

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

Proc. nº 1107928-86.2020.8.26.0100
EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO - PROPRIEDADE

HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE PROPRIEDADE**, requerida por **CÉLIA CYMBALISTA E OUTRO** contra **ESPÓLIO DE JOSÉ CASOY**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

***** L A U D O *****

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de um imóvel comercial localizado na Rua Silva Teles, nº 306/312 e Rua Matias de Oliveira , nº 3/11 , 6º Subdistrito Brás - São Paulo – Capital .

Matricula nº 37.440 do 3º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital.
Contribuintes : 025.005.0153-1 / 025.005.0152-3 / 025.005.0151-5

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

O valor total que apuramos no presente laudo é de

TOTAL

VI = R\$ 29.971.575,00 / FEVEREIRO DE 2022

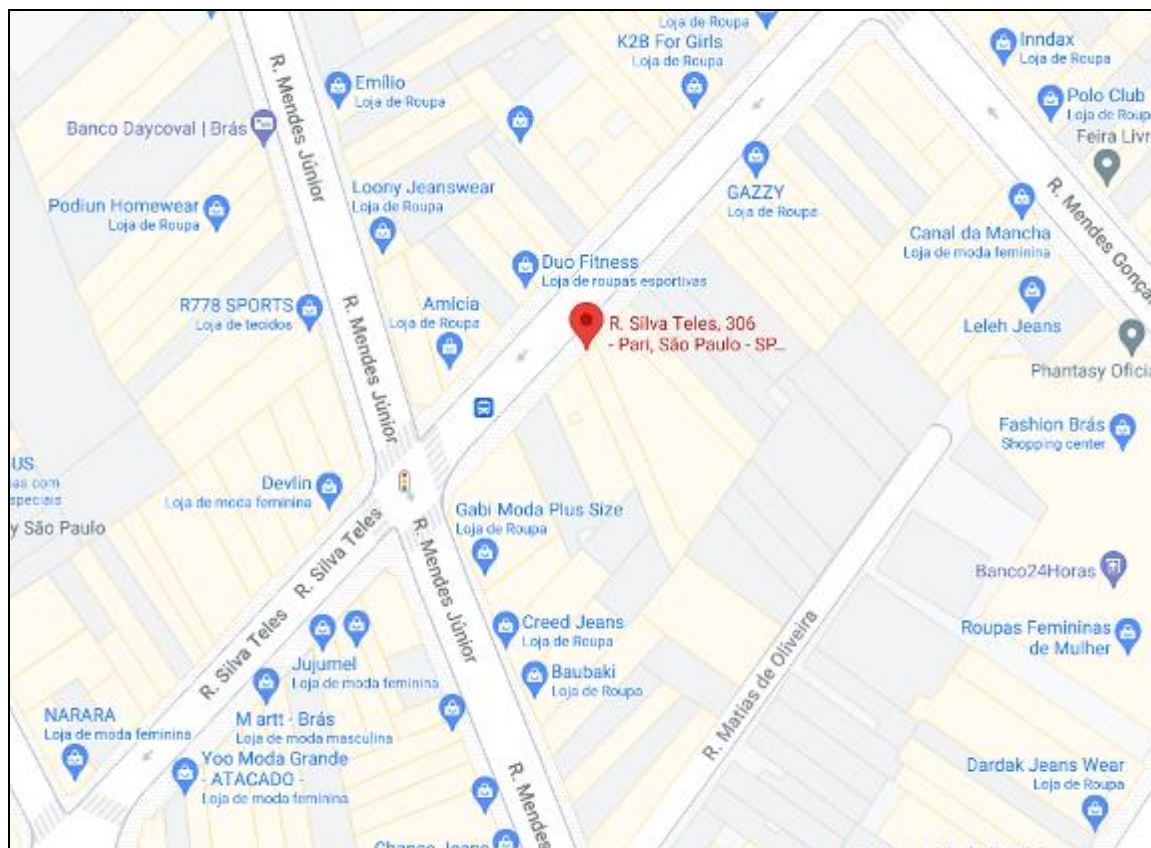
(VINTE E NOVE MILHÕES, NOVECENTOS E SETENTA E UM MIL, QUINHENTOS E SETENTA E CINCO REAIS)

II – VISTORIA

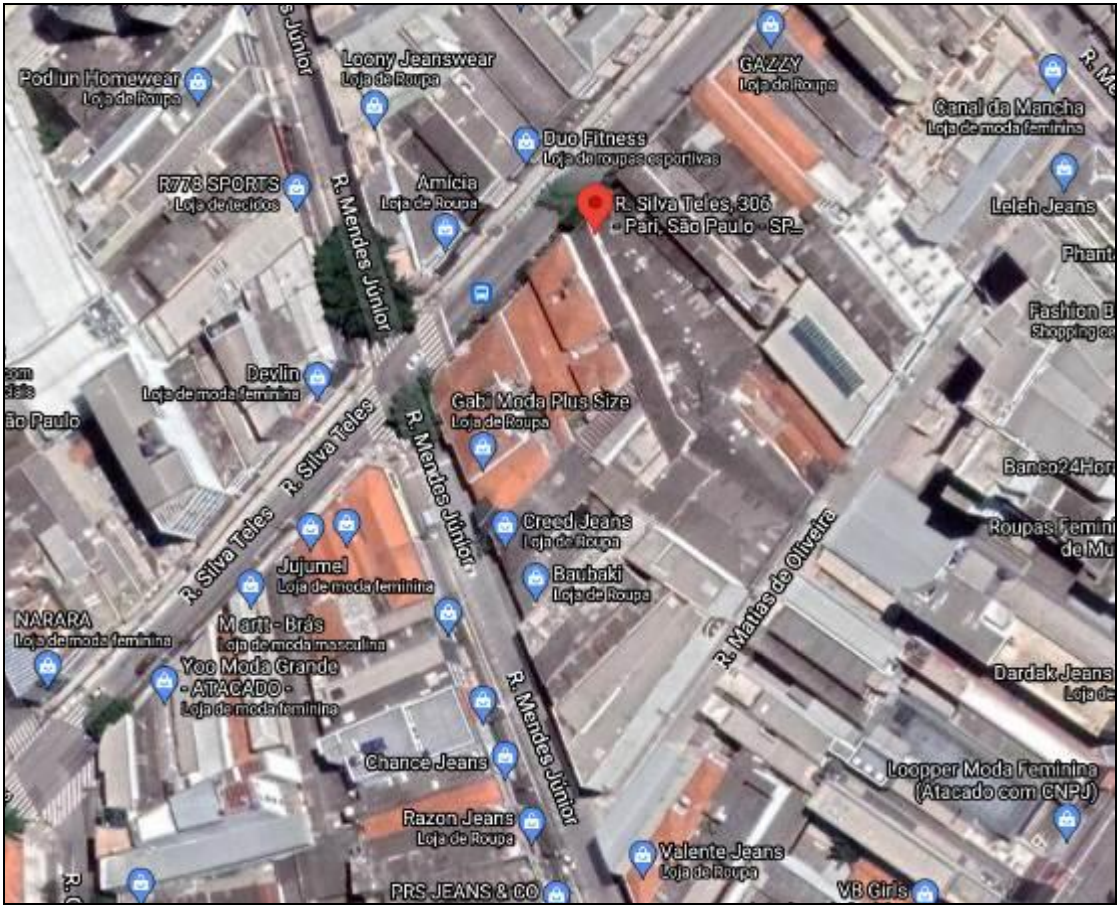
1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, casa, localizado na Rua Silva Teles, nº 306/312 e Rua Matias de Oliveira , nº 3/11 , 6º Subdistrito Brás - São Paulo – Capital .

Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 025 , quadra 005 sendo que a Rua Silva Teles, possui o índice fiscal de 6.203,35 , e Rua Matias de Oliveira 5.036,50 , para a referida quadra no ano de 2020.

