

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL  
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA  
CREA 128.880/D

41 anos  
Desde 1983

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL -  
COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO

AUTOS Nº: 0511909-18.1996.8.26.0100

**WALMIR PEREIRA MODOTTI**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA DE MMS CONSTRUTORA LTDA.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado, expressos em resumo a seguir, para os imóveis: (1) imóvel rural, situado na Rua Vinte e Cinco de Março, nº 160, Nova Aliança - São Paulo; e (2) apartamento duplex nº 34, localizado no 3º andar do Edifício Flat Time, situado na Rua Urussuí, nº 70, Itaim Bibi - São Paulo.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2024.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
CREA 128.880/D

**RESUMO**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):**

**Matrícula nº 12.578, do Cartório de Registro de Imóveis de Potirendaba**

**Fazenda Campo - Chácara Primavera**

**Rua Vinte e Cinco de Março, nº 160, Nova Aliança - São Paulo.**

**R\$ 600.000,00**

*(seiscentos mil reais)*

**VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (12,5%) DO IMÓVEL (1):**

**R\$ 75.000,00**

*(setenta e cinco mil reais)*

**FEVEREIRO / 2024**

**FOTO 01**



**FACHADA DO IMÓVEL (1).**

**RESUMO**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):**

Matrícula nº 179.214, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Apartamento Duplex nº 34 - Edifício Flat Time

Rua Urussuí, nº 70, Itaim Bibi - São Paulo.

R\$ 576.000,00

*(quinhentos e setenta e seis mil reais)*

FEVEREIRO / 2024

**FOTO 02**



**FACHADA DO IMÓVEL (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 FALÊNCIA DE MMS CONSTRUTORA LTDA.:**

(1) Rural - Município: Nova Aliança - Cadastro INCRA: 610.097.001.724-7 - Receita Federal: 0.793.973-6. Uma propriedade agrícola, com a área de 01 alqueire, ou seja, 2,4200 hectares de terras, situada na "Fazenda Campo", com a denominação especial de "Chácara Primavera", contendo como benfeitorias, uma casa de tijolos e telhas, pomar, energia elétrica e cercas de arame divisórias, dentro das seguintes divisas gerais: com João Barreto, Terezinha Cozetto, Julio Gabarrão Ruiz, Antônio Bigoto e José Vicente Martin, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Potirendaba, sob nº 12.578.

(2) Apartamento Duplex nº 34, em construção, no 3º andar (5º e 6º pavimentos) do Edifício Flat Time, sito à Rua Urussuí, nº 70, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 39,45 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe nas áreas de uso comum inclusive o direito ao uso de uma vaga na garagem do prédio, em lugar indeterminado, sujeito a cargo de manobrista, uma parte de 57,29 m<sup>2</sup>, e, no terreno uma fração ideal de 1,99,4%, matriculado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 179.214.

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (1):

12,5% da matrícula nº 12.578, do Cartório de Registro de Imóveis de Potirendaba

Fazenda Campo - Chácara Primavera

Rua Vinte e Cinco de Março, nº 160, Nova Aliança - São Paulo

## II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 10.203.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Vinte e Cinco de Março, Nova Aliança - São Paulo, denominado Fazenda Campo - Chácara Primavera, a Sra. Aparecida, 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 Nova Aliança - SP, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 03/04



RUA ALFREDO COZETO, NO TRECHO DE ACESSO PARA A RUA VINTE E CINCO DE MARÇO, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com o INCRA, o imóvel possui a seguinte identificação:

Denominação: <b>Fazenda Campo</b>
Município: <b>Nova Aliança</b>
Código do imóvel rural: <b>610.097.001.724-7</b>



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA  
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR  
EMISSÃO EXERCÍCIO 2023

