

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS DE Nº 1017077-35.2019.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
**AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
ALVEAR**, em face de **ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS BROVINO**,
dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias,
vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte
LAUDO em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de
**R\$ 268.000,00 (DUZENTOS E SESSENTA E OITO MIL
REAIS) - data Base: maio de 2023**, para o apartamento nº
26, localizado no 3º andar do Edifício Alvear, situado no
Largo do Arouche, nº 187, República - São Paulo.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 22 de maio de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

Do Edifício

Da Unidade Avalianda

III.- Critérios de Avaliação

III.1. Valor Unitário

III.2.-Cálculo do valor unitário

III.2.1.- Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação

IV.- Avaliação

IV.1.- Avaliação do apartamento

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Anexo I

Pesquisa de mercado

Anexo II

Documentação fotográfica

Anexo III

Dados cadastrais do imóvel

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALVEAR**, em face de **ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS BROVINO**, processo nº 1017077-35.2019.8.26.0100, em curso perante a **12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**, conforme segue:

Apartamento nº 26, localizado no 2º pavimento do Edifício Alvear, situado no Largo do Arouche, nº 187, no 7º Subdistrito – Consolação, possui a área privativa de 51,660 m², área comum de 7,876 m², perfazendo a área total de 59,536 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,40272%, matriculado sob nº 83.841, no 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Deferida a prova pericial à fls. 189, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram profissional para função de Assistente Técnico e não formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA:

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia. A Sra. Ana Paula, zeladora, acompanhou as vistorias.

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Rua Rego Freitas, Rua Bento Freitas e logradouros circunvizinhos.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

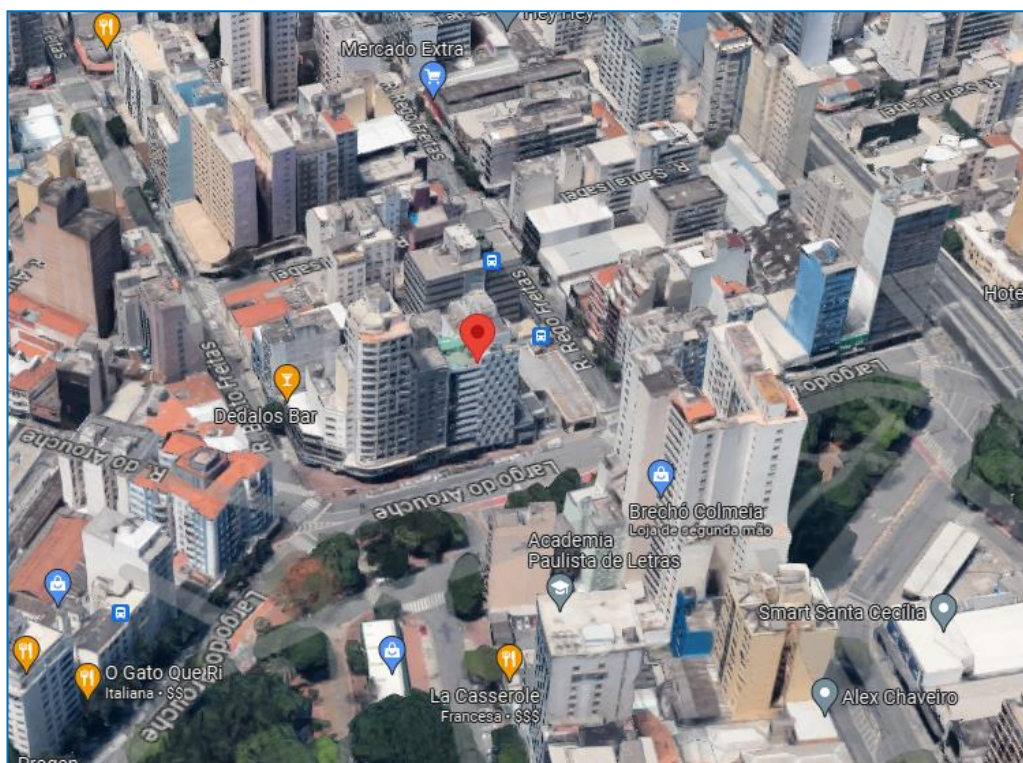
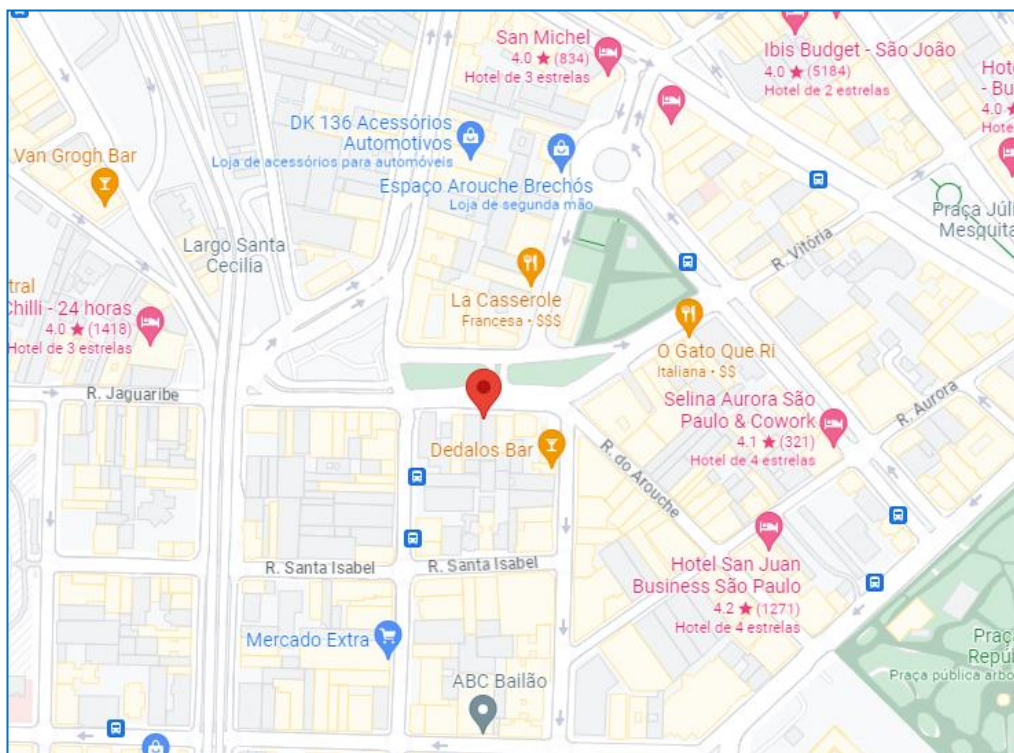
O imóvel, objeto da presente ação, encontra-se situado no Largo do Arouche, nº 187, República - São Paulo.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Fonte: site oficial do Google Maps.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