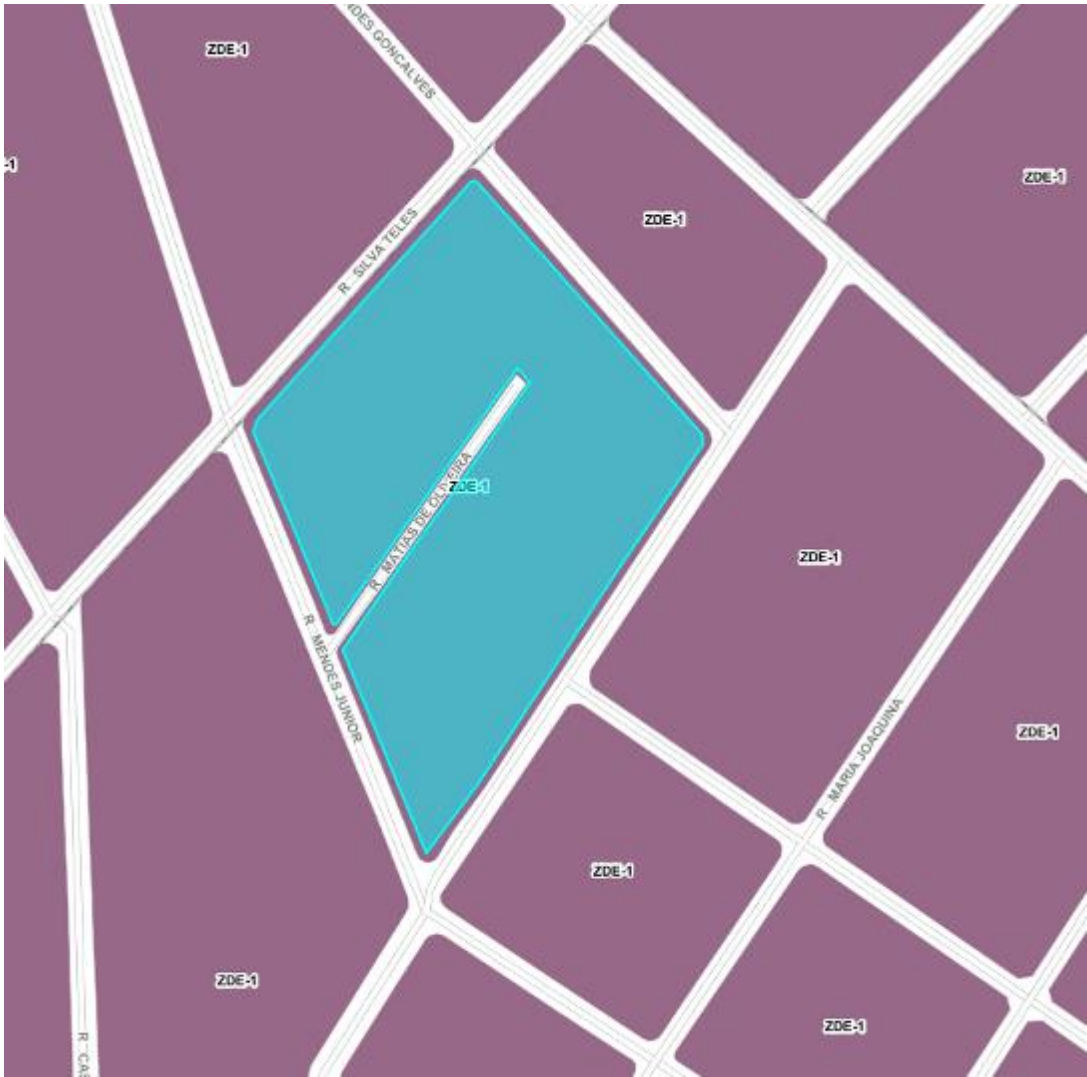


VISTA DO SATÉLITE



2 - ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento do município de São Paulo, encontra-se o imóvel em zona ZDE-1 , Zona de Desenvolvimento – 1 .



Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SE - PRE-SE
QUADRO 04 do Livro IX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

RETORNAR

PRE Sé

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO			COEFICIENTE DE			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS				RECUSOS MÍNIMOS (m)				
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS		
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER1-01 (a)	(h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (a)	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (a)	(e) (c)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR-INTERNA DO LINDERO A ZER	ZCLZ-1 e ZCLZ-2 (b)	(f)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (a)	(e) (c)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM1-01 e ZM1-02		0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM2-01 e ZM2-02		0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM3a-01 a ZM3a-06	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE (e)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZM3b-01 a ZM3b-05		2,00										
	ZONA CENTRALIDADE POLAR	ZCPa-01 e ZCPa-03	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
		ZCPb-01 e ZCPb-06		2,00										
ZONA CENTRALIDADE LINEAR	ZCLLr	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)		
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BRI) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), quadradro como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.												

NOTAS:
a) ver artigo 192 da parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
b) ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo da frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
c) ver artigo 186 da Parte III desta lei, quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 5,00 metros
d) ver § 1º e § 2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, intrínsecas de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
e) Observar as restrições contratuais de loteamento quando estas forem mais exigentes que as definidas neste quadro
f) as atividades permitidas na ZCLLr - I são as constantes do § 1º do art. 21 deste livro e na ZCLLr-II são as constantes do quadro 05 da parte III desta Lei.
g) A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se aos lotes integrantes da ZER 1-01 e aos lotes contidos no perímetro do Bairro Tombado do Pacaembu
h) o número máximo de habitações por m² é igual a 0,0042 na ZER1-01 e nas ZCLZ-1 e ZCLZ-2
i) ver § 1º do art. 20 deste livro para a restrição de gabarito na ZM3a-05

ZDE-1	Zona de Desenvolvimento Econômico 1
ZDE-2	Zona de Desenvolvimento Econômico 2
ZPI-1	Zona Predominantemente Industrial 1
ZPI-2	Zona Predominantemente Industrial 2
ZOE	Zona de Ocupação Especial
ZPR	Zona Predominantemente Residencial
ZER-1	Zona Exclusivamente Residencial 1
ZER-2	Zona Exclusivamente Residencial 2
ZERa	Zona Exclusivamente Residencial ambiental
ZPDS	Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável
ZPDSr	Zona de Preservação e Desenvolvimento Sustentável da zona rural
ZEPAM	Zona Especial de Preservação Ambiental
ZEP	Zona Especial de Preservação

3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

É dotado de todos os melhoramentos convencionais, tais como :
água, luz, telefone, asfalto, transporte próximo, supermercados, comércio, escolas, etc.

Drenagem	[X]
Guias	[X]
Sarjetas	[X]
Pavimentação asfáltica	[X]
Passeios	[X]
Rede de água	[X]
Rede de esgoto	[X]
Rede telefônica	[X]
Rede de gás	[X]
Rede de energia elétrica	[X]
Iluminação pública	[X]
Ônibus urbanos	[X]
Ônibus Intermunicipal	[X]
Estação de Trem Urbano	[X]
Estação de Metrô	[X]
Coleta de lixo	[X]

4 - TOPOGRAFIA

A topografia é plana e em alinhamento com a rua, sendo o solo seco,
firme e próprio para a construção civil.

5 - CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 025.005.0152-3

Local do Imóvel:
R SILVA TELES, 306
BRAS CEP 03026-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SILVA TELES, 306
BRAS CEP 03026-000

Contribuinte(s):
CPF 006.471.288-53 JOSE CASOY

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 295
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 295



Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 765
Área ocupada pela construção (m²): 290
Ano da construção corrigido: 1972

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 8.475,00
- da construção: 2.789,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 2.058.603,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 832.099,00
Base de cálculo do IPTU: 2.890.702,00

Testada (m): 5,00
Fração ideal: 1,0000

Padrão da construção: 4-B
Uso: comercial

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/05/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/02/2022
Número do Documento: 2.2022.002307493-9
Solicitante: HORACIO TANZE FILHO (CPF 103.499.418-23)

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -
hoor@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e enviado para o processo 00008088-86.2020.8.26.0100 e código 0946528F. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00008088-86.2020.8.26.0100 e código 0946528F.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 025.005.0153-1

Local do Imóvel:
R SILVA TELES, 312
CEP 03026-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R SILVA TELES, 312
CEP 03026-000

Contribuinte(s):
CPF 006.471.288-53 JOSE CASOY

Dados cadastrais do terreno:
Área incorporada (m²): 584
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 584

Dados cadastrais da construção:
Área construída (m²): 810
Área ocupada pela construção (m²): 500
Ano da construção corrigido: 1976

Testada (m): 5,40
Fração ideal: 1,0000

Padrão da construção: 3-C
Uso: comercial

Valores de m² (R\$):
- de terreno: 8.475,00
- da construção: 2.614,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):
- da área incorporada: 2.984.489,00
- da área não incorporada: 0,00
- da construção: 973.977,00
Base de cálculo do IPTU: 3.958.466,00

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 12/05/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 11/02/2022
Número do Documento: 2.2022.002307208-1
Solicitante: HORACIO TANZE FILHO (CPF 103.499.418-23)

5.2 - BENFEITORIAS

Rua Silva Teles , 306

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um prédio comercial , composto de térreo mais dois pavimentos .

Piso	: paviflex / cerâmica
Paredes	: revestidas e pintadas de látex
Teto	: laje / gesso / eucatex
Esquadrias	: alumínio / ferro
Portas	: ferro

Rua Silva Teles , 312

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um prédio comercial , composto de térreo e mezanino .

Piso	: paviflex / cerâmica
Paredes	: revestidas e pintadas de látex
Teto	: madeira / gesso
Esquadrias	: ferro
Portas	: ferro

Rua Matias de Oliveira , 3 /11

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se um prédio comercial , constituído de dois galpões interligados composto de térreo e mezanino . .

As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando.



