



ARRUDA SIMÕES

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 0230050-07.2009.8.26.0100

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada pela **FIBRIA CELULOSE
S.A** contra **COMÉRCIO E INDÚSTRIA MULTIFORMAS LTDA E
OUTROS**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao
caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado dos imóveis situados na Rua Batataes nº 558 apartamentos nº 32 e nº 33 do Edifício Saint Paul Residence Service e 2(duas) vagas de garagem, no bairro do Jardim Paulista, matriculados sob nº 128.592 (apto 32), nº 128.593 (apto 33), nº 128.598 (vaga 24) e nº 128.600 (vaga 25) todos perante o 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorados às fls. 2313 dos autos, conforme a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula **128.592** ficha **01** São Paulo, 06 de novembro de 1997

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 32, localizado no 3º pavimento - tipo do EDIFÍCIO ST. PAUL RESIDENCE SERVICE, situado na Rua Batatais, nº 558, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de **40,78m²**, área comum de **22,15m²**, área total de **62,93m²**, e a fração ideal de terreno de **0,435.685%**. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de **2.182,99m²**.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula **128.593** ficha **01** São Paulo, 06 de novembro de 1997

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 33, localizado no 3º pavimento - tipo do EDIFÍCIO ST. PAUL RESIDENCE SERVICE, situado na Rua Batatais, nº 558, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de **40,78m²**, área comum de **22,15m²**, área total de **62,93m²**, e a fração ideal de terreno de **0,435.685%**. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de **2.182,99m²**.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula **128.598** ficha **01** São Paulo, 06 de novembro de 1997

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 24, localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO ST. PAUL RESIDENCE SERVICE, situado na Rua Batatais, nº 558, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, vaga essa em lugar individual e indeterminado, com uso de garagem, contendo a área total de **18,63m²**, e a fração ideal de terreno de **0,090.495%**, numerada somente para fins de registro. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de **2.182,99m²**.



- 3 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL4º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
128.600	01

São Paulo, 06 de novembro de 1997

IMÓVEL: VAGA DE GARAGEM Nº 25, localizada no 1º subsolo do EDIFÍCIO ST. PAUL RESIDENCE SERVICE, situado na Rua Batatais, nº 558, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, vaga essa em lugar individual e indeterminado, com uso de garagem, contendo a área total de **18,63m²**, e a fração ideal de terreno de **0,090.495%**, numerada somente para fins de registro. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de **2.182,99m²**.

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO*(retificação do termo de penhora e depósito de f. 1592/1593)*

SMCMB

Processo Digital nº: **0230050-07.2009.8.26.0100**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Títulos de Crédito**
 Requerente: **FIBRIA CELULOSE S.A, CNPJ 60.643.228/0001-21**
 Requerido: **ANITA WOLFF, CPF 053.539.048-34, COMÉRCIO E INDÚSTRIA MULTIFORMAS LTDA, CNPJ 61.966.131/0001-12, EMANUEL WOLFF, CPF 006.559.658-74, ESPÓLIO DE JOSEF WOLFF, CPF 010.320.388-53 e MULTIVERDE PAPEIS ESPECIAIS LTDA, CNPJ 08.698.947/0001-20**
 Valor da causa/execução: **R\$ 21.045.241,49**

Em São Paulo, aos 21 de setembro de 2023, no Cartório da 42ª Vara Cível, do Foro Central Cível, em cumprimento à r. decisão proferida em 06 de setembro de 2023, nos autos da ação em epígrafe (f. 2309), lavro o presente **TERMO DE PENHORA dos imóveis matriculados sob nºs 232.673, 232.671, 232.670 e 227.426, no 15.º Registro de Imóveis de São Paulo – SP:**

A avaliação dos imóveis será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.



2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

Os imóveis em questão estão localizado na Rua Batataes nº 558, apartamentos nº 32 e 33 do Edifício Saint Paul Residence Service, no bairro do Jardim Paulista, setor 014 quadra 061 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Batataes é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Rua Pamplona.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão médio/alto e comércio de âmbito local.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 (um) edifício destinado ao uso residencial tipo flat, apresentando o prédio em questão fachada em pintura látex; piso em pedra; fechamento em muro e gradil, sendo constituído de 2 (dois) subsolos destinado a garagem; pavimento térreo com hall de entrada; cobertura com salão de festas, sauna, piscina e mercadinho e 18 (dezoito) pavimentos superiores com 9(nove) apartamento por andar, perfazendo um total de 162 (cento e sessenta e duas) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso de granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa; forro de laje e porta de vidro temperado.

O hall social do andar apresenta piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.



2.2.2.- UNIDADES AUTÔNOMAS

Os apartamentos nº 32 e nº 33 encontram-se atualmente unificados, porém como possuem matrículas distintas serão avaliadas separadamente.

Após a apuração do valor de cada imóvel será estimada uma verba de reformas para readequar à condição original da matrícula, obtendo-se o valor de mercado dos imóveis.

APARTAMENTO Nº 32

A unidade avalianda nº 32 apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA ESCRITÓRIO: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

COZINHA INTEGRADA: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex; forro em laje; pia de inox com tampo de granito.

SUÍTE: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; veneziana de alumínio com vidro liso.

BANHO SUÍTE: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de mármore; esquadria de com vidro fosco.

CLOSET: Piso em carpete de madeira.

A unidade em questão possui área privativa de 40,78m², área comum de 22,15 m², totalizando a área de 62,93m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,435685%.



