

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

Origem: 8ª Vara Cível da Comarca da Capital – Fórum Central Cível

Processo: 1033871-98.2000.8.26.0100

Ação: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Edifício Fazenda do Morumby

Requerido: Espólio de Baijat Iabrude Filho

Mês de Referência: Maio/ 2.026

JOSÉ RIBEIRO, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação em epígrafe, vem mui respeitosamente apresentar a V.Ex.^ª, o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PRELIMINARES

1.1 - Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado, às fls. 2.072 dos autos, com a sua nomeação para efetuar a perícia.

O mister tem por objetivo a determinação do valor de venda de imóvel sito à **Rua Joaquim Nabuco, nº 1.670**, bairro **Brooklin**, município de **São Paulo - SP**, conforme Matrícula 37.609 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.2 - Considerações Gerais

O presente Laudo de Vistoria de Imóvel a seguir, enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- ✓ O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta perícia;
- ✓ As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio Perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestadas por terceiros;
- ✓ O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos **Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia**,

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

**bem como do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia/SP.**

2. RESUMO PROCESSUAL

2.1 - Inicial (fls. 2/4 dos autos digitalizados)

O processo teve início quando o Condomínio Edifício Fazenda do Morumby ajuizou AÇÃO DE COBRANÇA PELO PROCEDIMENTO SUMÁRIO em face de Baijat labrude Filho e Etelvina Vaz labrude, em 26/9/2.000.

Na exordial, a parte Requerente alegou que os Requeridos, na qualidade de proprietários do apartamento nº 102-D do Condomínio Edifício Fazenda do Morumby, localizado na Rua Antonio Júlio dos Santos, nº 78, São Paulo/SP, encontravam-se inadimplentes em relação às despesas condominiais vencidas no período compreendido entre 20/5/2.000 e 15/9/2.000. Informou que o débito perfazia o montante de R\$ 6.904,79, já atualizado monetariamente pelo INPC/IBGE, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês e multa prevista na convenção condominial.

Requeru a citação dos requeridos, a procedência da ação, a condenação ao pagamento do débito principal, acrescido de juros, correção monetária, multa e honorários advocatícios fixados em 20%, a inclusão das parcelas vincendas no curso da lide e a produção de todas as provas admitidas em direito. Também foi atribuído à causa o valor de R\$ 6.904,79

2.2 - Petição Intermediária (fls. 677 dos autos digitalizados)

Ante o falecimento dos Requeridos e tendo sido o polo passivo transferido para o espólio, o Requerente protocola pedido de penhora do imóvel objeto desta avaliação.

2.3 - Decisão Judicial (fls. 2.072 dos autos digitalizados)

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Após ter sido objeto de hasta pública com resultado negativo, e respectiva avaliação feita há 10 (dez) anos, aproximadamente, o Requerente solicita sua atualização. Em sua R. Decisão, o Douto Juízo nomeia este Perito para efetuar tal mister.

3. VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS

3.1 - Vistoria

Conforme petição protocolada e juntada aos autos às fls. 2.108/2.109, o Perito esteve no local onde se situa o imóvel em tela. Na companhia do Sr. Baijat Vaz labrude, herdeiro dos Requeridos e do Dr. Rui Pacheco Bastos, ilustre patrono do Requerente, pode adentrar o imóvel para verificar as características construtivas e fazer registros fotográficos.

3.2 - Situação

O imóvel em tela está localizado na **Rua Joaquim Nabuco, nº 1.670**, bairro **Brooklin**, município de **São Paulo - SP**, conforme Matrícula 37.609 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, com inscrição na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel da Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 086.272.0016-5 (documentos anexados a este laudo), localizado em PA (PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL) do Sistema de Zoneamento da Prefeitura Municipal de São Paulo, completada pelas Rua Professor Miguel Maurício da Rocha, Rua Laplace e Rua Tibiriçá.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgotos, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio, bancos, igreja, clubes associativos, escolas, universidades e coleta de lixo regular.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

A região geoeconômica apresenta predominância de casas.

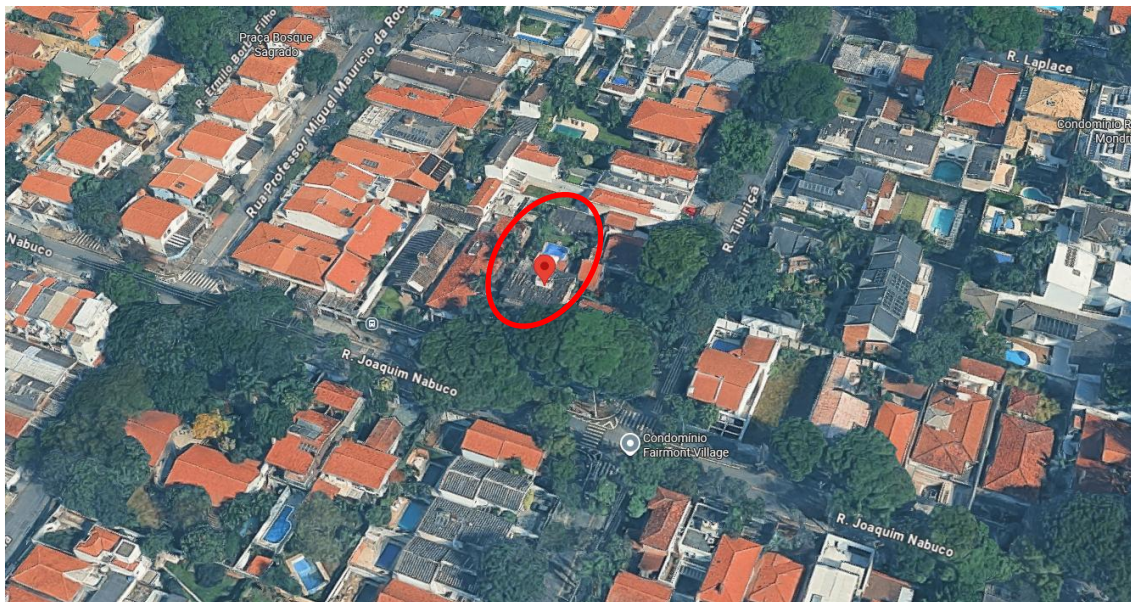


FOTO 1: Mapa ilustrativo da região do imóvel (fonte: **Google Earth**)

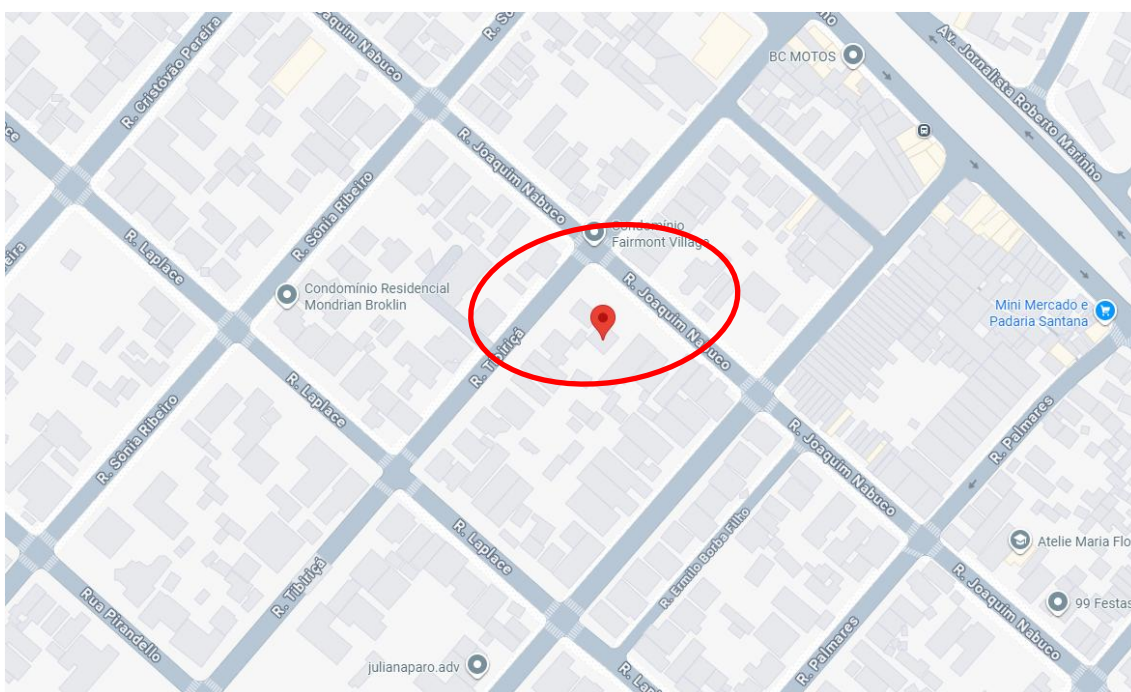


FIGURA 1: Exata localização do imóvel (fonte: <http://www.geosalto.geonet.net.br/>)

3.3 - Características Particulares

3.3.1 - Terreno

Constituído por área de terreno, localizado em meio de quadra, com superfície aparentemente firme e seca, de formato visivelmente regular, com testada principal para a Rua Joaquim Nabuco.

3.3.2 - Benfeitorias:

As dimensões do imóvel que constam da respectiva Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (mais atual) e sua matrícula são as seguintes:

- ✓ Área construída:..... 670,00 m²
- ✓ Área do terreno:..... 750,00 m²

Importante salientar que esta avaliação não levará em consideração possíveis passivos fiscais, tais como IPTU.

3.3.3 – Distribuição de Cômodos (registros fotográficos como anexos):

a) PISO INFERIOR:

- ✓ 01 (uma) sala de estar;
- ✓ 01 (uma) sala de jantar;
- ✓ 01 (uma) cozinha;
- ✓ 01 (uma) copa;
- ✓ 01 (um) escritório;
- ✓ 01 (um) banheiro;

b) EDÍCULA INFERIOR:

- ✓ **03 (três) dormitórios;**
- ✓ **01 (uma) cozinha;**
- ✓ **01 (um) banheiro;**

c) PISO SUPERIOR:

- ✓ **02 (dois) dormitórios;**
- ✓ **01 (uma) suíte;**
- ✓ **01 (um) banheiro da suíte;**
- ✓ **01 (um) banheiro;**
- ✓ **01 (uma) cozinha;**

d) EDÍCULA SUPERIOR:

- ✓ **01 (uma) garagem;**
- ✓ **01 (uma) oficina;**
- ✓ **01 (um) banheiro;**

De acordo com Certidão de Dados Cadastrais do imóvel, o imóvel ora em tela possui uma idade real de 62 (sessenta e dois) anos.

Seu padrão construtivo deve ser classificado segundo o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, como sendo **“Casa Padrão Médio – Limite Médio”**.

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

FIGURA 2: (fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP)

Seu estado de conservação, constatado no momento da vistoria técnica, deve ser classificado como – **“h”** – ***necessitando de reparos importantes a edificação sem valor*** – ***edificação cujo estado seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações elétricas e hidráulicas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.*** (Quadro 1 – Estado de Conservação Ec – Valores de Edificações Urbanas – IBAPE/SP)

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

FIGURA 3: (fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP)

4. AVALIAÇÃO

Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como *o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.*

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- ✓ **Método Comparativo Direto**
- ✓ **Método Involutivo**
- ✓ **Método Evolutivo**
- ✓ **Método da Capitalização da Renda**

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.1, define este método da seguinte forma:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no

confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

Método Involutivo

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, estimar o valor de mercado do produto imobiliário e, também, projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de

viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”

Método Evolutivo

Neste método a composição do valor unitário do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- ✓ o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- ✓ as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”

Método da Capitalização da Renda

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

Métodos de identificação do custo de um bem

Método Comparativo Direto do Custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Método da Quantificação do Custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto às fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”

Para os casos em tela, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método Evolutivo** serão adotados para efeito desta avaliação.

5. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 - Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- ✓ **Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;**
- ✓ **Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT;**

5.2 – Determinação do Valor do Imóvel

No caso presente, para determinação do valor de mercado do imóvel, empregar-se-á o **Método Comparativo de Dados de Mercado** com a **Ferramenta do Tratamento por Fatores** associada ao **Método Evolutivo**, pois teremos que o valor do imóvel se dará pelo valor do terreno somado ao valor das benfeitorias ali existentes.

5.3 – Determinação do Valor do Terreno

No caso presente, a partir de uma amostra do mercado imobiliário, para determinação do valor unitário médio do terreno, empregar-se-á a ferramenta do **Tratamento por Fatores** no sentido da homogeneização de variáveis.

5.3.1 - Pesquisa Imobiliária.

O Perito, procurou privilegiar informações de imóveis em situação de localização semelhante à do imóvel em tela. Dentro desse critério, a hierarquia utilizada foi a localização no MESMO SETOR FISCAL (086), com áreas não inferiores à

metade e não superiores ao seu dobro, conforme preconiza o item 10.6 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP: 2011, encontrando 10 (dez) elementos.

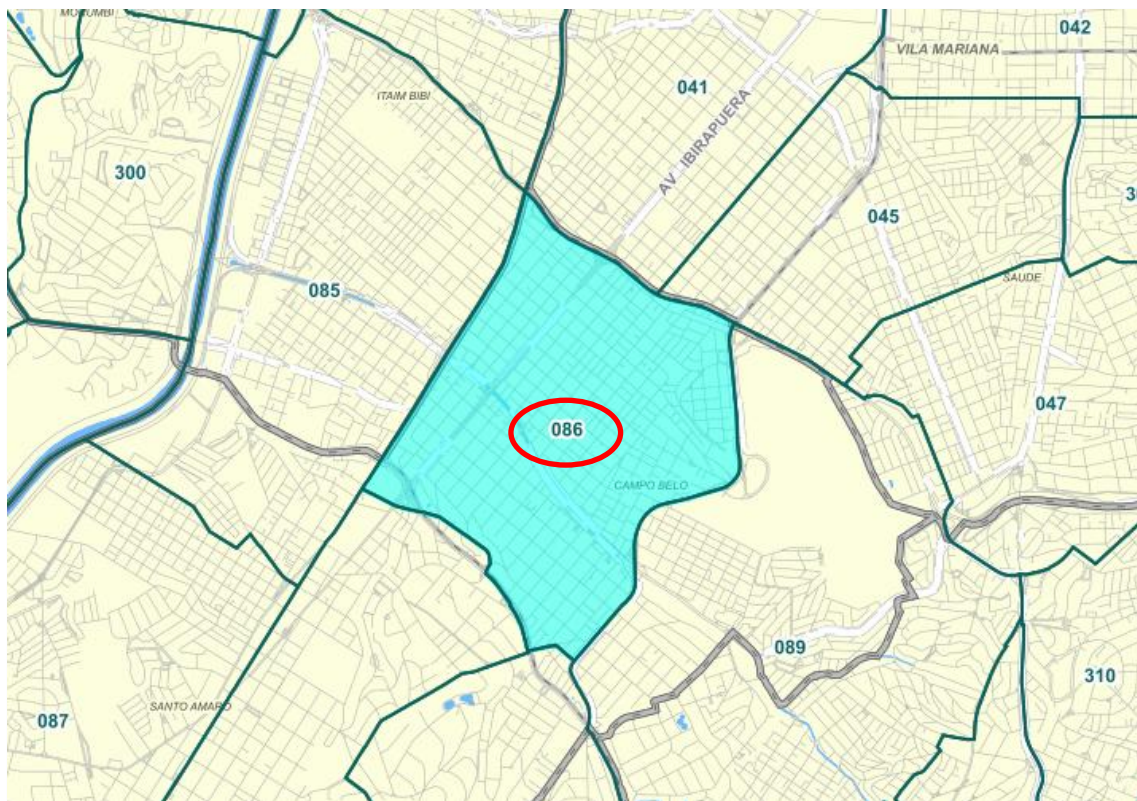


FIGURA 4: Setor Fiscal utilizado para a pesquisa imobiliária amostral. (fonte: GEOSAMPA)

Para se chegar ao valor unitário do m² (metro quadrado) de terreno, foi necessária a retirada do valor das benfeitorias para cada um dos itens da amostra, no sentido da sua homogeneização.

O cálculo do valor da benfeitoria deve levar em conta as seguintes variáveis:

$$Vb = \text{Índice Padrão da Edificação} * R8N * Aconst * Foc$$

Onde,

Vb	= Valor da benfeitoria
Índice Padrão	= Índice do Padrão Construtivo do imóvel ¹
R8N	= Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) ²
Aconst	= Área construída
Foc	= é o componente utilizado na avaliação de imóveis para quantificar a perda de valor devido à obsolescência, que pode ser funcional, tecnológica ou econômica. A obsolescência ocorre quando um imóvel perde valor devido a fatores como desatualização, mudanças nas preferências do mercado, inadequação ao uso atual ou deterioração em relação a padrões mais modernos. ³

No valor ofertado, estão incluídos o terreno onde se situa o imóvel e mais a benfeitoria ali erigida. Destarte:

$$Vt = Vo - (\text{Índice Padrão da Edificação} \times R8N \times Aconst \times Foc)$$

Onde, **Vt** = Valor do terreno

A seguir, o Perito elenca cada item da amostra e seu respectivo cálculo:

¹Intervalo de Índices – Pc - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP

²Custo Unitário Básico (CUB) – SINDUSCON – Valor abril/26 (último disponível) = R\$ 2.146,09

³Obsolescência com base na idade e padrão construtivo, utilizando-se o Método de Ross-Heidecke.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Elemento nº 01:

Endereço: Rua Sônia Ribeiro, 854

Setor/Quadra/Lote: 086.226.0037-8

Valor: R\$ 3.820.000,00

Área Terreno: 500,00 m²

Área Construída: 419,00 m²

Padrão da benfeitoria: Superior – regular (c)

Idade Real: 16 anos

Índice Fiscal: R\$ 2.507,00

Ofertante: Quinto Andar

Oferta/Transação: Oferta

Telefone(s): (11) 4020-1955



FOTO 2

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
1	2.146,09	Superior	2,656	419,000	70,00	20%	16

% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
22,9%	c	2,52%	0,838	0,8703	2.078.648,29

FIGURAS 5 e 6 – Cálculo do valor da benfeitoria.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINDO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Elemento nº 02:

Endereço: Rua Joaquim Nabuco, 1434

Setor/Quadra/Lote: 086.226.0021-1

Valor: R\$ 3.300.000,00

Área Terreno: 1.000,00 m²

Área Construída: 416,00 m²

Padrão da benfeitoria: Superior – necess.de reparos simples (e)

Idade Real: 56 anos

Índice Fiscal: R\$ 2.507,00

Ofertante: Quinto Andar

Oferta/Transação: Oferta

Telefone(s): (11) 4020-1955



FOTO 3

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
2	2.146,09	Superior	2,656	416,000	70,00	20%	56

% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
80,0%	e	18,10%	0,229	0,3835	909.253,27

FIGURAS 7 e 8 – Cálculo do valor da benfeitoria.

Elemento nº 03:

Endereço: Rua Joaquim Nabuco, 1622

Setor/Quadra/Lote: 086.234.0008-9

Valor: R\$ 3.460.000,00

Área Terreno: 450,00 m²

Área Construída: 450,00 m²

Padrão da benfeitoria: Superior –entre reg/nec. de rep. simples (d)

Idade Real: 44 anos

Índice Fiscal: R\$ 2.487,00

Ofertante: Quinto Andar

Oferta/Transação: Oferta

Telefone(s): (11) 4020-1955



FOTO 4

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
3	2.146,09	Superior	2,656	450,000	70,00	20%	44

% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
62,9%	d	8,09%	0,449	0,5589	1.433.676,38

FIGURAS 9 e 10 – Cálculo do valor da benfeitoria.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Elemento nº 04:

Endereço: Rua Laplace, 1721

Setor/Quadra/Lote: 086.287.0030-7

Valor: R\$ 2.900.000,00

Área Terreno: 300,00 m²

Área Construída: 360,00 m²

Padrão da benfeitoria: Superior – regular (c)

Idade Real: 44 anos

Índice Fiscal: R\$ 2.507,00

Ofertante: Quinto Andar

Oferta/Transação: Oferta

Telefone(s): (11) 4020-1955



FOTO 5

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
4	2.146,09	Superior	2,656	360,000	70,00	20%	44

% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
62,9%	c	2,52%	0,476	0,5807	1.191.577,47

FIGURAS 11 e 12 – Cálculo do valor da benfeitoria.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINDO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Elemento nº 05:

Endereço: Rua Laplace, 1622

Setor/Quadra/Lote: 086.283.0007-4

Valor: R\$ 3.190.000,00

Área Terreno: 600,00 m²

Área Construída: 380,00 m²

Padrão da benfeitoria: Superior – necess. de reparos simples (e)

Idade Real: 52 anos

Índice Fiscal: R\$ 2.507,00

Ofertante: Quinto Andar

Oferta/Transação: Oferta

Telefone(s): (11) 4020-1955



FOTO 6

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
5	2.146,09	Superior	2,656	380,000	70,00	20%	52

% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
74,3%	e	18,10%	0,289	0,4311	933.674,71

FIGURAS 13 e 14 – Cálculo do valor da benfeitoria.

Elemento nº 06:

Endereço: Rua Sônia Ribeiro, 1004

Setor/Quadra/Lote: 086.225.0021-7

Valor: R\$ 3.500.000,00

Área Terreno: 600,00 m²

Área Construída: 528,00 m²

Padrão da benfeitoria: Superior – regular (c)

Idade Real: 32 anos

Índice Fiscal: R\$ 2.507,00

Ofertante: Quinto Andar

Oferta/Transação: Oferta

Telefone(s): (11) 4020-1955



FOTO 7

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
6	2.146,09	Superior	2,656	528,000	70,00	20%	32

% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
45,7%	c	2,52%	0,650	0,7201	2.167.235,34

FIGURAS 15 e 16 – Cálculo do valor da benfeitoria.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINDO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Elemento nº 07:

Endereço: Rua Joaquim Nabuco, 1875

Setor/Quadra/Lote: 086.290.0003-1

Valor: R\$ 2.800.000,00

Área Terreno: 500,00 m²

Área Construída: 300,00 m²

Padrão da benfeitoria: Superior –entre reg/nec. de rep. simples (d)

Idade Real: 48 anos

Índice Fiscal: R\$ 2.299,00

Ofertante: Quinto Andar

Oferta/Transação: Oferta

Telefone(s): (11) 4020-1955



FOTO 8

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
7	2.146,09	Superior	2,656	300,000	70,00	20%	48

% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
68,6%	d	8,09%	0,388	0,5103	872.646,38

FIGURAS 17 e 18 – Cálculo do valor da benfeitoria.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Elemento nº 08:

Endereço: Rua Emboabas, 658

Setor/Quadra/Lote: 086.286.0055-8

Valor: R\$ 2.870.000,00

Área Terreno: 560,00 m²

Área Construída: 431,00 m²

Padrão da benfeitoria: Superior –entre reg/nec. de rep. simples (d)

Idade Real: 42 anos

Índice Fiscal: R\$ 2.682,00

Ofertante: Quinto Andar

Oferta/Transação: Oferta

Telefone(s): (11) 4020-1955



FOTO 9

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
8	2.146,09	Superior	2,656	431,000	70,00	20%	42

% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
60,0%	d	8,09%	0,478	0,5823	1.430.652,21

FIGURAS 18 e 19 – Cálculo do valor da benfeitoria.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINDO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Elemento nº 09:

Endereço: Rua Tomé Portes, 147
Setor/Quadra/Lote: 086.277.0015-1
Valor: R\$ 3.101.000,00
Área Terreno: 472,00 m²
Área Construída: 363,00 m²
Padrão da benfeitoria: Superior – regular (c)
Idade Real: 51 anos
Índice Fiscal: R\$ 2.507,00
Ofertante: Quinto Andar
Oferta/Transação: Oferta
Telefone(s): (11) 4020-1955



FOTO 10

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
9	2.146,09	Superior	2,656	363,000	70,00	20%	51

% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
72,9%	c	2,52%	0,361	0,4888	1.011.336,39

FIGURAS 20 e 21 – Cálculo do valor da benfeitoria.

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINDO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Elemento nº 10:

Endereço: Rua Tibiriçá, 440

Setor/Quadra/Lote: 086.273.0018-6

Valor: R\$ 3.900.000,00

Área Terreno: 500,00 m²

Área Construída: 589,00 m²

Padrão da benfeitoria: Superior –entre reg/nec. de rep. simples (d)

Idade Real: 44 anos

Índice Fiscal: R\$ 2.485,00

Ofertante: Quinto Andar

Oferta/Transação: Oferta

Telefone(s): (11) 4020-1955



FOTO 11

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie
10	2.146,09	Superior	2,656	589,000	70,00	20%	44

% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
62,9%	d	8,09%	0,449	0,5589	1.876.523,09

FIGURAS 22 e 23 – Cálculo do valor da benfeitoria.

5.3.2 - Homogeneização das amostras

No caso presente, a partir da amostra colhida pelo Perito, empregar-se-á a **Metodologia do Tratamento por Fatores** no sentido da homogeneização de variáveis.

Esta técnica faz com que todos os elementos amostrais se equivalham ao avaliando devido à transposição ponderada em função dos valores atribuídos. A seguir, está detalhada a tabela para homogeneização dos terrenos:

Nº	ENDEREÇO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA DO TERRENO	OFERTA/TRANSAÇÃO	VALOR DA OFERTA/TRANSAÇÃO	VALOR UNITÁRIO
		m²			R\$	R\$/M2
1	Rua Sônia Ribeiro, 854	419,00	500,00	Oferta	3.820.000,00	9.116,95
2	Rua Joaquim Nabuco, 1434	416,00	1000,00	Oferta	3.300.000,00	7.932,69
3	Rua Joaquim Nabuco, 1622	450,00	450,00	Oferta	3.460.000,00	7.688,89
4	Rua Laplace, 1721	360,00	300,00	Oferta	2.900.000,00	8.055,56
5	Rua Laplace, 1622	380,00	600,00	Oferta	3.190.000,00	8.394,74
6	Rua Sônia Ribeiro, 1004	528,00	600,00	Oferta	3.500.000,00	6.628,79
7	Rua Joaquim Nabuco, 1875	300,00	500,00	Oferta	2.800.000,00	9.333,33
8	Rua Emboabas, 658	431,00	560,00	Oferta	2.870.000,00	6.658,93
9	Rua Tomé Portes, 147	363,00	472,00	Oferta	3.101.000,00	8.542,70
10	Rua Tibiriçá, 440	589,00	1000,00	Oferta	3.900.000,00	6.621,39
					MÉDIA	7.897,40
					LIMITE INFERIOR (-30%)	5.528,18
					LIMITE SUPERIOR(+30%)	10.266,62
					DESVIO PADRÃO	1002,998834

FIGURA 24 – TABELA PARA HOMOGENEIZAÇÃO

A Norma NBR 14653-2 em seu **Anexo B – Procedimentos para a utilização de tratamento por fatores** preconiza que:

B.2 É recomendável que sejam utilizados dados de mercado:

a) com atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando;

b) que sejam contemporâneos. Nos casos de exame de dados não contemporâneos, é

desaconselhável a atualização do mercado imobiliário através de índices econômicos, quando não houver paridade entre eles, devendo, neste caso, o preço ser atualizado mediante consulta direta à fonte. Quando a atualização na forma mencionada for impraticável, só será admitida a correção dos dados por índices resultantes de pesquisa no mercado.

Ainda em relação à normas, a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011, determina que para a aplicação da ferramenta do Tratamento por Fatores para terrenos, devemos respeitar a tabela que segue:



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIAL DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais						
		Frente e Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área							
		Referências	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade							
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F _r	P _{ml}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200- 4.000 (1*)	

FIGURA 25

Conforme Tabela, não se aplicam fatores como área (todas dentro do intervalo) e múltiplas frentes.

Destarte, o Perito valeu-se dos seguintes fatores para a homogeneização:

- ✓ **FATOR DE OFERTA** – Fo: tomando como fator 0,90 para imóveis em oferta de venda e fator 1,00 para transações realizadas;
- ✓ **FATOR LOCALIZAÇÃO** – Fl: para tanto, foi utilizado o Índice Fiscal disponibilizado pela Prefeitura Municipal de São Paulo;
- ✓ **FATOR TESTADA** – Ft: medida em metros da frente do terreno onde se localiza o imóvel.
- ✓ **FATOR PROFUNDIDADE** – Fp: medida em metros da profundidade do terreno onde se localiza o imóvel.

Normalmente na coleta da pesquisa, pode-se perceber que certos elementos são discrepantes em relação aos demais e que não deveriam pertencer a amostra. Para a eliminação destes elementos, adotar-se-á o critério da Porcentagem da Média que consiste em:-

- ✓ Calcular X;
- ✓ Determinar o intervalo de saneamento com os seguintes limites:

$$\text{Mínimo: } L_{\min} = 0,70 \times X$$

$$\text{Máximo: } L_{\max} = 1,30 \times X$$

- ✓ Eliminar os elementos não incluídos no intervalo
- ✓ Calcular o novo X

Partiremos da seguinte situação paradigmática em relação aos dados do avaliando:

- ✓ Localização (Índice Fiscal) = R\$ 2.473,00
- ✓ Testada = 15,00 m
- ✓ Profundidade = 50,00 m

A NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011, em seu item 10.6, determina:

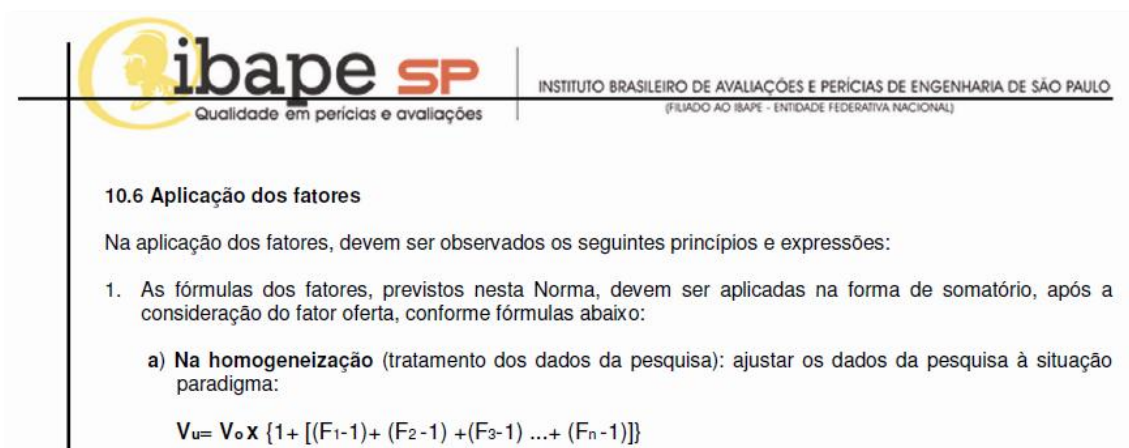


FIGURA 26

Aplicados os fatores teremos:

Elemento		Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Oferta ou Fonte	Valor de Negócio (R\$)	Valor da Beneficência (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unitário básico do terreno (R\$/m²)
#	Endereço	Vo	Ff	Vi	Vb	Vt	At	Vu
Paradigma						-		
1	Rua Sônia Ribeiro, 854	3.820.000,00	0,9	3.438.000,00	1.082.878,19	2.737.121,81	500,00	5.474,24
2	Rua Joaquim Nabuco, 1434	3.300.000,00	0,9	2.970.000,00	2.078.648,29	1.221.351,71	1.000,00	1.221,35
3	Rua Joaquim Nabuco, 1622	3.460.000,00	0,9	3.114.000,00	909.253,27	2.550.746,73	450,00	5.668,33
4	Rua Laplace, 1721	2.900.000,00	0,9	2.610.000,00	1.433.676,38	1.466.323,62	300,00	4.887,75
5	Rua Laplace, 1622	3.190.000,00	0,9	2.871.000,00	1.191.577,47	1.998.422,53	600,00	3.330,70
6	Rua Sônia Ribeiro, 1004	3.500.000,00	0,9	3.150.000,00	933.674,71	2.566.325,29	600,00	4.277,21
5	Rua Joaquim Nabuco, 1875	2.800.000,00	0,9	2.520.000,00	2.167.235,34	632.764,66	500,00	1.265,53
6	Rua Emboabas, 658	2.870.000,00	0,9	2.583.000,00	872.646,38	1.997.353,62	560,00	3.566,70
9	Rua Tomé Portes, 147	3.101.000,00	0,9	2.790.900,00	1.430.652,21	1.670.347,79	472,00	3.538,87
10	Rua Tibiriçá, 440	3.900.000,00	0,9	3.510.000,00	1.011.336,39	2.888.663,61	1.000,00	2.888,66
Média						-		3.611,93
DP						-		1.549,10
CV						-		42,89%

FIGURA 27

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

1				2				3				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Fator Transposição (Localização) - FI				Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada (Frente) - Cf					
Índice Fiscal	Fator Localização	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	Vu4	ΣC
2.473,00				50,00				15,00				Não utilizado	
2.507,00	0,9864	-74,24	5.400,00	50,00	1,0000	0,00	5.474,24	10,00	1,0627	343,28	5.817,52	5.743,28	1,0491
2.507,00	0,9864	-16,56	1.204,79	40,00	1,0000	0,00	1.221,35	25,00	0,9262	-90,09	1.131,26	1.114,70	0,9127
2.487,00	0,9944	-31,91	5.636,42	30,00	1,0000	0,00	5.668,33	15,00	1,0000	0,00	5.668,33	5.636,42	0,9944
2.507,00	0,9864	-66,29	4.821,46	30,00	1,0000	0,00	4.887,75	10,00	1,0627	306,50	5.194,24	5.127,96	1,0491
2.507,00	0,9864	-45,17	3.285,53	40,00	1,0000	0,00	3.330,70	15,00	1,0000	0,00	3.330,70	3.285,53	0,9864
2.507,00	0,9864	-58,01	4.219,20	40,00	1,0000	0,00	4.277,21	15,00	1,0000	0,00	4.277,21	4.219,20	0,9864
2.299,00	1,0757	95,78	1.361,31	50,00	1,0000	0,00	1.265,53	10,00	1,0627	79,36	1.344,89	1.440,67	1,1384
2.682,00	0,9221	-277,94	3.288,76	40,00	1,0000	0,00	3.566,70	14,00	1,0104	37,10	3.603,81	3.325,86	0,9325
2.485,00	0,9952	-17,09	3.521,78	31,47	1,0000	0,00	3.538,87	15,00	1,0000	0,00	3.538,87	3.521,78	0,9952
2.507,00	0,9864	-39,18	2.849,49	50,00	1,0000	0,00	2.888,66	20,00	0,9578	-122,00	2.766,66	2.727,49	0,9442
			3.558,87				3.611,93				3.667,35	3.614,29	
			1.518,75				1.549,10				1.636,43	1.606,84	
			42,67%				42,89%				44,62%	44,46%	

FIGURA 28

Entretanto, por meio da Verificação Conjunta, a ferramenta aconselha que não seja utilizado o Fator relativo à testada, conforme segue:

Verificação Conjunta dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Transposição		Profundidade		Testada	
		Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➡ (-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➡ (-)ΔV2	ΔV3	Vu' ➡ (-)ΔV3
Paradigma							
1	5.743,28	-74,24	5.817,52	0,00	5.743,28	343,28	5.400,00
2	1.114,70	-16,56	1.131,26	0,00	1.114,70	-90,09	1.204,79
3	5.636,42	-31,91	5.668,33	0,00	5.636,42	0,00	5.636,42
4	5.127,96	-66,29	5.194,24	0,00	5.127,96	306,50	4.821,46
5	3.285,53	-45,17	3.330,70	0,00	3.285,53	0,00	3.285,53
6	4.219,20	-58,01	4.277,21	0,00	4.219,20	0,00	4.219,20
5	1.440,67	95,78	1.344,89	0,00	1.440,67	79,36	1.361,31
6	3.325,86	-277,94	3.603,81	0,00	3.325,86	37,10	3.288,76
9	3.521,78	-17,09	3.538,87	0,00	3.521,78	0,00	3.521,78
10	2.727,49	-39,18	2.766,66	0,00	2.727,49	-122,00	2.849,49
Média	3.614,29		3.667,35		3.614,29		3.558,87
Desvio Padrão	1.606,84		1.636,43		1.606,84		1.518,75
CV	44,46%		44,62%		44,46%		42,67%

FIGURA 29

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Validação dos fatores					
Coeficiente	Tipo	Utilização			Resultado
		Isolado	Usar	Ausente	
Nenhum		42,9%			
Transposição	Obrigatório	● 42,7%	VERDADEIRO	● 44,6%	● Usar
Profundidade	Obrigatório	● 42,9%	VERDADEIRO	● 44,5%	● Usar
Testada	Obrigatório	◆ 44,6%	FALSO	◆ 42,7%	● Não usar
Todos				44,5%	

FIGURA 30

Desta forma, foi feita nova homogeneização, sem o Fator Testada, conforme abaixo:

Elemento		Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Oferta ou Fonte	Valor de Negócio (R\$)	Valor da Benfeitoria (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unitário básico do terreno (R\$/m²)
#	Endereço	Vo	Ff	Vi	Vb	Vt	At	Vu
Paradigma						-		
1	Rua Sônia Ribeiro, 854	3.820.000,00	0,9	3.438.000,00	1.082.878,19	2.737.121,81	500,00	5.474,24
2	Rua Joaquim Nabuco, 1434	3.300.000,00	0,9	2.970.000,00	2.078.648,29	1.221.351,71	1.000,00	1.221,35
3	Rua Joaquim Nabuco, 1622	3.460.000,00	0,9	3.114.000,00	909.253,27	2.550.746,73	450,00	5.668,33
4	Rua Laplace, 1721	2.900.000,00	0,9	2.610.000,00	1.433.676,38	1.466.323,62	300,00	4.887,75
5	Rua Laplace, 1622	3.190.000,00	0,9	2.871.000,00	1.191.577,47	1.998.422,53	600,00	3.330,70
6	Rua Sônia Ribeiro, 1004	3.500.000,00	0,9	3.150.000,00	933.674,71	2.566.325,29	600,00	4.277,21
5	Rua Joaquim Nabuco, 1875	2.800.000,00	0,9	2.520.000,00	2.167.235,34	632.764,66	500,00	1.265,53
6	Rua Emboabas, 658	2.870.000,00	0,9	2.583.000,00	872.646,38	1.997.353,62	560,00	3.566,70
9	Rua Tomé Portes, 147	3.101.000,00	0,9	2.790.900,00	1.430.652,21	1.670.347,79	472,00	3.538,87
10	Rua Tibiriçá, 440	3.900.000,00	0,9	3.510.000,00	1.011.336,39	2.888.663,61	1.000,00	2.888,66
Média						-		3.611,93
DP						-		1.549,10
CV						-		42,89%

FIGURA 31

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

1				2				Vu Final homoge- neizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Fator Transposição (Localização) - FI				Coeficiente de Profundidade - Cp					
Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Vu4	ΣC
2.473,00				50,00				Não utilizado	
2.507,00	0,9864	-74,24	5.400,00	50,00	1,0000	0,00	5.474,24	5.400,00	0,9864
2.507,00	0,9864	-16,56	1.204,79	40,00	1,0000	0,00	1.221,35	1.204,79	0,9864
2.487,00	0,9944	-31,91	5.636,42	30,00	1,0000	0,00	5.668,33	5.636,42	0,9944
2.507,00	0,9864	-66,29	4.821,46	30,00	1,0000	0,00	4.887,75	4.821,46	0,9864
2.507,00	0,9864	-45,17	3.285,53	40,00	1,0000	0,00	3.330,70	3.285,53	0,9864
2.507,00	0,9864	-58,01	4.219,20	40,00	1,0000	0,00	4.277,21	4.219,20	0,9864
2.299,00	1,0757	95,78	1.361,31	50,00	1,0000	0,00	1.265,53	1.361,31	1,0757
2.682,00	0,9221	-277,94	3.288,76	40,00	1,0000	0,00	3.566,70	3.288,76	0,9221
2.485,00	0,9952	-17,09	3.521,78	31,47	1,0000	0,00	3.538,87	3.521,78	0,9952
2.507,00	0,9864	-39,18	2.849,49	50,00	1,0000	0,00	2.888,66	2.849,49	0,9864
			3.558,87				3.611,93	3.558,87	
			1.518,75				1.549,10	1.518,75	
			42,67%				42,89%	42,67%	

FIGURA 32

Conforme demonstrado a seguir, segundo a Norma, os elementos que não estiverem dentro dos limites toleráveis, de 30% para mais ou para menos, devem ser eliminados, um a um, priorizando-se aqueles onde a diferença é maior, em módulo. Como todos os elementos estão dentro do intervalo válido, podemos prosseguir com a avaliação.

Saneamento Amostral					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	5.743,28	5.743,28	5.743,28	5.743,28	5.743,28
2	1.114,70	1.114,70	1.114,70	1.114,70	1.114,70
3	5.636,42	5.636,42	5.636,42	5.636,42	5.636,42
4	5.127,96	5.127,96	5.127,96	5.127,96	5.127,96
5	3.285,53	3.285,53	3.285,53	3.285,53	3.285,53
6	4.219,20	4.219,20	4.219,20	4.219,20	4.219,20
5	1.440,67	1.440,67	1.440,67	1.440,67	1.440,67
6	3.325,86	3.325,86	3.325,86	3.325,86	3.325,86
9	3.521,78	3.521,78	3.521,78	3.521,78	3.521,78
10	2.727,49	2.727,49	2.727,49	2.727,49	2.727,49
Média	3.614,29	3.614,29	3.614,29	3.614,29	3.614,29
Média + 30%	4.698,58	4.698,58	4.698,58	4.698,58	4.698,58
Média - 30%	2.530,00	2.530,00	2.530,00	2.530,00	2.530,00
CV	44,46%	44,46%	44,46%	44,46%	44,46%
Desvio padrão	1.606,84	1.606,84	1.606,84	1.606,84	1.606,84
Elementos	10	10	10	10	10

FIGURA 33

Sendo assim, passaríamos a ter os seguintes valores:

- ✓ $\Sigma = \text{R\$ } 36.142,89$
- ✓ $n = 10$
- ✓ $X = \Sigma / n = \text{R\$ } 3.614,29$
- ✓ Limite mínimo (-30%) = R\$ 2.530,00
- ✓ Limite máximo (+30%) = R\$ 4.698,58

Vunitário médio = R\$ 3.614,29/m²

5.3.3 - Cálculos

O valor do terreno do imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$V_{ta} = A_t \times V_u$$

Onde,

V_{ta} = Valor do terreno do avaliando.

A_t = Área de terreno do imóvel avaliando em m².

V_u = Valor unitário médio (do terreno)

5.3.4 - Área de Terreno do imóvel avaliando.

Conforme já demonstrado anteriormente, tem-se:

$$A_t = 750,00 \text{ m}^2$$

5.3.5 - Valor do Terreno

Substituindo-se na expressão já citada anteriormente, tem-se o valor do terreno a saber:

$$V_t = 750,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.614,29/\text{m}^2$$

V_t = R\$ 2.710.717,50

5.4 – Determinação do Valor das Benfeitorias

O valor das benfeitorias será calculado através da expressão:

$$\mathbf{Vb = Índice Padrão * R8N * Aconst * Foc}$$

Onde,

Vb	= Valor da benfeitoria
Índice Padrão	= Índice do Padrão Construtivo do imóvel
R8N	= Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB)
Aconst	= Área construída
Foc	= Fator de obsolescência (depreciação)

5.4.1 - Índice Padrão da edificação

Conforme já descrito, o imóvel em questão foi classificado como segue:

“Casa Padrão Médio - Limite Médio”.

$$\mathbf{Índice Padrão = 2,154}$$

5.4.2 - Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB)

O CUB da referência abril/2.026 (último disponível) é de:



FIGURA 34 (fonte: <https://sindusconsp.com.br/cub/>)

5.4.3 - Área de construção

De acordo com o já citado anteriormente, a área construída total é de

$$A_{const} = 670,00 \text{ m}^2$$

5.4.4 - Depreciação

Será adotado o Estudo de Depreciação contido na Tabela Valores de Edificação de Imóveis Urbanos do IBAPE –SP, para o imóvel que possui idade real de 56 (cinquenta e seis) anos.

$$Foc = 0,2556$$

5.4.5 - Valor da Benfeitoria

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se:

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	RBN	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Estado	Ec	K	Foc	Vb
avaliando	2.146,09	Médio	2,154	670,00	70,00	20%	56	80,0%	h	75,20%	0,069	0,2556	791.494,16

FIGURA 35 – Cálculo do valor da benfeitoria DO AVALIANDO.

$$Vb = R\$ 791.494,16$$

5.5 – Determinação do Fator de Comercialização

O Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado (FAM) é um componente utilizado em avaliações de imóveis para ajustar o valor calculado por métodos técnicos (como o Método de Custo ou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) às condições reais do mercado imobiliário. Ele reflete a relação entre o valor tecnicamente calculado e o valor efetivamente praticado no mercado, considerando fatores como oferta e demanda, tendências de valorização ou desvalorização, e características específicas da região, conforme abaixo:

Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado						
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V _o	F _f	V _v	V _t	V _b	F _{am}
1	3.820.000,00	0,90	3.438.000,00	2.737.121,81	2.078.648,29	0,71
2	3.300.000,00	0,90	2.970.000,00	1.221.351,71	909.253,27	1,39
3	3.460.000,00	0,90	3.114.000,00	2.550.746,73	1.433.676,38	0,78
4	2.900.000,00	0,90	2.610.000,00	1.466.323,62	1.191.577,47	0,98
5	3.190.000,00	0,90	2.871.000,00	1.998.422,53	933.674,71	0,98
6	3.500.000,00	0,90	3.150.000,00	2.566.325,29	2.167.235,34	0,67
7	2.800.000,00	0,90	2.520.000,00	632.764,66	872.646,38	1,67
8	2.870.000,00	0,90	2.583.000,00	1.997.353,62	1.430.652,21	0,75
9	3.101.000,00	0,90	2.790.900,00	1.670.347,79	1.011.336,39	1,04
10	3.900.000,00	0,90	3.510.000,00	2.888.663,61	1.876.523,09	0,74
MÉDIA						0,97

FIGURA 36 – Cálculo do valor da benfeitoria DO AVALIANDO.

5.6 - Valor do Imóvel

Portanto, o valor do imóvel será obtido pela soma do valor da parcela referente ao terreno (Vt), com o valor da parcela referente à benfeitoria (Vb), multiplicando tal soma pelo fator de comercialização (Fc). Sendo assim, tem-se:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

$$Vi = (R\$ 2.710.717,50 + R\$ 791.494,16) \times 0,97$$

$$Vi = R\$ 3.404.429,70$$

Ou então, arredondando-se ao limite de 1% (um por cento), para mais ou para menos, permitido pela norma, teremos:

R\$ 3.405.000,00 (Três Milhões e Quatrocentos e Cinco Mil Reais)

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

6. CONCLUSÃO

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL SITUADO À RUA JOAQUIM NABUCO, nº 1.670 – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, MATRÍCULA Nº 37.609, DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP – VALOR BASE – MAIO/2.026, É DE:

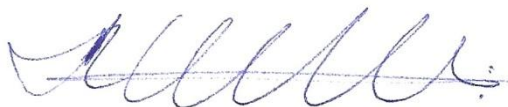
R\$ 3.405.000,00
(Três Milhões e Quatrocentos e Cinco Mil Reais)
Base: maio/2.026

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

7. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo, composto por 45 (quarente e cinco) folhas, estando esta última datada e assinada pelo signatário.

São Paulo, 20 de maio de 2.026.



Eng.º José Ribeiro
CREA 681790275

8. RELAÇÃO DE ANEXOS

8.1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

8.2 – DADOS DOS CÁLCULOS.

8.3 – DOCUMENTOS.

8.4 – LINKS DAS AMOSTRAS IMOBILIÁRIAS.

8.1**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

FOTO 12: Vista da fachada do imóvel avaliando



FOTO 13: Vista do portão de entrada do imóvel avaliando, com detalhe para a numeração

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM



FOTO 14: Vista de recuo lateral, à esquerda do imóvel avaliando, de quem da rua observa



FOTO 15: Vista de área para estacionamento de veículos, à direita do imóvel avaliando, de quem da rua observa

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM



FOTO 16: Vista da porta de entrada do imóvel avaliando



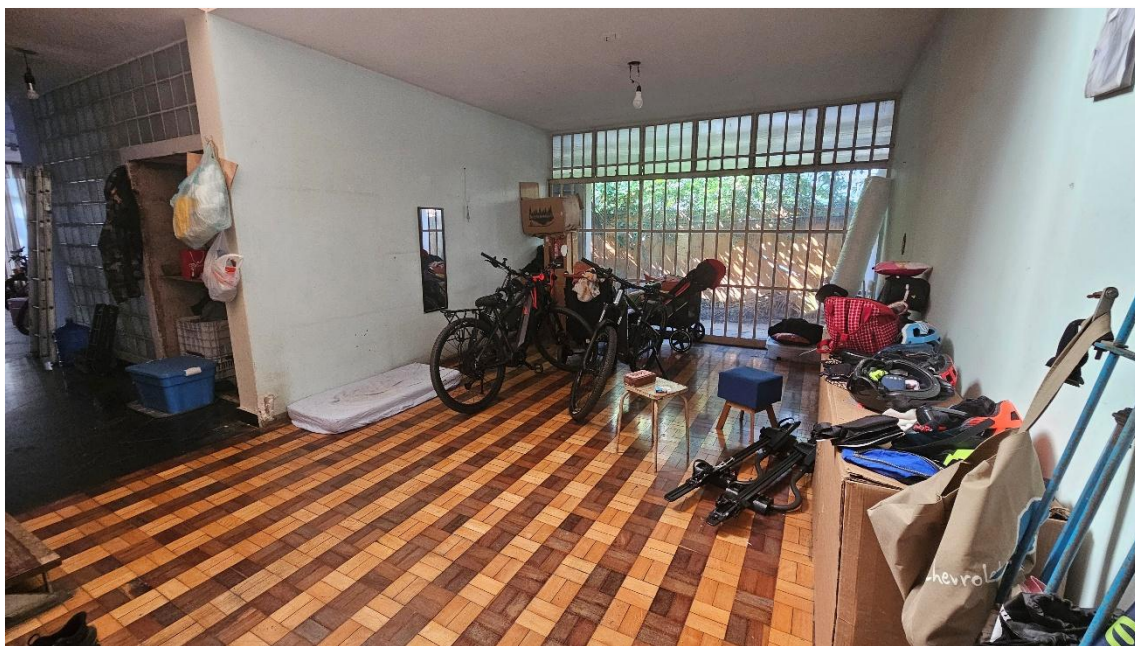
FOTO 17: Vista da sala de estar do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM**FOTO 18:** Vista da varanda do imóvel avaliando**FOTO 19:** Vista da sala de jantar do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

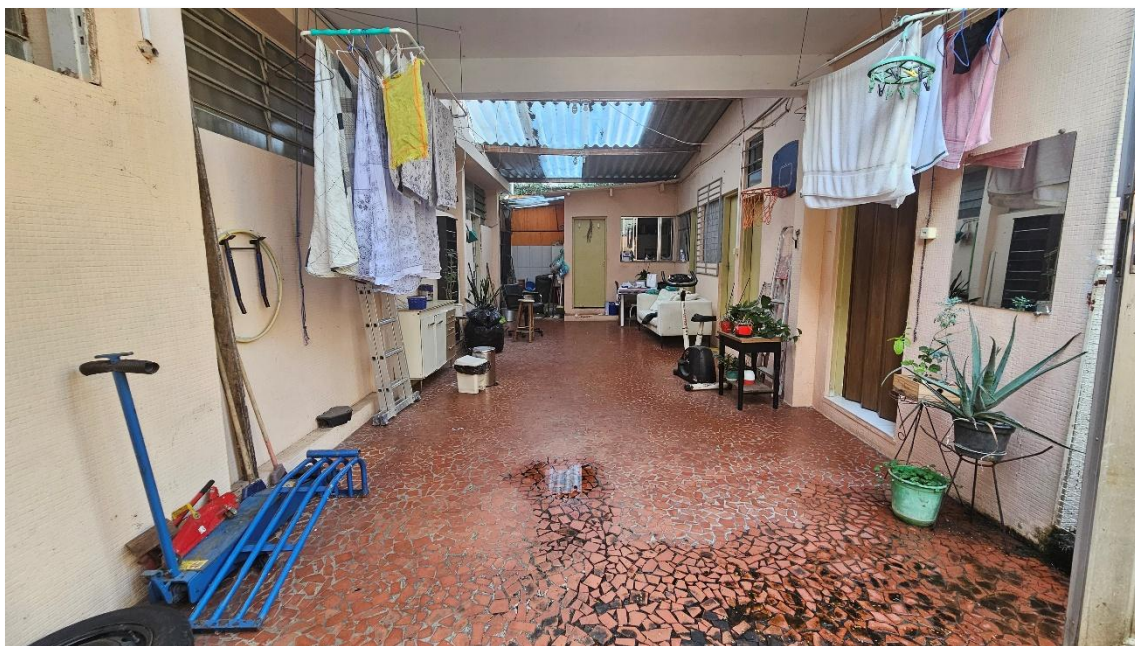


FOTO 20: Vista do quintal no piso inferior do imóvel avaliando



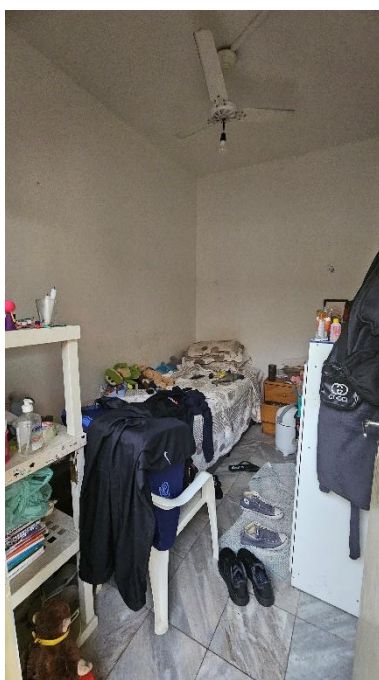
FOTO 21: Vista de um dos dormitórios na edícula inferior do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM**FOTO 22:** Vista de um dos banheiros na edícula inferior do imóvel avaliando**FOTO 23:** Vista de um segundo dormitório na edícula inferior do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM



FOTO 24: Vista de um terceiro dormitório na edícula inferior do imóvel avaliando



FOTO 25: Vista da cozinha na edícula inferior do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM



FOTO 26: Idem anterior por outro ângulo



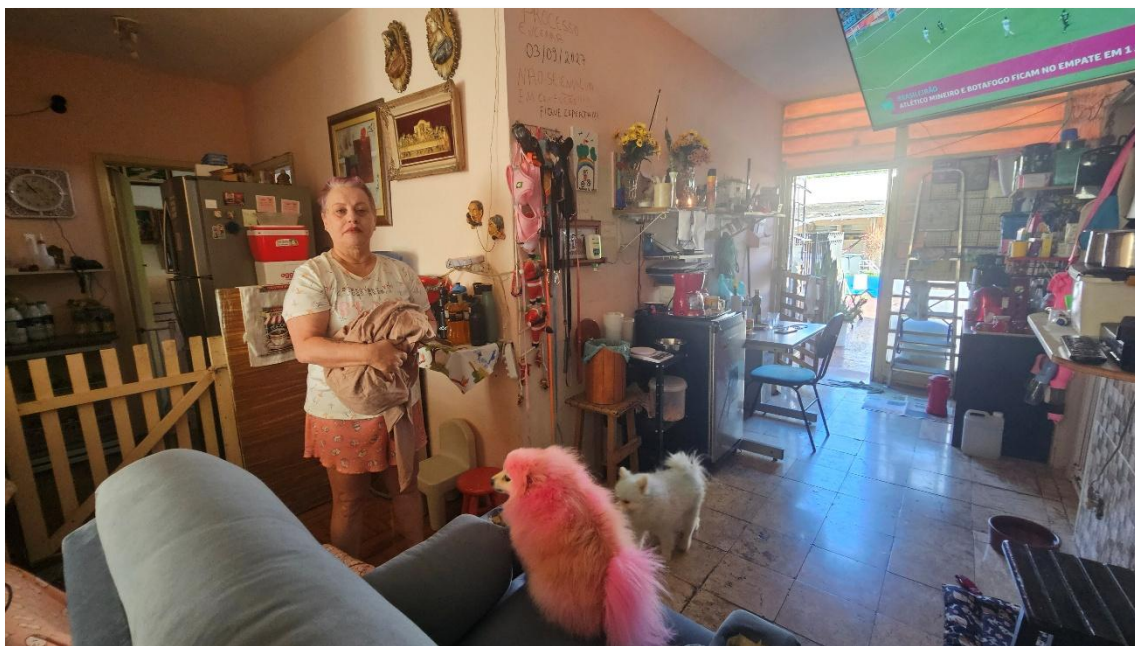
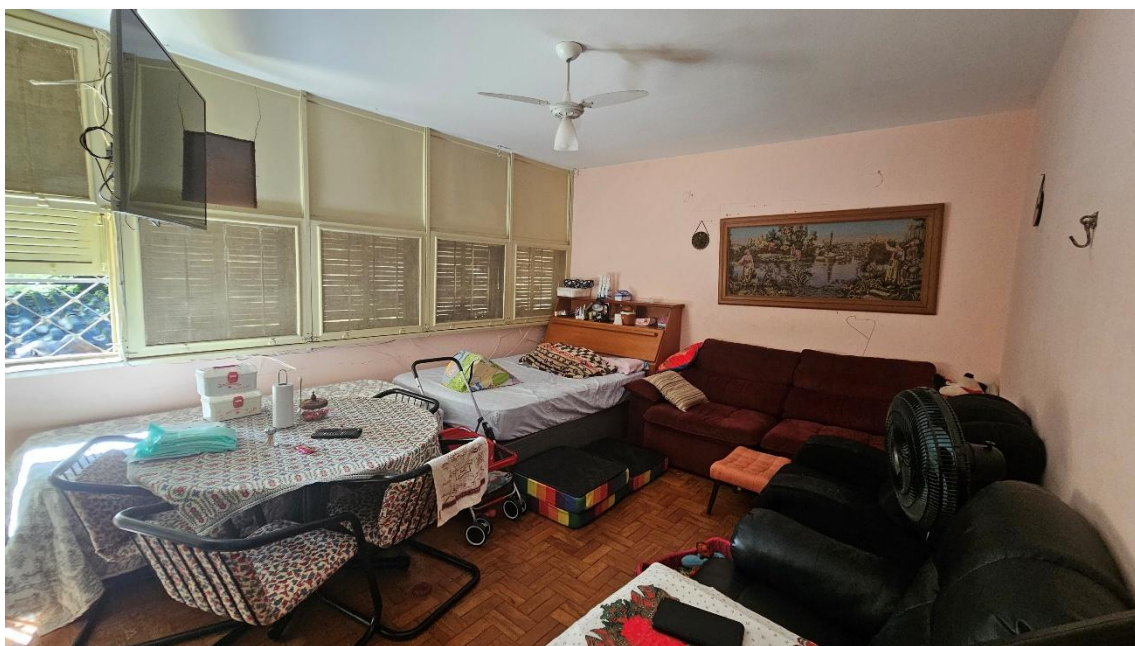
FOTO 27: Vista da escada de acesso ao piso superior do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM**FOTO 28:** Vista do hall de distribuição do piso superior do imóvel avaliando**FOTO 29:** Vista de um dos dormitórios no piso superior do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM



FOTO 30: Idem anterior, por ângulo invertido



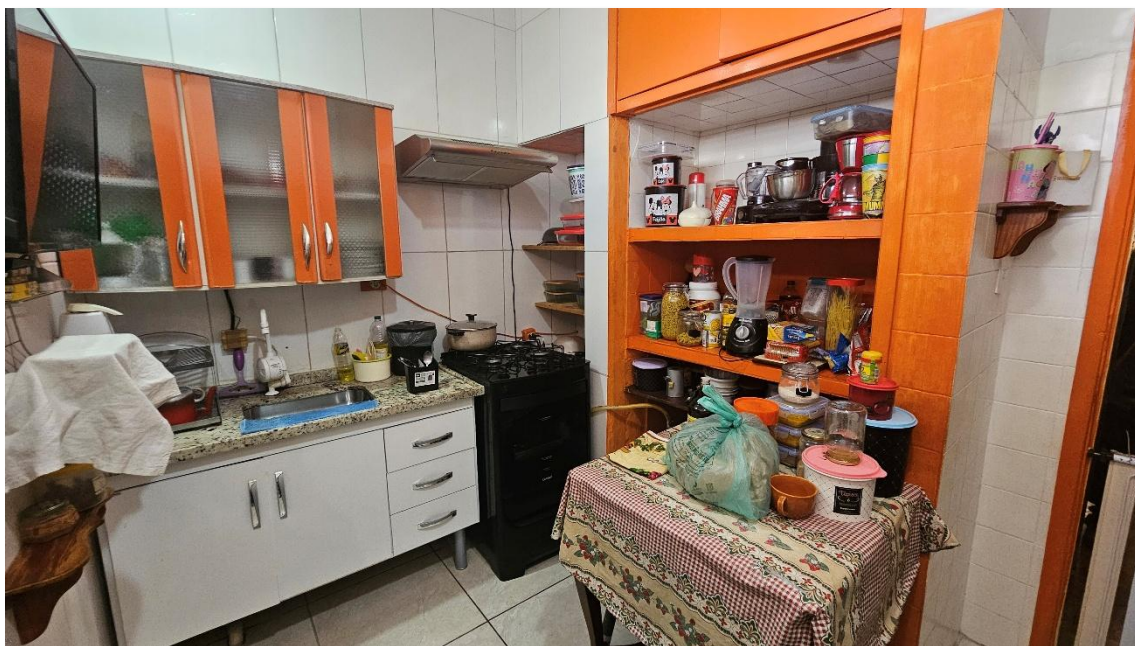
FOTO 31: Vista de um segundo dormitório no piso superior do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

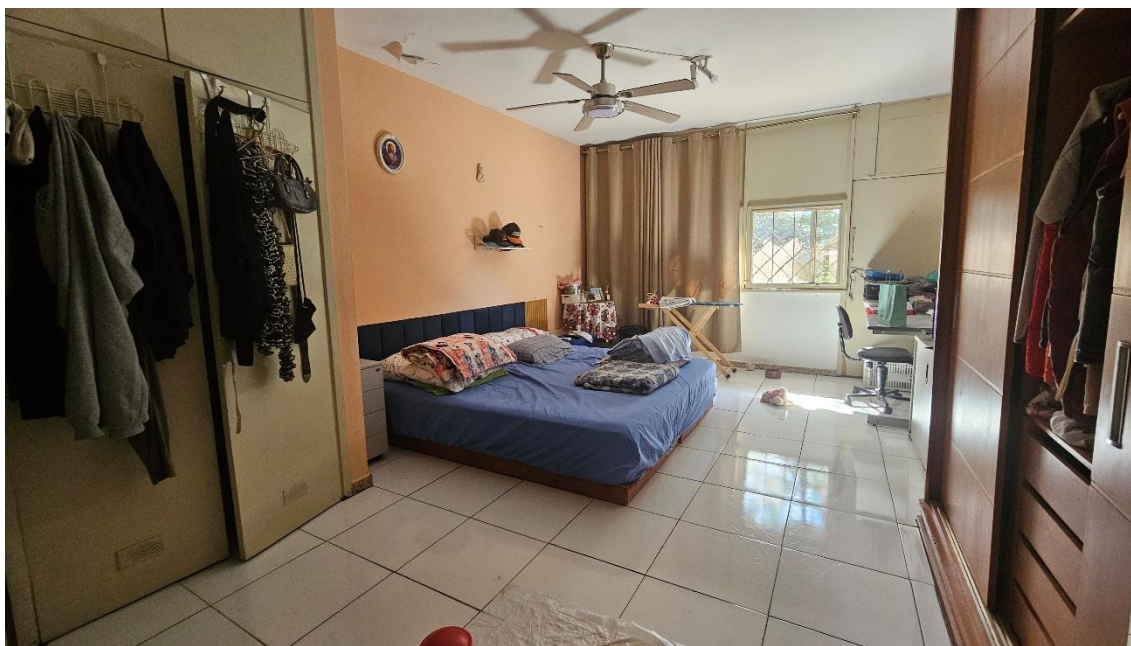
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM**FOTO 32:** Vista da cozinha no piso superior do imóvel avaliando**FOTO 33:** Vista do banheiro no piso superior do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

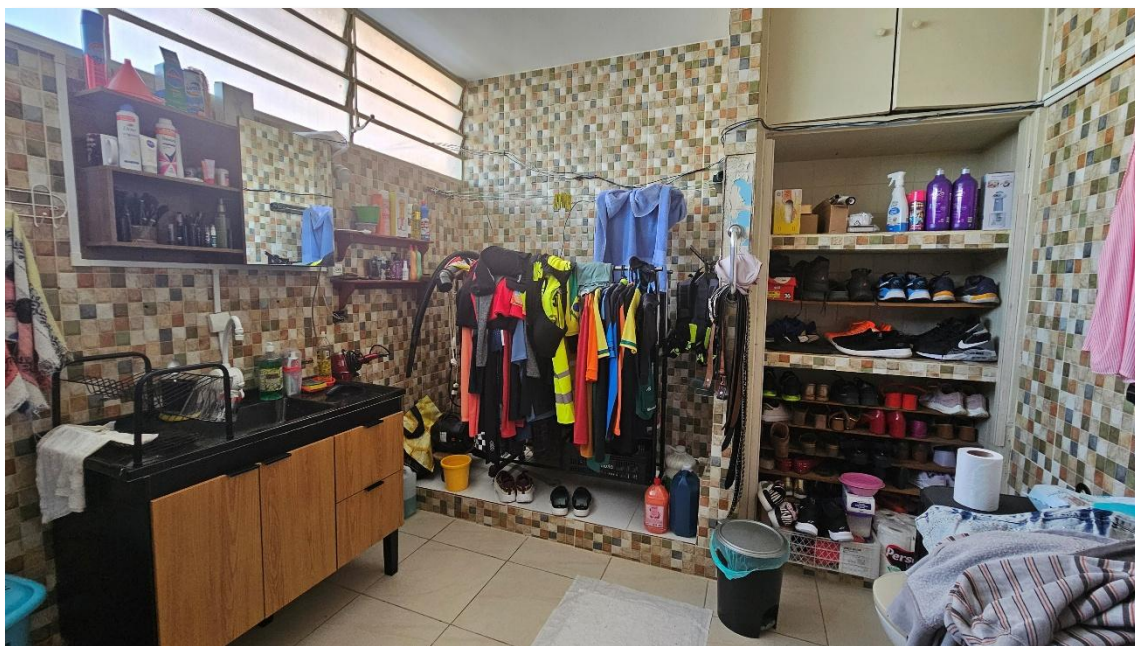
RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM**FOTO 34:** Idem anterior, por ângulo invertido**FOTO 35:** Vista da suíte no piso superior do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM**FOTO 36:** Vista do banheiro da suíte no piso superior do imóvel avaliando**FOTO 37:** Idem anterior, por outro ângulo

JOSÉ RIBEIRO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 681790275
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

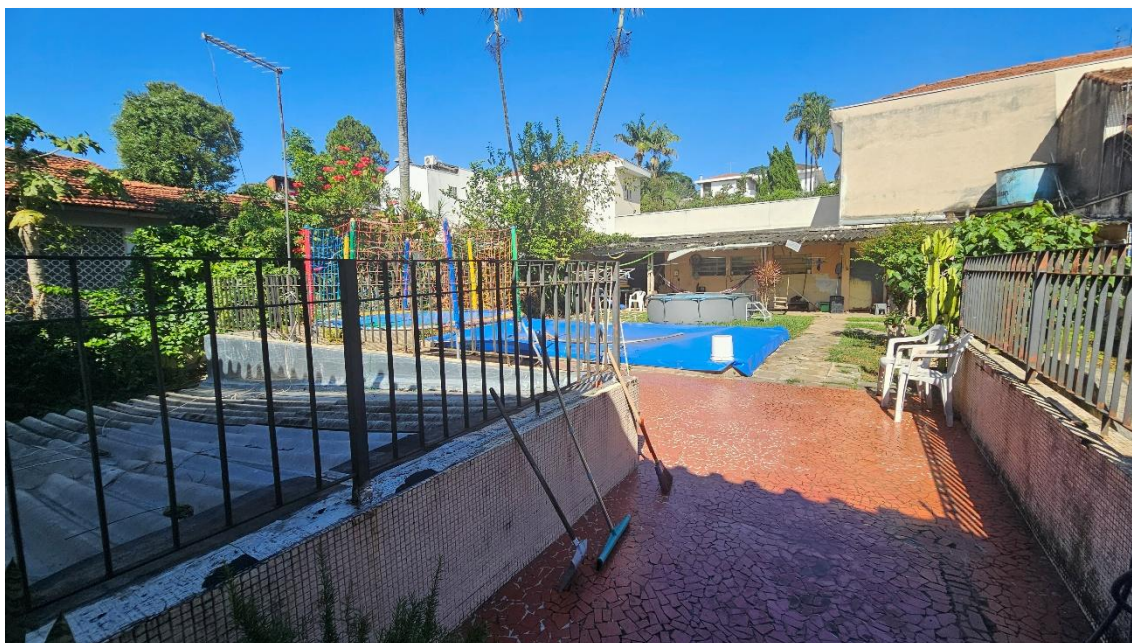


FOTO 38: Vista da área externa do piso superior do imóvel avaliando



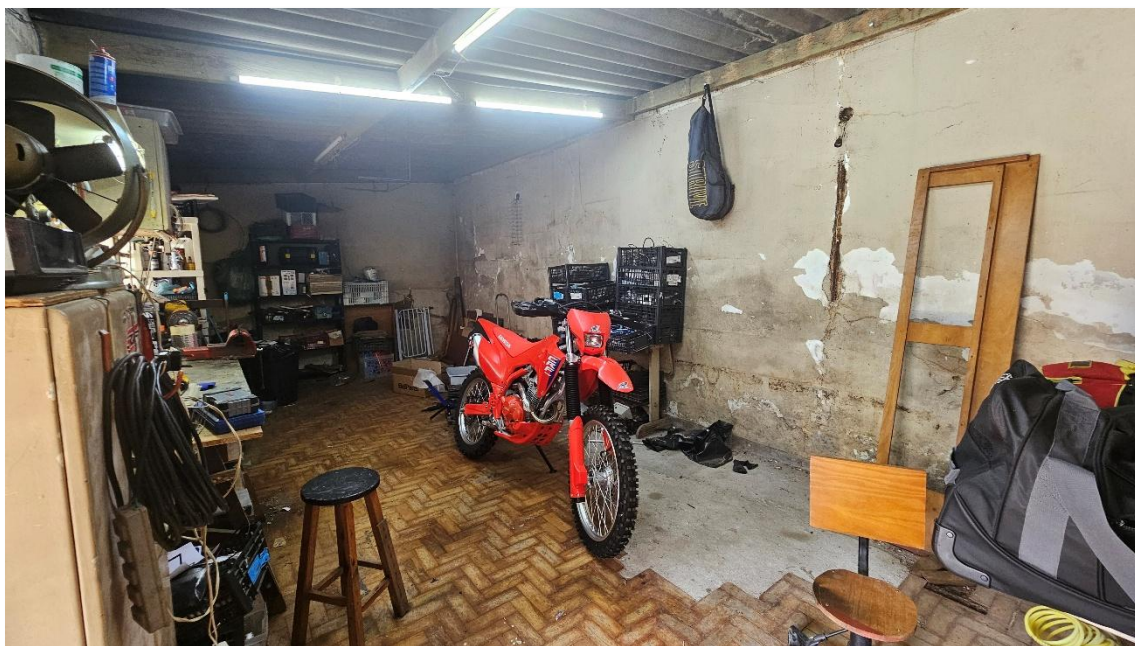
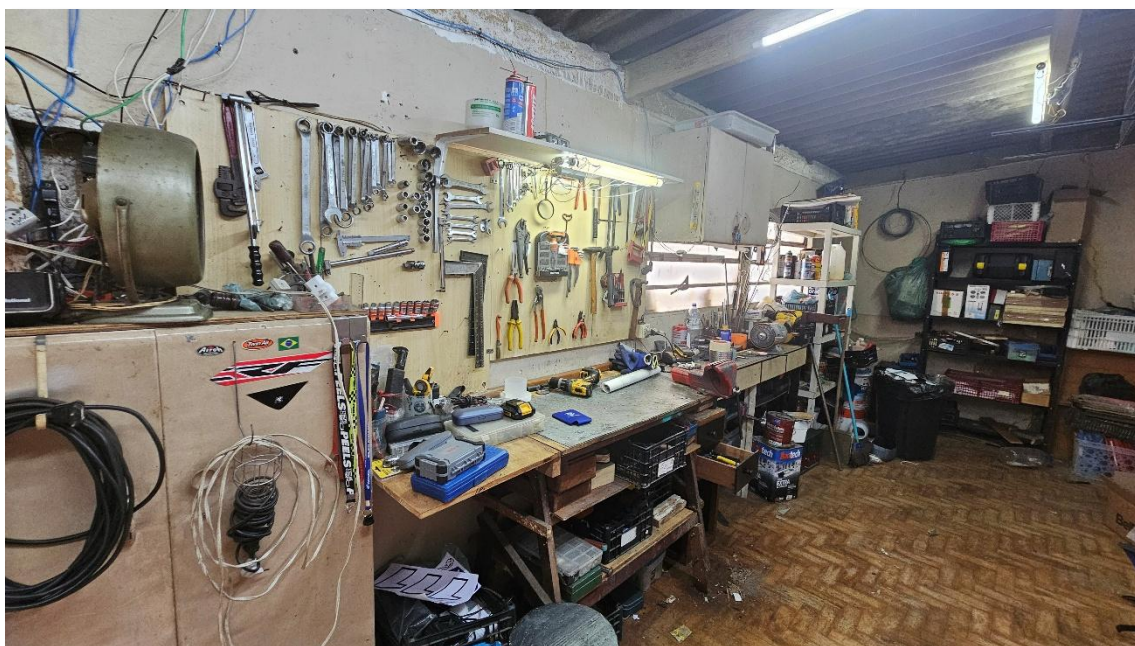
FOTO 39: Vista da garagem na edícula superior do imóvel avaliando

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM**FOTO 40:** Vista da oficina na edícula superior do imóvel avaliando**FOTO 41:** Idem anterior por outro ângulo

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM**FOTO 42:** Vista do banheiro na edícula superior do imóvel avaliando**FOTO 43:** Vista do acesso ao piso superior, para veículos

8.2 DADOS DOS CÁLCULOS

Avaliação - Imóvel em Apreço e Elementos da Pesquisa de Terrenos											
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator de Localização (Transposição) - Fl			Coeficiente de Profundidade - Cp					
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Variação do Coeficiente	Profundade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Variação do Coeficiente			
#	At	Vu	If	Fl	ΔFl	Pe	Cp	ΔCp	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			2.473,00			50,00					
Avaliando	750,00	3.614,29	2.473,00	1,0000	0,0000	50,00	1,0000	0,0000	1,0000	3.614,29	2.710.717,50

FIGURA 37

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	2.710.717,50
Valor da Benfeitoria - Vb	791.494,16
Fam	0,97
Valor do Imóvel - Vi	3.404.429,70
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	3.614,29
DP da Amostra	1.606,84
Elementos Usados	10,00
Graus de liberdade	9,00
Amplitude Total	1.405,51
Amplitude (%)	38,89%

FIGURA 38

8.3 DOCUMENTOS

8.3.1 – Certidão de Dados Cadastrais



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 086.272.0016-5

Local do Imóvel:
R JOAQUIM NABUCO, 1670
CEP 04621-005
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOAQUIM NABUCO, 1670
CEP 04621-005

Contribuinte(s):
CPF 067.018.928-68 ESPOLIO DE BAIJAT IABRUDE FILHO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	750	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	750		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	670	Padrão da construção:	1-E
Área ocupada pela construção (m²):	670	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	4.124,00
- da construção:	3.195,00

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

- da área incorporada:	2.766.380,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	599.382,00
Base de cálculo do IPTU:	3.365.762,00



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 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/04/2026, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 14/01/2026
Número do Documento: 2.2026.000093760-0
Solicitante: JOSE RIBEIRO (CPF 055.835.098-48)

FIGURA 39

JOSÉ RIBEIRO
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA 681790275
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA
 RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
 TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

8.3.2 – Matrícula

fls. 1929

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0037609-66

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 37.609 ficha 01

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 11 de Abril de 1979.

IMÓVEL: - Um prédio situado à Rua Joaquim Nabuco, nº 2.004, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, medindo 15,00 metros de frente para a rua Joaquim Nabuco, por 50,00 metros de frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com a área de 750,00 metros quadrados, confinando de um lado, o esquerdo, de quem do imóvel olha para a Rua Joaquim Nabuco, com a S.A. Fábrica Votorantim, do lado direito com Jose Romani e nos fundos com Pedro Avides Nanas. Contribuinte nº 086.272.0016-5.

PROPRIETÁRIOS: - CHARLES SHALDERS COACHMAN, brasileiro, dentista, que também assina CHARLES S. COACHMAN, e sua mulher MARJORIE SYBIL COACHMAN, brasileira, do lar, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, CPF nº. 030.765.718-34, domiciliados e residentes nesta Capital, e Rua Joaquim Nabuco, nº 2.004, RG. nºs 341.484 e 824.750, respectivamente.

TÍTULO AQUISITIVO: - Transcrito sob nº 164.252, no 11º Registro. O Escrevente Habilitado, Maurino Pavao (Maurino Pavao), O Oficial, Felipe R.-1- 37.609- São Paulo, 11 de Abril de 1.979.

TRANSMITENTES: - CHARLES SHALDERS COACHMAN, que também assina CHARLES S. COACHMAN, e sua mulher MARJORIE SYBIL COACHMAN, já qualificados como proprietários.

ADQUIRENTES: - BECCATO-BARBOSA-COMERCIO E CONSTRUÇÃO LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 268, CGC. nº 43.446.996/0001-76.

TÍTULO: - Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: - Escritura de 22 de Dezembro de 1.978, de notas do 13º Tabelião desta Capital, livro, 2.030, fls. 224.

VALOR: - CR\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de cruzeiros). O Escrevente Habilitado, Maurino Pavao (Maurino Pavao), O Oficial, Felipe

-continua no verso-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAYANE MOTA AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 16:36, sob o número WJMJ25407861607 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033871-98.2000.8.26.0100 e código VWMHTYRS.

FIGURA 40

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Estrutural de Imóveis

MATRÍCULA (CNM)

111252.2.0037609-66

fls. 1930

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAYANE MOTA AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 16:36, sob o número WJM.125407861607. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1033871-98.2000.8.26.0100 e código VWMHTYR5.

matricula
37.609

ficha
01
verso

R. 2 - 37.609: São Paulo, 16 de Abril de 1985.

TRANSMITENTE: BECCATO-BARBOSA COMÉRCIO E CONSTRUÇÃO LIMITADA, com sede nesta Capital à Rua Dr. Renato Passa de Barros nº 268 Itaim, CCC/MF.nº 43.446.996/0001-76. (CMD do IAPAS expedido em 11 de janeiro de 1985, sob nº 0000157, pela R.F. de Pinheiro, desta Capital, mencionada no título)

ADQUIRENTE: JORGE ISHIDA, brasileiro, médico, RG nº 2.348.638-SP, e CIC.nº 033.969.596-04, casado pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6515/77, com ARACI TINO ISHIDA, brasileira, do lar, RG nº 2.855.959-SP e CIC.nº 060.531.998-77, residente e domiciliado nesta Capital à Avenida Padre Pereira de Andrade nº 545, aptº 151.

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 29 de março de 1985, de notas do 24º Tabelião desta Capital, livro 2906, fls. 50.

VALOR: R\$ 70.000.000 (Setenta milhões de cruzeiros). O Escrevente Habilitado, Paulo Ademar Monteiro, O Oficial,

.....

Av.03 - 37.609: São Paulo, 19 de novembro de 1999.

Da certidão nº 199.999/99-6, expedida em 09 de novembro de 1999, pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o prédio nº 2.004 da Rua Joaquim Nabuco, tem atualmente o nº 1.670 da referida Rua. O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

.....

R.04 - 37.609 - São Paulo, 19 de novembro de 1999.

TRANSMITENTES: JORGE ISHIDA, médico, e sua mulher ARACI TINO-ISHIDA, senhora do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG nºs 2.348.638-SSP/

.....

continua na ficha 02

SOLICITADO POR: NILSON LTDA - CPF/CNPJ: ***.812.930-** DATA: 05/03/2025 21:15:24 - VALOR: R\$ 22,13

FIGURA 41

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM

		MATRÍCULA (CNM) 111252.2.0037609-66	fls. 1931
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula 37.609	ficha 02	São Paulo, 19 de novembro de 1999.	
SP e 2.855.959-SSP/SP, CPF/MF nºs 033.969.596-04 e 060.531.998-77, respectivamente, residentes e domiciliados... nesta Capital, na Rua Itamiã, nº 35, Vila Mariana. ADQUIRENTES: BAIJAT IABRUDE FILHO, e sua mulher ETELVINA VAZ- IABRUDE, brasileiros, empresários, casados sob o regime da co- munhão de bens, antes da Lei 6.515/77, RG nºs 2.664.514-2-SSP/ SP e 2.826.795-3-SSP/SP, CPF/MF nºs 067.018.928-68 e 051.337.198-25, respectivamente, residentes e domiciliados... nesta Capital, na Avenida Ministro Gabriel de Rezende Passos, nº 309, apto 131. TÍTULO: VENDA E COMPRA. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 04 de outubro de 1999, do 9º Ta- belião de Notas desta Capital, livro 6.669, pág. 023. VALOR: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). O Escreven- te autorizado, <u>(José Odival Fi- gueiredo Malheiro)</u>, O Oficial Substituto, <u>(Nelson Amoroso)</u>. Av. 5 - 37.609 - São Paulo - 25 de fevereiro de 2016. (prenotação nº 759.225 - 10/02/2016). RÉUS: ETELVINA VAZ IABRUDE, CPF nº 051.337.198-25; e BAIJAT IABRUDE FILHO, CPF nº 067.018.928-68. AUTOR: CONDOMINIO EDIFICIO FAZENDA DO MORUMBY, CNPJ nº 66.515.198/0001-54. TÍTULO: PENHORA. FORMA DO TÍTULO: Certidão eletrônica PH000113656 passada em 10 de fevereiro de 2016 (13:36:42) emitida por Marley de Fatima Costa Segundo, Escrivã do 8º Ofício Cível do Foro Central, desta Capital, extraída dos autos da ação de Execução Civil - processo nº 1033871-98.2000 que o Continua no Verso			
Mod. 008 - 15.000 - 5/99 - Platina SOLICITADO POR: NILSON LTDA - CPF/CNPJ: ***.812.930-** DATA: 05/03/2025 21:15:24 - VALOR: R\$ 22,13			

FIGURA 42

JOSÉ RIBEIRO

ENGENHEIRO CIVIL

CREA 681790275

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS EM ENGENHARIA

RUA LINO COUTINHO Nº 75/83 TORRE 4 - IPIRANGA - SÃO PAULO - SP - 04207-000
TEL. (11) 99659-0577 E-MAIL: JOTAERRE.ENGENHARIA@GMAIL.COM



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

MATRÍCULA (CNI)

111252.2.0037609-66

fls. 1932

sob o número WJM.25407861607

matrícula

37.609

ficha

002

verso

autor move contra os réus, sendo nomeada depositária Etelvina Vaz Iabrude.

VALOR: R\$ 891.814,22 (oitocentos e noventa e um mil, oitocentos e quatorze reais e vinte dois centavos). A penhora é praticada a teor do Parecer nº 312/2012-E exarado no Provimento CG nº 22/2012. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami Miranda, Oficial Substituto, (Nelson Amoroso)

#MD5:CB9BBD16A02AE671DB4E30C0A8FA51E0#

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,13

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAYANE MOTA AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/04/2025 às 16:36, sob o número WJM.25407861607. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1033871-98.2000.8.26.0100 e código VWMHTYR5.

SOLICITADO POR: NILSON LTDA - CPF/CNPJ: ***.812.930-**- DATA: 05/03/2025 21:15:24 - VALOR: R\$ 22,13

FIGURA 43

8.4 LINKS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento 01:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895242615/comprar/casa-4-quartos-brooklin-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=buyRented&search_id=%22b65c56d-4cb6-4872-9589-251a5bcc8ebc%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A8%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

Elemento 02:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895420902/comprar/casa-4-quartos-brooklin-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%22b65c56d-4cb6-4872-9589-251a5bcc8ebc%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

Elemento 03:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895368451/comprar/casa-5-quartos-brooklin-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22b65c56d-4cb6-4872-9589-251a5bcc8ebc%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A11%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

Elemento 04:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895056445/comprar/casa-3-quartos-brooklin-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%224d0b5bbe-a92b-4efc-aebf-f8570bb094ab%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A0%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

Elemento 05:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895011764/comprar/casa-4-quartos-brooklin-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%224d0b5bbe-a92b-4efc-aebf-f8570bb094ab%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%3Atrue%7D

Elemento 06:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895145885/comprar/casa-4-quartos-brooklin-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=isSaleGoodPrice&search_id=%224d0b5bbe-a92b-4efc-aebf-f8570bb094ab%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%3Atrue%7D

Elemento 07:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893467497/comprar/casa-4-quartos-brooklin-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=isSaleGoodPrice&search_id=%2275e15b03-7298-4a9b-b6e8-132038ca8fee%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%3Atrue%7D

Elemento 08:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895011597/comprar/casa-5-quartos-brooklin-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%2275e15b03-7298-4a9b-b6e8-132038ca8fee%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

Elemento 09:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895125800/comprar/casa-3-quartos-brooklin-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=newAd&search_id=%2275e15b03-7298-4a9b-b6e8-132038ca8fee%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22mostRecent%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A1%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

Elemento 10:

https://www.quintoandar.com.br/imovel/895143746/comprar/casa-3-quartos-brooklin-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%2275e15b03-7298-4a9b-b6e8-132038ca8fee%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22mostRecent%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%7D