FOTOS N° 01/02 : Vista da Rua Silva Teles, lado direito e esquerdo do imóvel avaliando , Brás.



FOTOS N° 03/04: Vista frontal dos imóveis da Rua Silva Teles, 306/312 integrantes do imóvel avaliando , Brás.



FOTOS N° 05/06: Vista interna no salão do imóvel nº 312 da Rua Silva Teles ,
parte do imóvel avaliando.



FOTOS N° 09/10: Outra vista interna do imóvel avaliando .



FOTOS Nº 11/12 : Vista interna do imóvel nº 306 da Rua Silva Teles , parte do imóvel avaliando.



FOTOS N° 13/14: Vista salão e banheiro do imóvel avaliando.



FOTOS N° 15/16: Vista salão e banheiro do imóvel avaliando.



FOTOS N° 17/18: Vista interna do imóvel avaliando , localizado Rua Silva Teles, nº 306 , Brás.



FOTOS N° 19/20: Vista do logradouro, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.



FOTOS N° 21/22: Vista geral da garagem do imóvel avaliando.



FOTOS N° 23/24 : Vista da fachada da edificação.



FOTOS Nº 17/18: Vista interna do imóvel avaliando, localizado Rua Silva Teles, nº 306, Brás.



FOTOS Nº 19/20: Vista da Rua Matias de Oliveira , lado direito e esquerdo do imóvel avaliando , Brás



FOTOS Nº 21/22: Vista frontal do imóvel avaliando.



FOTOS N° 23/24 : Vista interna do imóvel avaliando ..



FOTOS Nº 25/26: Vista interna do imóvel avaliando, localizado Rua Matias de Oliveira, nº 3 / 11, Brás.



FOTOS N° 19/20: Vista de banheiro ao imóvel avaliando.



FOTOS Nº 21/22: Vista interna do imóvel avaliando, localizado Rua Matias de Oliveira, nº 3 / 11, Brás



FOTOS N° 23/24 : Vista interna do imóvel avaliando, localizado Rua Matias de Oliveira, nº 3 / 11, Brás



FOTOS Nº 25/26: Vista interna do imóvel avaliando, localizado Rua Matias de Oliveira, nº 3 / 11, Brás.



FOTOS Nº 27/28: Vista interna do imóvel avaliando, localizado Rua Matias de Oliveira, nº 3 / 11 , Brás.

III - CRITÉRIO DE CÁLCULO

1 - TERRENO

Para avaliação do terreno, valemo-nos das normas para avaliações de imóvel nas desapropriações do IBAPE.

Segundo as referidas "normas" , temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno :

$$V.T. = S \times qmf \times Fi \times Ft \times Fp$$

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área do terreno incorporada .

qmf = valor homogeneizado do terreno

Fi = fração ideal do terreno

Ft = fator testada

Fp = fator profundidade

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores :

FATOR OFERTA

Devido à elasticidade de oferta no mercado de imóveis, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

FATOR TRANSPOSIÇÃO

Devido à transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última planta genérica de valores publicada pela prefeitura.

FATOR ATUALIZAÇÃO

A atualização dos elementos comparativos será feito através da variação dos índices de custo de vida publicada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, FIPE , o índice relativo ao mês de Fevereiro de 2022 é de 1055,00 (extrapolado).

FATOR TESTADA

A homogeneização do valor unitário em função da testada de referência para o local (10 m), será através da fórmula :

F.T. = (a/r)0,25

onde

F.T. = fator testada

a = testada do imóvel avaliado

r = testada de referência

As normas vigentes prevêm a aplicação desta fórmula dentro de certos limites, isto é, quando

r/2 <= a <= 2*r

Fora destes limites, adota-se

para a > 2*r Ft = 1,189

para a < r/2 Ft = 0,841

FATOR PROFUNDIDADE

Na homogeneização dos elementos comparativos do imóvel avaliando em relação à situação paradigma, quando correspondem a lotes em profundidades compreendidas entre 25 e 50 metros, será utilizado o fator profundidade igual à 1.

No caso contrário, serão utilizados os critérios previstos nas normas de avaliações, que determinam o seguinte :

para

$f < Mi/2 \dots\dots\dots Fp = 0,707$

$Mi/2 \leq f \leq Mi \dots\dots\dots Fp = (f/Mi)^{0,50}$

$Ma \leq f \leq 2 Ma \dots\dots\dots Fp = (Ma/f)^{0,50}$

$f > 2 Ma \dots\dots\dots Fp = 0,707$

sendo

$f = S/a = \text{profundidade equivalente}$

$S = \text{área do terreno}$

$a = \text{testada do terreno}$

$Mi = \text{profundidade mínima paradigma}$

$Ma = \text{profundidade máxima paradigma}$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e enviado para o processo 00008988-86.2020.8.26.0100 e código 024B528F. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00008988-86.2020.8.26.0100 e código 024B528F.

FATOR ESQUINA

Será calculado pela fórmula

$$Fe = \frac{(20 + Z) a_1q_1 + a_2q_2 + a_3q_3 ++a_nq_n}{20*a_1*q_1}$$

onde

Fe = fator esquina

Z = índice zona

a1 = testada da via de maior valor ou menor testada para ruas de igual valor.

q1 = índice fiscal correspondente à testada a1

FATOR CONSTRUÇÃO

Quando houver construção antiga no local será considerado apenas um residual que poderá variar de 10% a 30% dependendo da área e seu estado de conservação, geralmente é adotado 20%, atualmente têm-se avaliado as benfeitorias e descontado de sua oferta.

2 - BENFEITORIAS

No que se refere à benfeitorias, utilizaremos o estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeado pelo Provimento nº 01/99 dos M. M. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital "Edificações Valores de Venda de 2002", através desses estudos temos para o cálculo a fórmula :

$$VB = A * VU * fob$$

Sendo :

VB = valor das benfeitorias

VU = valor unitário de construção

A = área construída

fob = fator de obsolescência

3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Este valor é resultante simplesmente da soma das parcelas referentes ao terreno e benfeitorias.

IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para avaliação do imóvel em questão, verificamos os seguintes elementos imobiliários:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 1						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021			
SETOR : 02	QUADRA : 089	ÍNDICE DO LOCAL : 1.835,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : RUA MENDES CALDEIRA			NÚMERO : 82/98			
COMP.:	BAIRRO : BRÁS		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:	1.250,00	TESTADA - (cf) m	50,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DA BENFEITORIA						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Industrial	ÁREA CONSTRUÍDA :	3.500,00 M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 51 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,443	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98	
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0					
VALOR CALCULADO (R\$):	4.085.086,94		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	31.000.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	AUTONOMO					
CONTATO :	SR. ROGÉRIO					
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (17)-30421557					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,39	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	19.051,93	
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	61.475,39	
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	3,2267	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	0,00					

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 02 QUADRA : 089
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 1



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 02	QUADRA : 18	ÍNDICE DO LOCAL : 5.913,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MONSENHOR ANDRADE		NÚMERO : 889	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	376,00	TESTADA - (cf) m	8,00
PROF. EQUIV. (Pe):			47,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
SEM CONSTRUÇÃO			

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\$) : 24.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	S.P.R.E. IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. JÚLIO	TELEFONE : (11)-35679555	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	57.446,81
		HOMOGENEIZAÇÃO :	64.327,76
		VARIAÇÃO :	1,1198
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 02 QUADRA : 18
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021			
SETOR : 02	QUADRA : 18	ÍNDICE DO LOCAL : 5.913,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA MONSENHOR ANDRADE		NÚMERO : 897			
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	733,00	TESTADA - (cf) m	15,50		
PROF. EQUIV. (Pe) :	47,29				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial		
ÁREA CONSTRUÍDA :	2.100,00 M²				
PADRÃO CONSTR.:	casa simples				
CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples				
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 3 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,919		
CUSTO BASE (R\$):	1.759,98				
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	5.084.688,35	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	40.000.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00				
IMOBILIÁRIA :	ADIMCO IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. JÚNIOR				
TELEFONE :	(11)-26933926				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	42.176,41
TESTADA Cf :	-0,10	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	40.468,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9595
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Fi :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 02 QUADRA : 18
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 3



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021		
SETOR : 03	QUADRA : 41	ÍNDICE DO LOCAL : 1.379,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA PIRATININGA			NÚMERO : 672/676		
COMP.:	BAIRRO : BRÁS		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:	1.069,00	TESTADA - (cf) m	8,50	PROF. EQUIV. (Pe) :	125,76
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial		ÁREA CONSTRUÍDA :		1.370,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 52 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,431	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0		PAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$):		1.555.705,44	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 15.000.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ARBO IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. THIAGO				TELEFONE : (11)-999293012
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,51	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	11.173,33
TESTADA Cf :	0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	55.187,45
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	4,9392
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 03 QUADRA : 41
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 4



