



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DE SANTO AMARO**

PROCESSO: 1050384-70.2025.8.26.0002

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada por **CONDOMINIO
RESIDENCIAL MELILLA** contra **JOSÉ GONÇALVES
LOURENÇO**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao
caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Santo Domingos Donatão nº 568 apartamento nº 102 do bloco 12, no bairro do Jardim Apura, matriculado sob nº 447.703 perante o 11º Registro de Imóveis de São Paulo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

447.703

ficha

01

São Paulo, **05 de outubro de 2018.**

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 102, localizado no andar térreo do BLOCO 12, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MELILLA", situado na Rua Projetada 1, nº 568, e Rua Salvador Dali, do Loteamento Residencial Espanha, no Sítio denominado Guacury, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa real de 47,83m² e a área comum real de 9,3905m², perfazendo a área total real de 57,2205m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003846154 no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob o nº 11 na matrícula nº 412.812 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 161.038.0052-7, em área maior.

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



2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Santo Domingos Donatão nº 568, apartamento nº 102 do bloco 12, no bairro Jardim Apura, setor 161 quadra 038 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Santo Domingos Donatão é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Estrada do Alvarenga.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão simples.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontram-se erigido 12(doze) blocos de edifícios destinados ao uso residencial; com 5 (cinco) pavimentos superiores com 4(quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 260 (duzentos e sessenta) unidades residenciais, apresentando o prédio em questão fachada em massa texturizada; fechamento em muro e gradil.

O condomínio possui quadra de esportes, playground e salão de festas.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa batida; forro de laje e porta de alumínio.

O hall social do andar apresenta piso em granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa batida; forro de laje.



- 4 -

2.2.2.- unidade autônoma

No dia 18.08.2026 estivemos no local do imóvel, situado na Rua Santo Domingo Donatão nº 568 apto. 102 do bloco 12, não encontrando ninguém no local.

Apesar de comunicado via postal antecipadamente, em decorrência do requerido não estar presente, o signatário entrou em contato com o Sra. Marcelina, síndica do edifício, para efetuar uma vistoria de unidade similar.

De acordo com item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, conforme texto reproduzido a seguir:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado por identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Deste modo, vistoriamos a unidade 401 do bloco 6 similar ao imóvel avaliando, em companhia da síndica do condomínio.

A unidade similar apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:



SALA ESTAR: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa batida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

SALA JANTAR: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa batida; forro de laje.

DORMITÓRIO 1: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa batida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

DORMITÓRIOS 2: Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa batida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHEIRO SOCIAL: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro fosco.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; pia com cuba de inox com bancada de granito.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejos; forro em laje; tanque em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

A unidade em questão possui 1(uma) vaga indeterminada na garagem, área privativa de 47,83m², área comum de 9,3905m², totalizando a área de 57,2209m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,3846154%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.1.- Apartamentos, no item 1.1.2.- Apartamentos Padrão Simples sem elevadores.



- 6 -

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 9 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0, 15 ou 15%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “e) necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do referido estudo.



- 7 -

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: VISTA DA RUA SANTO DOMINGOS DONATÃO DEFRONTE AO CONDOMÍNIO.



- 8 -



FOTO 2: CARACTERÍSTICAS DA RUA SANTO DOMINGOS DONATÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO.



- 9 -



FOTO 3: ACESSO DE VEICULOS AO INTERIOR DO CONDOMINIO.



- 10 -



FOTO 4: ACESSO DE PEDESTRES AO INTERIOR DO CONDOMINIO.



- 11 -



FOTO 5: VISTA DAS RUAS INTERIORES DA PROPRIEDADE.



- 12 -



FOTO 6: VAGAS DE GARAGEM DESCOBERTAS NO CONDOMINIO.



