

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 222.091, do 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 14 - Condomínio Originalle Ipiranga

Rua Marcos Portugal, nº 303, Vila Nasir, São Paulo - SP

R\$ 1.440.000,00

(Um milhão, quatrocentos e quarenta mil reais)

SETEMBRO / 2022

FOTO 01



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (1).

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 209.723, do 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento nº 91 - Condomínio Edifício Parque do Ipiranga

Rua do Parque, nº 70, Vila Dom Pedro I, São Paulo - SP

R\$ 460.000,00

(Quatrocentos e sessenta mil reais)

SETEMBRO / 2022

FOTO 02



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO (2).

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação dos valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida por **JORGE HENRIQUE LAGE DOS SANTOS BITTAR E OUTROS**, em face de **BLB SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA. E OUTROS**:

(1) Apartamento nº 14, localizado no 1º pavimento (1º andar) do empreendimento denominado Originalle Ipiranga, situado na Rua Marcos Portugal, nº 303, no 18º Subdistrito - Ipiranga, com a área privativa coberta edificada de 65,90 m², a área privativa descoberta edificada de 77,29 m², a área privativa total de 143,19 m², a área comum coberta edificada de 16,18 m², a área comum descoberta de 74,80 m², a área comum total de 9098 m², a área total da unidade de 234,17 m², a área de terreno de uso exclusivo de 0,00 m², a área de terreno de uso comum de 41,26 m², a área de terreno total de 41,26 m² e o coeficiente de proporcionalidade de 0,01353; tendo o direito de uso de duas vagas de garagem para estacionamento de automóveis de passeio de tamanho compatível ao da correspondente vaga, matriculado no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 222.091.

(2) Apartamento nº 91, localizado no 9º andar do empreendimento denominado Edifício Parque do Ipiranga, situado na Rua do Parque, s/nº, no 18º Subdistrito - Ipiranga, com a área privativa coberta de 52,54 m², a área comum de garagem de 17,64 m², referente ao direito de uso de 2 vagas indeterminadas para estacionamento de dois veículos de passeio na garagem coletiva do edifício, sujeitas ao auxílio de manobrista, a área comum de 58,09 m², a área total de 128,27 m², e a fração ideal de terreno de 2,5739%, matriculado no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 206.723.

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1:

Matrícula nº 222.091, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de SP.

Apartamento nº 14 - Condomínio Originalle Ipiranga

Rua Marcos Portugal, nº 303, Vila Nair - São Paulo - SP

II - VISTORIA

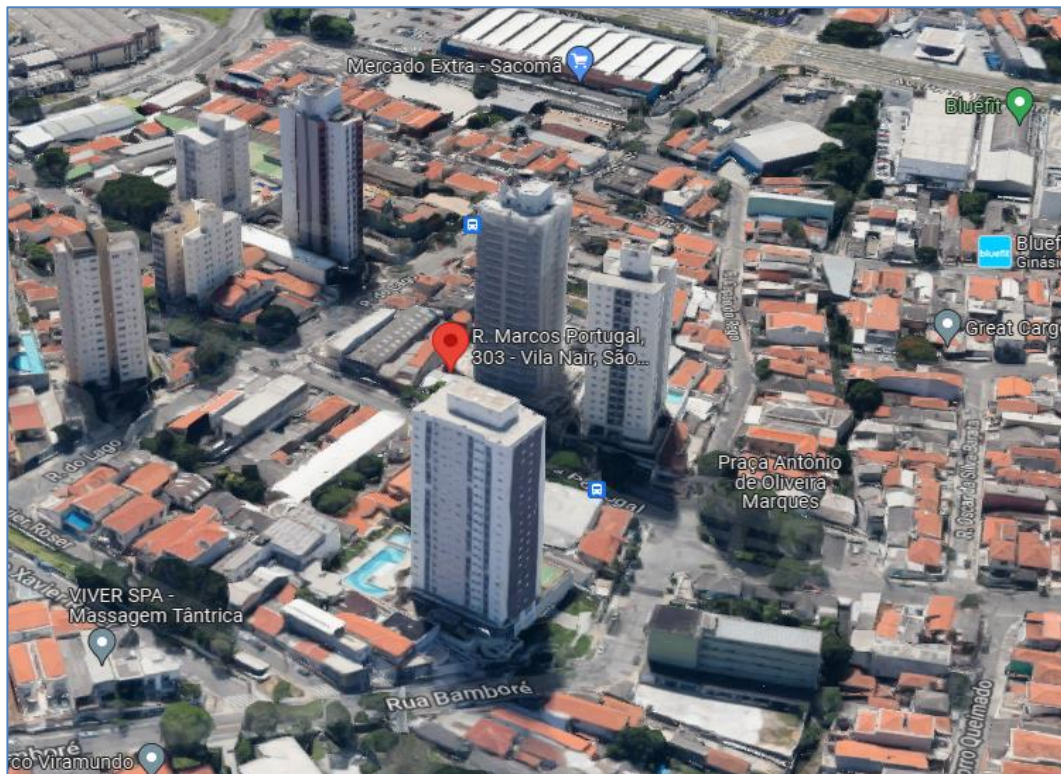
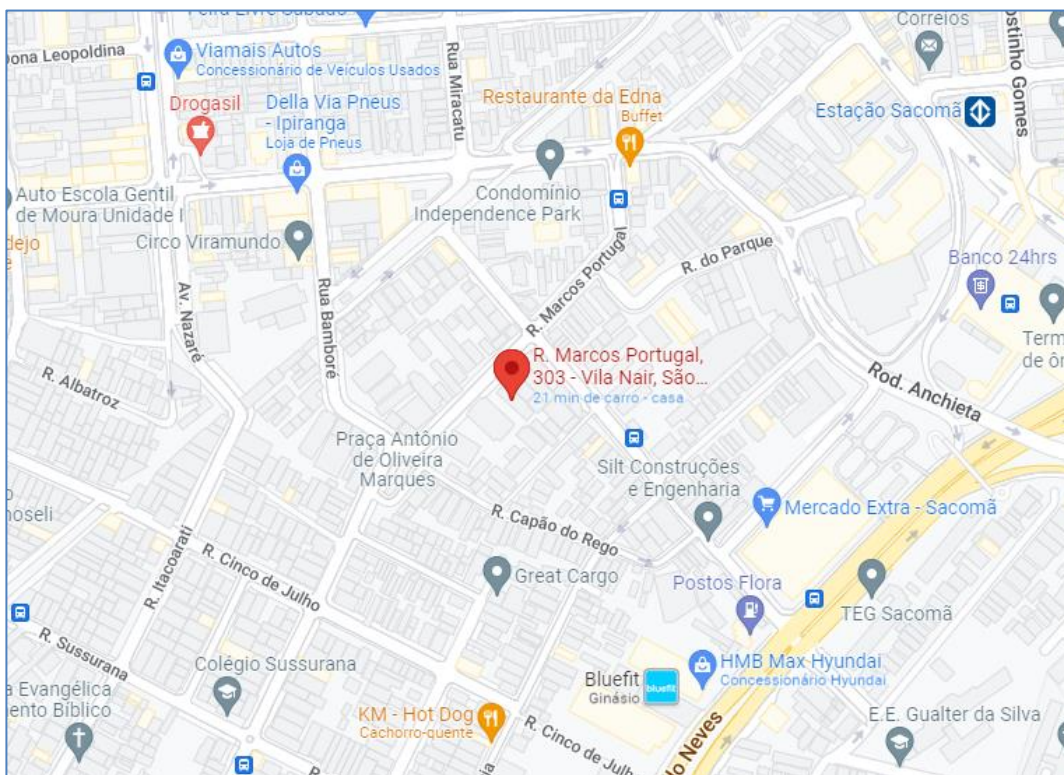
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Marcos Portugal, nº 303, Vila Nair, São Paulo - SP, o Sr. Bruno Henrique, que se identificou como proprietário, franqueou o acesso ao imóvel e acompanhou as vistorias.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

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



FOTOS 03/04



RUA MARCOS PORTUGAL,

NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL 1.

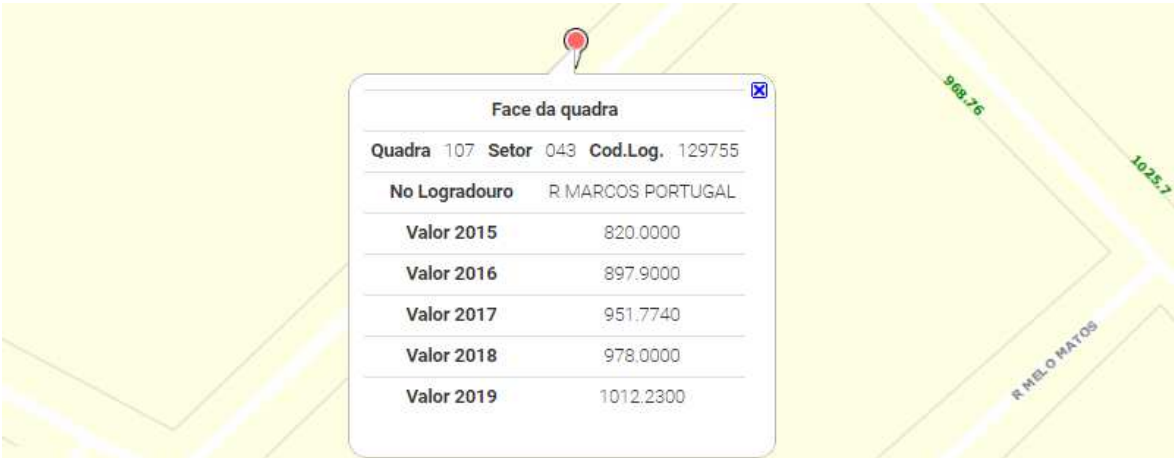
2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, os imóveis possuem as seguintes situações:

Apartamento residencial nº 14

Rua Marcos Portugal, nº 303:

ZONA:	ZEU
SETOR:	043
QUADRA:	119
CONTRIBUINTE:	043.119.0122-4
ÍNDICE FISCAL:	R\$ 1.012,23 / 2019



Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 043.119.0122-4

Local do Imóvel:
R MARCOS PORTUGAL, 303 - AP 14
ORIGINALLE IPIRANGA CEP 04280-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARCOS PORTUGAL, 303 - AP 14
ORIGINALLE IPIRANGA CEP 04280-030

Contribuinte(s):
CNPJ 90.400.888/0001-42 BANCO SANTANDER BRASIL SA
CPF 353.226.148-00 BRUNO HENRIQUE MAIDA BILIBIO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.051	Testada (m):	93,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0135
Área total (m²):	3.051		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	212	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	577	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2015		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.679,00
- da construção:	2.083,00

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

- da área incorporada:	110.649,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	419.517,00
Base de cálculo do IPTU:	530.166,00

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 05/12/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 06/09/2022
Número do Documento: 2.2022.008772279-6
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

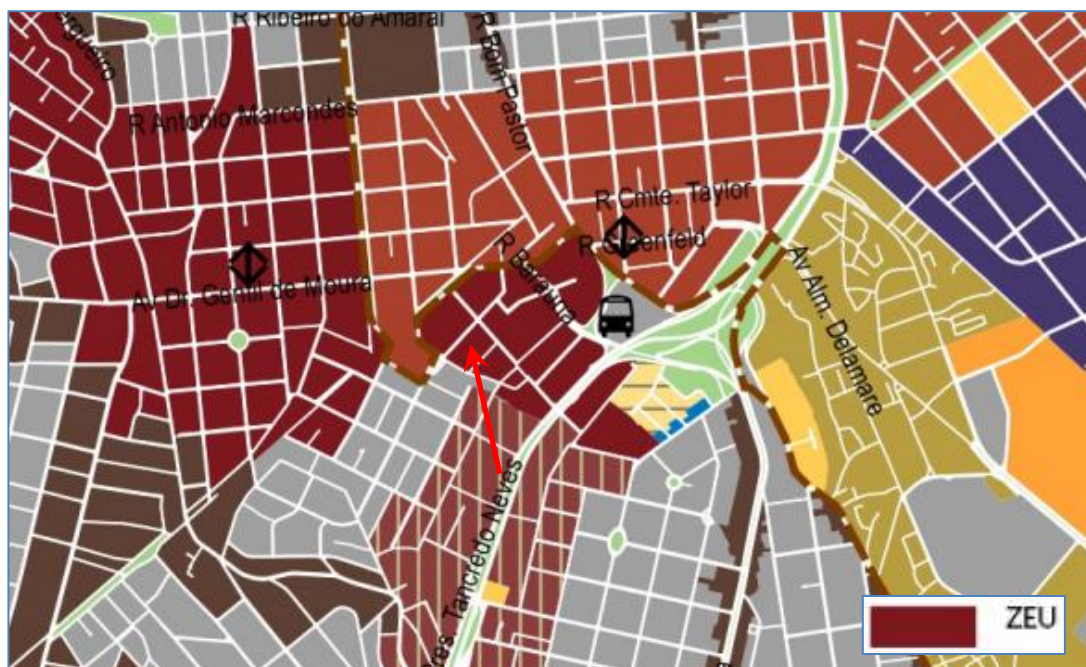
O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.4 - ZONEAMENTO

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

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

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



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

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

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica altas.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da Avenida Dr. Gentil de Moura, Avenida Presidente Tancredo Neves e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

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

Cabe ao apartamento nº 14 a fração ideal de 0,01353% no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Originalle Ipiranga, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Originalle Ipiranga é constituído por bloco único com 84 apartamentos residenciais, com entrada social e de veículos com acesso pela Rua Marcos Portugal.

- DO EDIFÍCIO

O Condomínio Originalle Ipiranga, onde está localizado o imóvel avaliando, constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, hall social, áreas de circulação de pedestres, quadra

de esportes, piscina, academia, salão de jogos, playground e salão de festas com churrasqueira, que atende a 21 andares superiores com 4 apartamentos por andar, os quais estão servidos dois elevadores, bem como vagas de estacionamento localizadas em dois subsolos.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 14)

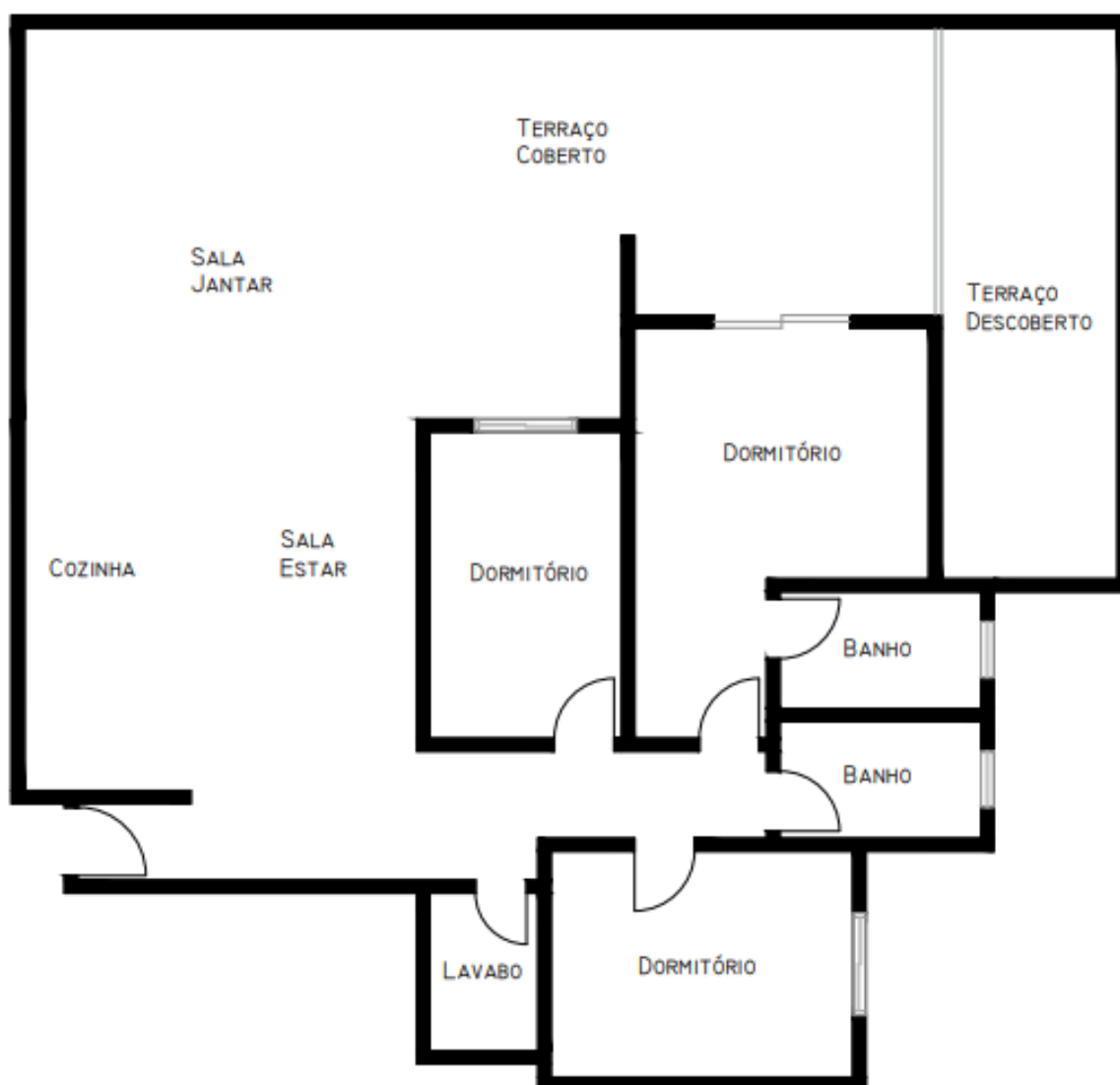
O apartamento nº 14, está localizado no 1º andar do Condomínio Originalle Ipiranga, situado na Rua Marcos Portugal, nº 303, Vila Nair, São Paulo - SP.