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021			
SETOR : 17	QUADRA : 94	ÍNDICE DO LOCAL : 2.940,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA BRESSER		NÚMERO : 10			
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	137,00	TESTADA - (cf) m	6,25		
PROF. EQUIV. (Pe) :	21,92				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Sim				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial		
ÁREA CONSTRUÍDA :	460,00 M²				
PADRÃO CONSTR.:	casa simples				
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples				
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 51 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,443		
CUSTO BASE (R\$):	1.759,98				
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	536.897,14	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00				
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 06:	1,00				
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Transação	VALOR VENDA (R\$) :	1.600.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00				
IMOBILIÁRIA :	MF IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA. JÉSSICA		TELEFONE : (11)-35624514		
OBSERVAÇÃO :					
IMÓVEL VENDIDO EM OUTUBRO DE 2021					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.759,87
TESTADA Cf :	0,12	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	16.590,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	2,1379
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,10	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 17 QUADRA : 94
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 5



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 17	QUADRA : 91	ÍNDICE DO LOCAL : 4.411,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUAMARIA MARCOLINA		NÚMERO : 842/848	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	1.958,00	TESTADA - (cf) m	20,05
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	2.473,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 39 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,571
VAGAS : 0		CUSTO BASE (R\$): 1.759,98	
PAVIMENTOS : 0			
VALOR CALCULADO (R\$): 3.720.401,04		VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 36.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	UMUARAMA IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. MARCELO	TELEFONE : (11)-34340099	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,41	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,27	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	14.647,39
		HOMOGENEIZAÇÃO :	22.254,57
		VARIAÇÃO :	1,5194
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
NÚMERO ELEMENTO : 6
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 17 QUADRA : 91
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021			
SETOR : 25	QUADRA : 02	ÍNDICE DO LOCAL : 5.604,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RU MILLER		NÚMERO : 464/466			
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	442,00	TESTADA - (cf) m	8,06		
PROF. EQUIV. (Pe) :	54,84				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial		
ÁREA CONSTRUÍDA :	1.281,00 M²				
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 47 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,488		
CUSTO BASE (R\$):	1.759,98				
VAGAS :	0				
PAVIMENTOS :	2				
VALOR CALCULADO (R\$):	1.647.018,53	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00				
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00		
ADICIONAL 06:	1,00				
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	12.000.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00				
IMOBILIÁRIA :	LOCAL IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. BIRA				
TELEFONE :	(11)-30940555				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,11	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	20.708,10
TESTADA Cf :	0,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	24.957,21
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2052
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
NÚMERO ELEMENTO : 7
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 25 QUADRA : 02
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 25	QUADRA : 11	ÍNDICE DO LOCAL : 4.386,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CASIMIRO DE ABREU		NÚMERO : 163/169	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	371,00	TESTADA - (ct) m	11,00
PROF. EQUIV. (Pe):			33,73
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	1.123,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 60 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,334	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	988.224,82	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:		ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:		ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 6.800.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	SINAI IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. ALEXANDRE	TELEFONE : (11)-33589000	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,42	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	13.832,28
		HOMOGENEIZAÇÃO :	19.268,46
		VARIAÇÃO :	1,3930
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2021	NÚMERO ELEMENTO :	8
DATA DA PESQUISA :	25/11/2021		
SETOR :	25	QUADRA :	11
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 25 QUADRA : 12
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 9



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 10					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021			
SETOR : 25	QUADRA : 60	ÍNDICE DO LOCAL : 2.196,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CAVALHEIRO		NÚMERO : 320			
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	60,00	TESTADA - (cf) m	4,85		
PROF. EQUIV. (Pe) :	12,37				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	120,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes				
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 55 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,360	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	113.818,61	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.590.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	GORELLI IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA GIOVANA	TELEFONE : (11)-46542425			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,83	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	21.953,02
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	72.225,06
PROFUNDIDADE Cp :	0,27	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	3,2900
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0001
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2021	NÚMERO ELEMENTO :	10
DATA DA PESQUISA :	25/11/2021		
SETOR :	25	QUADRA :	60
CHAVE GEOGRÁFICA :			

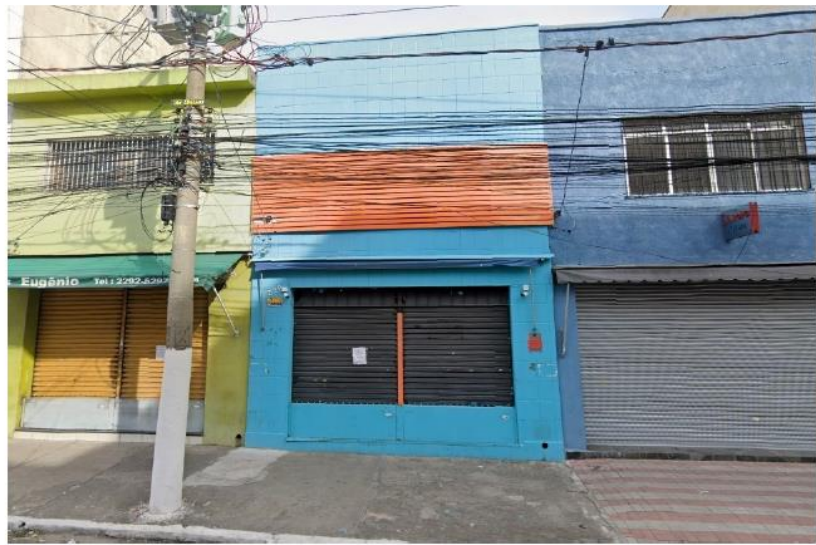


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 25	QUADRA : 53	ÍNDICE DO LOCAL : 1.819,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CAVALHEIRO		NÚMERO : 427	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	72,00	TESTADA - (ct) m	4,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	360,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 25 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,696	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	660.147,94	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	J. K. IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. CARLOS	TELEFONE : (11)-26948440	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Floc :		FT ADICIONAL 01 :	
TESTADA Cf :		FT ADICIONAL 02 :	
PROFUNDIDADE Cp :		FT ADICIONAL 03 :	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :		FT ADICIONAL 04 :	
CONSISTÊNCIA Fc :		FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :		FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :			
		VALORES/VARIAÇÃO	
		VALOR UNITÁRIO :	
		HOMOGENEIZAÇÃO :	
		VARIAÇÃO :	
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2021	NÚMERO ELEMENTO :	11
DATA DA PESQUISA :	25/11/2021		
SETOR :	25	QUADRA :	53
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 25	QUADRA : 22	ÍNDICE DO LOCAL : 4.454,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CONSELHEIRO BELISÁRIO		NÚMERO : 432/440	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	360,00	TESTADA - (cf) m	11,20
PROF. EQUIV. (Pe) :	32,14		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	ÁREA CONSTRUÍDA : 727,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 1 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,850
CUSTO BASE (R\$):	1.759,98		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.628.106,72	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	3.900.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	EDSON CROCCO IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA. ROSANA		
TELEFONE :	(11)-996775142		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,39	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,03	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
VALOR UNITÁRIO :		5.227,48	
HOMOGENEIZAÇÃO :		7.145,92	
VARIAÇÃO :		1,3670	
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0001	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 25
QUADRA : 22
CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 13					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021			
SETOR : 25	QUADRA : 68	ÍNDICE DO LOCAL : 1.814,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA DO HIPÓDROMO		NÚMERO : 317/329			
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	654,00	TESTADA - (cf) m	13,45		
PROF. EQUIV. (Pe) :	48,62				
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular		
ESQUINA :	Não				
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	2.283,00 M²		
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes				
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 40 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,409	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$) :	3.539.832,00	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00		
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 5.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	CASTAN IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA DAYSE				
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-26940655			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,43	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	1.743,38
TESTADA Cf :	-0,07	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.875,82
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	3,3704
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0015
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 13

DATA DA PESQUISA : 25/11/2021

SETOR : 25 QUADRA : 68

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 25	QUADRA : 70	ÍNDICE DO LOCAL : 1.610,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOSÉ MONTEIRO		NÚMERO : 198	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	148,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	220,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 57 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,371	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	215.043,40	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PATRÍCIO IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. ALBERTO	TELEFONE : (11)-26731234	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,86	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	5.844,30
		HOMOGENEIZAÇÃO :	23.658,98
		VARIAÇÃO :	4,0482
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0006

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 25 QUADRA : 70
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 14



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 15			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 25	QUADRA : 70	ÍNDICE DO LOCAL : 1.610,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOSÉ MONTEIRO		NÚMERO : 282/284	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	241,00	TESTADA - (cf) m	4,85
PROF. EQUIV. (Pe) :	49,69		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
ÁREA CONSTRUÍDA :	331,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples		
CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 58 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,359
CUSTO BASE (R\$):	1.759,98		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	313.077,59	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.600.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	PATRICIO IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. ALBERTO		
TELEFONE :	(11)-26731234		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,86	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
VALOR UNITÁRIO :	4,676,03		
HOMOGENEIZAÇÃO :	19.025,20		
VARIAÇÃO :	4,0687		
VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0007		