PÁG.: 1 / 1

<b>DADOS DO IMÓVEL RURAL</b>		CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 610.097.001.724-7		DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL FAZENDA CAMPO		DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 29/11/2019		ÁREA CERTIFICADA <sup>7</sup> 0,0000			
ÁREA TOTAL (ha) 2,4200		CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade		INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL FAZENDA CAMPO		MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL NOVA ALIANÇA		UF SP			
MÓDULO RURAL (ha) 10,0833		Nº MÓDULOS RURAIS 0,24		MÓDULO FISCAL (ha) 20,0000		Nº MÓDULOS FISCAIS 0,1210		FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00			
<b>SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)</b>											
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO SP/SÃO JOSÉ DO RIO PRETO			DATA REGISTRO 28/11/1988		CNS OU OFÍCIO 112508		MATRÍCULA OU TRANSCRIÇÃO 34013		REGISTRO R3	LIVRO OU FICHA 2	ÁREA (ha) 2,4200
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)		REGISTRADA 2,4200		POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000		POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000		ÁREA MEDIDA -			
<b>DADOS DO DECLARANTE</b>											
NOME JOAO SPERANDEO								CPF/CNPJ 040.142.198-87			
NACIONALIDADE BRASILEIRA								TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1			
<b>DADOS DOS TITULARES</b>											
CPF/CNPJ 040.142.198-87		NOME JOAO SPERANDEO				CONDIÇÃO Proprietário Ou Posselro Individual		DETERNAÇÃO (%) 100,00			
<b>DADOS DE CONTROLE</b>											
DATA DE LANÇAMENTO 19/06/2023		NÚMERO DO CCIR 60484287234		DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 04/12/2023		DATA DE VENCIMENTO: **/**/****					
<b>TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS (RS)</b>											
DEBITOS ANTERIORES 13,22		TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS 5,15		VALOR COBRADO 18,37		MULTA 1,03	JUROS 0,26	VALOR TOTAL *** QUITADO ***			
<b>OBSERVAÇÕES</b>											
1. ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIADEZ APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA. 2. TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDA, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.622/90, 8.847/94 E 8.383/91. 3. IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEOGRÁFICOS CADASTRADOS NA BASE SIGE/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.											
<b>ESCLARECIMENTOS GERAIS</b>											
1. ESTE CERTIFICADO E DOCUMENTO INDEPENSAVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTEILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTE", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º A 4º DO ARTIGO 22 DA LEI 8.847/94. 2. SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMRA VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE - DCEP OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL. 3. AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRALS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DOMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECETIVA DO ARTIGO 3º DA LEI 8.847/94. 4. A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94, DECRETO LEI 1.889/92, LEI 4.504/64, DECRETO 28.818/92 E DECRETOS LEI 875/66. 5. O TERMO "INPRODUTIVO NO CAMPO" CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIMENTO DO ARTIGO 8º DA LEI 8.622/90. 6. FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIMENTO DO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 8.622/90. 7. ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.287/01 E SUAS ALTERAÇÕES.											
<b>TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS</b>											
1. O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL. 2. O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.622/90, 8.847/94 E 8.383/91. 3. O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA. 4. A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRALS OBEDECERÁ OS SEGUINTES CRITÉRIOS: A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS; B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO; C) O VALOR DE DEBITOS ANTERIORES REFERE-SE AS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUIA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.											

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

### 2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura e a Câmara de Vereadores do Município de Nova Aliança, legislando em nome do povo aliançense, expressando seus ideais de Justiça e de bem-estar social e sua vocação democrática, inspirada nos princípios constitucionais da República, e invocando a proteção de Deus, promulga a nova Lei Orgânica do Município, na conformidade da Emenda n. 01/05, que por sua vez não contempla o Plano Diretor par ao município.

O imóvel está inserido em Zona Rural do Município de Nova Aliança, conforme Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR (610.097.001.724-7), emitido pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar.

### 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada ao longo da própria Rua Vinte e Cinco de Março, Rua Gotardi, Avenida da Saudade e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por edifícios horizontais térreos e assobradados e condomínios residenciais verticais.

