

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 26ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
JOÃO MENDES DA CAPITAL – SP**

PROCESSO : Nº 1059370-15.2022.8.26.0100
CARTÓRIO : 26º CÍVEL
AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL
(EXTINÇÃO)
REQUERENTE : REAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
REQUERIDO : ANTONIO VINICIUS LOPES GRITZBACH E OUTRO

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS.

Conforme determinações de fls. 242 na apuração do justo, real e atual valor, para a data base de maio de 2.025, dos seguintes bens:

- a) **Imóvel 01:** Um imóvel à Rua Siqueira Cardoso, nº 259, Bairro Belenzinho, do Município de São Paulo - SP;
- b) **Imóvel 02:** Um imóvel à Rua Siqueira Cardoso, nº 277, 267, Bairro Belenzinho, do Município de São Paulo - SP;

RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

	ENDEREÇOS	R\$
01	Um imóvel à Rua Siqueira Cardoso, nº 259, Bairro Belenzinho, do Município de São Paulo - SP;	2.234.000,00
02	Um imóvel à Rua Siqueira Cardoso, nº 277, 267, Bairro Belenzinho, do Município de São Paulo - SP;	3.162.000,00
	TOTAIS	5.396.000,00

(cinco milhões e trezentos noventa e seis mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de dois imóveis situados no Município de São Paulo - SP, devido a uma ação de **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (EXTINÇÃO)**

Os dois imóveis se encontram hoje unificados, onde podemos considerá-los divisíveis com o fechamento que os une e posteriormente com os devidos ajustes internos adequando-os às utilizações desejadas, da mesma forma, encontram-se unificados pelos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo sob número de contribuinte 027.072.0059-1.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

