

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL X - IPIRANGA - COMARCA DA CAPITAL
- SP**

AUTOS Nº: 1006182-91.2019.8.26.0010

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **BELLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, em face de **RUI DE CARVALHO BENEDITO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para a **fração ideal de 50%** do imóvel compreendido pelo **apartamento nº 164, localizado no 16º andar, integrante do empreendimento denominado Condomínio Edifício Independência, situado na Rua Cipriano Barata, nº 1.512, Ipiranga, São Paulo.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 09 de outubro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (50%) DO IMÓVEL :

Matriculado sob nº 88.068, no 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.
Apartamento nº 164, localizado no 16º andar do Condomínio Edifício
Independência, situado na Rua Cipriano Barata, nº 1.512
Ipiranga, São Paulo.

R\$ 492.500,00

(Quatrocentos e noventa e dois mil e quinhentos reais)

OUTUBRO / 2024

FOTO 01



Edifício Independência

FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **BELLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, em face de **RUI DE CARVALHO BENEDITO**.

Apartamento nº 164, localizado no 16º andar do Condomínio Edifício Independência, situado na Rua Cipriano Barata, nº 1.512, no 18º Subdistrito - Ipiranga, contendo a área útil de 97,035m², área comum de garagem de 59,22m² (equivalente a duas vagas), a área comum de 40,784m², e a área total de 197,039m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal 1/80.

Matrícula nº 88.068, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II - VISTORIA

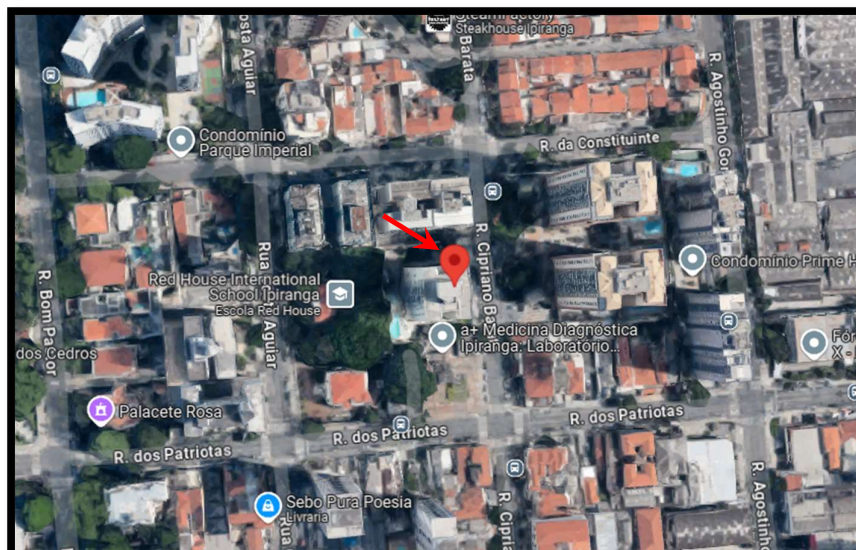
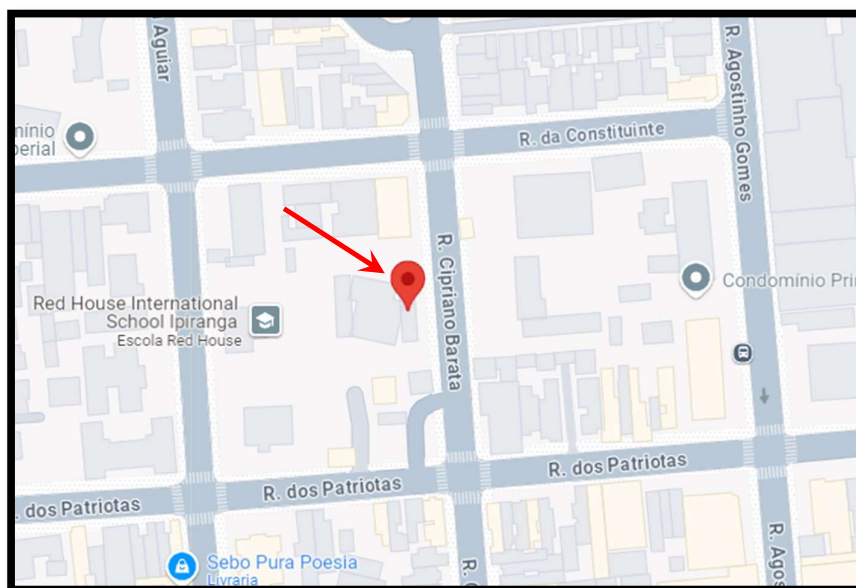
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 463 / 464.

Em diligência ao imóvel, situado na Rua Cipriano Barata, nº 1.512, Apartamento nº 164 - Condomínio Edifício Independência, Ipiranga - São Paulo, a Sra. Vivian de Cássia Uckus (locatária), franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



TRECHO DA RUA CIPRIANO BARATA, ONDE SE ENCONTRA
LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Cipriano Barata, nº 1.512- Apartamento nº 164

Condomínio Edifício Independência

ZONA:	ZM
SETOR:	040
QUADRA:	051
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	040.051.0293-1
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.839,195



Avaliações e Perícias de Engenharia

Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

		PREFEITURA DE SÃO PAULO		Fazenda		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
						Cadastro do Imóvel: 040.051.0293-1	
Local do Imóvel: R CIPRIANO BARATA, 1512 - AP164 C/2VGNAGAR ED INDEPENDENCIA CEP 04205-905 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana							
Endereço para entrega da notificação: R CIPRIANO BARATA, 1512 - AP164 C/2VGNAGAR ED INDEPENDENCIA CEP 04205-905							
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL							
Dados cadastrais do terreno:							
Área Incorporada (m²):		2.061	Testada (m):		46,00		
Área não Incorporada (m²):		0	Fração Ideal:		0,0125		
Área total (m²):		2.061					
Dados cadastrais da construção:							
Área construída (m²):		198	Padrão da construção:		2-D		
Área ocupada pela construção (m²):		840	Uso: residência				
Ano da construção corrigido:		1985					
Valores de m² (R\$):							
- de terreno:		4.059,00					
- da construção:		3.348,00					
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):							
- da área Incorporada:		159.532,00					
- da área não Incorporada:		0,00					
- da construção:		377.856,00					
Base de cálculo do IPTU:		537.388,00					
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 25/12/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/							
Data de Emissão: 26/09/2024 Número do Documento: 2.2024.004123043-0 Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)							



2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

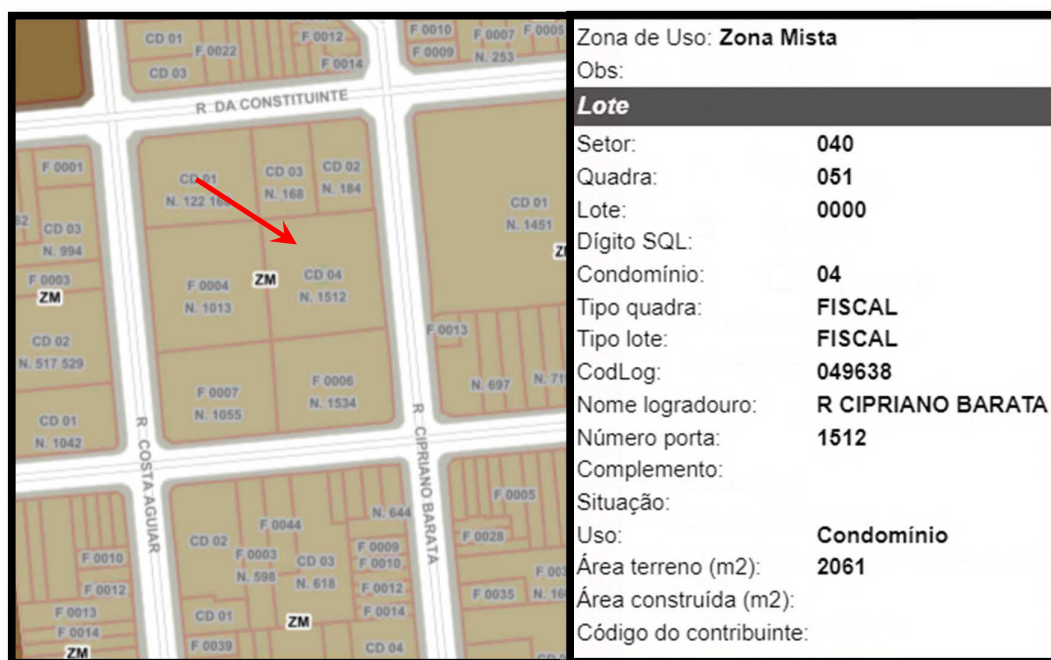
2.1.4 - ZONEAMENTO

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, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância de uso residencial, com densidade construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

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



Avaliações e Perícias de Engenharia

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					
		ZCa	5	125	150	20.000	
		ZC-ZEIS					
	ZCOR	ZCOR-1					
		ZCOR-2	10	250	100	10.000	
		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					
		ZEIS-5					
	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)	
	PRESEVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
		ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
			ZER-2	5	125	100	10.000
			ZERa	10	500	100	10.000
			ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA
			ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
ZEPAM		ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA	

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		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
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
		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	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

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Zonas Eixo da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva baixas e médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, instituições bancárias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Av. Ricardo Jafet, Av. Nazaré e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 164 a fração ideal de 1/80 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA", erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O condomínio possui torre única, composto por três subsolos, pavimento Térreo e 20 pavimentos superiores, sendo 04 unidades por pavimento, possui 1 elevador de serviço e dois elevadores sociais, com entrada social e de pedestres pela Rua Cipriano Barata.

- DO EDIFÍCIO

O Condomínio Edifício Independência, onde está localizado o apartamento avaliando (nº 164), constitui-se de prédio residencial contendo: hall de elevadores, hall de escadas, que atende ao subsolo, pavimento térreo e os 20 pavimentos superiores.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 164)

O apartamento nº 164 está localizado no 16º andar do Condomínio Edifício Independência, situado na Rua Cipriano Barata, nº 1.512, no Distrito do Ipiranga, Município e Comarca de São Paulo - SP. Contém a área privativa de 97,035 m², a área comum de garagem de 59,22m² (equivalente a duas vagas) e área comum de 47,784m² e área total de 197,039m², cabendo-lhe a fração ideal de terreno de 1/80.

Avaliações e Perícias de Engenharia

Possui ainda: sala para dois ambientes, cozinha, banheiro, 03 dormitórios, sendo 01 suíte, com idade estimada de 38 anos, podendo ser classificado como "1.1.3 - apartamento padrão médio com elevador", limite médio, de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas", e enquadra-se na referência D - entre regular e necessitando de reparos simples.

ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

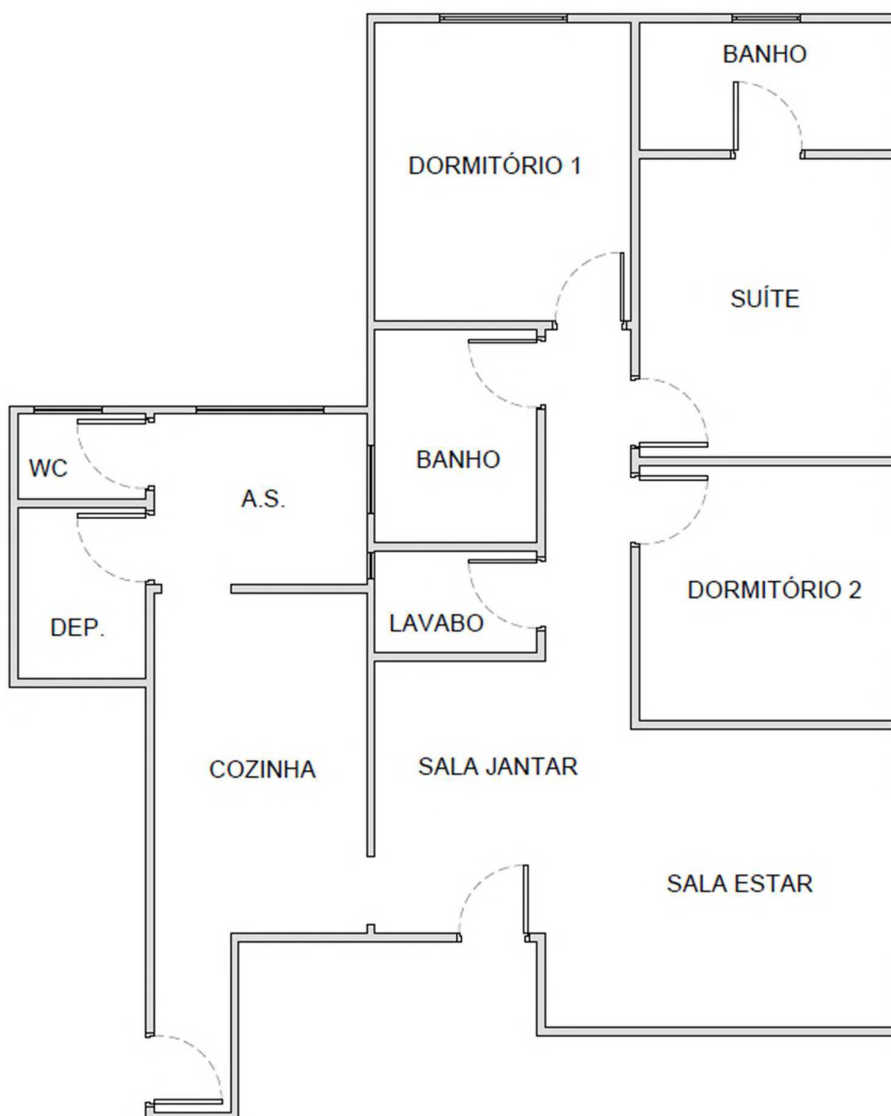
- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e croqui que segue.

CROQUI



PLANTA DO APARTAMENTO Nº 164.

FOTOS 04/05



ACESSO DE PEDESTRES E VEÍCULOS DO EDIFÍCIO.

FOTOS 06/07



Edifício Independência



Edifício Independência

SALÃO DE FESTAS DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 08/09



ÁREA EXTERNA E PLAY-GROUND DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 10/11



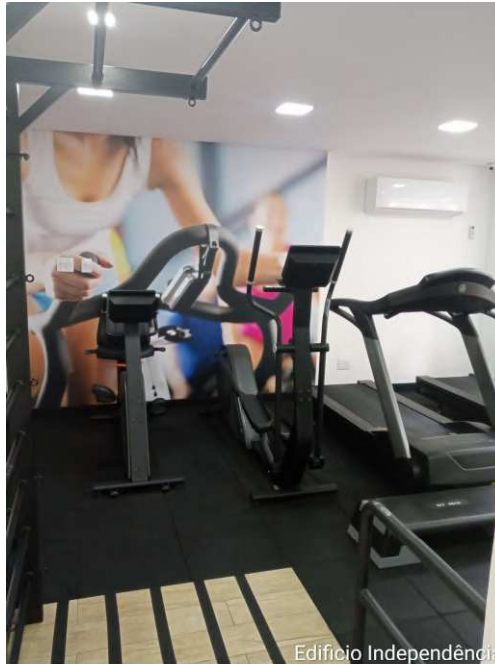
PISCINAS DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 12/13



HALL DE ENTRADA E ELEVADORES DO EDIFÍCIO

FOTOS 14/15.



Edifício Independência



Edifício Independência

SALA DE MUSCULAÇÃO E ACESSO AO SUBSOLO.

FOTOS 16/17.



Edifício Independência



Edifício Independência

ACESSO AO 1º SUBSOLO E ESTACIONAMENTO.

FOTOS 18/19.



Edifício Independência



Edifício Independência

VISTA GERAL DO ESTACIONAMENTO DO 2º SUBSOLO.

FOTOS 20/21



Edifício Independência



Edifício Independência

HALL 16º ANDAR E ENTRADA DO APTO. Nº 164.

FOTOS 22

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



VISTA DA ENTRADA PELA COZINHA.

FOTOS 23

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

VISTA DO WC DE EMPREGADA.

FOTOS 24

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

VISTA DA DISPENSA.

FOTOS 25

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTOS 26

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTOS 27

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

OUTRA VISTA DA COZINHA

FOTOS 28

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



VISTA DA SALA DE JANTAR.

FOTOS 29

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



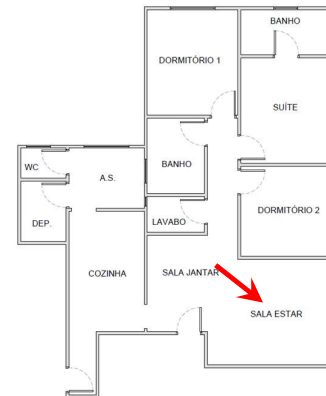
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



OUTRA VISTA DA SALA DE JANTAR.

FOTOS 30

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTOS 31

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

VISTO DO LAVABO.

FOTOS 32

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTOS 33

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTOS 34

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

VISTA DO BANHEIRO.

FOTOS 35

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

OUTRA VISTA DO BANHEIRO.

FOTOS 36

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 2.

FOTOS 37

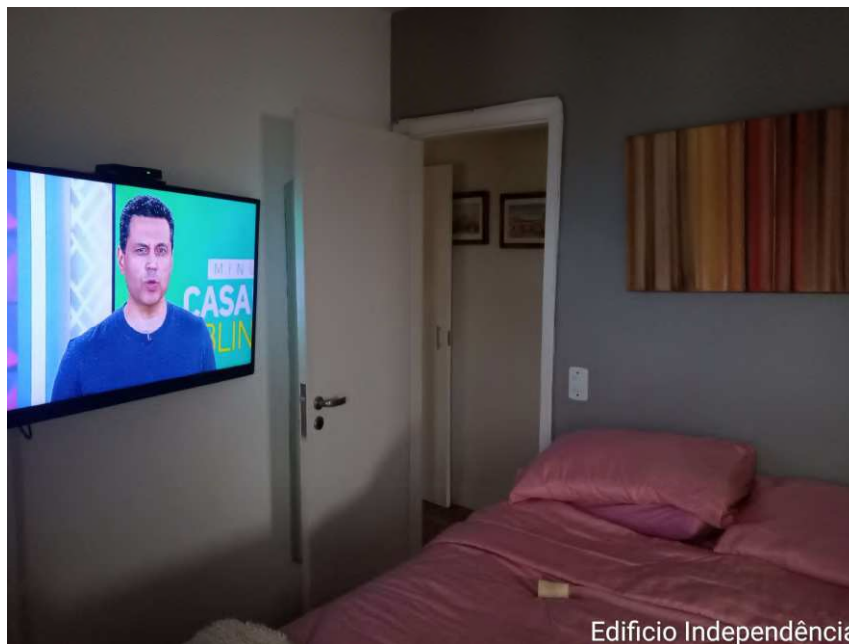
Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

VISTA DA SUITE.

FOTOS 38

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



OUTRA VISTA DA SUITE.

FOTOS 39

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

VISTA DO BANHEIRO DA SUITE.

FOTOS 40

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



Edifício Independência

OUTRA VISTA DO BANHAIRO DA SUITE.

FOTOS 41

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



VISTA DO DORMITÓRIO 1.

FOTOS 42

Obs.: A seta indica a exata

localização do observador,

quando da impressão da foto.



CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDEPENDÊNCIA



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO 1.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "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 "IUP - Índice de Unidades Padronizadas".

Na presente 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 aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;

Tipo do Imóvel;

Dimensões;

Padrão Construtivo;

Idade; Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será 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.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

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.

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Índice - Unidades Padronizadas".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR"**.

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

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

2.024,50

▲ 0,33%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico
		1.1.2 – Padrão Simples
		1.1.3 – Padrão Médio
		1.1.4 – Padrão Superior
		1.1.5 – Padrão Fino
		1.1.6 – Padrão Luxo
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico
		2.1.2 – Padrão Simples
		2.1.3 – Padrão Médio
		2.1.4 – Padrão Superior
		2.1.5 – Padrão Fino
		2.1.6 – Padrão Luxo

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação. O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Avaliações e Perícias de Engenharia

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%
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

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos residenciais na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência. Obtidos os 12 (doze) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	97,035 m ²
ÁREA DE GARAGEM (2 VAGAS) =	20,00 m ²
ÍNDICE FISCAL =	R\$ 1.839,195
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 9.207,28 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [97,035 \text{ m}^2 + (20,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 9.207,28 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 985.501,21$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 985.000,00

(Novecentos e oitenta e cinco mil reais)

OUTUBRO / 2024

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 9.207,28 / \text{m}^2$ (nove mil, duzentos e sete reais e vinte e oito centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2024

SETOR : 035

QUADRA : 073

ÍNDICE DO LOCAL : 1.406,56

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R AGOSTINHO GOMES

NÚMERO : 485

COMP.:

BAIRRO : IPIRANGA

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 - (ct) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :

5,075

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):

0,718

IDADE: 25

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

68,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

10,00

TOTAL M²:

78,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

1

W.C.:

2

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

25

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\$): 680.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA :

BRUNO BARROS VIEIRA

CONTATO :

TELEFONE : (11)-971506227

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	553,64	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.634,54	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	900,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.819,10
		VARIAÇÃO : 0,9799



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/09/2024

SETOR: 035

QUADRA: 073

ÍNDICE DO LOCAL: 1.406,56

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: R AGOSTINHO GOMES

NÚMERO: 485

COMP.:

BAIRRO: IPIRANGA

CIDADE: SÃO 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 - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

5,075

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K):

0,750

IDADE: 25

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

68,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

10,00

TOTAL M²:

78,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

1

W.C.:

2

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

25

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\$): 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

FIRST CONSULTORIA DE IMÓVEL

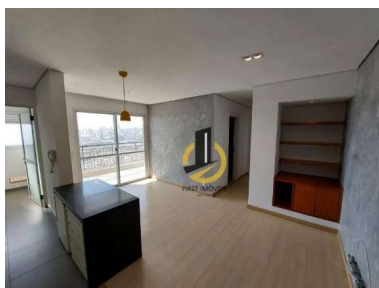
CONTATO:

TELEFONE: (11)-996148500

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc:	529,22	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.789,41	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	860,29	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.602,94
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.203,04
		VARIAÇÃO: 0,9535



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/09/2024

SETOR: 040

QUADRA: 051

ÍNDICE DO LOCAL: 1,839,19

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CIPRIANO BARATA

NÚMERO: 1512

COMP.:

BAIRRO: IPIRANGA

CIDADE: SÃO 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 - (ct) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

5,075

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):

0,59

IDADE: 35

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

95,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

10,00

TOTAL M²:

105,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

3

SUÍTES:

1

W.C.:

3

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

2

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

20

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\$): 990.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

ZIMMERMANN IMOVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)-38680255

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-516,16	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	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: 9.378,95
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.862,79
		VARIAÇÃO: 0.9450



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/09/2024

SETOR: 040

QUADRA: 011

ÍNDICE DO LOCAL: 1.492,47

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CIPRIANO BARATA

NÚMERO: 955

COMP.:

BAIRRO: IPIRANGA

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

5,075

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K):

0,750

IDADE: 25

anos

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

70,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

10,00

TOTAL M²:

80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

1

W.C.:

2

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

20

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\$): 805.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: FLOW IMOVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)-50712679

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	480,89	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2.152,80	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	1.035,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 10.350,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.713,09
		VARIAÇÃO: 0,9385



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/09/2024

SETOR: 040

QUADRA: 011

ÍNDICE DO LOCAL: 1.492.47

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CIPRIANO BARATA

NÚMERO: 955

COMP.:

BAIRRO: IPIRANGA

CIDADE: SÃO 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 - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

5,075

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):

0,718

IDADE: 25

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

70,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

10,00

TOTAL M²:

80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

1

W.C.:

2

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

20

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\$): 839.900,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: FOXTER SP

CONTATO:

TELEFONE: (11)-51980818

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	501,74	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.961,21	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	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: 10.798,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.339,24
		VARIAÇÃO: 0,8648



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/09/2024

SETOR: 040

QUADRA: 011

ÍNDICE DO LOCAL: 1.492,47

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CIPRIANO BARATA

NÚMERO: 955

COMP.:

BAIRRO: IPIRANGA

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 - (ct) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

5,075

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):

0,718

IDADE: 25

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

85,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

10,00

TOTAL M²:

95,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

3

SUÍTES:

1

W.C.:

2

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

20

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\$): 1.090.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: IMOVEL21

CONTATO:

TELEFONE: (11)-913583760

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floco:	536,23	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2,096,06	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	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: 11.541,18
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.981,35
		VARIAÇÃO: 0.8648



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/09/2024

SETOR: 040

QUADRA: 011

ÍNDICE DO LOCAL: 1.492,47

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CIPRIANO BARATA

NÚMERO: 955

COMP.:

BAIRRO: IPIRANGA

CIDADE: SÃO 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 - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

5,075

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):

0,740

IDADE: 23

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

70,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

10,00

TOTAL M²:

80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

1

W.C.:

2

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

20

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\$): 800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

AUGUSTO GOMES

CONTATO:

TELEFONE: (11)-999400351

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	477,90	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2.057,14	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	1.028,57	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 10.285,71
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.735,04
		VARIAÇÃO: 0.9465



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/09/2024

SETOR: 302

QUADRA: 005

ÍNDICE DO LOCAL: 1,342,39

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CISPLATINA

NÚMERO: 785

COMP.:

BAIRRO: IPIRANGA

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 - (ct) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

5,075

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):

0,660

IDADE: 30 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.:

1

VAGAS DESCOB.:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

60,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

10,00

TOTAL M²:

70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

1

W.C.:

1

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

18

APTO/ANDAR:

4

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\$): 565.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

HIT MOVEIS

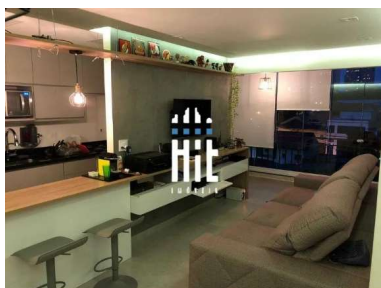
CONTATO:

TELEFONE: (11)-21572300

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	627,30	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1,078,64	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	847,50	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.475,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.871,16
		VARIAÇÃO: 1,0467



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/09/2024

SETOR: 302

QUADRA: 005

ÍNDICE DO LOCAL: 1,342,39

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CISPLATINA

NÚMERO: 785

COMP.:

BAIRRO: IPIRANGA

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 - (ct) m:

1,00

PROF. EQUIV. (Pe):

1,00

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Regular

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Reformado

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

5,075

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):

0,718

IDADE: 25

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

69,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

10,00

TOTAL M²:

79,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

2

W.C.:

3

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES:

2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

15

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\$): 740.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

VANI CASA MOVEIS

CONTATO:

TELEFONE: (11)-952801492

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	714,43	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.752,99	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	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: 9.652,17
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.613,62
		VARIAÇÃO: 0,8924



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2024	
SETOR : 302	QUADRA : 005	ÍNDICE DO LOCAL : 1,342,39	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CISPLATINA		NÚMERO : 785	
COMP.:	BAIRRO : IPIRANGA	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 - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K) :	0,660	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	45,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	10,00
		TOTAL M² :	55,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	1	SUÍTES :	0
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
		SUPERIORES :	18
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	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\$) : 427.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LOPES ELITE		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-48902335	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	632,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1,086,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	854,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.540,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.939,20
		VARIAÇÃO : 1,0467



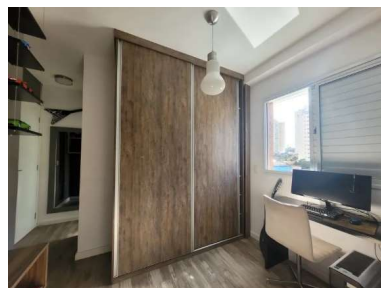
Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/09/2024	
SETOR: 040	QUADRA: 011	ÍNDICE DO LOCAL: 1.492,47	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA CIPRIANO BARATA		NÚMERO: 1963	
COMP.:	BAIRRO: IPIRANGA	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 - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,075
CONSERVAÇÃO:	d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (K):	0,660	IDADE:	30 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	89,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	99,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	2
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	13	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\$):	998.000,00
IMOBILIÁRIA:	ELSON LOPES	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	468,91	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.284,45	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	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: 10.092,13
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.276,59
		VARIAÇÃO: 0.9192



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/09/2024	
SETOR: 040	QUADRA: 011	ÍNDICE DO LOCAL: 1.492.47	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA CIPRIANO BARATA		NÚMERO: 955	
COMP.:	BAIRRO: IPIRANGA	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 - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev. (+)	COEF. PADRÃO:	5,583
CONSERVAÇÃO:	c - regular		
COEF. DEP. (K):	0,877	IDADE:	13 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	70,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	10,00	TOTAL M²:	80,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	20	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\$):	1.010.500,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	BEG IMOVEIS		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11)-947568523			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	603,65	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-3.816,16	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-945,73	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	1.299,21	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 12.992,14
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10.133,11
		VARIAÇÃO: 0,7799



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: IPIRANGA - 1006182-91;2019.8.26.0010

DATA: 27/09/2024

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.839,19
☒ Obsolescência	Idade 38
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,1

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	R AGOSTINHO GOMES ,485	9.000,00	8.819,10	0,9799
☒ 2	R AGOSTINHO GOMES ,485	8.602,94	8.203,04	0,9535
☒ 3	RUA CIPRIANO BARATA ,1512	9.378,95	8.862,79	0,9450
☒ 4	RUA CIPRIANO BARATA ,955	10.350,00	9.713,09	0,9385
☒ 5	RUA CIPRIANO BARATA ,955	10.798,71	9.339,24	0,8648
☒ 6	RUA CIPRIANO BARATA ,955	11.541,18	9.981,35	0,8648
☒ 7	RUA CIPRIANO BARATA ,955	10.285,71	9.735,04	0,9465
☒ 8	RUA CISPLATINA ,785	8.475,00	8.871,16	1,0467
☒ 9	RUA CISPLATINA ,785	9.652,17	8.613,62	0,8924
☒ 10	RUA CISPLATINA ,785	8.540,00	8.939,20	1,0467
☒ 11	RUA CIPRIANO BARATA ,1963	10.092,13	9.276,59	0,9192
☒ 12	RUA CIPRIANO BARATA ,955	12.992,14	10.133,11	0,7799

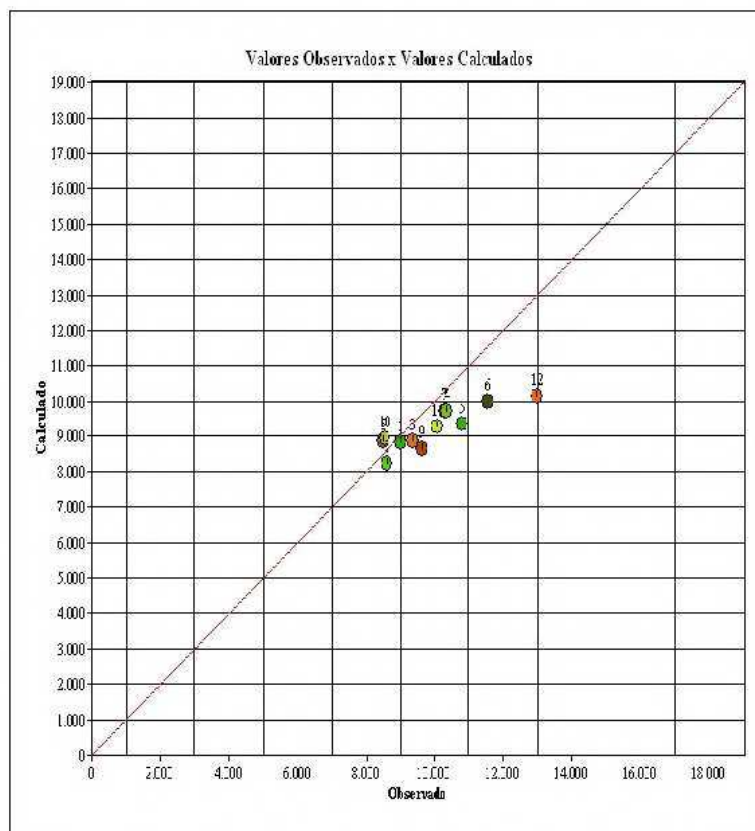


GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.000,00	8.819,10
2	8.602,94	8.203,04
3	9.378,95	8.862,79
4	10.350,00	9.713,09
5	10.798,71	9.339,24
6	11.541,18	9.981,35
7	10.285,71	9.735,04
8	8.475,00	8.871,16
9	9.652,17	8.613,62
10	8.540,00	8.939,20
11	10.092,13	9.276,59
12	12.992,14	10.133,11



GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : RUA CIPRIANO BARATA 1512 16 IPIRANGA SAO PAULO - SP

Data : 27/09/2024

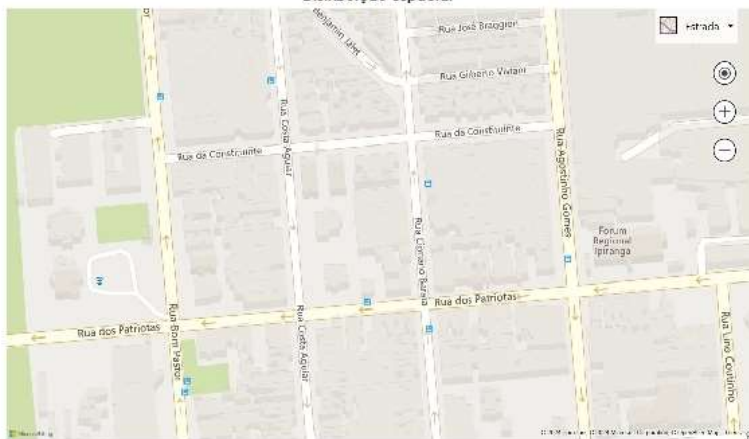
Cliente : BELLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 107,03

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.975,75

Desvio Padrão : 1.351,34

- 30% : 6.983,02

+ 30% : 12.968,47

Coeficiente de Variação : 13,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.207,28

Desvio Padrão : 589,92

- 30% : 6.445,09

+ 30% : 11.969,46

Coeficiente de Variação : 6,4100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12
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 dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos 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	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.207,28

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.207,28000

VALOR TOTAL (R\$): 985.455,18

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.975,17

INTERVALO MÍNIMO : 8.975,17

INTERVALO MÁXIMO : 9.439,39

INTERVALO MÁXIMO : 9.439,39

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **BELLO SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, em face de **RUI DE CARVALHO BENEDITO**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 88.068, no 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.
Ap. nº 164, localizado no 16º andar do Cond. Edifício Inconfidência,
situado na Rua Cipriano Barata, nº 1512, Ipiranga, São Paulo.

R\$ 985.000,00

(Novecentos e oitenta e cinco mil reais)

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (50%) DO IMÓVEL:

R\$ 492.500,00

(Quatrocentos e noventa e dois mil e quinhentos reais)



Edifício Independência

OUTUBRO / 2024

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 73 (setenta e três) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 09 de outubro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D