- 13 -

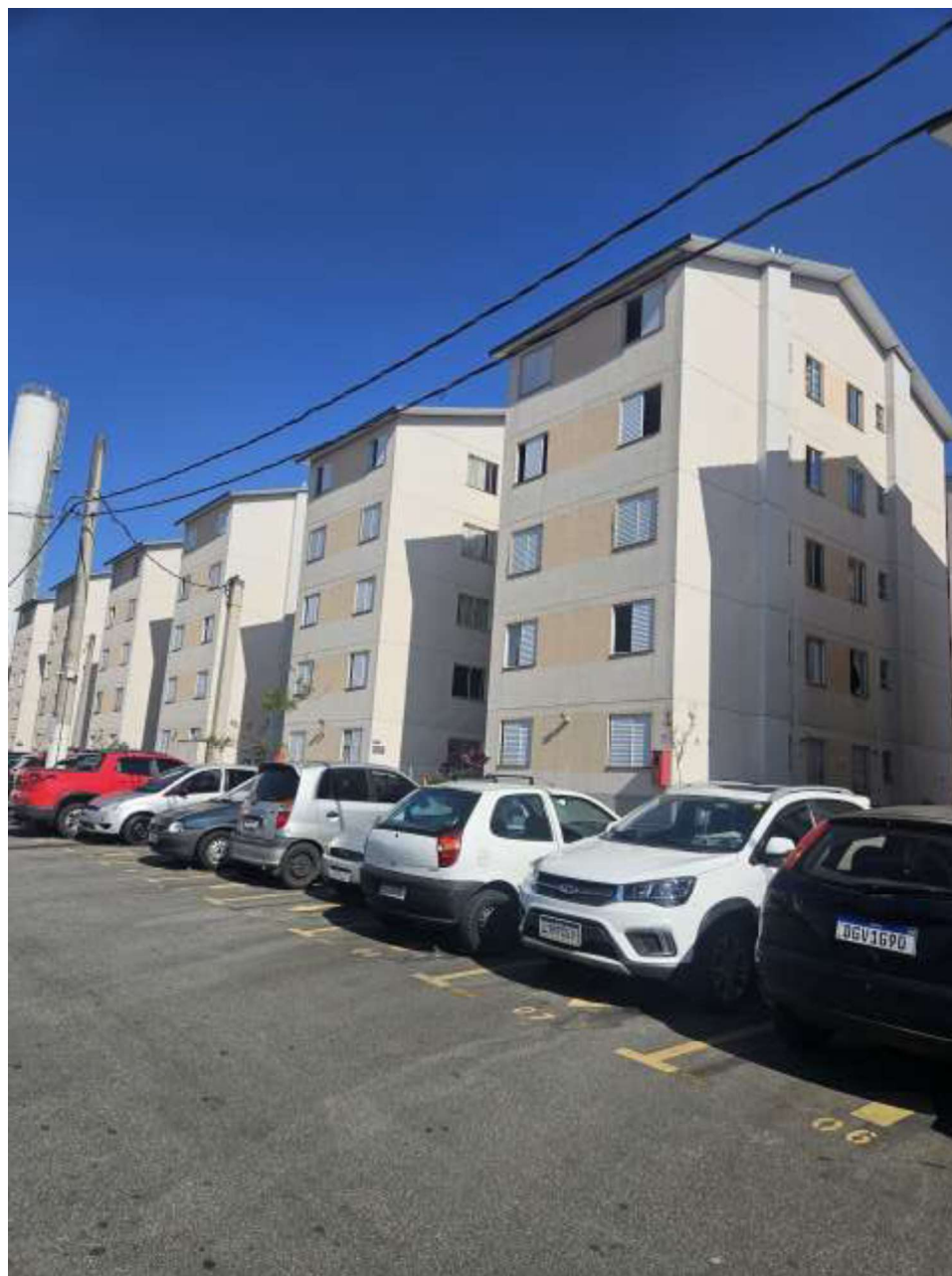


FOTO 7: FACHADA DOS BLOCOS DE APARTAMENTOS.



- 14 -



FOTO 8: FACHADA DO BLOCO 12 AVALIANDO.



- 15 -



FOTO 9: FACHADA POSTERIOR DO BLOCO 12.



