

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

41 anos
Desde 1983

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 - BUTANTÃ - COMARCA DA CAPITAL -
SÃO PAULO

AUTOS Nº: 1003523-64.2019.8.26.0704

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por DARP JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, em face de ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. E OUTROS, 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 o imóvel compreendido pela sala comercial nº 1805 - Tipo VII, localizada no 18º andar do Edifício Verbo Divino - Torre B, integrante do Espaço Empresarial Nações Unidas, situado na Rua Verbo Divino, 2.001, esquina com a Avenida das Nações Unidas, Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2024



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 397.289, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Verbo Divino, nº 2.001, Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP.

R\$ 1.860.000,00

(um milhão, oitocentos e sessenta mil reais)

FEVEREIRO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO ESPAÇO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS.

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**, requerida por **DARP JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, em face de **ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. E OUTROS**:

Sala nº 1.805 - Tipo VII, localizada no 17º pavimento ou 18º andar e no pavimento Jirau metálico do Edifício Verbo Divino - Torre B (setor comercial), integrante do empreendimento denominado Espaço Empresarial Nações Unidas, situado na Avenida das Nações Unidas, nº 4.555, esquina com a Rua Verbo Divino, no Bairro do Morumbi, 29º Subdistrito-Santo Amaro, com a área privativa total de 160,480 m², a área de uso comum de divisão não proporcional (sanitários) de 6,719 m², a área de uso comum coberta edificada de 143,912 m², e a área comum descoberta de 28,921 m², totalizando a área comum de 177,552 m², na qual já se acha incluída o direito de uso de 04 (quatro) vagas indeterminadas na garagem coletiva, a localizar-se nos 4º, 3º, 2º e 1º subsolos e o pavimento térreo, para a guarda de igual número de veículos de passeio, com auxílio de manobrista, totalizando a área edificada de 311,111 m² e perfazendo a área total de 338,032 m², correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,015569 no respectivo setor, e uma fração ideal de 0,005840 no terreno condominial. Matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 397.289.

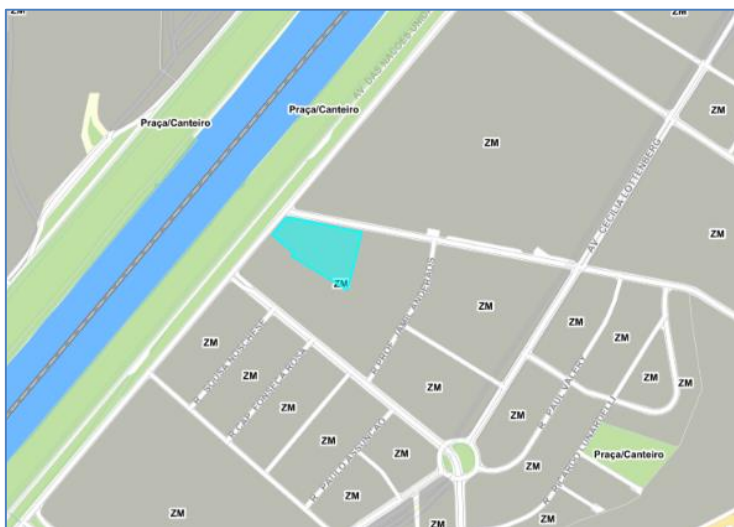
II - VISTORIA

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. 2.120. A Dra. Gabriela Campelo, Advogada da parte Requerida, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

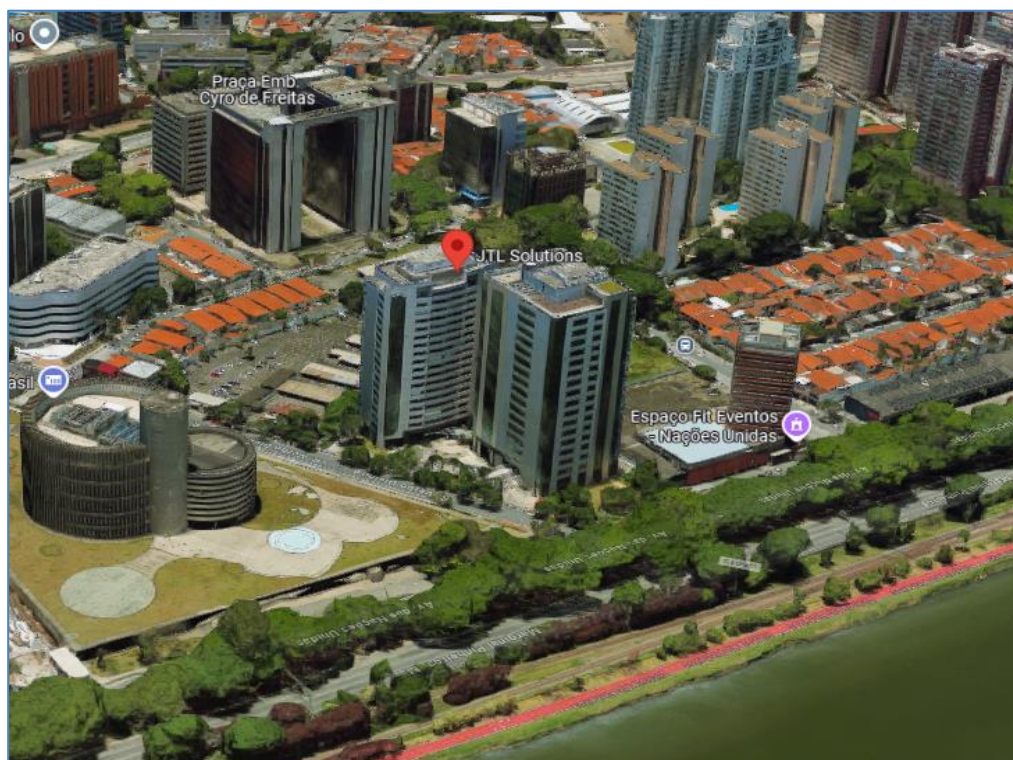
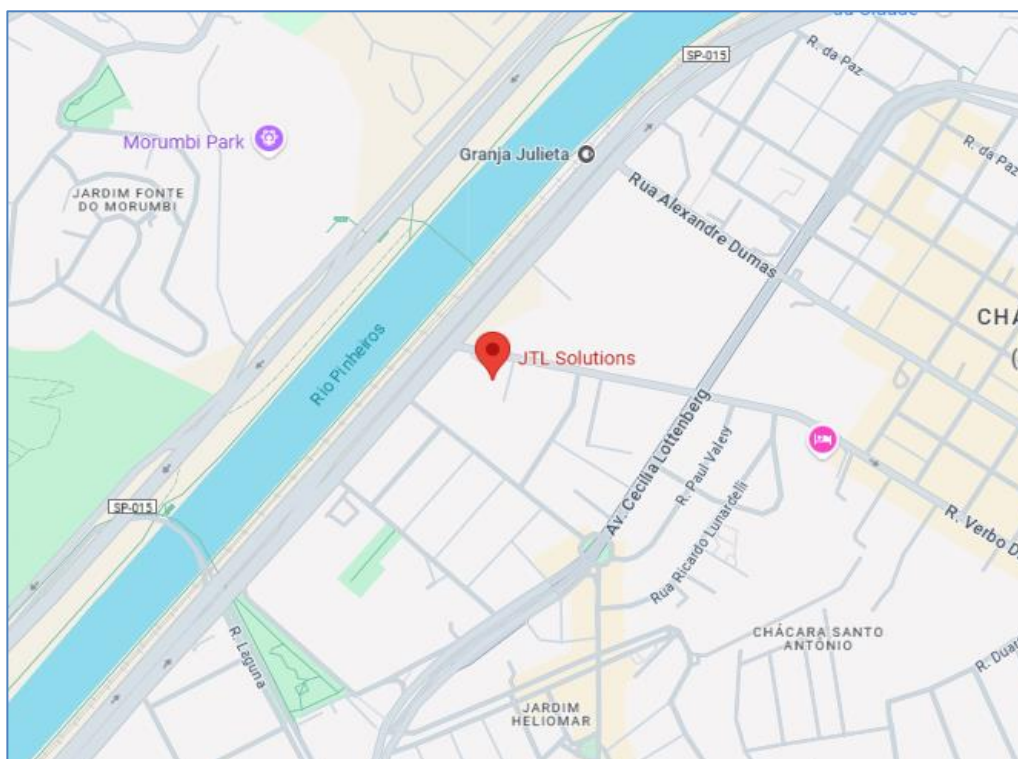
2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A sala comercial nº 1.805, objeto da presente ação, está localizada no 17º pavimento ou 18º andar do Edifício Verbo Divino - Torre B, integrante do empreendimento Espaço Empresarial Nações Unidas, situado na Rua Verbo Divino, nº 2.001, esquina com a Avenida das Nações Unidas, Chácara Santo Antônio (Zona Sul) - São Paulo - SP.