FOTO Nº 1 E 2 - LOCAL DO IMÓVEL: Largo do Arouche,
República – São Paulo.

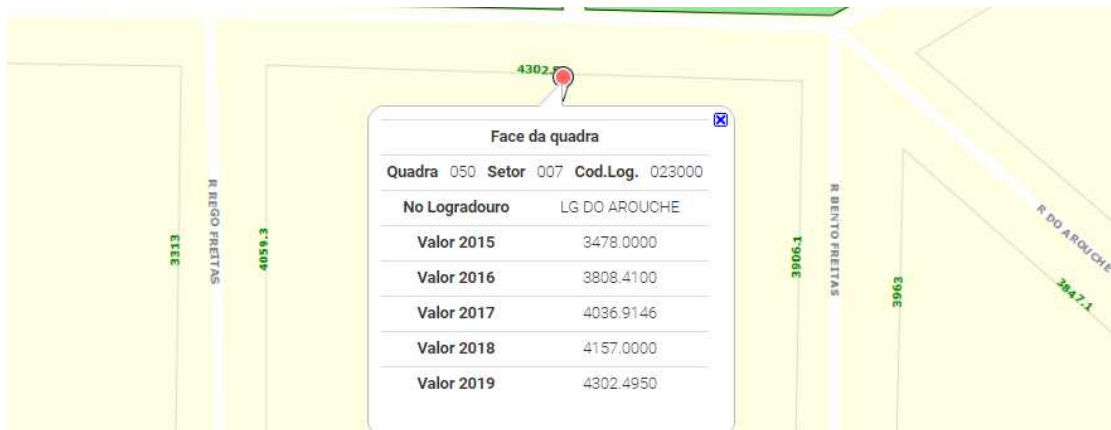
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:

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

CONTRIBUINTE: 007.050.0559-3
SETOR: 007
QUADRA: 050
ÍNDICE FISCAL: R\$ 4.302,49



SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
007.050.0559-3	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	SIM