- 16 -

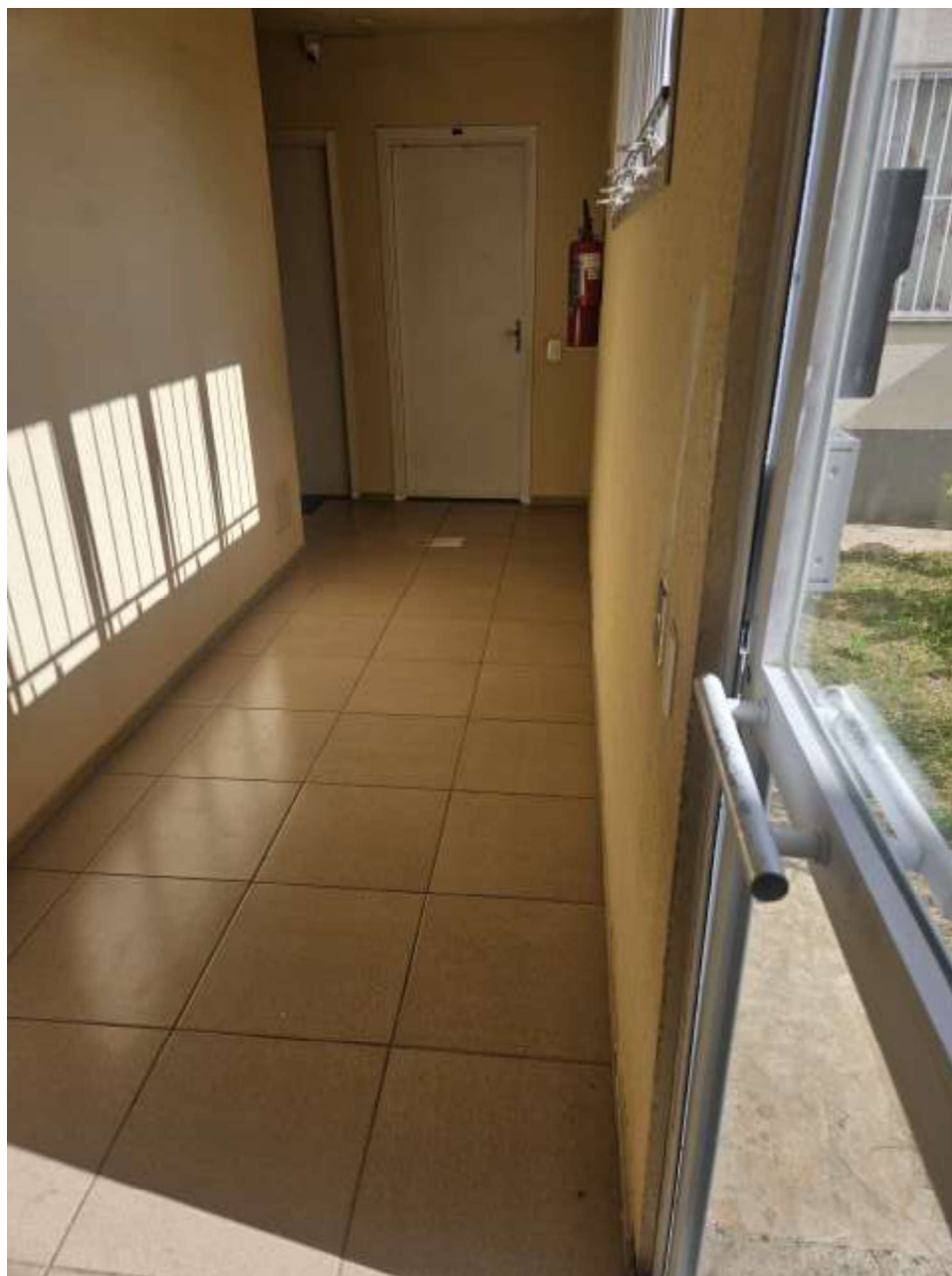


FOTO10: HALL DO ANDAR TERREO.



- 17 -



FOTO 11: HALL DO ANDARTIPO.



- 18 -



FOTO 12: APARTAMENTO SIMILAR DE REFERÊNCIA.



- 19 -



FOTO 13: SALA DE ESTAR.



- 20 -



FOTO 14: SALA DE JANTAR.



- 21 -



FOTO 15: DORMITÓRIO 1.