Contém a área útil de 143,19 m², área comum de 90,98 m², com área total de 234,17 m², e fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio de 0,01353%, com o direito ao uso de duas vagas de garagem.

Possui ainda: três dormitórios, sendo uma suíte, sala de estar, sala de jantar, terraço coberto e descoberto, lavabo, cozinha e área de serviço, com idade física de 7 anos, podendo ser classificado como "apartamento padrão superior", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, e enquadra-se na referência "C" -regular.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA, DO APARTAMENTO AVALIANDO, E O CROQUI DO MESMO:

CROQUI



CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA
APARTAMENTO Nº 14
RUA MARCOS PORTUGAL, Nº 303

FOTO 05

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



FACHADA.

FOTOS 06/07

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.

FOTOS 08/09

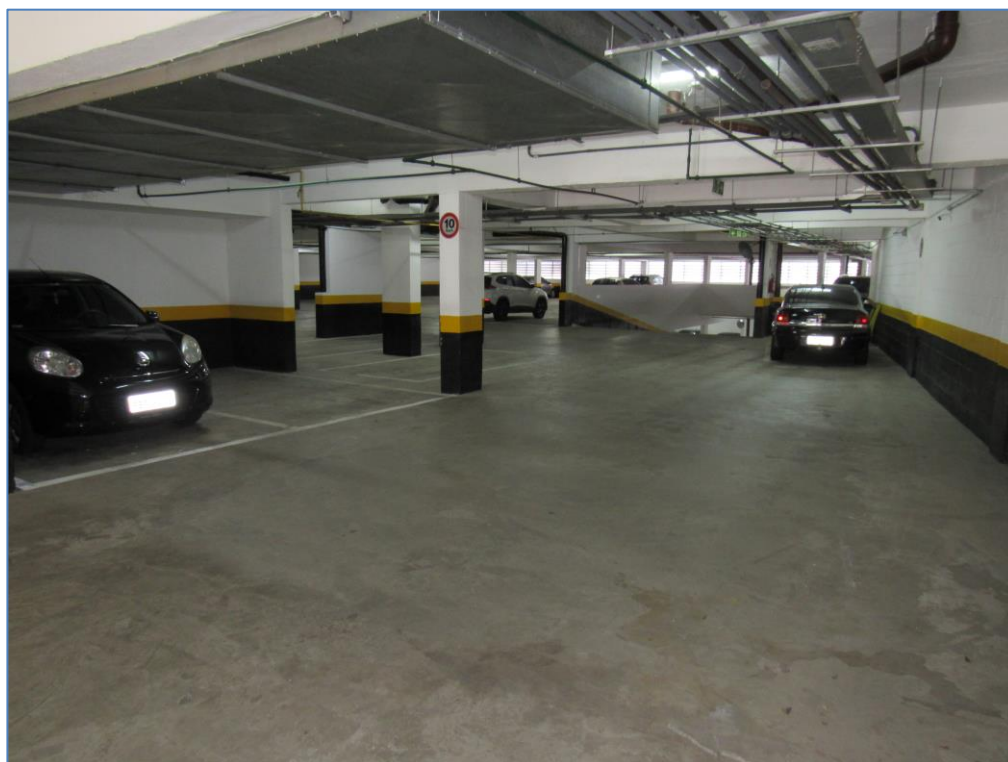
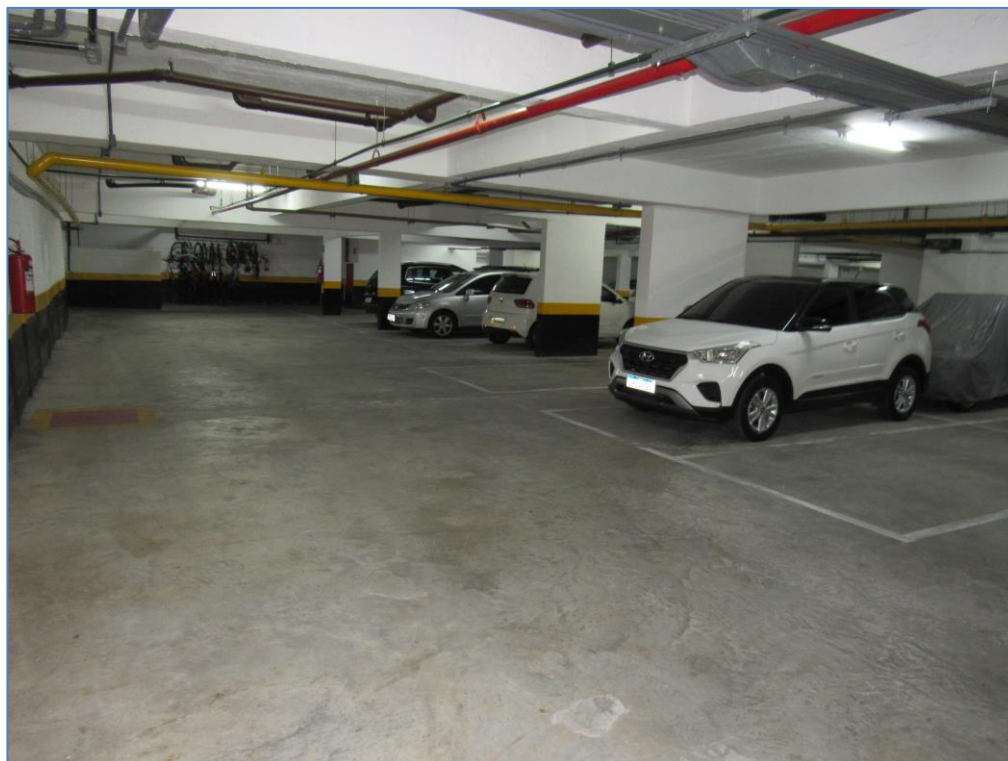
CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



SISTEMA VIÁRIO.

FOTOS 10/11

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



VAGAS DE ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.

FOTOS 12/13

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



ACESSO DE PEDESTRES E ÁREA DE DESCANSO.

FOTOS 14/15

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



ACESSOS AO EDIFÍCIO, SOCIAL E SERVIÇO.

FOTOS 16/17

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 18/19

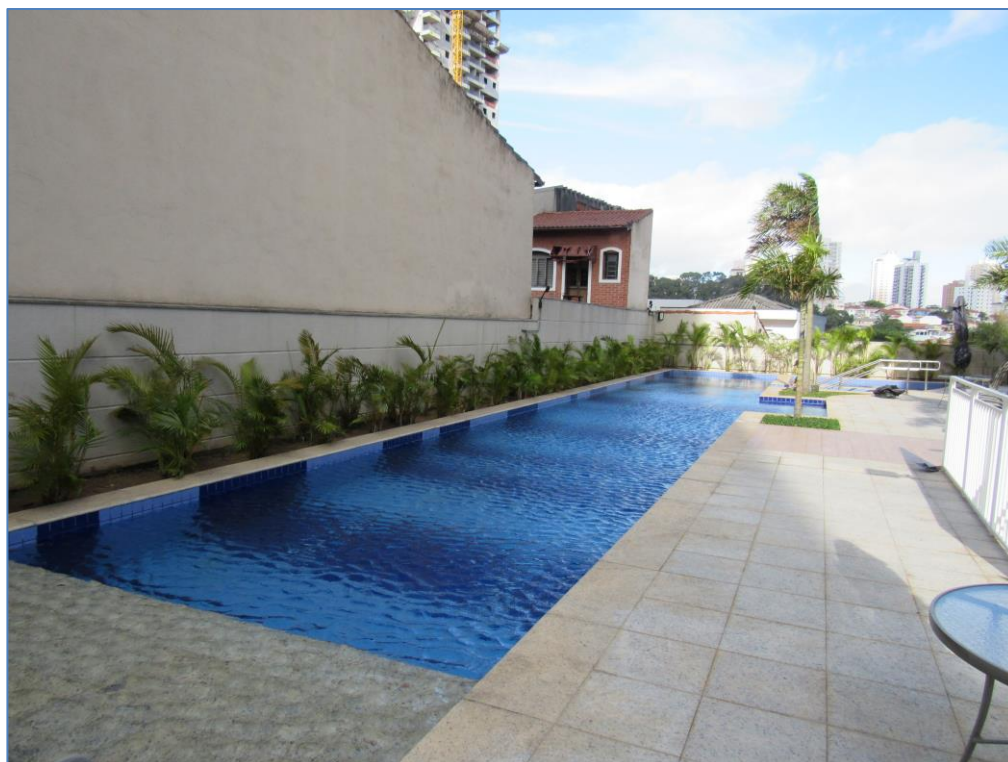
CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



PLAYGROUND.