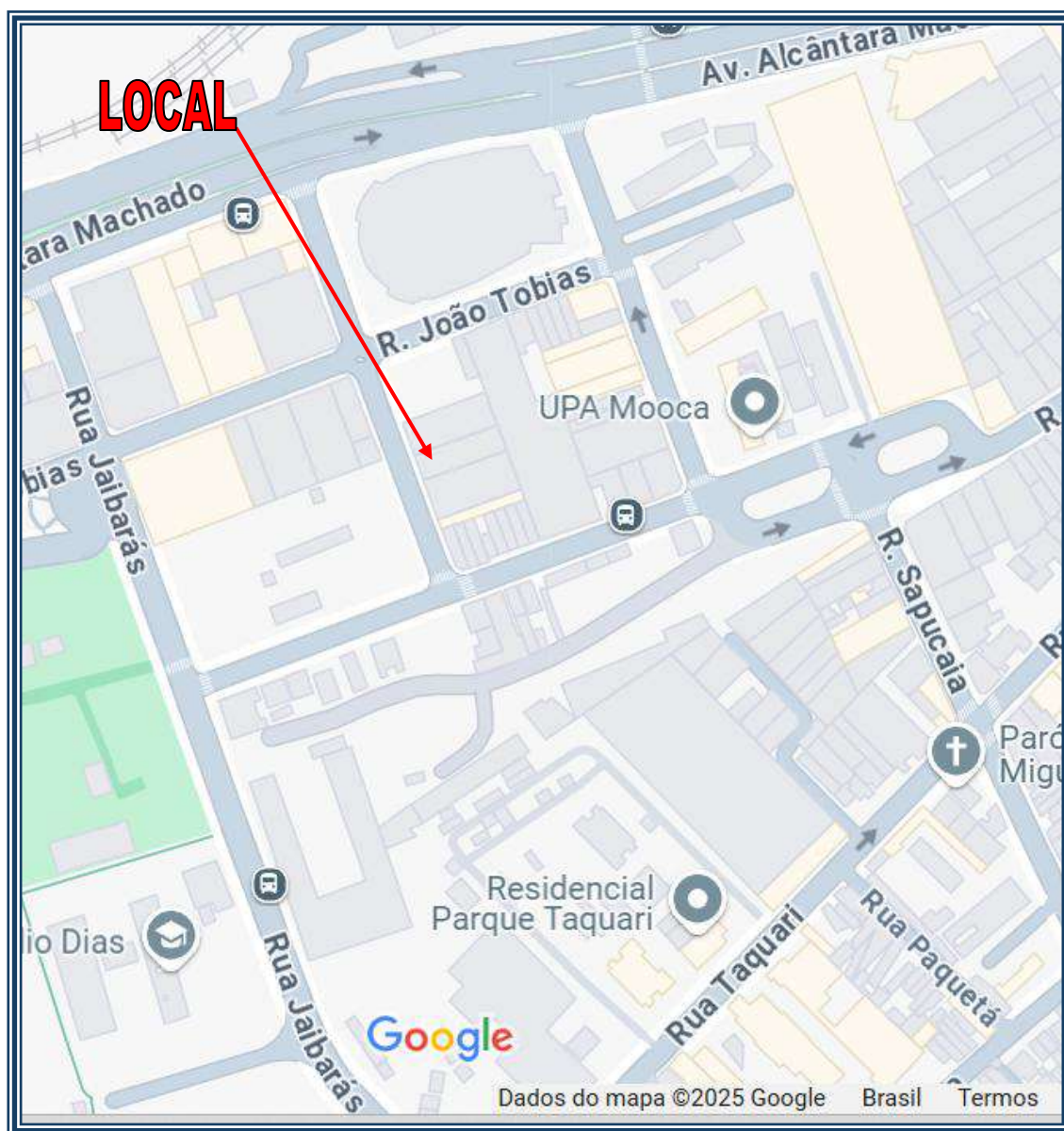
IMÓVEL – I
RUA SIQUEIRA CARDOSO Nº 259

CAPÍTULO III – VISTORIA

3.1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Siqueira Cardoso, nº 259, Bairro Belenzinho, do Município de São Paulo - SP;

3.2. Planta de localização.



3.2.1 Imagem Google.



Vista do avaliando à Rua Siqueira Cardoso nº 259

3.3. Zoneamento

ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
MA	MEM SUBSETOR ARCO LESTE

3.4 Ilustração fotográfica externa.



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Siqueira Cardoso, que lhe dá acesso.

3.5. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.7. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº.144.696 (fls.174) possui a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEL DE SÃO PAULO		fls. 174
matrícula	144.696	ficha	1	
São Paulo,			04 de MAIO de 2006.	
IMÓVEL: PRÉDIO residencial e TERRENO situados na rua Siqueira Cardoso nº 259, distante 35,00m da esquina da rua Doutor João Tobias, no 16º SUBDISTRITO - MOOCA, medindo o terreno 8,60m de frente para a referida rua Siqueira Cardoso, por 40,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 344,00m², confrontando de um lado com o prédio nºs 267/277 de propriedade de Rubens Albanese e outros; de outro lado com propriedade de Roller Industria e Comércio Ltda e nos fundos com a propriedade de Carlos Keneres & Cia. Ltda.				
CONTRIBUINTE: nº 027.072.0057-3 (área maior).				

3.8. Área do terreno

A área do terreno de 344,00m² foi obtida através da consulta à matrícula nº 144.696 (fls. 174).

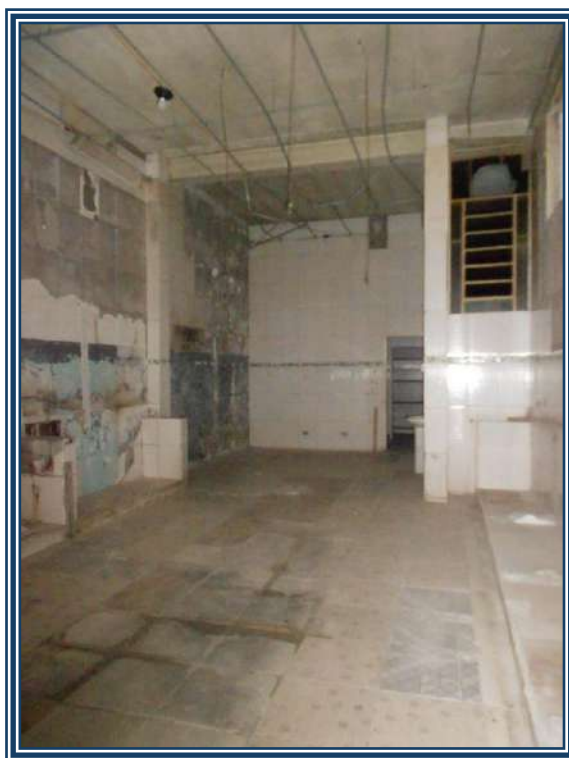
3.9. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Siqueira Cardoso.

3.10. Benfeitoria (Galpão)

Classe:	Comercial
Grupo:	Galpão
Padrão:	Médio
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de tijolos.
Forro:	Laje / Parte sem forro / Parte laminado acústico.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex
Portas:	Ferro / Madeira
Caixilhos:	Ferro.
Janelas / Tipo:	Correr / Vitrô.
Cobertura:	Telhas metálicas.
Compartimentos:	Galpão, 01 (um) banheiro, 01 (um) chuveiro e demais dependências sem preocupação arquitetônica.
Idade estimada:	36 (trinta e seis) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Área Construída:	450,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este perito.

3.11. Ilustração fotográfica interna (Galpão).**Vista do acesso de veículo e vista do galpão.****Mais duas vistas do galpão.**



Vista de dois ambientes.