ARRUDA SIMÕES

- 6 -

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.1.- Apartamentos, no item 1.1.3.- Apartamentos Padrão Médio com elevadores.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 25 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0, 42 ou 42%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do referido estudo.

APARTAMENTO Nº 33

A unidade avalianda nº 33apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA ESTAR: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

SALA JANTAR: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex; forro em laje; pia de inox com tampo de granito.

DORMITÓRIO: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; veneziana de alumínio com vidro liso.

BANHO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de mármore; esquadria de com vidro fosco .



ARRUDA SIMÕES

- 7 -

A unidade em questão possui área privativa de 40,78m², área comum de 22,15 m², totalizando a área de 62,93m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,435685%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.1.- Apartamentos, no item 1.1.3.- Apartamentos Padrão Médio com elevadores.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 25 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0, 42 ou 42%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “c) regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do referido estudo.



2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação dos imóveis sub-judice na época da vistoria.

GERAL

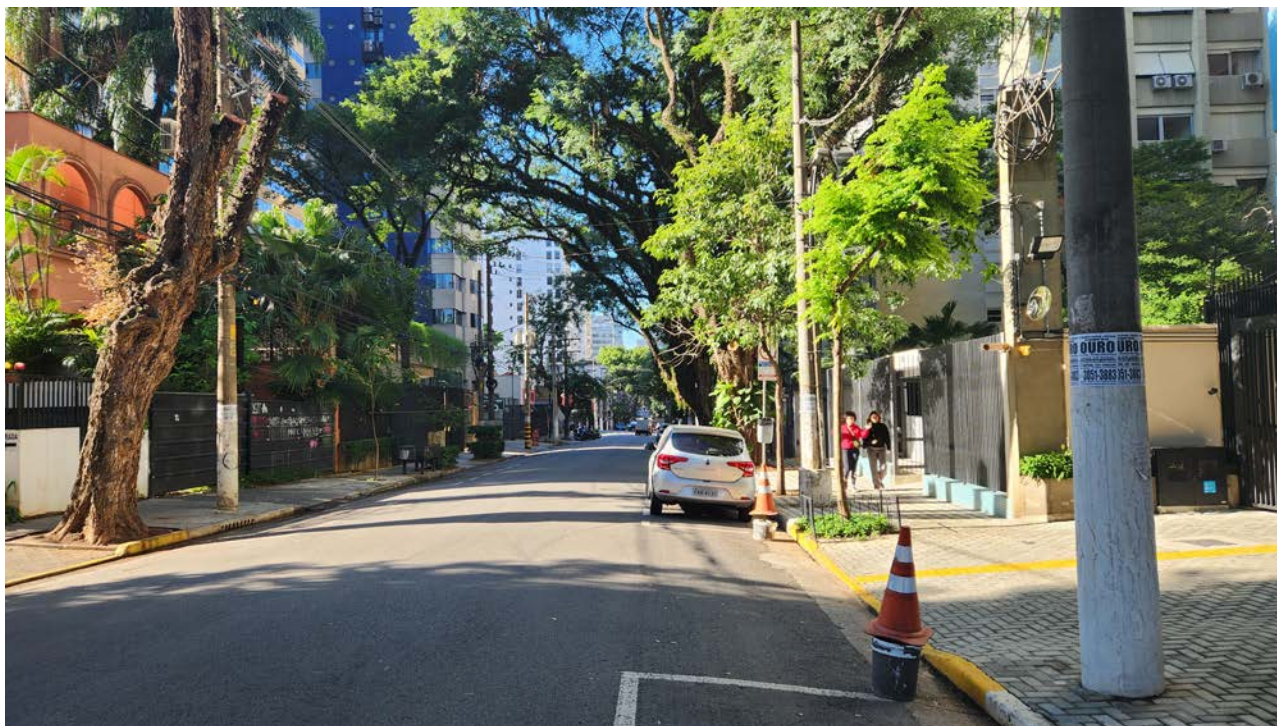


FOTO 1: CARACTERÍSTICAS DA RUA BATATAES DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: VISTA DA RUA BATATAES EM SENTIDO CONTRARIO.



FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.



FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



FOTO 5: FRENTE DO IMÓVEL.



FOTO 6: VISTA DA FACHADA FRONTAL E LATERAL ESQUERDA DO EDIFÍCIO;



FOTO 7: VISTA DA FACHADA FRONTAL E LATERAL DIREITA DO EDIFÍCIO;



FOTO 8: FACHADA FRONTAL DO CONDOMÍNIO.



FOTO 9: HALL DE ENTRADA.



FOTO 10: SALA NO TÉRREO.



FOTO 11: SALÃO NA COBERTURA DO PRÉDIO.



FOTO 12: TERRAÇO NA COBERTURA.



FOTO 13: SAUNA.



FOTO 14: PISCINA.