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 25 QUADRA : 70
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 15



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 16			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 25	QUADRA : 03	ÍNDICE DO LOCAL : 5.558,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MARIA MARCOLINA		NÚMERO : 532/534	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	175,00	TESTADA - (cf) m	5,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	280,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 64 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,282
		CUSTO BASE (R\$): 1.759,98	
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	208.035,13	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$): 6.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LELLO IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA ANDRÉA	TELEFONE : (11)-30180000	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,12	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	29.668,37
		HOMOGENEIZAÇÃO :	38.778,20
		VARIAÇÃO :	1,3071
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA :	25/11/2021
SETOR : 25	QUADRA : 03
CHAVE GEOGRÁFICA :	



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 17			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 25	QUADRA : 19	ÍNDICE DO LOCAL : 4.579,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MILLER		NÚMERO : 136/138	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	120,00	TESTADA - (cf) m	5,35
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
PADRÃO CONSTR.: casa simples		ÁREA CONSTRUÍDA :	180,00 M²
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 51 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,443
CUSTO BASE (R\$): 1.759,98			
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	210.090,19	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 3.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	MIRANTE IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. CRISTIANO	TELEFONE : (11)-29977940	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,36	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,17	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	22.999,25
		HOMOGENEIZAÇÃO :	35.099,33
		VARIAÇÃO :	1,5261
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 25 QUADRA : 19
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 17



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA18

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021

SETOR : 25

QUADRA : 20

ÍNDICE DO LOCAL : 4.264,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MINISTRO FIRMINO WHITAKER

NÚMERO : 147

COMP.:

BAIRRO : BRÁS

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) m²:314,00

TESTADA - (cf) m9,57

PROF. EQUIV. (Pe):32,81

ACESSIBILIDADE :Direta

FORMATO :Regular

ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA :1.051,00M²

PADRÃO CONSTR.: casa simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO:1,497

IDADE REAL : 19anos

COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):0,742

CUSTO BASE (R\$): 1.759,98

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$):2.054.641,97

VALOR ARBITRADO (R\$):0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00

ADICIONAL 02:1,00

ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00

ADICIONAL 05:1,00

ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 12.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA :PALAZZO IMÓVEIS

CONTATO :SR. FABIANO

TELEFONE : (11)-32370828

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,46	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,01	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	27.851,46
		HOMOGENEIZAÇÃO :	40.889,59
		VARIAÇÃO :	1,4681
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
NÚMERO ELEMENTO : 18
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 25 QUADRA : 20
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 19						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021			
SETOR : 25	QUADRA : 64	ÍNDICE DO LOCAL : 1.780,00	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : RUA PAULO AFONSO			NÚMERO : 16			
COMP. : ESQ.	BAIRRO : BRÁS		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:	3.451,00	TESTADA - (cf) m	19,85	PROF. EQUIV. (Pe) :	173,85	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim	
TOPOGRAFIA :	plano					
CONSISTÊNCIA :	seco					
DADOS DA BENFEITORIA						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	2.760,00 M²	
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples				
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 29 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,663	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98	
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0					
VALOR CALCULADO (R\$):	4.821.166,65		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00		
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	35.000.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	SAMUEL IMÓVEIS					
CONTATO :	SR. SAMUEL				TELEFONE :	(11)-974722774
OBSERVAÇÃO :						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,49	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.730,75	
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	28.754,07	
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	3,7194	
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,01	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0005	
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00			
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00			
TOPOGRAFIA Ft :	0,00					

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
NÚMERO ELEMENTO : 19
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 25 QUADRA : 64
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 20			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 26	QUADRA : 37	ÍNDICE DO LOCAL : 1.492,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BELO HORIZONTE		NÚMERO : 287	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	411,00	TESTADA - (cf) m	12,04
PROF. EQUIV. (Pe) :	34,14		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
ÁREA CONSTRUÍDA :	846,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 65 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,269
CUSTO BASE (R\$):	1.759,98		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	599.586,96	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.000.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	PAULO LUIZ IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA ADRIANA		
TELEFONE :	(11)-930919801		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,16	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	2.920,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	12.030,00
		VARIAÇÃO :	4,1189
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0011

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 26 QUADRA : 37
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 20



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 21			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 26	QUADRA : 40	ÍNDICE DO LOCAL : 1.471,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA BELO HORIZONTE		NÚMERO : 36	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	105,00	TESTADA - (cf) m	3,45
PROF. EQUIV. (Pe) :	30,43		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
ÁREA CONSTRUÍDA :	108,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 54 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,408
CUSTO BASE (R\$):	1.759,98		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	116.094,98	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	750.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	TETÊ IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. ALEXANDRE		
TELEFONE :	(11)-24133535		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,22	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
VALOR UNITÁRIO :		5.322,90	
HOMOGENEIZAÇÃO :		23.489,26	
VARIAÇÃO :		4,4129	
VARIAÇÃO AVALIANDO :		1,0007	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2021	NÚMERO ELEMENTO :	21
DATA DA PESQUISA :	25/11/2021		
SETOR : 26	QUADRA : 40		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 22					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021		
SETOR : 26	QUADRA : 37	ÍNDICE DO LOCAL : 1.492,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA BELO HORIZONTE			NÚMERO : 255		
COMP.:	BAIRRO : BRÁS		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:	226,00	TESTADA - (cf) m	6,35	PROF. EQUIV. (Pe) :	35,59
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial		ÁREA CONSTRUÍDA : 275,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 31 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,646	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		468.052,69	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.590.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ALIAR IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA VIVIAN				TELEFONE : (11)-946611112
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,16	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.260,83
TESTADA Cf :	0,12	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	18.255,25
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	4,2844
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0008
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 26 QUADRA : 37
CHAVE GEOGRÁFICA :
NÚMERO ELEMENTO : 22



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 23			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 26	QUADRA : 23	ÍNDICE DO LOCAL : 881,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOSÉ KAUER		NÚMERO : 189/191	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	107,00	TESTADA - (cf) m	6,67
PROF. EQUIV. (Pe) :	16,04		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
ÁREA CONSTRUÍDA :	155,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 65 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,269
CUSTO BASE (R\$):	1.759,98		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	109.853,40	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	875.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	MGP IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA MEIRE		
TELEFONE :	(11)-26321999		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO				
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	6,05	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.333,15
TESTADA Cf :	0,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 46.076,14
PROFUNDIDADE Cp :	0,12	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 7.2754
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0010
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00			

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2021	NÚMERO ELEMENTO :	23
DATA DA PESQUISA :	25/11/2021		
SETOR :	26	QUADRA :	23
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 24			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 26	QUADRA : 32	ÍNDICE DO LOCAL : 1.817,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOSÉ MONTEIRO		NÚMERO : 95	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	120,00	TESTADA - (cf) m	5,10
PROF. EQUIV. (Pe) :	23,53		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
ESQUINA :	Não		
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Loja	USO DA EDIFICAÇÃO :	Comercial
ÁREA CONSTRUÍDA :	160,00 M²		
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	e - reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 27 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,680
CUSTO BASE (R\$):	1.759,98		
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$):	286.654,28	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00		
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.300.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA :	LELLO IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. ROBSON		TELEFONE : (11)-30180000
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,42	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.361,21
TESTADA Cf :	0,18	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	26.520,30
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	3,6027
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 26 QUADRA : 32
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 24

FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 25					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021		
SETOR : 26	QUADRA : 32	ÍNDICE DO LOCAL : 1.817,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA JOSÉ MONTEIRO			NÚMERO : 97		
COMP.:	BAIRRO : BRÁS		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:	120,00	TESTADA - (cf) m	5,20	PROF. EQUIV. (Pe) :	23,08
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja		USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial		ÁREA CONSTRUÍDA : 160,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples			CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 54 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,408	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		171.992,57	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.300.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	LELLO IMÓVEIS				
CONTATO :	SR. ROBSON				TELEFONE : (11)-30180000
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,42	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.316,73
TESTADA Cf :	0,18	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	29.915,08
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	3.5970
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

90

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 25

DATA DA PESQUISA : 25/11/2021

SETOR : 26

QUADRA : 32

CHAVE GEOGRÁFICA :