Vista do banheiro e chuveiro.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 344,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 4.120,83 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 3.998,39 \text{ m}^2$$

$$Fp = 8,60 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 40,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \quad \text{dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r,$$

$$C_f = (10,00/8,60)^{0,20}$$

$$C_f = 1,0306$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Por P_e se encontrar dentro do intervalo entre P_{mi} e P_{ma} , adotamos;

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 4.120,83/m^2 / \{1 + [(1,0306 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 344,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 1.375.446,16$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 4.120,83 (quatro mil e cento e vinte reais e oitenta e três centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2. – VALOR DAS BENFEITORIAS (Galpão)

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de abril de 2.025 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Galpão
Padrão:	Médio
Custo de reprodução:	R\$ 3.407,02/m ² (R _g N x 1,659)
I _e	36 anos
I _r	60 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
F _{oc}	0,560
Área Construída	450,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 3.407,02 \times 0,560 \times 450,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 858.569,04$$

4.4- Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b,$$

$$V_i = 1.375.446,16 + 858.569,04$$

$$V_i = R\$ 2.234.015,20$$

Ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 2.234.000,00$$

(dois milhões e duzentos e trinta e quatro mil reais)

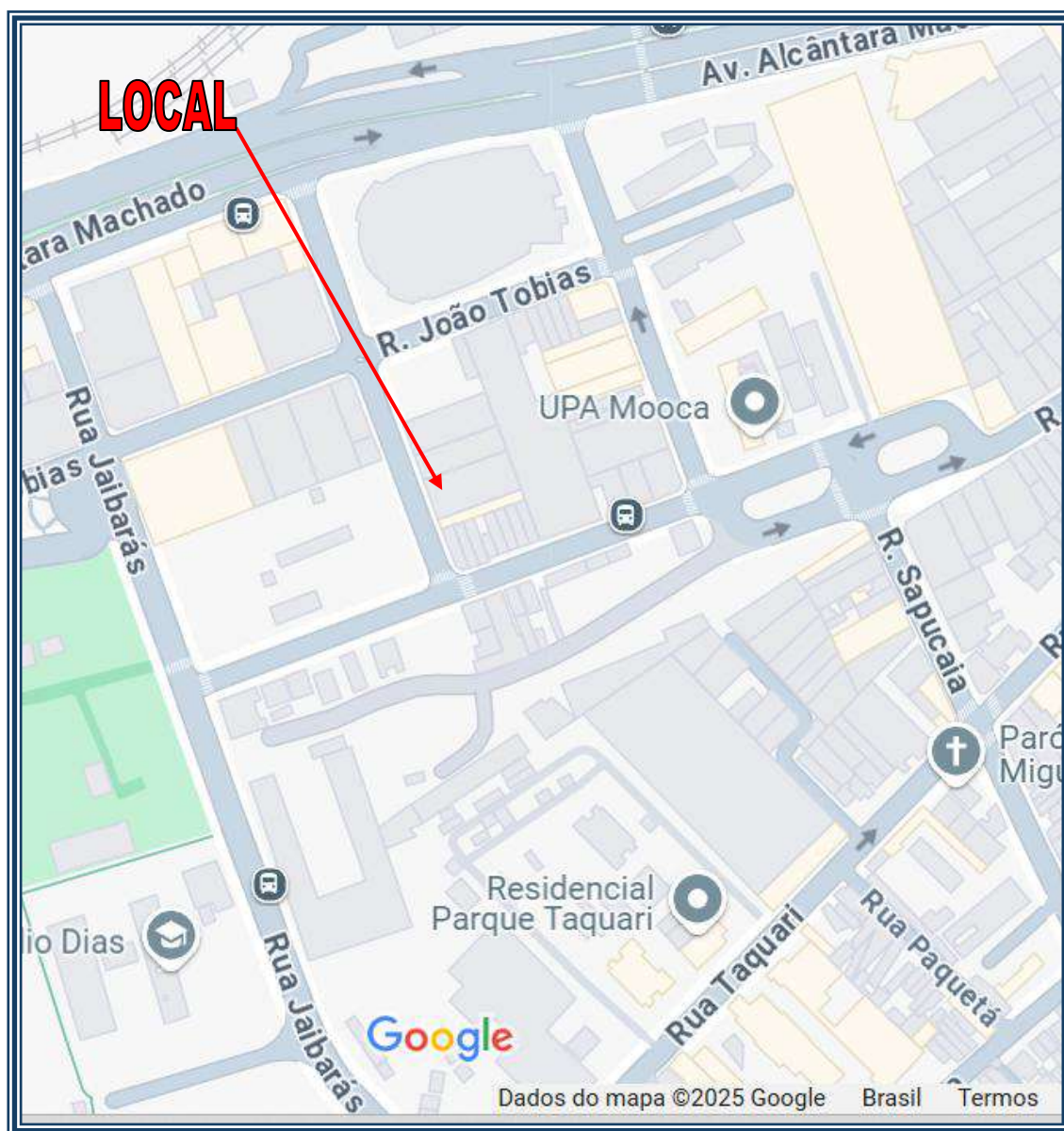
IMÓVEL – II
RUA SIQUEIRA CARDOSO Nº 277/267.

CAPÍTULO III – VISTORIA

3.1. Localização

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Siqueira Cardoso, nº 277/267, Bairro Belenzinho, do Município de São Paulo - SP;

3.2. Planta de localização.



3.2.1 Imagem Google.



Vista do avaliando à Rua Siqueira Cardoso nº 277/267

3.3. Zoneamento

ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
MA	MEM SUBSETOR ARCO LESTE

3.4 Ilustração fotográfica externa.



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Siqueira Cardoso, que lhe dá acesso.

3.5. Melhoramentos Públicos

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.6. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.7. Dimensões

O terreno, conforme matrícula nº.19.078 (fls.181) possui a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		7.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula		ficha	
19.078		1	
		de São Paulo	
		São Paulo, 26 de Outubro de 1979	
IMÓVEL:- UM PRÉDIO de dois pavimentos, próprio para indústria, situado à rua Siqueira Cardoso, nºs. 267 e 277, no 16º Subdistrito MOÓCA, medindo o seu respectivo terreno, 12,00m. de frente para a citada via pública, por 40,00m. da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 480,00m².; confronta de um lado com propriedade de José de Souza Oliveira, de outro com o prédio n. 259, de propriedade de Rubens Albanese, e, nos fundos com propriedade de Carlos Kulnneres Cia. Ltda. CONTRIBUINTE: nº. 027.072.0047-6.			

fls. 181
b, protocolado em 12/04/2024 às 14:45, sob o número WJM2440145851
022.8.26.0100 e código vzxeuBKR.

3.8. Área do terreno

A área do terreno de 480,00m² foi obtida através da consulta à matrícula nº 19.078 (fls. 181).

3.9. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Siqueira Cardoso.

3.10. Benfeitoria (Galpão)

Classe:	Comercial
Grupo:	Galpão
Padrão:	Médio
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de tijolos.
Forro:	Laje / Parte sem forro / Parte laminado acústico.
Piso:	Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex
Portas:	Ferro / Madeira
Caixilhos:	Ferro.
Janelas / Tipo:	Correr / Vitrô.
Cobertura:	Telhas de fibrocimento.
Compartimentos:	Galpão, 01 (um) banheiro, 01 (um) vestiário com diversos vasos e chuveiros e demais dependências sem preocupação arquitetônica.
Idade estimada:	36 (trinta e seis) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
Área Construída:	582,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este perito.

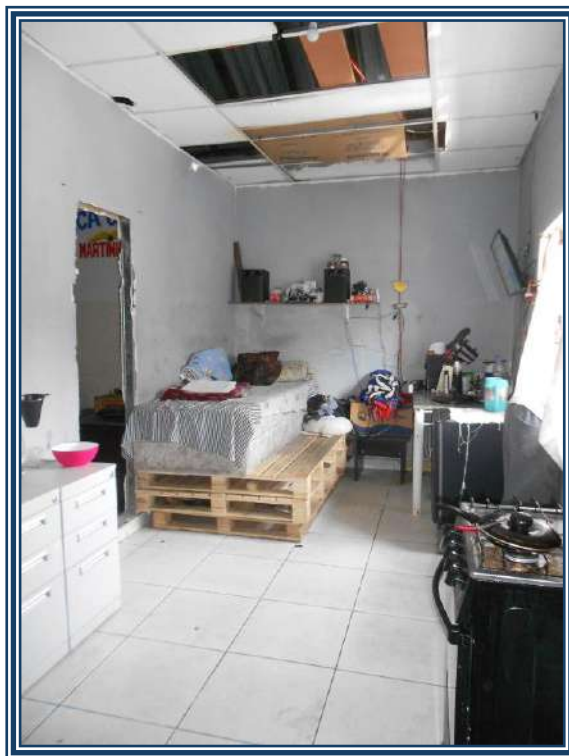
3.11. Ilustração fotográfica interna (Galpão).**Vista do galpão e vista do acesso de veículos.****Vista de ambientes e vestiários.**



Outra vista dos vestiários e sala.



Vista do banheiro e mais um ambiente.



Vista de outro ambiente.



Vista de mais um ambiente.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

4.1 – VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 480,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 4.120,83 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 4.273,87 \text{ m}^2$$

$$Fp = 12,00 \text{ m}$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 40,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \quad \text{dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r,$$

$$C_f = (10,00/12,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,9641$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Por P_e se encontrar dentro do intervalo entre P_{mi} e P_{ma} , adotamos;

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 4.120,83/m^2 / \{1 + [(0,9641 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 480,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 2.051.457,60$$

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 4.120,83 (quatro mil e cento e vinte reais e oitenta e três centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

4.2. – VALOR DAS BENFEITORIAS (Galpão)

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de abril de 2.025 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Galpão
Padrão:	Médio
Custo de reprodução:	R\$ 3.407,02/m ² (R _g N x 1,659)
I _e	36 anos
I _r	60 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples a importantes (f)
F _{oc}	0,560
Área Construída	582,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_b = 3.407,02 \times 0,560 \times 582,00$$

$$V_b = \text{R\$ } 1.110.415,95$$

4.4- Valor Total do Imóvel (Vi)

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b,$$

$$V_i = 2.051.457,60 + 1.110.415,95$$

$$V_i = \text{R\$ } 3.161.873,55$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 3.162.000,00$$

(três milhões e cento e sessenta e dois mil reais)

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 29 (vinte e nove) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos.

São Paulo, 28 de maio de 2.025.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: =

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações **“Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”**.

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \quad \text{Onde:}$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

1.1.- TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

1.2.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na **“Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp”**.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa **“GEOAVALIAR”**, desenvolvido com base nas **Normas do Ibape**, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;

Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- fatores padrão construtivo e depreciação.

1.3.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a **“Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - 2011.**

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do “ V_u ” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

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

B) – A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência:10,00 m
- Profundidade mínima para a região: 25,00 m
- Profundidade máxima para a região: 40,00 m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f”, será igual a “0,20”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $1/C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p”, será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices **IPC (índice de preço ao consumidor)**, publicados pela “**Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP**”;

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

F) – Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

Coeficiente de esquina ou frente múltipla (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 – Grupos I e II, e Tabela 2 – Grupos III e IV.

Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

2 .- BENFEITORIAS: _

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o **“ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”**, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo – Versão 2011.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R8-N (Cub - Sinduscon/SP)**.

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 VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2011”**.

2.2.- 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 “Foc”**, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

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

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

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

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

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

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

$$VB = (A \times Vu) \times Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = área total construída

Vu = valor unitário da construção

Foc = depreciação pela idade e estado da construção

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB \quad \text{Onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2025

SETOR : 26 QUADRA : 057 ÍNDICE DO LOCAL : 2.147,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SIQUEIRA BUENO NÚMERO : 50
 COMP. : 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: 250,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 25,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 463,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,125 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,491 CUSTO BASE (R\$): 2.053,66
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 525.222,77 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SPIMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: 1488 TELEFONE : (11)-24111796
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.099,11
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.198,99
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8235
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :		


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2025
 SETOR : 29 QUADRA : 070 ÍNDICE DO LOCAL : 2.440,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SIQUEIRA BUENO NÚMERO : 1380
 COMP. : 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: 2.111,00 TESTADA - (cf) m 32,90 PROF. EQUIV. (Fe) : 64,16
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.263,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,659 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 2.053,66
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 2.624.671,91 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 19.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : PARALELO IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: GA0434 TELEFONE : (11)-20853333
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	-0,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 6.857,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.670,94
		VARIAÇÃO : 0,6812
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 0,9999


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2025

SETOR : 3 QUADRA : 065 ÍNDICE DO LOCAL : 2.048,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DA MOCCA NÚMERO : 1131
 COMP. : 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: 400,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 40,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,125 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,491 CUSTO BASE (R\$): 2.053,66
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 453.756,18 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : CARLOS ARAÚJO
 CONTATO : PROPRIOETÁRIO TELEFONE : (11)-111111111
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	-0,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.703,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.196,83
		VARIAÇÃO : 0,8633
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2025
 SETOR : 3 QUADRA : 053 ÍNDICE DO LOCAL : 1.434,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : RUA WANDENKOLK NÚMERO : 482
 COMP. : 486 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 : 307,00 TESTADA - (cf) m 10,25 PROF. EQUIV. (Fe) : 29,95
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : escritório simples s/ elev. CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO : 1,206 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,407 CUSTO BASE (R\$) : 2.053,66
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 504.011,29 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.797.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : LELLO IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: 290455 TELEFONE : (11)-30180000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	0,23	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.626,35
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.453,11
		VARIAÇÃO : 1,2280
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0001



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

 NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2025
 SETOR : 31 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL : 2.359,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

 ENDEREÇO : RUA SIQUEIRA BUENO NÚMERO : 2550
 COMP. : 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: 705,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 55,75
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

 TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 741,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : galpão simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,125 IDADE REAL : 40 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,491 CUSTO BASE (R\$): 2.053,66
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 840.583,32 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

 NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : SIN ADM DE BENS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: 15781 TELEFONE : (11)-28081182
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	-0,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,06	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.828,96
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.504,44
		VARIAÇÃO : 0,7728
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

6

NÚMERO DA PESQUISA :

SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO

DATA DA PESQUISA :

26/05/2025

SETOR :

31

QUADRA :

075

ÍNDICE DO LOCAL :

2.553,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :

RUA SIQUEIRA BUENO

NÚMERO :

2348

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE :

SAO PAULO - SP

CEF :

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:

600,00

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUIV. (Fe) :

60,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :

Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO :

Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA :

547,00

M²

PADRÃO CONSTR.:

galpão econômico

CONSERVAÇÃO :

e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

0,609

IDADE REAL :

25

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,662

CUSTO BASE (R\$):

2.053,66

VAGAS :

0

PAVIMENTOS :

0

VALOR CALCULADO (R\$) :

452.888,35

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :

Oferta

VALOR VENDA (R\$) :

3.300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) :

0,00

IMOBILIÁRIA :

SIN ADM DE BENS

CONTATO :

ON LINE REFWEB: 15776

TELEFONE :

(11)-28081162

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.195,19
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.201,51
		VARIAÇÃO : 0,7631
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 0,9999


ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/05/2025

SETOR : 27 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 1.997,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CORONEL ANTONIO MARCELO NÚMERO : 105
 COMP. : 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: 917,00 TESTADA - (cf) m 15,10 PROF. EQUIV. (Fe) : 60,73
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.147,00 M²
 PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev. CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. PADRÃO: 1,656 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,553 CUSTO BASE (R\$): 2.053,66
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 2.157.135,50 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 8.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : ALIAR IMÓVEIS
 CONTATO : ON LINE REFWEB: 1148 TELEFONE : (11)-35989888
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floe :	-0,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,07	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 5.744,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.026,31
		VARIAÇÃO : 0,8750
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

8

NÚMERO DA PESQUISA :

SÃO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO

DATA DA PESQUISA :

26/05/2025

SETOR :

29

QUADRA :

014

ÍNDICE DO LOCAL :

2.538,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :

RUA HEITOR MAURANO

NÚMERO :

116

COMP.:

BAIRRO :

CIDADE :

SÃO PAULO - SP

CEF :

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:

150,00

TESTADA - (cf) m

5,50

PROF. EQUIV. (Fe) :

27,27

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO :

Loja

USO DA EDIFICAÇÃO :

Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA :

450,00

M²

PADRÃO CONSTR.:

escritório simples c/ elev.

CONSERVAÇÃO :

e - reparos simples

COEF. PADRÃO:

1,410

IDADE REAL :

30

anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):

0,655

CUSTO BASE (R\$):

2.053,66

VAGAS :

0

PAVIMENTOS :

0

VALOR CALCULADO (R\$) :

853.495,96

VALOR ARBITRADO (R\$) :

0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :

Oferta

VALOR VENDA (R\$) :

1.700.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) :

0,00

IMOBILIÁRIA :

PERRONE IMÓVEIS

CONTATO :

ON LINE REFWEB: 6864

TELEFONE :

(11)-26929272

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.510,03
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.714,55
		VARIAÇÃO : 0,8236
		VARIAÇÃO AVALUANDO : 1,0000

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Rua Siqueira Cardoso nº 259


MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA
DESCRIÇÃO : REAL INV E PART X ANTONIO VINICIUS L GRITZBACH

DATA : 28/05/2025

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,2

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SÃO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :
ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Fmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.768,00
☒ Testada	8,60
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco


MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA SIQUEIRA BUENO ,50	5.099,11	4.198,99	0,8235	1,0000
☒	2 RUA SIQUEIRA BUENO ,1380	6.857,00	4.670,94	0,6812	0,9999
☒	3 RUA DA MOOCA ,1131	3.705,11	3.196,83	0,8633	1,0000
☒	4 RUA WANDENKOLK ,482	3.626,35	4.453,11	1,2280	1,0001
☒	5 RUA SIQUEIRA BUENO ,2550	5.828,96	4.504,44	0,7728	1,0000
☒	6 RUA SIQUEIRA BUENO ,2348	4.195,19	3.201,51	0,7631	0,9999
☒	7 RUA CORONEL ANTONIO MARCELO ,103	5.744,67	5.026,31	0,8750	1,0000
☒	8 RUA HEITOR MAURANO ,116	4.510,03	3.714,55	0,8236	1,0000

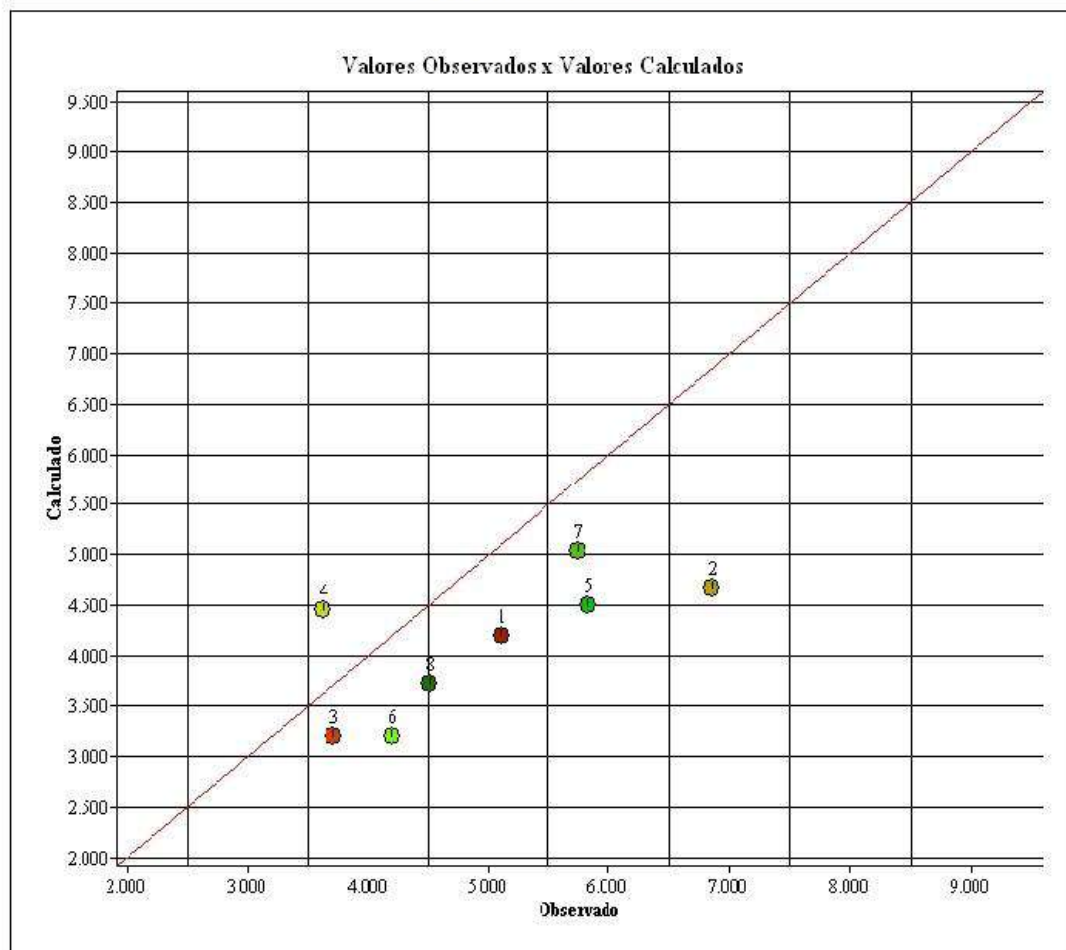

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.099,11	4.198,99
2	6.857,00	4.670,94
3	3.703,11	3.196,83
4	3.626,35	4.453,11
5	5.828,96	4.504,44
6	4.195,19	3.201,51
7	5.744,67	5.026,31
8	4.510,03	3.714,55



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA SIQUEIRA CARDOSO 259 SÃO PAULO - SP Data : 28/05/2025
 Cliente : REAL INV E PART X ANTONIO VINICIUS L GRITZBACH
 Área m² : 344,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 4.120,83/m²
 (quatro mil e cento e vinte reais e oitenta e três centavos)

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	4.945,55	Média Unitários :	4.120,83
Desvio Padrão :	1.142,24	Desvio Padrão :	681,40
- 30% :	3.461,89	- 30% :	2.884,58
+ 30% :	6.429,22	+ 30% :	5.357,08
Coefficiente de Variação :	23,1000	Coefficiente de Variação :	16,5400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1. Custo do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas ☐	Completa quanto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☒	1
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	6 ☒	3 ☐	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todos as variáveis dos dados ref aos fatores ☐	2
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,60 a 2,00 ☐	0,40 a 2,60 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	4.120,83	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	-0,0300	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	1.375.445,26
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	3.995,39000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	3.779,94	INTERVALO MÍNIMO :	3.427,00
INTERVALO MÁXIMO :	4.461,72	INTERVALO MÁXIMO :	4.569,78

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Rua Siqueira Cardoso nº 277/267



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : REAL INVEST E PARTICIP X ANTONIO V. GRITZBACH DATA : 28/05/2025
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,2
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Fmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.768,00
☒ Testada	12,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA SIQUEIRA BUENO ,50	5.099,11	4.198,99	0,8235	1,0000
☒	2 RUA SIQUEIRA BUENO ,1380	6.857,00	4.670,94	0,6812	1,0000
☒	3 RUA DA MOOCA ,1131	3.705,11	3.196,83	0,8633	1,0000
☒	4 RUA WANDENKOLK ,482	3.626,35	4.453,11	1,2280	1,0001
☒	5 RUA SIQUEIRA BUENO ,2550	5.828,96	4.504,44	0,7728	1,0000
☒	6 RUA SIQUEIRA BUENO ,2348	4.195,19	3.201,51	0,7631	1,0000
☒	7 RUA CORONEL ANTONIO MARCELO ,103	5.744,67	5.026,31	0,8750	1,0000
☒	8 RUA HEITOR MAURANO ,116	4.510,03	3.714,55	0,8236	1,0000



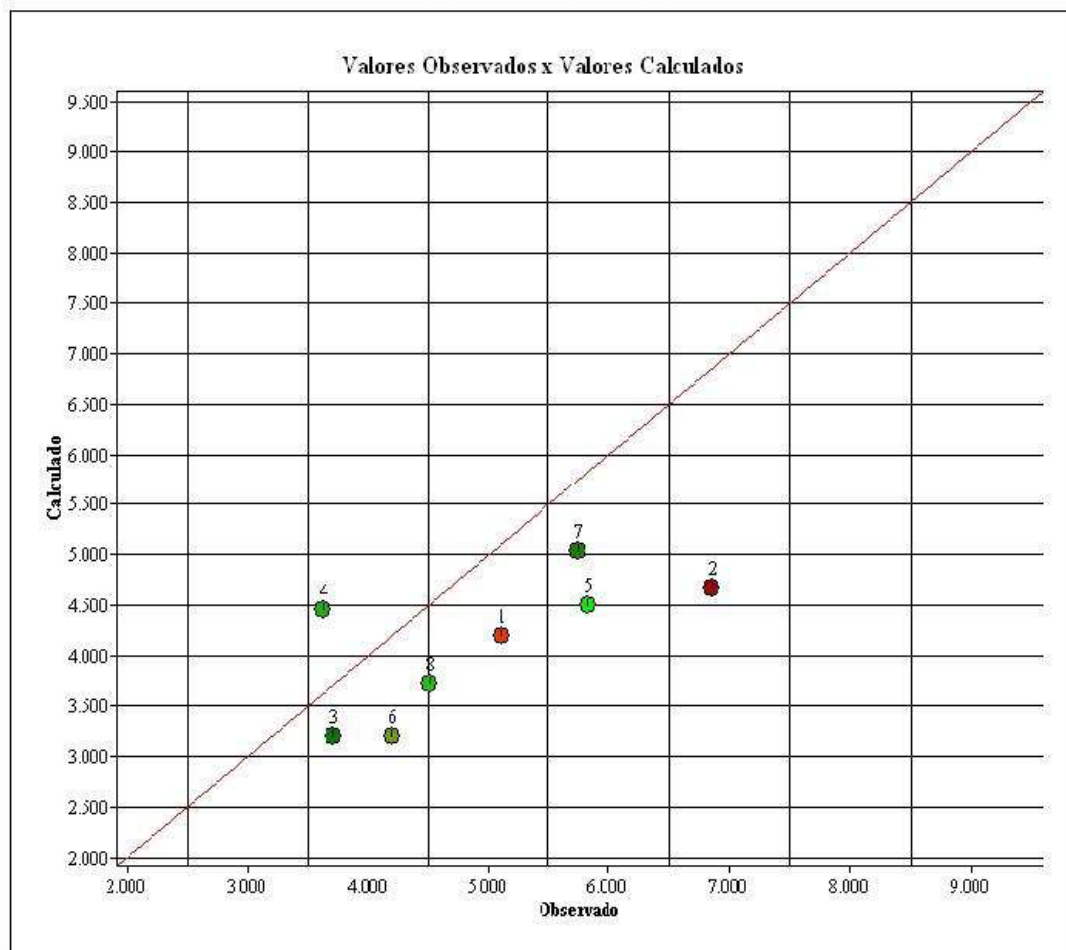
ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	5.099,11	4.198,99
2	6.857,00	4.670,94
3	3.703,11	3.196,83
4	3.626,35	4.453,11
5	5.828,96	4.504,44
6	4.195,19	3.201,51
7	5.744,67	5.026,31
8	4.510,03	3.714,55



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA SIQUEIRA CARDOSO 277, SÃO PAULO - SP Data : 28/05/2025
 Cliente : REAL INV E PART X ANTONIO VINICIUS L GRITZBACH
 Área m² : 480,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALOR UNITÁRIO
Vu = R\$ 4.120,83/m²
 (quatro mil e cento e vinte reais e oitenta e três centavos)

VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários :	4.945,55	Média Unitários :	4.120,83
Desvio Padrão :	1.142,24	Desvio Padrão :	681,40
- 30% :	3.461,89	- 30% :	2.884,58
+ 30% :	6.429,22	+ 30% :	5.357,08
Coefficiente de Variação :	23,1000	Coefficiente de Variação :	16,5400

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1. Custo do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas ☐	Completa quanto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☒	1
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	6 ☒	3 ☐	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as variáveis dos dados analisados ☒	Apresentação de inform ref a todos as variáveis dos dados ref aos fatores ☐	2
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,60 a 2,00 ☐	0,40 a 2,60 "a" ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	4.120,83	PROFUNDIDADE	0,0000
TESTADA:	0,0400	FATOR ÁREA:	0,0000
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	VALOR TOTAL (R\$) :	2.051.458,17
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²):	4.273,87000		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO :	3.779,94	INTERVALO MÍNIMO :	3.702,49
INTERVALO MÁXIMO :	4.461,72	INTERVALO MÁXIMO :	4.845,25

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III