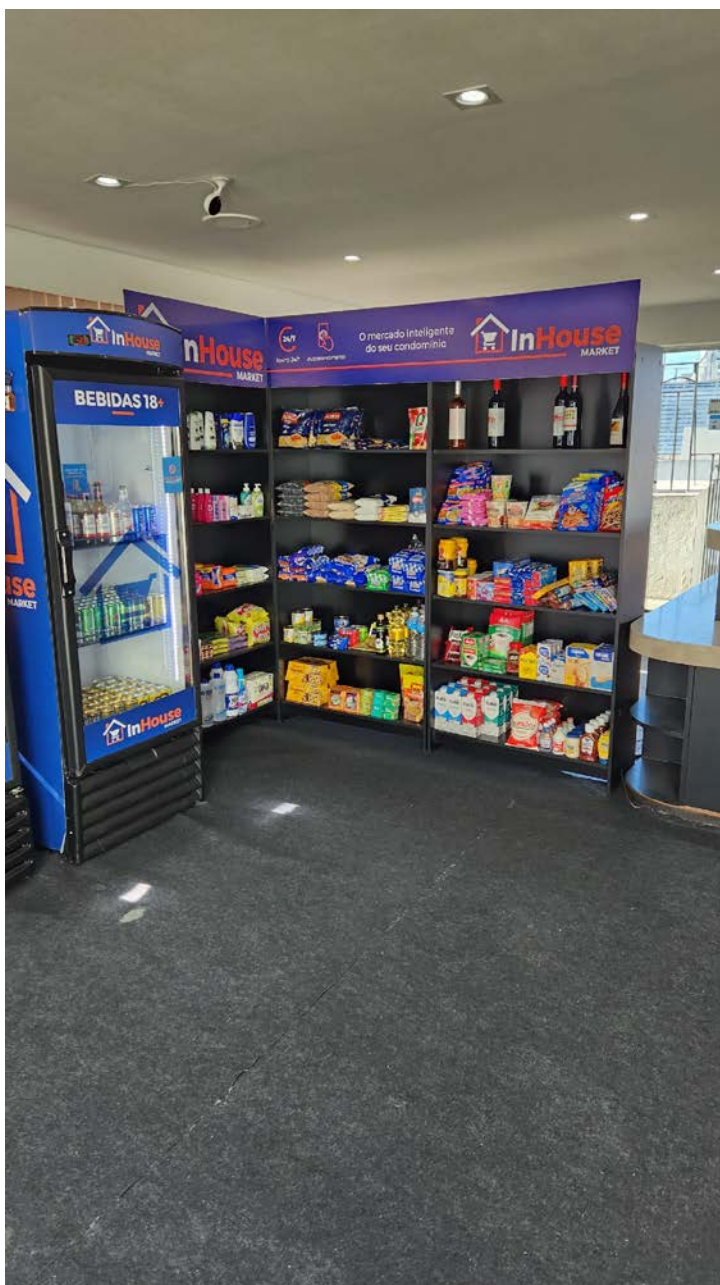


FOTO 15: MERCADINHO.

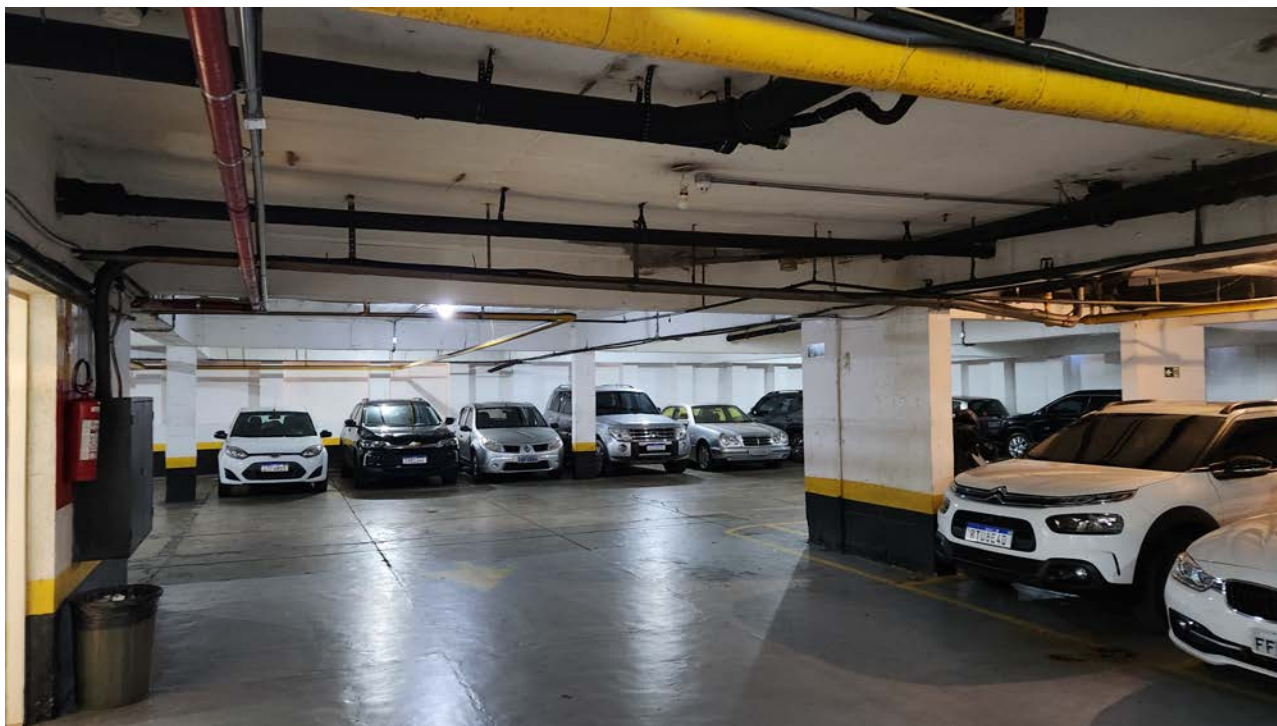


FOTO 16: VISTA DAS GARAGENS DO 1º SUBSOLO.



FOTO 17: PORTA DE ENTRADA DOS APARTAMENTOS UNIFICADOS.