- 22 -

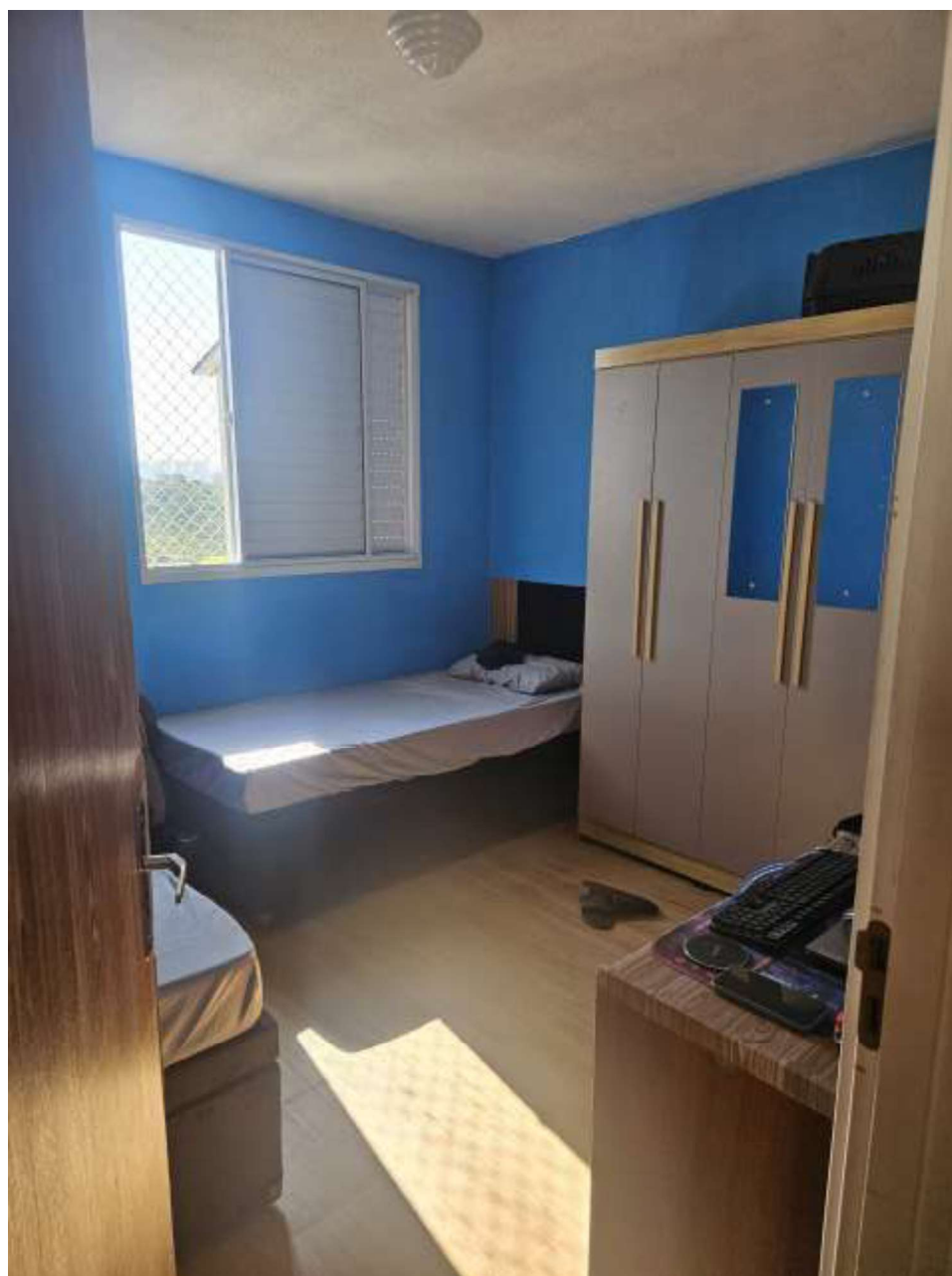


FOTO 16: DORMITÓRIO 2.



- 23 -



FOTO 17: BANHO SOCIAL.



- 24 -

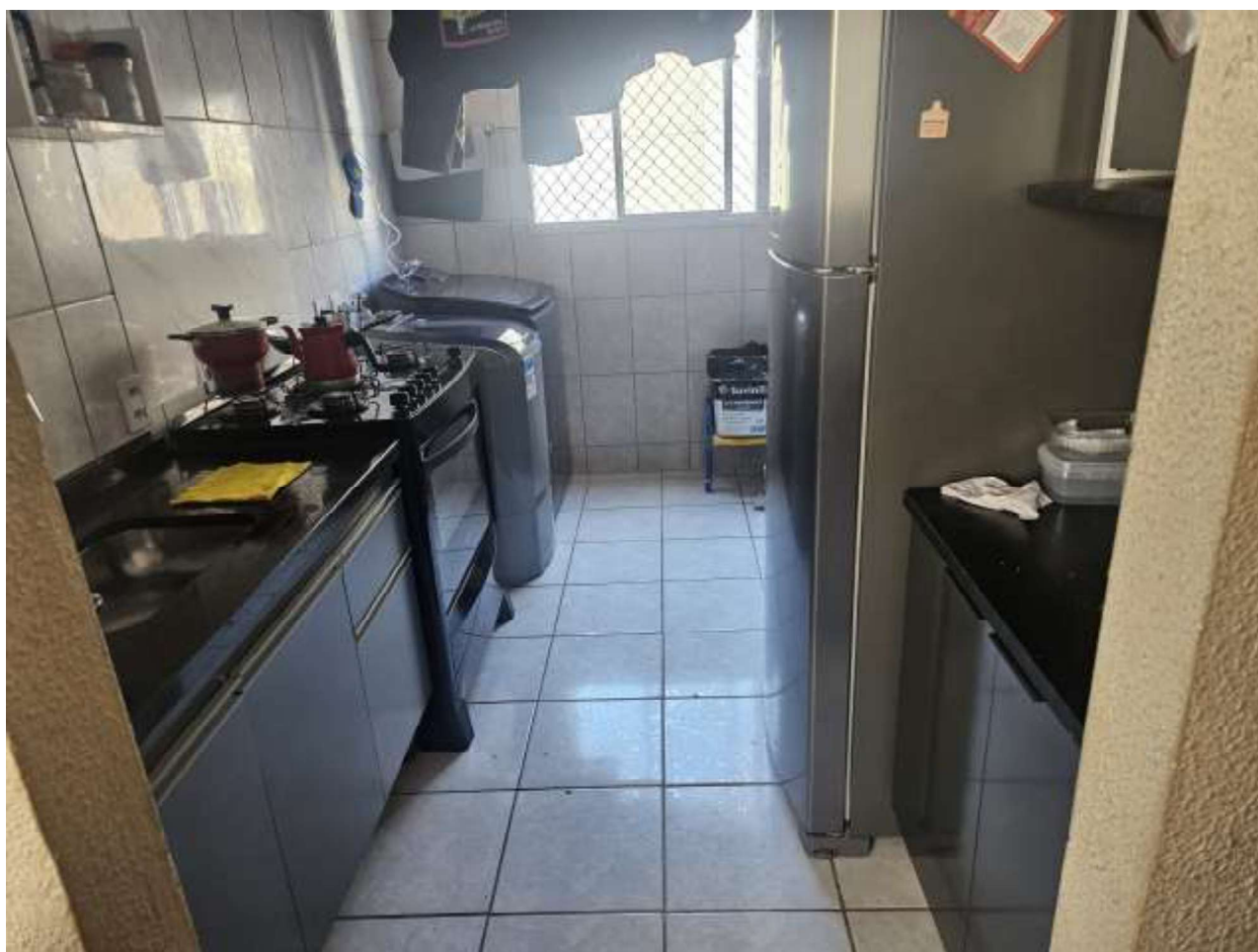


FOTO 18: COZINHA.