## 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.

Cadastrado no INCRA sob n.º: 610.097.001.724-7
Número do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR): 60484287234
Área total do imóvel: 2,42 ha - 24.200,00 m <sup>2</sup>

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se edificadas duas casas com características de uso residencial, com área construída estimada de 354,47 m<sup>2</sup>, conforme medições efetuadas com auxílio de satélite, idade física de 65 anos, podendo ser classificadas como "1.2.3 - Casa Padrão Econômico", limite médio, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Ibape", e enquadra-se na referência "G" - necessitando de reparos importantes a edificação sem valor. As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente ação, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:

**FOTOS 05/06**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ACESSO AO IMÓVEL.**

**FOTOS 07/08**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 09/10**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 11/12**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 13/14**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 15/16**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 17/18**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 19/20**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 21/22**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 23/24**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 25/26**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 27/28**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 29/30**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

FOTOS 31/32

RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA



ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.

**FOTOS 33/34**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.**

**FOTOS 35/36**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DA EDIFICAÇÃO.**

FOTOS 37/38

RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA



ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.

**FOTOS 39/40**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 41/42**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

**FOTOS 43/44**

**RUA VINTE E CINCO DE MARÇO - NOVA ALIANÇA**



**ASPECTOS GERAIS DO IMÓVEL.**

### III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 1

#### 3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

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

$$VT = AT \times Vu$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.**

**Tabela 1 - Grupos I e II**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>má</sub>	"f"	"p"	C <sub>a</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo I: Zonas de uso residencial popular	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Mínimo	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-					1500	800 - 2.500 (1)	
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-					2500	1.200 - 4.000 (1)	

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
Qualidade em perícias e avaliações

**Tabela 2 - Grupos III e IV**

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m <sup>2</sup> )	Intervalo característico de áreas (m <sup>2</sup> )	Observações gerais	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F <sub>r</sub>	P <sub>m</sub>	P <sub>má</sub>	"f"	"p"	C <sub>a</sub>	C <sub>a</sub>					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 28.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Em outros municípios os parâmetros acima devem ser adaptados.

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } P_{min} \leq PE \leq P_{max};$$

$$CP = (PE/P_{min})^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} P_{min} \leq PE \leq P_{min};$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} P_{min};$$

$$CP = (P_{max}/PE) + \{[1-(P_{max}/PE)] \cdot (P_{max}/PE)^p\},$$

dentro dos limites:  $P_{max} \leq PE \leq 3,0 \cdot P_{max};$

$$CP = (P_{max}/3,0 \cdot P_{max}) + \{[1-(P_{max}/3,0 \cdot P_{max})] \cdot (P_{max}/3,0 \cdot P_{max})^p\},$$

para:  $PE > 3,0 \cdot P_{max}$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II. PE é a profundidade equivalente.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (AR/AT)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "AR" admitido, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CE = C_e \cdot Amin$$

Obs.: O valor de "C<sub>e</sub>" e "Amin" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acive até 10%	5%	1,05
Em acive até 20%	10%	1,11
Em acive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido à presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas *non aedificandi* de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa " <i>non aedificandi</i> " de qualquer natureza	0,10
Reserva Florestal	0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado	0,50
Fator terreno de fundo	0,60
Fator terreno interno	0,70

### 3.1.1 - PESQUISA DE MERCADO

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

Obtidos os 7 (sete) 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 resultou em:

$$Vu = R\$ 17,31/m^2$$

*(dezesete reais e trinta e um centavos por metro quadrado)*

### 3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias e está baseada na NBR 14653.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

### A) Valores unitários:

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N  
**1.957,89**  
= 0%

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.3 - Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221

### B) Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação das benfeitorias:

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

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

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck.

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

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%		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
		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 que consta do quadro 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.

