

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA - COMARCA DA
CAPITAL - SP**

AUTOS Nº: 0015874-37.2005.8.26.0006

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CEDRO E AROEIRA**, em face de **DÉBORA DONATO**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento nº 05**, localizado no andar térreo do Edifício Cedro, bloco B, integrante do empreendimento denominado Condomínio Residencial Cedro e Aroeira, situado na Rua Cupá, nº 139, Vila Carlos de Campos, São Paulo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 04 de setembro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

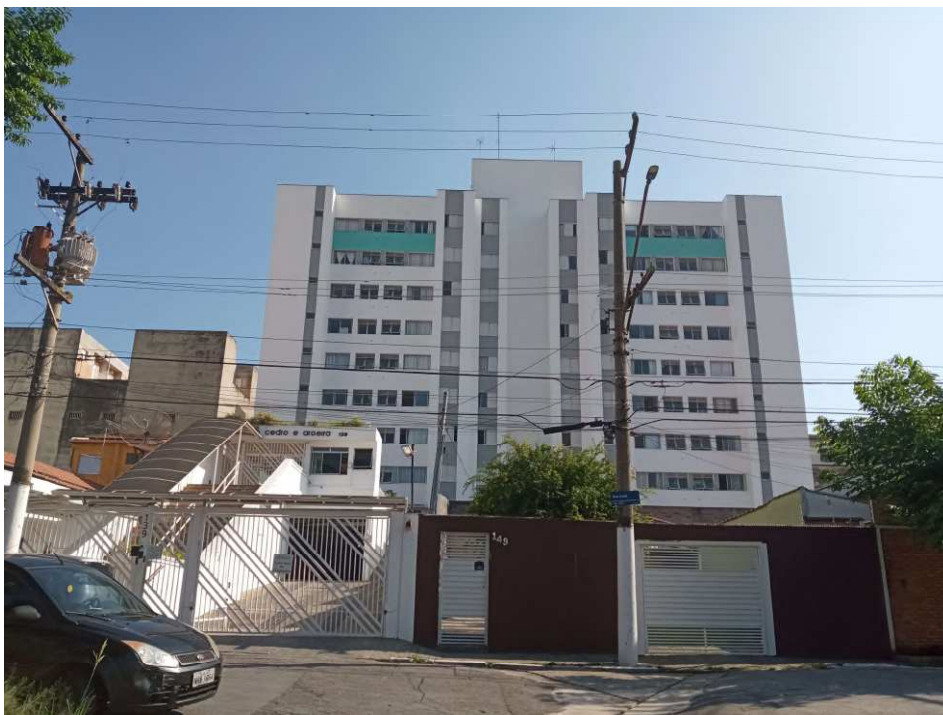
Matriculado sob nº 162.679, no 12º Cartório de Registro de Imóveis de SP.
Apartamento nº 05, localizado no andar térreo do Edifício Cedro, bloco
B, situado na Rua Cupá, nº 139, Vila Carlos de Campos, São Paulo.

R\$ 288.000,00

(Duzentos e oitenta e oito mil reais)

SETEMBRO / 2024

FOTO 01



FACHADA DO CONDOMÍNIO CEDRO E AROEIRA.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CEDRO E AROEIRA**, em face de **DÉBORA DONATO**.

Apartamento nº 05, tipo II, localizado no andar térreo do Edifício Cedro (bloco B), situado na Rua Cupá, nº 139, no 3º Subdistrito de Penha de França, com área útil de 43,104m², a área comum de 55,090m², área total de 98,194m², e a fração ideal no terreno de 0,00757, cabendo ao dito apartamento o direito de estacionamento de um veículo de passeio, médio ou pequeno na garagem coletiva, localizada no subsolo e no pavimento térreo do conjunto.