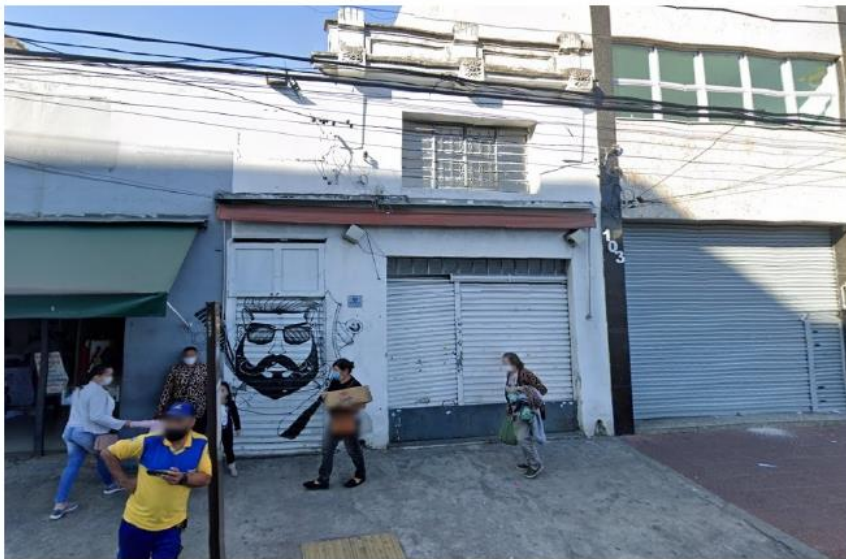


FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 26			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 26	QUADRA : 40	ÍNDICE DO LOCAL : 1.568,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA JOSÉ MONTEIRO		NÚMERO : 269	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	138,00	TESTADA - (cf) m	5,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	361,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 44 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,520	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	494.584,02	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 2.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	DURANES IMÓVEIS		
CONTATO :	SR. DURANES	TELEFONE : (11)-941665558	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,96	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.111,71
TESTADA Cf :	0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	41.696,43
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	4.1236
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0003
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 26
QUADRA : 40
CHAVE GEOGRÁFICA :

NÚMERO ELEMENTO : 26



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA27

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021

SETOR : 26

QUADRA : 22

ÍNDICE DO LOCAL : 1.053,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARCOS ARRUDA

NÚMERO : 348

COMP.:

BAIRRO : BRÁS

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: 4.978,00

TESTADA - (cf) m 35,43

PROF. EQUIV. (Pe) : 140,50

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 15.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RODHIA IMÓVEIS

CONTATO : SR. CAIQUE

TELEFONE : (11)-29050349

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	4,90	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	2.711,93
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	16.633,60
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	6,1335
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0019
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

94

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2021

NÚMERO ELEMENTO : 27

DATA DA PESQUISA : 25/11/2021

SETOR : 26 QUADRA : 22

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 28			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 26	QUADRA : 41	ÍNDICE DO LOCAL : 1.402,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA VINTE E UM DE ABRIL		NÚMERO : 1303	
COMP.:	BAIRRO : BRÁS	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:	99,00	TESTADA - (cf) m	4,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	150,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 54 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,408	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	161.243,03	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	PERRONE IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA PRISCILA	TELEFONE : (11)-26929272	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,43	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	7.007,65
		HOMOGENEIZAÇÃO :	32.380,47
		VARIAÇÃO :	4,6207
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0005

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
NÚMERO ELEMENTO : 28
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 26 QUADRA : 41
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 29			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021	
SETOR : 27	QUADRA : 29	ÍNDICE DO LOCAL : 1.783,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA CAJURU		NÚMERO : 902	
COMP. :	BAIRRO : BRÁS	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:	127,00	TESTADA - (cf) m	4,56
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial	ÁREA CONSTRUÍDA :	191,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL : 39 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,571	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0		
VALOR CALCULADO (R\$) :	287.341,93	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	CASTAN IMÓVEIS		
CONTATO :	SRA. AMANDA	TELEFONE : (11)-26940655	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	
LOCALIZAÇÃO Floc :		FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :		FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :		FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :		FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :		FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :		FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :			
		VALOR UNITÁRIO :	4.682,35
		HOMOGENEIZAÇÃO :	17.201,93
		VARIAÇÃO :	3,6738
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0006

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2021	NÚMERO ELEMENTO :	29
DATA DA PESQUISA :	25/11/2021		
SETOR : 27	QUADRA : 29		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 30					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021		
SETOR : 27	QUADRA : 07	ÍNDICE DO LOCAL : 1.649,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA CEL ANTONIO MARCELO			NÚMERO : 208		
COMP.:	BAIRRO : BRÁS		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:	260,00	TESTADA - (cf) m	5,20	PROF. EQUIV. (Pe) :	50,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja		USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial		ÁREA CONSTRUÍDA : 284,00 M²	
PADRÃO CONSTR.: casa simples		CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 54 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,408	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):		305.286,81	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:		1,00	ADICIONAL 02:		1,00
ADICIONAL 03:		1,00	ADICIONAL 04:		1,00
ADICIONAL 05:		1,00	ADICIONAL 06:		1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :		TNI IMÓVEIS			
CONTATO :		SR. PAULO			
		TELEFONE : (11)-949618545			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2,77	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	3.498,90
TESTADA Cf :	0,18	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	13.879,82
PROFUNDIDADE Cp :	0,02	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	3,9669
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0009
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
NÚMERO ELEMENTO : 30
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 27 QUADRA : 07
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 31					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021		
SETOR : 27	QUADRA : 08	ÍNDICE DO LOCAL : 1.323,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA VIEIRA MARTINS			NÚMERO : 46		
COMP.:	BAIRRO : BRÁS		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:	63,00	TESTADA - (cf) m	4,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	15,75
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	102,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 58 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k):	0,359	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0				
VALOR CALCULADO (R\$):	96.477,08		VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	525.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	CASTAN IMÓVEIS				
CONTATO :	SARA AMANDA				TELEFONE : (11)-26940655
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,70	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.968,62
TESTADA Cf :	0,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	29.916,05
PROFUNDIDADE Cp :	0,13	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	5,0122
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0007
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2021	NÚMERO ELEMENTO :	31
DATA DA PESQUISA :	25/11/2021		
SETOR :	27	QUADRA :	08
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 32					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021			☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021		
SETOR : 27	QUADRA : 02	ÍNDICE DO LOCAL : 1.475,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA VINTE E UM DE ABRIL			NÚMERO : 300		
COMP.:	BAIRRO : BRÁS		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:	1.725,00	TESTADA - (cf) m	8,18	PROF. EQUIV. (Pe) :	210,88
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DA BENFEITORIA					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja	USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial		ÁREA CONSTRUÍDA :		3.590,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples			CONSERVAÇÃO : g - reparos importantes		
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL : 51 anos	COEF.DE DEPRECIAÇÃO (K):	0,340	CUSTO BASE (R\$): 1.759,98
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 2				
VALOR CALCULADO (R\$):		3.215.902,69	VALOR ARBITRADO (R\$):		0,00
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 18.000.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	NUCLEAR IMÓVEIS				
CONTATO :	SRA MONICA				TELEFONE : (11)-20152000
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,21	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.527,01
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	35.045,88
PROFUNDIDADE Cp :	0,39	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	4,6560
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0005
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2021	NÚMERO ELEMENTO :	32
DATA DA PESQUISA :	25/11/2021		
SETOR : 27	QUADRA : 02		
CHAVE GEOGRÁFICA :			



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA33

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/11/2021

SETOR : 62

QUADRA : 214

ÍNDICE DO LOCAL : 1.366,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV. CELSO GARCIA

NÚMERO : 3085/3153

COMP.: 3085

BAIRRO : BRÁS

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: 3.540,00

TESTADA - (cf) m 75,14

PROF. EQUIV. (Pe) : 47,11

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 30.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : J2M IMÓVEIS

CONTATO : SRA TÂNIA

TELEFONE : (11)-30454530

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	3,55	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	-0,01	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	7.627,12
		HOMOGENEIZAÇÃO :	33.525,46
		VARIAÇÃO :	4.3956
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0006

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021
NÚMERO ELEMENTO : 33
DATA DA PESQUISA : 25/11/2021
SETOR : 62 QUADRA : 214
CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 19 v c 1107928-86.2020 DATA : 03/03/2022

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição 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
☒ Localização	6.213,00
☒ Testada	32,40
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