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MATRÍCULA: 83.841, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula

83.841

Ficha

01

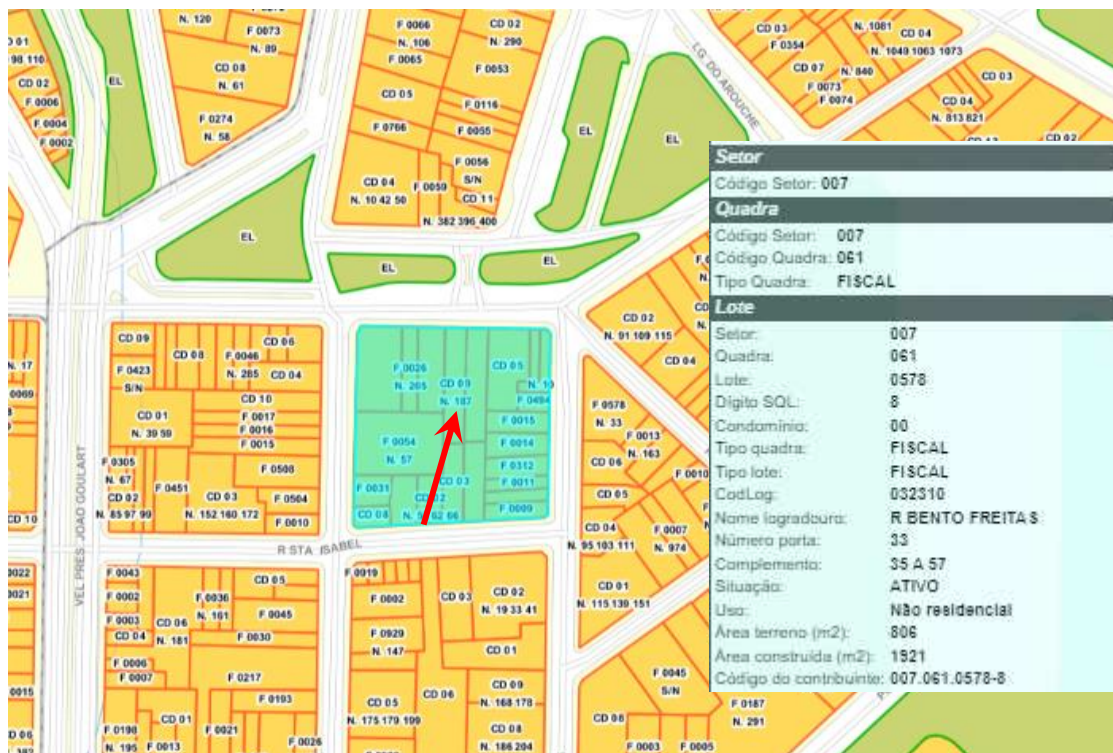
São Paulo, 16 de julho de 2007

IMÓVEL: Apartamento n.º 26, localizado no 2.º pavimento do EDIFÍCIO ALVEAR, situado no largo do Arouche, n.º 187, no 7.º Subdistrito - Consolação, possui a área privativa de 51,660m², área comum de 7,876m², perfazendo a área total de 59,536m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,40272%.

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIA: ALVEAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ 07.682.015/0001-26, com sede nesta Capital, no largo do Arouche, n.º 187 (parte).

REGISTRO ANTERIOR: R. 1 de 15/12/2005, R. 2 (Instituição e Especificação de Condomínio) de 18/01/2006 e Av. 4 (Re-ratificação da Instituição e Especificação de Condomínio) de 16/07/2007, todos da matrícula n.º 80.043, deste Registro de Imóveis.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Condomínio Edifício Alvear, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus, linhas do metrô e trens da CPTM.

O Condomínio Edifício Alvear destina-se ao uso exclusivamente residencial.

A ocupação comercial na região é bastante diversificada, observando-se: drogarias, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, supermercados, pizzarias, dentre outros, localizados ao longo do próprio Largo do Arouche, Rua Rego Freitas, Rua Bento Freitas e demais logradouros adjacentes.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

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

O local em causa integra a Zona Centralidade (ZC), que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O apartamento nº 26 possui a fração ideal de 0,1,40272% no terreno.

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Edifício Alvear, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Edifício Alvear é constituído por bloco único, com 60 apartamentos residenciais, com entrada social e de garagem com acessos pelo Largo do Arouche, nº 187.