Matrícula nº 162.679, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

II - VISTORIA

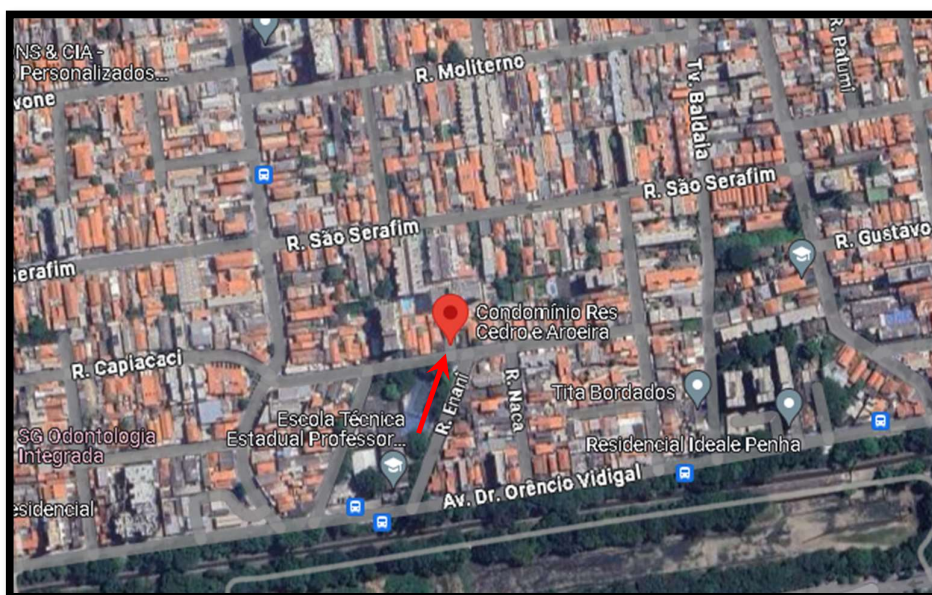
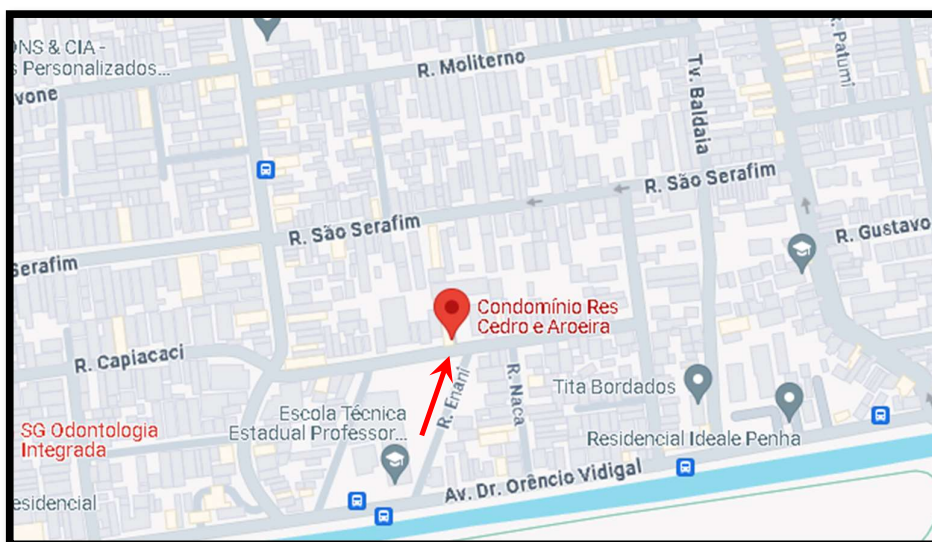
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme fls. 1176 / 1177.

Em diligência ao imóvel, situado na Rua Cupá, nº 139, Vila Carlos de Campos - São Paulo, o Sr. Raimundo Medeiros (Zelador), franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



TRECHO DA RUA CUPÁ, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Cupá, nº 139- Apartamento nº 05 - Bloco B
Condomínio Residencial Cedro e Aroeira

ZONA:	ZM
SETOR:	061
QUADRA:	154
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:	061.154.0163-1
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 748,30



Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024	
PREFEITURA DE SÃO PAULO		FAZENDA	
Cadastro do Imóvel: 061.154.0163-1			
Local do Imóvel: R CUPA, 139 - AP 05 E VG EDIFÍCIO CEDRO BLOCO B CEP 03640-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R CUPA, 139 - AP 05 E VG EDIFÍCIO CEDRO BLOCO B CEP 03640-000			
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.677	Testada (m):	46,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0076
Área total (m²):	3.677		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	99	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.759	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1995		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.329,00		
- da construção:	2.291,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	42.286,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	161.035,00		
Base de cálculo do IPTU:	203.321,00		
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 2024.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/11/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 30/08/2024			
Número do Documento: 2.2024.003354148-1			
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)			

