

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 44ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO/SP**

**PROCESSO N° 0030006-78.2023.8.26.0100**

MARINA ROLFSEN, perita nomeada nos autos da ação de **Cumprimento de sentença – Alienação Judicial**, promovida por **Espólio de Gilberto Fiorante e outros** em face de **Wagner Fiorante**, tendo concluído e entregue seu laudo, vem, respeitosamente, requerer o levantamento da importância depositada conforme guia de *fls.38/39; 48/49; 53/54 e 62/63*, a título de honorários.

Termos em que,  
p. deferimento.

São Paulo, 14 de julho de 2.024

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

**FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO****Número do processo:** 0030006-78.2023.8.26.0100:**Nome do beneficiário do levantamento:** MARINA ROLFSEN**Advogado:** PERITA**CRECI SP:** 234310**Nº da página do processo onde consta procuração:** fls.**Tipo de levantamento:** ( ) Parcial

(X) Total

**Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:** 38/39; 48/49;  
53/54 e 62/63**Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):** R\$ 7.700,02 (sete mil e setecentos reais e dois centavos)**CPF ou CNPJ:** 285.031.928-70**Tipo de levantamento:** ( ) I - Comparecer ao banco;

(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

( ) III – Crédito em conta para outros bancos;

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial

**Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:** 6815-2**Banco do Brasil Agencia 6815-2 e C/C 59789-9****Observações:**

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 44ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO/SP**

**PROCESSO N° 0030006-78.2023.8.26.0100**

MARINA ROLFSEN, perita nomeada nos autos do  
procedimento da ação de **Cumprimento de sentença – Alienação Judicial** em que  
são partes:

**Espólio de Gilberto Fiorante e outros**

Autor

E

**Wagner Fiorante**

Réu

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao  
cumprimento do encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente, apresentar a V.  
Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

**L A U D O**

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia  
CEP 04547-071 telefone: (011) 996416677 - São Paulo - SP  
e-mail: marinarolfesen@hotmail.com

## 1 - INTRODUÇÃO

O trabalho tem como escopo a avaliação de armazém comercial de 400 m<sup>2</sup>, localizado na Rua Alcântara nº 1068, Vila Maria, São Paulo/SP, parte do imóvel objeto da Transcrição nº 75.953, do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 13 dos autos principais nº 1130222-98.2021.8.26.0100) e cadastrado perante a Municipalidade sob nº 064.217.0081-0.

A signatária foi honrada com a nomeação no *r.* despacho de  
*fls.* 25.

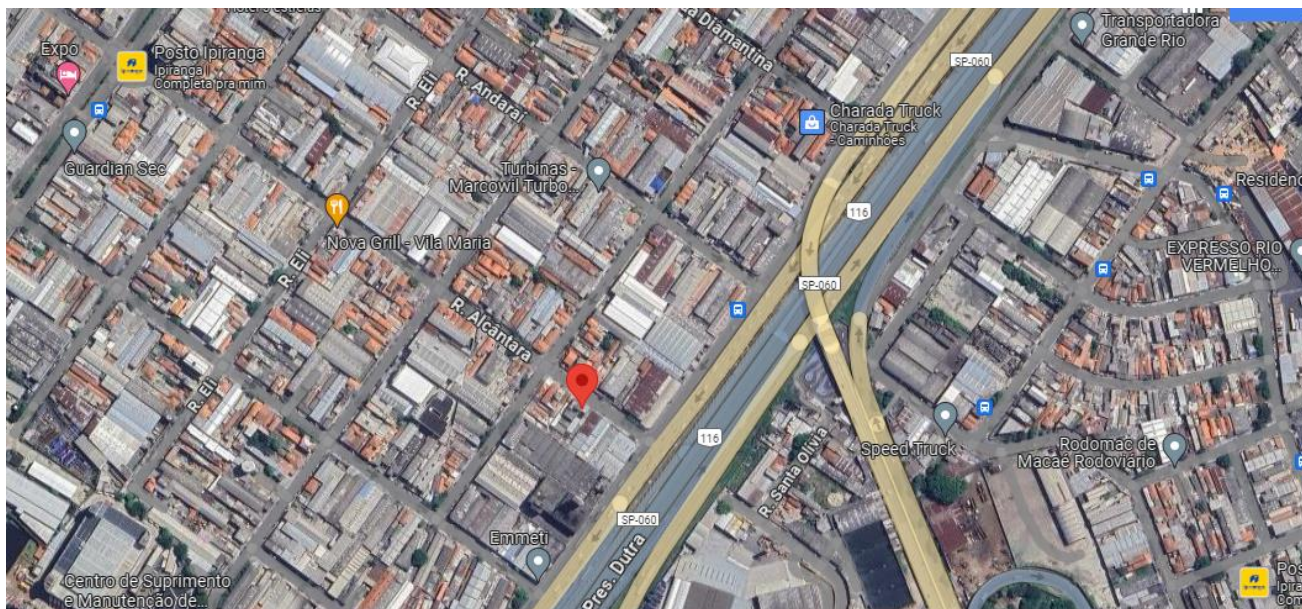
## 2 - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 24 de junho de 2.024, às 14h30, no armazém comercial, localizado na da Rua Alcântara nº 1068, Vila Maria, São Paulo/SP.