- DO EDIFÍCIO:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O Edifício Alvear, onde está localizado o apartamento avaliando (nº 26), constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, hall social, salão de festas com churrasqueira, lavanderia, academia, sauna e SPA, que atende a 10 andares superiores, com 6 apartamentos por andar, servidos por 2 elevadores.

- DA UNIDADE AVALIANDA: APTO. Nº 26:

O apartamento nº 26, objeto da presente avaliação, está localizado no 2º pavimento do Edifício Alvear, com acesso de pedestres e veículos pelo Largo do Arouche, nº 187. Contém a **área privativa de 51,66 m²**; área real comum de 7,876 m², área real total de 59,536 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,40272% no terreno. Possui: sala/dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço, com idade física de 17 anos (2006), podendo ser classificado como “apartamento padrão simples” de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, e enquadra-se na referência “E” - necessitando de reparos simples.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

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.

As características de acabamentos do imóvel avaliando podem ser observadas na documentação fotográfica em anexo - II. Segue: aspectos externos do condomínio:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

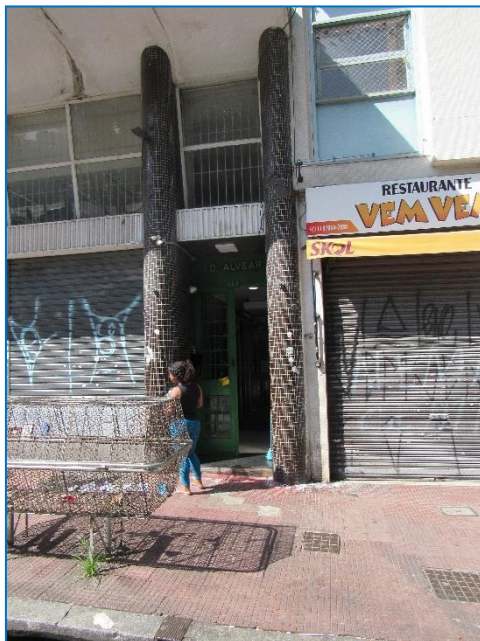
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03:



FACHADA.

FOTO DE Nº 04:



ENTRADA SOCIAL DE PEDESTRES.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

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

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

B) ATUALIZAÇÃO: - Os elementos comparativos, quando necessário, serão atualizados através

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

da variação dos índices de custo de vida, publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE/USP”.

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

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.2. - Apartamento Padrão Simples” limite médio, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a **3,958**.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 17 (dezessete) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência (E) necessitando de reparos simples.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

E) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na pesquisa, anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos ao avaliando, mais precisamente na mesma via pública, portanto, este signatário deixou de considerar o fator de transposição;

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa “GEOAVALIAR PRO”, para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança preestabelecidos em torno da média.

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

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

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a *R\$ 5.191,03/m² (cinco mil, cento e noventa e um reais e três centavos por metro quadrado)*, pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o melhor grau de fundamentação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

III.2.1.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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%
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

3.3 RECOMENDAÇÕES ESPECÍFICAS

- 3.3.1 Para enquadramento nos padrões referenciados neste estudo, é necessário observar o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos.
- 3.3.2 As especificações adotadas refletem as características de maior incidência em cada tipo, notadamente aquelas relativas à arquitetura, aos acabamentos e aos equipamentos, sendo recomendado que, nas avaliações de construções antigas, sejam levadas em conta características originais da época para efeito de enquadramento nos padrões deste estudo.
- 3.3.3 Os índices expressos neste trabalho contemplam valor de vaga de garagem recorrente para cada tipologia/padrão construtivo.
- 3.3.4 É vedado o emprego dos índices apresentados neste estudo para os grupos *Apartamentos* e *Escritórios* para a determinação da parcela do custo ou do valor das edificações no *Método Evolutivo*.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO:

IV.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 26:

O presente cálculo tem como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”. Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula:

$VI = A \times Vu$, onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 51,66 m²

Vu = valor unitário = R\$ 10.083,30/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 51,66 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.191,03/\text{m}^2$

$VI = \underline{\text{R\$ } 268.168,61}$

Em números redondos:

$VI = \text{R\$ } 268.000,00$

(Duzentos e sessenta e oito mil reais)

Base: maio de 2.023.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO:

