



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL
DE SANTO AMARO**

PROCESSO: 1023238-30.2020.8.26.0002

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada pelo **CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO HORMÍNIO MAIA** contra **JAG JARAGUÁ ARMAZENS
GERAIS LTDA.**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes
ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Sansão Alves dos Santos nº 433/435 conjunto nº 22, Condomínio Edifício Hormínio Maia, no bairro do Brooklin Novo, matriculado sob nº 155.488 perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL**

matricula
155.488

ficha
01

**15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

São Paulo, 23 de agosto de 1999.

IMÓVEL: O escritório nº 22, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO HORMINO MAIA, situado na Rua Sansão Alves dos Santos nºs 433/435, 30º Subdistrito Ibirapuera, encerrando a área útil de 104,380 metros quadrados, a área de garagem de 47,500 metros quadrados, a área comum de 99,358 metros quadrados, e a área total construída de 251,238 metros quadrados, com uma... correspondente fração ideal no terreno de 5,0613%, cabendo-lhe o direito ao uso de duas (02) vagas de uso comum. Contribuinte nº 085.418.0057-1.

PROPRIETÁRIA: BRACO INCORPORAÇÕES S/C LTDA., com sede nesta - Capital, à Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1.091, 5º andar, CNPJ nº 45.873.833/0001-03.

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



2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Sansão Alves dos Santos nº 433/435 conjunto nº 22, Condomínio Edifício Hormínio Maia no bairro do Brooklin Novo, setor 085 quadra 418 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Sansão Alves dos Santos é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Engenheiro Carlos Berrine.

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

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontram-se erigido 1 (uma) torre de edifício destinado ao uso comercial, apresentando o prédio em questão fachada em massa texturizada; cerâmica e vidro temperado; piso externo em pedras; fechamento em muro e gradil, sendo constituído de 2 (dois) subsolos destinado a garagem, loja comercial no pavimento térreo, 9 (nove) pavimentos superiores com 2 (dois) conjuntos por andar, perfazendo um total de 16 (dezesesseis) unidades comerciais.

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

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



2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avaliada apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ENTRADA: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; ar condicionado central.

SALA 1: Piso em carpete de madeira; paredes de drywall revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso, ar condicionado central.

SALA 2: Piso em carpete de madeira; paredes de drywall revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso, ar condicionado central.

SALA DE REUNIÃO: Piso em carpete de madeira; paredes de drywall revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso, ar condicionado central.

SALA 3: Piso em carpete de madeira; paredes de drywall revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso, ar condicionado central.

ESPAÇO CAFÉ: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; pia de granito com cuba de inox; esquadria de alumínio com vidro liso.

SALA AR CONDICIONADO: Piso em concreto; paredes em pintura látex.

BANHO FEMININO: Piso cerâmico; paredes em azulejo; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com ventilação.



- 5 -

BANHO MASCULINO: Piso cerâmico; paredes em azulejo; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; esquadria de alumínio com ventilação.

A unidade em questão possui 2(duas) vagas indeterminadas na garagem, área privativa de 104,380m², área comum de 99,358m², totalizando a área de 251,238m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 5,0613%.

O imóvel classifica-se de acordo com o estudo “Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 2 – Comercial e Serviços, grupo 2.1.- Escritório, no item 2.1.4.- Padrão Superior com elevador.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 26 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,43 ou 43%.

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



- 6 -

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: VISTA DA RUA SANSÃO ALVES DOS SANTOS DEFRONTE AO IMÓVEL.



- 7 -



FOTO 2: CARACTERÍSTICAS DA RUA SANSÃO ALVES DOS SANTOS EM SENTIDO CONTRÁRIO.



- 8 -



FOTO 3: CARACTERÍSTICAS DA RUA ALCIDES LOURENÇO DE ROCHA DEFRENTE AO IMÓVEL.



- 9 -



FOTO 4: VISTA DA RUA ALCIDES LOURENÇO DE ROCHA SENTIDO CONTRARIO.



- 10 -



FOTO 5: FRENTE DO TERRENO PARA A RUA SANSÃO ALVES DOS SANTOS.



FOTO 6: FRENTE DO TERRENO PARA A RUA ALCIDES LOURENÇO DE ROCHA.



- 12 -

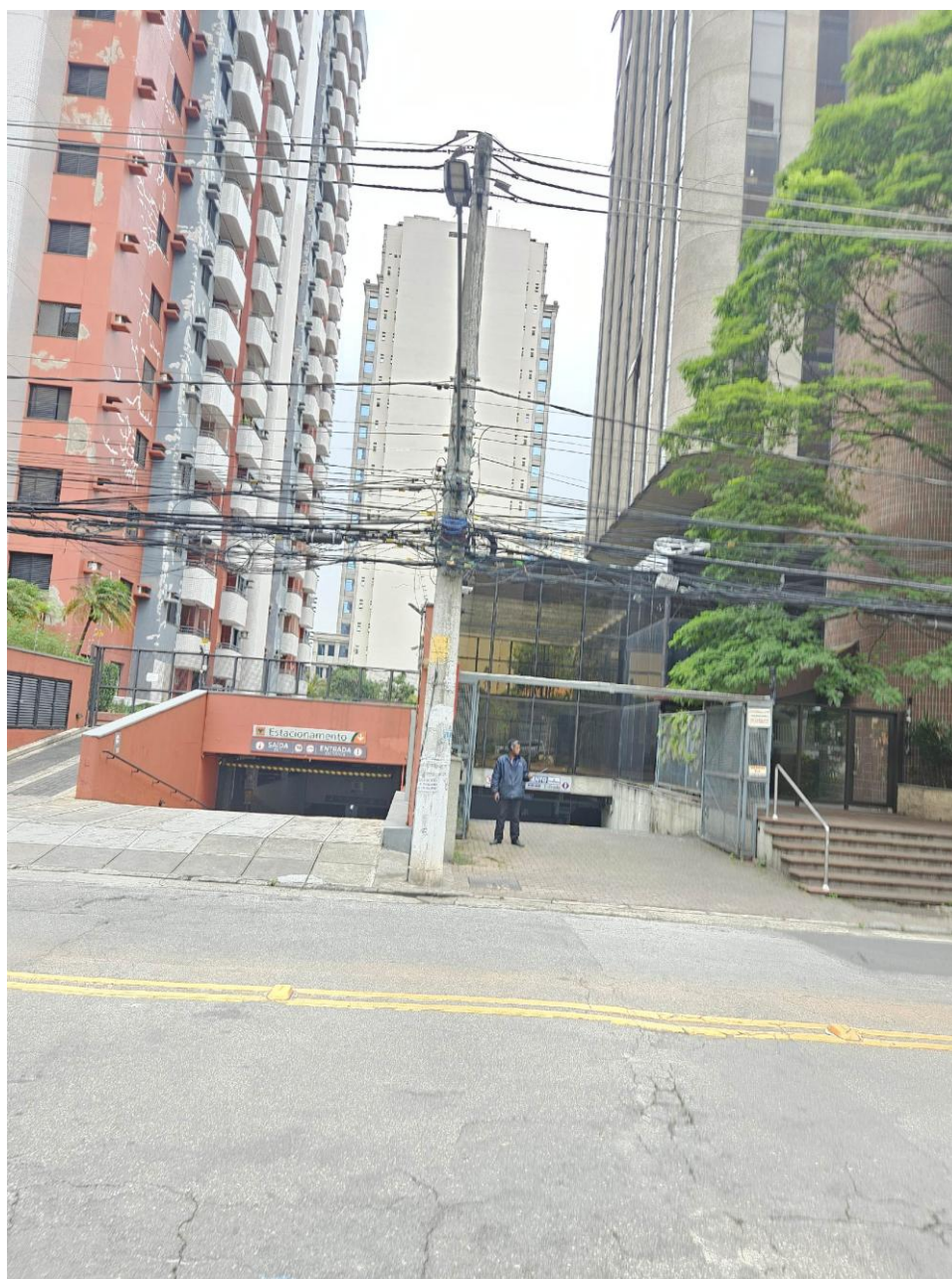


FOTO 7: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



- 13 -



FOTO 8: DIVISA LATERAL DIREITA.



- 14 -



FOTO 9: FACHADA DO EDIFÍCIO PARA A RUA ALCIDES LOURENÇO DE ROCHA.



- 15 -



FOTO 10: FACHADA DO EDIFÍCIO PARA A RUA SANSÃO ALVES DOS SANTOS



- 16 -



FOTO 11: VISTA GERAL DO CONDOMINIO.



- 17 -

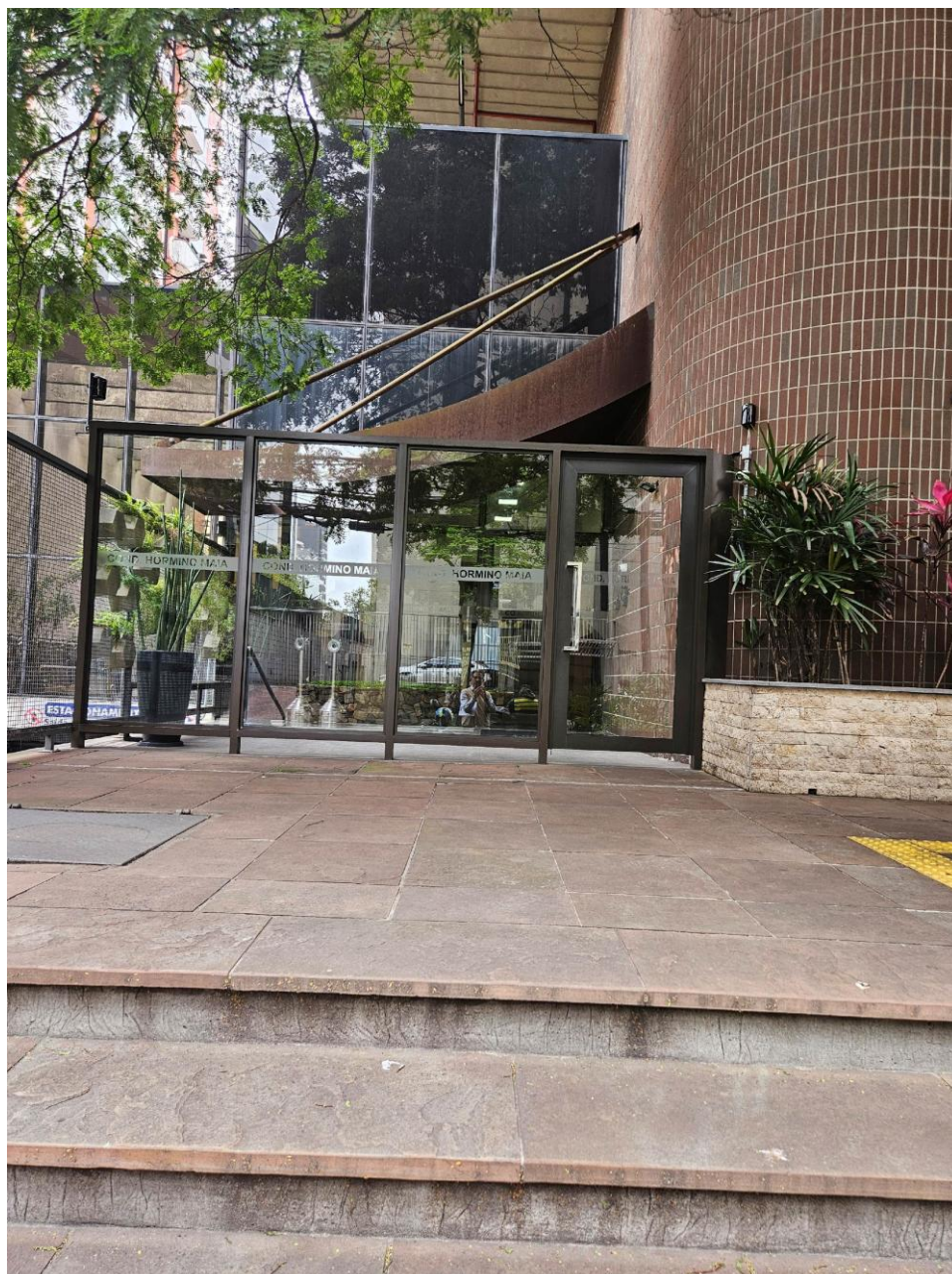


FOTO 12: ACESSO AO INTERIOR DO EDIFÍCIO.



- 18 -



FOTO 13: HALL DE ENTRADA DO ANDAR TERREO.



- 19 -



FOTO 14: HALL DO ANDAR DA UNIDADE.



- 20 -



FOTO 15: PORTA DE ACESSO AO ESCRITÓRIO.



- 21 -



FOTO 16: SALÃO DE ENTRADA DO ESCRITÓRIO.



- 22 -



FOTO 17: SALA 1.



- 23 -



FOTO 18: SALA 2.



- 24 -

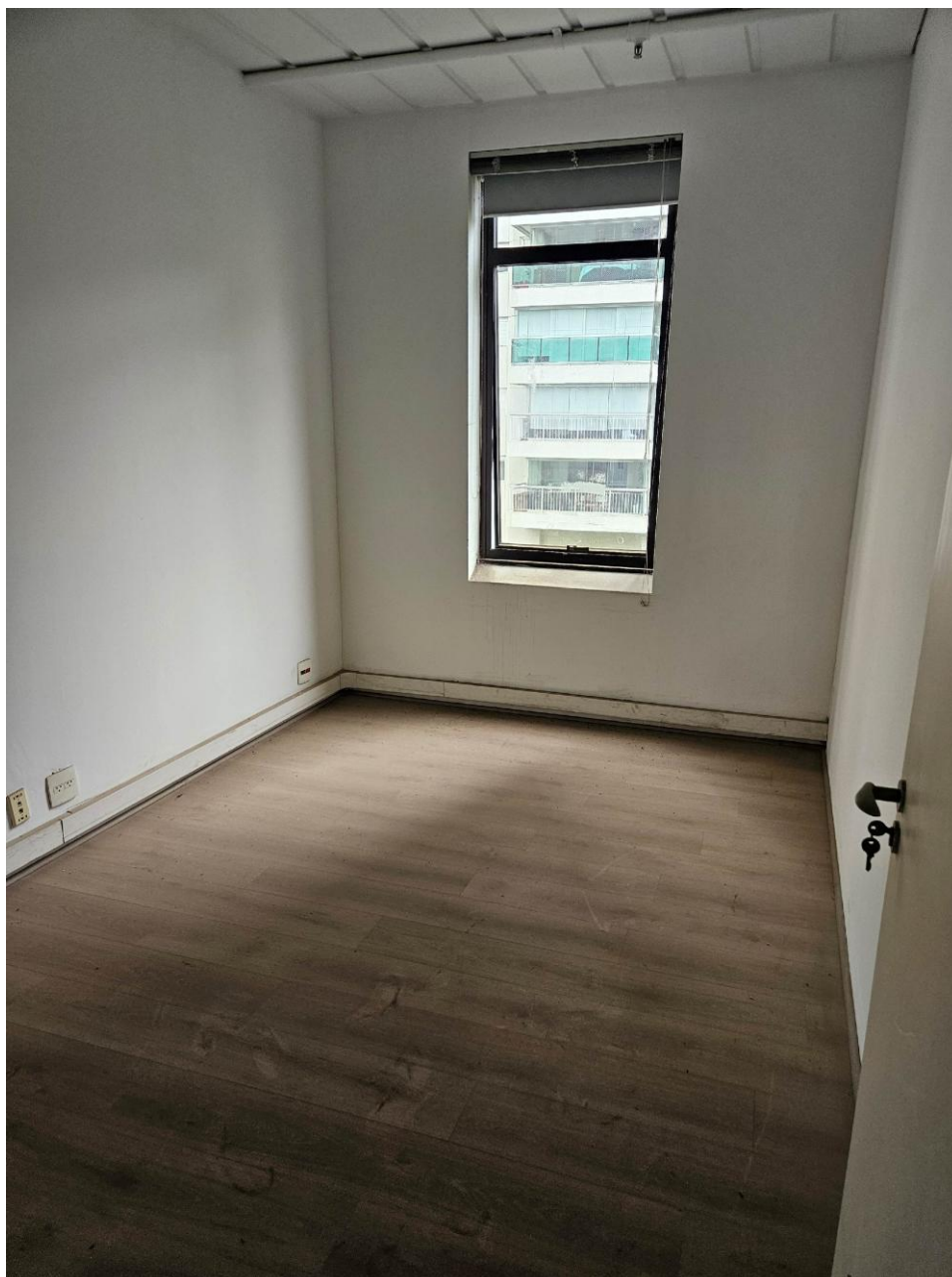


FOTO 19: SALA REUNIÃO.



- 25 -



FOTO 20: SALA 3.



- 26 -

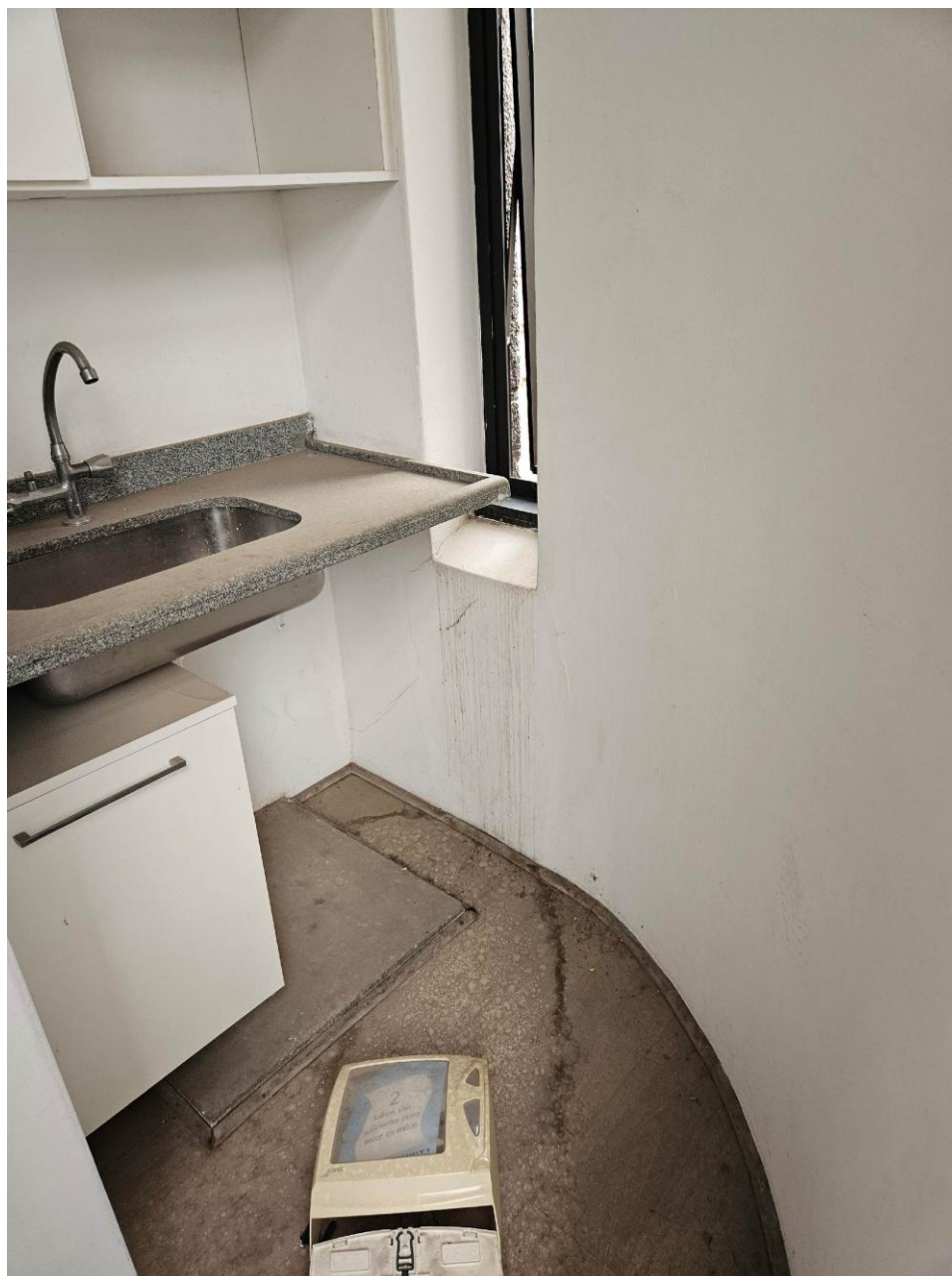


FOTO 21: ESPAÇO CAFÉ.



- 27 -



FOTO 22: SALA DE AR CONDICIONADO.



- 28 -



FOTO 23: BANHEIRO FEMININO.



- 29 -



FOTO 24: BANHEIRO MASCULINO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

FATOR ATUALIZAÇÃO: Os elementos vendidos no edifício foram atualizados até a data do laudo pelos índices inflacionários.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2024, apresentando para a Rua Sansão Alves dos Santos setor 085 quadra 418 o índice fiscal 9.685.

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



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Comercial e Serviço, no grupo Escritório Padrão Superior, apresentando o fator 6,371.

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

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

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

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke



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

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

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

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

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 26 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,43 ou 43%.



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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

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



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “ c ” com percentual de “43”, corresponde a 0,675.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,675 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,740$$

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

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

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 8(oito) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



- 36 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/01/2026
 SETOR : 085 QUADRA : 666 ÍNDICE DO LOCAL : 4.075,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Dr. Chucri Zaidan NÚMERO : 1550
 COMP. : 20º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,904 IDADE : 10 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 160,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 160,00

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\$) : 1.680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : F L Brokers Imóveis
 CONTATO : Sr. Bruno TELEFONE : (11)-55021010
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.450,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.388,23	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.061,77
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8531
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 37 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/01/2026
 SETOR : 085 QUADRA : 095 ÍNDICE DO LOCAL : 6.143,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Portugal NÚMERO : 1629
 COMP.: 7º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,273 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,773 IDADE : 23 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 42,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 42,00

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\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Lopes Elite Imóveis
 CONTATO : Sra. Valéria TELEFONE : (11)-48902335
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -326,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.674,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9638
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 38 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/01/2026
 SETOR : 085 QUADRA : 655 ÍNDICE DO LOCAL : 5.489,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Roque Petroni Júnior NÚMERO : 850
 COMP.: 10º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,913 IDADE: 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 103,00

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\$) : 1.260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : F L Brokers Imóveis
 CONTATO : Sra. Deise TELEFONE : (11)-55021010
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.009,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.688,24	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.321,47
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8467
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 39 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/01/2026
 SETOR : 085 QUADRA : 533 ÍNDICE DO LOCAL : 8,146,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Arandu NÚMERO : 281
 COMP.: 6º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório ESTADO: FACE:
 CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: escritório médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,273 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,725 IDADE: 27 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 70,00

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\$): 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Guairá Imóveis
 CONTATO: Sr. Luiz TELEFONE: (11)-41267300
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 129,10	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9.129,10
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0143
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



- 40 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/01/2026
 SETOR : 085 QUADRA : 655 ÍNDICE DO LOCAL : 3.959,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jaceru NÚMERO : 384
 COMP. : 16º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,895 IDADE: 11 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 74,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 74,00

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\$) : 860.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : F L Brokers Imóveis
 CONTATO : Sra. Deise TELEFONE : (11)-55021010
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.459,46
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.467,83	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.991,63
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8597
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 41 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/01/2026
 SETOR : 085 QUADRA : 418 ÍNDICE DO LOCAL : 9.685,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sansão Alves dos Santos NÚMERO : 433/435
 COMP.: Conj. 62 BAIRRO : 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: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,738 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 104,38 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 104,38

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\$) : 887.300,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Union São Paulo
 CONTATO : Sra. Emily TELEFONE : (11)-947396262
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.650,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.650,60
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 42 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/01/2026
 SETOR : 085 QUADRA : 418 ÍNDICE DO LOCAL : 9.685,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sansão Alves dos Santos NÚMERO : 433/435
 COMP.: conj. 92 BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,738 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 104,38 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 104,38

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\$) : 880.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. João Vicente TELEFONE : (11)-996214262
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.587,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.587,66
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



- 43 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 23/01/2026
 SETOR : 085 QUADRA : 418 ÍNDICE DO LOCAL : 9.685,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Sansão Alves dos Santos NÚMERO : 433/435
 COMP.: conj. 91 BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Escritório ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : escritório superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,371 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,738 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 104,38 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 104,38

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\$) : 880.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Proprietário
 CONTATO : Sr. João Vicente TELEFONE : (11)-996214262
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.587,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.587,66
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

3.2.1.- MODELO ADOTADO



- 44 -

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Condomínio Harminio x JAG

DATA: 26/01/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	9.685,00
☒ Obsolescência	Idade 26 Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	escritório superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator de Obsolescência, apresentando o menor coeficiente de variação, correspondente a 8,79%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 14,70%.

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



3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Dr. Chucri Zaidan ,1550	9.450,00	8.061,77	0,8531
☒ 2	Avenida Portugal ,1629	9.000,00	8.674,00	0,9638
☒ 3	Avenida Roque Petroni Júnior ,850	11.009,71	9.321,47	0,8467
☒ 4	Rua Arandu ,281	9.000,00	9.129,10	1,0143
☒ 5	Rua Jaceru ,384	10.459,46	8.991,63	0,8597
☒ 6	Rua Sansão Alves dos Santos ,433/435	7.650,60	7.650,60	1,0000
☒ 7	Rua Sansão Alves dos Santos ,433/435	7.587,66	7.587,66	1,0000
☒ 8	Rua Sansão Alves dos Santos ,433/435	7.587,66	7.587,66	1,0000

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



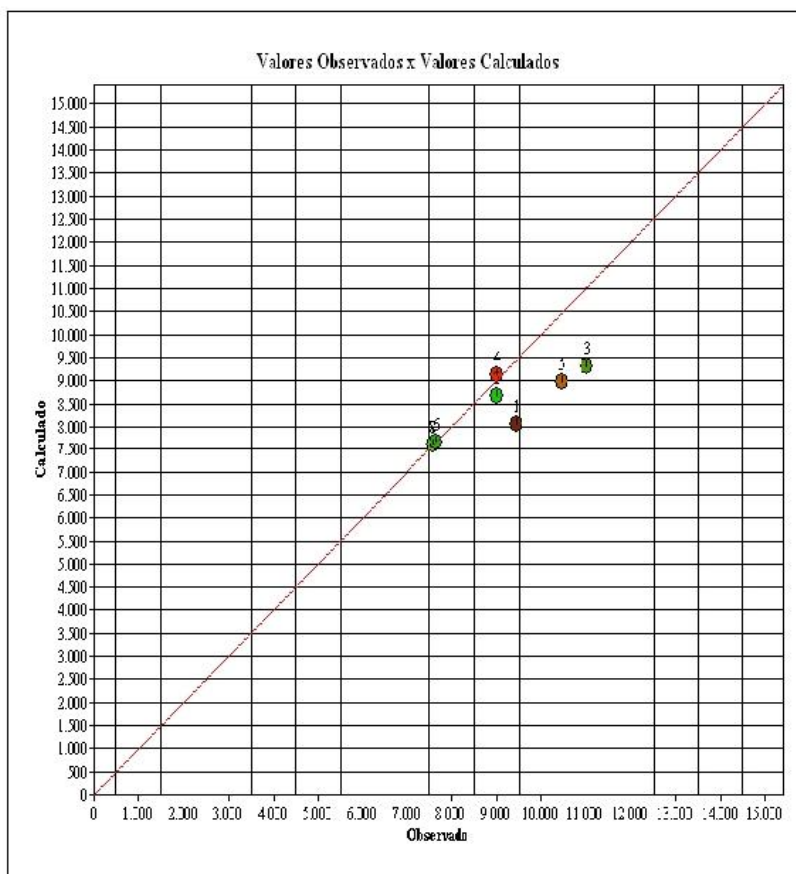
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.450,00	8.061,77
2	9.000,00	8.674,00
3	11.009,71	9.321,47
4	9.000,00	9.129,10
5	10.459,46	8.991,63
6	7.650,60	7.650,60
7	7.587,66	7.587,66
8	7.587,66	7.587,66

GRÁFICO DE DISPERSÃO





- 47 -

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 8.375,49/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Escritório vertical	Local : Rua Sansão Alves dos Santos 433/435 conjunto 22 Brooklin Novo SAO	Data : 26/01/2026
Cliente : Condomínio Harminio x JAG		
Área terreno m² : 1.500,00	Edificação m² : 104,38	Modalidade : Venda
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 8.968,14	Média Unitários : 8.375,49
Desvio Padrão : 1.318,74	Desvio Padrão : 736,48
- 30% : 6.277,70	- 30% : 5.862,84
+ 30% : 11.658,58	+ 30% : 10.888,13
Coefficiente de Variação : 14,7000	Coefficiente de Variação : 8,7900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	Completa qto aos fatores usados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	2
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	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 "a	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.375,49	VALOR TOTAL (R\$) : 874.233,65
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.375,49000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 8.007,05	INTERVALO MÍNIMO : 8.007,05
INTERVALO MÁXIMO : 8.743,93	INTERVALO MÁXIMO : 8.743,93

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_p = Área privativa construída: 104,38m²

V_u = Valor unitário: R\$ 8.375,49/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 104,38\text{m}^2 \times \text{R\$ } 8.375,49/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 874.233,00$ equivalendo a R\$ 870.000,00 redondos.

(Oitocentos e setenta mil reais)

O valor é válido para janeiro de 2026.



4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel, corresponde ao seguinte:

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 870.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 870.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 870.000,00$

(Oitocentos e setenta mil reais)

O valor é válido para janeiro de 2026.



5.- RESPOSTA AOS QUESITOS

5.1.- QUESITOS DO AUTOR (fls. 1847/1848)

1- “*Queira o Sr. Perito descrever a localização do imóvel penhorado.*”

Resp.: Vide item 2 do laudo.

2- “*Qual é o valor médio do metro quadrado na região do imóvel penhorado?*”

Resp.: O valor unitário médio corresponde à R\$ 8.375,49/m².

3- “*É possível determinar o valor básico unitário da unidade condominial penhorada?*”

Resp.: Sim.

4- “*Caso positiva a resposta ao quesito anterior, favor apontar o valor básico unitário da unidade penhorada.*”

Resp.: O valor unitário básico do imóvel equivale à R\$ 8.375,49/m².

5- “*Informe o Sr. Perito o aspecto geral do imóvel penhorado.*”

Resp.: Vide item 2 vistoria.

6- “*Com base na avaliação do Sr. Perito, qual é o valor do imóvel penhorado?*”

Resp.: O valor do imóvel corresponde à R\$ 870.000,00, válido para janeiro/2026.



7- “ Acrescente o Sr. Perito outras informações que julgar necessárias quanto à avaliação judicial do imóvel penhorado.”

Resp.: Vide corpo do laudo.

5.2.- QUESITOS DA REQUERIDA

Não foram formulados.



- 52 -

6.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 52(cinquenta e duas) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 30 de janeiro de 2026

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



- 53 -

ANEXO 1