A subscritora foi acompanhada dos Srs. José Roberto Lourenço e Wagner Roberto Lourenço, que abriram o imóvel para a visita.

**MARINA ROLFSEN**  
**CRECISP 234310**

O imóvel avaliando situa-se na Rua Alcântara, Vila Maria e tem seu quarteirão complementado pelas Ruas Dr. Afonso Vergueiro, Antônio Fonseca e Carmópolis de Minas, conforme reprodução parcial do Google Maps, a seguir:



Na proximidade do imóvel é verificada a ocupação mista, com imóveis residenciais e comerciais.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, rede de esgotos, sarjetas etc.

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia  
CEP 04547-071 telefone: (011) 996416677 - São Paulo - SP  
e-mail: marinarolfesen@hotmail.com

O imóvel (parte do hachurado em azul) localiza-se no Setor 64 e Quadra 217, conforme reprodução parcial do Geosampa:



O prédio é composto de três pavimentos (térreo e dois superiores) sendo que o objeto da avaliação ocupa a quase totalidade do térreo, com exceção de área frontal lateral, que serve de acesso aos pavimentos superiores.

A idade do prédio, conforme consta da certidão de dados cadastrais do imóvel, é de 42 anos.

## 2.1- TERRENO

De acordo com a Transcrição nº 75.953, do 12º Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 13 dos autos principais nº 1130222-98.2021.8.26.0100), o terreno mede 10 metros de frente, 40 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área total de 400,00 m².

## 2.2 - CONSTRUÇÃO

Como informado, o prédio possui três pavimentos.

O pavimento térreo é composto por um galpão com área de 385 m², sendo o restante do terreno ocupado pelo acesso aos superiores, que abrigam apartamentos residenciais, com dois apartamentos por andar, totalizando quatro unidades.

O galpão possui a idade é de 42 anos e necessita de reparos simples e importantes.

O piso é de concreto revestido em placas vinílicas, as paredes estão pintadas em latex, a cobertura é do tipo shed (com iluminação natural feita em telhas translúcidas). Observa-se que o forro foi removido, restando a estrutura de apoio.

A porta principal é de aço de enrolar, com esquadria de ferro fixa, sem aberturas. A outra porta existente é de ferro.

Há, no galpão, um pequeno escritório/depósito e banheiro.

As fotografias a seguir ilustram que o revestimento do piso e o forro foram removidos; as paredes encontram-se sujas e que o telhado requer revisão geral.