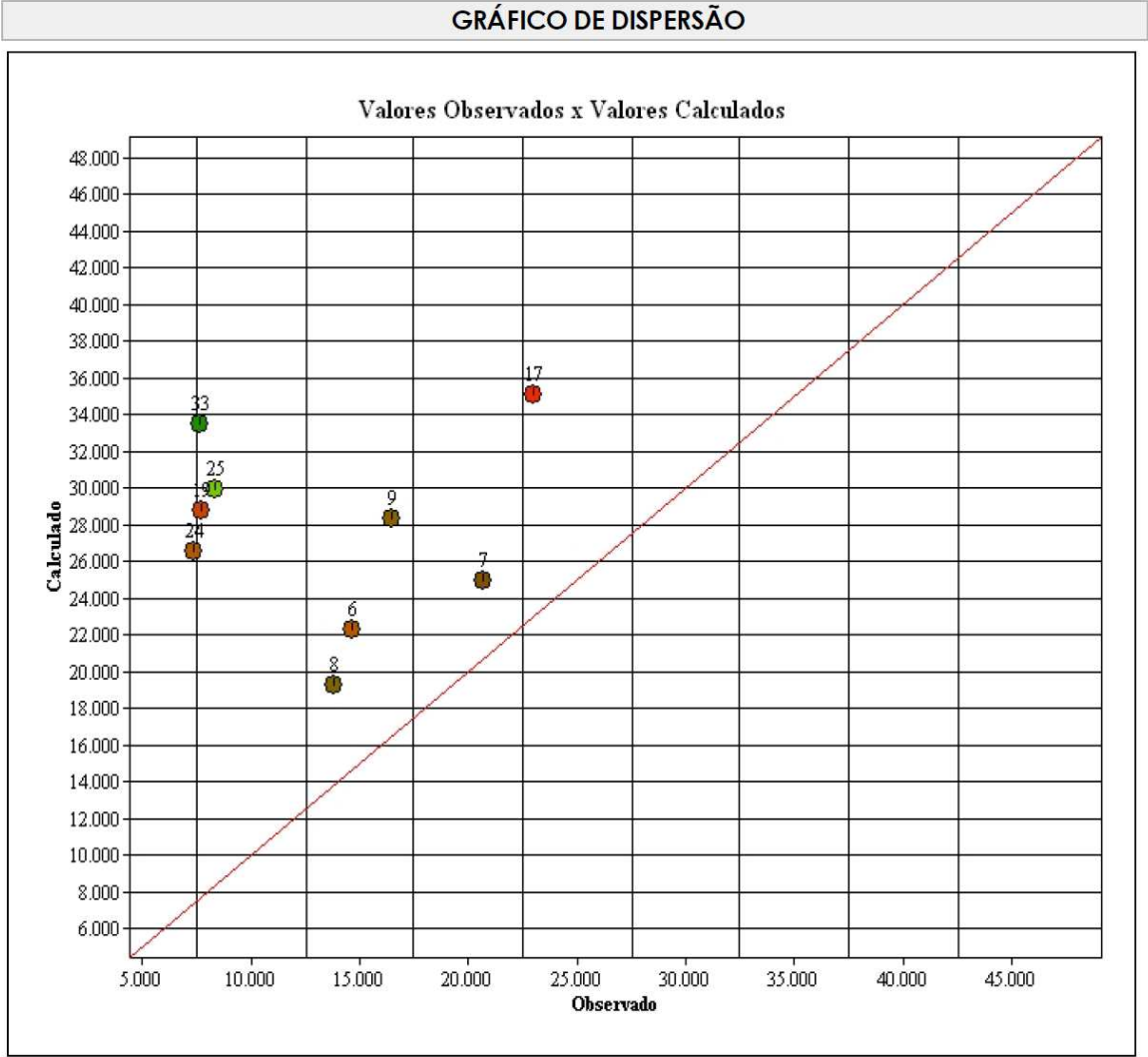
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☐	1 RUA MENDES CALDEIRA ,82/98	19.051,93	61.475,39	3,2267	1,0001
☐	2 RUA MONSENHOR ANDRADE ,889	57.446,81	64.327,76	1,1198	1,0000
☐	3 RUA MONSENHOR ANDRADE ,897	42.176,41	40.468,05	0,9595	1,0000
☐	4 RUA PIRATININGA ,672/676	11.173,33	55.187,45	4,9392	1,0004
☐	5 RUA BRESSER ,10	7.759,87	16.590,21	2,1379	1,0002
☒	6 RUA MARIA MARCOLINA ,842/848	14.647,39	22.254,57	1,5194	1,0000
☒	7 RU MILLER ,464/466	20.708,10	24.957,21	1,2052	1,0000
☒	8 RUA CASIMIRO DE ABREU ,163/169	13.832,28	19.268,46	1,3930	1,0000
☒	9 RUA CASIMIRO DE ABREU ,164	16.486,94	28.343,13	1,7191	1,0001
☐	10 RUA CAVALHEIRO ,320	21.953,02	72.225,06	3,2900	1,0001
☐	11 RUA CAVALHEIRO ,427	5.831,28	21.336,14	3,6589	1,0005
☐	12 RUA CONSELHEIRO BELISÁRIO ,432/440	5.227,48	7.145,92	1,3670	1,0001
☐	13 RUADO HIPÓDROMO ,317/329	1.743,38	5.875,82	3,3704	1,0015
☐	14 RUA JOSÉ MONTEIRO ,198	5.844,30	23.658,98	4,0482	1,0006
☐	15 RUA JOSÉ MONTEIRO ,282/284	4.676,03	19.025,20	4,0687	1,0007
☐	16 RUA MARIA MARCOLINA ,532/534	29.668,37	38.778,20	1,3071	1,0000
☒	17 RUA MILLER ,136/138	22.999,25	35.099,33	1,5261	1,0000
☐	18 RUA MINISTRO FIRMINO WHITAKER ,147	27.851,46	40.889,59	1,4681	1,0000
☒	19 RUA PAULO AFONSO ,16	7.730,75	28.754,07	3,7194	1,0005
☐	20 RUA BELO HORIZONTE ,287	2.920,71	12.030,00	4,1189	1,0011
☐	21 RUA BELO HORIZONTE ,36	5.322,90	23.489,26	4,4129	1,0007
☐	22 RUA BELO HORIZONTE ,255	4.260,83	18.255,25	4,2844	1,0008
☐	23 RUA JOSÉ KAUER ,189/191	6.333,15	46.076,14	7,2754	1,0010
☒	24 RUA JOSÉ MONTEIRO ,95	7.361,21	26.520,30	3,6027	1,0004
☒	25 RUA JOSÉ MONTEIRO ,97	8.316,73	29.915,08	3,5970	1,0003
☐	26 RUA JOSÉ MONTEIRO ,269	10.111,71	41.696,43	4,1236	1,0003
☐	27 RUA MARCOS ARRUDA ,348	2.711,93	16.633,60	6,1335	1,0019
☐	28 RUA VINTE E UM DE ABRIL ,1303	7.007,65	32.380,47	4,6207	1,0005
☐	29 RUA CAJURU ,902	4.682,35	17.201,93	3,6738	1,0006
☐	30 RUA CEL ANTONIO MARCELO ,208	3.498,90	13.879,82	3,9669	1,0009
☐	31 RUA VIEIRA MARTINS ,46	5.968,62	29.916,05	5,0122	1,0007
☐	32 RUA VINTE E UM DE ABRIL ,300	7.527,01	35.045,88	4,6560	1,0005
☒	33 AV. CELSO GARCIA ,3085/3153	7.627,12	33.525,46	4,3956	1,0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e enviado para a plataforma do e-Proc do TJSP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00008988-86.2020.8.26.0100 e código 09AF528F.

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	19.051,93	61.475,39
2	57.446,81	64.327,76
3	42.176,41	40.468,05
4	11.173,33	55.187,45
5	7.759,87	16.590,21
6	14.647,39	22.254,57
7	20.708,10	24.957,21
8	13.832,28	19.268,46
9	16.486,94	28.343,13
10	21.953,02	72.225,06
11	5.831,28	21.336,14
12	5.227,48	7.145,92
13	1.743,38	5.875,82
14	5.844,30	23.658,98
15	4.676,03	19.025,20
16	29.668,37	38.778,20
17	22.999,25	35.099,33
18	27.851,46	40.889,59
19	7.730,75	28.754,07
20	2.920,71	12.030,00
21	5.322,90	23.489,26
22	4.260,83	18.255,25
23	6.333,15	46.076,14
24	7.361,21	26.520,30
25	8.316,73	29.915,08
26	10.111,71	41.696,43
27	2.711,93	16.633,60
28	7.007,65	32.380,47
29	4.682,35	17.201,93
30	3.498,90	13.879,82
31	5.968,62	29.916,05
32	7.527,01	35.045,88
33	7.627,12	33.525,46



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno	Local : Rua Silva Teles 306 Bras SAO PAULO - SP	Data : 03/03/2022
Cliente : 19 v c 1107928-86.2020		
Área m² : 1.435,47	Modalidade : Venda	
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 13.301,09	Média Unitários : 27.626,40
Desvio Padrão : 5.963,55	Desvio Padrão : 5.058,74
- 30% : 9.310,76	- 30% : 19.338,48
+ 30% : 17.291,41	+ 30% : 35.914,32
Coefficiente de Variação : 44,8400	Coefficiente de Variação : 18,3100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1	Carac. do imóvel avaliando	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 todos 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	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *a	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$):	27.626,40		
TESTADA:	0,1600	PROFUNDIDADE	0,0000
FRENTES MULTIPLAS:	0,0000	FATOR ÁREA:	0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	32.664,56000	VALOR TOTAL (R\$):	46.889.001,38
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALO MÍNIMO : 25.270,71		INTERVALO MÍNIMO : 29.888,16	
INTERVALO MÁXIMO : 29.982,09		INTERVALO MÁXIMO : 35.440,96	