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

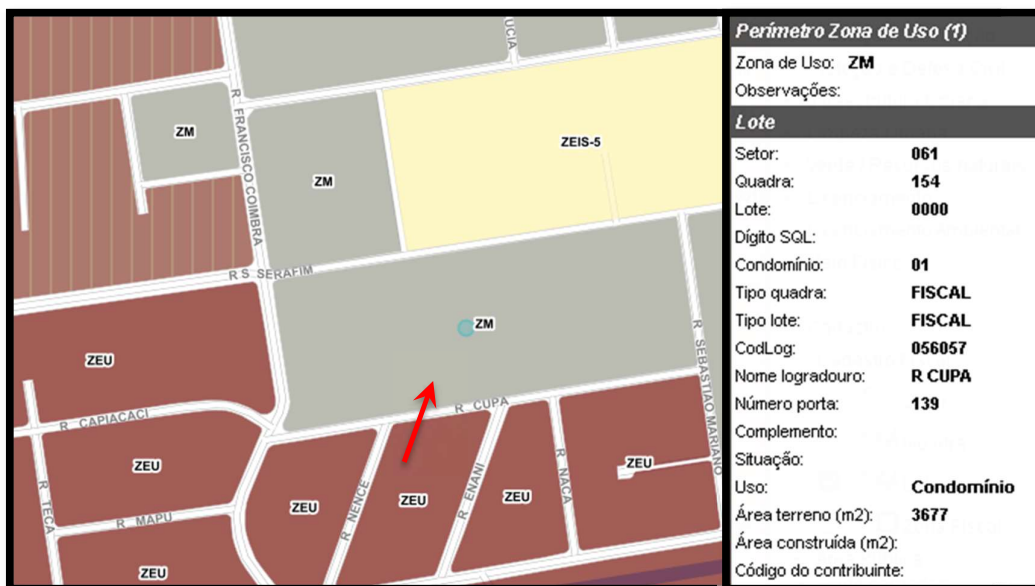
2.1.4 - ZONEAMENTO

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

O local em causa integra as Zona de eixo de estruturação da transformação urbana (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo. Zonas inseridas na Macrozona e Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

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

Avaliações e Perícias de Engenharia



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

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
	ZEIS	ZMISa	5	125	150	20.000
		ZEIS-1				
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território das Zonas Eixo da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidade demográfica e construtiva altas.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, instituições bancárias, postos de gasolina, dentre outras, ao longo da Av. Amador Bueno da Veiga e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento nº 05 a fração ideal de 0,00757 do terreno e demais coisas de uso e propriedade comum do condomínio.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CEDRO E AROEIRA", erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública. O condomínio possui duas torres, composto por um subsolo integrado com vagas de garagem, piscina adulto, piscina infantil, quadra poliesportiva, salão de festas, churrasqueira e playground.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Cedro (bloco B), onde está localizado o apartamento avaliando nº 05, constitui-se de prédio residencial contendo: hall de elevadores, hall de escadas, que atende o térreo e os 08 pavimentos superiores, possui 08 unidades por pavimento.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 05)

O apartamento nº 05 está localizado no andar térreo do Edifício Cedro (bloco B), situado na Rua Cupá, nº 139, Vila Carlos de Campos, São Paulo. Contém a área útil de 43,104 m², a área comum de 55,090 m² e área total de 98,194m², cabendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,00757.

Possui ainda: sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro, 02 dormitórios, com idade física de 29 anos, podendo ser classificado como "1.1.2 - apartamento padrão simples com elevador", limite mínimo, de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas"., e enquadra-se na referência (E) - necessitando de reparos simples.

Avaliações e Perícias de Engenharia

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere: 1.1.2 - *Apartamento padrão simples: Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:*

Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

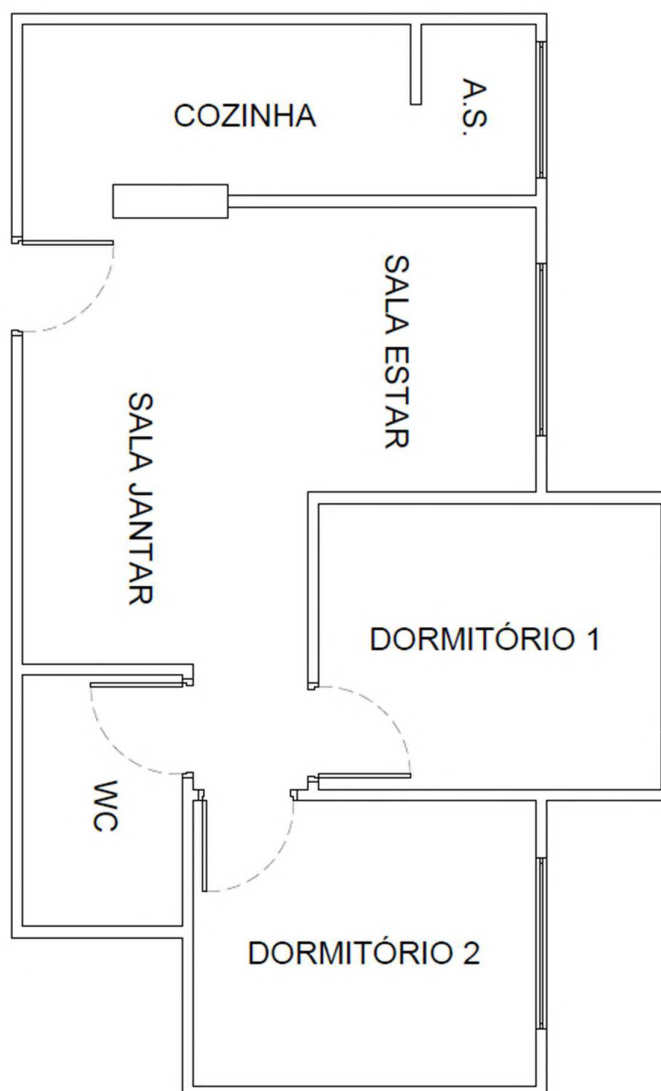
Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, são melhores observadas na documentação fotográfica e croqui que segue.