FOTO 18: HALL DE ENTRADA DOS APARTAMENTOS UNIFICADOS.



APARTAMENTO Nº 32



FOTO 19: SALA/ESCRITÓRIO DO APARTAMENTO Nº 32



FOTO 20: COZINHA INTEGRADA



FOTO 21: SUÍTE.



FOTO 22: BANHO SUÍTE.



FOTO 23: CLOSET.



APARTAMENTO Nº 33



FOTO 24: SALA DE ESTAR DO APARTAMENTO Nº 33.



FOTO 25: SALA DE JANTAR.



FOTO 26: DORMITÓRIO.



FOTO 27: BANHEIRO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10% (dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permaneceram estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2023, apresentando para a Rua Batataes setor 014 quadra 061 o índice fiscal 14.809,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio com elevadores, apresentando o fator 5,075.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke



- 37 -

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

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

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

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 25 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,42 ou 42%.



O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1, 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.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “c, regular”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



ARRUDA SIMÕES

- 39 -

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
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



- 40 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “c” com percentual de “42”, corresponde a 0,684.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

$$\text{FOC} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{FOC} = 0,20 + 0, \quad \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,7473$$

FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 15 (quinze) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

SETOR : 014

QUADRA : 029

ÍNDICE DO LOCAL : 13.877,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Lorena

COMP.: 2º Andar

CEP :

UF : SP

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 1157

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: 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

TESTADA - (cf) m : 0,00

FORMATO : Regular

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ESQUINA : Não

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 6,827

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687

IDADE : 30 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 6

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : VR Flats Imóveis

CONTATO : Sra. Sandra Santos

TELEFONE : (11)-947673795

OBSERVAÇÃO:

OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 196,45	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 14.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.072,93	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.891,82
PADRÃO Fp : -3.002,55	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8815
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 14:47, sob o número WJMJ24412266540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0230050-07.2009.8.26.0100 e código nGRJIOaF.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024

SETOR : 014

QUADRA : 029

ÍNDICE DO LOCAL : 13.877,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Lorena

NÚMERO : 1157

COMP. : 3º Andar

BAIRRO :

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 : 0,00

TESTADA - (ct) m : 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 6,827

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (K) : 0,687

IDADE : 30 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 40,00

ÁREA COMUM M² : 0,00

GARAGEM M² : 0,00

TOTAL M² : 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUITES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 6

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00

ADICIONAL 02 : 1,00

ADICIONAL 03 : 1,00

ADICIONAL 04 : 1,00

ADICIONAL 05 : 1,00

ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Rarus Flats Imóveis

CONTATO : Sr Igor

TELEFONE : (11)-978944705

OBSERVAÇÃO :

OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 211,56	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.155,46	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.883,50
PADRÃO Fp : -3.233,51	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8815
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 14:47, sob o número WJMJ24412266540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0230050-07.2009.8.26.0100 e código nGRJIOaF.



DADOS DA FICHA 3

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

DADOS DA REGIÃO

DADOS DO TERRENO

DADOS DO APARTAMENTO

DIMENSÕES

EDIFÍCIO

FATORES ADICIONAIS

DADOS DA TRANSAÇÃO

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024	
SETOR : 014	QUADRA : 067	ÍNDICE DO LOCAL : 14.897,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Lorena		NÚMERO : 473	
COMP. : 11º Andar	BAIRRO :	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 :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,807	IDADE : 20 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	35,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	35,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	10
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 530.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Só Flats Negócios Imobiliários		
CONTATO :	Sr. Daniel Barbosa	TELEFONE : (11)-984301296	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTAS EM REAIS.			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-16,10	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSCOLESCÊNCIA Fobs :	-770,09	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-2.797,98	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	13.628,57
		HOMOGENEIZAÇÃO :	10.044,40
		VARIAÇÃO :	0,7370



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:07/06/2024

SETOR:014QUADRA:067ÍNDICE DO LOCAL:14.897,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Alameda Lorena

NÚMERO:473

COMP.:2º Andar

BAIRRO:

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) M²:0,00

TESTADA - (ct) m:0,00

PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE:Direta

FORMATO:Regular

ESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:6,827

CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (k):0,807

IDADE:20 anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:35,00

ÁREA COMUM M²:0,00

GARAGEM M²:0,00

TOTAL M²:35,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0

SUÍTES:0

W.C.:0

QUARTO EMPREGADAS:0

PISCINA:0

SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES:0

PLAYGROUND:0

SUPERIORES:0

APTO/ANDAR:10

SUB-SOLOS:0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00

ADICIONAL 02:1,00

ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00

ADICIONAL 05:1,00

ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:Oferta

VALOR VENDA (R\$):530.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Só Flats Negócios Imobiliarios

CONTATO:Sr. Daniel

TELEFONE:(11)-984301296

OBSERVAÇÃO:

OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -16,10	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 13.628,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -770,09	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 10.044,40
PADRÃO Fp: -2.797,98	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7370
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 14:47, sob o número WJMJ24412266540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0230050-07.2009.8.26.0100 e código nGRJIOaF.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024	
SETOR : 014	QUADRA : 059	ÍNDICE DO LOCAL : 14.795,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Alameda Lorena		NÚMERO : 531	
COMP. : 7º Andar	BAIRRO :	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:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	33,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	33,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	12
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 446.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	VR Flats Imóveis		
CONTATO :	Sra. Sandra Santos	TELEFONE : (11)-947673795	
OBSERVAÇÃO : OFERTAS EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,30	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	892,35	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	-2.497,22	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	12.163,64
		HOMOGENEIZAÇÃO :	10.561,07
		VARIAÇÃO :	0,8682