Pelo que ficou exposto no presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALVEAR**, em face de **ESPÓLIO DE LUIZ CARLOS BROVINO**, processo nº 1017077-35.2019.8.26.0100, em curso perante a 12ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Apto nº 26 -Edifício Alvear

Largo do Arouche, nº 187, República/SP

Matrícula nº 83.841, do 5º CRI/SP

R\$ 268.000,00

(DUZENTOS E SESSENTA E OITO MIL REAIS)



DATA BASE: MAIO / 2023

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI - ENCERRAMENTO:

Consta o presente **Laudo** de 30 (trinta) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

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

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 22 de maio de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Apartamento nº 26 - Edifício Alvear
Largo do Arouche, nº 187, República, São Paulo - SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2023	
SETOR : 001	QUADRA : 026	ÍNDICE DO LOCAL : 5.802.21	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Washington Luís		NÚMERO : 325	
COMP. : Condomínio Conceição		CIDADE : SAO PAULO - SP	
BAIRRO : República			
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:	578,00	TESTADA - (cf) m :	29,20
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	19,79
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	3,958	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K) :	0,596	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	61,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 1	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 2	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 19	APTO/ANDAR : 6
		PISCINA : 0	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\$) : 240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	JR Naddeo Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-31069864		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-183,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	665,42	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	3.540,98
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.023,35
		VARIAÇÃO :	1,1362

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/05/2023
SETOR: 007 QUADRA: 050 ÍNDICE DO LOCAL: 4.302,49 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Largo do Arouche NÚMERO: 187
COMP.: Edifício Alvear BAIRRO: República 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: 500,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,802 IDADE: 17 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: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 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\$): 218.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Loft Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-40202208

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-322,92	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.905,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.582,08
		VARIAÇÃO: 0,9342

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/05/2023
SETOR: 007 QUADRA: 050 ÍNDICE DO LOCAL: 4.302,49 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Largo do Arouche NÚMERO: 187
COMP.: Edifício Alvear BAIRRO: República 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: 500,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,838 IDADE: 17 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: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 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\$): 298.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Quinto Andar - Vendas

CONTATO:

TELEFONE: (11)-40201955

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-652,90	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 6.705,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.052,10
		VARIAÇÃO: 0,9026

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2023
SETOR : 007 QUADRA : 050 ÍNDICE DO LOCAL : 4.302,49 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Largo do Arouche NÚMERO : 187
COMP.: Edifício Alvear BAIRRO : República 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: 500,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,838 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 60,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 60,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 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\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Prime Imob Digital

CONTATO:

TELEFONE: (11)-981414026

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -467,40	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.332,60
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9026
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/05/2023
SETOR: 007 QUADRA: 050 ÍNDICE DO LOCAL: 4.302,49 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Largo do Arouche NÚMERO: 187
COMP.: Edifício Alvear BAIRRO: República 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: 500,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 50,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,838 IDADE: 17 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 46,00
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 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

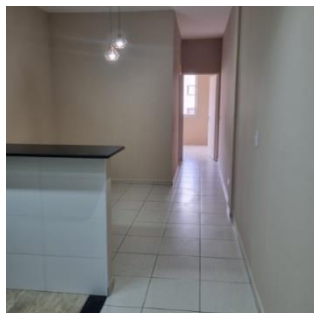
NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Augusto Gomes
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-999400351
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-571,55	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.869,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.298,02
		VARIAÇÃO: 0,9026

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/05/2023
SETOR: 007 QUADRA: 048 ÍNDICE DO LOCAL: 3.363,75 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Jaguaribe NÚMERO: 25
COMP.: Edifício Arthur Teixeira de BAIRRO: República
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: 536,00 TESTADA - (cf) m: 14,00 PROF. EQUIV. (Pe): 38,29
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 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: 61,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 61,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 13 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\$): 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Quinto Andar - Vendas

CONTATO:

TELEFONE: (11)-40201955

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 271,76	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.868,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 1.345,83	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.486,44
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,3322
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2023
SETOR : 007 QUADRA : 048 ÍNDICE DO LOCAL : 3.363,75 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jaguaribe NÚMERO : 25
COMP.: Edifício Arthur Teixeira de BAIRRO : República 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: 536,00 TESTADA - (cf) m : 14,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,29
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 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: 57,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 57,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 13 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\$) : 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Compre Aqui Patrimônio
CONTATO : TELEFONE : (11)-38261119
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 237,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.263,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.178,41	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.679,51
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3322
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/05/2023
SETOR: 008 QUADRA: 022 ÍNDICE DO LOCAL: 3.792,24 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Barão de Limeira NÚMERO: 856
COMP.: Edifício Tabajara BAIRRO: República 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: 375,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,687 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Quinto Andar - Vendas