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310



Vista da fachada do imóvel



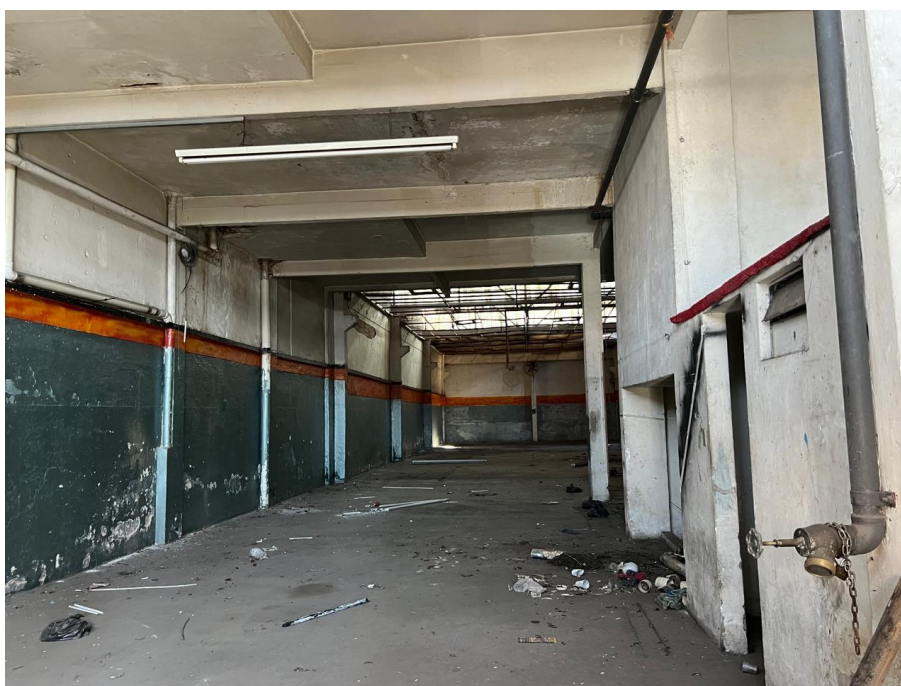
Vista da fachada do imóvel

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia  
CEP 04547-071 telefone: (011) 996416677 - São Paulo - SP  
e-mail: marinarolfesen@hotmail.com

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310



Vista interna de quem olha para a rua



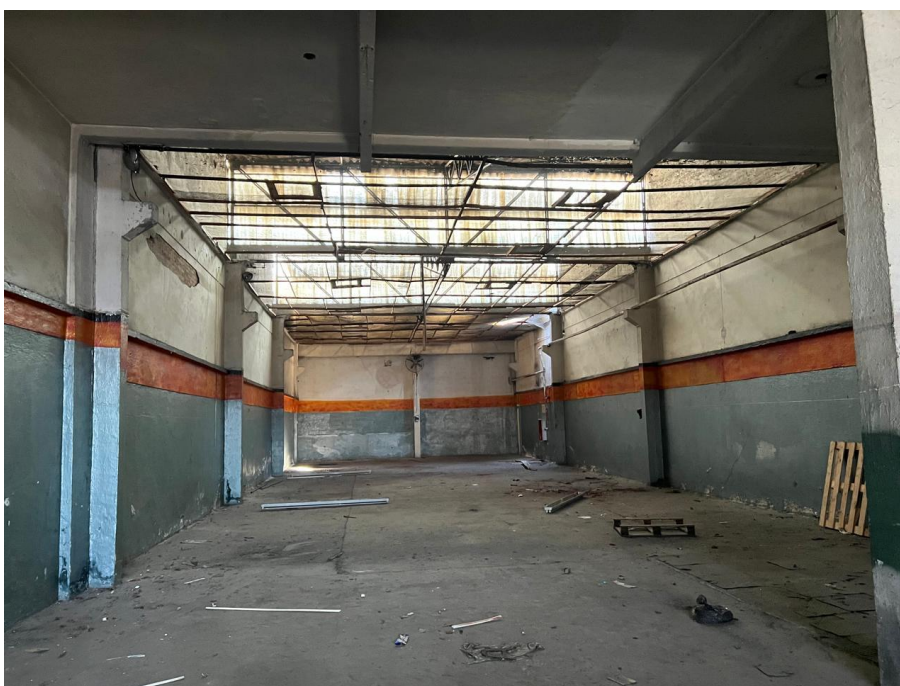
Vista interna do galpão

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia  
CEP 04547-071 telefone: (011) 996416677 - São Paulo - SP  
e-mail: marinarolfesen@hotmail.com

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

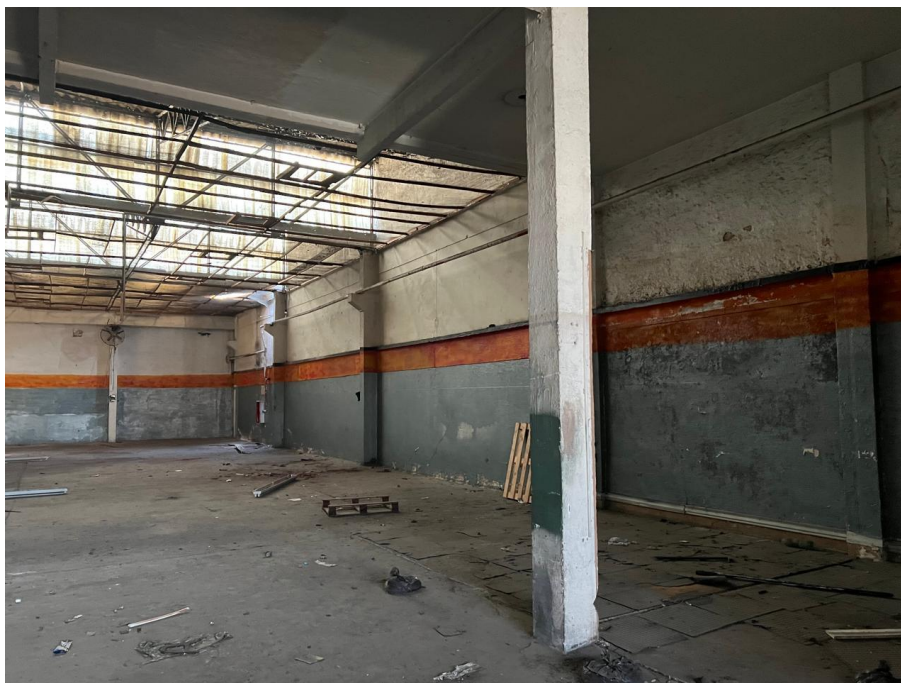


Vista da entrada do banheiro, à direita e da entrada do depósito à esquerda



Vista interna do galpão

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia  
CEP 04547-071 telefone: (011) 996416677 - São Paulo - SP  
e-mail: marinarolfesen@hotmail.com



Vista interna do galpão

### 3 – AVALIAÇÃO DO GALPÃO

O valor do imóvel, qual seja, o galpão, será obtido tomando-se como base o método evolutivo, que consiste na determinação dos valores da fração de terreno correspondente ao imóvel avaliando e o valor de sua edificação.

### 3.1- Terreno

O lote maior será avaliado de acordo com os critérios estabelecidos pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011.

O local enquadra-se na tipologia comércio popular.

Para a determinação do valor do terreno foi efetuada pesquisa de valores, cujos cálculos encontram-se no anexo.

Foi aplicado o fator de 0,90 para adequar o valor pretendido pelos ofertantes.

Os valores das edificações, quando existentes, foram deduzidos do valor de oferta, para se obter o valor do terreno.

O valor unitário do terreno obtido nos cálculos citados é de R\$ 3.269,67/m<sup>2</sup> que, aplicado à área do terreno total, (400 m<sup>2</sup>) resulta na importância de:

**Vt = R\$ 1.307.868,00**

**(um milhão, trezentos e sete mil, oitocentos e sessenta e oito reais)**

### **3.1.1 - Determinação da fração ideal ponderada do imóvel avaliando**

Para apurar a fração ideal de terreno serão considerados os seguintes aspectos:

- 1- A área construída correspondente ao galpão;
- 2- A área total construída da edificação referente aos apartamentos e acessos – 385,00 m<sup>2</sup>;
- 3- A adoção de peso “1” para a área do galpão e “1/2” para as áreas dos apartamentos (335,00 m<sup>2</sup>), uma vez que a área do andar térreo é mais valorizada do que os demais pavimentos, o que resulta na área total ponderada do imóvel de 552,50 m<sup>2</sup>;
- 4- A área total do terreno onde se assenta o imóvel maior equivalente a 400,00 m<sup>2</sup>.

Face aos itens anteriores apurou-se a fração ideal de:

$$\text{Fração ideal avaliando} = 335,00 \text{ m}^2 / 552,50 \text{ m}^2 \times 100$$

$$\text{Fração ideal avaliando} = 69,773\% .$$

Logo, uma vez determinada a fração ideal correspondente ao imóvel avaliando e o valor total do terreno que abriga toda a edificação, o valor da fração ideal do terreno relativo ao imóvel avaliando é assim calculado:

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

$$V_{ft} = 0,69773 \times 1.307.868,00 = R\$ 912.538,74$$

$$V_{ft} = R\$ R\$ 912.538,74$$

(novecentos e doze mil, quinhentos e trinta e oito reais e setenta e quatro centavos)

### 3.2 - Construção

O valor correspondente à edificação existente no imóvel será determinado a partir dos preços propostos pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2019”, segundo o qual as construções são enquadradas no padrão galpão simples (limite médio), cujo unitário é obtido da fórmula – valor = 1,125 R8N = q1

A área construída é de 385,00 m<sup>2</sup>.

O valor R8N estimado para o mês de julho de 2.024 é de R\$ 1.866,61/m<sup>2</sup>.

Substituindo os valores nas fórmulas anteriormente apresentadas, os unitários resultam:

$$\text{Galpão Simples (limite médio)} = 1,125 \text{ R8N} = 1,125 \times R\$ 1.866,61 = R\$ 2.099,94/m^2$$

Posto isso, o valor das construções resultará da fórmula:

$$VC = [(A1 \times q1) \times foc1]$$

onde:

$$A1 = 385,00 \text{ m}^2$$

$$q1 = \text{Valor unitário da construção} = \text{R\$ } 2.099,94/\text{m}^2$$

$$foc1 = \text{coeficiente de depreciação} - 0,416$$

Substituindo os valores, tem-se:

$$Vc = [(385,00 \times \text{R\$ } 2.099,94/\text{m}^2) \times 0,416]$$

$$\mathbf{Vc = \text{R\$ } 336.326,39}$$

**(trezentos e trinta e seis mil, trezentos e vinte e seis reais e trinta e nove centavos)**

### 3.3 - Valor do imóvel

O valor do imóvel avaliando é o resultado da soma dos valores do terreno e da construção, já determinados.

Assim, de acordo com os cálculos, o valor do imóvel, para julho de 2.024 é de:

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 912.538,74 + \text{R\$ } 336.326,39$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.248.865,00$$

(um milhão, duzentos e quarenta e oito mil, oitocentos e sessenta e cinco reais)

### 4 - CONCLUSÃO

Em vista do exposto, o valor do imóvel resulta:

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 1.248.865,00$$

(um milhão, duzentos e quarenta e oito mil, oitocentos e sessenta e cinco reais)

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

## 5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 16 *fls.* Acompanha o anexo que trata dos elementos comparativos e cálculos do Valor do Terreno.

São Paulo, 15 de julho de 2.024.

MARINA ROLFSEN  
CRECISP 234310

**MARINA ROLFSEN**  
**CRECISP 234310**

## **ANEXO**

# **PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS**

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia  
CEP 04547-071 telefone: (011) 996416677 - São Paulo - SP  
e-mail: marinarolfesen@hotmail.com

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : amaze m espólio DATA : 24/ 06/ 2024

FATOR OFERTA/ TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

De scrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

| Fr    | f    | Ce   | Pmi   | Pma   | p    | Ar     | Fa   | A Min  |
|-------|------|------|-------|-------|------|--------|------|--------|
| 10,00 | 0,25 | 1,10 | 20,00 | 40,00 | 0,50 | 200,00 | 1,00 | 200,00 |

FATORES

| FATOR                                             | ÍNDICE   |
|---------------------------------------------------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização   | 1.554,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Testada       | 10,00    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Profundidade  |          |
| <input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas        | Nã o     |
| <input type="checkbox"/> Área                     |          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Topografia    | p la no  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Consistê ncia | se c o   |

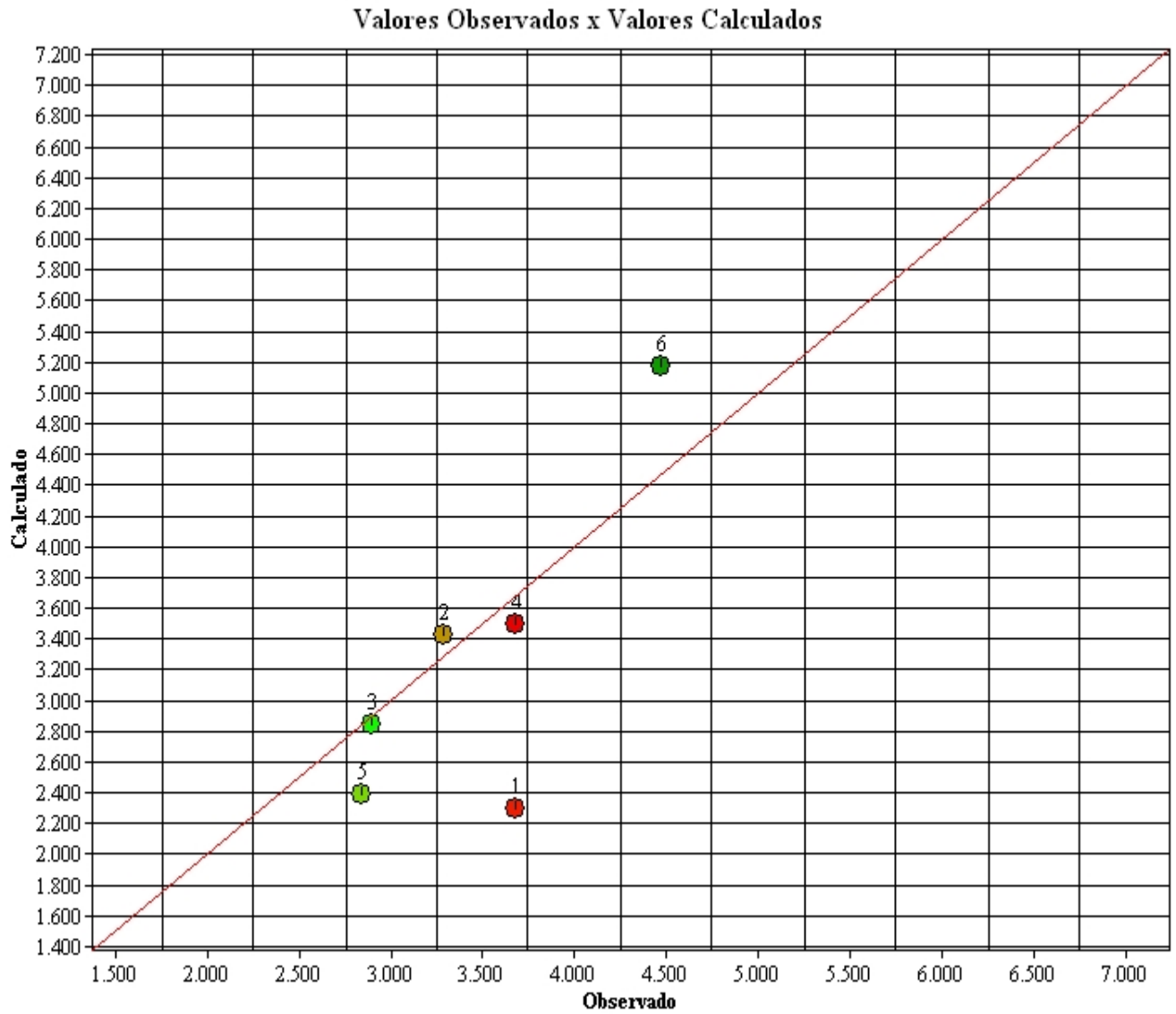
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm.                                | Endereço                     | Valor Unitário | Homogeneização | Variação Paradigma | Variação Avaliadora |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------|----------------|--------------------|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 Av Guilherme Cotching ,840 | 3.681,82       | 2.292,06       | 0,6225             | 0,9999              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 Rua Alc anta ra ,1051      | 3.284,79       | 3.429,45       | 1,0440             | 1,0000              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 Rua Alc anta ra ,941       | 2.896,28       | 2.840,09       | 0,9806             | 1,0000              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 Rua Amamba í,716           | 3.681,97       | 3.493,37       | 0,9488             | 1,0000              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 Rua da Gavea ,528          | 2.844,95       | 2.393,14       | 0,8412             | 0,9999              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 Rua Ita una ,548           | 4.469,91       | 5.169,93       | 1,1566             | 1,0000              |

**ADERÊNCIA**

| Núm. | Observado | Calculado |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 3.681,82  | 2.292,06  |
| 2    | 3.284,79  | 3.429,45  |
| 3    | 2.896,28  | 2.840,09  |
| 4    | 3.681,97  | 3.493,37  |
| 5    | 2.844,95  | 2.393,14  |
| 6    | 4.469,91  | 5.169,93  |

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

## DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Alcântara 1068 Vila Maria SAO PAULO - SP Data : 24/06/2024

Cliente : Espólio

Área m² : 400,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

## VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.476,62

Desvio Padrão : 607,21

- 30% : 2.433,63

+ 30% : 4.519,61

Coeficiente de Variação : 17,4700

## VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.269,67

Desvio Padrão : 1.057,84

- 30% : 2.288,77

+ 30% : 4.250,57

Coeficiente de Variação : 32,3500

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

## FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.269,67

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 3.269,67000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.307.869,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para dig ma

INTERVALO MÍNMO : 2.632,24

INTERVALO MÁXMO : 3.907,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avali ando

INTERVALO MÍNMO : 2.903,75

INTERVALO MÁXMO : 3.635,59

## GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

**REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO**

FOTO N°

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2024

SEI TOR : 064

QUADRA : 137

ÍNDICE DO LOCAL : 1.999,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Guilherme Cotching

NÚMERO : 840

COMP.:

BARRO : Vila Maria

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: 880,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 44,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

## SEM CONSTRUÇÃO

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBI LÁRIA : RJ prime

CONTATO :

TELEFONE: (11)-97683191

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP |       | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/ VARIAÇÃO    |          |
|-------------------------|-------|--------------------|------|----------------------|----------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -0,22 | FTADICIONAL01 :    | 0,00 | VALOR UNITÁRIO :     | 3.681,22 |
| TESTADA Cf:             | -0,16 | FTADICIONAL02 :    | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO :     | 2.292,66 |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,00  | FTADICIONAL03 :    | 0,00 | VARIAÇÃO :           | 0,6225   |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce :   | 0,00  | FTADICIONAL04 :    | 0,00 | VARIAÇÃO AVALIANDO : | 0,9989   |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00  | FTADICIONAL05 :    | 0,00 |                      |          |
| ÁREA Ca :               | 0,00  | FTADICIONAL06 :    | 0,00 |                      |          |
| TOPOGRAFIA Ft :         | 0,00  |                    |      |                      |          |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2024

SEI TOR : 64

QUADRA : 177

ÍNDICE DO LOCAL : 1.575,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alc anta ra

NÚMERO : 1051

COMP.:

BARRO : Vila Ma ria

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: 160,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUV. (Pe) : 20,00  
ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Nã o  
TOPOGRAFIA : pla no  
CONSISTÊNCIA : se co

## DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA : 130,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: ca sa simp les CONSERVAÇÃO : e - repa ros simp les  
COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 13 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,783 CUSTO BASE (R\$): 1.866,61  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 1  
V A L O R C A L C U L A D O (R\$) : 284.433,34 V A L O R A R B I T R A D O (R\$) : 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

## MOBI LÁRIA :

CONTATO : Marcelo

TELEFONE: (11)-26319461

## OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -0,01              | FTADICIONAL01 : 0,00        |
| TESTADA Cf:             | 0,06               | FTADICIONAL02 : 0,00        |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,00               | FTADICIONAL03 : 0,00        |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce :   | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00        |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00        |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00        |
| TOPOGRAFIA Ft:          | 0,00               |                             |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 3.284,99   |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.429,55   |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 1,0400           |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2024

SEIOR : 64

QUADRA : 169

ÍNDICE DO LOCAL: 1.999,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alc anta ra

NÚMERO : 941

COMP.:

BARRO : Vila Ma ria

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: 98,00 TESTADA - (cf) m 5,09 PROF. EQUV. (Pe) : 19,25  
ACESSIBILIDADE: Dire ta FORMATO : Regula r ESQUINA : Nã o  
TOPOGRAFIA : pla no  
CONSISTÊNCIA : se co

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Ca sa USO DA EDIFICAÇÃO : Resid enc ia l ÁREA CONSTRUIDA : 115,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: ca sa simples (+) CONSERVAÇÃO : e - repa ros simp les  
COEF. PADRÃO: 1,743 DADE REAL: 55 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,396 CUSTO BASE (R\$): 1.866,61  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2  
V A L O R C A L C U L A D O (R\$) : 148.164,45 V A L O R A R B I T R A D O (R\$) : 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

## MOBIÁRIA :

CONTATO : Jaqueline

TELEFONE: (11)-2905266

## OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -0,22              | FTADICIONAL01 : 0,00        |
| TESTADA Cf:             | 0,18               | FTADICIONAL02 : 0,00        |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,02               | FTADICIONAL03 : 0,00        |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00        |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00        |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00        |
| TOPOGRAFIA Ft:          | 0,00               |                             |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 2.896,88   |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.840,99   |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,966            |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2024

SEI TOR : 64

QUADRA : 171

ÍNDICE DO LOCAL : 1.676,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Amambai

NÚMERO : 716

COMP.:

BARRO : Vila Maria

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 161,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : h - entre reparos importantes e sem vícios  
COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,309 CUSTO BASE (R\$): 1.866,61  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0  
VALOR CALCULADO (R\$): 139.014,39 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBI LÁRIA : samir  
CONTATO : wagner  
OBSERVAÇÃO :

TELEFONE: (11)-99686161

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -0,07              | FTADICIONAL01 : 0,00        |
| TESTADA Cf:             | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00        |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,02               | FTADICIONAL03 : 0,00        |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00        |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00        |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00        |
| TOPOGRAFIA Ft:          | 0,00               |                             |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 3.681,77   |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 3.493,77   |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,9488           |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000 |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2024

SEI TOR : 64

QUADRA : 110

ÍNDICE DO LOCAL : 1.896,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua da Gavea

NÚMERO : 528

COMP.:

BARRO : Vila Maria

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUV. (Pe) : 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Amaze m USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUIDA : 586,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,659 DADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,704 CUSTO BASE (R\$): 1.866,61  
VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 1.277.527,48 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
MOBI LÁRIA : Vivace imóveis  
CONTATO : TELEFONE: (11)-23695061  
OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO           |
|-------------------------|--------------------|-----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -0,18              | FTADICIONAL01 : 0,00        |
| TESTADA Cf:             | 0,00               | FTADICIONAL02 : 0,00        |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,02               | FTADICIONAL03 : 0,00        |
| FRENTES MÚLTIPAS Ce :   | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00        |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00        |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00        |
| TOPOGRAFIA Ft:          | 0,00               |                             |
|                         |                    | VALOR UNITÁRIO : 2.844,55   |
|                         |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 2.393,44   |
|                         |                    | VARIAÇÃO : 0,8422           |
|                         |                    | VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9989 |

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/06/2024

SEI TOR : 64

QUADRA : 116

ÍNDICE DO LOCAL : 1.643,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Itauna

NÚMERO : 548

COMP.:

BARRO : Vila Maria

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP :

UF: SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUV. (Pe) : 50,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA : 200,00 m²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,497 DADE REAL: 40 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,561 CUSTO BASE (R\$): 1.866,61  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$) : 313.522,16 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

## FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00  
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

## MOBILIÁRIA :

CONTATO : Vilma

TELEFONE: (11)-9638999

## OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO    |
|-------------------------|--------------------|----------------------|
| LOCALIZAÇÃO Flo c :     | -0,05              | FTADICIONAL01 : 0,00 |
| TESTADA Cf:             | 0,19               | FTADICIONAL02 : 0,00 |
| PROFUNDIDADE Cp :       | 0,02               | FTADICIONAL03 : 0,00 |
| FRENTES MÚLTIPLAS Ce :  | 0,00               | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| CONSISTÊNCIA Fc :       | 0,00               | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| ÁREA Ca :               | 0,00               | FTADICIONAL06 : 0,00 |
| TOPOGRAFIA Ft:          | 0,00               |                      |
| VALOR UNITÁRIO :        |                    | 4.469,11             |
| HOMOGENEIZAÇÃO :        |                    | 5.169,33             |
| VARIAÇÃO :              |                    | 1.115,66             |
| VARIAÇÃO AVALIANDO :    |                    | 1.000,00             |