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024

SETOR : 014

QUADRA : 077

ÍNDICE DO LOCAL : 14.608,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Batataes

NÚMERO : 159

COMP.: 10º Andar

BAIRRO :

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: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,687

IDADE: 30 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 55,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 8

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 614.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : VR Flats Imóveis

CONTATO : Sra. Sandra Santos

TELEFONE : (11)-947673795

OBSERVAÇÃO :

OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	27,65	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.047,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	737,09	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	10.812,01
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0761
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA:07/06/2024

SETOR:014QUADRA:077ÍNDICE DO LOCAL:14.608,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:Rua Batataes

NÚMERO:159

COMP.:12º Andar

BAIRRO:

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) M²:0,00TESTADA - (cf) m:0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE:DiretaFORMATO:RegularESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:plano

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:ApartamentoESTADO:FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:5,075CONSERVAÇÃO:c - regular

COEF. DEP. (k):0,687IDADE:30 anosFRAÇÃO:0,00TAXA:0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:55,00ÁREA COMUM M²:0,00GARAGEM M²:0,00TOTAL M²:55,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:0SUÍTES:0W.C.:0QUARTO EMPREGADAS:0PISCINA:0SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES:0PLAYGROUND:0SUPERIORES:0APTO/ANDAR:8SUB-SOLOS:0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA:OfertaVALOR VENDA (R\$):660.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:Só Flats Negocios Imobiliarios

CONTATO:Sr. Daniel BarbosaTELEFONE:(11)-984301296

OBSERVAÇÃO:

OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:29,72	FT ADICIONAL 01:0,00	VALOR UNITÁRIO:10.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:792,31	FT ADICIONAL 02:0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:11.622,04
PADRÃO Fp:0,00	FT ADICIONAL 03:0,00	VARIAÇÃO:1,0761
VAGAS0,00	FT ADICIONAL 04:0,00	
	FT ADICIONAL 05:0,00	
	FT ADICIONAL 06:0,00	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.brwww.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 14:47, sob o número WJMJ24412266540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0230050-07.2009.8.26.0100 e código nGRJIOaF.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024

SETOR : 014

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 14.809,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Batataes

NÚMERO : 558

COMP. : 7º Andar

BAIRRO :

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 : 0,00

TESTADA - (cf) m : 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,750

IDADE : 25 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 40,78

ÁREA COMUM M² : 0,00

GARAGEM M² : 0,00

TOTAL M² : 40,78

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 8

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00

ADICIONAL 02 : 1,00

ADICIONAL 03 : 1,00

ADICIONAL 04 : 1,00

ADICIONAL 05 : 1,00

ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : UP Real Estate Imóveis

CONTATO : Sr. Paulo Cruz

TELEFONE : (11)-985590893

OBSERVAÇÃO :

OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.593,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.593,43
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	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 14:47, sob o número WJMJ24412266540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0230050-07.2009.8.26.0100 e código nGRJ0aF.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA10

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2024

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :07/06/2024

SETOR :014QUADRA :061ÍNDICE DO LOCAL :14.809,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Rua Batataes

NÚMERO :558

COMP.:12ºAndar

BAIRRO :

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) M²:0,00TESTADA - (cf) m :0,00PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE :DiretaFORMATO :RegularESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO :5,075

CONSERVAÇÃO :c - regular

COEF. DEP. (k):0,750IDADE :25 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:40,78ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M²:40,78

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :0SUÍTES :0W.C. :0QUARTO EMPREGADAS :0PISCINA :0SALÃO DE FESTAS :0

ELEVADORES :0PLAYGROUND :0SUPERIORES :0APTO/ANDAR :8SUB-SOLOS :0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :OfertaVALOR VENDA (R\$) :615.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :Só Flats Negócios Imobiliários

CONTATO :Sr. DanielTELEFONE : (11)-984301296

OBSERVAÇÃO :OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	13.572,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.572,83
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		

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633

arrudasimoes@arrudasimoes.com.brwww.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 14:47, sob o número WJMJ24412266540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0230050-07.2009.8.26.0100 e código nGRJIOaF.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024

SETOR : 014

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 14.809,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Batataes

NÚMERO : 558

COMP. : 14º Andar

BAIRRO :

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 : 0,00

TESTADA - (cf) m : 0,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,750

IDADE : 25 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 1

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 40,78

ÁREA COMUM M² : 0,00

GARAGEM M² : 0,00

TOTAL M² : 40,78

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0

SUÍTES : 0

W.C. : 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA : 0

SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 8

SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00

ADICIONAL 02 : 1,00

ADICIONAL 03 : 1,00

ADICIONAL 04 : 1,00

ADICIONAL 05 : 1,00

ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 455.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats Negócios Imobiliários

CONTATO : Sr. Daniel

TELEFONE : (11)-984301296

OBSERVAÇÃO :

OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.041,69
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.041,69
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	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 14:47, sob o número WJMJ24412266540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0230050-07.2009.8.26.0100 e código nGRJ0aF.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024

SETOR : 014

QUADRA : 061

ÍNDICE DO LOCAL : 14.809,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Batataes

NÚMERO : 558

COMP.: 2º Andar

BAIRRO :

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: 0,00

TESTADA - (cf) m: 0,00

PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 5,075

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k): 0,750

IDADE: 25 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,78

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 40,78

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0

SUÍTES: 0

W.C.: 0

QUARTO EMPREGADAS : 0

PISCINA: 0

SALÃO DE FESTAS: 0

ELEVADORES: 0

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 8

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 585.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats Negócios Imobiliários