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:

Avaliações e Perícias de Engenharia



FOTOS 02/03



RUA VERBO DIVINO,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

FOTOS 04/05



AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS,
NO TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

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

Rua Verbo Divino, nº 2.001 - sala comercial nº 1.805:

ZONA:	ZC
SETOR:	087
QUADRA:	438
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	087.438.0568-1
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 2.149,69



The screenshot shows a cadastral map with a yellow background. A red pin is placed on a plot of land. A popup window titled 'Face da quadra' is displayed over the plot. The popup contains the following information:

Face da quadra	
Quadra 438	Setor 087
Cod.Log. 195740	
No Logradouro	R VERBO DIVINO
Valor 2015	1738.0000
Valor 2016	1903.1100
Valor 2017	2017.2966
Valor 2018	2077.0000
Valor 2019	2149.6950

Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 087.438.0568-1

Local do Imóvel:
R VERBO DIVINO, 2001 - CJ 1805 E 4 VGS
ESP EMPR NACOES UNIDAS TORRE B CEP 04719-002
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VERBO DIVINO, 2001 - CJ 1805 E 4 VGS
ESP EMPR NACOES UNIDAS TORRE B CEP 04719-002

Contribuinte(s):
CNPJ 00.632.245/0001-31 ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUCOES LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.960	Testada (m):	106,48
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0058
Área total (m²):	6.960		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	312	Padrão da construção:	4-E
Área ocupada pela construção (m²):	5.696	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2012		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	6.252,00
- da construção:	3.726,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	324.946,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.034.636,00
Base de cálculo do IPTU:	1.359.582,00

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 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 07/05/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão:	06/02/2025
Número do Documento:	2.2025.00044835-4
Solicitante:	WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

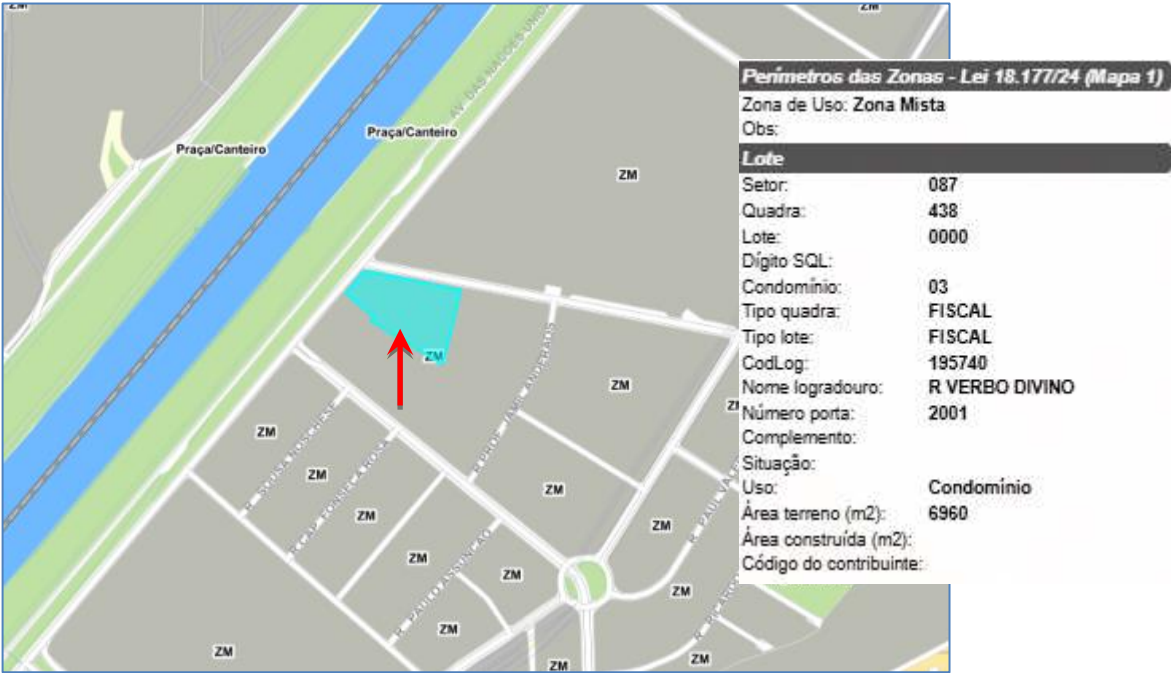
O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

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.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinados a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial com densidades construtivas e demográficas baixas e médias, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

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



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				
		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)