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

IMÓVEL DA RUA SILVA TELES , 306

A - CAPITAL - TERRENO

$$VT = S \times qmf \times Fi \times Ft \times Fp$$

onde

$$S = 295,00 \text{ m}^2$$

$$qmf = \text{R\$ } 27.626,40 / \text{m}^2$$

$$Ft = (5,00/10,00)^{0,25} = 0,841$$

$$Fp = (50,00/59,00)^{0,50} = 0,920$$

$$Fi = 1,00$$

$$VT = 295,00 \times 0,841 \times 0,920 \times 1,00 \times 27.626,40$$

VT = R\$ 6.305.654,00 Fevereiro de 2022

B - CAPITAL - CONSTRUÇÃO

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se no referido "Estudo" no item "escritório padrão médio – necessitando de reparos simples " tem seu valor unitário calculado por :

$$VU = 1,452 \times R8N$$

onde

$$R8N = R\$ 1.763,06 \text{ m}^2 \text{ (extrapolado para Fevereiro de 2022)}$$

logo ,

$$VU = R\$ 2.559,96 / \text{m}^2$$

como

FATOR DE DEPRECIAÇÃO: Correlação de fatores de depreciação calculados em função do obsolescência, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

TABELA 1				
CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “Ir”- (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 50 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,84 ou 84%.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e enviado para a plataforma do e-Processo do TJSP em 08/08/2023 às 16:24:22, sob o número 223049890733. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00008988-86.2020.8.26.0100 e código 0945528F.

TABELA 2

I/I _t *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,88	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,93	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,712	0,71	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,59	0,556	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,54	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,51	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,1
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,31	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,33	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,28	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,2	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,03	0,03	0,029	0,028	0,025	0,02	0,014	0,007
100	0	0	0	0	0	0	0	0

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “e” com percentual de “84”, corresponde a 0,209.

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

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

$$K = 0,209$$

$$FOC = 0,20 + 0,209 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,367$$

$$fobs = 0,367(50 \text{ anos})$$

$$A = 765,00 \text{ m}^2$$

teremos :

$$VC = 765,00 \times 2.559,96 \times 0,367$$

$$VC = \text{R\$ } 718.721,00 \text{ Fevereiro de 2022}$$

C - VALOR DO IMÓVEL

VI = VC + VT

VI = R\$ 718.721,00 + R\$ 6.305.654,00

VI = R\$ 7.024.375,00 / FEVEREIRO DE 2022

(SETE MILHÕES VINTE E QUATRO MIL , TREZENTOS E SETENTA E CINCO REAIS)

IMÓVEL DA RUA SILVA TELES, 312

A - CAPITAL - TERRENO

$$VT = S \times qmf \times Fi \times Ft \times Fp$$

onde

$$S = 584,00 \text{ m}^2$$

$$qmf = \text{R\$ } 27.626,40 / \text{m}^2$$

$$Ft = (5,40/10,00)^{0,25} = 0,857$$

$$Fp = 0,707$$

$$Fi = 1,00$$

$$VT = 584,00 \times 0,857 \times 0,707 \times 1,00 \times 27.626,40$$

VT = R\$ 9.775.464,00 Fevereiro de 2022
--

B - CAPITAL - CONSTRUÇÃO

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se no referido "Estudo" no item "**escritório padrão médio – necessitando de reparos simples** " tem seu valor unitário calculado por :

$$VU = 1,452 \times R8N$$

onde

$$R8N = R\$ 1.763,06 \text{ m}^2 \text{ (extrapolado para Fevereiro de 2022)}$$

logo ,

$$VU = R\$ 2.559,96 / \text{m}^2$$

como

FATOR DE DEPRECIAÇÃO: Correlação de fatores de depreciação calculados em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

TABELA 2

I/I _t *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,88	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,93	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,712	0,71	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,59	0,556	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,54	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,51	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,1
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,31	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,33	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,28	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,2	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,03	0,03	0,029	0,028	0,025	0,02	0,014	0,007
100	0	0	0	0	0	0	0	0

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “e” com percentual de “76”, corresponde a 0,292.

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

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

$$K = 0,292$$

$$FOC = 0,20 + 0,292 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,433$$

$$fobs = 0,433(46 \text{ anos})$$

$$A = 810,00 \text{ m}^2$$

teremos :

$$VC = 810,00 \times 2.559,96 \times 0,433$$

VC = R\$ 897.854,00 Fevereiro de 2022
--

C - VALOR DO IMÓVEL

$VI = VC + VT$

$VI = R\$ 897.854,00 + R\$ 9.775.464,00$

VI = R\$ 10.673.318,00 / FEVEREIRO DE 2022

(DEZ MILHÕES SEISCENTOS E SETENTA E TRES MIL , TREZENTOS E DEZOITO REAIS)

IMÓVEL DA RUA MATIAS OLIVEIRA , 3 / 11

A - CAPITAL - TERRENO

$$VT = S \times qmf \times Fi \times Ft \times Fp$$

onde

$$S = 556,47 \text{ m}^2$$

$$qmf = \text{R\$ } 27.626,40 / \text{m}^2$$

$$Ft = 1,00$$

$$Fp = 0,70$$

$$Fi = 1,00$$

$$VT = 556,47 \times 0,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 27.626,40$$

VT = R\$ 10.761.284,00 Fevereiro de 2022

B - CAPITAL - CONSTRUÇÃO

Considerando-se que as benfeitorias enquadram-se no referido "Estudo" no item **"galpão padrão médio – necessitando de reparos simples "** tem seu valor unitário calculado por :

$$VU = 1,368 \times R8N$$

onde

R8N = R\$ 1.763,06 m² (extrapolado para Fevereiro de 2022)

 $\log \circ$

$$\mathbf{VU = R\$ 2.411,86 / m^2}$$

como

FATOR DE DEPRECIAÇÃO: Correlação de fatores de depreciação calculados em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I _r ” - (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)	
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0	
		SIMPLES	10	0	
	CASA	RÚSTICO	60	20	
		PROLETÁRIO	60	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	70	20	
		SUPERIOR	70	20	
		FINO	60	20	
		LUXO	60	20	
		APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
			SIMPLES	60	20
	MÉDIO		60	20	
	SUPERIOR		60	20	
	FINO		50	20	
	LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
		LUXO	50	20	
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	80	20	
		SUPERIOR	80	20	
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
		SUPERIOR	30	10	

No presente caso, imóvel residencial, tipo galpão, padrão médio, a vida referencial corresponde a 80 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 80 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 46 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 58%.

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

TABELA 2

I/I _t *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,88	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,93	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,712	0,71	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,59	0,556	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,54	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,51	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,1
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,31	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,33	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,28	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,2	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,03	0,03	0,029	0,028	0,025	0,02	0,014	0,007
100	0	0	0	0	0	0	0	0

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “e” com percentual de “66”, corresponde a 0,370.

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

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

$$K = 0,444$$

$$FOC = 0,20 + 0,444 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,555$$

$$fobs = 0,555(46 \text{ anos})$$

$$A = 1.130,00 \text{ m}^2$$

teremos :

$$VC = 1.130,00 \times 2.411,86 \times 0,555$$

$$VC = \text{R\$ } 1.512.598,00 \text{ Fevereiro de 2022}$$

C - VALOR DO IMÓVEL

$$VI = VC + VT$$

$$VI = R\$ 1.512.598,00 + R\$ 10.761.284,00$$

VI = R\$ 12.273.882,00 / FEVEREIRO DE 2022

(DOZE MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA E TRÊS MIL, OITOCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS)

VI - RESUMO

A) IMÓVEL DA RUA SILVA TELES, 306

VI = R\$ 7.024.375,00 / FEVEREIRO DE 2022

(SETE MILHÕES VINTE E QUATRO MIL , TREZENTOS E SETENTA E CINCO REAIS)

B) IMÓVEL DA RUA SILVA TELES, 312

VI = R\$ 10.673.318,00 / FEVEREIRO DE 2022

(DEZ MILHÕES SEISCENTOS E SETENTA E TRES MIL , TREZENTOS E DEZOITO REAIS)

C) IMÓVEL DA RUA MATIAS DE OLIVEIRA TELES, 3 / 11

VI = R\$ 12.273.882,00 / FEVEREIRO DE 2022

(DOZE MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA E TRÊS MIL, OITOCENTOS E OITENTA E DOIS REAIS)

TOTAL

VI = R\$ 29.971.575,00 / FEVEREIRO DE 2022

(VINTE E NOVE MILHÕES, NOVECENTOS E SETENTA E UM MIL, QUINHENTOS E SETENTA E CINCO REAIS)

VII - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 134(cento e trinta e quatro) folhas somente no anverso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 28 de Fevereiro de 2022.



HORÁCIO TANZE FILHO
Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE nº 672