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 ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativo 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 feitas 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
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>

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
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

### 3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Evolutivo, que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização. A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VT + VB) \times Fc, \text{ sendo:}$$

VI = valor do imóvel procurado

VT = valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Fc = Fator de comercialização igual a 1,0

#### IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

##### 4.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:  $VT = At \times Vu$

Onde:

VT = Valor do terreno procurado

$At = 24.200,00 \text{ m}^2$

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 17,31/m<sup>2</sup> (\*)

Substituindo e calculando:

$$VT = 24.200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 17,31/\text{m}^2 = \underline{\text{R\$ } 418.902,00}$$

Ou, em números redondos:

$VT = \text{R\$ } 419.000,00$
-------------------------------

(quatrocentos e dezenove mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 17,31/m<sup>2</sup> (dezessete reais e trinta e um centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : NOVA ALIANCA - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/02/2024  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro - Nova Aliança NÚMERO : SN  
COMP.: BAIRRO : Nova Aliança CIDADE : NOVA ALIANCA - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.353,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Pe): 27,06  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : plano  
CONSISTÊNCIA : seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 420,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c-regular  
COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL: 12 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,902 CUSTO BASE (RS): 1.957,89  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (RS): 1.597.680,06 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Compacto Imobiliária  
CONTATO : TELEFONE : (17)-32347177  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : NOVA ALIANÇA - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/02/2024  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Centro - Nova Aliança NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Nova Aliança CIDADE : NOVA ALIANÇA - 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: 5.180,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,80  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 185,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,497 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89  
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 453.844,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : M Portes Imóveis Negócios Imobiliários  
CONTATO : TELEFONE : (17)-33632080  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 25,32
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 25,32
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 3</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : NOVA ALIANÇA - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Zona Rural - Nova Aliança		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Nova Aliança	CIDADE : NOVA ALIANÇA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	1.350,00	TESTADA - (cf) m	60,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	22,50
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial
		ÁREA CONSTRUÍDA :	180,00 M²
PADRÃO CONSTR.:	casa simples	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO:	1,497	IDADE REAL :	34 anos
		COEF.DE DEPRECIACÃO (k):	0,670
VAGAS :	0	CUSTO BASE (R\$):	1.957,89
		PAVIMENTOS :	1
VALOR CALCULADO (R\$):	353.473,94	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
		ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00
		ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	430.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Fit Prime Empreendimentos		
CONTATO :		TELEFONE :	(17)-32132295
OBSERVAÇÃO :			

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 24,83
		HOMOGENEIZAÇÃO : 24,83
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : NOVA ALIANÇA - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/02/2024  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Zona Rural - Nova Aliança NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Nova Aliança CIDADE : NOVA ALIANÇA - 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: 48.400,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 242,00  
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não  
TOPOGRAFIA : caldo para os fundos de 10% até 20%  
CONSISTÊNCIA : seco

### SEM CONSTRUÇÃO

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : M Portes Imóveis Negócios Imobiliários  
CONTATO : TELEFONE : (17)-33632080  
OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,25	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 5			
NÚMERO DA PESQUISA : NOVA ALIANCA - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Zona Rural, Potirendaba - SP		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Nova Aliança	CIDADE : NOVA ALIANCA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	5.000,00	TESTADA - (cf) m	35,00
PROF. EQUIV. (Pe):			142,86
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
ESQUINA :			Não
TOPOGRAFIA :	plano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	360,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio	CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. PADRÃO: 2,154	IDADE REAL : 30 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,741	CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 10	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	1.125.005,63	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	LOCABENS NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - EPP		
CONTATO :	TELEFONE : (17)-40099000		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
Chácara com 1 dormitório amplo, banheiro social com box e gabinete, sala ampla com 2 ambientes, cozinha, varanda com churrasqueira e banheiros, piscina, campo de futebol, jacuzzi, pomar, várias vagas de garagem. Possui um canil com baias, quarto de despejo e escritório.			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	18,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	18,00
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : NOVA ALIANÇA - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2024  
SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Zona Rural, Potirendaba - SP NÚMERO : SN  
COMP. : BAIRRO : Nova Aliança CIDADE : NOVA ALIANÇA - 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: 36.300,00 TESTADA - (cf) m 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 453,75  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 351,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa econômico CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. PADRÃO: 1,070 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.957,89  
VAGAS : 4 PAVIMENTOS : 1  
VALOR CALCULADO (R\$): 448.548,10 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

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

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : GURUPI EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
CONTATO : TELEFONE : (17)-32147000