CONTATO:

TELEFONE: (11)-40201955

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	138,40	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	293,45	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.142,86
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.574,70
		VARIAÇÃO: 1.0840

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2023
SETOR : 008 QUADRA : 022 ÍNDICE DO LOCAL : 3.792,24 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Barão de Limeira NÚMERO : 856
COMP.: Edifício Tabajara BAIRRO : República CIDADE : SÃO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 375,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Natanael Francisco Lopes
CONTATO : corretor TELEFONE : (11)-993930853
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 127,58	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.741,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 270,52	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.139,18
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0840
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 17/05/2023

SETOR : 008 QUADRA : 022 ÍNDICE DO LOCAL : 3.792,24

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Barão de Limeira

NÚMERO : 856

COMP.: Edifício Tabajara BAIRRO : República

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: 375,00 TESTADA - (cf) m : 15,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 320.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Natanael Francisco Lopes

CONTATO : corretor

TELEFONE : (11)-993930853

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	138,40	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	473,77	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.142,86
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.755,02
		VARIAÇÃO : 1,1190

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/05/2023
SETOR: 008 QUADRA: 022 ÍNDICE DO LOCAL: 3.792,24 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Alameda Barão de Limeira NÚMERO: 856
COMP.: Edifício Tabajara BAIRRO: República 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: 375,00 TESTADA - (cf) m: 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,660 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 56,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 56,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 270.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: Natanael Francisco Lopes
CONTATO: corretor TELEFONE: (11)-993930853
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 116,77	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.339,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 399,74	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4.855,80
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,1190
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 17/05/2023

SETOR: 008 QUADRA: 081 ÍNDICE DO LOCAL: 6.021,63

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Vitória

NÚMERO: 305

COMP.: Edifício Carniô

BAIRRO: República

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: 918,00 TESTADA - (cf) m: 34,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,620 IDADE: 35 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 61,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 61,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 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\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Nova Vida SP

CONTATO:

TELEFONE: (11)-993141475

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-235,88	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	618,34	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.131,15
		HOMOGENEIZAÇÃO: 4.513,60
		VARIAÇÃO: 1,0926

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Largo do Arouche, 187

DATA : 17/05/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO,8

OBSERVAÇÃO :

Matrícula nº 83.841 - 5º CRI SP

Contribuinte: 007.050.0559-3

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	4.302,49
☒ Obsolescência	Idade 17
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,1

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Washington Luís ,325	3.540,98	4.023,35	1,1362
☒ 2	Largo do Arouche ,187	4.905,00	4.582,08	0,9342
☒ 3	Largo do Arouche ,187	6.705,00	6.052,10	0,9026
☒ 4	Largo do Arouche ,187	4.800,00	4.332,60	0,9026
☒ 5	Largo do Arouche ,187	5.869,57	5.298,02	0,9026
☒ 6	Rua Jaguaribe ,25	4.868,85	6.486,44	1,3322
☒ 7	Rua Jaguaribe ,25	4.263,16	5.679,51	1,3322
☒ 8	Alameda Barão de Limeira ,856	5.142,86	5.574,70	1,0840
☒ 9	Alameda Barão de Limeira ,856	4.741,07	5.139,18	1,0840
☒ 10	Alameda Barão de Limeira ,856	5.142,86	5.755,02	1,1190
☒ 11	Alameda Barão de Limeira ,856	4.339,29	4.855,80	1,1190
☒ 12	Rua Vitória ,305	4.131,15	4.513,60	1,0926

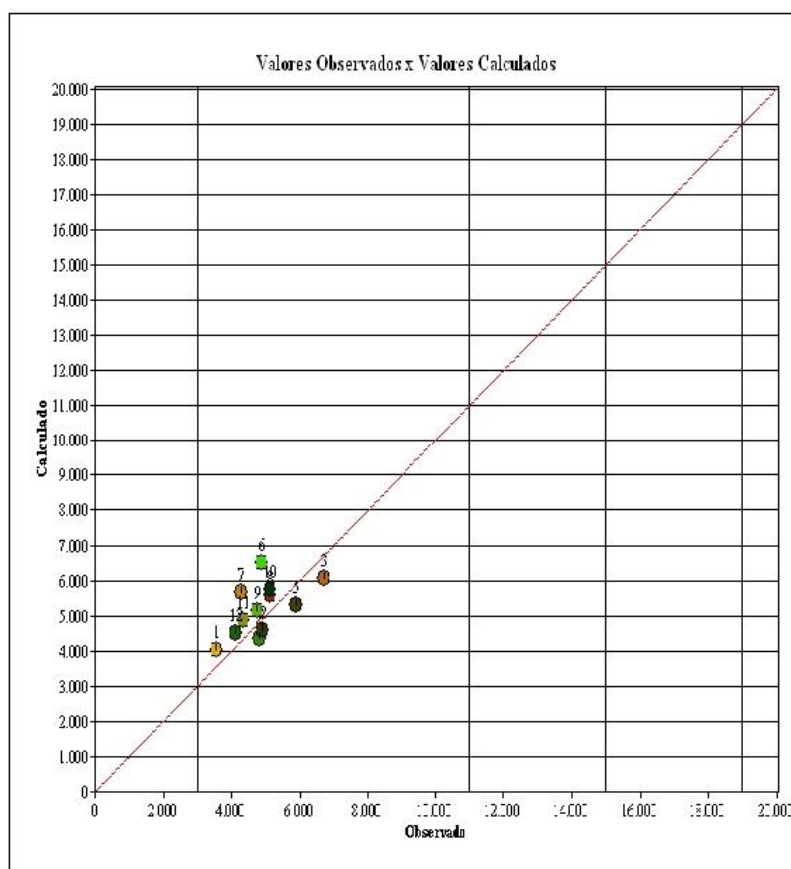
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	3.540,98	4.023,35
2	4.905,00	4.582,08
3	6.705,00	6.052,10
4	4.800,00	4.332,60
5	5.869,57	5.298,02
6	4.868,85	6.486,44
7	4.263,16	5.679,51
8	5.142,86	5.574,70
9	4.741,07	5.139,18
10	5.142,86	5.755,02
11	4.339,29	4.855,80
12	4.131,15	4.513,60

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Largo do Arouche 187 Edifício Alvear República SÃO PAULO - SP Data : 17/05/2023
 Cliente : Avaliação
 Área terreno m² : 500,00 Edificação m² : 51,66 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.870,81
 Desvio Padrão : 825,73
 - 30% : 3.409,57
 + 30% : 6.332,06

Coefficiente de Variação : 16,9500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.191,03
 Desvio Padrão : 749,55
 - 30% : 3.633,72
 + 30% : 6.748,34

Coefficiente de Variação : 14,4400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.191,03

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.191,03000

VALOR TOTAL (R\$): 268.168,61

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.896,11

INTERVALO MÁXIMO : 5.485,95

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.896,11

INTERVALO MÁXIMO : 5.485,95

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA

Apartamento nº 26 - Edifício Alvear
Largo do Arouche, nº 187, República, São Paulo - SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EDIFÍCIO ALVEAR - Áreas comum:



Foto de nº 05- Acesso de pedestres / hall social.



Foto de nº 06- Outra vista do hall social.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 07- Hal dos elevadores no térreo.

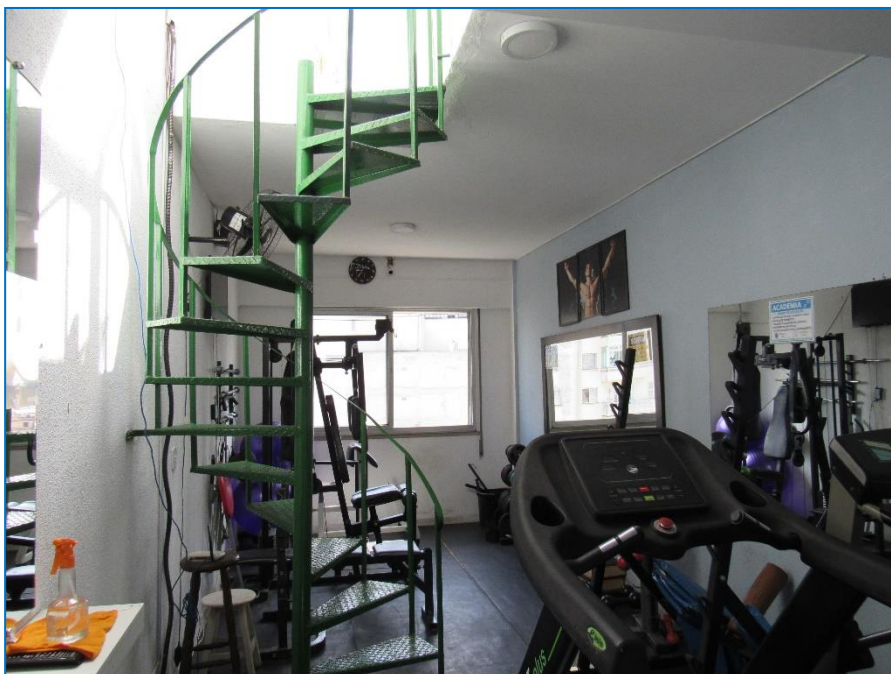


Foto de nº 08- Academia.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Foto de nº 09- Sauna.



Foto de nº 10- Salão de festas com churrasqueira.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



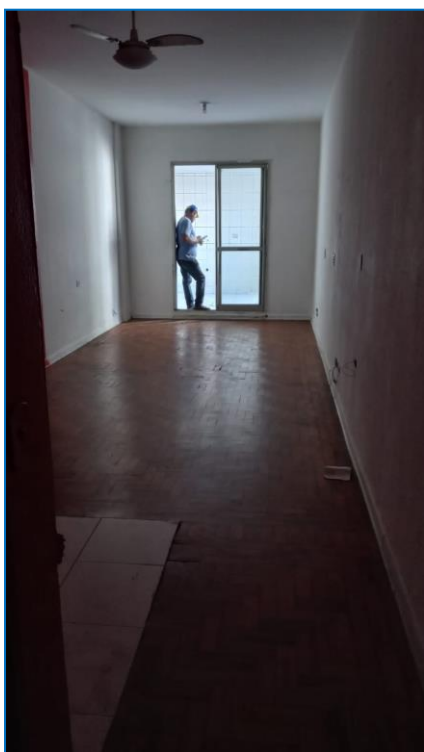
Foto de nº 11- SPA/solarium.



Foto de nº 12- Hall dos elevadores nos pavimentos “tipo”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Fotos de nº 13 e 14- Sala.



Fotos de nº 15, 16 e 17- Banheiro e área de serviço.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - III

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Apartamento nº 26 - Edifício Alvear
Largo do Arouche, nº 187, República, São Paulo - SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023												
Cadastro do Imóvel: 007.050.0559-3													
Local do Imóvel: LG DO AROUCHE, 187 - AP 26 VILA BUARQUE EDIFÍCIO ALVEAR CEP 01219-011 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana													
Endereço para entrega da notificação: LG DO AROUCHE, 187 - AP 26 VILA BUARQUE EDIFÍCIO ALVEAR CEP 01219-011													
Contribuinte(s): CPF 529.245.308-06 LUIZ CARLOS BROVINO													
Dados cadastrais do terreno:	<table border="0"> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td>500</td> <td>Testada (m):</td> <td>10,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td>0</td> <td>Fração ideal:</td> <td>0,0140</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>500</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00	Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0140	Área total (m²):	500		
Área incorporada (m²):	500	Testada (m):	10,00										
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0140										
Área total (m²):	500												
Dados cadastrais da construção:	<table border="0"> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td>60</td> <td>Padrão da construção:</td> <td>2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>302</td> <td>Uso: residência</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>2006</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Área construída (m²):	60	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m²):	302	Uso: residência		Ano da construção corrigido:	2006		
Área construída (m²):	60	Padrão da construção:	2-C										
Área ocupada pela construção (m²):	302	Uso: residência											
Ano da construção corrigido:	2006												
Valores de m² (R\$):	<table border="0"> <tr> <td>- de terreno:</td> <td>9.586,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>3.144,00</td> </tr> </table>	- de terreno:	9.586,00	- da construção:	3.144,00								
- de terreno:	9.586,00												
- da construção:	3.144,00												
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	<table border="0"> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td>96.026,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>160.344,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td>256.370,00</td> </tr> </table>	- da área incorporada:	96.026,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	160.344,00	Base de cálculo do IPTU:	256.370,00				
- da área incorporada:	96.026,00												
- da área não incorporada:	0,00												
- da construção:	160.344,00												
Base de cálculo do IPTU:	256.370,00												
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.													
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/08/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/													