CONTATO : Sr. Daniel

TELEFONE : (11)-984301296

OBSERVAÇÃO:

OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.910,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.910,74
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	

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda
Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633
arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 10/06/2024 às 14:47, sob o número WJMJ24412266540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0230050-07.2009.8.26.0100 e código nGRJ0aF.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024
SETOR : 014 QUADRA : 061 ÍNDICE DO LOCAL : 14.809,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Batataes NÚMERO : 558
COMP.: 6º Andar BAIRRO : 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 40,78 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 40,78

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUITES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Só Flats Negócios Imobiliários
CONTATO : Sr. Daniel BArbosa TELEFONE : (11)-984301296
OBSERVAÇÃO :
OFERTAS EM REAIS.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.138,30
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.138,30
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	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024	
SETOR : 014	QUADRA : 061	ÍNDICE DO LOCAL : 14.809,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Batataes		NÚMERO : 558	
COMP. : 6º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :	
		FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO : 5,075	
COEF. DEP. (k) : 0,750		CONSERVAÇÃO : c - regular	
IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 1
VAGAS DESCOB. : 0			
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	40,78	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	40,78
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 0	SUÍTES : 0	W.C. : 0	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	PISCINA : 0
		APTO/ANDAR : 8	SALÃO DE FESTAS : 0
			SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 585.000,00	
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Só Flats Negócios Imobiliários		
CONTATO :	Sr. Daniel		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-984301296		
OFERTAS EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.910,74
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.910,74
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		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO																								
DADOS DA FICHA 15																								
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/06/2024																						
SETOR : 014	QUADRA : 088	ÍNDICE DO LOCAL : 14.380,00	CHAVE GEOGRÁFICA :																					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO																								
ENDEREÇO : Rua Batataes		NÚMERO : 80																						
COMP. : 3º Andar	BAIRRO :	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:	0,00	TESTADA - (ct) m :	0,00																					
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular																					
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00																					
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não																					
DADOS DO APARTAMENTO																								
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :	FACE :																					
CARACTERÍSTICAS																								
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :	6,827																					
CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular																								
COEF. DEP. (k) :	0,922	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00																					
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1																					
VAGAS DESCOB. :	0																							
DIMENSÕES																								
A. PRIVATIVA M²:	35,00	ÁREA COMUM M²	0,00																					
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	35,00																					
EDIFÍCIO																								
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0																					
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0																					
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0																					
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0																					
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	6																					
SUB-SOLOS :	0																							
FATORES ADICIONAIS																								
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00																					
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00																					
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00																					
DADOS DA TRANSAÇÃO																								
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 870.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00																						
IMOBILIÁRIA :	VR Flats Imóveis																							
CONTATO :	Sra. Sandra Santos	TELEFONE : (11)-947673795																						
OBSERVAÇÃO :																								
OFERTAS EM REAIS.																								
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO																								
<table><thead><tr><th>FATORES NORMA IBAPE/SP</th><th>FATORES ADICIONAIS</th><th>VALORES/VARIAÇÃO</th></tr></thead><tbody><tr><td>LOCALIZAÇÃO Floc :</td><td>133,48</td><td>FT ADICIONAL 01 : 0,00</td></tr><tr><td>OBSOLESCÊNCIA Fobs :</td><td>-3.338,73</td><td>FT ADICIONAL 02 : 0,00</td></tr><tr><td>PADRÃO Fp :</td><td>-4.592,91</td><td>FT ADICIONAL 03 : 0,00</td></tr><tr><td>VAGAS</td><td>0,00</td><td>FT ADICIONAL 04 : 0,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 05 : 0,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>FT ADICIONAL 06 : 0,00</td></tr></tbody></table>				FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO Floc :	133,48	FT ADICIONAL 01 : 0,00	OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3.338,73	FT ADICIONAL 02 : 0,00	PADRÃO Fp :	-4.592,91	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00			FT ADICIONAL 05 : 0,00			FT ADICIONAL 06 : 0,00
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO																						
LOCALIZAÇÃO Floc :	133,48	FT ADICIONAL 01 : 0,00																						
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3.338,73	FT ADICIONAL 02 : 0,00																						
PADRÃO Fp :	-4.592,91	FT ADICIONAL 03 : 0,00																						
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00																						
		FT ADICIONAL 05 : 0,00																						
		FT ADICIONAL 06 : 0,00																						
VALOR UNITÁRIO :		22.371,43																						
HOMOGENEIZAÇÃO :		14.573,27																						
VARIAÇÃO :		0,6514																						



3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : Fibria x Multiformas	DATA : 07/06/2024
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	14.809,00
☒ Obsolescência	Idade 25
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Obsolescência, Localização e Padrão apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 13,03%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 23,05%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.



