

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ex^{mo}. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 2^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO/SP

Processo nº. 1066181-59.2020.8.26.0100

Requerente: Guilcy Maria Paiva Meredig

Requerido: Joao Francisco Fraga e outro

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil, CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO



e-mail: candido.padin@terra.com.br

Fones (11) 3129-9409 / 3105-5950 / 9.3098-2704 (WhatsApp)

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

Sumário.....	2
1 – PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	4
2.1 – Do Local	4
2.2 - Do Cadastro Municipal	5
2.3 - Do Terreno	6
2.4 – Do Condomínio	7
2.4.1 - Da Classificação do Edifício	9
2.5 – Do Apartamento Avaliando.....	10
2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	18
2.5.2 - Do Estado de Conservação.....	18
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	20
3.1. - Homogeneização dos Paradigmas	20
3.1.1. - Fatores Utilizados	21
3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)	21
3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)	24
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	25

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisas de Valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação
do imóvel de matrícula 158.512, descrito abaixo:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CNS: 11.342-8	4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula 158.512	ficha 01	São Paulo, 16 de julho de 2002		

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 604, localizado no 6º pavimento ou 7º andar do EDIFÍCIO XIV BIS, situado na Rua Palm nº 235, no 17º Subdistrito - Bela Vista, possui uma área total de construção de 40,92m², assim discriminada: 33,34m² de área privativa de construção, 7,58m² de área comum do edifício, correspondendo-lhe como parte ideal do terreno (0,1466%) 2,11m², e a quota de despesas de 0,1505%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.439,20m².

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIO: JOÃO FRAGA, brasileiro, casado, do comércio, domiciliado nesta Capital, na Avenida Álvaro Ramos nº 2.491.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 58.994, feita em 13 de maio de 1966, neste Registro. (Matrícula aberta de Ofício)

Maria Rosa S. C. do Santos
Oficial

Av.01/ Data: 14/DEZEMBRO/2021

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 010.035.0564-3, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por Formal de Partilha de 21 de outubro de 2016, referido no R.04. Protocolo nº 614.602 de 07/12/2021. Selo Digital: 11349833100000056379921U.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.02/ Data: 14/DEZEMBRO/2021

Verifica-se que quando da aquisição do imóvel desta matrícula, o estado civil de JOÃO FRAGA, RG nº 1.121.993, CPF/ME nº 006.273.648-53 já era casado com LUIZA BROTTO FRAGA, brasileira, do lar, CPF/ME nº 011.664.748-52, casamento esse realizado em 21 de junho de 1934, pelo regime da comunhão de bens, conforme prova a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito - Belenzinho, desta Capital, por Formal de Partilha de 21 de outubro de 2016, referido no R.04. Protocolo nº 614.602 de 07/12/2021. Selo Digital:

continua no verso

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 – VISTORIA

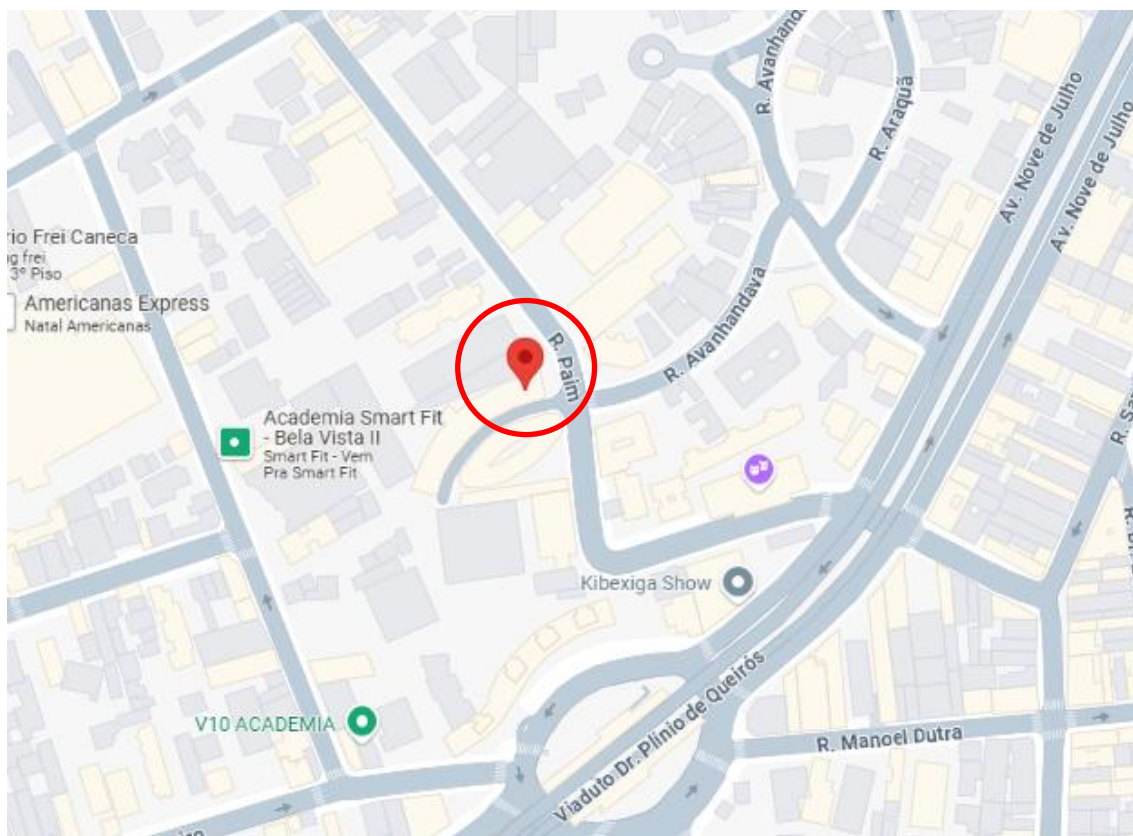
2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço, Rua Paim, nº235 , verificando as condições da área em questão, sua circunvizinhança, procedendo à vistoria geral na área interna do imóvel.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Apresenta como principal via de acesso a Avenida Nove de Julho.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



De acordo com a Lei de Zoneamento nº 6184/11 o avaliando está situado em uma ZM (porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana).

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, situa-se na Rua Manuel José Machado, nº67, São Paulo - SP. De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo pertence ao setor 010, quadra 035.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Cujo os índices fiscal da referida Rua Paim =
 7.532,00/24



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 010.035.0564-3

Local do Imóvel:

R PAIM, 235 - S604
 EDIFÍCIO XIV BIS CEP 01306-010
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PAIM, 235 - S604
 EDIFÍCIO XIV BIS CEP 01306-010

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.440	Testada (m):	18,85
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0014
Área total (m²):	1.440		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	41	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.000	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1962		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.532,00
- da construção:	3.217,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	17.627,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	26.380,00
Base de cálculo do IPTU:	44.007,00

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserida a benfeitoria,
 possui as seguintes características:

Área: 1440,00 m²

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Testada : 18,85 m

Formato: Regular

2.4 – Do Condomínio

Situado na Rua Paim, é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais.

Seguem abaixo uma foto do condomínio.



Foto 1 – Fachada do Edifício

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2 – Portaria



Foto 3 – Elevador

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

2.4.1 - Da Classificação do Edifício

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.5 – Do Apartamento Avaliando

O apartamento avaliando está localizado no 6º pavimento do Edifício XIV Bis, recebendo o número 604 (seiscentos e quatro).

Seguem abaixo algumas fotos que representam os principais cômodos do apartamento avaliando com suas características e acabamentos:



Foto 4

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 5



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 6



Foto 7

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 8



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 9



Foto 10

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 11



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 12



Foto 13

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 14



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 15



Foto 16

2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas, referente ao apartamento avaliando são:

Área útil = 33,34 m²

Área Total = 40,92 m²

2.5.2 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos as benfeitorias como:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Classificação: Apartamento simples com elevador.

Idade: 62 anos.

Estado de conservação: F – Necessitando de reparos simples e importante.