### OBSERVAÇÃO :

4 dormitórios, sendo 2 com tipo apto, mais 02 banheiros social, 03 salas, 2 cozinhas, forno a lenha, lavanderia, poço artesiano e uma tuiá lado fora para guardar ferramentas

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12,44
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12,44
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 7</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : NOVA ALIANCA - SP - 2024		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 21/02/2024	
SETOR : 1	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Zona Rural, Potirendaba - SP		NÚMERO : SN	
COMP.:	BAIRRO : Nova Aliança	CIDADE : NOVA ALIANCA - SP	
CEP :	UF : SP		
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) m²:	72.600,00	TESTADA - (cf) m	80,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	ESQUINA :	Não
CONSISTÊNCIA :	seco	PROF. EQUIV. (Pe) :	907,50
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa	USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA :	280,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples		
COEF. PADRÃO: 1,497	IDADE REAL: 36 anos	COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,600	CUSTO BASE (R\$): 1.957,89
VAGAS : 10	PAVIMENTOS : 1		
VALOR CALCULADO (R\$):	527.573,04	VALOR ARBITRADO (R\$):	0,00
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.500.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Rony Freitas negócios imobiliários		
CONTATO :	TELEFONE : (17)-991097376		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
Sítio de 3 alqueires (72.600m²). Casa com 2 suite + varanda gourmet com churrasqueira e banheiros, represa tendo possibilidade de fazer mais 1 ou 2 e correjo no fundo. 600 metros do asfalto e 2 km da vicinal que liga vila azul a potirendaba onde esta sendo asfaltada. Poço artesiano.			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		
		VALOR UNITÁRIO :	11,33
		HOMOGENEIZAÇÃO :	11,33
		VARIAÇÃO :	1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000





## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rural - Potirendaba DATA: 21/02/2024  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP  
 OBSERVAÇÃO:  
 Matrícula nº 12.578 - Cartório de Registro de Imóveis de Potirendaba-SP  
 INCRA: 610.097.001.724-7

### ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: ARMAZÉNS

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,00	1,00	250,00

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input type="checkbox"/> Testada	307,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Centro - Nova Aliança ,SN	16,50	16,50	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Centro - Nova Aliança ,SN	25,32	25,32	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Zona Rural - Nova Aliança ,SN	24,83	24,83	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Zona Rural - Nova Aliança ,SN	10,23	12,78	1,2500	1,0244
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Zona Rural, Potirendaba - SP ,SN	18,00	18,00	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Zona Rural, Potirendaba - SP ,SN	12,44	12,44	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Zona Rural, Potirendaba - SP ,SN	11,33	11,33	1,0000	1,0000