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
		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	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		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	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		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
	ZDE	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-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 da Zona Mista, com predominância do uso residencial com densidades construtivas e demográficas baixas e médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua Verbo Divino, Avenida das Nações Unidas, Avenida Cecília Lottenberg 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 a sala comercial nº 1.805, a fração ideal de 0,005840% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Empreendimento Espaço Empresarial Nações Unidas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Edifício Verbo Divino - Torre B - Setor Comercial, integrante do Empreendimento Espaço Empresarial Nações Unidas, onde está localizado a sala comercial nº 1.805, é constituído por dois blocos com 394 salas comerciais, com entrada social e garagem pela Rua Verbo Divino, nº 2.001.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Verbo Divino - Torre B - Setor Comercial, integrante do Empreendimento Espaço Empresarial Nações Unidas, onde está localizado a sala comercial nº 1.805, constitui-se de prédio comercial contendo no térreo: recepção, hall social e recepção, que atende a 17 andares superiores, com 12 salas por andar até o 16º e 5 salas no 17º, os quais estão servidos por 5 elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas em quatro subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Sala nº 1.805)

A sala comercial nº 1.805, está localizada no 17º pavimento ou 18º andar do Edifício Verbo Divino - Torre B, situado na Rua Verbo Divino, nº 2.001, esquina com a Avenida das Nações Unidas, Chácara Santo Antônio (Zona Sul), São Paulo - SP.

Contém a área útil de 160,48 m², área comum de 177,552 m², área total de 338,032 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,005840%, com direito ao uso de quatro vagas de garagem, e encontra-se matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 397.289.

Trata-se de sala comercial localizada no 17º pavimento ou 18º andar do Edifício Verbo Divino - Torre B, com idade física de 13 anos, podendo ser classificado como "2.1.4 - escritório padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de

Imóveis Urbanos de São Paulo" e enquadra-se na referência "E" - necessitando de reparos simples (sem acabamentos, conforme entregue pela construtora).

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO VERBO DIVINO, DA SALA Nº 1.805 E O CROQUI DA MESMA:

CROQUI

ESPAÇO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS

SALA COMERCIAL Nº 1.805 - TIPO VII - TORRE B - ED. VERBO DIVINO

RUA VERBO DIVINO, Nº 2.001



FOTO 06

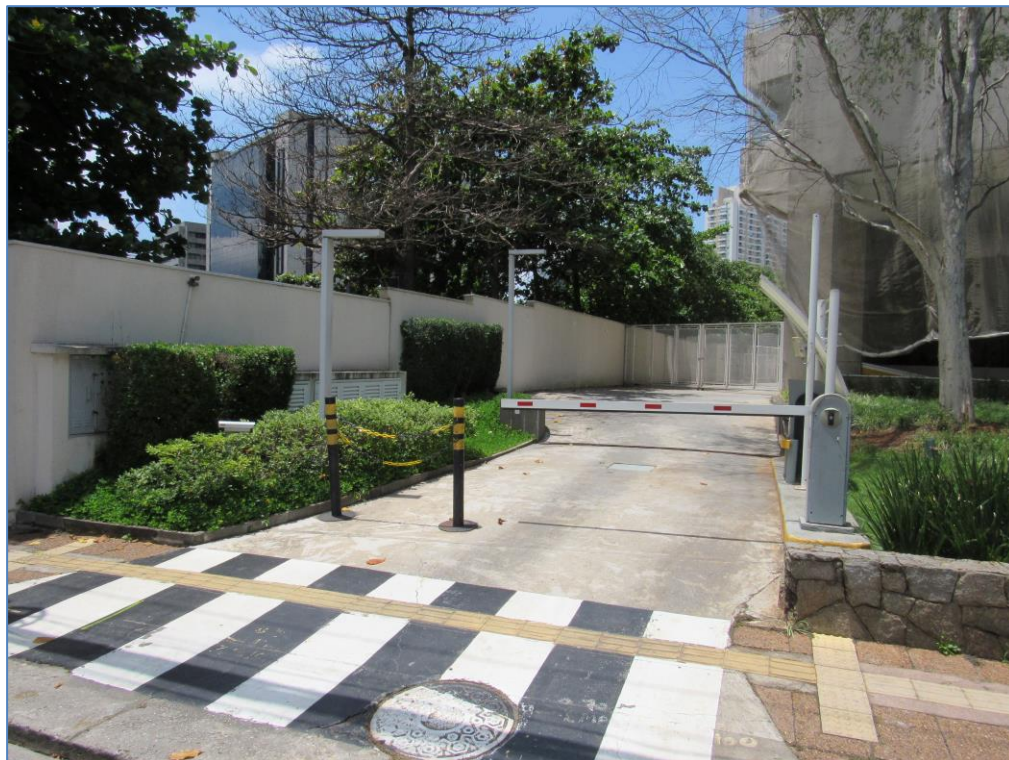
ESPAÇO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS
EDIFÍCIO VERBO DIVINO



FACHADA.

FOTOS 07/08

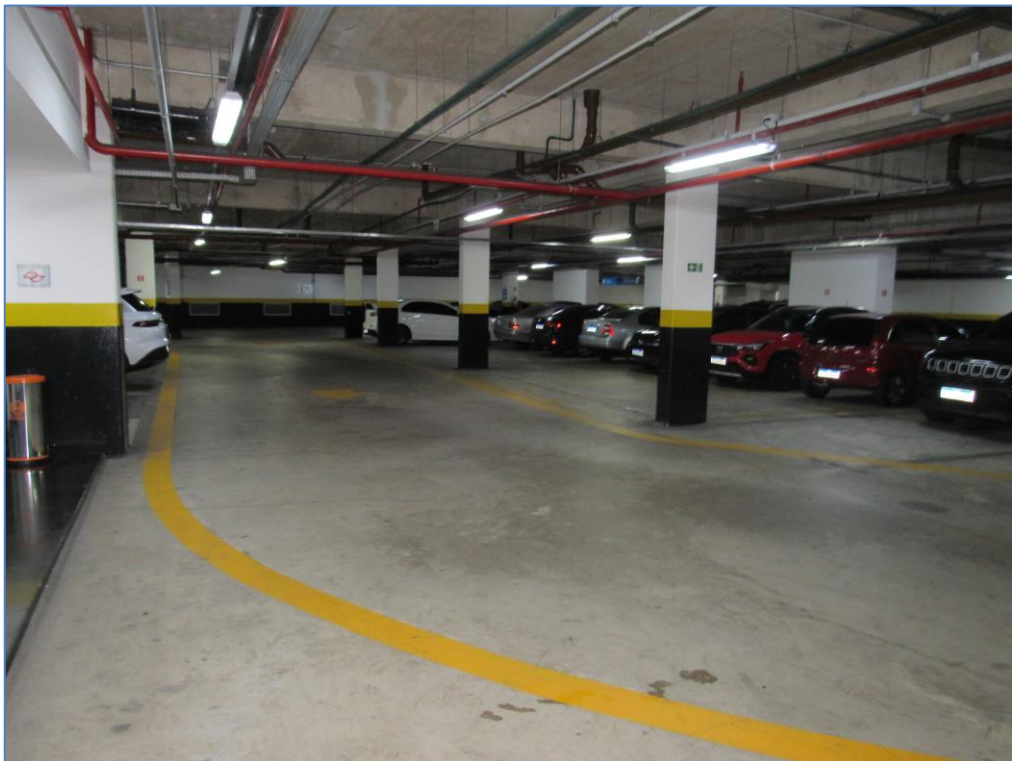
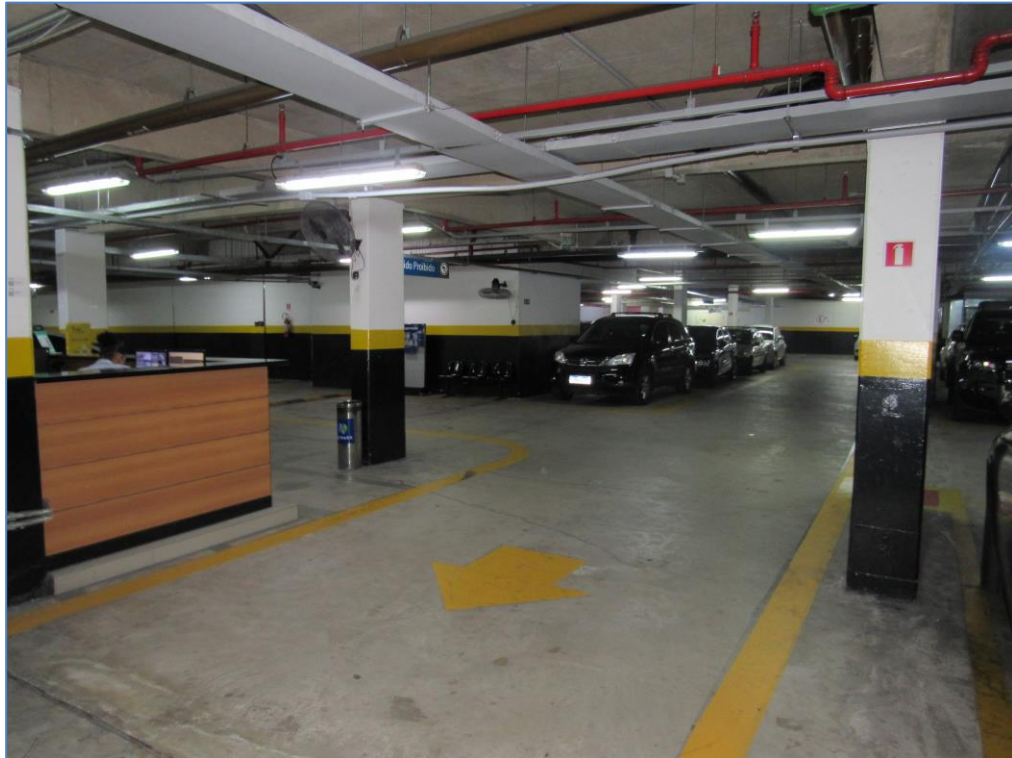
ESPAÇO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS



ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 09/10

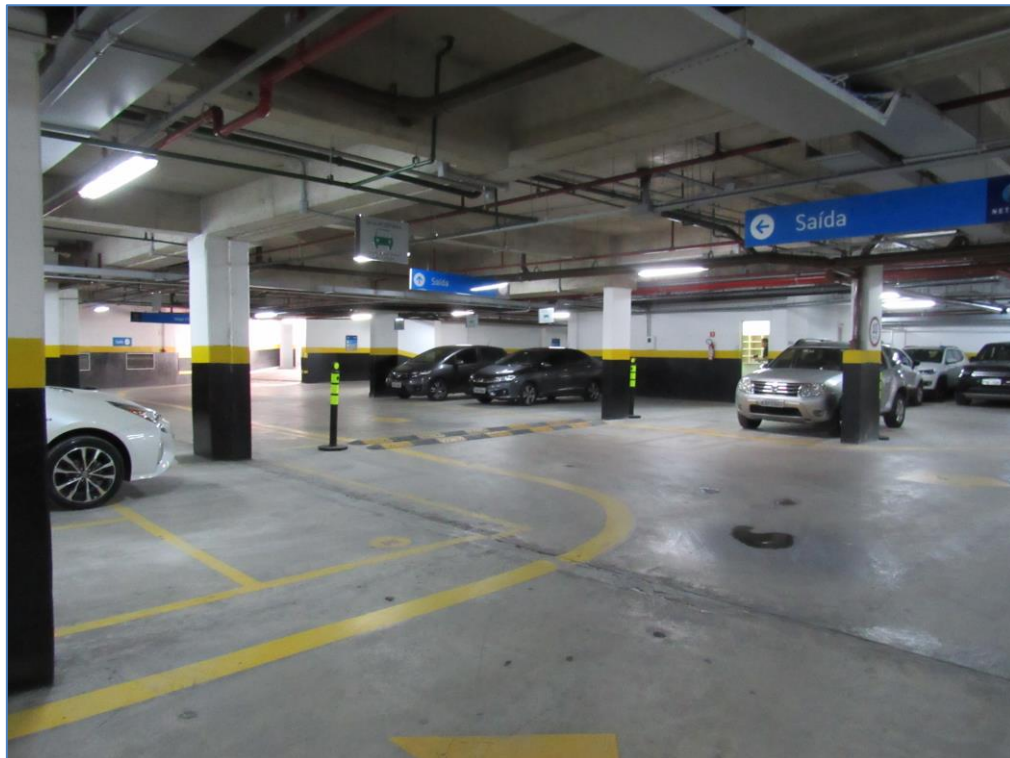
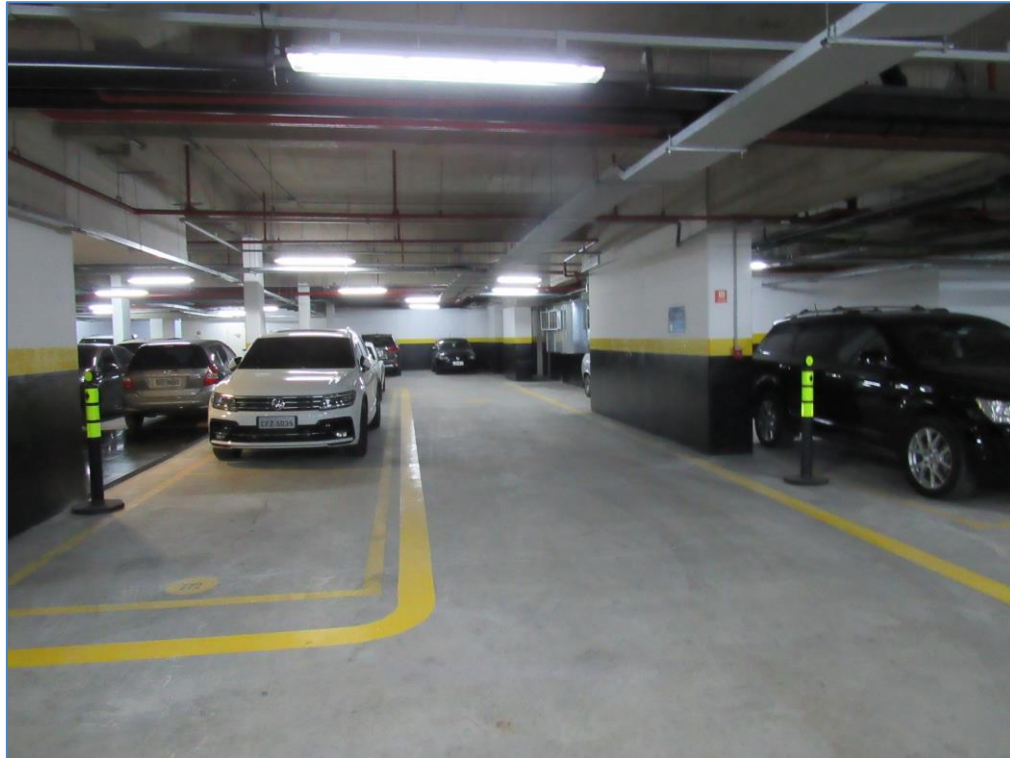
EDIFÍCIO VERBO DIVINO



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.

FOTOS 11/12

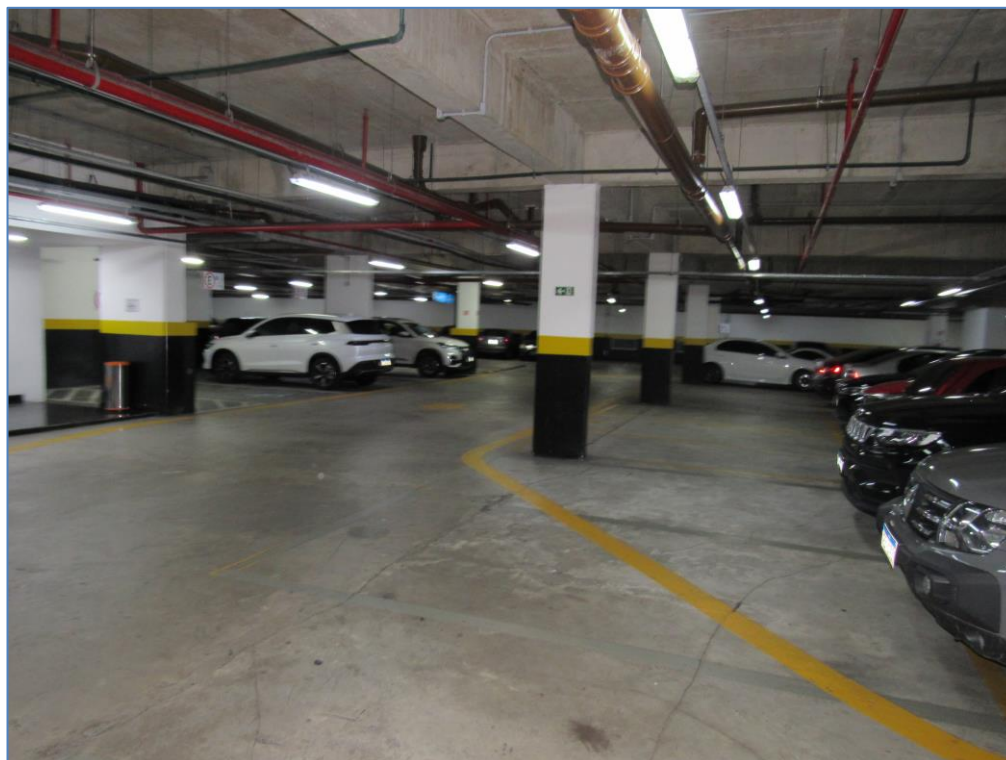
EDIFÍCIO VERBO DIVINO



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.

FOTOS 13/14

EDIFÍCIO VERBO DIVINO



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.

FOTOS 15/16

ESPAÇO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS



ÁREA DE DESEMBARQUE E CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES.

FOTOS 17/18

ESPAÇO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS



HALL DOS ELEVADORES DE TRANSFER, NO TÉRREO E NO SUBSOLO.

FOTOS 19/20

ESPAÇO EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS



ACESSO SOCIAL DE PEDESTRES.

FOTOS 21/22

EDIFÍCIO VERBO DIVINO



ACESSO AO EDIFÍCIO.

FOTOS 23/24

EDIFÍCIO VERBO DIVINO



HALL SOCIAL / RECEPÇÃO.

FOTOS 25/26

EDIFÍCIO VERBO DIVINO



HALL DOS ELEVADORES, NO TÉRREO E NO 18º ANDAR.

FOTOS 27/28

EDIFÍCIO VERBO DIVINO



CIRCULAÇÃO NO 18º ANDAR E ACESSO À UNIDADE AVALIANDO.

FOTO 29

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



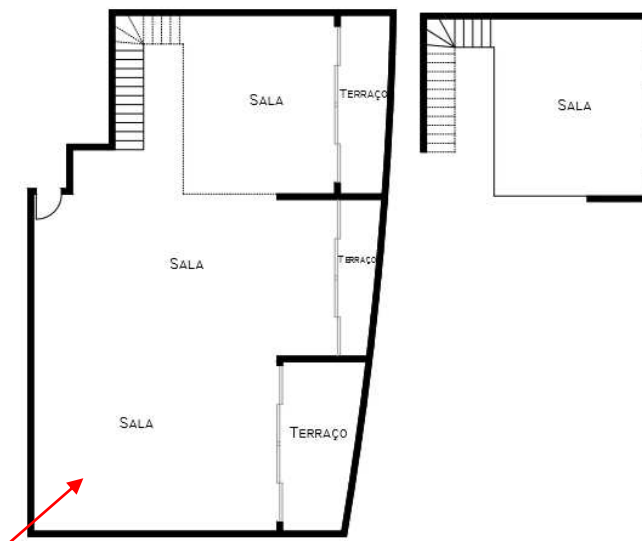
EDIFÍCIO VERBO DIVINO - SALA Nº 1.805 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO 30

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



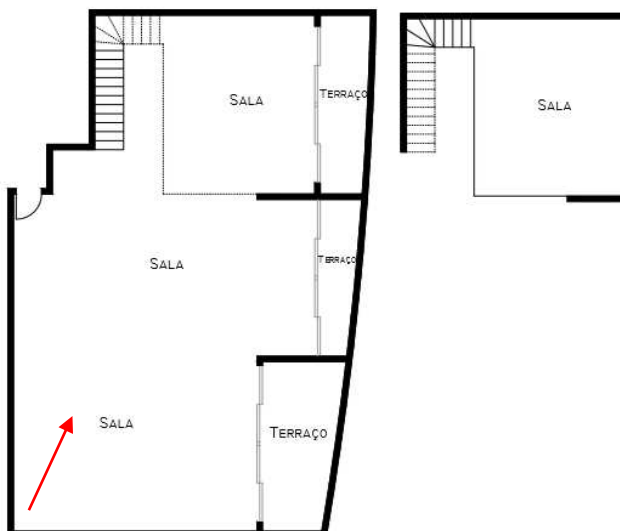
EDIFÍCIO VERBO DIVINO - SALA Nº 1.805 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO 31

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



EDIFÍCIO VERBO DIVINO - SALA Nº 1.805 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO 32

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



EDIFÍCIO VERBO DIVINO - SALA Nº 1.805 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO 33

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



EDIFÍCIO VERBO DIVINO - SALA Nº 1.805 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO 34

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



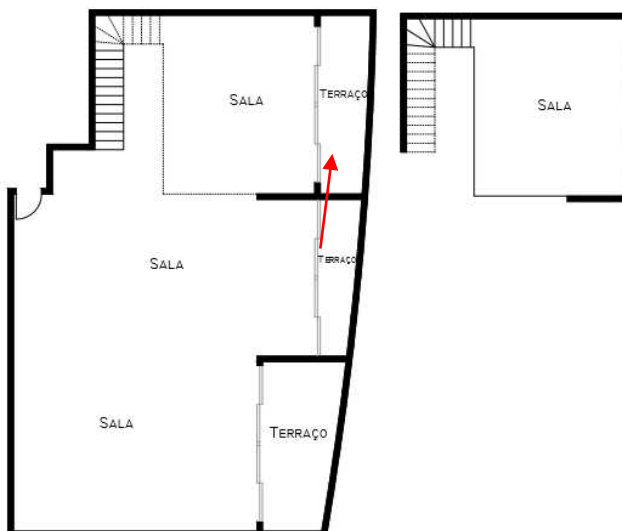
EDIFÍCIO VERBO DIVINO - SALA Nº 1.805 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO 35

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



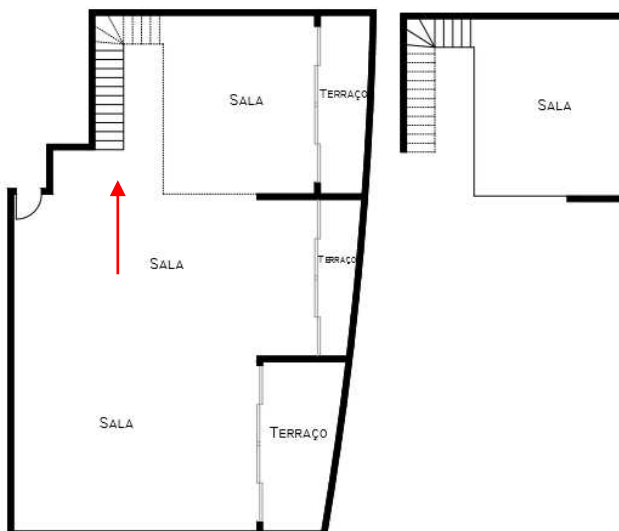
EDIFÍCIO VERBO DIVINO - SALA Nº 1.805 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO 36

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



EDIFÍCIO VERBO DIVINO - SALA Nº 1.805 - PAV. INFERIOR



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO 37

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



EDIFÍCIO VERBO DIVINO - SALA Nº 1.805 - MEZANINO



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

FOTO 38

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



EDIFÍCIO VERBO DIVINO - SALA Nº 1.805 - MEZANINO



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

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 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

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 coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 11 (onze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"2.1.4 - ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)"**, adotando-se o valor unitário igual a **6,371**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R_{8N} do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

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

Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
	Com elevador	5,768	6,371	7,072

Sem desoneração . R8-N

2.044,29

▲ 0,23%

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, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

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

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

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

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

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

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 maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

- 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.

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.

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

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, tomando-se 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.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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 salas comerciais na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

ÁREA PRIVATIVA =	160,48 m ²
ÁREA DE GARAGEM (4 VAGAS)	40,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 10.303,87 / m ²

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

Substituindo e calculando:

$$VI = [160,48 \text{ m}^2 + (40,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 10.303,87 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 1.859.642,46$$

Ou em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

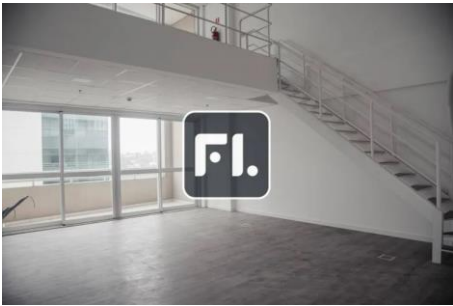
R\$ 1.860.000,00 (um milhão, oitocentos e sessenta mil reais)

FEVEREIRO / 2025

(*) Obs.: $V_u = \text{R\$ } 10.303,87 / \text{m}^2$ (dez mil, trezentos e três reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 1											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025						
SETOR : 087		QUADRA : 439		ÍNDICE DO LOCAL : 2.149,69		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : Rua Verbo Divino					NÚMERO : 2001						
COMP.: Espaço Empresarial Naç					BAIRRO : Chácara Santo Antônio (Zona Sul)		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:		6.960,00		TESTADA - (cf) m :		106,48		PROF. EQUIV. (Pe) :		65,36	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Irregular		ESQUINA :		Sim	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO :		Escritório		ESTADO : Original		FACE : Norte					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : escritório superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :		6,371		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples					
COEF. DEP. (k) :		0,769		IDADE : 13 anos		FRAÇÃO :		0,00		TAXA : 0,00	
DIMENSÕES		A. PRIVATIVA M²:		194,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M² 5,00	
TOTAL M² :		199,00									
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\$) : 2.296.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		FL Brokers									
CONTATO :		TELEFONE : (11)-943226080									
OBSERVAÇÃO :											
AU: 174,00 + 4 VAGAS = 194,00 m².											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		10.651,55	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		0,00		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		10.651,55	
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		1,0000	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00					
				FT ADICIONAL 05 :		0,00					
				FT ADICIONAL 06 :		0,00					



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025
SETOR : 087 QUADRA : 439 ÍNDICE DO LOCAL : 2.149,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Verbo Divino NÚMERO : 2001
COMP.: Espaço Empresarial Naç. BAIRRO : Chácara Santo Antônio (Zona Sul) 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: 6.960,00 TESTADA - (cf) m: 106,48 PROF. EQUIV. (Pe): 65,36
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,769 IDADE : 13 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 150,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M²: 155,00

FATORES ADICIONAIS

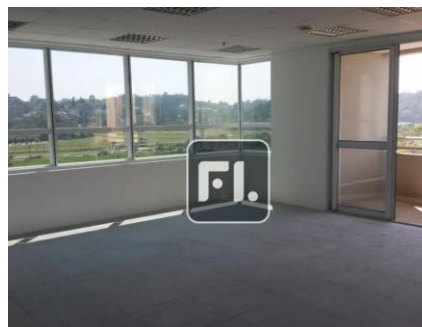
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.535.440,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FL Brokers
CONTATO : TELEFONE : (11)-943226080
OBSERVAÇÃO :
AU: 130,00 + 4 VAGAS = 150,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.212,64
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.212,64
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025
SETOR : 087 QUADRA : 439 ÍNDICE DO LOCAL : 2.149,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Verbo Divino NÚMERO : 2001
COMP.: Espaço Empresarial Naç. BAIRRO : Chácara Santo Antônio (Zona Sul) 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: 6.960,00 TESTADA - (cf) m: 106,48 PROF. EQUIV. (Pe): 65,36
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,769 IDADE : 13 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 139,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 144,00

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\$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : FL Brokers
CONTATO : TELEFONE : (11)-943226080
OBSERVAÇÃO :
AU: 124,00 + 3 VAGAS = 139,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	841,73	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.417,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.258,99
		VARIAÇÃO : 1,1000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025		
SETOR : 087	QUADRA : 439	ÍNDICE DO LOCAL : 2.149,69	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Verbo Divino			NÚMERO : 2001		
COMP. : Espaço Empresarial Naç			BAIRRO : Chácara Santo Antônio (Zona Sul)		
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:	6.960,00	TESTADA - (cf) m :	106,48	PROF. EQUIV. (Pe) :	65,36
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :	6,371	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,838	IDADE : 13 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 4
VAGAS DESCOB. : 0					
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	143,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	5,00
TOTAL M² :		148,00			
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 :	Tricase Empreendimentos				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-35305333				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 123,00 + 4 VAGAS = 143,00 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.811,19
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-580,40	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.230,79
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9341
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025
SETOR : 087 QUADRA : 439 ÍNDICE DO LOCAL : 2.149,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Verbo Divino NÚMERO : 2001
COMP.: Espaço Empresarial Naç:BAIRRO :Chácara Santo Antônio (Zona Sul) 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: 6.960,00 TESTADA - (cf) m : 106,48 PROF. EQUIV. (Pe) : 65,36
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,769 IDADE : 13 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M² : 97,00

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\$) : 800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Neto Júnior Consultoria Imobiliária
CONTATO : TELEFONE : (11)-26094093
OBSERVAÇÃO :
AU: 82,00 + 2 VAGAS = 92,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.826,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.391,30
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2000
VAGAS 1.565,22	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025
SETOR : 087 QUADRA : 439 ÍNDICE DO LOCAL : 2.149,69 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Verbo Divino NÚMERO : 2001
COMP.: Espaço Empresarial Naç. BAIRRO : Chácara Santo Antônio (Zona Sul) 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: 6.960,00 TESTADA - (cf) m : 106,48 PROF. EQUIV. (Pe) : 65,36
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,769 IDADE : 13 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 119,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 5,00 TOTAL M²: 124,00

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\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Lopes Urban
CONTATO : TELEFONE : (11)-56942222
OBSERVAÇÃO :
AU: 104,00 + 3 VAGAS = 119,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.210,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.231,09
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1000
VAGAS 1.021,01	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025	
SETOR : 087	QUADRA : 439	ÍNDICE DO LOCAL : 2.149,69	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Verbo Divino		NÚMERO : 2001	
COMP.: Espaço Empresarial Naç		BAIRRO : Chácara Santo Antônio (Zona Sul)	
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:	6.960,00	TESTADA - (cf) m :	106,48
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	65,36
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,371
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,838	IDADE : 13 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2
VAGAS DESCOB.:		0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	94,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	5,00	TOTAL M² :	99,00
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\$) :	840.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :		0,00	
IMOBILIÁRIA :	Bonneville Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-992300410	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 84,00 + 2 VAGAS = 94,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-529,77	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	1.608,51	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.042,55
		HOMOGENEIZAÇÃO :	9.121,29
		VARIAÇÃO :	1,1341



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025	
SETOR : 087	QUADRA : 439	ÍNDICE DO LOCAL : 2.149,69	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Verbo Divino		NÚMERO : 2001	
COMP.: Espaço Empresarial Nagaib		BAIRRO : Chácara Santo Antônio (Zona Sul)	
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:	6.960,00	TESTADA - (cf) m :	106,48
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	65,36
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,371	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,877	IDADE : 13 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	0
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	82,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	5,00	TOTAL M² :	87,00
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\$) : 770.165,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Raul Imóveis		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56414646	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-832,77	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	3.381,21	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.453,03
		HOMOGENEIZAÇÃO :	11.001,47
		VARIAÇÃO :	1.301,5



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025	
SETOR : 087	QUADRA : 459	ÍNDICE DO LOCAL : 1.902,33	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida das Nações Unidas		NÚMERO : 17007	
COMP.: Primo Pollo Nações Oper		BAIRRO : Chácara Santo Antônio (Zona Sul)	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:	24.404,00	TESTADA - (cf) m:	235,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	103,85
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,371	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) :	0,945	IDADE : 5 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	4
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	179,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	5,00
		TOTAL M² :	184,00
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\$) : 2.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Anil - Negócios Imobiliários		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56000705	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 159,00 m² + 4 VAGAS = 179,00 m².			

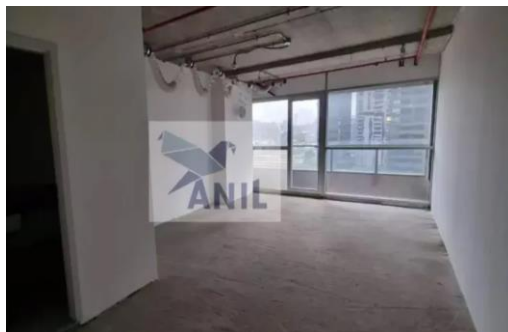
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	261,51	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.055,87
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.498,27	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.819,11
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 0,8770
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	
		FT ADICIONAL 05 :	0,00	
		FT ADICIONAL 06 :	0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025	
SETOR : 087	QUADRA : 459	ÍNDICE DO LOCAL : 1.902,33	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida das Nações Unidas		NÚMERO : 17007	
COMP. : Primo Pollo Nações Oper		BAIRRO : Chácara Santo Antônio (Zona Sul)	
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:	24.404,00	TESTADA - (cf) m :	235,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	103,85
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : escritório superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :	6,371
CONSERVAÇÃO : a - novo			
COEF. DEP. (k) :	0,972	IDADE : 4 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	3
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	139,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	5,00	TOTAL M² :	144,00
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\$) : 2.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Anil - Negócios Imobiliários		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-56000705	
OBSERVAÇÃO :			
AU: 124,00 m² + 3 VAGAS = 139,00 m².			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	353,61	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.271,78	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	1.359,71	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	13.597,12
		HOMOGENEIZAÇÃO :	13.038,66
		VARIAÇÃO :	0,9589



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 11					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2025			
SETOR : 087	QUADRA : 459	ÍNDICE DO LOCAL : 1.902,33	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Avenida das Nações Unidas		NÚMERO : 17007			
COMP.: Primo Pollo Nações Oper		BAIRRO : Chácara Santo Antônio (Zona Sul)	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:	24.404,00	TESTADA - (cf) m :	235,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	103,85		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Escritório	ESTADO : Original	FACE : Norte		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : escritório superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :	6,371		
COEF. DEP. (k) :		0,972	IDADE : 4 anos		
FRAÇÃO :		0,00	TAXA : 0,00		
CONSERVAÇÃO : a - novo		VAGAS COB.:	3		
VAGAS DESCOB.:		0			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	110,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	5,00	TOTAL M² :	115,00		
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\$) : 1.706.100,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Lopes Prime				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-38941000				
OBSERVAÇÃO :					
AU: 95,00 m² + 3 VAGAS = 110,00 m².					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCAUIZAÇÃO Floc :	363,02	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13.959,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.332,24	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.385,67
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9589
VAGAS	1.395,90	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Verbo Divino, 2001 DATA : 06/02/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
Matrícula nº 397.289 - 11º CRI SP
Contribuinte: 087.438.0568-1
AU: 160,48 m² + 4 VAGAS = 180,48 m²

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.149,69
☒ Obsolescência	Idade 13 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	escritório superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 4 Acréscimo 0,1

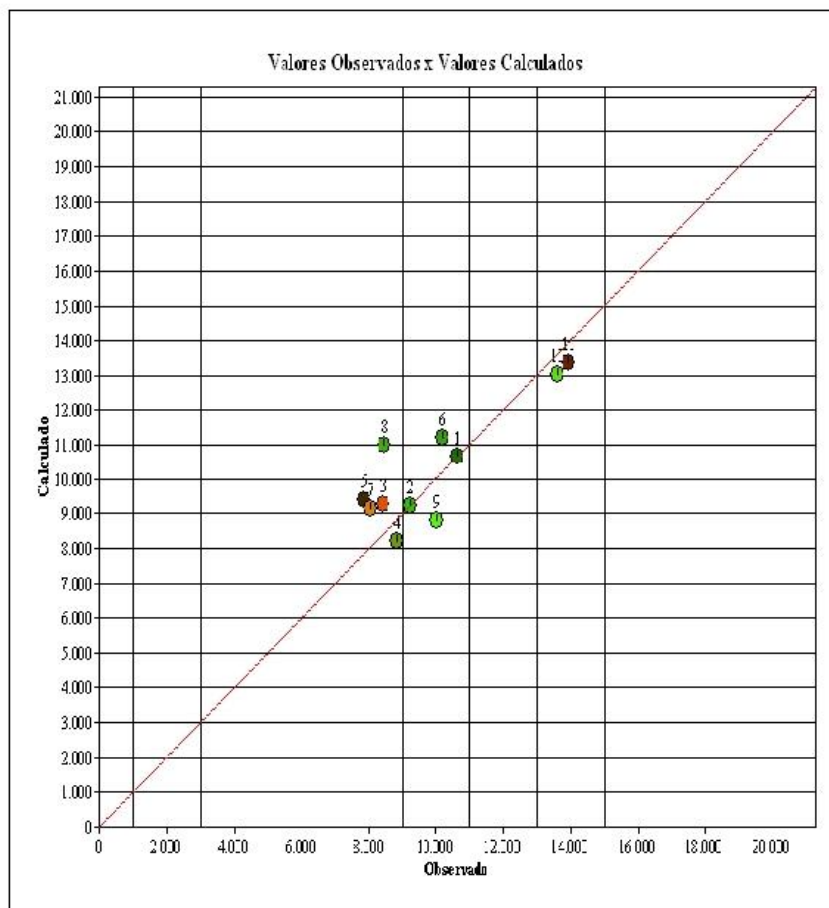
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Verbo Divino ,2001	10.651,55	10.651,55	1,0000
☒ 2	Rua Verbo Divino ,2001	9.212,64	9.212,64	1,0000
☒ 3	Rua Verbo Divino ,2001	8.417,27	9.258,99	1,1000
☒ 4	Rua Verbo Divino ,2001	8.811,19	8.230,79	0,9341
☒ 5	Rua Verbo Divino ,2001	7.826,09	9.391,30	1,2000
☒ 6	Rua Verbo Divino ,2001	10.210,08	11.231,09	1,1000
☒ 7	Rua Verbo Divino ,2001	8.042,55	9.121,29	1,1341
☒ 8	Rua Verbo Divino ,2001	8.453,03	11.001,47	1,3015
☒ 9	Avenida das Nações Unidas ,17007	10.055,87	8.819,11	0,8770
☒ 10	Avenida das Nações Unidas ,17007	13.597,12	13.038,66	0,9589
☒ 11	Avenida das Nações Unidas ,17007	13.959,00	13.385,67	0,9589

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.651,55	10.651,55
2	9.212,64	9.212,64
3	8.417,27	9.258,99
4	8.811,19	8.230,79
5	7.826,09	9.391,30
6	10.210,08	11.231,09
7	8.042,55	9.121,29
8	8.453,03	11.001,47
9	10.055,87	8.819,11
10	13.597,12	13.038,66
11	13.959,00	13.385,67

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Escritório vertical Local : Rua Verbo Divino 2001 Espaço Empresarial Nações Unidas Chácara Santo Data : 06/02/2025

Cliente : Avaliação

Área terreno m² : 6.960,00

Edificação m² : 180,48

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.930,58

Desvio Padrão : 2.109,99

- 30% : 6.951,41

+ 30% : 12.909,75

Coefficiente de Variação : 21,2500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.303,87

Desvio Padrão : 1.716,39

- 30% : 7.212,71

+ 30% : 13.395,03

Coefficiente de Variação : 16,6600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
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 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: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.303,87

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 10.303,87000

VALOR TOTAL (R\$): 1.859.642,46

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.593,84

INTERVALO MÍNIMO : 9.593,85

INTERVALO MÁXIMO : 11.013,90

INTERVALO MÁXIMO : 11.013,89

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**, requerida por **DARP JIVE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS**, em face de **ROGUI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. E OUTROS**, corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 397.289, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Verbo Divino, nº 2.001, Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP.

R\$ 1.860.000,00

(um milhão, oitocentos e sessenta mil reais)



FEVEREIRO / 2025

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 63 (sessenta 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, 07 de fevereiro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D