FOTOS 20/21

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



PISCINA E QUADRA DE ESPORTES.

FOTOS 22/23

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 24/25

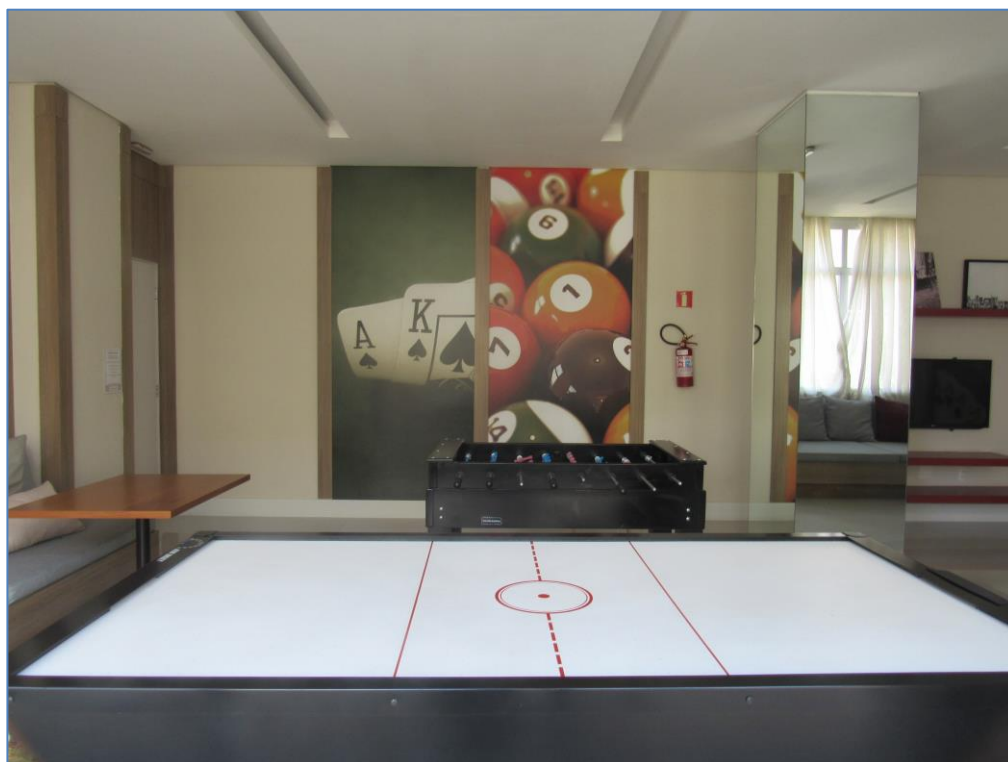
CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



SALÃO DE FESTAS E ÁREA GOURMET.

FOTOS 26/27

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



ACADEMIA E SALÃO DE JOGOS.

FOTOS 28/29

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



HALL SOCIAL.

FOTOS 30/31

CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



HALL DOS ELEVADORES, NO SUBSOLO E NO TÉRREO.

FOTOS 32/33

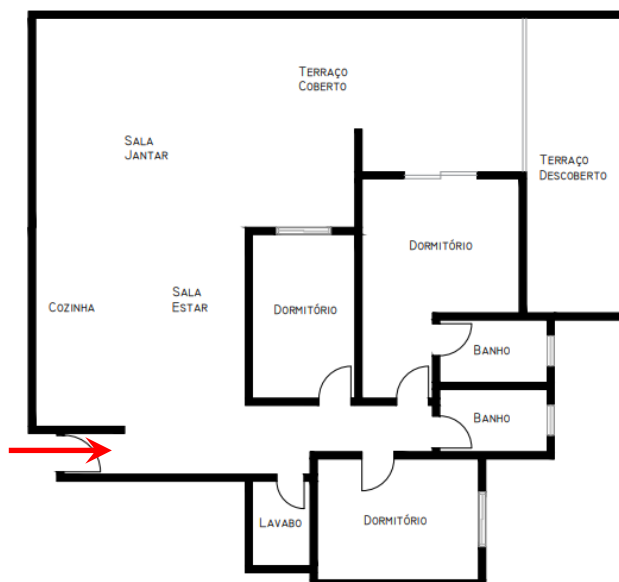
CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



HALL DOS ELEVADORES NO 1º ANDAR E ACESSO AO APTO. AVALIANDO.

FOTO 34

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



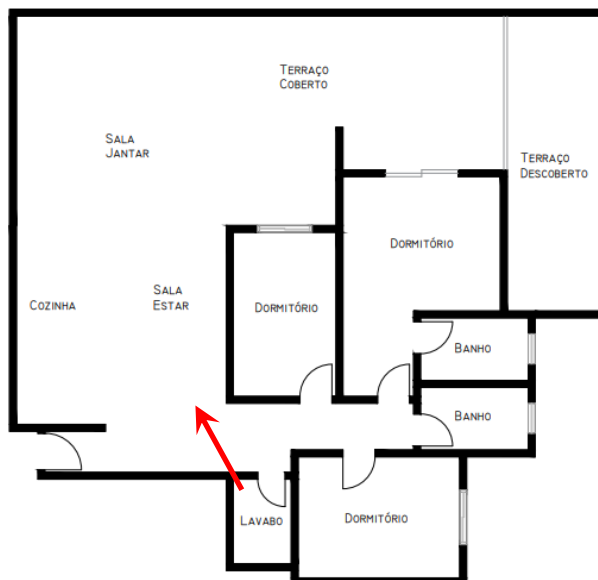
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



HALL DE ENTRADA.

FOTO 35

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



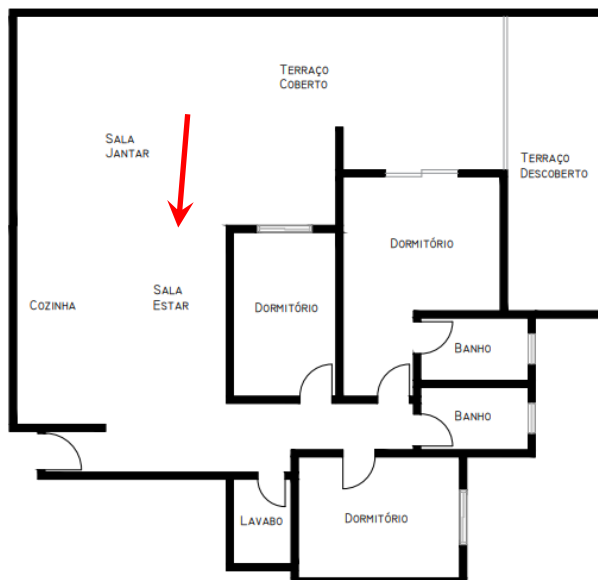
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



SALA DE ESTAR.

FOTO 36

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



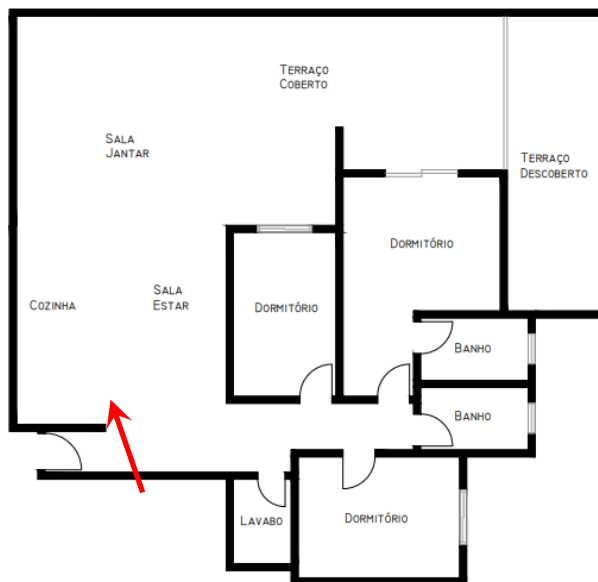
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



OUTRA VISTA DA SALA DE ESTAR.

FOTO 37

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



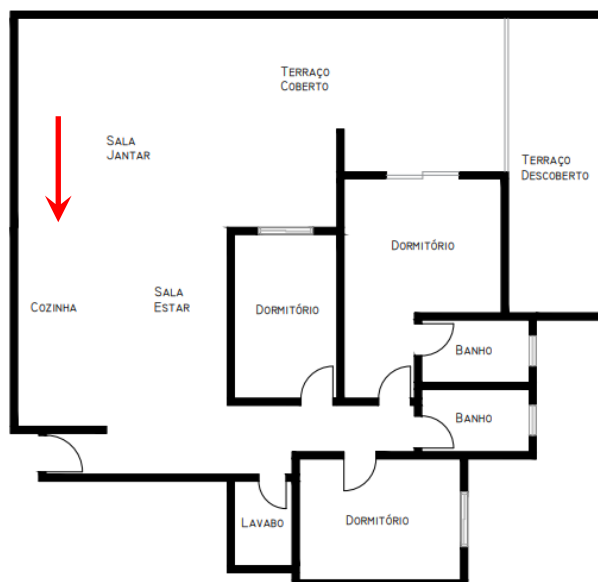
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



COZINHA.