3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Alameda Lorena ,1157	14.625,00	12.891,82	0,8815
☒ 2	Alameda Lorena ,1157	15.750,00	13.883,50	0,8815
☒ 3	Alameda Lorena ,1756	12.257,14	10.786,23	0,8800
☒ 4	Alameda Lorena ,473	13.628,57	10.044,40	0,7370
☒ 5	Alameda Lorena ,473	13.628,57	10.044,40	0,7370
☒ 6	Alameda Lorena ,531	12.163,64	10.561,07	0,8682
☒ 7	Rua Batataes ,159	10.047,27	10.812,01	1,0761
☒ 8	Rua Batataes ,159	10.800,00	11.622,04	1,0761
☒ 9	Rua Batataes ,558	10.593,43	10.593,43	1,0000
☒ 10	Rua Batataes ,558	13.572,83	13.572,83	1,0000
☒ 11	Rua Batataes ,558	10.041,69	10.041,69	1,0000
☒ 12	Rua Batataes ,558	12.910,74	12.910,74	1,0000
☒ 13	Rua Batataes ,558	12.138,30	12.138,30	1,0000
☒ 14	Rua Batataes ,558	12.910,74	12.910,74	1,0000
☒ 15	Rua Batataes ,80	22.371,43	14.573,27	0,6514

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



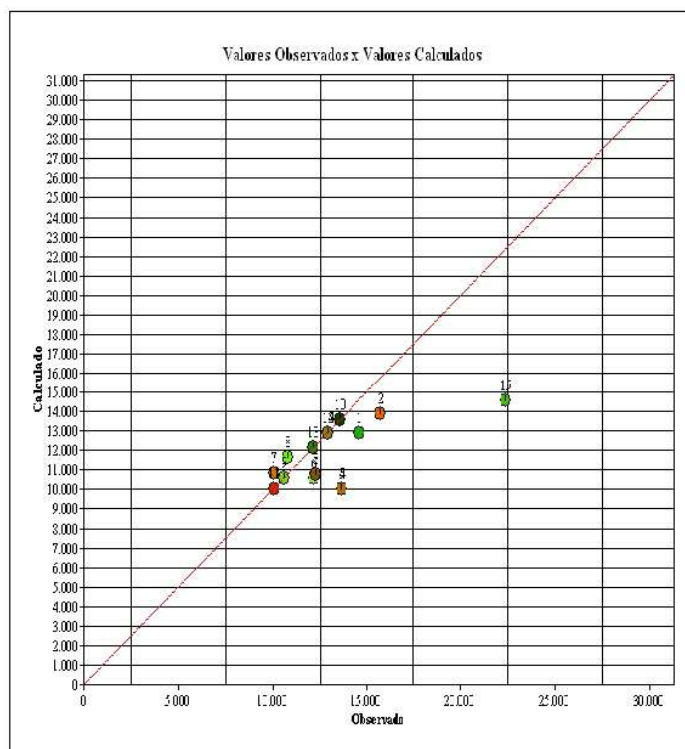
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	14.625,00	12.891,82
2	15.750,00	13.883,50
3	12.257,14	10.786,23
4	13.628,57	10.044,40
5	13.628,57	10.044,40
6	12.163,64	10.561,07
7	10.047,27	10.812,01
8	10.800,00	11.622,04
9	10.593,43	10.593,43
10	13.572,83	13.572,83
11	10.041,69	10.041,69
12	12.910,74	12.910,74
13	12.138,30	12.138,30
14	12.910,74	12.910,74
15	22.371,43	14.573,27

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 11.825,77/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento	Local : Rua Batatas 558 apartamento 32 Jardim Paulista SAO PAULO - SP	Data : 07/06/2024
Cliente : Fibria x Multiformas		
Área terreno m²: 2.182,99	Edificação m²: 40,78	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13.162,60
Desvio Padrão : 3.033,86
- 30% : 9.213,84
+ 30% : 17.111,41

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 11.825,77
Desvio Padrão : 1.540,44
- 30% : 8.278,04
+ 30% : 15.373,49

Coeficiente de Variação : 23,0500

Coeficiente de Variação : 13,0300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☒	5	☐	3	☐	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as carac dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 11.825,77

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 11.825,77000

VALOR TOTAL (R\$) : 482.254,90

INTERVALOS DE CONFIANCA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANCA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 11.290.81

INTERVALO MÍNIMO: 11.290.81

INTERVALO MÁXIMO: 12.360,73

INTERVALO MÁXIMO: 12.360,73

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Pais de Araújo, 155 – cj. 3 – Itaim Bibi – CEP 04531-090 – São Paulo – SP – Fone: (11) 3079 4633

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br www.arrudasimoes.com.br



3.3.- CÁLCULO DO VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

3.3.1.- CÁLCULO DO VALOR DOS APARTAMENTOS, COM VAGAS

O valor total dos apartamentos com 1(uma) vaga, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = A_{bi} \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área útil construída: 40,78m²

V_u = Valor unitário: R\$ 11.825,77/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 40,78\text{m}^2 \times \text{R\$ } 11.825,77/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 482,254,90$ equivalendo a R\$ 480.000,00 redondos.

(QUATROCENTOS E OITRNTA MIL REAIS)

O valor é válido para junho de 2.007.



ARRUDA SIMÕES

- 61 -

3.3.2.- CÁLCULO DO VALOR DOS APARTAMENTOS SEM VAGAS

3.3.2.1.- DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE VALOR DA VAGA

Para determinação do coeficiente de valor da vaga, as áreas construídas da vaga de garagem, bem como as áreas totais do apto avaliando serão ponderadas segundo a seguinte relação:

Área total de garagem 0,50

Área total do apto 1,00

Assim sendo a área ponderada da vaga corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$Apv = Atg \times 0,50$, onde:

$Apv =$ Área total da vaga de garagem:

$Aug =$ Área total da garagem: 18,63m²

Substituindo e calculando, vem:

$Apv = 18,63m^2 \times 0,50$

$Apv = 9,315m^2$



O coeficiente de valor da vaga de garagem no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$C_{vv} = \frac{A_{pv}}{(A_{tc} \times 1,0) + (A_v \times 0,50)}, \text{ onde:}$$