CROQUI



PLANTA DO APARTAMENTO Nº 05.

FOTOS 04/05



ACESSO DE PEDESTRES E DE VEÍCULOS DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 06/07

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEDRO E AROEIRA



ACESSO DO CONDOMÍNIO E ACADEMIA.

FOTOS 08/09

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEDRO E AROEIRA



SALÃO DE FESTAS.

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEDRO E AROEIRA



ÁREA DA PISCINA E QUADRA POLIESPORTIVA.

FOTOS 12/13

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEDRO E AROEIRA



CHURRASQUEIRA.

FOTOS 14/15

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEDRO E AROEIRA



ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO.

FOTOS 16/17

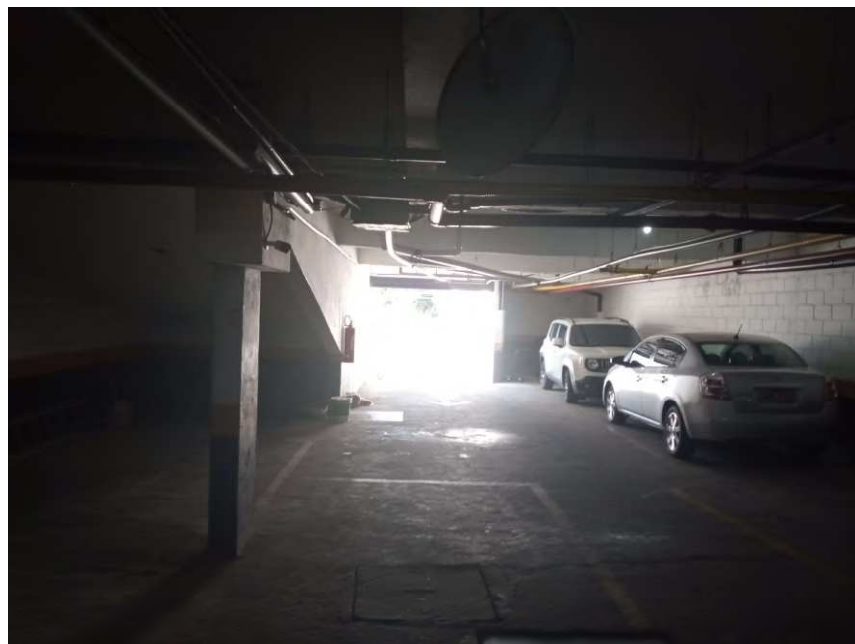
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEDRO E AROEIRA



HALL DO EDIFÍCIO CEDRO - PAVIMENTO TÉRREO.

FOTOS 18/19

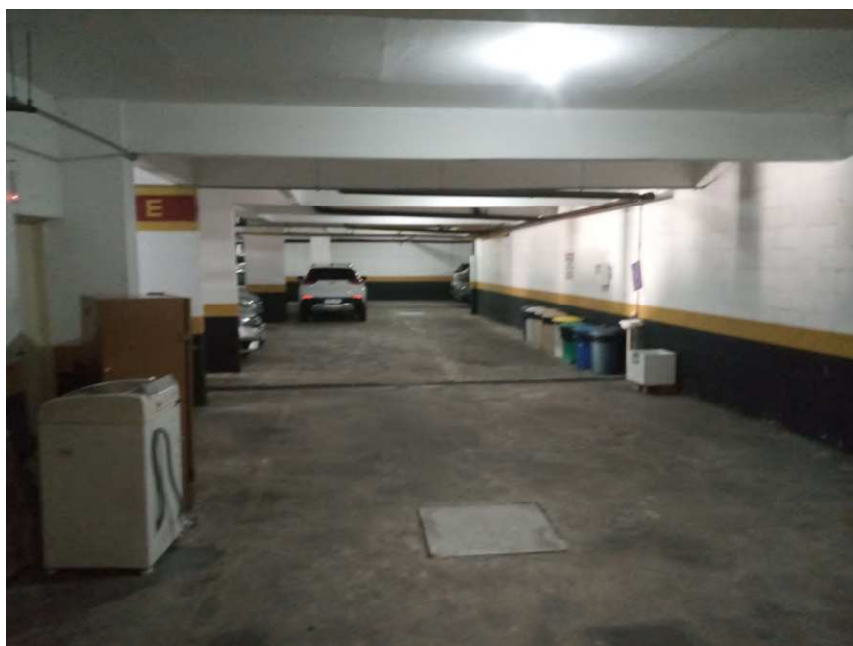
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEDRO E AROEIRA



ASPECTOS DA GARAGEM - SUBSOLO.