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.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 - AVALIAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor venda das benfeitorias (V.B.) será obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

3.1. - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 7 (sete) paradigmas especificados nos “Anexos 1 e 2” e listados abaixo conforme a tabela 01.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SAO PAULO - SP - 2024	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	20/12/2024	RUA PAIM	235
SAO PAULO - SP - 2024	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	20/12/2024	RUA PAIM	235
SAO PAULO - SP - 2024	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	20/12/2024	RUA PAIM	235
SAO PAULO - SP - 2024	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	20/12/2024	RUA PAIM	235
SAO PAULO - SP - 2024	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	20/12/2024	RUA PAIM	235
SAO PAULO - SP - 2024	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	20/12/2024	RUA PAIM	235
SAO PAULO - SP - 2024	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	20/12/2024	RUA PAIM	235

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 3 - Apartamento Fator oferta/transação: 0,90 * Acréscimo por vaga: 0,05 ** Parcela benfeitoria: 0,80 * Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel
 ** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local

Estudo Valores de Venda

Ano: 2024 Município: SAO PAULO - SP Metodologia: BAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 33,34 Estado de conservação: G - REPAROS IMPORTANTES Padrão da edificação: apartamento simples c/ elev. Idade: 62
 Número de vagas: 0 Índice de localização: 7532,00

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ fatorloc		
☒ fatorobs		
☒ fatorpad		
☒ Fvagas		

3.1.1. - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 7.532,00/²⁴ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 62 anos, com o estado de conservação “Reparos importante”

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Simples c/ elevador.

3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
☒ 1	RUA PAIM ,235	7297,30	0,000	-3703,345	0,000	0,000	3593,95	0,4925
☒ 2	RUA PAIM ,235	7714,29	0,000	-3914,965	0,000	0,000	3799,32	0,4925
☒ 3	RUA PAIM ,235	4593,75	0,000	-1760,938	0,000	0,000	2832,81	0,6167
☒ 4	RUA PAIM ,235	5400,00	0,000	-2070,000	0,000	0,000	3330,00	0,6167
☒ 5	RUA PAIM ,235	4776,92	0,000	-1777,935	0,000	0,000	2998,99	0,6278
☒ 6	RUA PAIM ,235	3841,46	0,000	-1341,807	0,000	0,000	2499,66	0,6507
☒ 7	RUA PAIM ,235	4275,00	0,000	-1321,840	0,000	0,000	2953,16	0,6908

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ fatorloc	Unitários	Homogeneização
☒ fatorobs	Média	Média
☒ fatorpad	5.414,10	3.143,98
☒ Fvagas	Desvio padrão	Desvio padrão
	1.510,36	453,87
	- 30%	- 30%
	3.789,87	2.200,79
	+ 30%	+ 30%
	7.038,33	4.087,18
	Coef. de variação	Coef. de variação
	27,90	14,44

Homogeneizando- se sem os fatores, observada na
coluna Unitários, presente na tabela 2, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 5.414,10/m²

Limite inferior: R\$ 3.789,87/m².

Limite superior: R\$ 7.038,33/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 27,90.

Homogeneizando-se com todos os fatores,
encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 3.143,98/m²

Limite inferior: R\$ 2.200,79/m².

Limite superior: R\$ 4.087,18/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) =14,44.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com todos os fatores “A”, “B”, “C” e “D”. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C” e “D”, temos:

Valor de venda unitário (q) = R\$ 3.143,98/m²/DEZEMBRO.2024

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 3: QUADRO RESUMO

Resultados

Aderência

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

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

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

Grau de Fundamentação: **II**

Resultado final da avaliação

Média saneada

3.143,98

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo

2.896,95

Máximo

3.391,01

Valor unitário

3.143,98

Valor total

104.820,29

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo

2.896,96

Máximo

3.391,00

Grau de precisão: **III**

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2 - Valor do Apartamento (V.I.)