C_{vv} = Coeficiente de valor da vaga

A_{pv} = Área ponderada da vaga: 9,315m²

A_{tc} = Área total construída do apto: 62,93m²

A_v = Área útil da vaga de garagem: 18,63m²

Substituindo e calculando, vem:

$$C_{vv} = \frac{9,315m^2}{(62,93m^2 \times 1,0) + (18,63m^2 \times 0,50)}.$$

$$C_{vv} = 0,1142 \text{ ou } 11,42\%$$

3.3.2.2.- CÁLCULO DO VALOR DE CADA VAGA

O valor unitário da vaga de garagem corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$V_{uv} \times V_{tc} \times C_{vv}$, onde:

V_{uv} = Valor unitário da vaga de garagem

V_{tc} = Valor total do apartamento: R\$ 480.000,00

C_{vv} = Coeficiente do valor da vaga: 11,42%



Substituindo e calculando, vem:

$$V_{uv} = R\$ 480.000,00 \times 0,1142$$

$V_{uv} = R\$ 54.816,00$ correspondendo a R\$ 55.000,00 redondos
(CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para junho de 2.024.

3.3.2.3.- VALOR DOS APARTAMENTOS SEM VAGAS

O valor dos apartamentos. sem vagas de garagem, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$V_a = V_i - (V_{uv} \times n), \text{ onde:}$$

V_a = Valor do apartamento avaliando

V_i = Valor total do apto. com vagas: R\$ 480.000,00

V_{uv} = Valor da vaga: R\$ 55.000,00

n = Número de vagas do apto.: 1(uma) vaga

Substituindo e calculando, vem:

$$V_{uc} = R\$ 480.000,00 - (R\$ 55.000,00 \times 1)$$

$$V_{uc} = R\$ 425.000,00$$

(QUATROCENTOS E VINTE CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para junho de 2.024.



3.4.- VALOR DAS REFORMAS DE ADEQUAÇÃO

Conforme relatado no item 2 do laudo os apartamentos se encontram atualmente unificados.

Deste modo serão necessários obras de reforma para desmembrar os móveis, retornando as condições originais das matrículas.

Face as obras de readequação necessárias, estimamos o custo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) para cada apartamento.

3.5.- VALOR FINAL DOS IMÓVEIS

3.5.1- APARTAMENTO Nº 32

O valor do apartamento nº 32 corresponde ao seguinte montante:

Valor do imóvel sem vagas:	R\$ 425.000,00
Valor das reformas:	<u>(-) R\$ 25.000,00</u>
	R\$ 400.000,00

(QUATROCENTOS MIL REAIS)

3.5.2- APARTAMENTO Nº 33

O valor do apartamento nº 32 corresponde ao seguinte montante:

Valor do imóvel sem vagas:	R\$ 425.000,00
Valor das reformas:	<u>(-) R\$ 25.000,00</u>
	R\$ 400.000,00

(QUATROCENTOS MIL REAIS)



3.5.3- VAGA Nº 24

O valor da vaga nº 24 corresponde ao montante calculado de R\$ 55.000,00 (CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

Válidos para junho de 2024

3.5.4- VAGA Nº 25

O valor da vaga nº 24 corresponde ao montante calculado de R\$ 55.000,00 (CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

Válidos para junho de 2024



4.- VALOR DA COTA PENHORADA

4.1- MATRICULA 128.592

O valor da cota penhorada do apartamento nº 32, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 400.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 400.000,00 \times 1,0$

$V_{cp} = R\$ 400.000,00$

(QUATROCENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para junho de 2.024.



4.2- MATRICULA 128.593

O valor da cota penhorada do apartamento nº 33, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 400.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 400.000,00 \times 1,0$

$V_{cp} = R\$ 400.000,00$

(QUATROCENTOS MIL REAIS)

O valor é válido para junho de 2.024.



4.1- MATRICULA 128.598

O valor da cota penhorada da vaga nº 24, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 55.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 55.000,00 \times 1,0$

$V_{cp} = R\$ 55.000,00$

(CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para junho de 2.024.



4.1- MATRICULA 128.600

O valor da cota penhorada da vaga nº 24, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 55.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 55.000,00 \times 1,0$

$V_{cp} = R\$ 55.000,00$

(CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para junho de 2.024.



5.- RESUMO DE VALORES

5.1.- VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS

O valor total dos imóveis será determinado pela soma dos valores das unidades avaliandas:

Apartamento nº 32:	R\$ 400.000,00
Apartamento nº 33:	R\$ 400.000,00
Vaga nº 24:	R\$ 55.000,00
Vaga nº 25:	<u>R\$ 55.000,00</u>
Total:	R\$ 910.000,00

(NOVECIENTOS E DEZ MIL REAIS)

Valor válido para junho de 2024.

5.2.- VALOR TOTAL DAS COTAS PENHORADAS

O valor total das cotas penhoradas será determinado pela soma dos valores das unidades avaliandas:

Matricula nº 128.592:	R\$ 400.000,00
Matricula nº 128.593:	R\$ 400.000,00
Matricula nº 128.598:	R\$ 55.000,00
Matricula nº 128.600:	<u>R\$ 55.000,00</u>
Total:	R\$ 910.000,00

(NOVECIENTOS E DEZ MIL REAIS)

Valor válido para junho de 2024.



6.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 71(setenta e uma) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 10 de junho de 2.020.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.



ANEXO 1