FOTOS 20/21

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEDRO E AROEIRA



ASPECTOS DA GARAGEM - SUBSOLO.

FOTOS 22/23

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CEDRO E AROEIRA



HALL SOCIAL DO 4º ANDAR - EDIFÍCIO CEDRO.

FOTOS 24

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



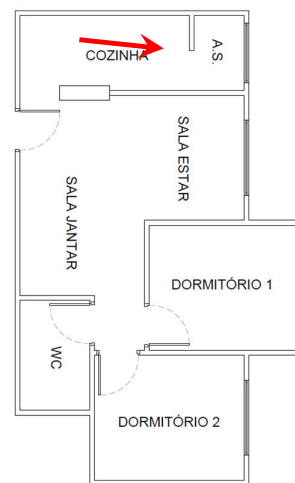
EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



ENTRADA DO APARTAMENTO.

FOTOS 25

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



Rua Cupá, 139
Apto 5 - bloco B

COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

FOTOS 26

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTOS 27

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



Rua Cupá, 139
Apto 5 - bloco B

SALA.

FOTOS 28

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



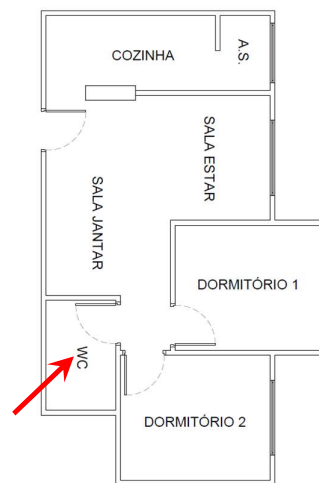
EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



OUTRA VISTA DA SALA.

FOTOS 29

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



Rua Cupá, 139
Apto 5 - bloco B

BANHO.

FOTOS 30

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



Rua Cupá, 139
Apto 5 - bloco B

OUTRA VISTA DO BANHO.

FOTOS 31

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



DORMITÓRIO.

FOTOS 32

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

FOTOS 33

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



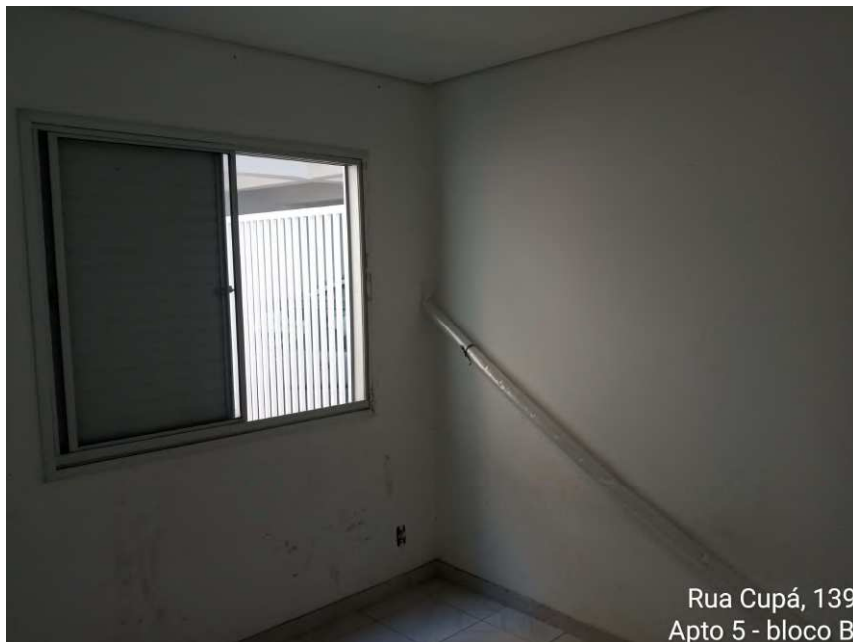
OUTRO DORMITÓRIO.

FOTOS 34

*Obs.: A seta indica a exata
localização do observador,
quando da impressão da foto.*



EDIFÍCIO CEDRO - APARTAMENTO N.º 05



Rua Cupá, 139
Apto 5 - bloco B

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização;

Tipo do Imóvel;

Dimensões;

Padrão Construtivo;

Idade; Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

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

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Índice - Unidades Padronizadas".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES COM ELEVADOR"**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

CUB

O Custo Unitário Básico (CUB) é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

O CUB global da indústria da construção do Estado de São Paulo é calculado pelo SindusCon-SP e a FGV (Fundação Getulio Vargas).

Sem desoneração . R8-N

2.017,89

▲ 0,35%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

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

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 – Padrão Simples			
Sem elevador	3,180	3,533	3,837
Com elevador	3,562	3,958	4,354

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

$$VB = A \times V_u - F_{oc}, \text{ sendo:}$$

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação. O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4668	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS**4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721, incluindo na área privativa o correspondente a 50% da área de garagem.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos residenciais na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência. Obtidos os 10 (dez) elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA =	43,104 m ²
ÁREA DE GARAGEM (1 VAGA) =	10,00 m ²
ÍNDICE FISCAL =	R\$ 748,30
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 5.981,44 / m ²

$$VI = [S_{PRIVATIVA} + S_{GARAGEM/2}] \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [43,104 \text{ m}^2 + (10,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 5.981,44 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 287.731,18$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 288.000,00

(Duzentos e oitenta e oito mil reais)

SETEMBRO / 2024

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 5.981,44 / \text{m}^2$ (cinco mil, novecentos e oitenta e um reais e quarenta e quatro centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024
SETOR: 057 QUADRA: 004 ÍNDICE DO LOCAL: 777,28
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/08/2024
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA GUAPERUVU NÚMERO: 71
COMP.: BAIRRO: VILA ARICANDUVA CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 3,562 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,710 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 49,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

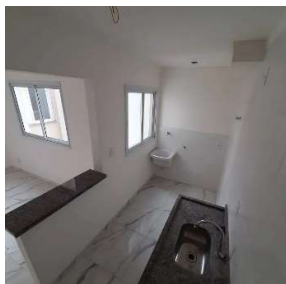
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 295.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: C.MARTINEZ NEG IMOB
CONTATO: TELEFONE: (11)-913246849
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 6.034,09
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.377,19
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8911
VAGAS	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/08/2024	
SETOR: 059	QUADRA: 052	ÍNDICE DO LOCAL: 775,21	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA MARIA CARLOTA		NÚMERO: 202	
COMP.:	BAIRRO: VILA ESPERANACA	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	3,958
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,60%	IDADE:	30 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	57,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	5,00	TOTAL M²:	62,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	2
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	15	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	400.000,00
IMOBILIÁRIA:	DF CAS IMOVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-35716696		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	-43,85	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	91,26	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	-505,52	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00
		VALOR UNITÁRIO:	6.315,79
		HOMOGENEIZAÇÃO:	5.857,69
		VARIAÇÃO:	0,9275



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/08/2024	
SETOR: 060	QUADRA: 176	ÍNDICE DO LOCAL: 753,48	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA OMACHA		NÚMERO: 48	
COMP.:	BAIRRO: VILA LAIS	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Reformado
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	3,958
CONSERVAÇÃO:		e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,662	IDADE:	25 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	5,00	TOTAL M²:	59,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	2
W.C.:	1	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	2
SUPERIORES:	8	APTO/ANDAR:	8
PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	477.000,00
IMOBILIÁRIA:	MURANO IMOVEIS	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
CONTATO:	TELEFONE: (11)-993056496		
OBSERVAÇÃO:			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-10,93	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-403,50	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-636,32	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 7.950,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.899,24
		VARIAÇÃO: 0,8478



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2024
SETOR : 061 QUADRA : 048 ÍNDICE DO LOCAL : 1.320,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : PDE BENEDITO DE CAMARGO NÚMERO : 170
COMP. : BAIRRO : PENHA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 3,562 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,409 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 59,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 355.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : HOE NEW SP

CONTATO :

TELEFONE : (11)-952271887

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -512,84	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.916,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 85,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.489,32
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9278
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024
SETOR: 061 QUADRA: 154 ÍNDICE DO LOCAL: 748.30
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/08/2024
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CUPÁ NÚMERO: 139
COMP.: BAIRRO: V CARLOS DE CAMPOS CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 51,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 2 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 329.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: B&G IMOVEIS
CONTATO: TELEFONE: (11)-43027899
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	-515,22 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024
SETOR: 061 QUADRA: 154 ÍNDICE DO LOCAL: 748.30
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/08/2024
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CUPÁ NÚMERO: 139
COMP.: BAIRRO: V CARLOS DE CAMPOS CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 35,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 40,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

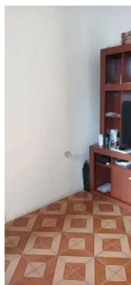
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: TAMADA IMOVEIS
CONTATO: TELEFONE: (11)-96593549
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSCULESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
	VALOR UNITÁRIO:	6.428,57
	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.914,03
	VARIAÇÃO:	0,9200



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024
SETOR: 061 QUADRA: 154 ÍNDICE DO LOCAL: 748.30
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/08/2024
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CUPÁ NÚMERO: 139
COMP.: BAIRRO: V CARLOS DE CAMPOS CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 46,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 51,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 287.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: SASSO IMOVEIS E ADM
CONTATO: TELEFONE: (11)-984336683
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	FT ADICIONAL 02:	0,00
PADRÃO Fp:	FT ADICIONAL 03:	0,00
VAGAS	FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00
	VALOR UNITÁRIO:	5.615,22
	HOMOGENEIZAÇÃO:	5.165,77
	VARIAÇÃO:	0,9200



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/08/2024

SETOR: 061 QUADRA: 154 ÍNDICE DO LOCAL: 748,30

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA CUPÁ

NÚMERO: 139

COMP.:

BAIRRO: V CARLOS DE CAMPOS

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO: 3,958 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,620 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 45,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 50,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: IMOB PEDRO DE LIMA

CONTATO:

TELEFONE: (11)-998279556

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	-560,28	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 7.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 6.439,72
		VARIAÇÃO: 0,9200



Avaliações e Perícias de Engenharia

GeoAvaliar^{Pro}

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024
SETOR: 061 QUADRA: 103 ÍNDICE DO LOCAL: 669,64
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 30/08/2024
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA EMBIRUSSU NÚMERO: 623
COMP.: BAIRO: VILA BEATRIZ CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples c/ elev. (-) COEF. PADRÃO: 3,562 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,60 IDADE: 30 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 54,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 5,00 TOTAL M²: 59,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 2 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 2
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 8 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 323.200,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: F.FARIA IMOVEIS
CONTATO: TELEFONE: (11)-954858288
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 126,55	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5,386,67
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 77,84	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5,591,05
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0379
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO				
DADOS DA FICHA 10				
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 30/08/2024		
SETOR : 061	QUADRA : 003	ÍNDICE DO LOCAL : \$17.50	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO : RUA HENRIQUE CASELA		NÚMERO : 60		
COMP.:	BAIRRO : PENHA	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP			
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO				
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00	
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA :	Não	
DADOS DO APARTAMENTO				
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS				
PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	3,562	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. DEP. (K) :	0,662	IDADE : 25 anos	FRAÇÃO : 0,00	
TAXA : 0,00		VAGAS COB. :	1	
VAGAS DESCOB. :		0		
DIMENSÕES				
A. PRIVATIVA M²:	47,00	ÁREA COMUM M²	0,00	
GARAGEM M²	5,00	TOTAL M² :	52,00	
EDIFÍCIO				
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	0	
W.C. :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	
SUPERIORES :	15	APTO/ANDAR :	8	
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	1	
SUB-SOLOS :	1			
FATORES ADICIONAIS				
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00	
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO				
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	360.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	REMAX URBAN			
CONTATO :	TELEFONE : (11)-914368857			
OBSERVAÇÃO :				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	614,90	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-349,89	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.893,62
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.158,63
		VARIAÇÃO : 1,0384





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PENHA - 0015874-37.2005.8.26.0006

DATA : 02/09/2024

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	748,30
☒ Obsolescência	Idade 29 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev. (-)
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

Avaliações e Perícias de Engenharia



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA GUAPERUVU ,71	6.034,09	5.377,19	0,8911
☒ 2	RUA MARIA CARLOTA ,202	6.315,79	5.857,69	0,9275
☒ 3	RUA OMACHA ,48	7.950,00	6.899,24	0,8678
☒ 4	PDE BENEDITO DE CAMARGO ,170	5.916,67	5.489,32	0,9278
☒ 5	RUA CUPÁ ,139	6.436,96	5.921,74	0,9200
☒ 6	RUA CUPÁ ,139	6.428,57	5.914,03	0,9200
☒ 7	RUA CUPÁ ,139	5.615,22	5.165,77	0,9200
☒ 8	RUA CUPÁ ,139	7.000,00	6.439,72	0,9200
☒ 9	RUA EMBIRUSSU ,623	5.386,67	5.591,05	1,0379
☒ 10	RUA HENRIQUE CASELA ,60	6.893,62	7.158,63	1,0384



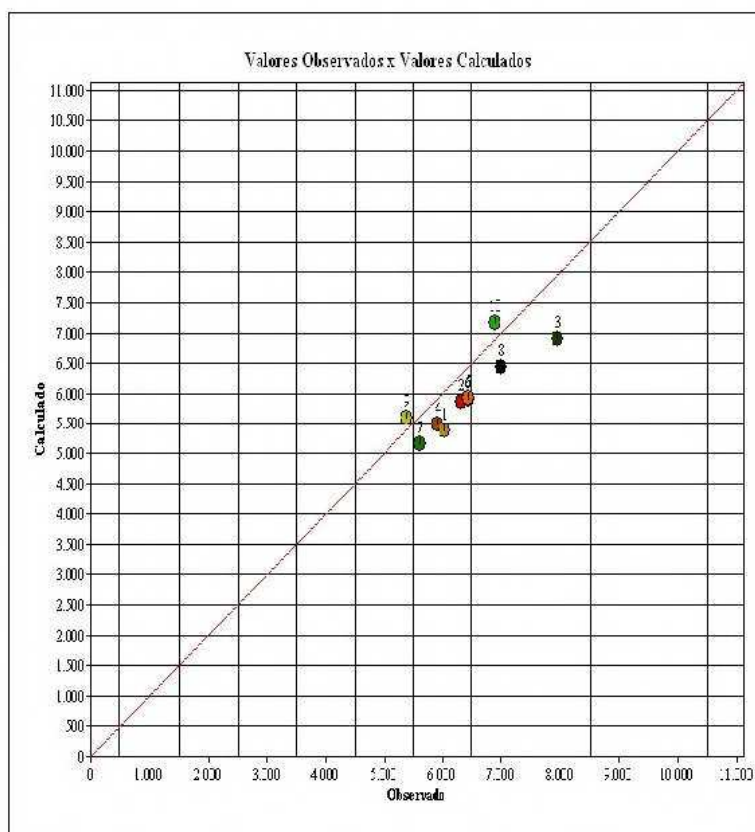
GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.034,09	5.377,19
2	6.315,79	5.857,69
3	7.950,00	6.899,24
4	5.916,67	5.489,32
5	6.436,96	5.921,74
6	6.428,57	5.914,03
7	5.615,22	5.165,77
8	7.000,00	6.439,72
9	5.386,67	5.591,05
10	6.893,62	7.158,63



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Avaliações e Perícias de Engenharia



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : RUA CUPA 139 PENHA SAO PAULO - SP

Data : 02/09/2024

Cliente : COND RESID CEDRI E AROEIRA

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 48,10

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.397,76

Desvio Padrão : 747,26

- 30% : 4.478,43

+ 30% : 8.317,08

Coeficiente de Variação : 11,6800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.981,44

Desvio Padrão : 657,15

- 30% : 4.187,01

+ 30% : 7.775,87

Coeficiente de Variação : 10,9900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,80 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.981,44

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.981,44000

VALOR TOTAL (R\$): 287.707,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.694,04

INTERVALO MÍNIMO : 5.694,04

INTERVALO MÁXIMO : 6.268,84

INTERVALO MÁXIMO : 6.268,84

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

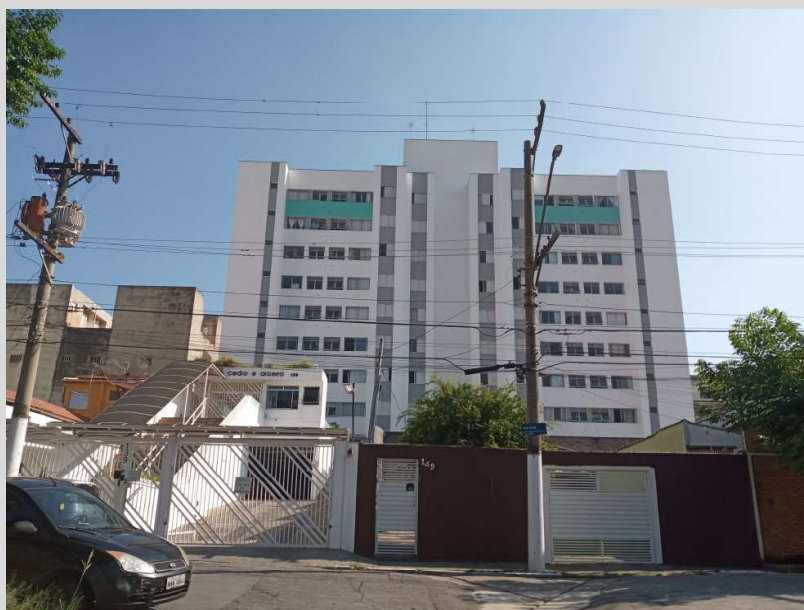
Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerido pelo **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CEDRO E AROEIRA**, em face de **DÉBORA DONATO**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matriculado sob nº 162.679, no 12º Cartório de Registro de Imóveis de SP.
Apartamento nº 05, localizado no andar térreo do Edifício Cedro, bloco B, situado na Rua Cupá, nº 139, Vila Carlos de Campos, São Paulo.

R\$ 288.000,00

(Duzentos e oitenta e oito mil reais)



SETEMBRO / 2024

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 62 (sessenta e duas) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 04 de setembro de 2024.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D