O valor do apartamento **(V.I.)** será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento **(Ap)** pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa **(q)** já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\mathbf{V.I. = Ap \times q \times Fa}$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$\mathbf{Ap = 33,34 \, m^2}$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap.

$$\mathbf{q = R\$ 3.143,98/m^2}$$

Fa: Fator de atualização para março de 2025= 1,01

$$\mathbf{V.I. = 33,34 \times 3.143,98 \times 1,01}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$105.868,496132}$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 105.869,00 (cento e cinco mil oitocentos e sessenta e nove reais.)– Para abril de 2024.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 25 (vinte e cinco) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 2 Anexos.

- Homogeneizações dos Paradigmas.
- Pesquisas de valores.

São Paulo, 20 de abril de 2025.



Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA FIPE/ZAP – ATUALIZAÇÃO VALORES VENDA

São Paulo					
	Número-Índice				
Data	Total	1D	2D	3D	4D
mai/23	245,4	255,6	239,3	246,4	239,7
jun/23	246,5	256,7	240,4	247,6	241,3
jul/23	247,4	257,8	241,1	248,4	242,4
ago/23	248,5	259,1	242,1	249,5	243,0
set/23	249,6	260,8	243,0	250,6	243,2
out/23	250,7	262,4	243,9	251,7	244,1
nov/23	251,5	263,6	244,8	252,3	244,1
dez/23	251,9	264,4	245,2	252,2	244,5
jan/24	252,6	265,4	246,0	252,7	244,3
fev/24	253,5	266,3	246,7	253,5	245,9
mar/24	254,8	267,3	248,0	254,9	247,5
abr/24	256,3	268,8	249,3	256,5	249,8
mai/24	258,1	270,6	251,1	258,8	250,8
jun/24	259,9	272,2	252,8	261,0	252,4
jul/24	261,5	273,6	254,4	262,8	253,4
ago/24	263,1	275,5	255,8	264,5	254,9
set/24	264,5	277,2	256,9	266,0	256,1
out/24	265,9	279,3	258,2	267,3	256,9
nov/24	267,1	280,5	259,5	268,4	258,1
dez/24	268,5	282,0	260,8	269,6	259,3
jan/25	269,6	283,1	262,0	270,5	260,5
fev/25	270,6	284,4	262,9	271,6	261,5
mar/25	271,2	285,1	263,3	272,3	262,0

Índice= 271,20/268,50 =1,01

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_010_AP_V_12.24

DATA : 20/12/2024

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	7.532,00
☒ Obsolescência	Hade 62 Estado de Conservação G - REPAROS IMPORTANTES
☒ Padrão	apartamento simples / elev.
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,05