FOTO 38

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



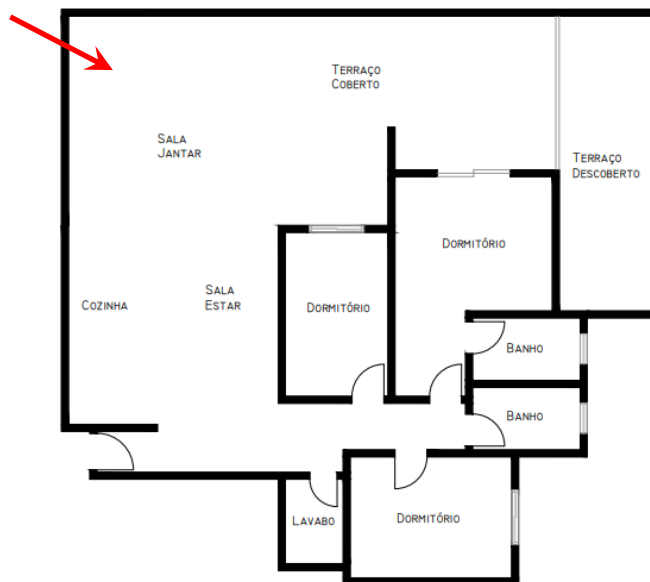
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



OUTRA VISTA DA COZINHA.

FOTO 39

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



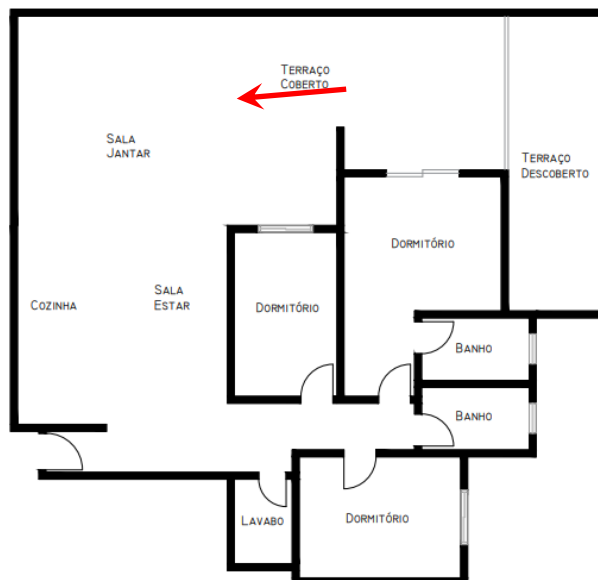
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



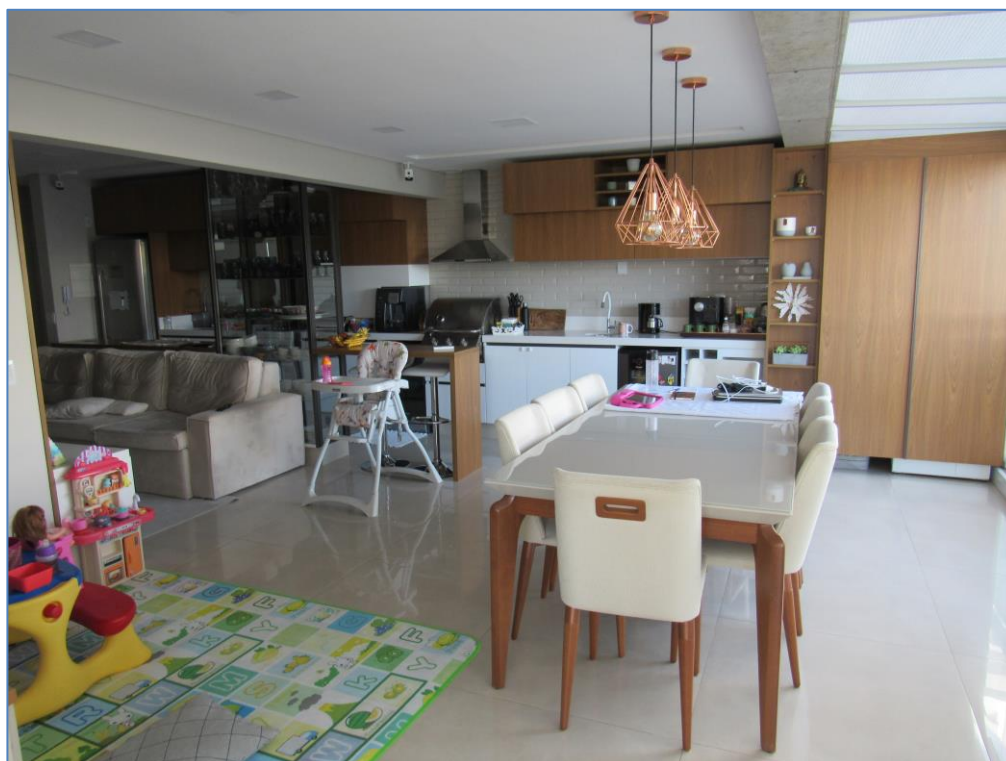
SALA DE JANTAR / TERRAÇO COBERTO.

FOTO 40

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



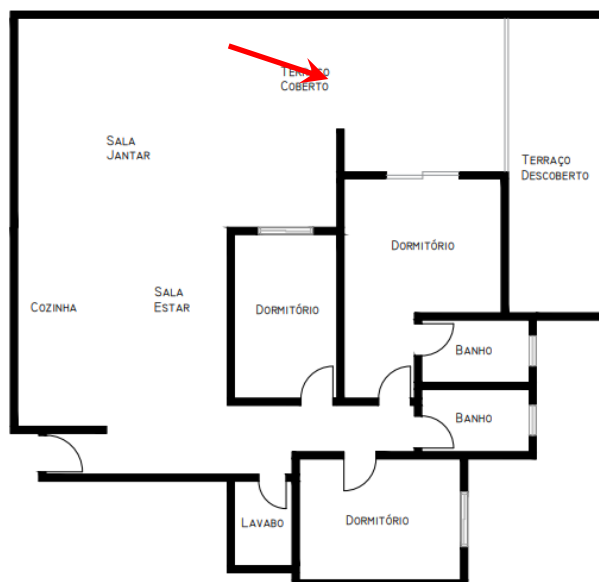
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



OUTRA VISTA DA SALA DE JANTAR.

FOTO 41

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



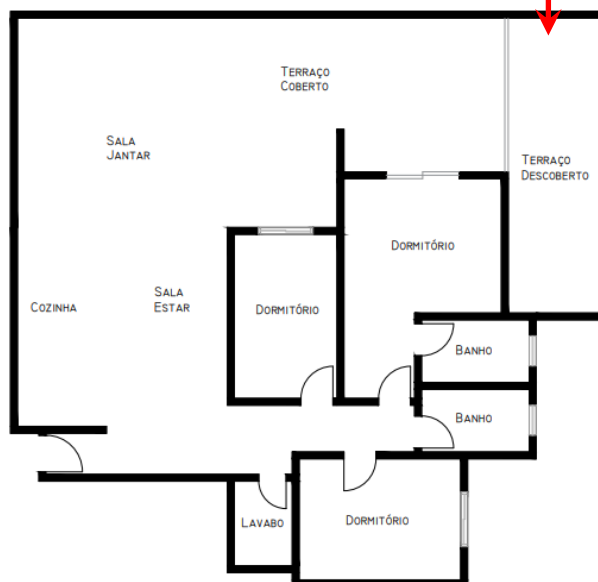
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



TERRAÇO COBERTO.

FOTO 42

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



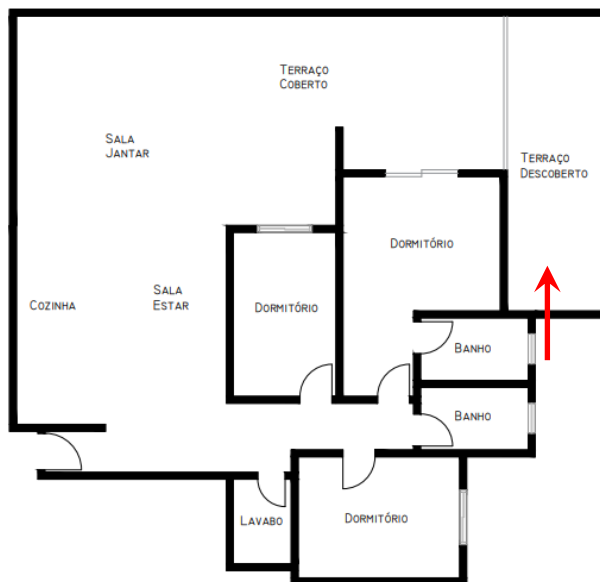
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



TERRAÇO DESCOBERTO.

FOTO 43

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



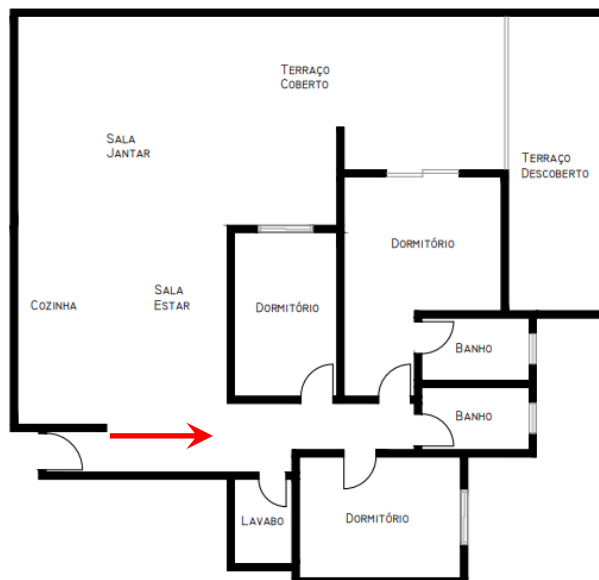
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



OUTRA VISTA DO TERRAÇO.

FOTO 44

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



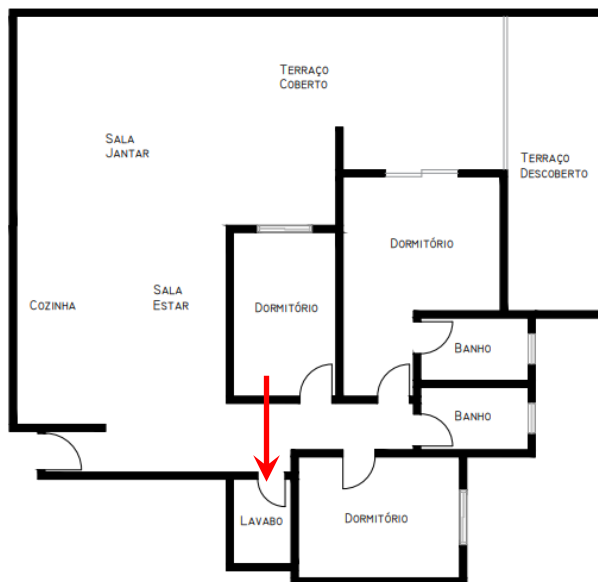
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



CIRCULAÇÃO.

FOTO 45

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



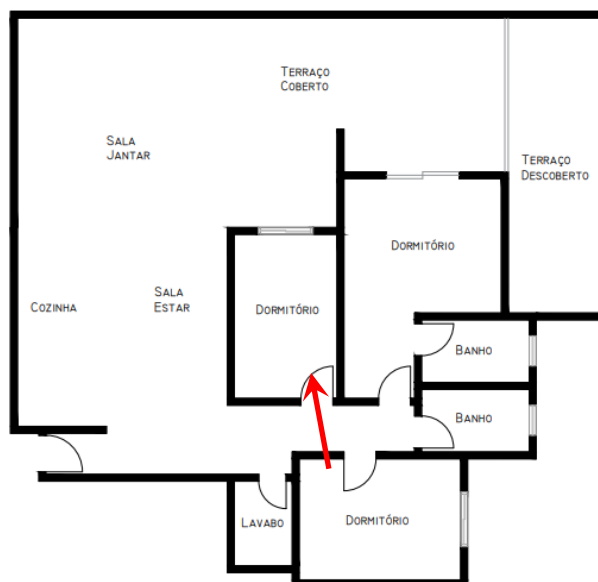
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



LAVABO.

FOTO 46

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



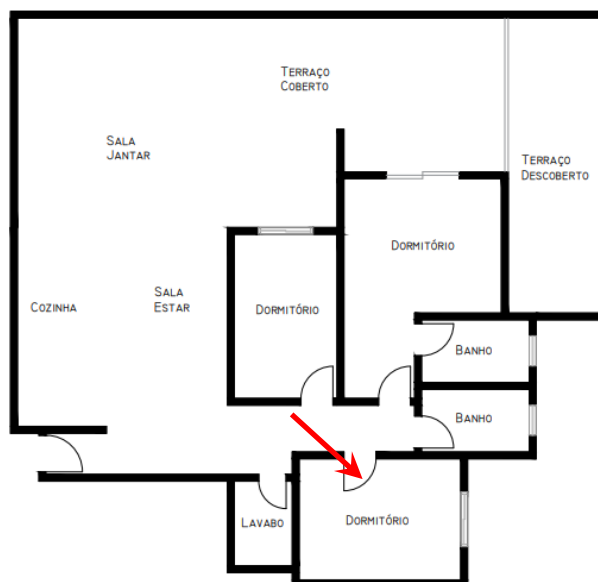
APARTAMENTO N° 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



DORMITÓRIO 1.

FOTO 47

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



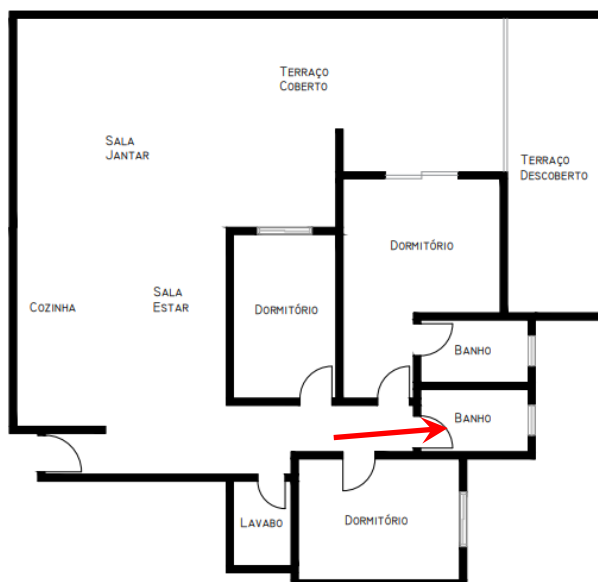
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



DORMITÓRIO 2.

FOTO 48

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



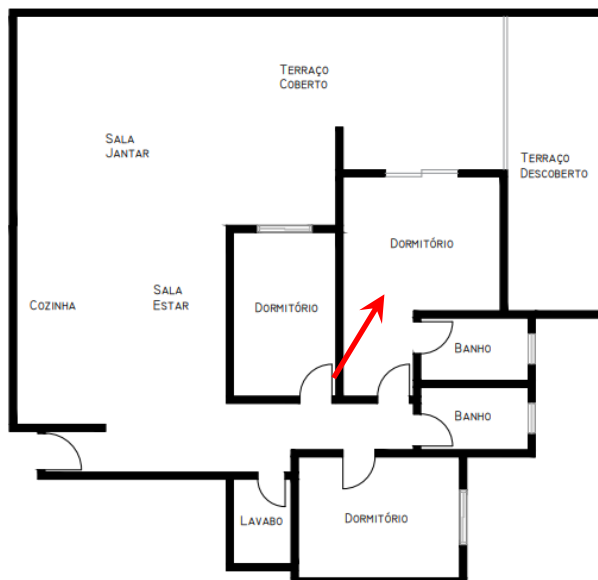
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



BANHEIRO.

FOTO 49

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



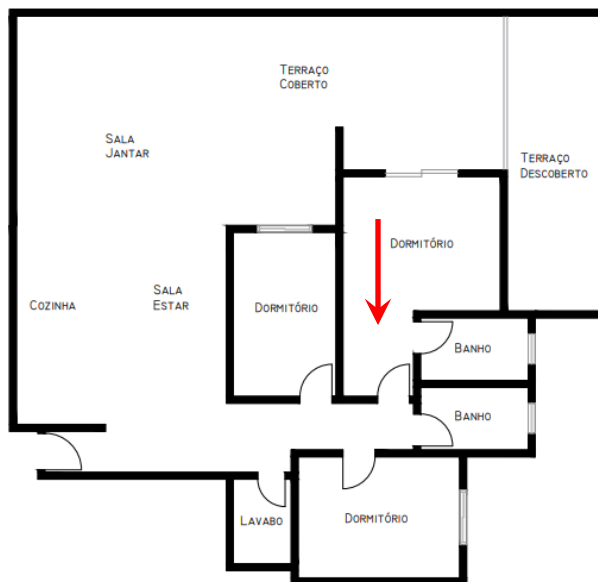
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



DORMITÓRIO SUÍTE.

FOTO 50

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



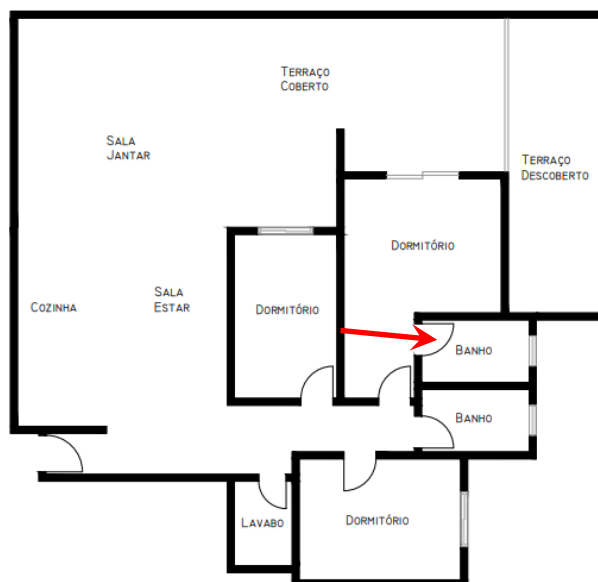
APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO / CLOSET.

FOTO 51

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



APARTAMENTO Nº 14 - CONDOMÍNIO ORIGINALLE IPIRANGA



BANHEIRO DA SUÍTE.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

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

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto as diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 13 (treze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

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

Localização;
Tipo do Imóvel;
Dimensões;
Padrão Construtivo;
Idade;
Data da Oferta.

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

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

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

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

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

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item **"1.1.4 - APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR - LIMITE MÉDIO (COM ELEVADOR)"**, adotando-se o valor unitário igual a **6,827**.

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

CUB

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

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

Sem desoneração . R8-N

1.908,14

▼ -0,01%

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

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

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974
	Com elevador	6,144	6,827

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:

$$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200) ;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

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

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

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

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

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

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

Avaliações e Perícias de Engenharia

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.

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

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

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

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

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

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

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

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas cobertas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar Pro" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 74

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

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de conjuntos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	143,19 m ²
ÁREA DA GARAGEM (2 vagas) =	20,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 9.387,65/ m ²

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

Substituindo e calculando:

$$VI = [143,19 \text{ m}^2 + (20,00 \text{ m}^2 / 2)] \times \text{R\$ } 9.387,65 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 1.438.094,10$$

Em números redondos:

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.440.000,00

(Um milhão, quatrocentos e quarenta mil reais)

SETEMBRO / 2022

(*) Obs.: $V_U = \text{R\$ } 9.387,65 / \text{m}^2$ (nove mil, trezentos e oitenta e sete reais e sessenta e cinco centavos por quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2022

SETOR : 043 QUADRA : 119 ÍNDICE DO LOCAL : 1.012,23

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marcos Portugal

NÚMERO : 303

COMP.: Cond. Original Ipiranga BAIRRO : Vila Nair

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: 3.051,00 TESTADA - (ct) m : 93,90 PROF. EQUIV. (Pe) : 32,49

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,929 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 103,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 21 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 1.150.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Quinto Andar - Vendas

CONTATO :

TELEFONE : (11)-40201955

OBSERVAÇÃO :

Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²

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 : 10.048,54
		HOMOGENEIZAÇÃO : 10.048,54
		VARIAÇÃO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2022

SETOR : 043

QUADRA : 119

ÍNDICE DO LOCAL : 1.01223

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marcos Portugal

NÚMERO : 303

COMP.: Cond. Originalle IpirangaBAIRRO : Vila Nair

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:

3.051,00

TESTADA - (cf) m :

93,90

PROF. EQUIV. (Pe):

32,49

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Irregular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

6,827

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k):

0,929

IDADE :

7

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

103,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

103,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :

3

SUÍTES :

1

W.C.:

3

QUARTO EMPREGADAS :

0

PISCINA :

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES :

2

PLAYGROUND :

1

SUPERIORES :

21

APTO/ANDAR :

4

SUB-SOLOS :

2

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\$): 980.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA :

Icasaa Imóveis e Incorporadora

CONTATO :

TELEFONE : (11)-50631000

OBSERVAÇÃO :

Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²

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 : 8.563,11
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.563,11
		VARIAÇÃO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/09/2022

SETOR: 043

QUADRA: 119

ÍNDICE DO LOCAL: 1.012,23

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Marcos Portugal

NÚMERO: 303

COMP.: Cond. Original Ipiranga

BAIRRO: Vila Nair

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: 3.051,00

TESTADA - (cf) m: 93,90

PROF. EQUIV. (Pe): 32,49

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO: Irregular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:

6,827

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k): 0,929

IDADE: 7

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

103,00

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

0,00

TOTAL M²: 103,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3

SUÍTES: 2

W.C.: 3

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 21

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 2

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\$): 1.190.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Imobiliária Nova São Paulo

CONTATO:

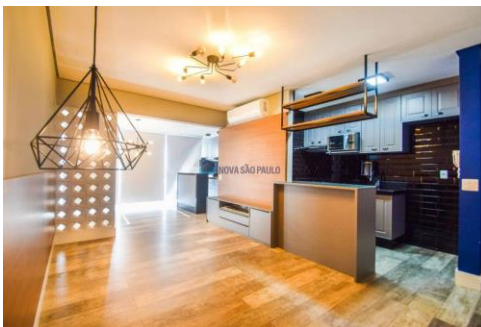
TELEFONE: (11)-21984970

OBSERVAÇÃO:

Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²

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: 10.398,06
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10.398,06
		VARIAÇÃO: 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2022		
SETOR : 043	QUADRA : 119	ÍNDICE DO LOCAL : 1.012,23	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Marcos Portugal			NÚMERO : 303		
COMP.: Cond. Original Ipiranga:BAIRRO : Vila Nair			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:	3.051,00	TESTADA - (cf) m:	93,90	PROF. EQUIV. (Pe):	32,49
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 6,827		CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,929	IDADE : 7 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	103,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 103,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1	W.C. :	3
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
				PISCINA :	1
				SUPERIORES :	21
				APTO/ANDAR :	4
				SALÃO DE FESTAS :	1
				SUB-SOLOS :	2
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\$) : 1.050.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	Viviane Lopes				
CONTATO :	corretor				
OBSERVAÇÃO :					
Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²					

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 : 9.174,76
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.174,76
		VARIAÇÃO : 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/09/2022	
SETOR: 043	QUADRA: 119	ÍNDICE DO LOCAL: 1.01223	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Marcos Portugal		NÚMERO: 303	
COMP.: Cond. Original Ipiranga		CIDADE: SAO PAULO - SP	
BAIRRO: Vila Nair			
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:	3.051,00	TESTADA - (cf) m:	93,90
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	32,49
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO:	6,827
CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEP. (k):	0,929	IDADE: 7 anos	FRAÇÃO: 0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	103,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	103,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	1
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	21	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	930.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):		0,00	
IMOBILIÁRIA:	Vani Casa Imóveis		
CONTATO:			
TELEFONE:	(11)-22731049		
OBSERVAÇÃO:			
Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²			

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: 8.126,21
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.126,21
		VARIAÇÃO: 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 07/09/2022
SETOR: 043 QUADRA: 119 ÍNDICE DO LOCAL: 1.01223 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Marcos Portugal NÚMERO: 303
COMP.: Cond. Originale Ipiranga BAIRRO: Vila Nair 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: 3.051,00 TESTADA - (cf) m: 93,90 PROF. EQUIV. (Pe): 32,49
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,929 IDADE: 7 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 103,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 21 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

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\$): 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Ark Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-42850112

OBSERVAÇÃO:

Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²

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: 8.563,11
		HOMOGENEIZAÇÃO: 8.563,11
		VARIAÇÃO: 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2022	
SETOR : 043	QUADRA : 119	ÍNDICE DO LOCAL : 1.012,23	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marcos Portugal		NÚMERO : 303	
COMP.: Cond. Originalle Ipiranga		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:	3.051,00	TESTADA - (cf) m :	93,90
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,49
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,929	IDADE : 7 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	103,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	103,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	1
ELEVADORES :	2	W.C. :	3
		QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	21
		PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	1
		SUB-SOLOS :	2
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\$) : 1.059.200,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Ponto House Imobiliária		
CONTATO :		TELEFONE : (11)-25016264	
OBSERVAÇÃO :			
Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²			

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 : 9.255,15
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.255,15
		VARIAÇÃO : 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2022	
SETOR : 043	QUADRA : 119	ÍNDICE DO LOCAL : 1.012,23	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marcos Portugal		NÚMERO : 303	
COMP.: Cond. Originale Ipiranga		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:	3.051,00	TESTADA - (cf) m:	93,90
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	32,49
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
FACE:			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	6,827
CONSERVAÇÃO:		c - regular	
COEF. DEP. (K):	0,929	IDADE:	7 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	103,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	103,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	2
W.C.:	3	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1
SUPERIORES:	21	APTO/ANDAR:	4
SUB-SOLOS:	2		
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\$):	1.099.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Ponto House Imobiliária		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:			
Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²			

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: 9.602,91
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.602,91
		VARIAÇÃO: 1,0000



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2022		
SETOR : 043	QUADRA : 119	ÍNDICE DO LOCAL : 1.012,23	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Marcos Portugal			NÚMERO : 303		
COMP.: Cond. Original Ipiranga			CIDADE : SAO PAULO - SP		
BAIRRO : Vila Nair					
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:	3.051,00	TESTADA - (cf) m:	93,90	PROF. EQUIV. (Pe):	32,49
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original	FACE:	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO:	6,827	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (K):	0,929	IDADE:	7 anos	FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	103,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:	103,00				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	3
QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	1	SUPERIORES:	21
APTO/ANDAR:	4	SUB-SOLOS:	2		
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\$):	1.100.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	Europa Brokers				
CONTATO:					
OBSERVAÇÃO:					
Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²					

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: 9.611,65
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.611,65
		VARIAÇÃO: 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2022	
SETOR : 043	QUADRA : 119	ÍNDICE DO LOCAL : 1.012,23	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marcos Portugal		NÚMERO : 303	
COMP.: Cond. Originale Ipiranga		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:	3.051,00	TESTADA - (cf) m :	93,90
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,49
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,929	IDADE :	7 anos
FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	103,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	103,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	2
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	21	PISCINA :	1
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
SUB-SOLOS :	2		
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\$) :	1.090.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Sh Prime Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-47502725		
OBSERVAÇÃO :			
Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²			

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 :	9.524,27
		HOMOGENEIZAÇÃO :	9.524,27
		VARIAÇÃO :	1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2022

SETOR : 043 QUADRA : 119

ÍNDICE DO LOCAL : 1.012,23

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Marcos Portugal

NÚMERO : 303

COMP.: Cond. Original Ipiranga BAIRRO : Vila Nair

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:	3.051,00	TESTADA - (cf) m :	93,90	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,49
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,813 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 103,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 103,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 2 W.C. : 3 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 21 APTO/ANDAR : 4 SUB-SOLOS : 2

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\$) : 961.990,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Consultora Blue

CONTATO :

TELEFONE : (11)-974551058

OBSERVAÇÃO :

Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	959,47	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 : 8.405,74
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.365,21
		VARIAÇÃO : 1,1141



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2022	
SETOR : 043	QUADRA : 119	ÍNDICE DO LOCAL : 1.012,23	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Marcos Portugal		NÚMERO : 303	
COMP.: Cond. Originalle Ipiranga		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:	3.051,00	TESTADA - (cf) m :	93,90
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,49
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original	
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 6,827	
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :	0,929	IDADE : 7 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	103,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	103,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	2	SUÍTES :	2
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	21	APTO/ANDAR :	4
SUB-SOLOS :	2		
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\$) : 1.260.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA :	S3 Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-970334796		
OBSERVAÇÃO :			
Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.009,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.009,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 13					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/09/2022			
SETOR : 043	QUADRA : 119	ÍNDICE DO LOCAL : 1.01223	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Marcos Portugal		NÚMERO : 303			
COMP. : Cond. OriginalIpiranga		CIDADE : SAO PAULO - SP			
BAIRRO : Vila Nair					
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:	3.051,00	TESTADA - (cf) m :	93,90		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	32,49		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não		
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original			
FACE :					
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO : 6,827			
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples					
COEF. DEP. (K) :	0,887	IDADE : 7 anos	FRAÇÃO : 0,00		
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2		
VAGAS DESCOB. :	0				
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	103,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	103,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1		
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0		
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1		
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1		
SUPERIORES :	21	APTO/ANDAR :	4		
SUB-SOLOS :	2				
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\$) : 970.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Marcelo Kavaleski				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-982428704			
OBSERVAÇÃO :					
Au = 93,00 m² + 2 vagas = 103,00 m²					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.475,73
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	321,06	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.796,79
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0379
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Marcos Portugal, 303

DATA : 07/09/2022

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

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITOR 0,8

OBSERVAÇÃO :

AU: 143,19 m² + 2 vagas = 153,19 m²

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.012,23
☒ Obsolescência	Idade 7
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2
	Acréscimo 0,1

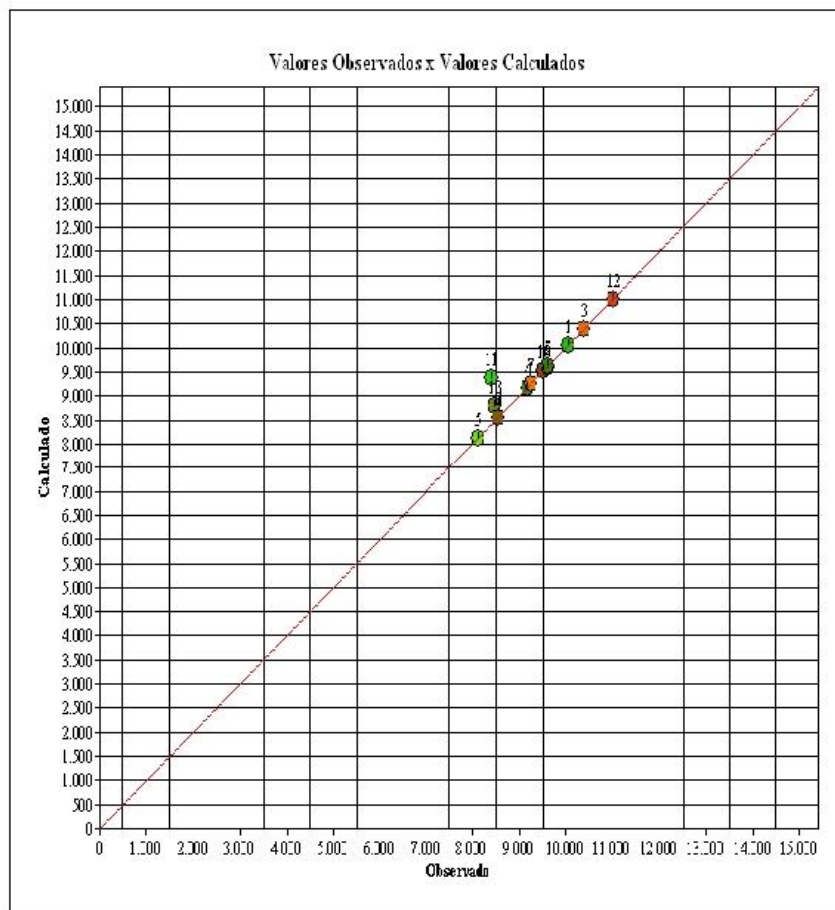
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Marcos Portugal ,303	10.048,54	10.048,54	1,0000
☒ 2	Rua Marcos Portugal ,303	8.563,11	8.563,11	1,0000
☒ 3	Rua Marcos Portugal ,303	10.398,06	10.398,06	1,0000
☒ 4	Rua Marcos Portugal ,303	9.174,76	9.174,76	1,0000
☒ 5	Rua Marcos Portugal ,303	8.126,21	8.126,21	1,0000
☒ 6	Rua Marcos Portugal ,303	8.563,11	8.563,11	1,0000
☒ 7	Rua Marcos Portugal ,303	9.255,15	9.255,15	1,0000
☒ 8	Rua Marcos Portugal ,303	9.602,91	9.602,91	1,0000
☒ 9	Rua Marcos Portugal ,303	9.611,65	9.611,65	1,0000
☒ 10	Rua Marcos Portugal ,303	9.524,27	9.524,27	1,0000
☒ 11	Rua Marcos Portugal ,303	8.405,74	9.365,21	1,1141
☒ 12	Rua Marcos Portugal ,303	11.009,71	11.009,71	1,0000
☒ 13	Rua Marcos Portugal ,303	8.475,73	8.796,79	1,0379

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	10.048,54	10.048,54
2	8.563,11	8.563,11
3	10.398,06	10.398,06
4	9.174,76	9.174,76
5	8.126,21	8.126,21
6	8.563,11	8.563,11
7	9.255,15	9.255,15
8	9.602,91	9.602,91
9	9.611,65	9.611,65
10	9.524,27	9.524,27
11	8.405,74	9.365,21
12	11.009,71	11.009,71
13	8.475,73	8.796,79

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Marcos Portugal 303 Condomínio Originalle Ipiranga Vila Nair SAO Data : 07/09/2022
Cliente : Avaliação
Área terreno m² : 3.051,00 Edificação m² : 153,19 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.289,15
Desvio Padrão : 860,59
- 30% : 6.502,40
+ 30% : 12.075,89

Coeficiente de Variação : 9,2600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.387,65
Desvio Padrão : 794,11
- 30% : 6.571,36
+ 30% : 12.203,95

Coeficiente de Variação : 8,4600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	12
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	☐ 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 todas as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 9.387,65

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 9.387,65000

VALOR TOTAL (R\$): 1.438.094,10

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 9.089,00

INTERVALO MÍNIMO : 9.088,99

INTERVALO MÁXIMO : 9.686,31

INTERVALO MÁXIMO : 9.686,31

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III