- 25 -

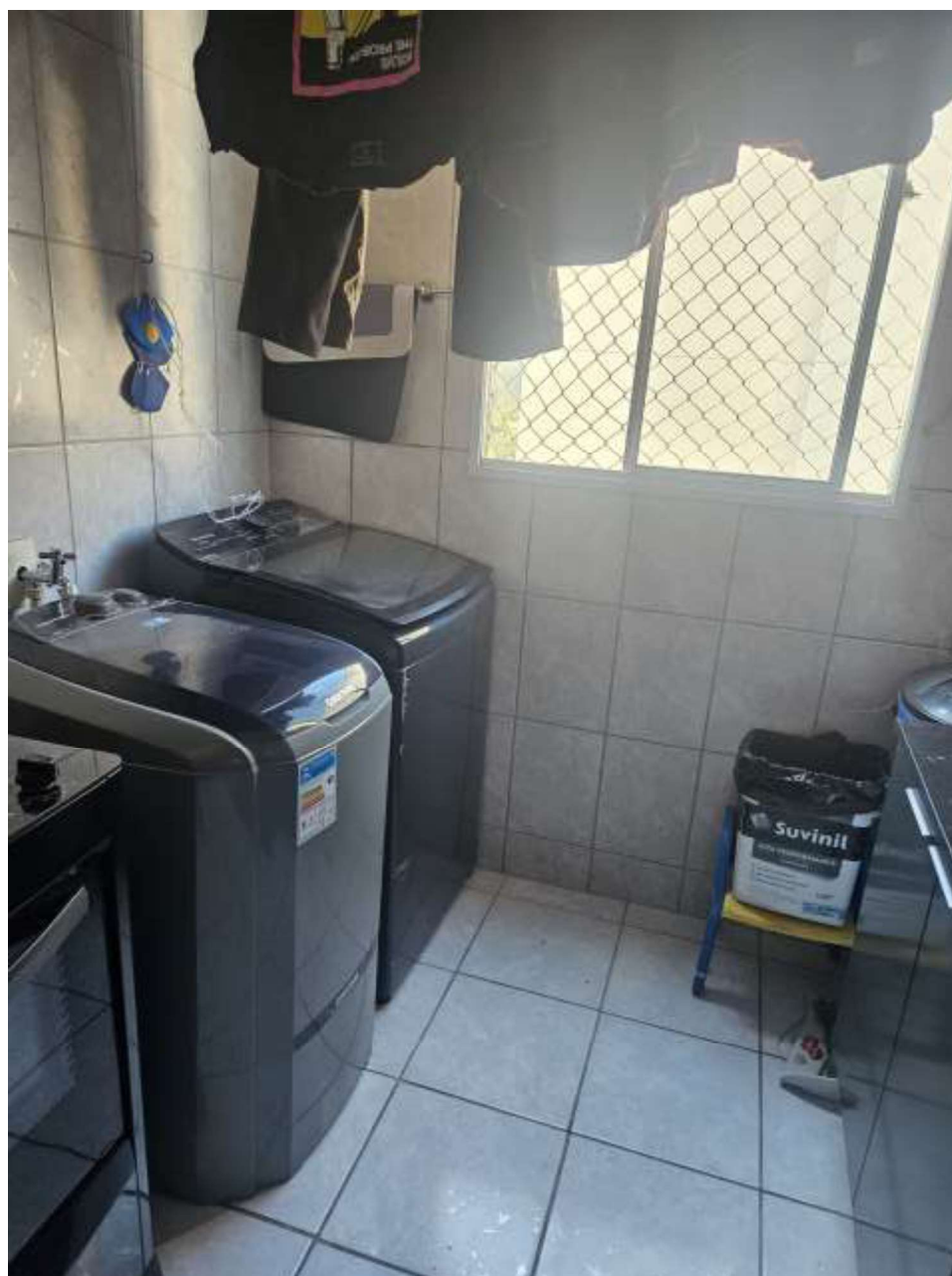


FOTO 19: ÁREA DE SERVIÇO.



- 26 -



FOTO 20: PLAYGROUND.



- 27 -



FOTO 21: OUTRA VISTA DO PLAYGROUND.



- 28 -



FOTO 22: SALÃO DE FESTAS.



- 29 -



FOTO 23: QUADRA ESPORTIVA.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permaneceram estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Todos os elementos comparativos estão situados no mesmo condomínio.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio sem elevadores, apresentando o fator 4,218.



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

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

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

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke



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

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

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão simples, 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 9 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,15 ou 15 %.



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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “e, necessitando de reparos simples”.

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



- 34 -

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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



- 35 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “e” com percentual de “ 15 ”, corresponde a 0, 7483.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,7483 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,7986$$

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

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

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

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

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 15 (quinze) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



- 36 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026
 SETOR : 161 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 520,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Davide Perez NÚMERO : 297
 COMP.: 5º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 3,533 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,799 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,83

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Quinto Andar
 CONTATO: Sra. Julia TELEFONE: (11)-40072071
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: -264,30	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.139,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.875,36
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9362
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



- 37 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026

SETOR : 161 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 520,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Davide Perez

NÚMERO : 297

COMP.: Térreo

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) : 0,799 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 175.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Junior's Imoveis

CONTATO : Sr. Jefferson

TELEFONE : (11)-993634170

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -210,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.292,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.082,67
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9362
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 38 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026
 SETOR : 161 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 520,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Davide Perez NÚMERO : 581
 COMP.: 2º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO: apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO: 3,533 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,799 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,83
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 189.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Gisele Imóveis
 CONTATO: Sra. Lúcia TELEFONE: (11)-43529111
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -227,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.556,35
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.329,29
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9362
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 39 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026
 SETOR : 161 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 520,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Davide Perez NÚMERO : 581
 COMP.: 5º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,799 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 47,83
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 215.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Fabio Coelho Imoveis
 CONTATO : Sra. Lena Ferreira TELEFONE : (11)-29241282
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -258,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.045,58
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.787,28
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9362
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 40 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026
 SETOR : 161 QUADRA : 170 ÍNDICE DO LOCAL : 522,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maria Aparecida de Jesus NÚMERO : 185
 COMP.: 5º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,799 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 47,83
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 210.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis
 CONTATO : Sra. Julia TELEFONE : (11)-40072071
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -254,35	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.951,49
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.697,15
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9356
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 41 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026	
SETOR : 161	QUADRA : 170	ÍNDICE DO LOCAL : 522,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Maria Aparecida de Jesus		NÚMERO : 185	
COMP.: 3º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples s/ elev.	COEF. PADRÃO :	3,533	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,799	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB.:	0
		VAGAS DESCOB.:	1
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	47,83	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	47,83
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
ELEVADORES :	0	W.C. :	0
		QUARTO EMPREGADAS :	0
		PISCINA :	0
		SALÃO DE FESTAS :	0
		PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	0
		APTO/ANDAR :	4
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Quinto Andar Imóveis		
CONTATO :	Sra. Julia	TELEFONE : (11)-40072071	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-242,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.763,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.521,09
		VARIAÇÃO : 0,9356



- 42 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026
 SETOR : 161 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 490,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Dali NÚMERO : 55
 COMP.: 4º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,799 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,83

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis
 CONTATO : Sra. Julia TELEFONE : (11)-40072071
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -208,90	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.763,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.554,43
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9445
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 43 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026
 SETOR : 161 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 490,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Salvador Dalí NÚMERO : 55
 COMP.: Térreo BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,799 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,83
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS: 0 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 185.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Quinto Andar Imóveis
 CONTATO : Sra. Julia TELEFONE : (11)-40072071
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -193,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.481,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.287,84
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9445
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 44 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026
 SETOR : 161 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 354,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Domingo Donatão NÚMERO : 354,00
 COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,799 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,83

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Fabio Coelho Imoveis
 CONTATO : Sra. Lena Ferreira TELEFONE : (11)-29241282
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3,387,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3,387,00
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 45 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026	
SETOR : 161	QUADRA : 038	ÍNDICE DO LOCAL : 354,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Santo Domingo Donatão		NÚMERO : 360	
COMP. : 5º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA ☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples s/ elev.		COEF. PADRÃO :	3,533
CONSERVAÇÃO : e - reparos simples			
COEF. DEP. (k) :	0,799	IDADE : 9 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA : 0,00		VAGAS COB. :	0
VAGAS DESCOB. :		1	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	47,83	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	47,83
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	4
SALÃO DE FESTAS :	0	SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 195.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Dabio Coelho Ferreira		
CONTATO :	Sra. Lena Ferreira		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-29241282		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.669,25
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.669,25
		VARIAÇÃO : 1,0000



- 46 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026
 SETOR : 161 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 354,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Domingo Donatão NÚMERO : 454
 COMP.: 2º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :
CARACTERÍSTICAS
 PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,799 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
 A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,83
EDIFÍCIO
 DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Ademar Imoveis
 CONTATO : Sra Lais TELEFONE : (11)-42534590
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.198,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.198,83
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 47 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 12**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026

SETOR : 161

QUADRA : 038

ÍNDICE DO LOCAL : 354,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Domingo Donatão

NÚMERO : 454

COMP. : 5º Andar

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS :**☒ PAVIMENTAÇÃO☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA☒ REDE DE GÁS☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²:

0,00

TESTADA - (cf) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO :

3,533

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) :

0,799

IDADE : 9

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

0

VAGAS DESCOB.:

1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

47,83

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

47,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

0

SUÍTES :

0

W.C. :

0

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

4

SUB-SOLOS :

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 195.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Ademar Imoveis

CONTATO :

Sra. Lais

TELEFONE : (11)-42534590

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.669,25
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.669,25
		VARIAÇÃO : 1,0000



- 48 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026
 SETOR : 161 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 354,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Domingo Donatão NÚMERO : 557
 COMP.: 4º Andar BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,799 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,83

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 190.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Apoio Imoveis
 CONTATO : Sr. Anderson TELEFONE : (11)-23692433
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.575,16
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.575,16
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



- 49 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026

SETOR : 161

QUADRA : 038

ÍNDICE DO LOCAL : 354,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Domingo Donatão

NÚMERO : 557

COMP.: Térreo

BAIRRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

0,00

TESTADA - (cf) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev.

COEF. PADRÃO :

3,533

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. DEP. (k) :

0,799

IDADE : 9

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

0

VAGAS DESCOB.:

1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

47,83

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M² :

47,83

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

0

SUÍTES :

0

W.C. :

0

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

0

SALÃO DE FESTAS :

0

ELEVADORES :

0

PLAYGROUND :

0

SUPERIORES :

0

APTO/ANDAR :

4

SUB-SOLOS :

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 165.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Apoyo Imoveis

CONTATO :

Sr. Anderson

TELEFONE : (11)-23692433

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.104,75
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.104,75
		VARIAÇÃO : 1,0000



- 50 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 15

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2026
 SETOR : 161 QUADRA : 038 ÍNDICE DO LOCAL : 354,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Santo Domingo Donatão NÚMERO : 568
 COMP.: Térreo BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

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

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 3,533 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k): 0,799 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 47,83 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 47,83

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 150.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Corretor autonomo
 CONTATO : Sr. Leonardo TELEFONE : (11)-965467191
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 2.822,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 2.822,50
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



3.2.- determinação do valor unitário

3.2.1.- MODELO ADOTADO

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : Cond. Res. meillia x Jose Gonçalves	DATA : 09/09/2026
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	354,00
☐ Obsolescência	Idade 9
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☐ Padrão	apartamento simples s/ elev.
☐ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Localização apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 8,65%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 10,13%.

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



3.2.2.- verificação do saneamento da amostra

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Davide Perez ,297	4.139,66	3.875,36	0,9362
☒ 2	Rua Davide Perez ,297	3.292,91	3.082,67	0,9362
☒ 3	Rua Davide Perez ,581	3.556,35	3.329,29	0,9362
☒ 4	Rua Davide Perez ,581	4.045,58	3.787,28	0,9362
☒ 5	Rua Maria Aparecida de Jesus ,185	3.951,49	3.697,15	0,9356
☒ 6	Rua Maria Aparecida de Jesus ,185	3.763,33	3.521,09	0,9356
☒ 7	Rua Salvador Dali ,55	3.763,33	3.554,43	0,9445
☒ 8	Rua Salvador Dali ,55	3.481,08	3.287,84	0,9445
☒ 9	Rua Santo Domingo Donatão ,354,00	3.387,00	3.387,00	1,0000
☒ 10	Rua Santo Domingo Donatão ,360	3.669,25	3.669,25	1,0000
☒ 11	Rua Santo Domingo Donatão ,454	3.198,83	3.198,83	1,0000
☒ 12	Rua Santo Domingo Donatão ,454	3.669,25	3.669,25	1,0000
☒ 13	Rua Santo Domingo Donatão ,557	3.575,16	3.575,16	1,0000
☒ 14	Rua Santo Domingo Donatão ,557	3.104,75	3.104,75	1,0000
☒ 15	Rua Santo Domingo Donatão ,568	2.822,50	2.822,50	1,0000

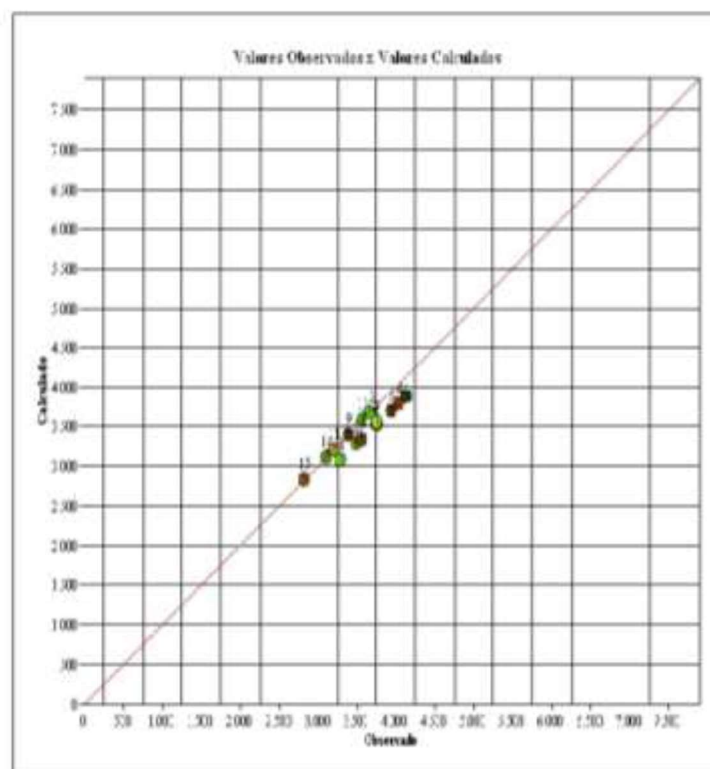
Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	4.139,66	3.875,36
2	3.292,91	3.682,67
3	3.556,35	3.329,29
4	4.045,58	3.787,28
5	3.951,49	3.697,15
6	3.763,33	3.521,09
7	3.763,33	3.554,43
8	3.681,08	3.287,84
9	3.387,00	3.387,00
10	3.669,25	3.669,25
11	3.198,83	3.198,83
12	3.669,25	3.669,25
13	3.575,16	3.575,16
14	3.104,75	3.104,75
15	2.822,50	2.822,50





- 54 -

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 3.437,46/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Apartamento	Local : Rua Santo Domingos Donatão 568 Apto 112 Bloco 12 Jardim Apurá SAO	Data : 09/09/2026
Cliente : Cond. Res. melilla x Jose Gonçalves		
Área terreno m² : 20.000,00	Edificação m² : 47,83	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 3.561,36	Média Unitários : 3.437,46
Desvio Padrão : 360,65	Desvio Padrão : 297,25
- 30% : 2.492,95	- 30% : 2.406,22
+ 30% : 4.629,77	+ 30% : 4.468,69
Coefficiente de Variação : 10,1300	Coefficiente de Variação : 8,6500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.437,46	VALOR TOTAL (R\$): 164.413,71
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.437,46000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 3.334,23	INTERVALO MÍNIMO : 3.334,23
INTERVALO MÁXIMO : 3.540,69	INTERVALO MÁXIMO : 3.540,69

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



- 55 -

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$V_i = A_{pi} \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_{pi} = Área privativa construída: 47,83m²

V_u = Valor unitário: R\$ 3.437,46/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 47,83\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.437,46/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 164.413,71$ equivalendo a R\$ 165.000,00 redondos.

(CENTO E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2026.



- 56 -

4.- VALOR DA COTA PENHORADA

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

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 165.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 165.000,00 \times 1,0$

$V_{cp} = R\$ 165.000,00$

(CENTO E SESSENTA E CINCO MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.026.



- 57 -

5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 57(cinquenta e sete) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 16 de setembro de 2.026.

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