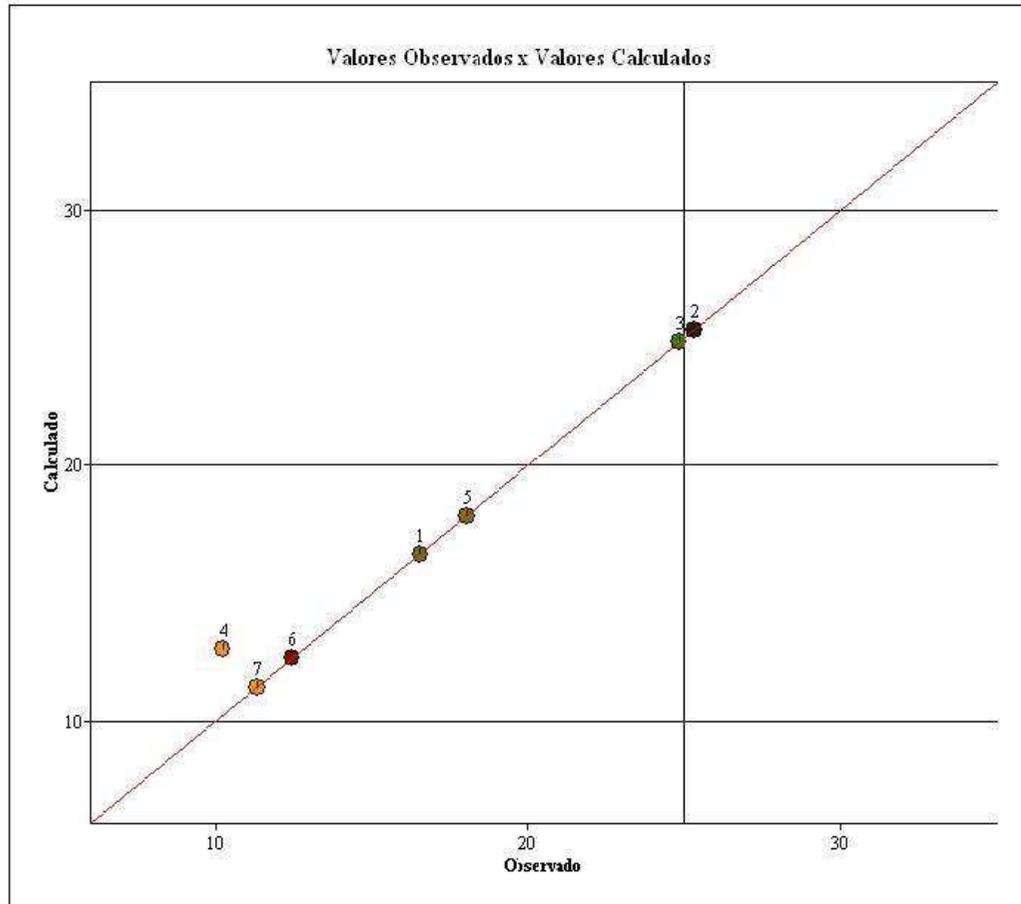


GeoAvaliarProf

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	16,50	16,50
2	25,32	25,32
3	24,83	24,83
4	10,23	12,78
5	18,00	18,00
6	12,44	12,44
7	11,33	11,33

## GRÁFICO DE DISPERSÃO





## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua Vinte e Cinco de Março 160 Fazenda Campo Nova Aliança NOVA Data : 21/02/2024  
 Cliente : Avaliação Modalidade : Venda  
 Área m² : 24.200,00 Distribuição espacial

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 16,95  
 Desvio Padrão : 6,20  
 - 30% : 11,86  
 + 30% : 22,03

Coefficiente de Variação : 36,5800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 17,31  
 Desvio Padrão : 5,80  
 - 30% : 12,12  
 + 30% : 22,51

Coefficiente de Variação : 33,5100

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 17,31

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 17,31000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 418.999,33

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 14,15

INTERVALO MÍNIMO : 13,96

INTERVALO MÁXIMO : 20,47

INTERVALO MÁXIMO : 20,66

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

#### 4.2 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "1.2.3 - Casa Padrão Econômico, limite médio", segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,070 x R8-N

$V_u = 1,070 \times R\$ 1.957,89/m^2 = R\$ 2.094,94/m^2$

Área Construída: 354,47 m<sup>2</sup>

Idade estimada: 65 anos

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsolescência e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda, temos:  $VB = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 354,47 m<sup>2</sup>;

Vu = valor unitário = R\$ 2.094,94/m<sup>2</sup>;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade = 65 anos;

Ir = Vida Referencial = 70 anos;

Estado de conservação = (G) - Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor;

K = 0,0554

Substituindo e calculando:  $VB = 354,47,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.094,94/\text{m}^2 \times (0,20 + 0,0554 \times (1 - 0,20)) = \underline{\text{R\$ } 181.430,42}$

Ou, em números redondos:

**VB = R\$ 181.000,00** (cento e oitenta e um mil reais)

#### 4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão: **VI = VT + VB**

$VI = \text{R\$ } 419.000,00 + \text{R\$ } 181.000,00 = \underline{\text{R\$ } 600.000,00}$

Ou, em números redondos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL 1:**

**R\$ 600.000,00**

(seiscentos mil reais)

Base: fevereiro / 2024.

#### 4.4 - VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/8) DO IMÓVEL

$VI = \text{R\$ } 600.000,00 \times (1/8) = \underline{\text{R\$ } 75.000,00}$

**VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (1/8) DO IMