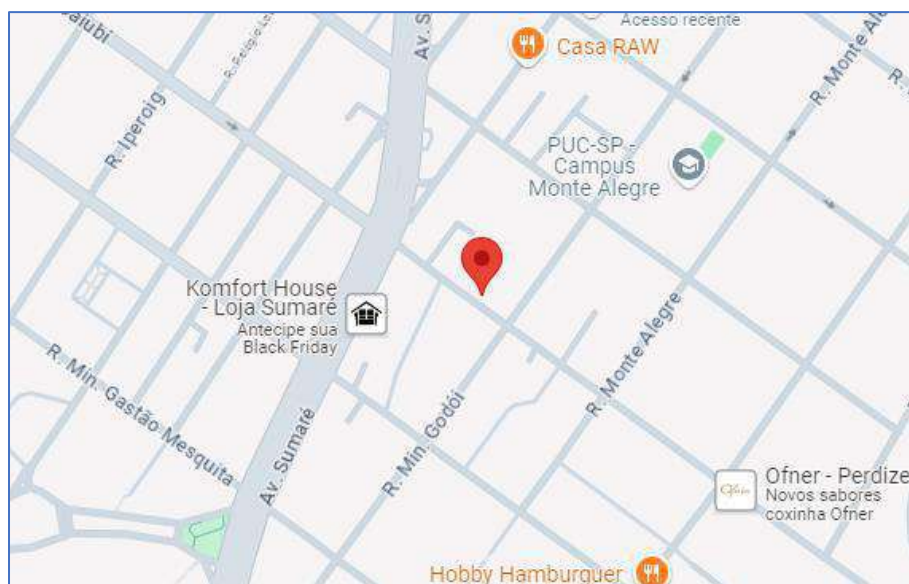
II.2.1.1. - CARACTERÍSTICA GERAL DA LOCALIZAÇÃO: -

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Fonte: site oficial do Google Maps.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

**II.2.1.2. - CADASTRAMENTO SEGUNDO A
PREFEITURA MUNICIPAL: -**

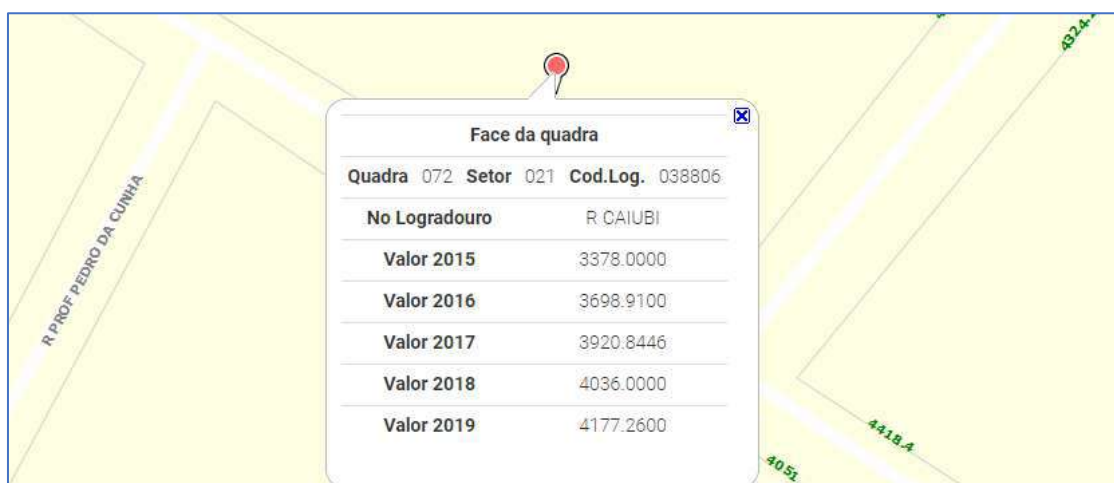
De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o apartamento possui a seguinte identificação:

SETOR: 021

QUADRA: 072

INDICE FISCAL: 4.177,26

CONTRIBUINTE: 021.072.0091-2



Face da quadra			
Quadra	072	Setor	021
		Cod.Log.	038806
No Logradouro		R CAIUBI	
Valor 2015	3378.0000		
Valor 2016	3698.9100		
Valor 2017	3920.8446		
Valor 2018	4036.0000		
Valor 2019	4177.2600		

Unidade autônoma n.º 01 - Edifício Irany, situado na Rua Caiubi, nº 586 - Perdizes, São Paulo/SP.

MATRÍCULA Nº 114.456, do 2º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024																	
Cadastro do Imóvel: 021.072.0091-2																		
Local do Imóvel: R CAIUBI, 586 CEP 05010-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana																		
Endereço para entrega da notificação: R CAIUBI, 586 CEP 05010-000																		
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL																		
<table border="0"> <tr> <td colspan="4">Dados cadastrais do terreno:</td> </tr> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td>350</td> <td>Testada (m):</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td>0</td> <td>Fração ideal:</td> <td>0,5000</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>350</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Dados cadastrais do terreno:				Área incorporada (m²):	350	Testada (m):	10,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,5000	Área total (m²):	350		
Dados cadastrais do terreno:																		
Área incorporada (m²):	350	Testada (m):	10,00															
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,5000															
Área total (m²):	350																	
<table border="0"> <tr> <td colspan="4">Dados cadastrais da construção:</td> </tr> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td>120</td> <td>Padrão da construção:</td> <td>3-B</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>120</td> <td>Uso:</td> <td>comercial</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>1970</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Dados cadastrais da construção:				Área construída (m²):	120	Padrão da construção:	3-B	Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso:	comercial	Ano da construção corrigido:	1970		
Dados cadastrais da construção:																		
Área construída (m²):	120	Padrão da construção:	3-B															
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso:	comercial															
Ano da construção corrigido:	1970																	
Valores de m² (R\$): <table border="0"> <tr> <td>- de terreno:</td> <td>6.557,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>2.711,00</td> </tr> </table>			- de terreno:	6.557,00	- da construção:	2.711,00												
- de terreno:	6.557,00																	
- da construção:	2.711,00																	
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): <table border="0"> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td>1.147.475,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>104.103,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td>1.251.578,00</td> </tr> </table>			- da área incorporada:	1.147.475,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	104.103,00	Base de cálculo do IPTU:	1.251.578,00								
- da área incorporada:	1.147.475,00																	
- da área não incorporada:	0,00																	
- da construção:	104.103,00																	
Base de cálculo do IPTU:	1.251.578,00																	
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 2024.																		
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/10/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/																		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Edifício Irany, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus e metrô.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agências de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros, localizados ao longo da Av. Sumaré, rua Heitor Penteado e demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial se caracteriza por casas térreas e assobradadas; com padrões construtivos simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com os mesmos padrões construtivos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.5.- ZONEAMENTO: -

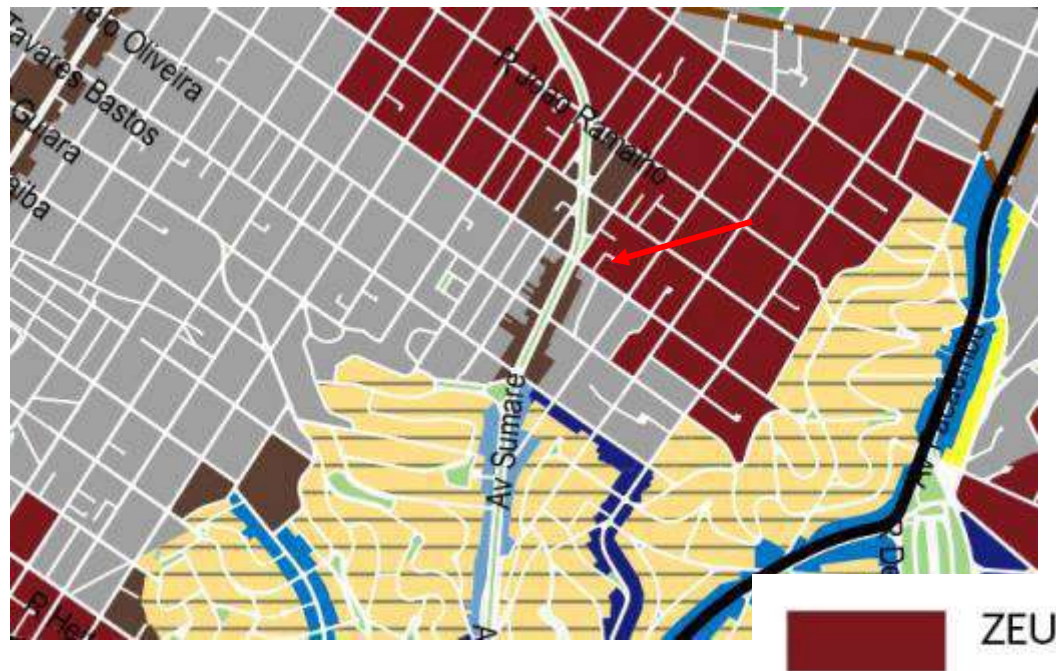
A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo. Zonas inseridas na Macrozona e Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Lote	
Setor:	021
Quadra:	072
Lote:	0000
Dígito SQL:	
Condomínio:	03
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	038806
Nome logradouro:	R CAIUBI
Número porta:	586 588
Complemento:	
Situação:	
Uso:	Condomínio
Área terreno (m2):	350
Área construída (m2):	
Código do contribuinte:	
Perímetros das Zonas - Lei 16.402/16 (Mapa 1 - substituído)	
Zona de Uso:	ZEU
Observações:	
Setor	
Código Setor:	021
Quadra	
Código Setor:	021
Código Quadra:	072
Tipo Quadra:	FISCAL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

Quadro 5 - Parâmetros de ocupação, exceto de quota ambiental												
TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUA	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo Edifício Irany, onde está localizado a unidade autônoma em estudo, possui formato irregular e topografia em declive. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

A unidade autônoma nº 01, localizado no primeiro, segundo e terceiro pavimentos do Edifício Irany, possui a fração ideal de 50,0% do terreno, situado à rua Caiubi, nº 586, Perdizes, São Paulo/SP.

II.2.2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando da ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Edifício Irany, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Irany é constituído por bloco único, com 01 andar superior e 01 inferior, totalizando 02

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

apartamentos residenciais que ocupam os pavimentos, com uma vaga de estacionamento e sem áreas comuns de lazer, com entrada de pedestres pela rua Caiubi, nº 586.

- DO EDIFÍCIO:

O Edifício Irany, onde está localizada a unidade autônoma nº 01, constitui-se de prédio residencial sem áreas de lazer.

DA UNIDADE AVALIANDA: - (UNIDADE AUTÔNOMA. Nº 01) -

O imóvel, objeto da avaliação, encontra-se matriculado sob nº 114.456, no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP:

IMÓVEL: Unidade autônoma nº 01, com entrada independente pelo nº 586 da rua Caiubi, no 1º subdistrito - Perdizes, localizada nos 1º, 2º e 3º pavimentos do Edifício Irany, contendo a área útil e total de 338,90m², sendo 123,90m² no 1º pavimento, 19,00m² no 2º pavimento e 196,00m² no 3º pavimento, correspondendo-lhe a fração ideal de 50,00% no terreno do edifício.

Área privativa = 338,90 m²

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o apartamento avaliando, encontra-se regular, e segundo o Estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP**, enquadra-se na referência (E) - Estado da Edificação: **necessitando de reparos simples**.

A unidade autônoma de nº01 localizado nos 1º, 2º e 3º pavimentos do Edifício Irany, compreende:

No primeiro pavimento: garagem para 01 auto, um dormitório suíte, cozinha, depósito, banheiro, escritório e área de serviço. No segundo pavimento: *hall* e entrada social. No terceiro pavimento: sala de estar com terraço, cozinha, lavabo, três dormitórios e um banheiro.

Considerando-se as suas características construtivas e de acabamento, o apartamento possui idade de 20 (vinte) anos, podendo ser classificado no item “1.1.2 - Apartamento Padrão Simples” - limite médio, sem elevador, com base no Estudo - **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP**.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no apartamento de nº 01 - Edifício Irany:

PRIMEIRO PAVIMENTO:

GARAGEM:

PISO: *Sem revestimento*

PAREDES: *Revestidas com massa e pintado com látex*

TETO: *Coberto com lona de plástico*

PORTÃO: *Metálico*

ÁREA DE SERVIÇO:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com azulejos até o teto*

PORTA: *De madeira*

JANELA.....: *Metálica*

BANHEIRO:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com azulejo até o teto*

PORTA: *De madeira*

JANELA.....: *Metálica*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

COZINHA:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas com látex*

JANELA: *Metálica*

PORTA: *De madeira*

ESCRITÓRIO:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas com látex*

PORTA: *De madeira com fechamento em vidro*

DORMITÓRIO SUÍTE:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com massa e pintadas com látex*

JANELA: *Metálica com fechamento em vidro*

PORTA: *De madeira*

BANHEIRO SUÍTE:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES: *Revestidas com azulejo até o teto*

JANELA: *Metálica com fechamento em vidro*

PORTA: *De madeira*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SEGUNDO PAVIMENTO:

HALL DE ENTRADA:
PISO: <i>Revestido com tacos de madeira</i>
PORTA: <i>Metálica com fechamento em vidro</i>

TERCEIRO PAVIMENTO:

DORMITÓRIOS:
PISO: <i>Revestido com tacos de madeira</i>
PAREDES: <i>Revestidas com massa e pintadas com látex</i>
JANELA: <i>Madeira com fechamento em vidro</i>
PORTA: <i>De madeira</i>

BANHEIRO:
PISO: <i>Revestido com cerâmica</i>
PAREDES: <i>Revestidas com azulejo nas áreas molhadas</i>
JANELA: <i>Metálica com fechamento em vidro</i>
PORTA: <i>De madeira</i>

COZINHA:
PISO: <i>Revestido com cerâmica</i>
PAREDES: <i>Revestidas com azulejo até meia altura</i>
JANELA: <i>De ferro com fechamento em vidro</i>
PORTA: <i>Madeira</i>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SALA:
PISO: <i>Revestido com tacos de madeira</i>
PAREDES: <i>Revestidas com massa e pintadas com látex</i>
JANELA: <i>Metálica com fechamento em vidro</i>
PORTA: <i>De madeira</i>
LAVABO:
PISO: <i>Revestido com cacos de cerâmica</i>
PAREDES: <i>Revestidas com massa e pintadas com látex</i>
JANELA: <i>De ferro com fechamento em vidro</i>
PORTA: <i>De madeira</i>

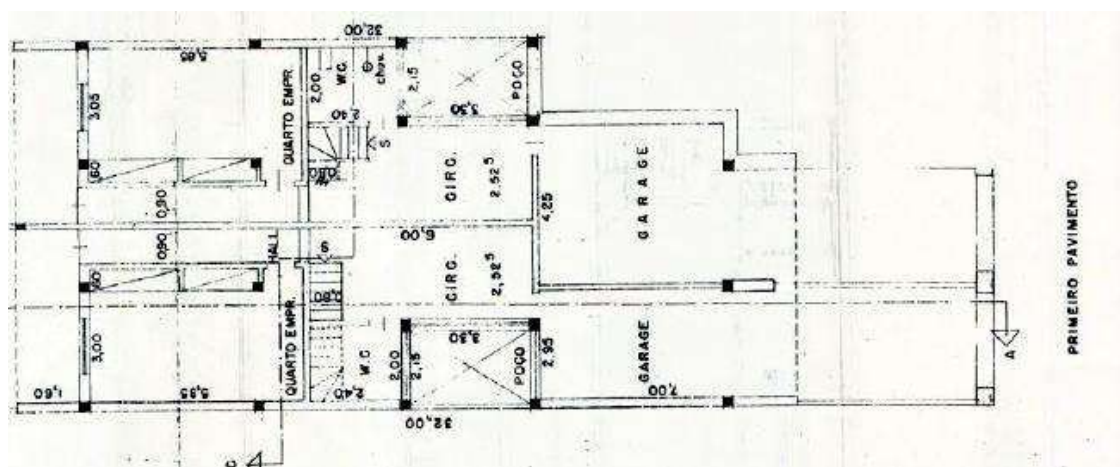
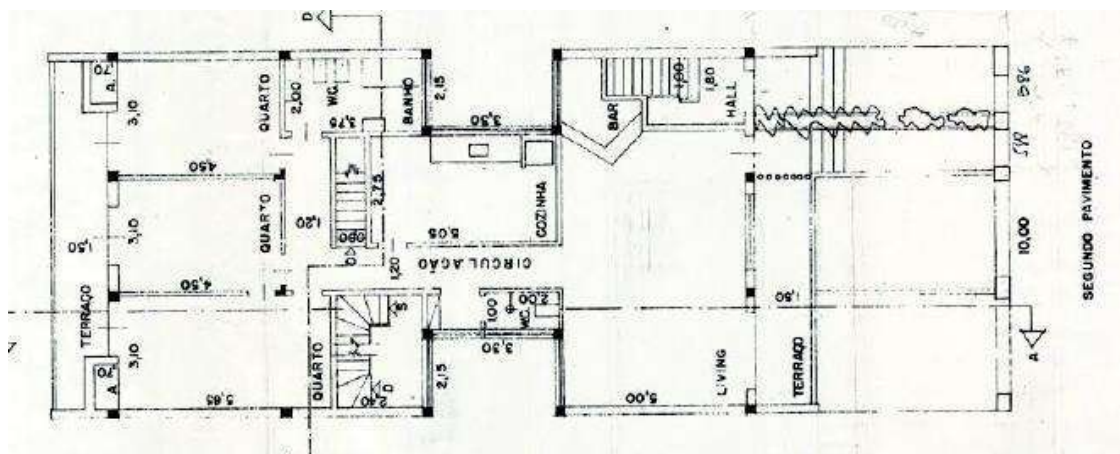
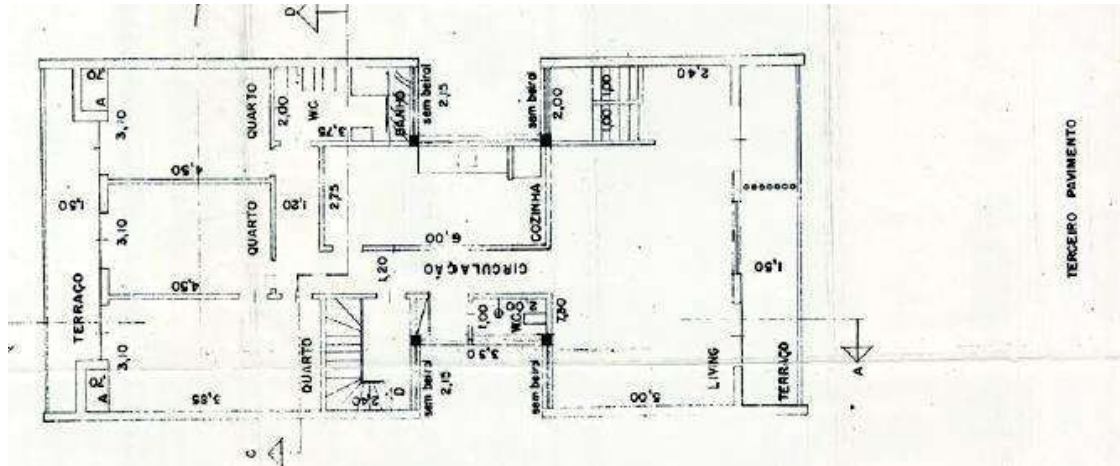
As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em **anexo - IV**.

Segue: ilustração do croqui da unidade autônoma, fotografia da rua Caiubi, no trecho em estudo e aspectos externos do Edifício Irany onde se localiza a unidade avalianda:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CROQUI



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

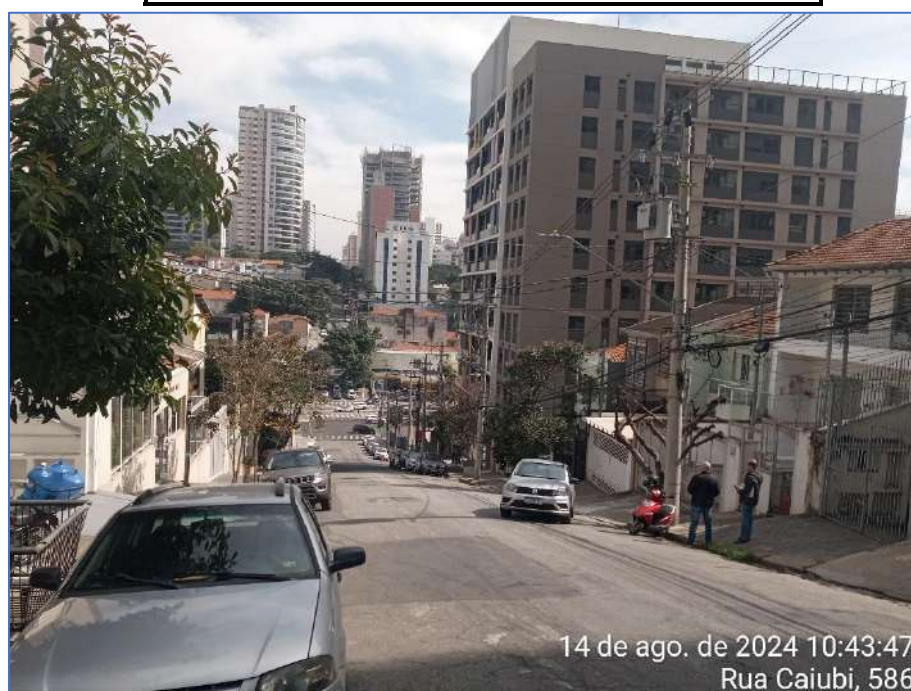
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 06:



RUA CAIUBI, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O EDIFÍCIO.

FOTO DE Nº 07:



RUA CAIUBI, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O EDIFÍCIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 08:



FACHADA DO EDIFÍCIO IRANY.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação da unidade autônoma em questão, este signatário adotará a **Norma Brasileira NBR-14.653-2 - “Avaliação de Imóveis Urbanos”**; que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a **“Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”**, e do Estudo **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”**.

O **Método Comparativo Direto** adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

3.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qm²”, o Perito coletou 12 (doze) elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) ELASTICIDADE: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP”.

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área privativa dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.2. - Apartamento Padrão Simples” limite médio, sem elevador, resultando o valor unitário igual a 3,533.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Método de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescimento, conforme segue: $Fob = R + K * (1 - R)$

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 20 (vinte) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (e) necessitando de reparos simples.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na pesquisa, anexo I, possuem a mesma

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

força de vendas e estão localizados próximos ao avaliando, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

G) VAGA DE GARAGEM: - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vaga de garagem.

3.2.2.- CALCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

signatário utilizará o programa “GEOAVALIAR PRO”, para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança preestabelecidos em torno da média.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 5.627,00/m² (*cinco mil, seiscentos e vinte e sete reais por metro quadrado*), pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - III do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

3.2.2.1.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescência “F_{OB}”, através da seguinte expressão: $F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Estado	Depreciação (%)
j) Novo	0,00
k) Entre novo e regular	0,32
l) Regular	2,52
m) Entre regular e reparos simples	8,09
n) Reparos simples	18,10
o) Entre reparos simples e importantes	33,20
p) Reparos importantes	52,60
q) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
r) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2.- AVALIAÇÃO: -

4.2.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 01:

O presente cálculo tem como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”.

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: $VI = A \times Vu$

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 338,90 m²

Vu = valor unitário = R\$ 5.627,00/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 338,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.627,00 = \underline{\text{R\$ } 1.906.990,30}$

Em números redondos:

VI.2. = R\$ 1.907.000,00

(um milhão, novecentos e sete mil reais)

Base: setembro de 2.024.

V.- CONCLUSÃO: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **CONTROL INFORMÁTICA LTDA.**, em face de **SÉRGIO KREUTZ e OUTROS**, processo nº 0007641-35.2020.8.26.0100, em curso perante a **40ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SÃO PAULO**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL 1:

Situado na Rua Dr. Vicente Giacagliini, nº 630,
Vila Alpina - São Paulo/SP.
Matrícula nº 30.083, do 6º CRI de São Paulo - SP
R\$ 2.078.000,00
(dois milhões e setenta e oito mil reais)
DATA BASE: setembro / 2024

VALOR DO IMÓVEL 2:

Apto nº 09, localizado no pavimento térreo do Cond.
Barão de Tramandaí II, situado na Rua Barão de
Tramandaí, nº 722
Vila Alpina, São Paulo/SP.

Matrícula nº 237.056, do 6º CRI de São Paulo - SP
R\$ 1.907.000,00
(um milhão, novecentos e sete mil reais)
DATA BASE: SETEMBRO/2024

VI.- RESPOSTA AOS QUESITOS: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- QUESITOS DO REQUERIDO (FLS. 65):

6.1.- Queira a Sra. Perita informar a atual situação física dos imóveis, com descritivos de idade e condições de construção, necessidade de intervenção para realização de obras estruturais de engenharia e outras;

Resposta: Todas as informações pertinentes podem ser observadas nos itens II.1.2.2. - BENFEITORIAS e II.2.3.2.- BENFEITORIAS, referentes aos imóveis avaliandos.

6.2. - Queira a Sra. Perita informar a atual situação documental dos imóveis, no que tange à parte fiscal, bem como como em relação a eventual envolvimento em processos judiciais, que possam interferir ou prejudicar eventual alienação;

Resposta: Não consta nas matrículas dos imóveis averbações que possam interferir ou prejudicar eventual alienação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

6.3. - Queira a Sra. Perita informar o potencial construtivo abarcado pelos imóveis, considerando o mercado atual e a localização de cada um deles, bem como o quanto isso impacta na atribuição de valor;

Resposta: Para a avaliação das benfeitorias, utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis do IBAPE, que está baseado na NBR 14653-2, considerando-se as características da edificação à época da vistoria realizada. Assim, os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON - CUB - Custo Unitário Básico, que é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, de uso obrigatório nos registros de incorporação dos empreendimentos imobiliários e um importante termômetro na variação dos custos de mão de obra e serviços, publicado mensalmente pelo SINDUSCON, adotando-se a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Edificações Valores de Venda.

6.4. - Queira a Sra. Perita dizer qual a perspectiva de variação dos valores de avaliação no tempo.

Resposta: Para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado que reflita a realidade mercadológica imobiliária das regiões avaliandas, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de casas/terrenos e apartamentos na mesma região geoeconômica que o imóvel em estudo, e contemporâneos à data da avaliação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VII.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 81 (oitenta e uma) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEL I

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA - IMÓVEL I

ANEXO III = PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEL 2

ANEXO IV = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA - IMÓVEL 2

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 16 de setembro 2024.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO IMÓVEL I

Rua Nazaré Paulista, nº 488,
Vila Madalena - São Paulo/SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024
SETOR : 081 QUADRA : 331 ÍNDICE DO LOCAL : 2.398,09 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alice Macuco Alves NÚMERO : 94
COMP. : BAIRRO : Vila Madalena 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: 252,00 TESTADA - (ct) m: 6,50 PROF. EQUIV. (Pe): 38,77
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 260,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 48 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,477 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 374.637,30 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Re/Max
CONTATO : TELEFONE : (11)-28924155
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,04 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.870,49
TESTADA Cf :	0,09 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.673,01
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9490
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024

SETOR : 081

QUADRA : 268

ÍNDICE DO LOCAL : 2.170,39

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Araloses

NÚMERO : 220

COMP.:

BAIRRO : Vila Madalena

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:

176,00

TESTADA - (ct) m

5,15

PROF. EQUIV. (Pe):

34,17

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA :

200,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

2,154

IDADE REAL : 52

anos

COEF.DE DEPRECIACÃO (k):

0,431

CUSTO BASE (R\$): 2.017,89

VAGAS : 4

PAVIMENTOS : 3

VALOR CALCULADO (R\$):

374.671,32

VALOR ARBITRADO (R\$):

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : RPN

CONTATO :

TELEFONE : (11)-47507802

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	
		VALOR UNITÁRIO : 5.541,64
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.104,33
		VARIAÇÃO : 1.101,5
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024
SETOR : 081 QUADRA : 351 ÍNDICE DO LOCAL : 2,197,30 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Beatriz NÚMERO : 98
COMP. : BAIRRO : Vila Madalena 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: 193,00 TESTADA - (ct) m 8,25 PROF. EQUIV. (Pe): 23,39
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 347,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples (-) CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. PADRÃO: 1,251 IDADE REAL : 51 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,398 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 348.632,08 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.380.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Luciana Genicola
CONTATO : TELEFONE : (11)-999143038
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.628,85
TESTADA Ct :	0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.182,93
PROFUNDIDADE Cp :	0,03 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1197
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024
SETOR : 081 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 2.443,63 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dona Elisa de Moraes Mendes, ao lado nº 942 NÚMERO : SN
COMP.: BAIRRO : Vila Madalena 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: 591,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 49,25
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lef Properties
CONTATO : TELEFONE : (11)-45504000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024
SETOR : 081 QUADRA : 332 ÍNDICE DO LOCAL : 2.254,23 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Alberto Seabra NÚMERO : 1247
COMP. : BAIRRO : Vila Madalena 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: 190,00 TESTADA - (ct) m: 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 23,75
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 102,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 305.501,60 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Crédito Real
CONTATO : TELEFONE : (11)-973755736
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Ct :	0,05 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,03 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024
SETOR : 081 QUADRA : 332 ÍNDICE DO LOCAL : 2.254,23 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Alberto Seabra NÚMERO : 1279
COMP. : BAIRRO : Vila Madalena 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: 165,00 TESTADA - (ct) m: 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,75
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 186,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2,355 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 556.854,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Leardi
CONTATO : TELEFONE : (11)-30940555
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,02 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.261,49
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.679,68
PROFUNDIDADE Cp :	0,35 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,3328
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



Álvares Machado, 41 – 4º Andar – Cj. “M” – Liberdade – São Paulo – SP – CEP 01501-030 – PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024
SETOR : 081 QUADRA : 059 ÍNDICE DO LOCAL : 2.242,84 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Alberto Seabra NÚMERO : 951
COMP.: BAIRRO : Vila Madalena 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: 325,00 TESTADA - (ct) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,08
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : RI Prime Digital
CONTATO : TELEFONE : (11)-920018557
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,03 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.984,62
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.434,19
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8896
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024
SETOR : 081 QUADRA : 304 ÍNDICE DO LOCAL : 2.510,91 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Guilherme Moura NÚMERO : 342
COMP.: BAIRRO : Vila Madalena 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: 407,00 TESTADA - (ct) m 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 29,07
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 387,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa superior (-) CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL: 52 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,459 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 5 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 844.493,72 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.080.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Adelino Alves
CONTATO : TELEFONE : (11)-43692408
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,08 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.735,89
TESTADA Cf :	-0,07 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.555,85
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,7508
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024
SETOR : 081 QUADRA : 312 ÍNDICE DO LOCAL : 2.299,77 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nazaré Paulista NÚMERO : 164
COMP. : BAIRRO : Vila Madalena 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: 195,00 TESTADA - (ct) m: 5,57 PROF. EQUIV. (Pe): 35,01
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 53 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,419 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 3
VALOR CALCULADO (R\$): 327.815,67 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : TC Negócios Imobiliários
CONTATO : TELEFONE : (11)-25034000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.703,51
TESTADA Cf :	0,12 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 5.841,32
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0242
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024
SETOR : 081 QUADRA : 312 ÍNDICE DO LOCAL : 2.299,77 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Nazaré Paulista NÚMERO : 223
COMP. : BAIRRO : Vila Madalena 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: 186,00 TESTADA - (ct) m: 6,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 217,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 51 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,443 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 369.147,33 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Re/Max
CONTATO : TELEFONE : (11)-28924155
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.789,53
TESTADA Cf :	0,11 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.825,77
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0076
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,10	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/09/2024
SETOR : 081 QUADRA : 334 ÍNDICE DO LOCAL : 2.448,81 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sararé NÚMERO : 300
COMP.: BAIRRO : Vila Madalena 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: 276,00 TESTADA - (ct) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,60
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 280,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL: 47 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,488 CUSTO BASE (R\$): 2.017,89
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 412.759,56 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.698.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA : Sh Prime
CONTATO : TELEFONE : (11)-47502300
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO : 4.041,45
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.391,33
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO : 0,8391
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Nazaré Paulista, 488

DATA: 13/09/2024

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.299,77
☒ Testada	13,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	caído para os fundos de 5% até 10%
☒ Consistência	seco



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Alice Macuco Alves, 94	3.870,49	3.673,01	0,9490	1,0000
☒ 2	Rua Anaioses, 220	5.541,64	6.104,33	1,1015	1,0000
☒ 3	Rua Beatriz, 98	4.628,85	5.182,93	1,1197	1,0000
☒ 4	Rua Dona Elisa de Moraes Mendes, ao lado nº 942,5	4.111,68	3.388,95	0,8242	1,0000
☒ 5	Rua Dr. Alberto Seabra, 1247	5.497,36	6.002,13	1,0918	1,0000
☒ 6	Rua Dr. Alberto Seabra, 1279	4.261,49	5.679,68	1,3328	1,0001
☒ 7	Rua Dr. Alberto Seabra, 951	4.984,62	4.434,19	0,8896	1,0000
☒ 8	Rua Guilherme Moura, 342	4.735,89	3.555,85	0,7508	1,0000
☒ 9	Rua Nazaré Paulista, 164	5.703,51	5.841,32	1,0242	1,0000
☒ 10	Rua Nazaré Paulista, 223	4.789,53	4.825,77	1,0076	1,0000
☒ 11	Rua Sararé, 300	4.041,45	3.391,33	0,8391	1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

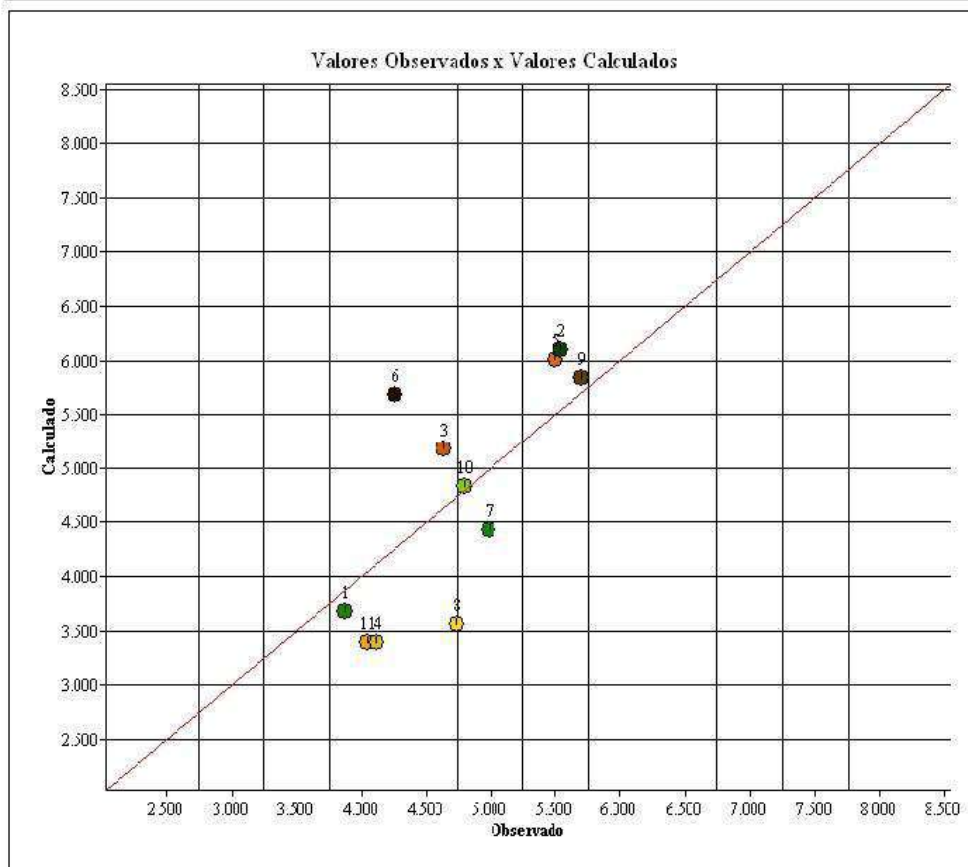


GeoAvaliarPro®

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	3.870,49	3.673,01
2	5.541,64	6.104,33
3	4.628,85	5.182,93
4	4.111,68	3.388,95
5	5.497,36	6.002,13
6	4.261,49	5.679,68
7	4.984,62	4.434,19
8	4.735,89	3.555,85
9	5.703,51	5.841,32
10	4.789,53	4.825,77
11	4.041,45	3.391,33

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Nazaré Paulista 488 Vila Madalena SAO PAULO - SP Data : 13/09/2024
 Cliente : Avaliação
 Área m² : 325,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.742,41
 Desvio Padrão : 639,29
 - 30% : 3.319,69
 + 30% : 6.165,13

Coefficiente de Variação : 13,4800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.734,50
 Desvio Padrão : 1.096,90
 - 30% : 3.314,15
 + 30% : 6.154,85

Coefficiente de Variação : 23,1700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.734,50

TESTADA:

0,0500

FRENTES MULTIPLAS:

0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.989,57000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.621.608,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.280,74

INTERVALO MÁXIMO : 5.188,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.725,09

INTERVALO MÁXIMO : 5.254,05

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA IMÓVEL I

Rua Nazaré Paulista, nº 488,
Vila Madalena - São Paulo/SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUBSOLO

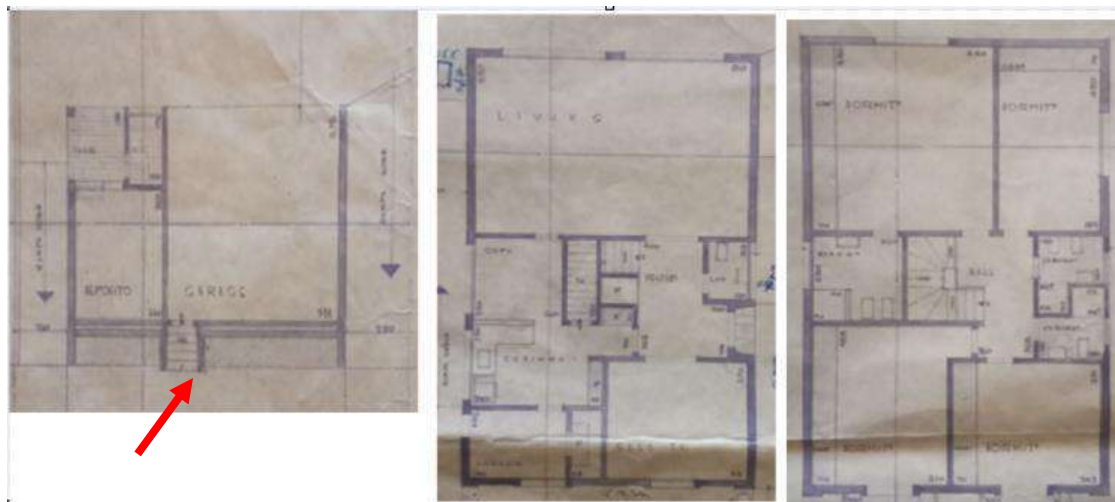


Foto de nº 09- Recuo dos fundos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUBSOLO

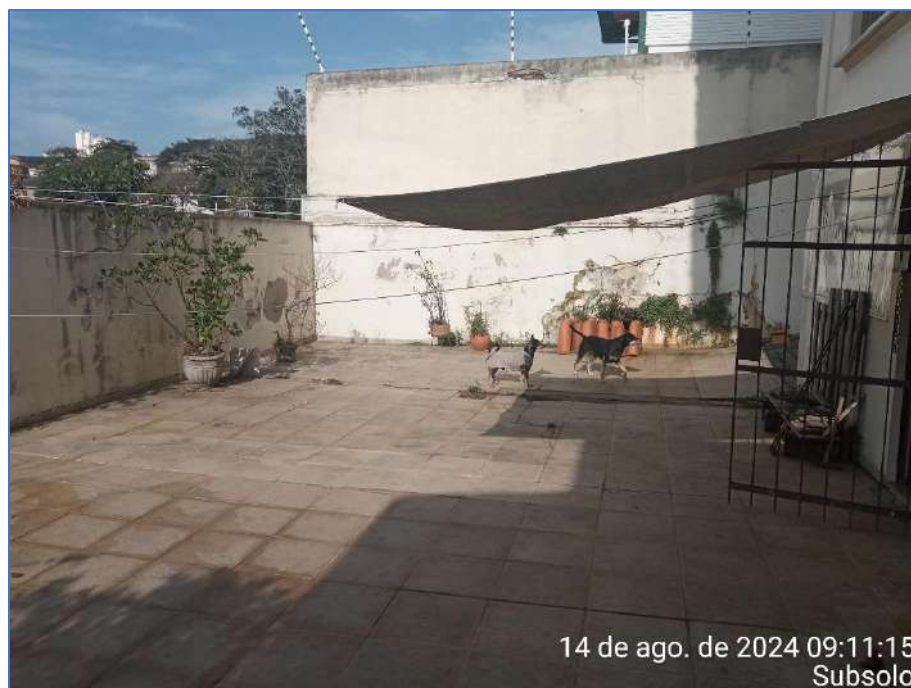
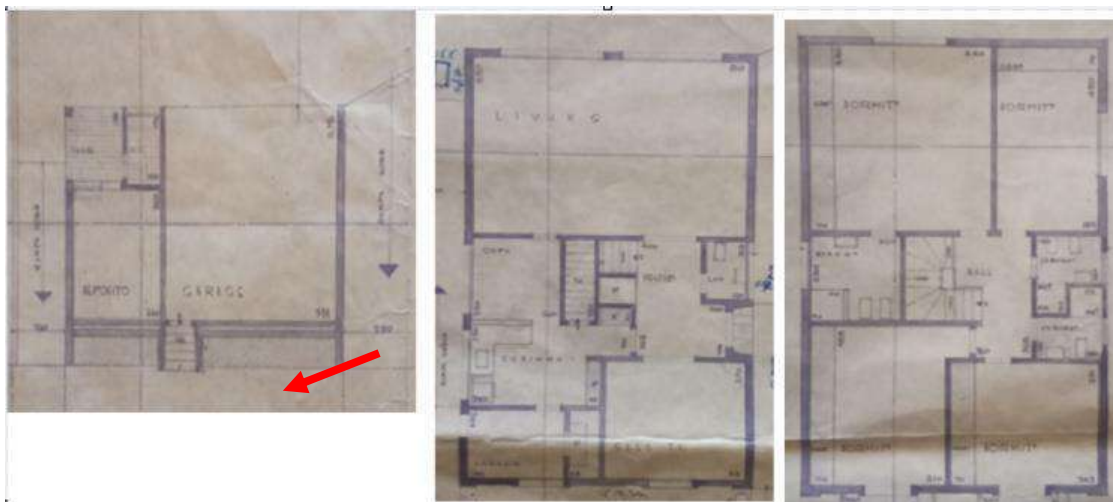


Foto de nº 10- Recuo dos fundos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUBSOLO

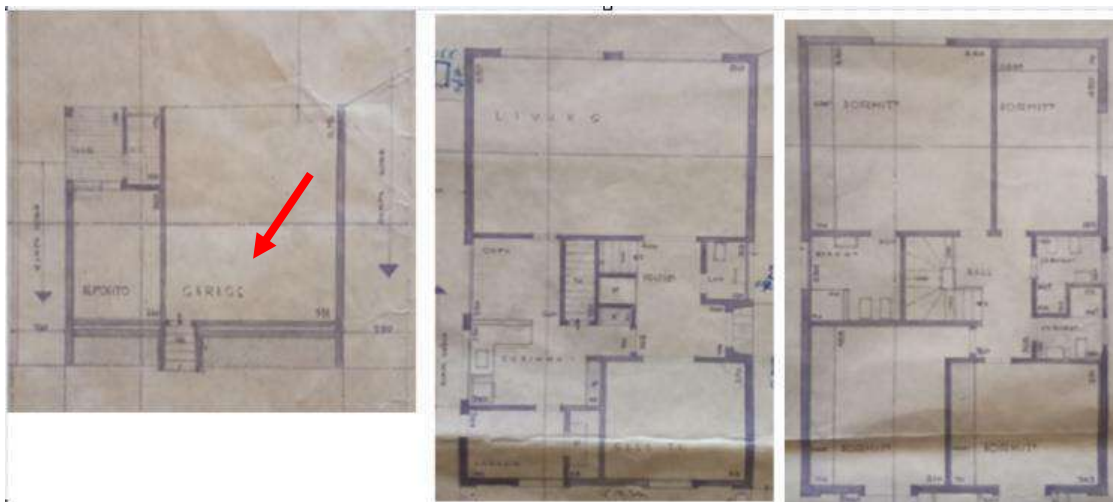


Foto de nº 11 - Garagem.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUBSOLO

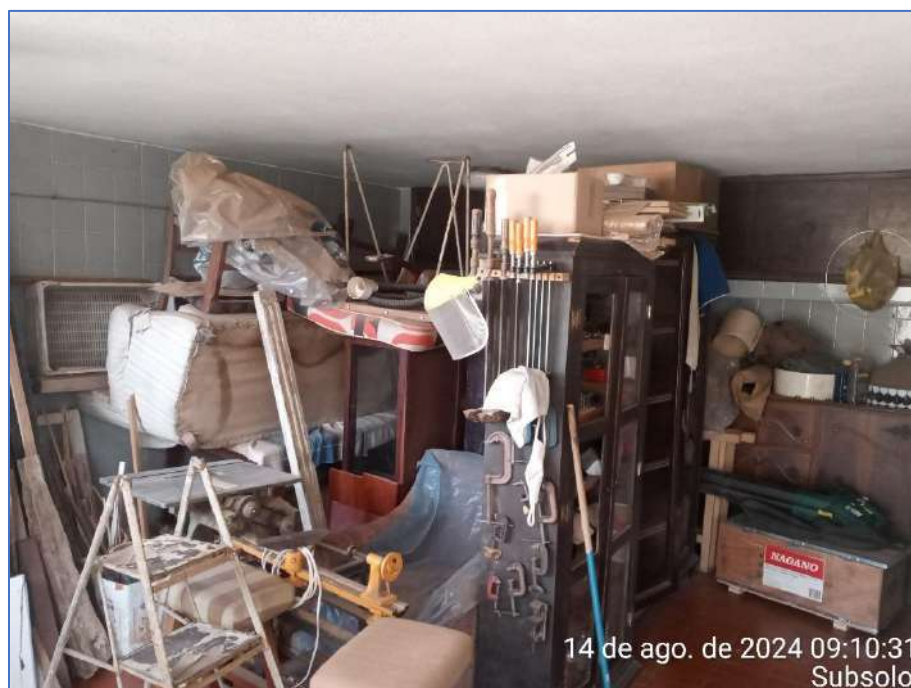
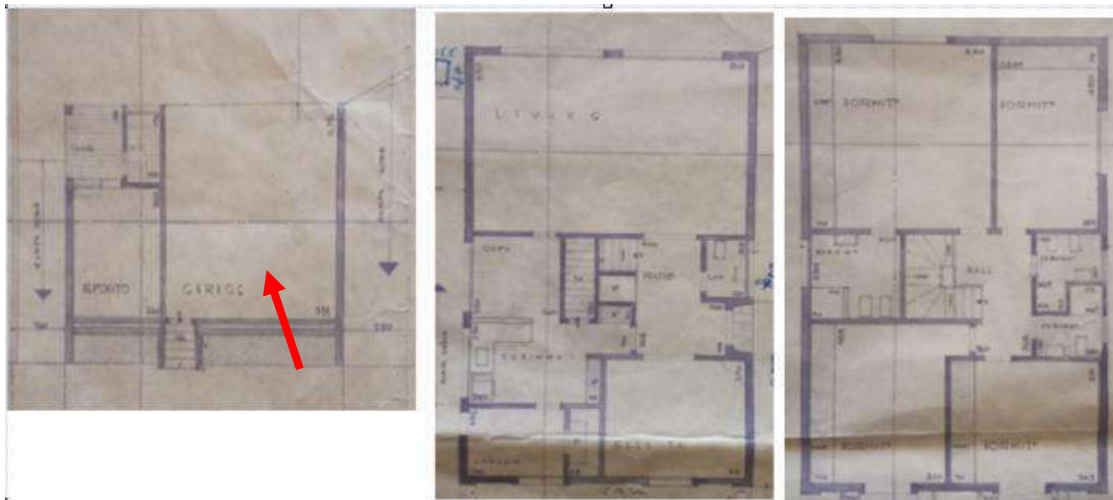
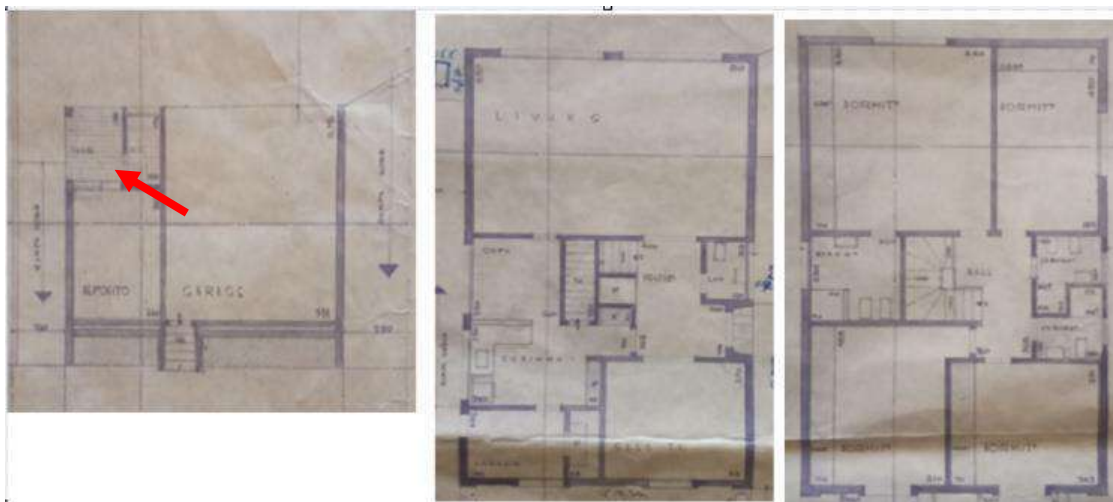


Foto de nº 12- Garagem.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUBSOLO



14 de ago. de 2024 09:09:45
Subsolo

Foto de nº 13- Lavanderia.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUBSOLO

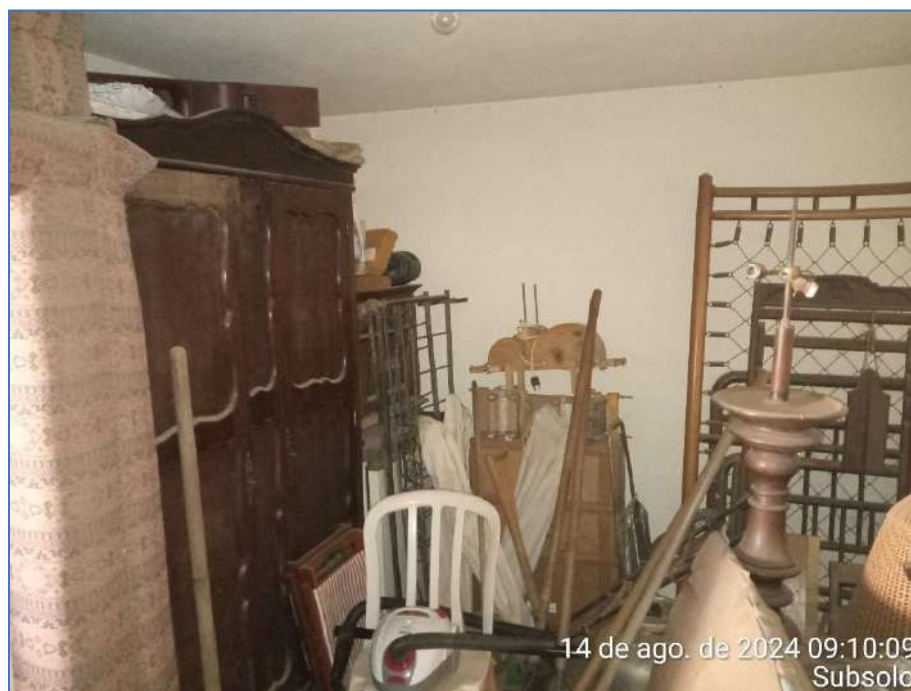
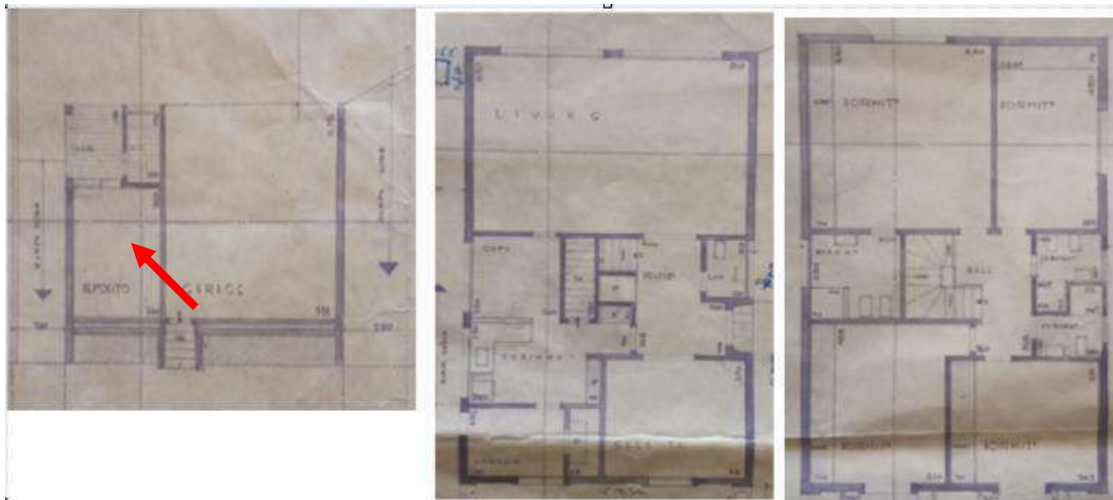


Foto de nº 14- Depósito,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUBSOLO

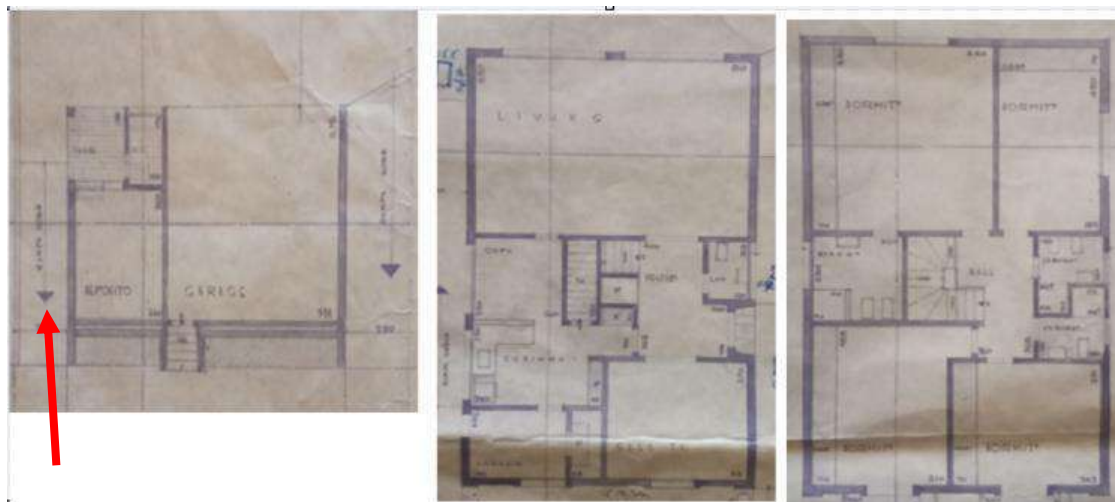


Foto de nº 15- Rampa de acesso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUBSOLO

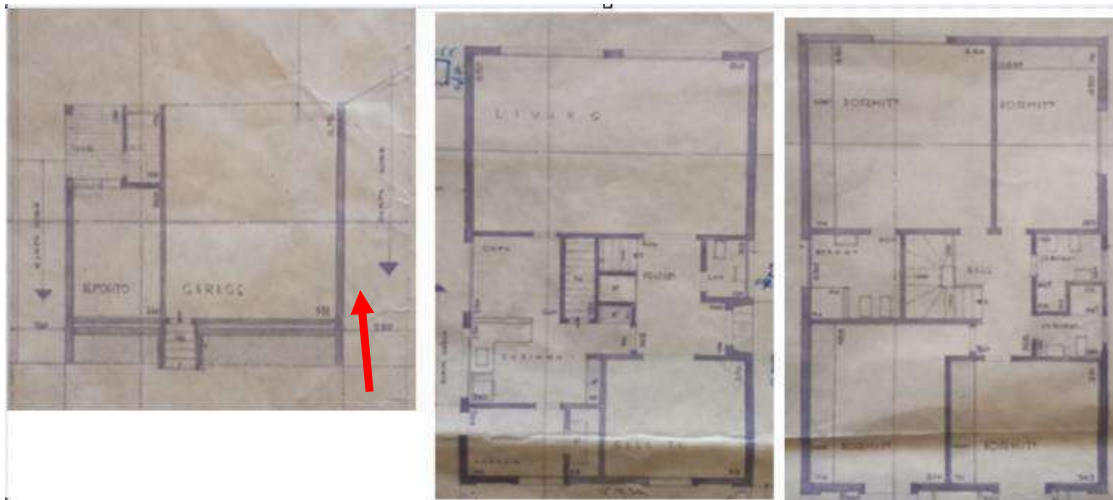


Foto de nº 16- Recuo lateral.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUBSOLO

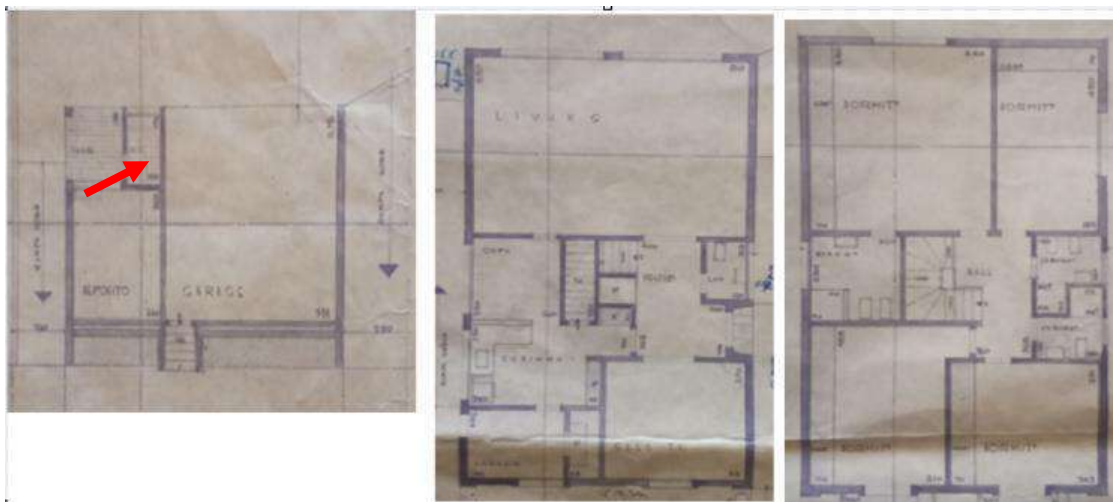


Foto de nº 17- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TÉRREO

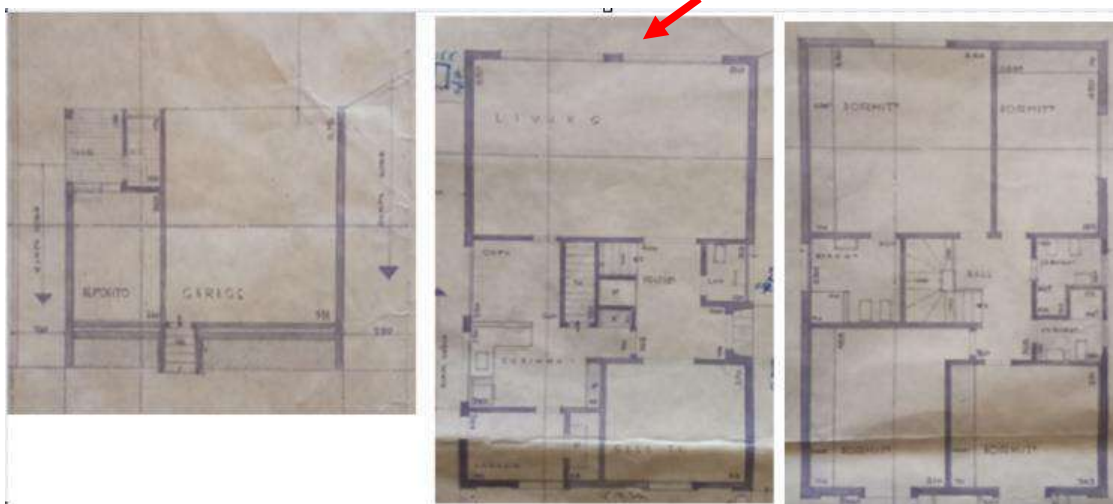


Foto de nº 18- Recuo frontal.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TÉRREO

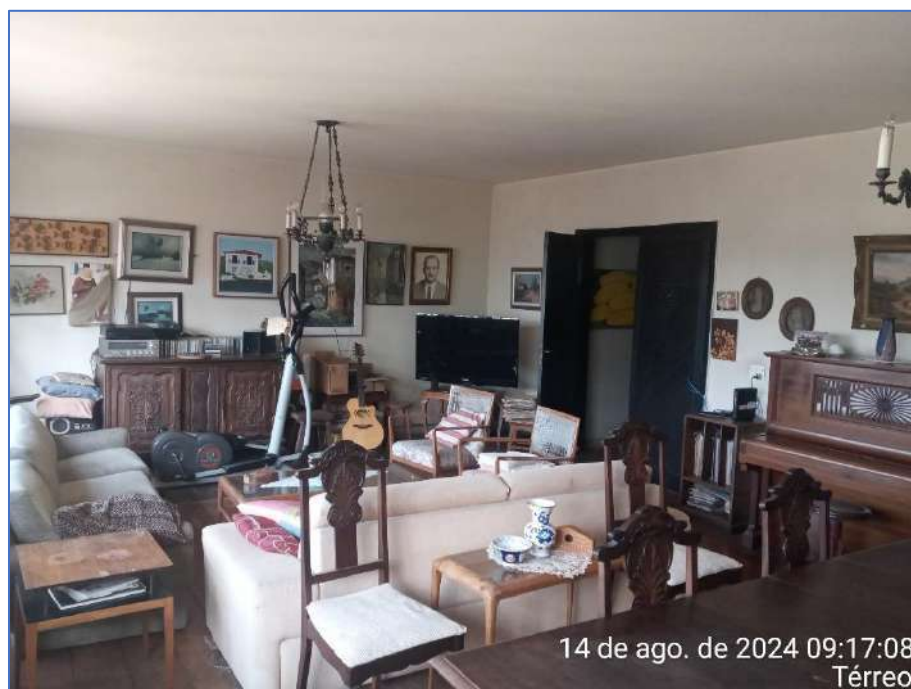
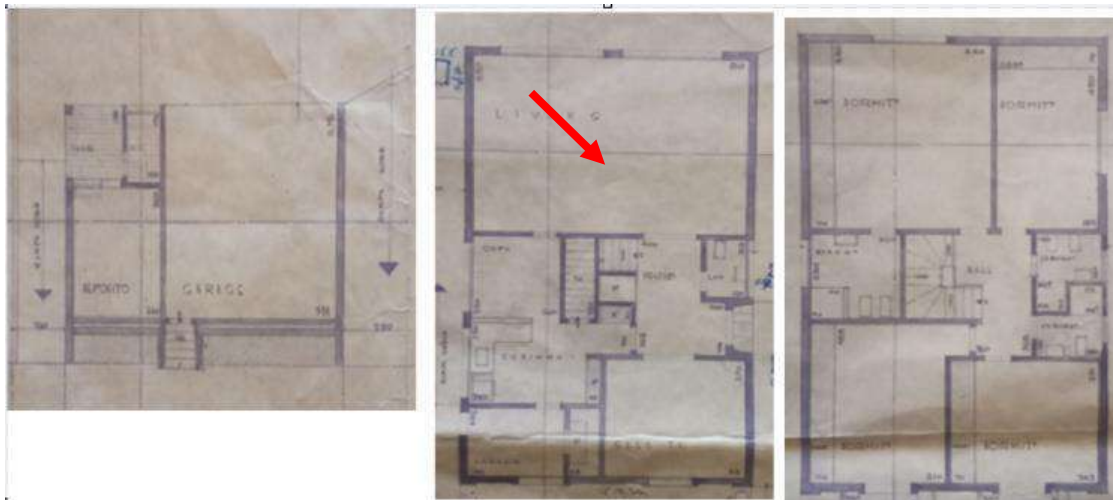


Foto de nº 19- Sala de estar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TÉRREO

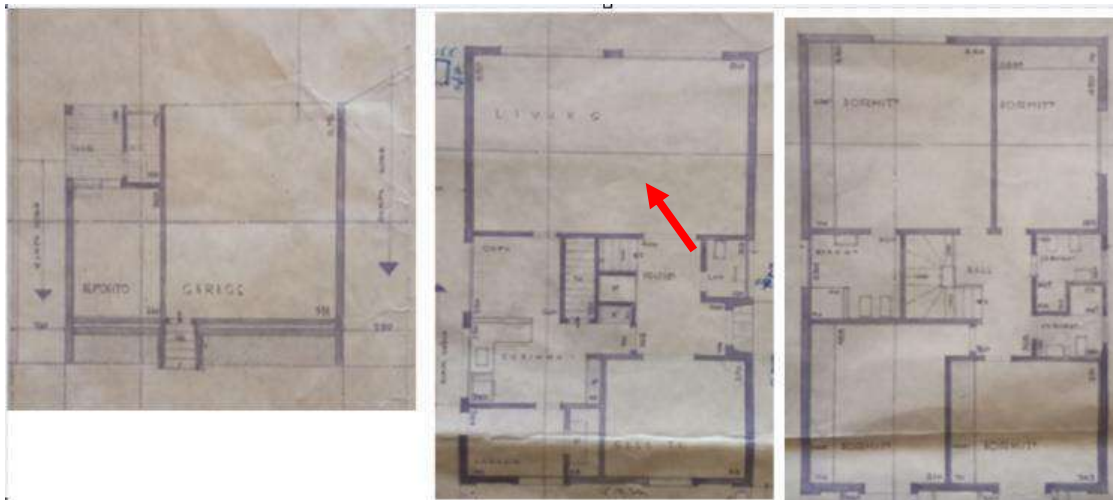


Foto de nº 20- Sala de estar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TÉRREO

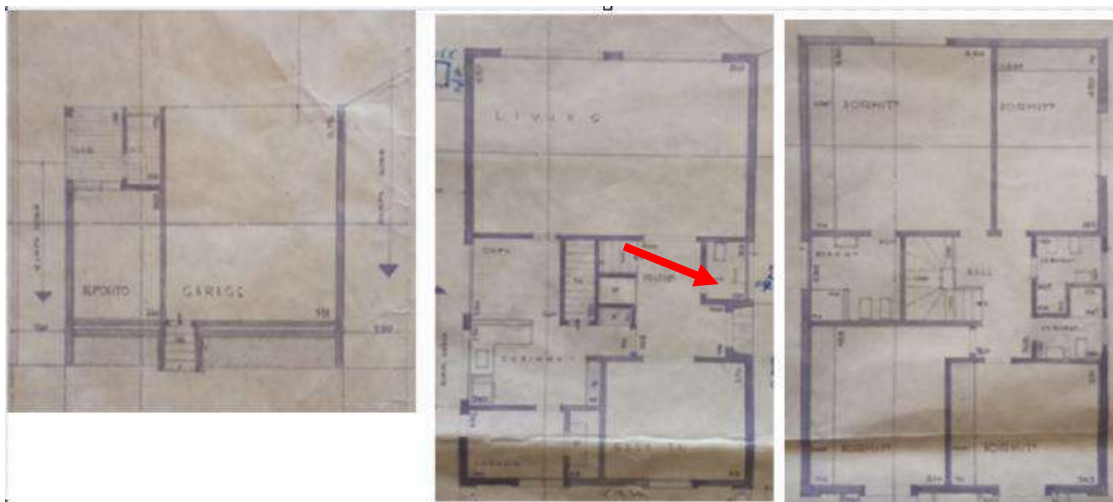


Foto de nº 21- Lavabo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TÉRREO

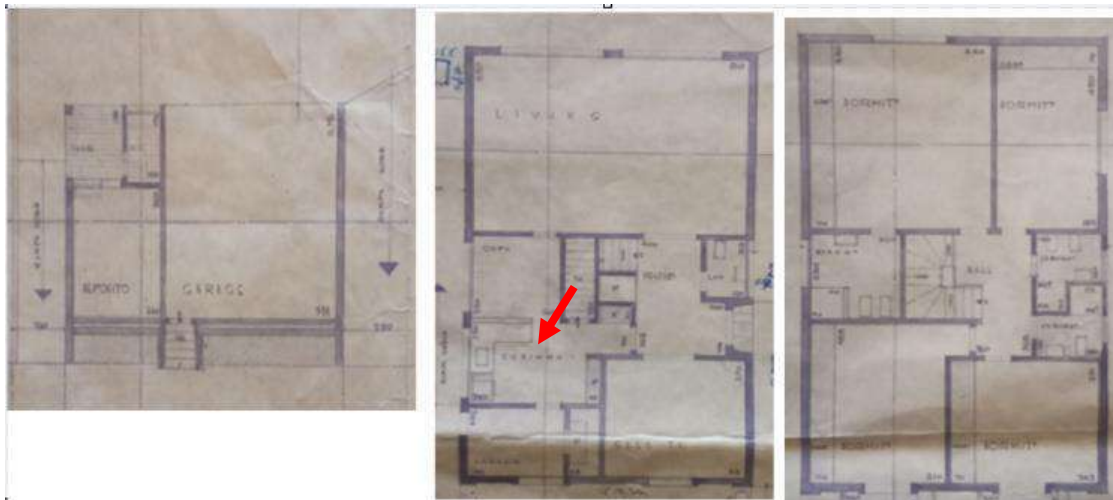


Foto de nº 22- Cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TÉRREO

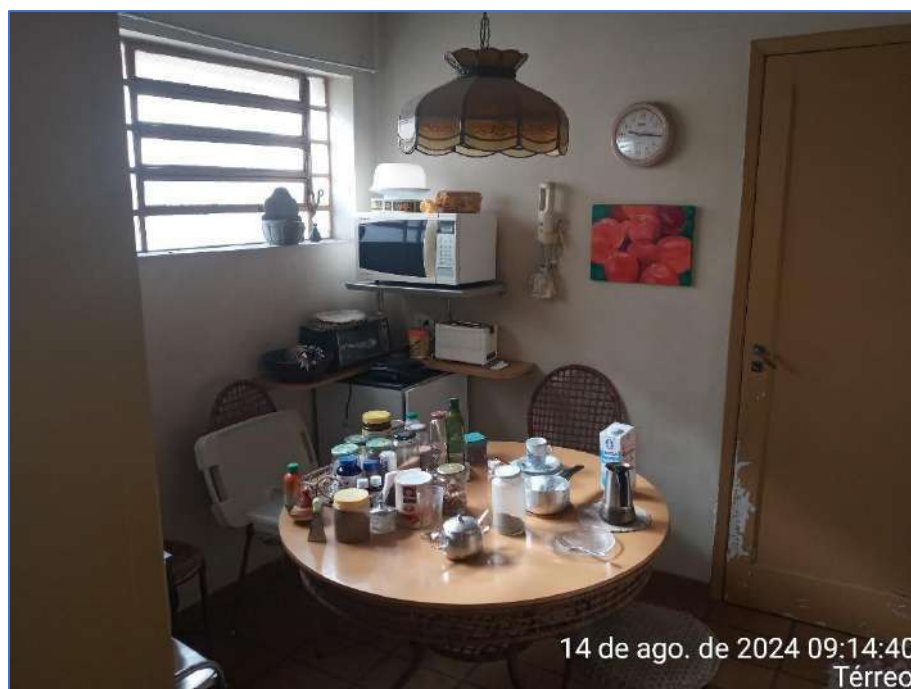
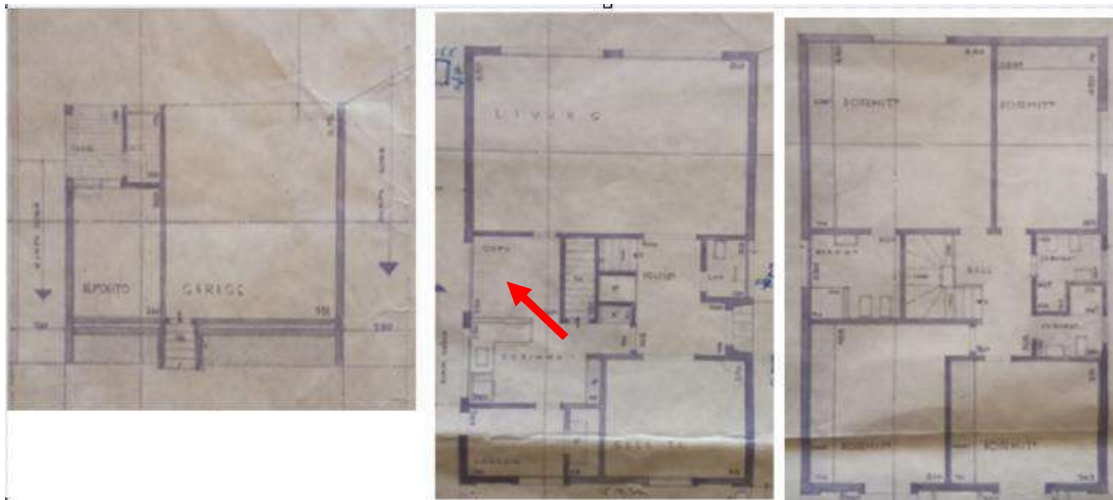


Foto de nº 23- Copa.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TÉRREO

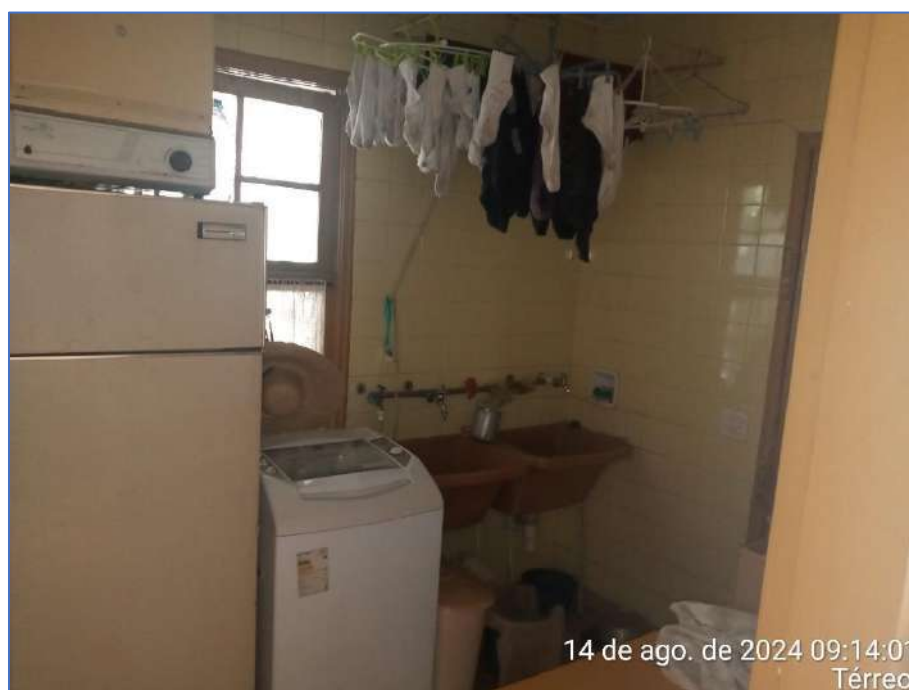
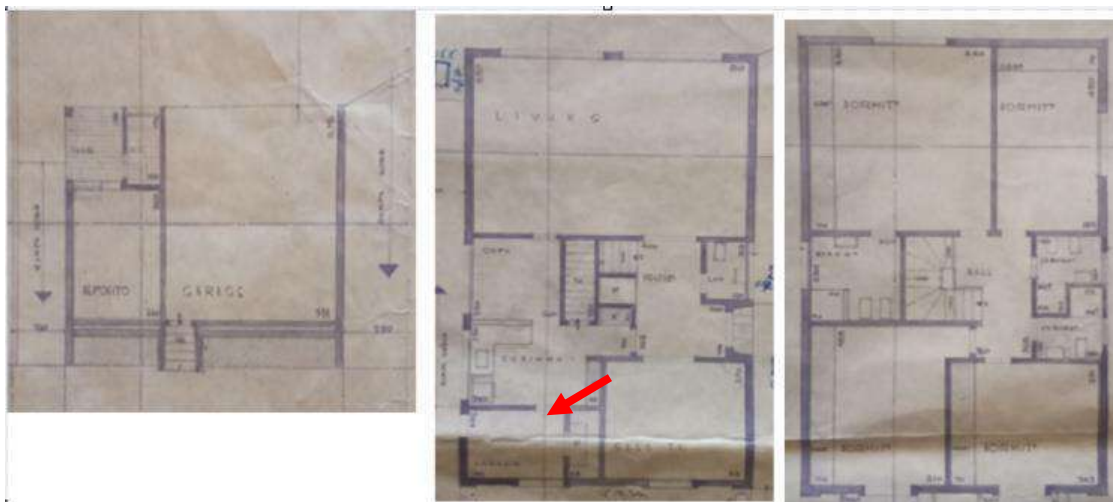


Foto de nº 24- Área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TÉRREO

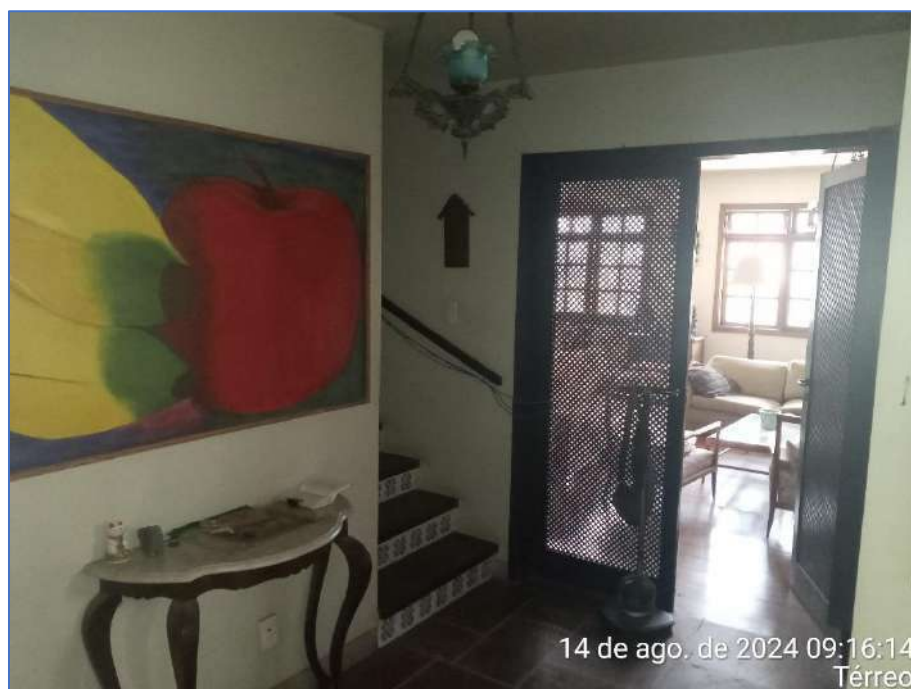
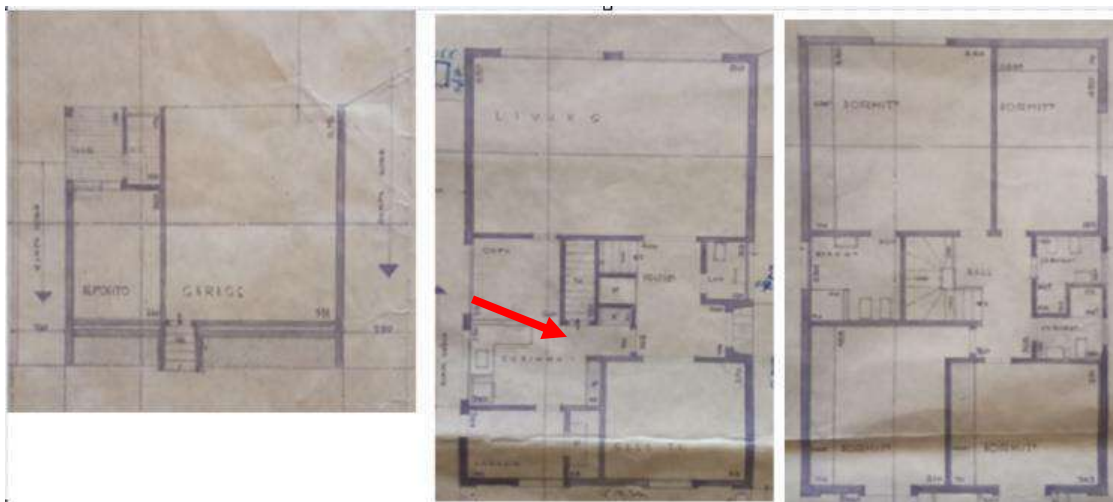


Foto de nº 25- Hall.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TÉRREO

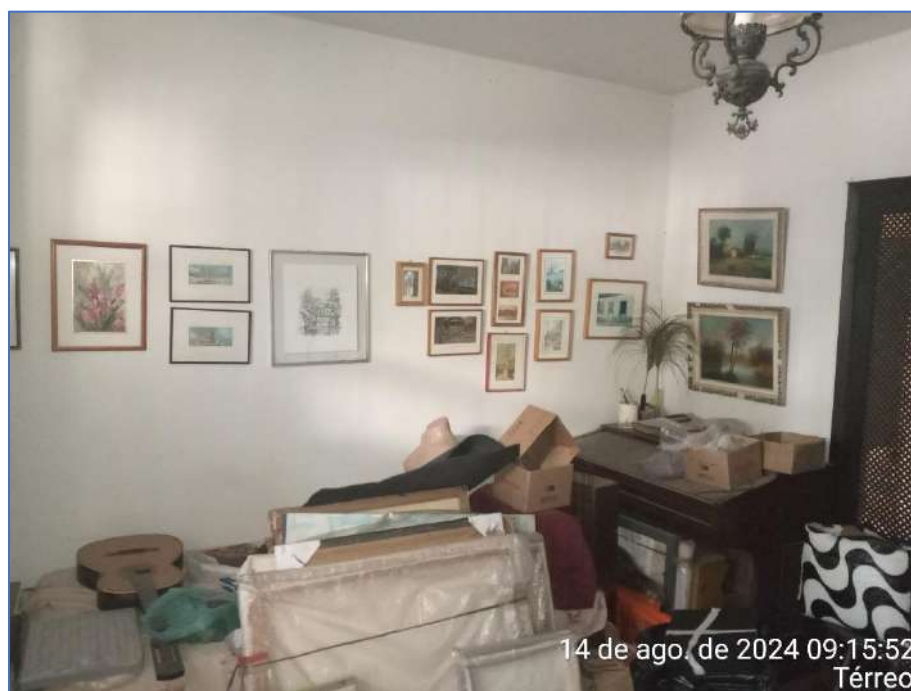
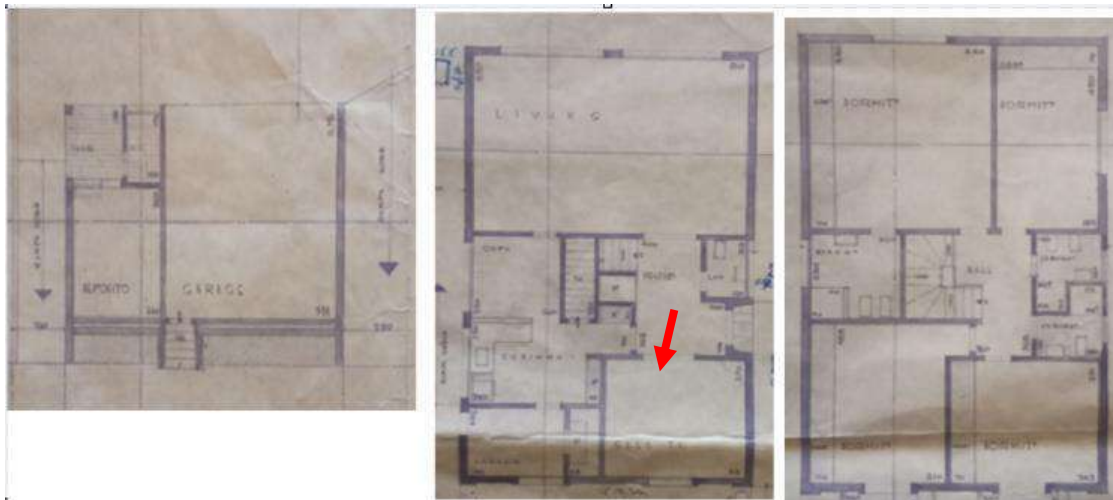


Foto de nº 26- Sala de tv.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TÉRREO

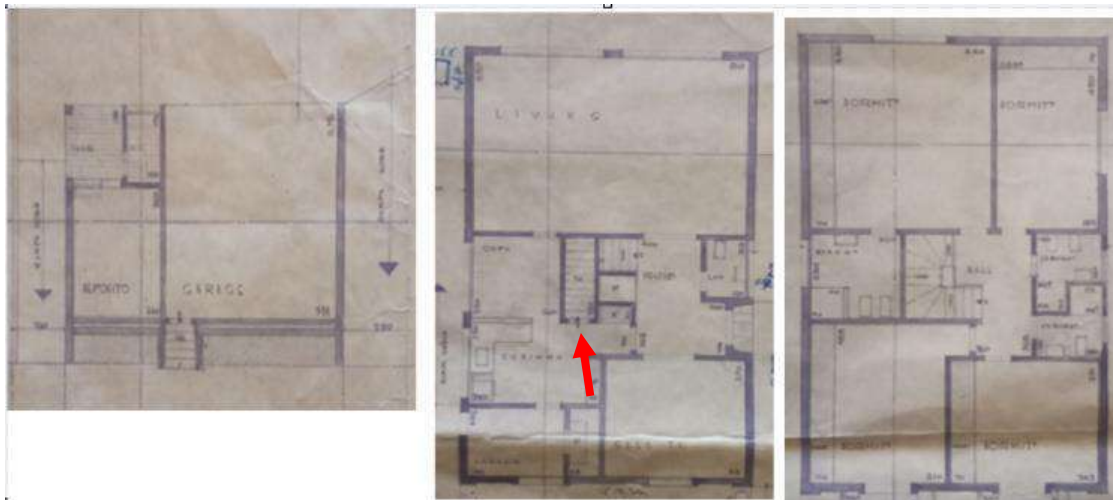


Foto de nº 27- Escada de acesso ao primeiro pavimento.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PAVIMENTO SUPERIOR

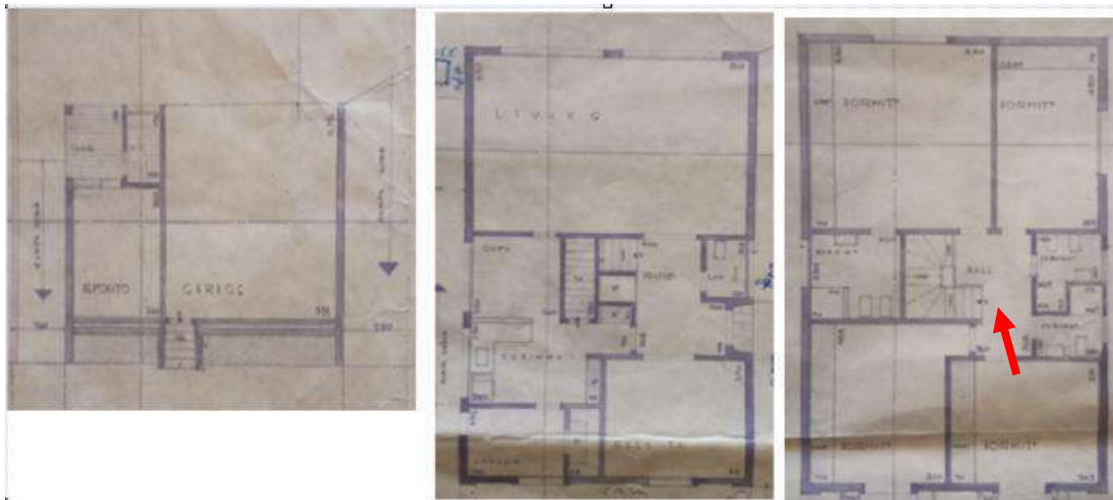
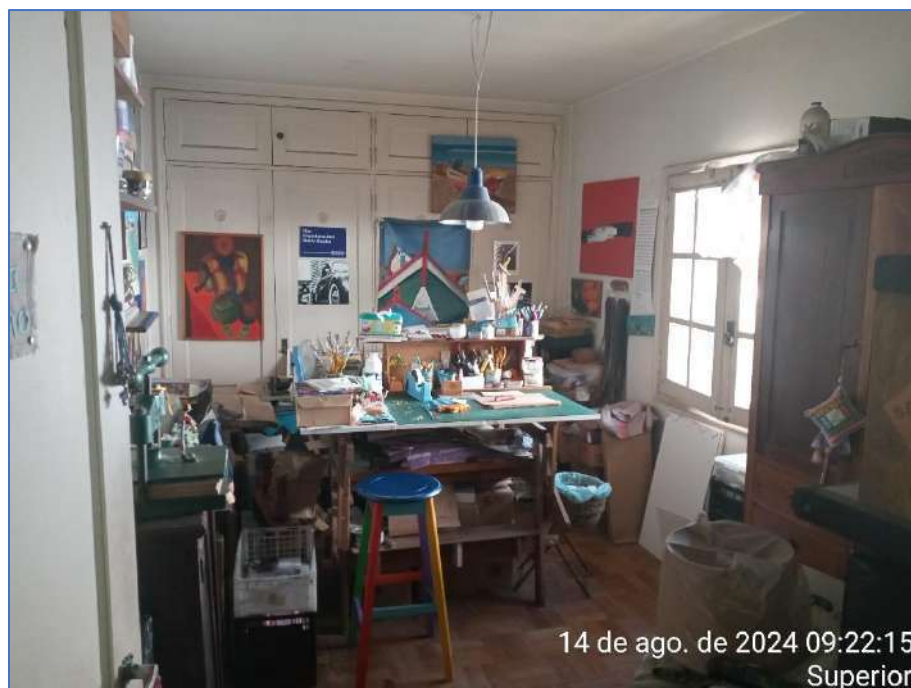
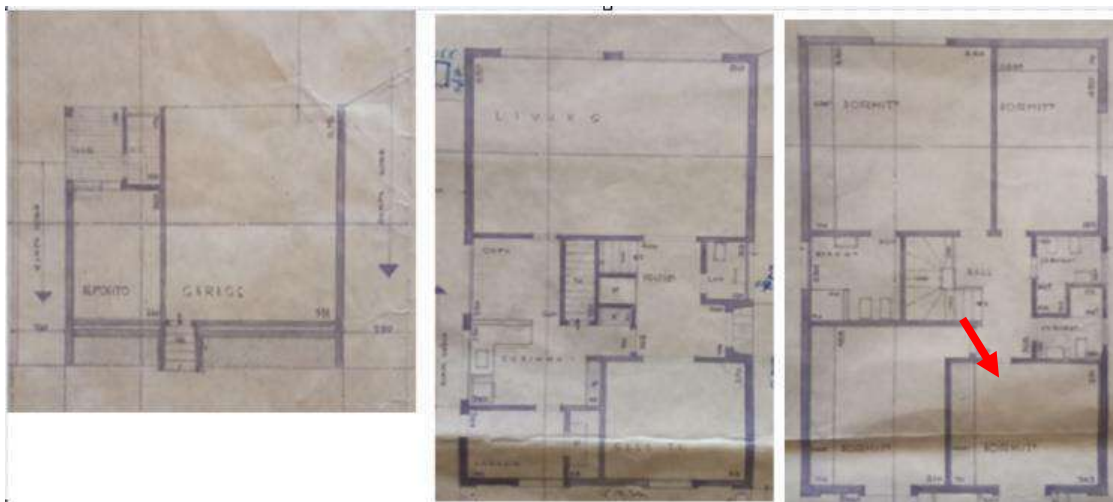


Foto de nº 28- Hall de circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PAVIMENTO SUPERIOR



14 de ago. de 2024 09:22:15
Superior

Foto de nº 29- Dormitório 01.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PAVIMENTO SUPERIOR

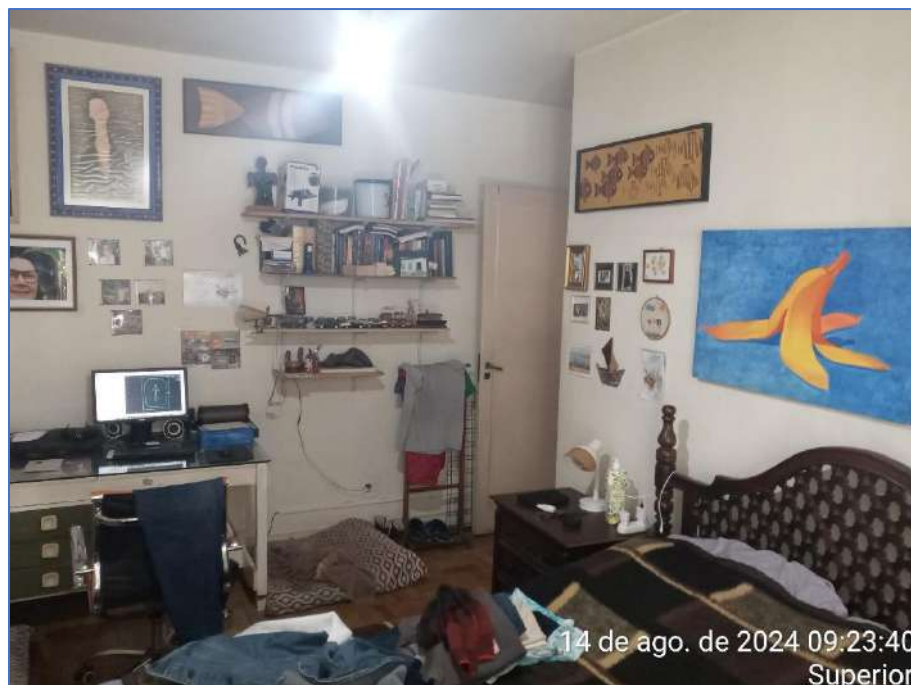
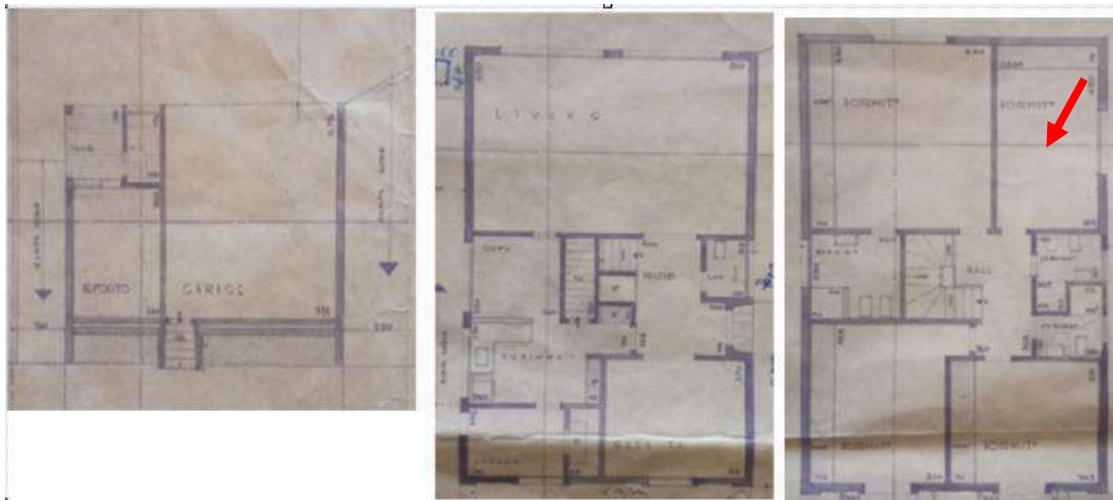


Foto de nº 30- Dormitório 02.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PAVIMENTO SUPERIOR

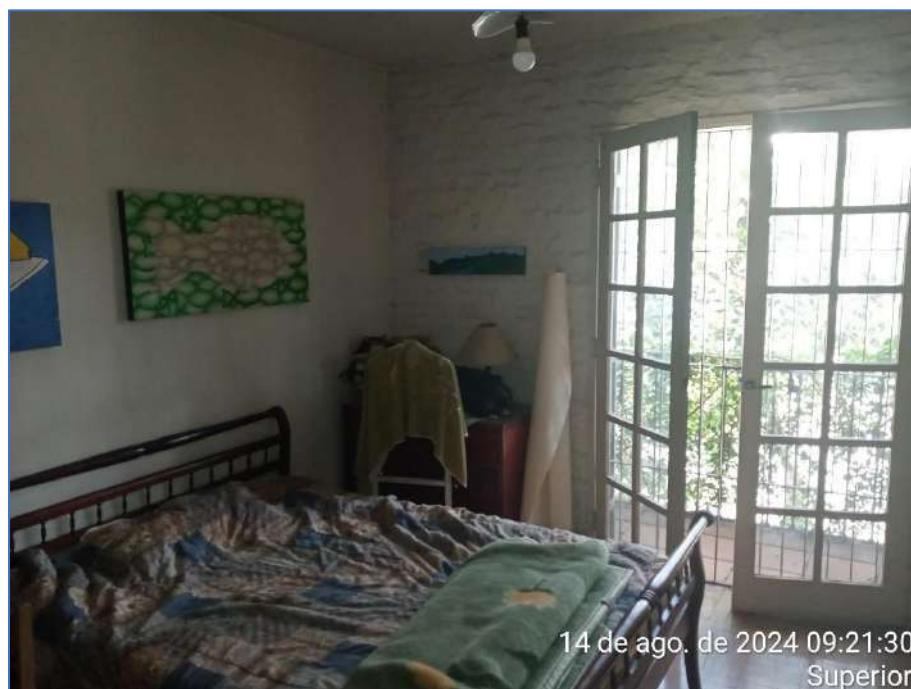
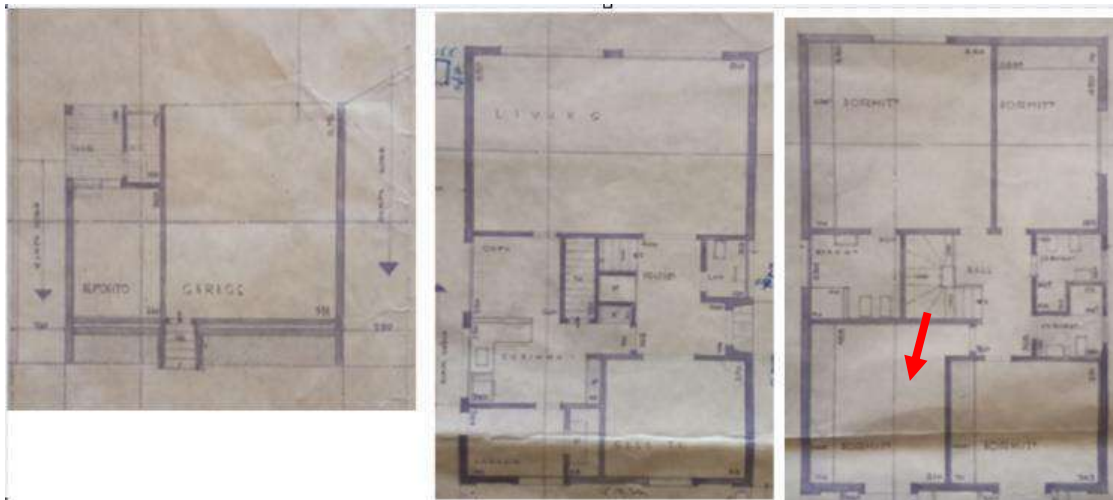


Foto de nº 31- Dormitório 03.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PAVIMENTO SUPERIOR

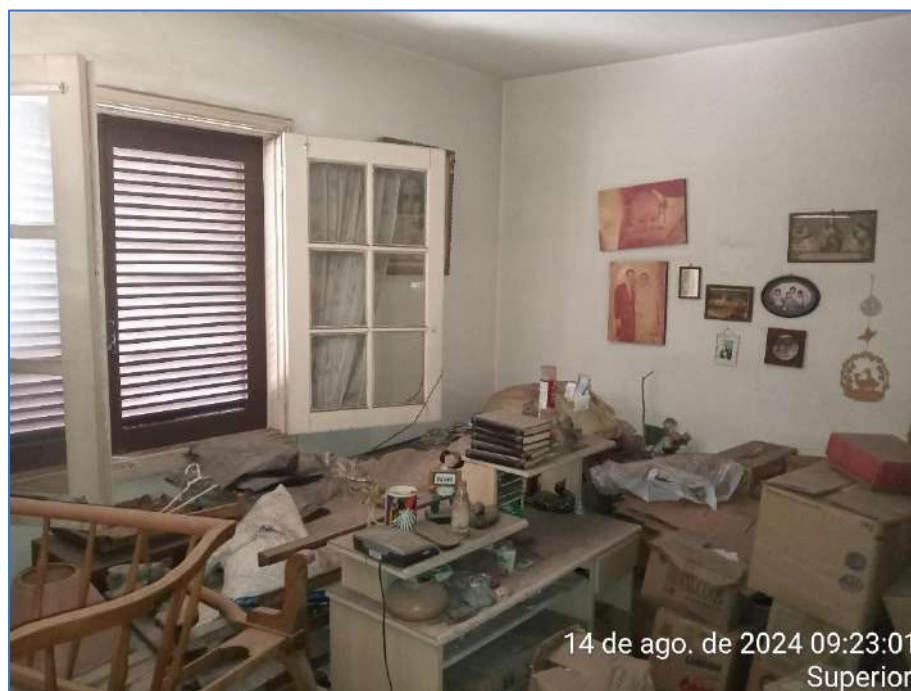
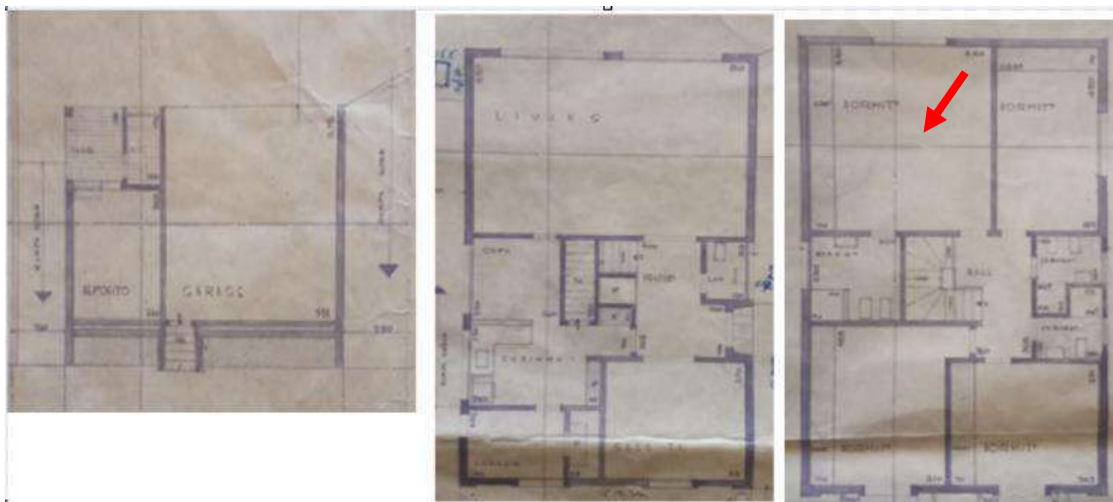


Foto de nº 32- Dormitório suíte.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PAVIMENTO SUPERIOR

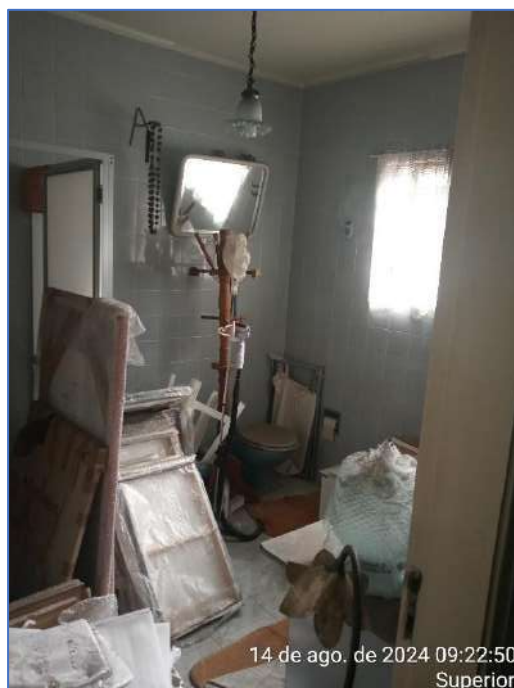
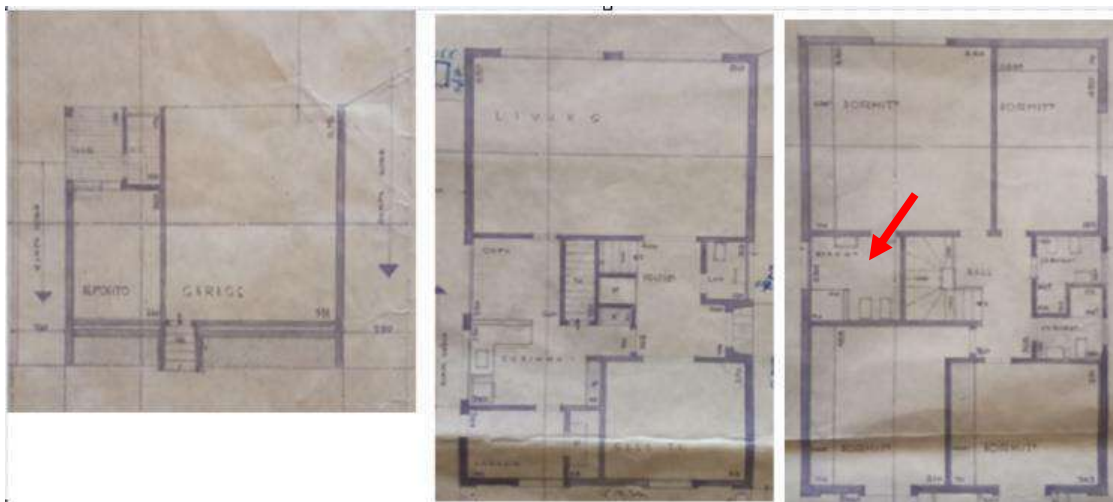


Foto de nº 33- Banheiro suíte.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PAVIMENTO SUPERIOR

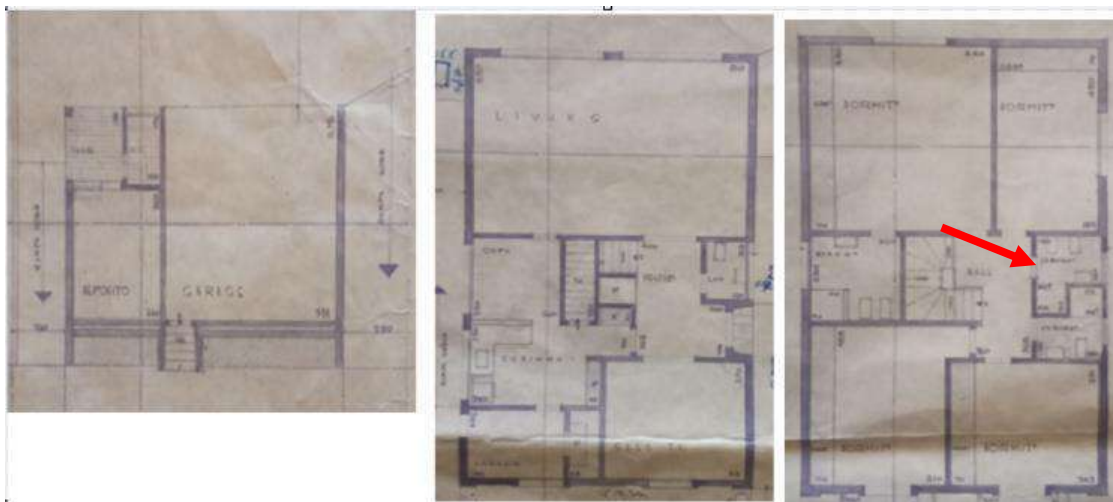


Foto de nº 34- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - III

PESQUISA DE MERCADO IMÓVEL II

Unidade Autônoma nº 01, Edifício Irany, situado na Rua Caiubí,
nº 586, Perdizes - São Paulo/SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GecAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
SETOR : 011 QUADRA : 025 ÍNDICE DO LOCAL : 4.567,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Homem de Melo NÚMERO : 211
COMP.: BAIRRO : Perdizes 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 185,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 185,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Auxiliadora Predial
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-943181391
OBSERVAÇÃO :
AU: 180,00m² + 1 VAGA = 185,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -112,21	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.567,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -543,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.974,37
PADRÃO Fp : -1.937,99	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6052
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
SETOR : 011 QUADRA : 025 ÍNDICE DO LOCAL : 4.567,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Homem de Melo NÚMERO : 211
COMP.: BAIRRO : Perdizes 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 175,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Jaime Administração de Bens
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-38233545
OBSERVAÇÃO :
AU: 170,00m² + 1 VAGA = 175,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -114,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.685,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -34,51	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.564,12
PADRÃO Fp : -1.972,85	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,6827
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GenAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024

SETOR : 012 QUADRA : 085 ÍNDICE DO LOCAL : 2.674,44

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Âmberê

NÚMERO : 1040

COMP.:

BAIRRO : Perdizes

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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,406 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 186,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 186,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 6 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Auxiliadora Predial

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-943181391

OBSERVAÇÃO :

AU: 181,00m² + 1 VAGA = 186,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 652,55	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.806,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.402,67	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.148,28
PADRÃO Fp : -1.713,40	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2311
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
SETOR : 012 QUADRA : 085 ÍNDICE DO LOCAL : 2.674,44 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Aimberê NÚMERO : 1251
COMP.: BAIRRO : Perdizes 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : f. - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (K) : 0,438 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 185,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 185,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 2 APTO/ANDAR : 1 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.057.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : C2+
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-943080308
OBSERVAÇÃO :
AU: 180,00m² + 1 VAGA = 185,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 577,90	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.142,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.671,79	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.477,82
PADRÃO Fp : -914,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2597
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
SETOR : 021 QUADRA : 074 ÍNDICE DO LOCAL : 4.834,48 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barfira NÚMERO : 193
COMP.: BAIRRO : Perdizes 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,51 IDADE : 42 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 203,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 203,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUITES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 21 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

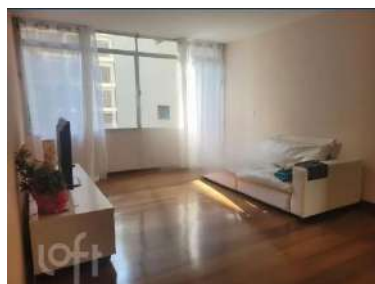
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Auxiliadora Predial
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-943181391
OBSERVAÇÃO :
AU: 198,00m² + 1 VAGA = 203,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00
	VALOR UNITÁRIO :	7.758,62
	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.853,05
	VARIAÇÃO :	0,8833



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
SETOR : 021 QUADRA : 055 ÍNDICE DO LOCAL : 5.616,94 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cardoso de Almeida NÚMERO : 480
COMP.: BAIRRO : Perdizes 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,437 IDADE : 46 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 178,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 178,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Natanael Francisco Lopes
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-993930853
OBSERVAÇÃO :
AU: 173,00m² + 1 VAGA = 178,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -336,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.573,03
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.153,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.782,44
PADRÃO Fp : -1.607,55	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0319
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
SETOR : 021 QUADRA : 055 ÍNDICE DO LOCAL : 5,61694 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cardoso de Almeida NÚMERO : 898
COMP. : BAIRRO : Perdizes 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 200,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 200,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.860.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Sh Prime
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-47502300
OBSERVAÇÃO :
AU: 195,00m² + 1 VAGA = 200,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -429,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.370,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -692,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.779,06
PADRÃO Fp : -2.469,86	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5710
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
SETOR : 021 QUADRA : 055 ÍNDICE DO LOCAL : 5,616,94 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Cardoso de Almeida NÚMERO : 898
COMP.: BAIRRO : Perdizes 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 200,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 200,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 14 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Onlinnegk
CONTATO : corretor TELEFONE : (12)-988113227
OBSERVAÇÃO :
AU: 195,00m² + 1 VAGA = 200,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-415,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.100,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-669,69	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.624,89
PADRÃO Fp :	-2.390,19	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,5710
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
SETOR : 021 QUADRA : 021 ÍNDICE DO LOCAL : 3.114,31 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Candido Espinheira NÚMERO : 823
COMP.: BAIRRO : Perdizes 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 181,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 181,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Sh Prime
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-47502300
OBSERVAÇÃO :
AU: 176,00m² + 1 VAGA = 181,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 475,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.961,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 702,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.311,10
PADRÃO Fp : -2.827,92	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7629
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
SETOR : 021 QUADRA : 042 ÍNDICE DO LOCAL : 5.188,45 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr.Franco da Rocha NÚMERO : 215
COMP.: BAIRRO : Perdizes 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,647 IDADE : 33 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 175,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 4 SUÍTES : 1 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 16 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.890.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FD Imóveis
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-991724818
OBSERVAÇÃO :
AU: 170,00m² + 1 VAGA = 175,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024
SETOR : 021 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL : 4.437,04 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Monte Alegre
COMP. : BAIRRO : Perdizes NÚMERO : 1294
CEP : UF : SP CIDADE : SAO PAULO - 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,569 IDADE : 37 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 195,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 195,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 12 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.235.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Flow
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-50712679
OBSERVAÇÃO :
AU: 190,00m² + 1 VAGA = 195,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -66,74	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.700,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 376,66	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.615,88
PADRÃO Fp : -1.394,04	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8098
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/09/2024
SETOR : 021 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL : 4.649,22 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Paraguai Nº : 435
COMP.: BAIRRO : Perdizes 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: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,547 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 177,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 177,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 21 APTO/ANDAR : 2 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Leardi
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-36745000
OBSERVAÇÃO :
AU: 172,00m² + 1 VAGA = 177,00m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-180,66	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	897,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-2.625,76	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.898,31
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.989,85
		VARIAÇÃO : 0,7855



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Calúbi

DATA: 12/09/2024

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO:

I.C. 021.072.0091-2

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	4.177,26
☒ Obsolescência	Idade 20
	Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento econômico
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Dr. Homem de Melo ,211	6.567,57	3.974,37	0.6052
☒ 2	Rua Dr. Homem de Melo ,211	6.685,71	4.564,12	0.6827
☒ 3	Rua Alimberê ,1040	5.806,45	7.148,28	1.2311
☒ 4	Rua Alimberê ,1251	5.142,16	6.477,82	1.2597
☒ 5	Rua Bartira ,193	7.758,62	6.853,05	0.8833
☒ 6	Rua Cardoso de Almeida ,480	6.573,03	6.782,44	1.0319
☒ 7	Rua Cardoso de Almeida ,898	8.370,00	4.779,06	0.5710
☒ 8	Rua Cardoso de Almeida ,898	8.100,00	4.624,89	0.5710
☒ 9	Rua Dr. Candido Espinheira ,823	6.961,33	5.311,10	0.7629
☒ 10	Rua Dr.Franco da Rocha ,215	9.720,00	5.403,09	0.5559
☒ 11	Rua Monte Alegre ,1294	5.700,00	4.615,88	0.8098
☒ 12	Rua Paraguaçu ,435	8.898,31	6.989,85	0.7855

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

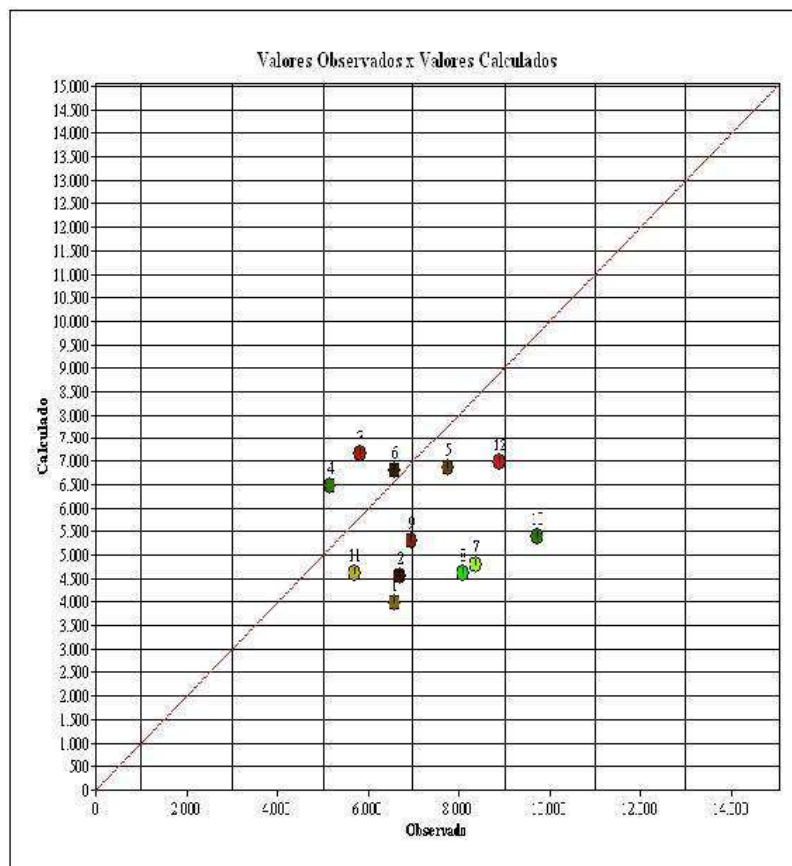


GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.567,57	3.974,37
2	6.685,71	4.564,12
3	5.806,45	7.148,28
4	5.142,16	6.477,82
5	7.758,62	6.853,05
6	6.573,03	6.782,44
7	8.370,00	4.779,06
8	8.100,00	4.624,89
9	6.961,33	5.311,10
10	9.720,00	5.403,09
11	5.700,00	4.615,88
12	8.898,31	6.989,85

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Calubi 586 Unidade Autônoma nº 01 Perdizes SAO PAULO - SP Data : 12/09/2024
Cliente : Avaliação
Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 338,90 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.190,27
Desvio Padrão : 1.390,41
- 30% : 5.033,19
+ 30% : 9.347,34

Coefficiente de Variação : 19,3400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.627,00
Desvio Padrão : 1.147,73
- 30% : 3.938,90
+ 30% : 7.315,09

Coefficiente de Variação : 20,4000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.627,00

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.627,00000

VALOR TOTAL (R\$): 1.906.990,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.175,41

INTERVALO MÍNIMO : 5.175,41

INTERVALO MÁXIMO : 6.078,59

INTERVALO MÁXIMO : 6.078,59

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - IV

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA IMÓVEL II

Unidade Autônoma nº 01, Edifício Irany, situado na Rua Caiubí,

nº 586, Perdizes - São Paulo/SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO

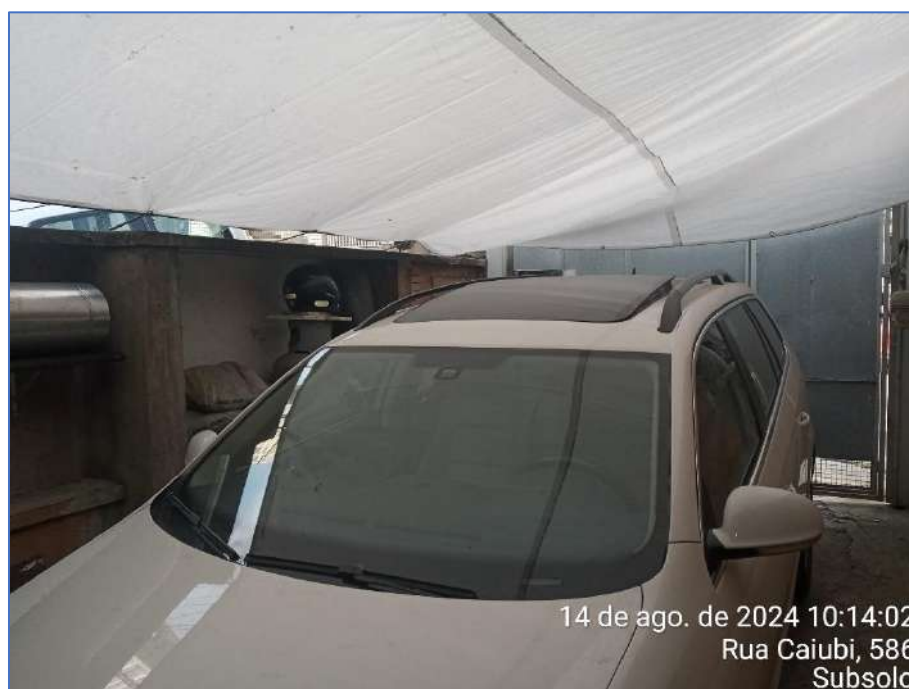
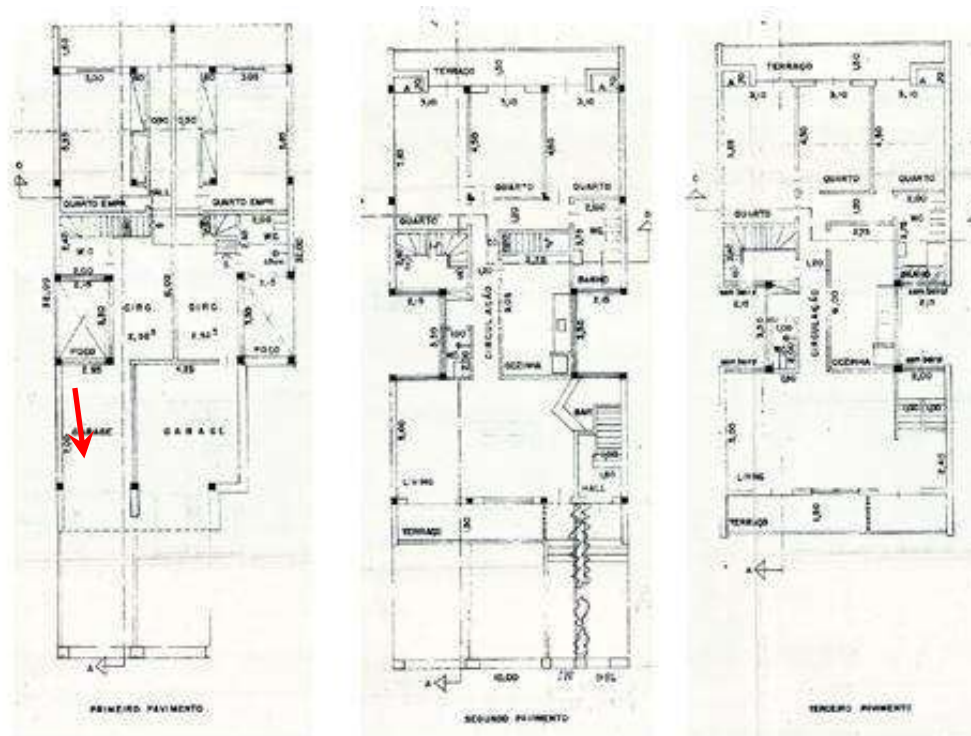
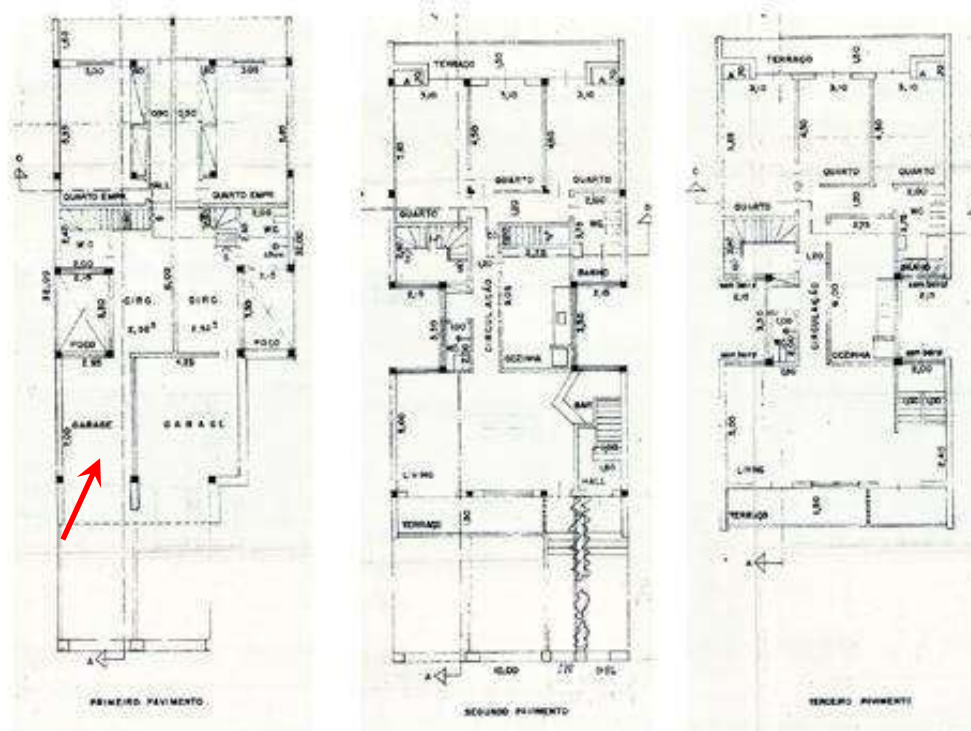


Foto de nº 35- Garagem.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO



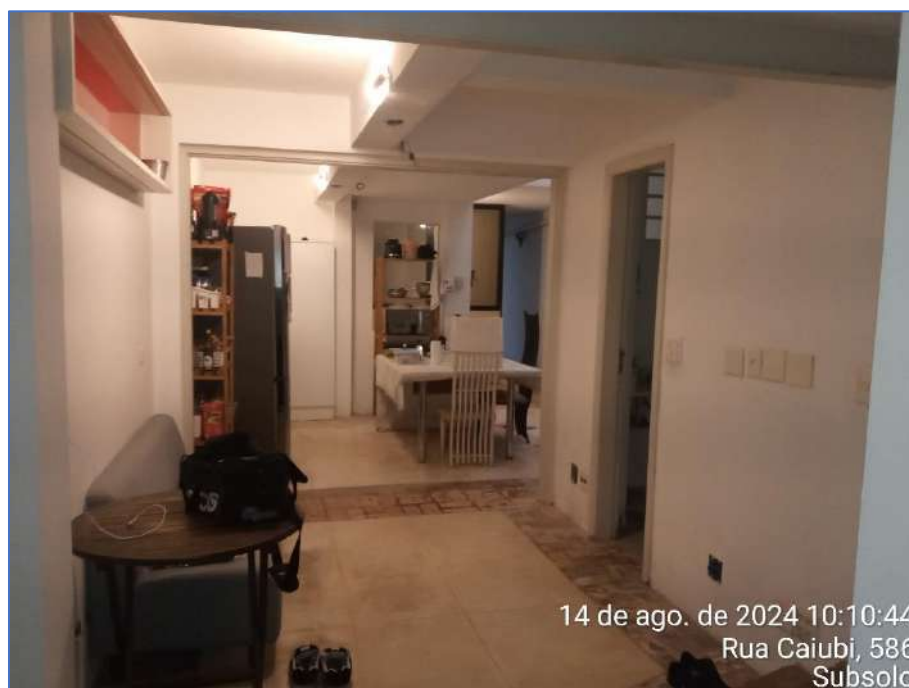
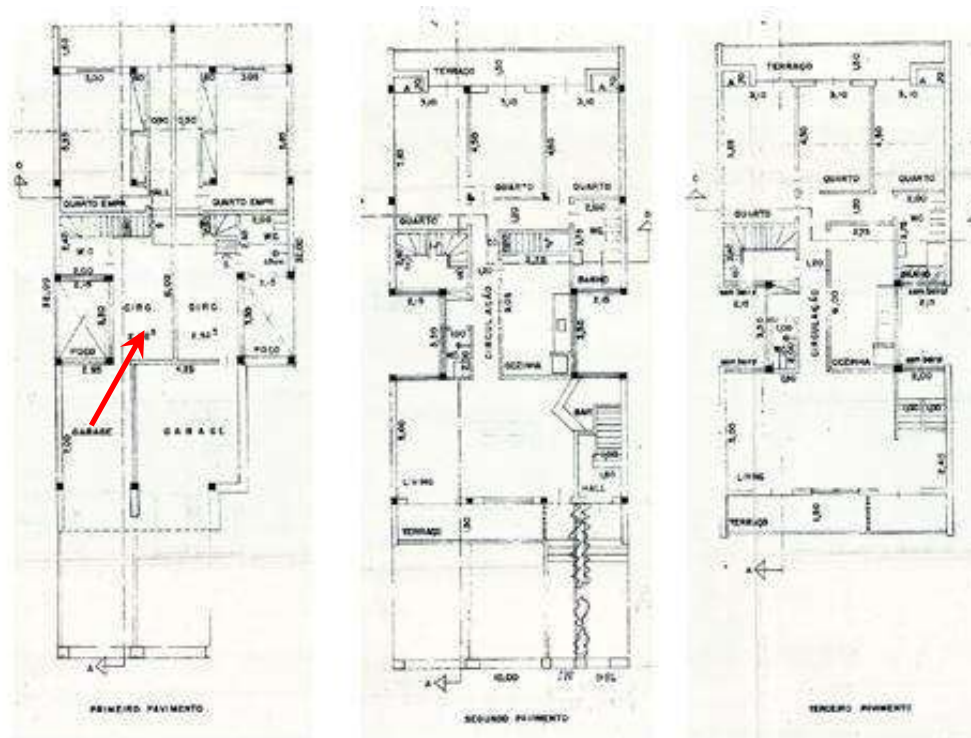
14 de ago. de 2024 10:14:11
Rua Caiubi, 586
Subsolo

Foto de nº 36- Garagem.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO



14 de ago. de 2024 10:10:44
Rua Caiubi, 586
Subsolo

Foto de nº 37- Hall.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO

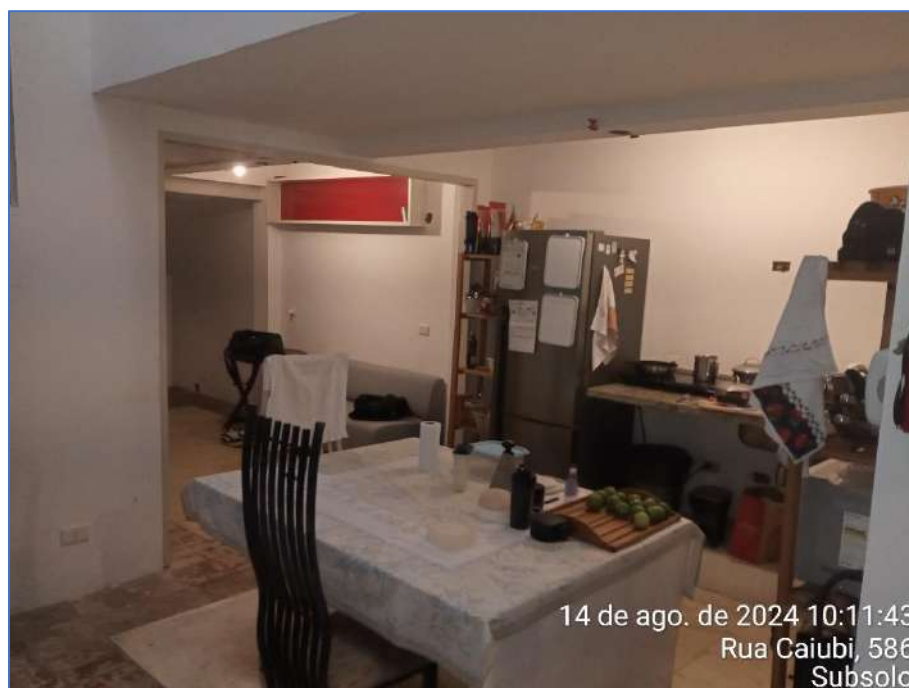
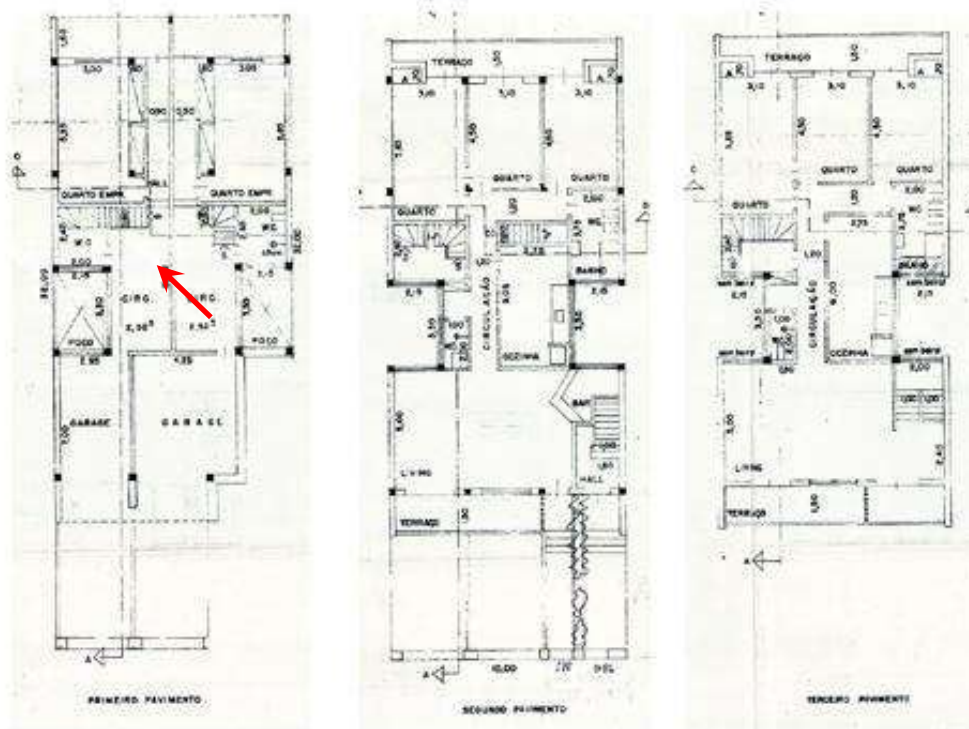


Foto de nº 38 - Cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO



14 de ago. de 2024 10:11:43
Rua Caiubi, 586
Subsolo

Foto de nº 39 - Cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO

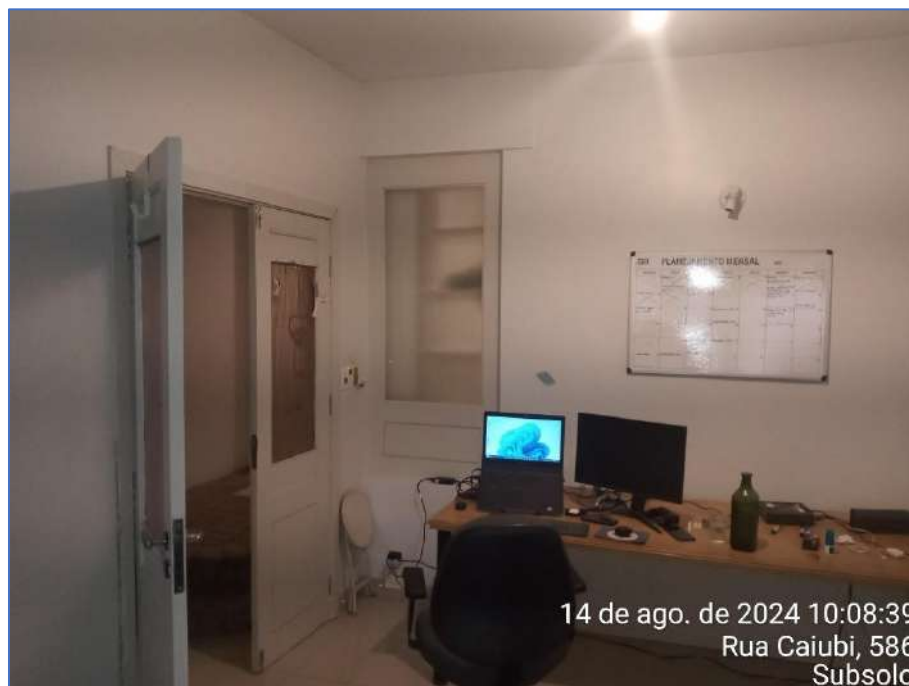
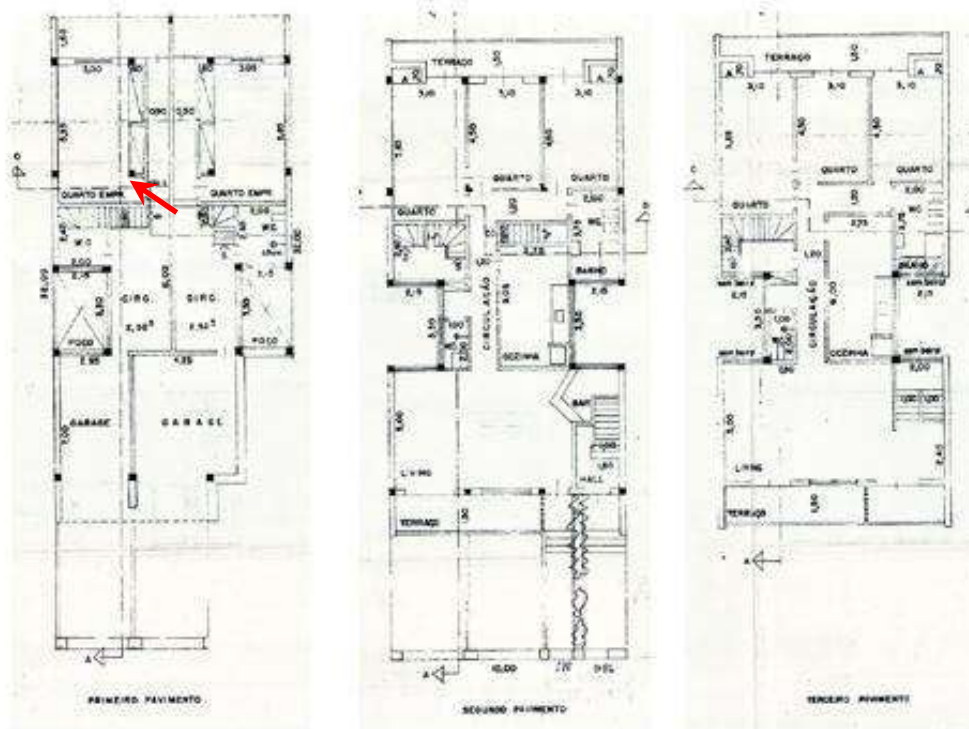
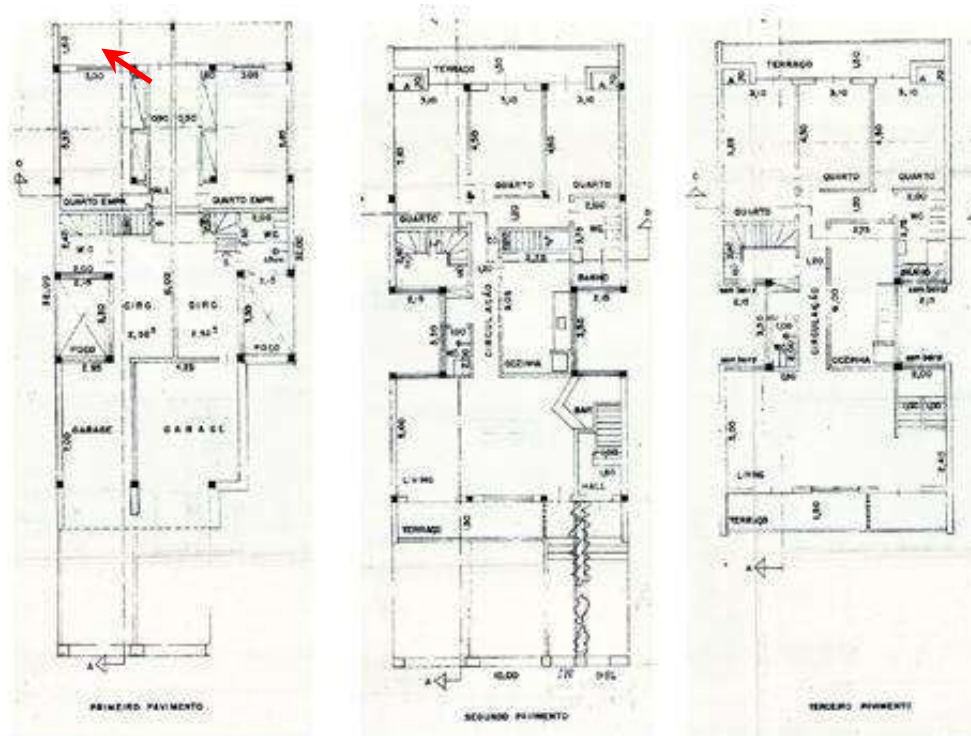


Foto de nº 40- Escritório.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO



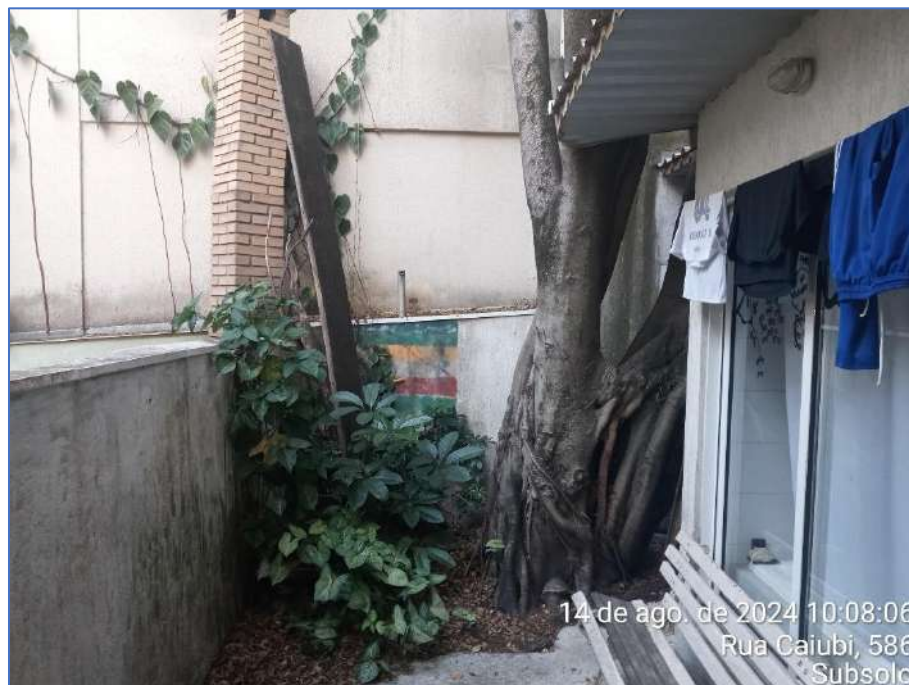
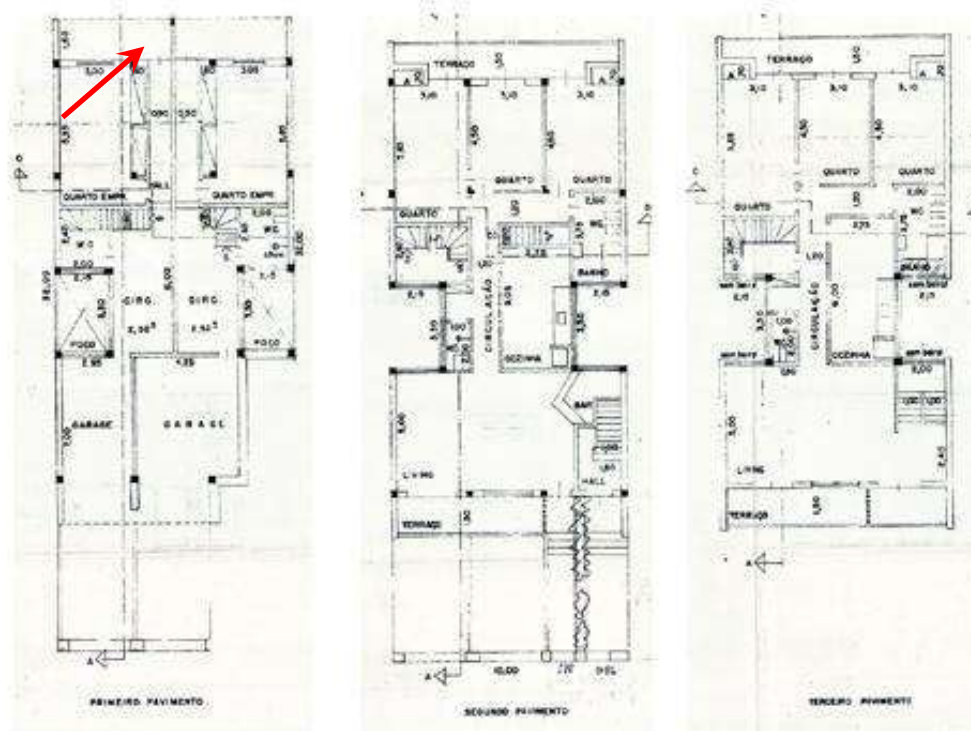
14 de ago. de 2024 10:07:56
Rua Caiubi, 586
Subsolo

Foto de nº 41- Área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO



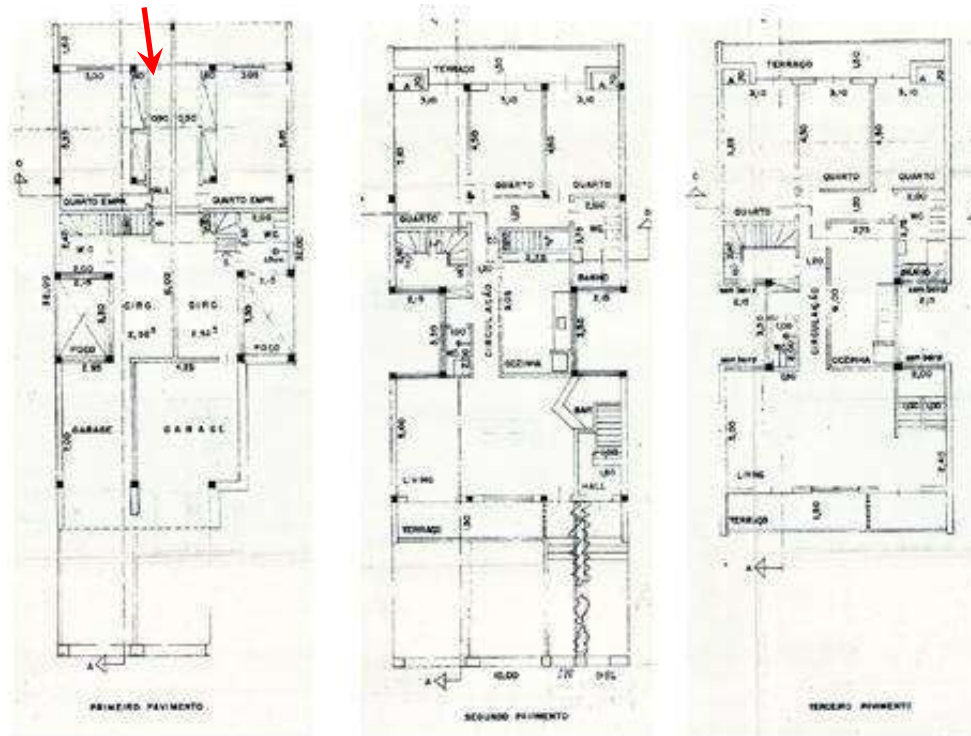
14 de ago. de 2024 10:08:06
Rua Caiubi, 586
Subsolo

Foto de nº 42- Quintal.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO



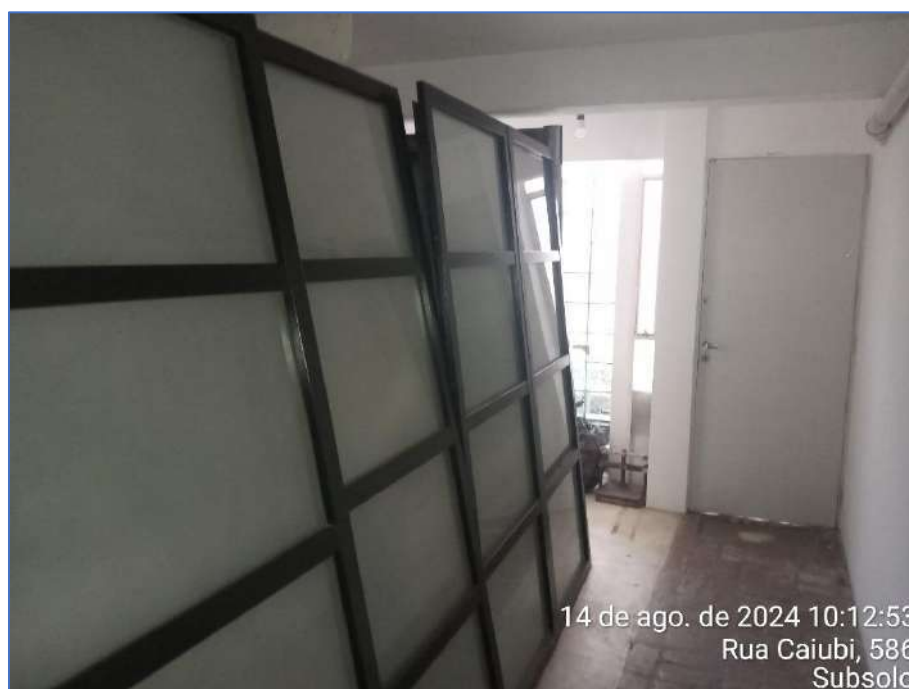
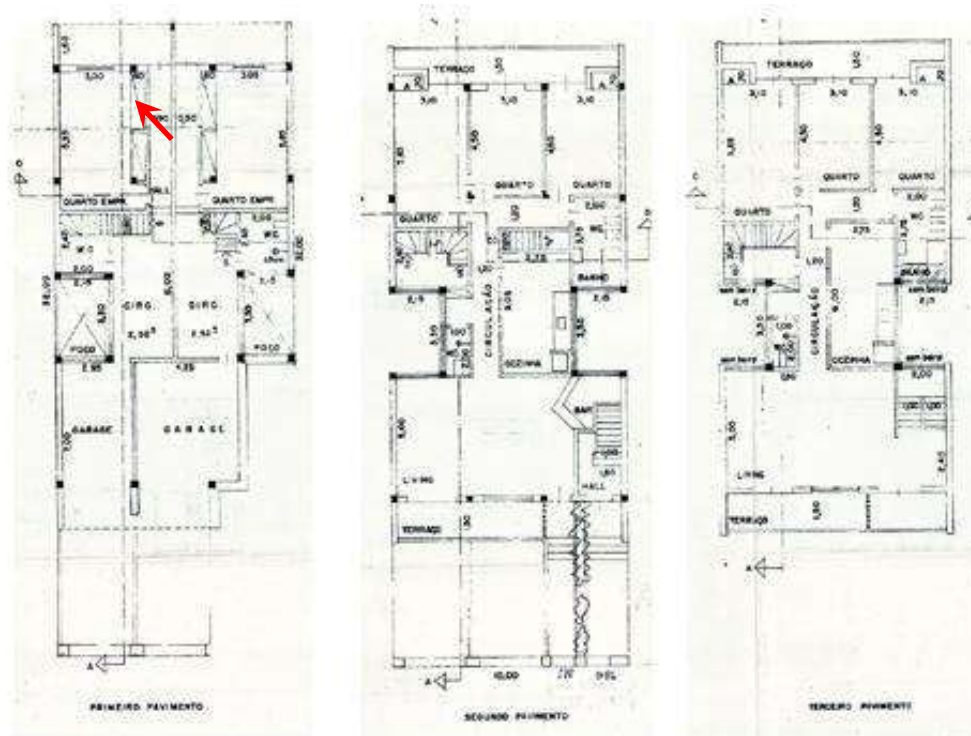
14 de ago. de 2024 10:10:29
Rua Caiubi, 586
Subsolo

Foto de nº 43 - Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO



14 de ago. de 2024 10:12:53
Rua Caiubi, 586
Subsolo

Foto de nº 44- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO

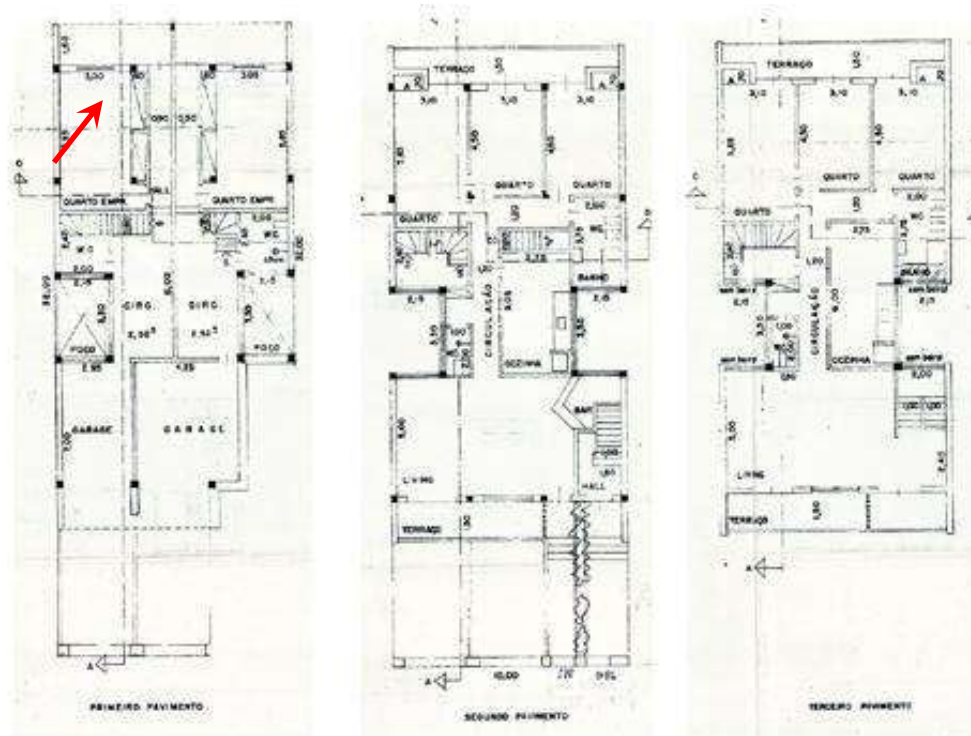


Foto de nº 45 - Dormitório suíte.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO

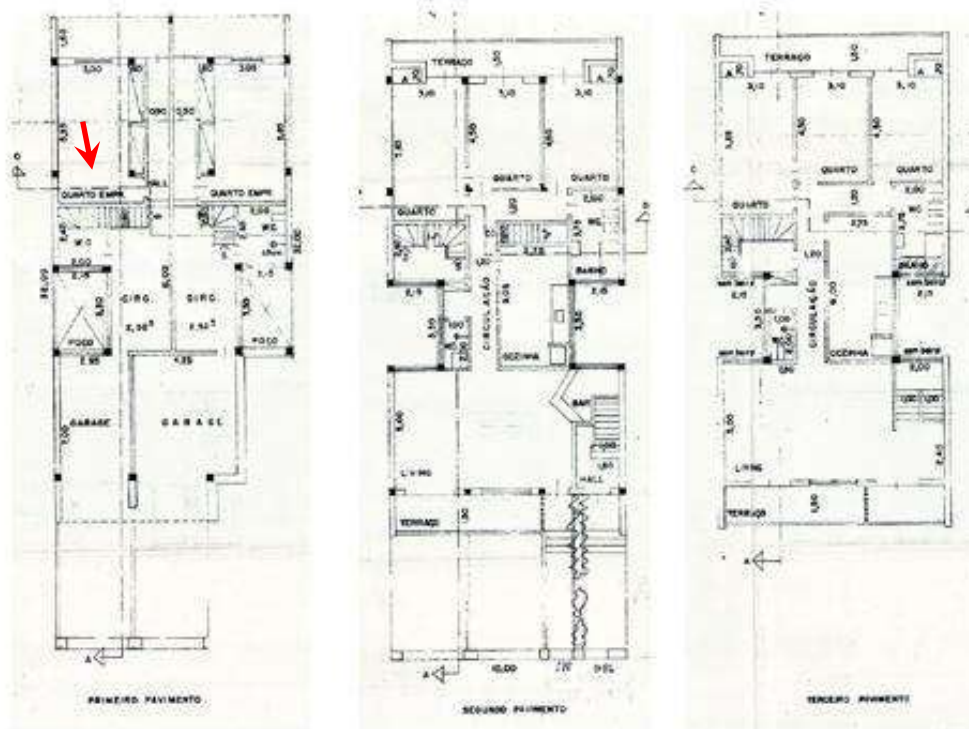
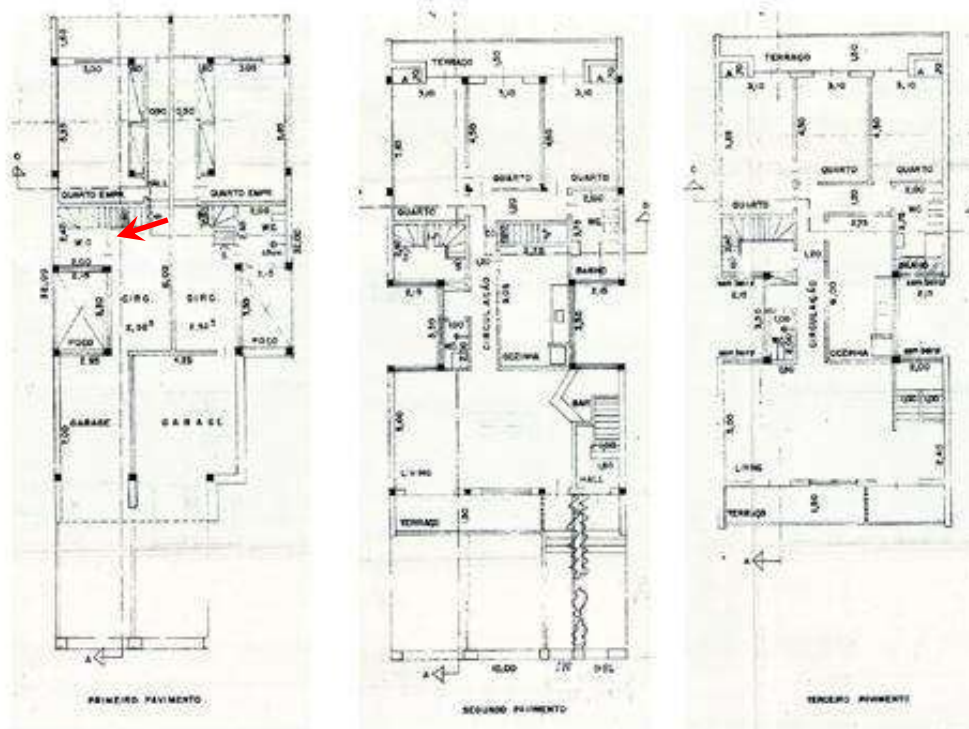


Foto de nº 46- Banheiro suíte.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

PRIMEIRO PAVIMENTO



14 de ago. de 2024 10:09:51
Rua Caiubi, 586
Subsolo

Foto de nº 47- Banheiro social.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SEGUNDO PAVIMENTO

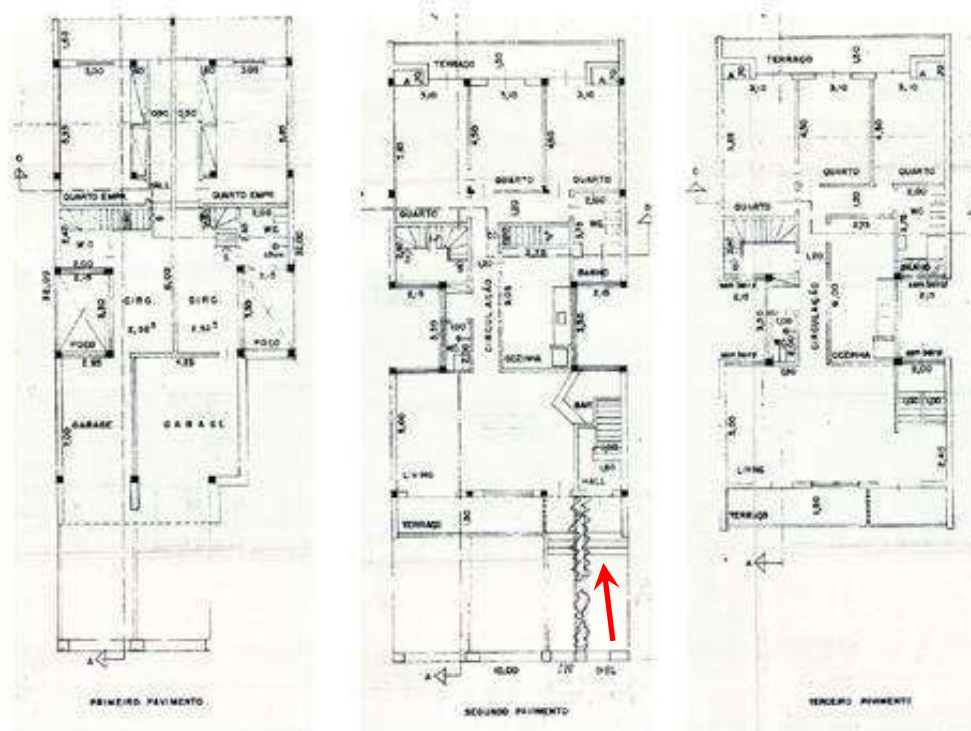
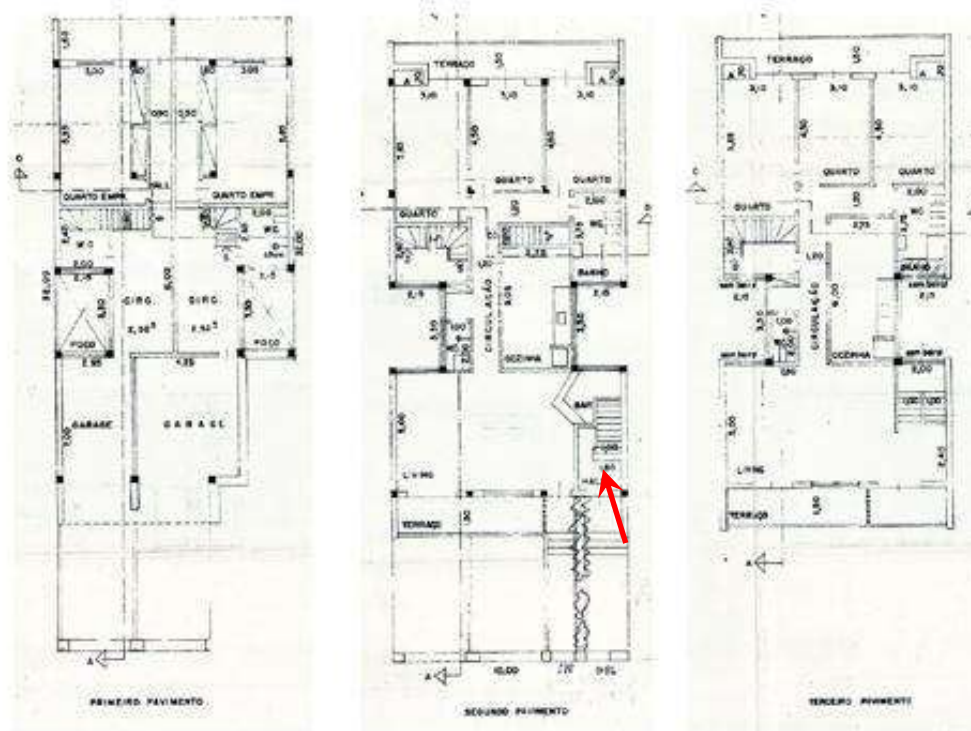


Foto de nº 48 - Escada de acesso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SEGUNDO PAVIMENTO



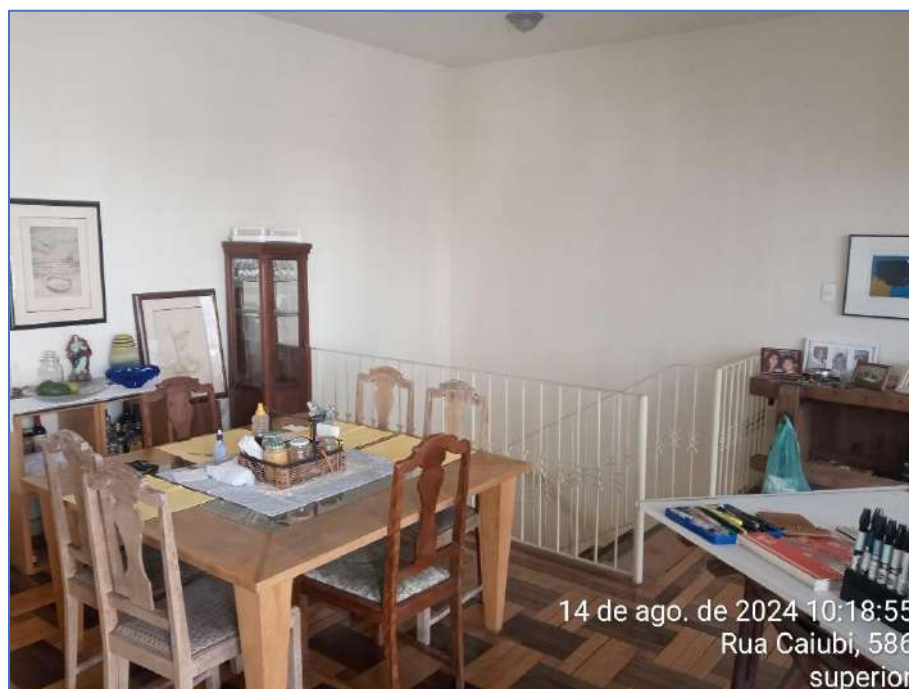
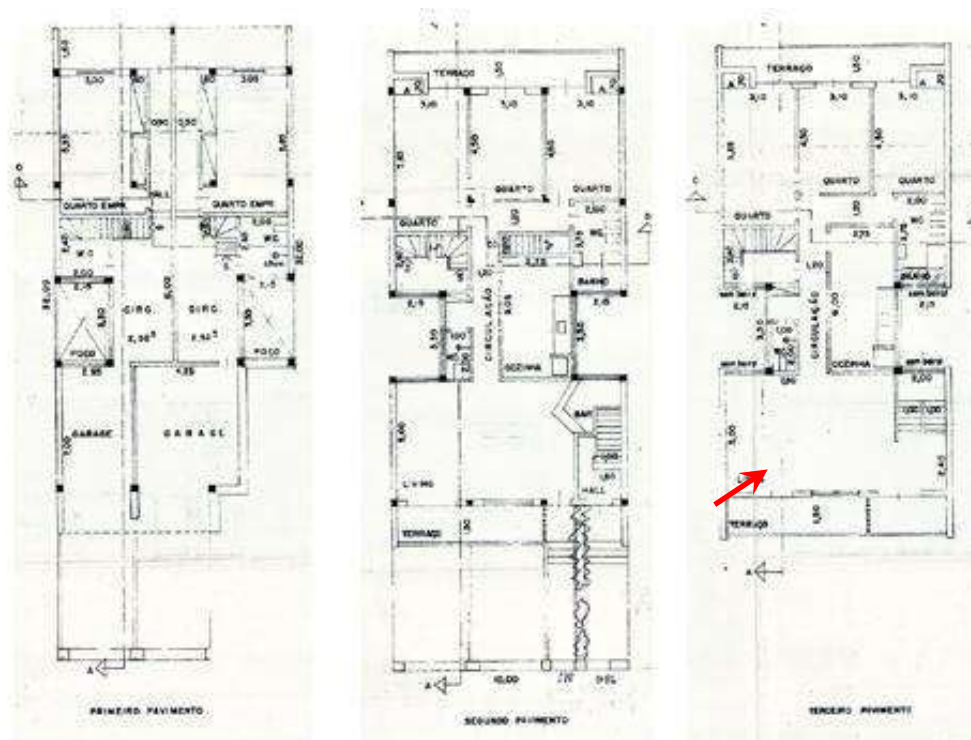
14 de ago. de 2024 10:28:07
Rua Caiubi, 586
Térreo

Foto de nº 49- Hall de entrada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO



14 de ago. de 2024 10:18:55
Rua Caiubi, 586
superior

Foto de nº 50- Sala de estar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO

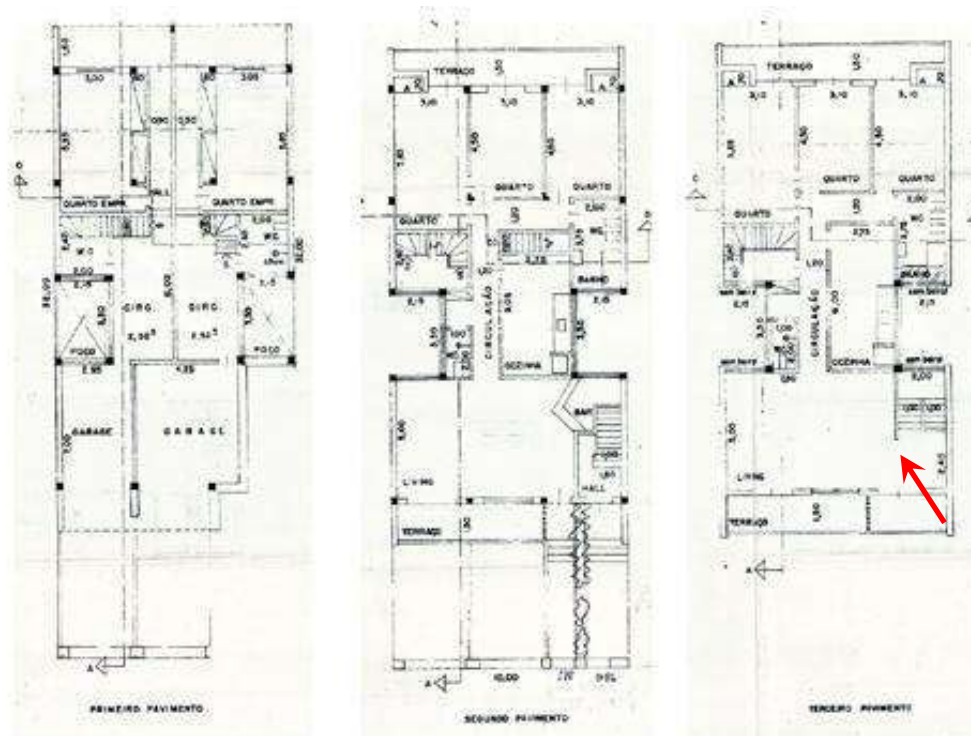
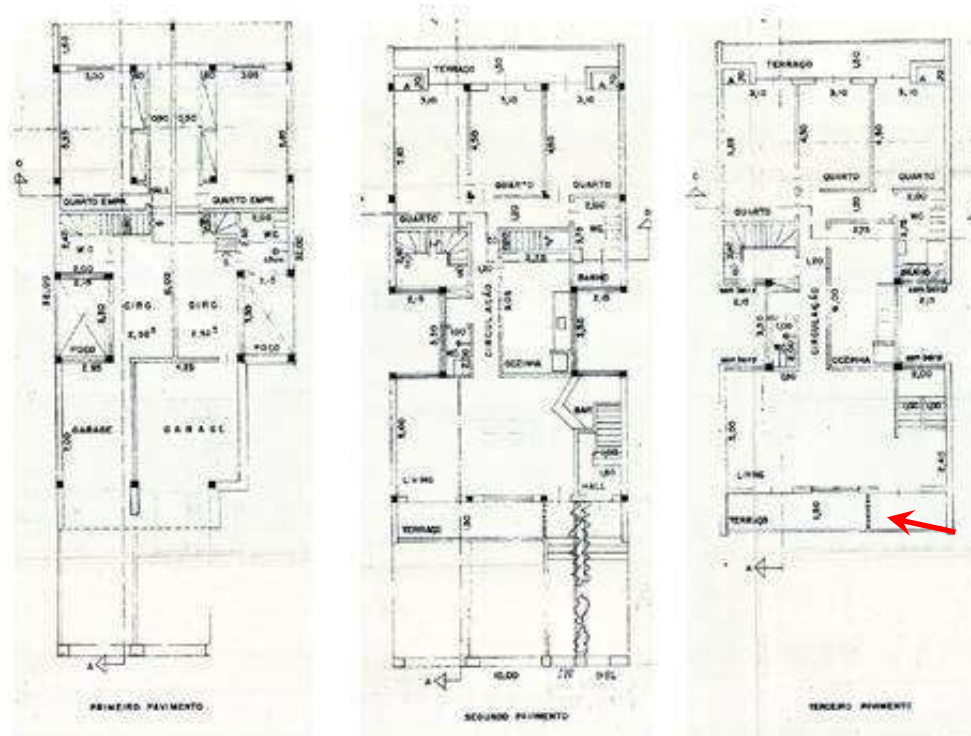


Foto de nº 51- Sala de estar.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO



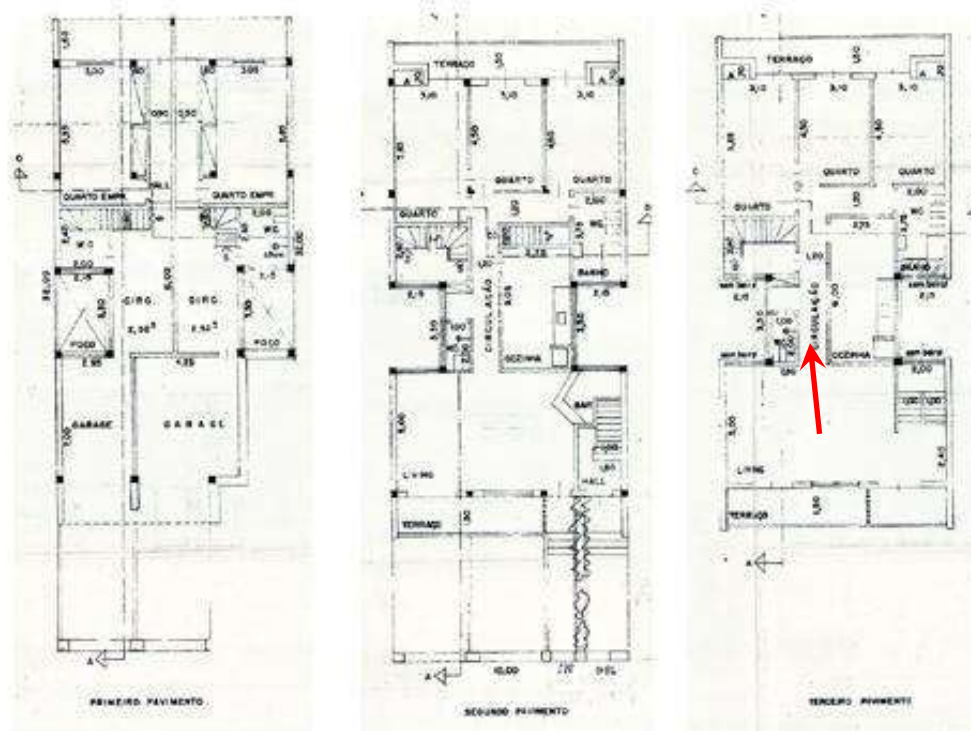
14 de ago. de 2024 10:18:48
Rua Caiubi, 586
superior

Foto de nº 52 - Terraço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO



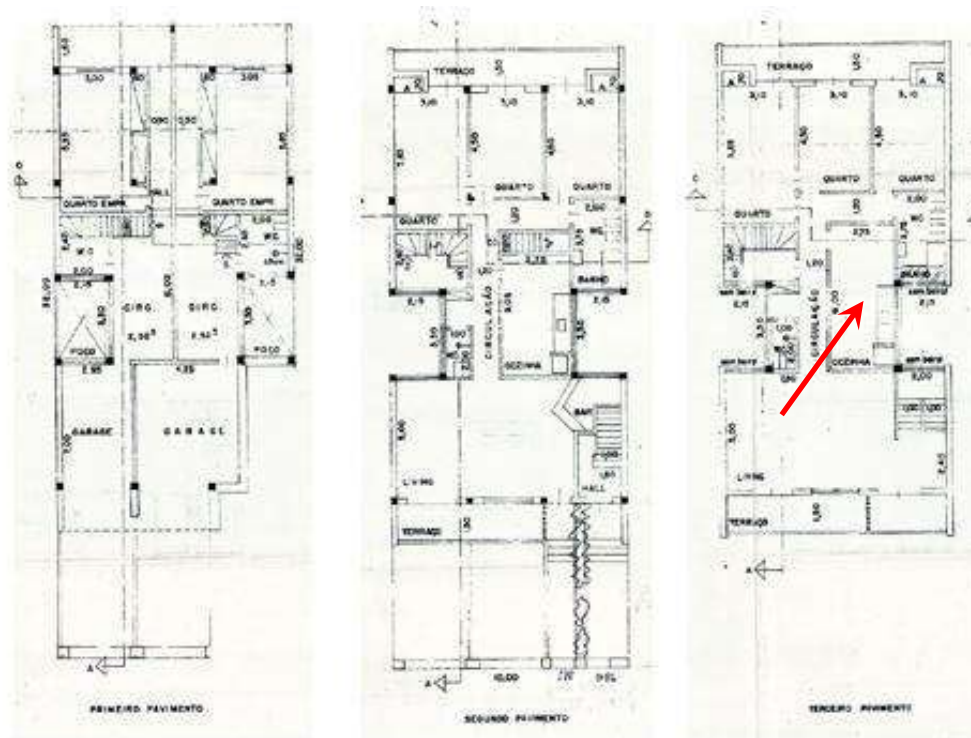
14 de ago. de 2024 10:19:39
Rua Caiubi, 586
superior

Foto de nº 53- Circulação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO



14 de ago. de 2024 10:19:51
Rua Caiubi, 586
superior

Foto de nº 54- Cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO

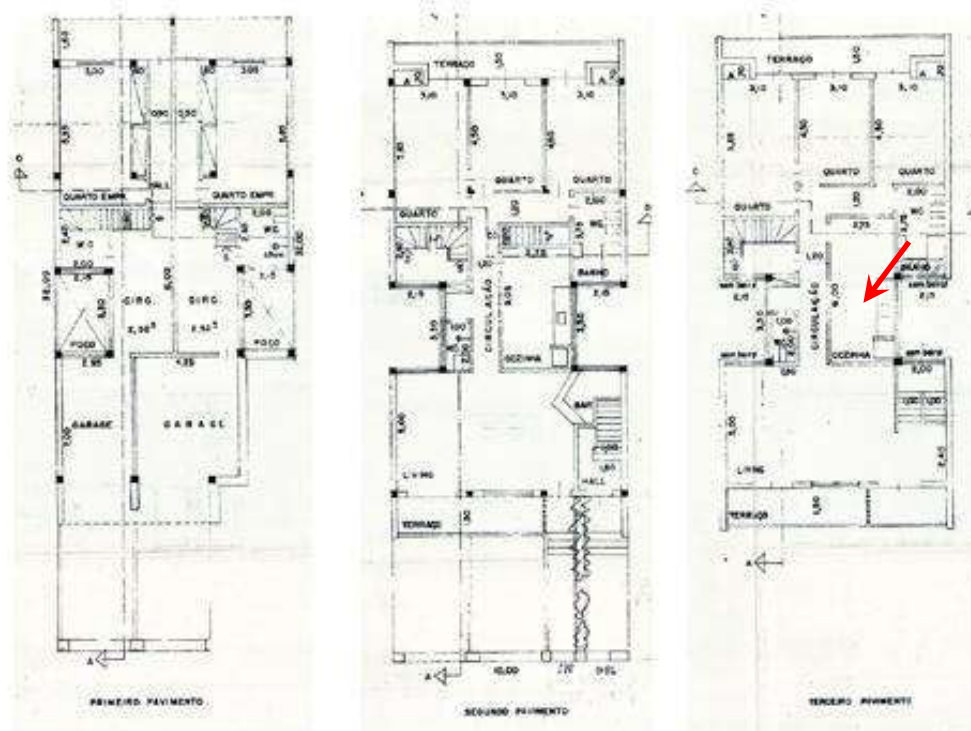
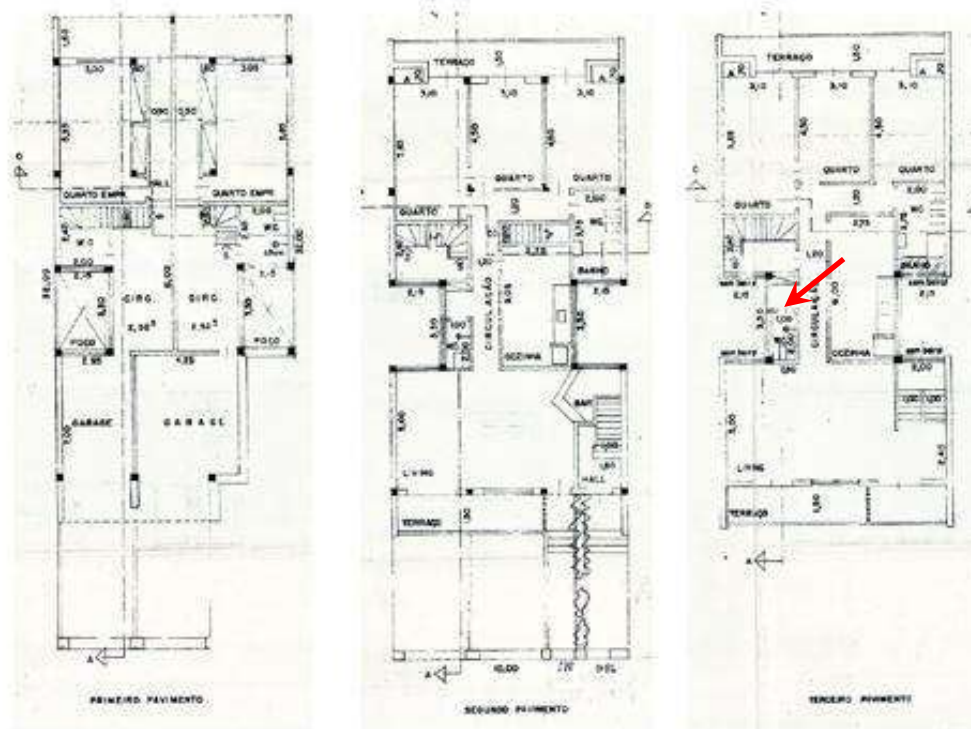


Foto de nº 55- Cozinha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO



14 de ago. de 2024 10:20:48
Rua Caiubi, 586
superior

Foto de nº 56- Lavabo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO

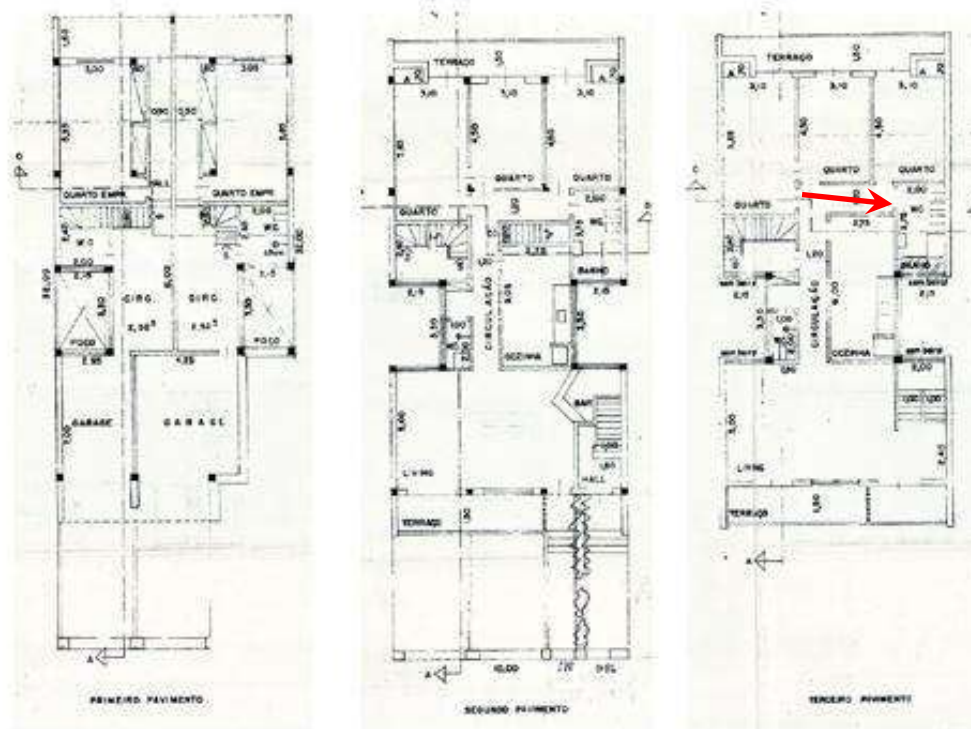


Foto de nº 57- Banheiro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO

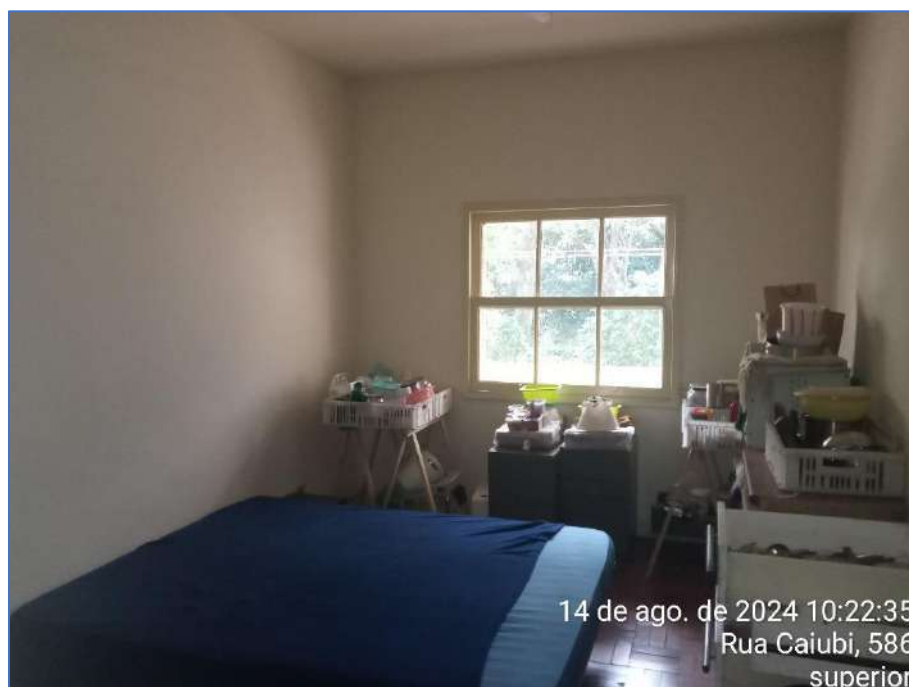
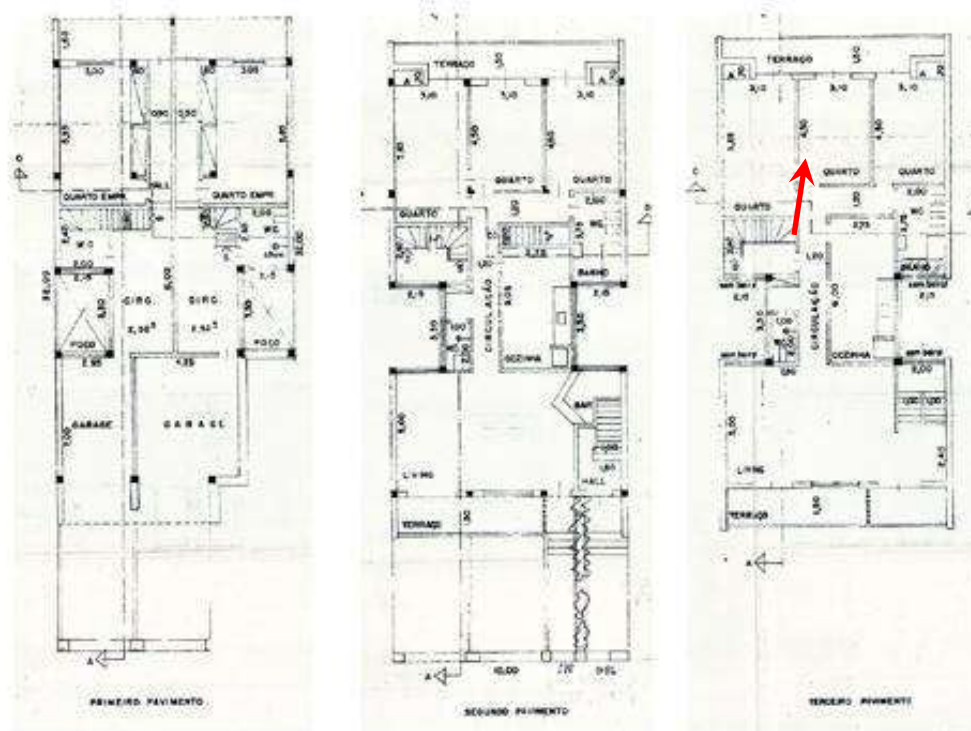


Foto de nº 58- Dormitório 01.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO

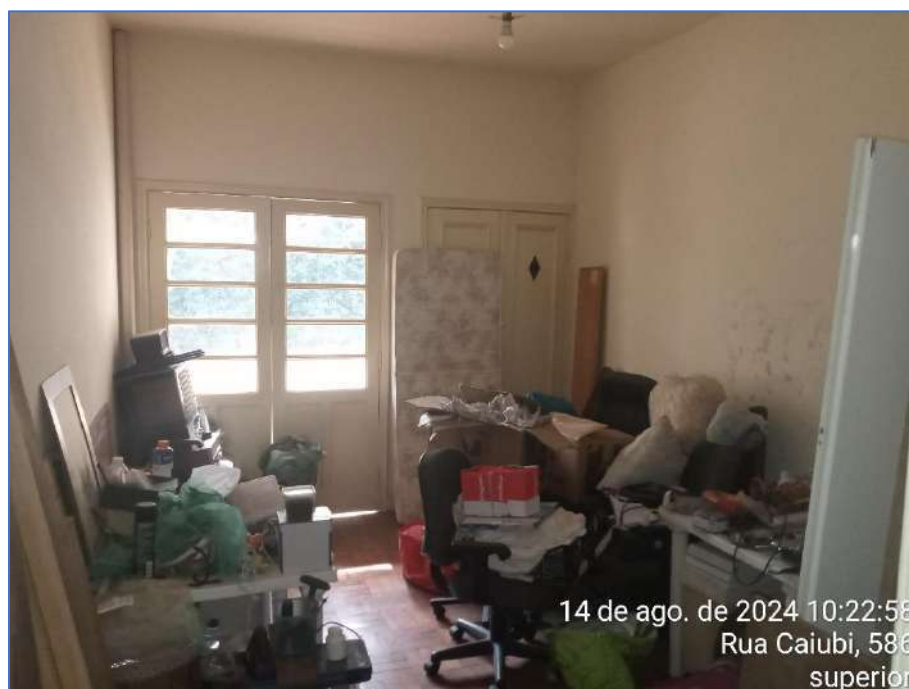
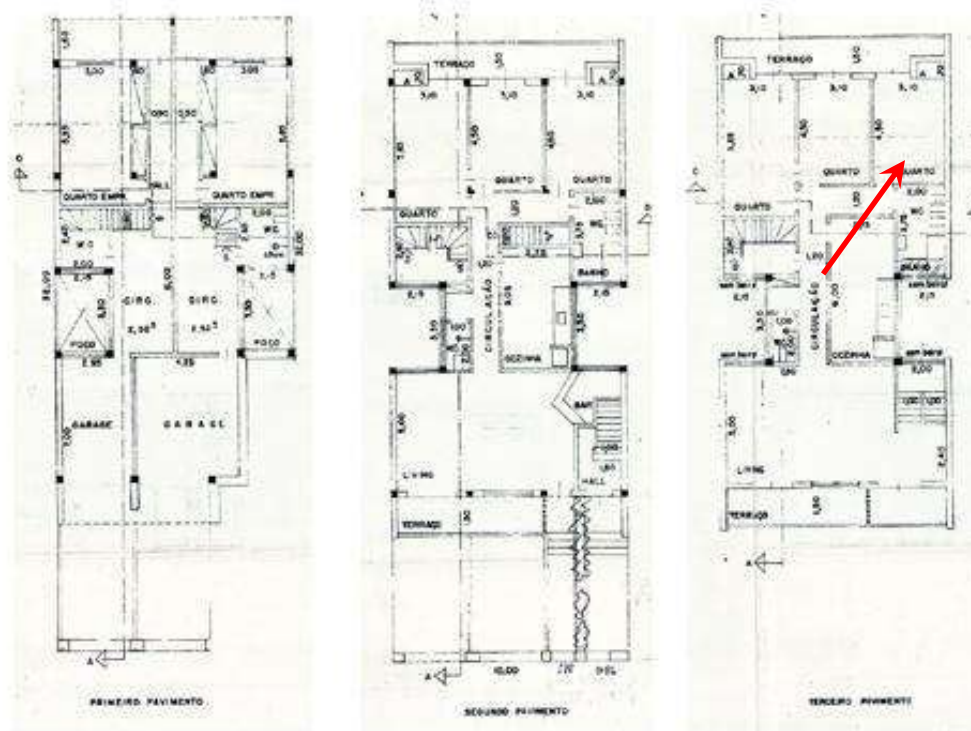
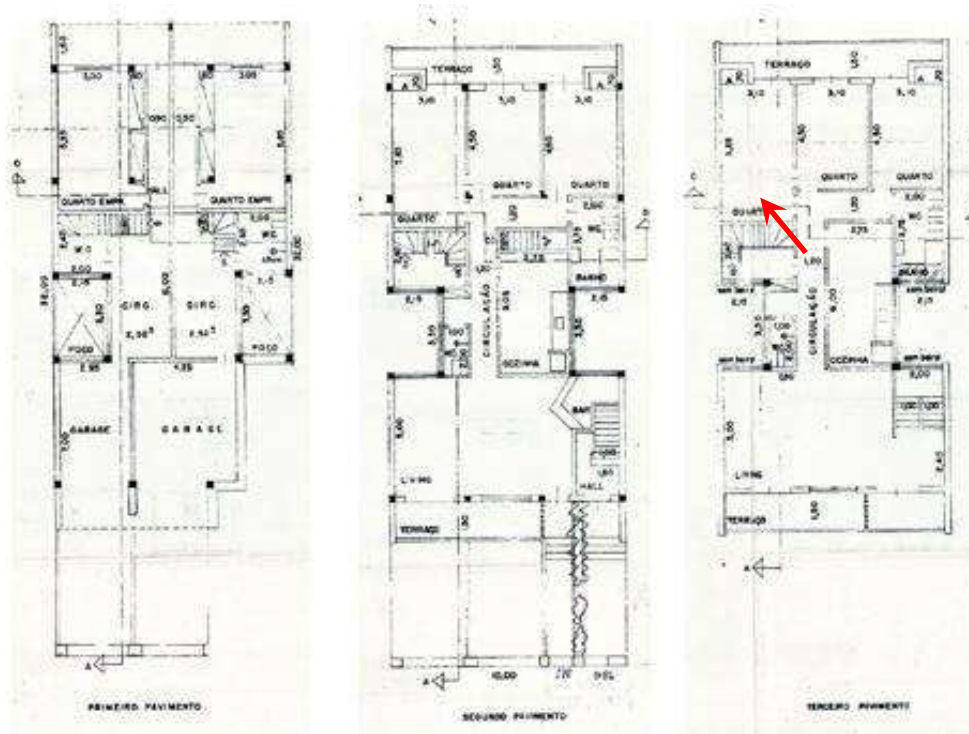


Foto de nº 59- Dormitório 02.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

TERCEIRO PAVIMENTO



14 de ago. de 2024 10:21:54
Rua Caiubi, 586
superior

Foto de nº 60- Dormitório 03.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP.

PROCESSO Nº 0012586-60.2023.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos da AÇÃO
DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL
requerida por JOSÉ AUGUSTO NUNAN BICALHO e OUTROS,
em face de ESPÓLIO DE LUCIA MARIA NUNAN BICALHO,
atendendo à solicitação de fls. 340, vem, respeitosamente,
à presença de Vossa Excelência para prestar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 30 de outubro de 2024.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

À fls. 329/330, os Requerentes, JOSÉ AUGUSTO NUNAN BICALHO e OUTROS, requerem esclarecimentos quanto ao imóvel localizado na rua Caiubi, nº 586, quanto ao formato do terreno do imóvel e a região em que se localiza. Alega ainda erro material na conclusão do Laudo.

À fls. 331 o Requerido, PAULO SÉRGIO NUNAN BICALHO, junta Parecer Técnico Divergente, elaborado em nome próprio na qualidade de Assistente Técnico, fls. 332/339.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II - ESCLARECIMENTOS:

- FLS. 329/330 -PELOS REQUERENTES:

1. Alega que o imóvel fica próximo a uma das unidades do Hospital Albert Einstein, bem como do *Campus* principal da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

Considerações do Perito: Na avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita avaliação do imóvel, aplicação deste método, deve ser adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para tanto, são aplicados os critérios de homogeneização definidos na “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, obedecendo a diversos fatores, dentre eles o FATOR OFERTA, que consiste em aplicar uma dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios).

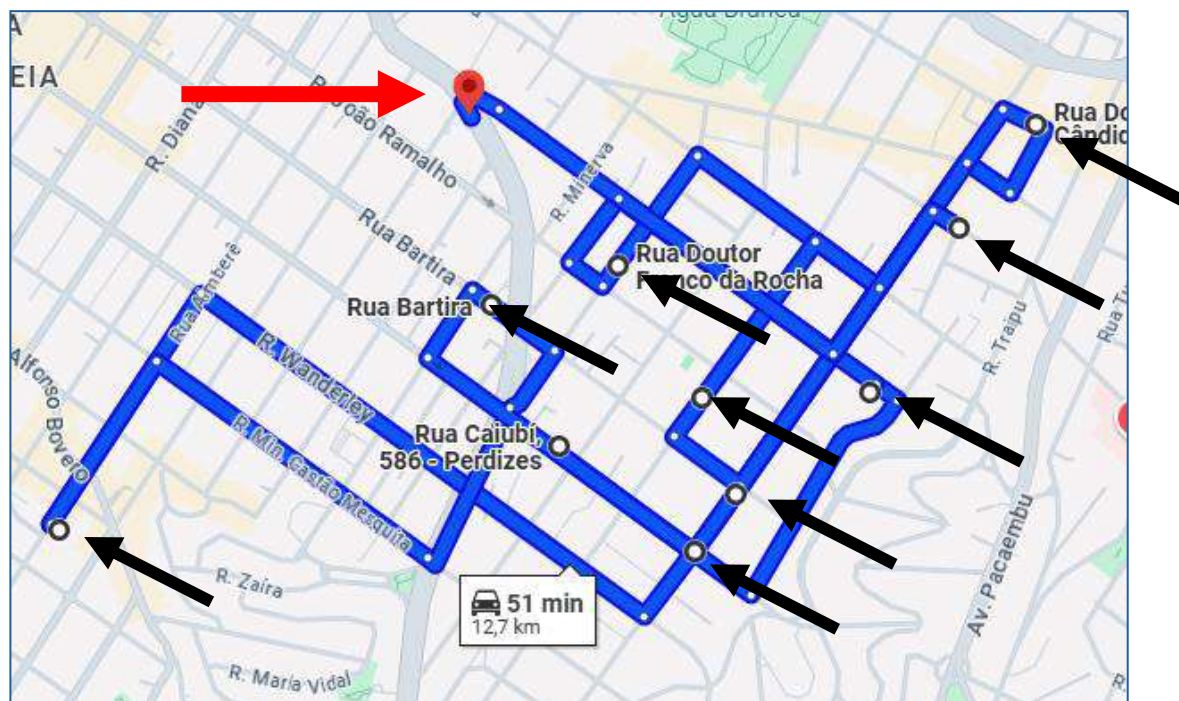
Os fatores de homogeneização utilizados no tratamento são calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE".

Após a homogeneização foram utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Hospital Albert Einstein:



2. Alega que o terreno onde se encontra o imóvel da rua Caiubi,nº 586, possui formato regular.

Considerações do Perito: Na matrícula do imóvel não consta a área do terreno, somente a área útil da unidade autônoma. Na planta arquitetônica do imóvel consta a área do terreno de 320,00 m² mas não especifica as metragens de frente e fundos. No entanto, conforme já anteriormente demonstrado, na avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos, utilizando-se como base a área útil do

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

imóvel, portanto o formato do terreno não altera o valor de mercado encontrado.

3. Alega erro material na conclusão do Laudo (fls. 233/234).

Considerações do Perito: Razão assiste ao Requerente. De fato, por um equívoco, houve erro material nas citadas folhas do laudo pericial, razão pela qual o Perito RETIFICA os erros apontados no presente esclarecimento.

- FLS. 331/339 -PELO REQUERIDO:

1. Imóvel da rua Nazaré Paulista, nº 488:

- Alega que o imóvel deveria ser avaliado pelo Método Comparativo Direto, e que não atingiu o grau de Fundamentação II.

Considerações do Perito: Na avaliação adotou-se o Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de barracos, casas, galpões e coberturas, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE/SP filiado ao IBAPE entidade Federativa Nacional - é o órgão de classe formado por Engenheiros, Arquitetos e Empresas habilitadas que atuam na área das AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA, INSPEÇÕES PREDIAIS E PERÍCIAS AMBIENTAIS no Estado de São Paulo, fundado em 15 de janeiro de 1979, assim definiu no VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS:

Em favor do rigor técnico e com o objetivo de delimitar com clareza seu uso, se impôs a divisão do consagrado trabalho em duas partes. A primeira parte é composta por este "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS", dedicado às *Unidades Isoladas*, ou seja, tratou especificamente das tipologias de Barracos, Casas, Galpões e Coberturas.

Quanto ao alegado de que apenas dois elementos estão inseridos no zoneamento ZCOR, sendo insuficiente para atingir o Grau de Fundamentação II, insta esclarecer que, conforme recomendações na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a quantidade mínima de dados de mercado para atingir o grau máximo de precisão

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

(GRAU III) é de 12 (doze) elementos comparativos, de maneira que, quanto menor a quantidade da amostra, menor a confiabilidade do valor apurado:

13.1 Método comparativo direto de dados de mercado				
13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.				
Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
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 analisadas	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 *a
*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.				

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Conforme demonstrado abaixo, a pesquisa de mercado atingiu o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, e o resultado obtido encontra-se ajustado à realidade vigente no mercado imobiliário da região.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$):	4.734,50
TESTADA:	0,0500
FRENTES MÚLTIPLAS:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	4.989,57000
PROFUNDIDADE	0,0000
FATOR ÁREA:	0,0000
VALOR TOTAL (R\$):	1.621.608,95
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradgma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 4.280,74	INTERVALO MÍNIMO : 4.725,09
INTERVALO MÁXIMO : 5.188,26	INTERVALO MÁXIMO : 5.254,05
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	

2. Imóvel da rua Caiubi, n 586:

- Alega que o imóvel tem classifica R2h-2 perante a PMSP, permitindo assim o uso comercial, não podendo ser classificado como apartamento residencial.

Considerações do Perito: A perícia avalia o imóvel no estado em que este se encontra no dia da diligência realizada "in loco", não sendo possível considerar supostos usos. O estudo utilizado para a classifica, ndice de Unidades Padronizadas (IUP) tem por objetivo subsidiar a avalia de edificações das tipologias de Apartamentos e Escritórios - denominadas Unidades Imobiliárias Padronizadas - na Região Metropolitana de São Paulo, em complemento ao Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

(VEIU) editado pelo IBAPE/SP em 2017 e atualizado neste ano de 2019.

-Alega que conforme o índice FipeZap, o percentual de desconto médio em transações de imóveis ficou em 7% e não 10%.

Considerações do Perito: Os critérios de homogeneização definidos na “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, obedece a diversos fatores, dentre eles o FATOR OFERTA, que consiste em aplicar uma dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios).

Consta no item 10.1 Fator oferta, da NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP, QUE ESTÁ BASEADA NA ABNT NBR 14.653-2:

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Cumpra ainda esclarecer, que nos termos do art. 473, III do CPC: a indicação do método utilizado, esclarecendo-o e

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

demonstrando ser predominantemente aceito pelos especialistas da área do conhecimento da qual se originou.

Verifica-se, portanto, que o Fator Oferta (dedução de 10%) é predominantemente aceito e utilizado pelos especialistas da área, ou seja, engenheiros civis, peritos judiciais, conforme se verifica a seguir:

- Laudo de Avaliação elaborado pelo I. Engº Walmir Pereira Modotti, perito judicial, no proc. nº. 1009444-26.2017.8.26.0008:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

- Laudo de Avaliação elaborado pelo I. Engº Juarez Pantaleão, perito judicial, no proc. nº. 1002347-33.2021.8.26.0008:

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Laudo de Avaliação elaborado pela I. Engª Renata Arakaki, perita judicial, no proc. nº. 1003994-63.2021.8.26.0008:

A) - OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

- Laudo de Avaliação elaborado pelo I. Engº Ademar Tomoyuki Arakaki, perito judicial, no proc. nº. 1016368-82.2019.8.26.000:

- OFERTA: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação não haverá o referido desconto.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III - CONCLUSÃO:

Diante de todo o exposto, o Perito RETIFICA
as fls. 233/234 do laudo pericial, e RATIFICA o laudo
pericial em todos os demais termos.

- FLS. 234:

VALOR DO IMÓVEL 1:

Situado na Rua Nazaré Paulista, nº 488,
Vila Madalena - São Paulo/SP.
Matrícula nº 4.633, do 10º CRI de São Paulo - SP
R\$ 2.078.000,00
(dois milhões e setenta e oito mil reais)
DATA BASE: setembro / 2024

VALOR DO IMÓVEL 2:

Unidade Autônoma nº 01, Edifício Irany, situado na Rua
Caiubí, nº 586, Perdizes - São Paulo/SP.
Matrícula nº 114.456, do 2º CRI de São Paulo - SP
R\$ 1.907.000,00
(um milhão, novecentos e sete mil reais)
DATA BASE: SETEMBRO/2024

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV - ENCERRAMENTO:

Consta os presentes Esclarecimentos de 14 (catorze) folhas digitalizadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 30 de outubro de 2024.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772