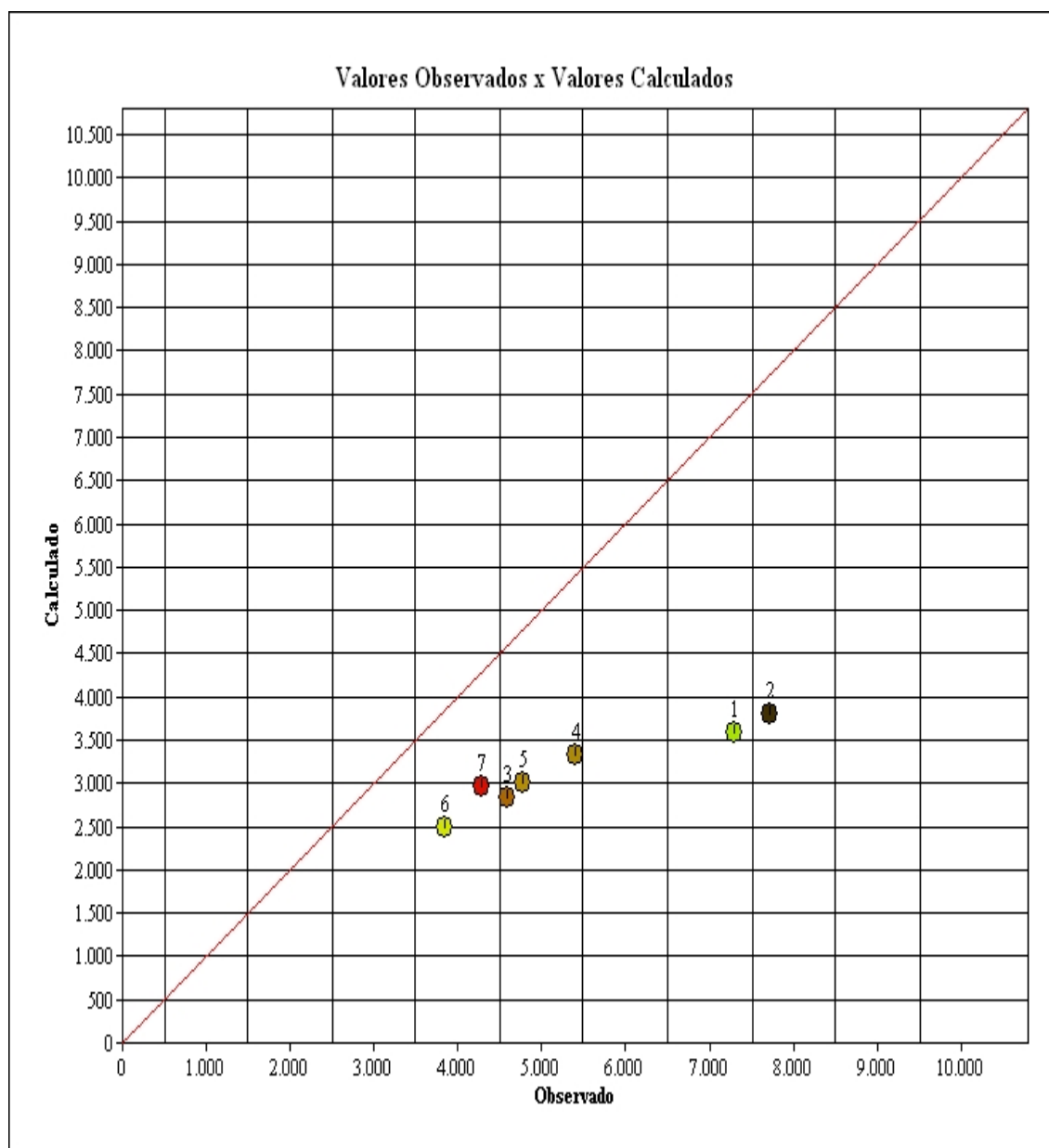
MA TRIZ DE UNITÁ RIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA PAIM ,235	7.297,30	3.593,95	0,4925
☒ 2	RUA PAIM ,235	7.714,29	3.799,32	0,4925
☒ 3	RUA PAIM ,235	4.593,75	2.832,81	0,6167
☒ 4	RUA PAIM ,235	5.400,00	3.330,00	0,6167
☒ 5	RUA PAIM ,235	4.776,92	2.998,99	0,6278
☒ 6	RUA PAIM ,235	3.841,46	2.499,66	0,6507
☒ 7	RUA PAIM ,235	4.275,00	2.953,16	0,6908

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.297,30	3.593,95
2	7.714,29	3.799,32
3	4.593,75	2.832,81
4	5.400,00	3.330,00
5	4.776,92	2.998,99
6	3.841,46	2.499,66
7	4.275,00	2.953,16

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2025 às 19:16, sob o número WJMJ25409702557. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1066181-59.2020.8.26.0100 e código v4QH8Hcp.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA PAIM 235 BELA VISTA SAO PAULO - SP Data : 20/12/2024
Cliente : 2° VC CENTRAL
Área terreno m² : 1,00 Edificação m² : 33,34 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 5.414,10	Média Unitários : 3.143,98
Desvio Padrão : 1.510,36	Desvio Padrão : 453,87
- 30% : 3.789,87	- 30% : 2.200,79
+ 30% : 7.038,33	+ 30% : 4.087,18
Coefficiente de Variação : 27,9000	Coefficiente de Variação : 14,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.143,98	VALOR TOTAL (R\$) : 104.820,29
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.143,98000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 2.896,95	INTERVALO MÍNIMO : 2.896,96
INTERVALO MÁXIMO : 3.391,01	INTERVALO MÁXIMO : 3.391,00

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2024
SETOR: 010 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 7.532,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAIM NÚMERO : 235
COMP.: BAIRRO : BELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 37,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 37,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 27 APTO/ANDAR: 24 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CASA MINEIRA
CONTATO : TELEFONE: 11-5011078
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.297,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.703,35	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.593,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,49
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 20/12/2024

SETOR : 010

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 437



FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2024
SETOR: 010 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 7.532,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAIM NÚMERO : 235
COMP.: BAIRRO : BELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 35,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 27 APTO/ANDAR: 24 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CASA MINEIRA
CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.714,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.914,96	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.799,16
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,49
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2025 às 19:16, sob o número WJMJ25409702557. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1066181-59.2020.8.26.0100 e código P76ntqM4.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 20/12/2024

SETOR : 010

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :

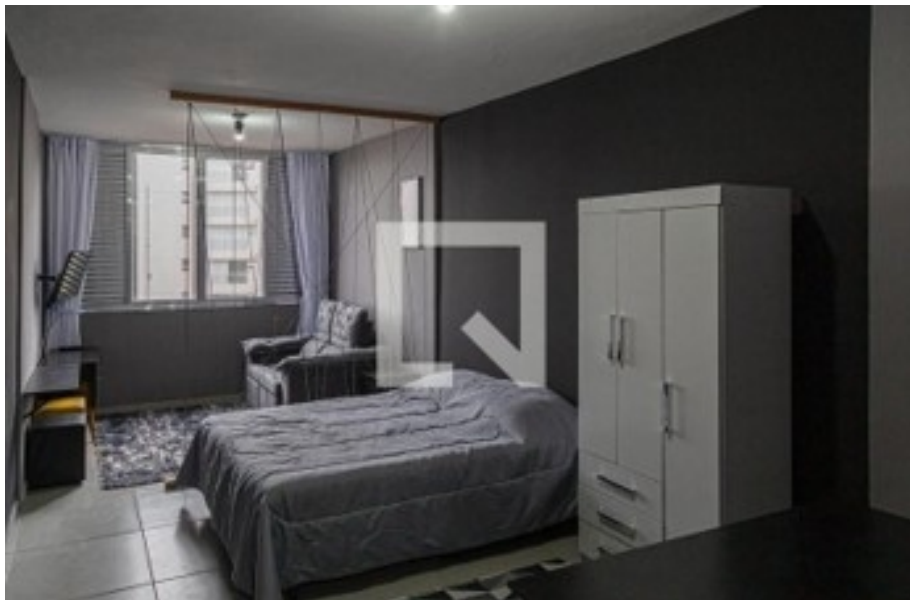


FOTO N° 1

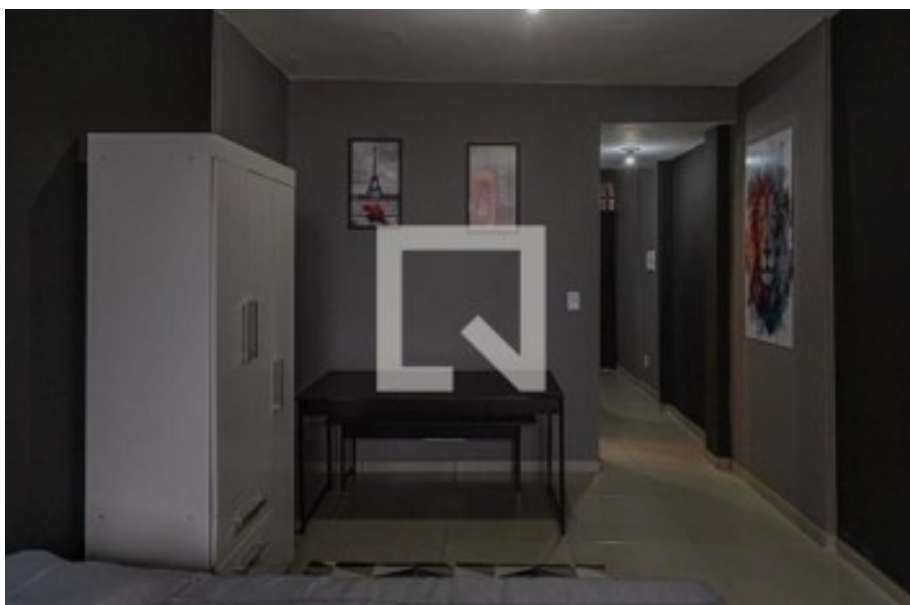


FOTO N° 2

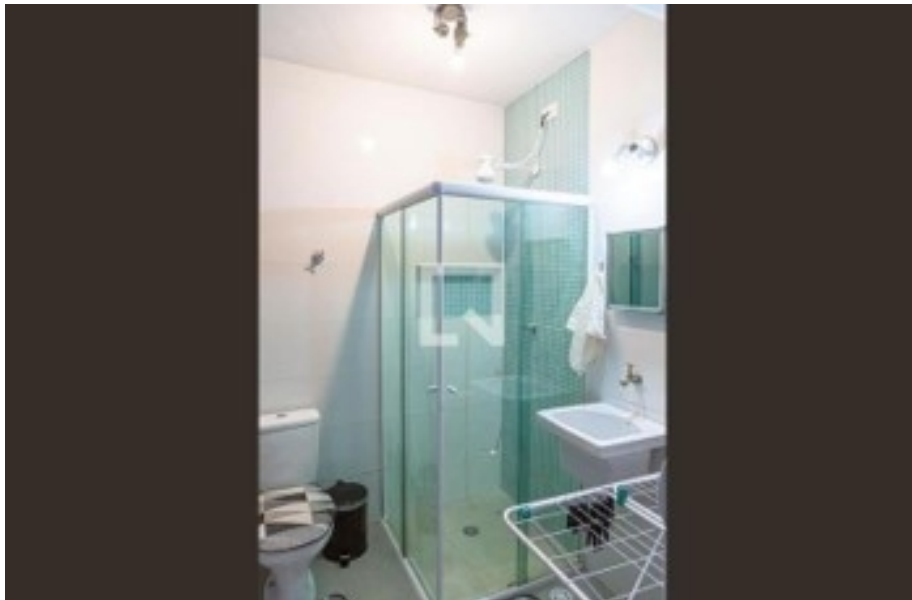


FOTO N° 3

fls. 440

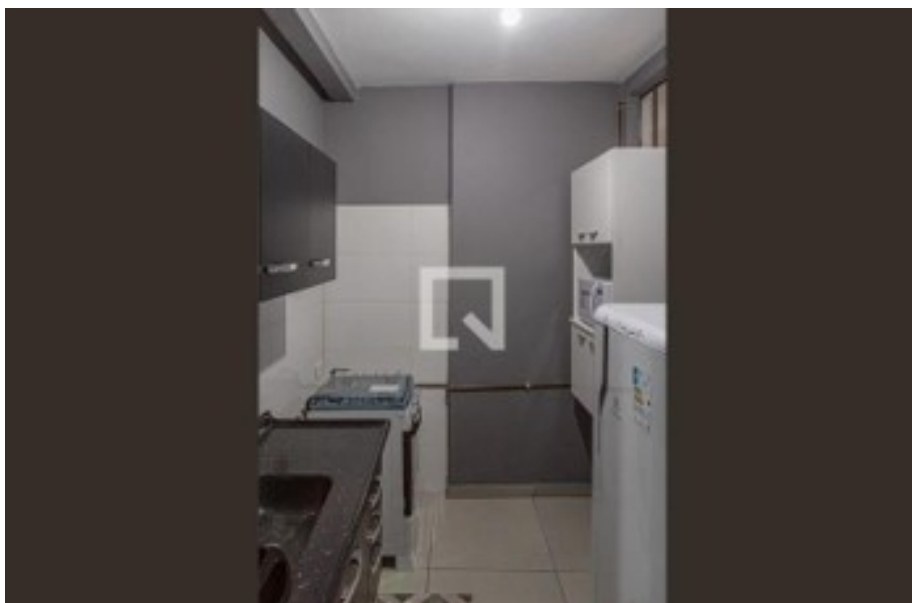


FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2024
SETOR: 010 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 7.532,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAIM NÚMERO : 235
COMP.: BARRO : BELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE: 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 96,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 96,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 27 APTO/ANDAR: 24 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : LOFT
CONTATO : TELEFONE: 11-5011078
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.593,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.760,94	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.832,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,61
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 20/12/2024

SETOR : 010

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 443



FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2024
SETOR: 010 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 7.532,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAIM NÚMERO : 235
COMP.: BAIRRO : BELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,384 IDADE: 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 27 APTO/ANDAR: 24 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : LOFT
CONTATO : TELEFONE: 11-5011078
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.400,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.070,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.330,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,61
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 20/12/2024

SETOR : 010

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 446

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2024
SETOR: 010 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 7.532,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAIM NÚMERO : 235
COMP.: BARRO : BELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,374 IDADE: 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 27 APTO/ANDAR: 24 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 345.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : CASA MINEIRA
CONTATO : TELEFONE: 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.776,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.777,94	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.998,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,62
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 20/12/2024

SETOR : 010

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 449

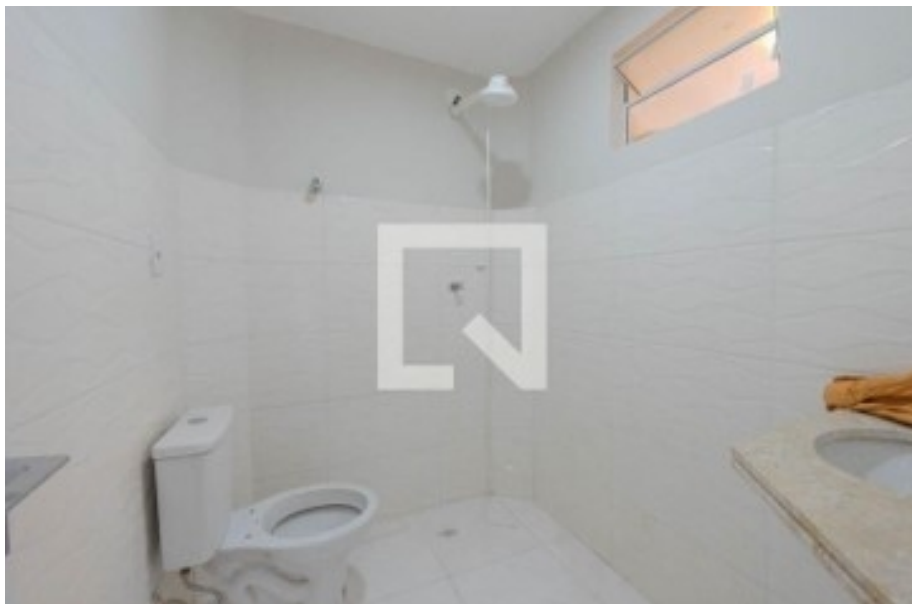


FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2024
SETOR: 010 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 7.532,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAIM NÚMERO : 235
COMP.: BARRO : BELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,355 IDADE: 50 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 0,00 TOTAL M² : 82,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 27 APTO/ANDAR: 24 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : LOFT
CONTATO : TELEFONE: 11-5011078
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.841,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.341,81	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.499,99
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,65
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/04/2025 às 19:16, sob o número WJMJ25409702557. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1066181-59.2020.8.26.0100 e código P76ntqM4.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 20/12/2024

SETOR : 010

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 452



FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2024
SETOR: 010 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 7.532,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PAIM NÚMERO : 235
COMP.: BARRO : BELA VISTA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP : UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,326 IDADE: 50 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 4 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 27 APTO/ANDAR: 24 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : LOFT
CONTATO : TELEFONE: 11-5011078
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FA TO RES NORMA IBAPE/ SP	FA TO RES ADICIONAIS	VA LO RES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.275,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.321,84	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.953,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,698
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 20/12/2024

SETOR : 010

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 455



FOTO N° 4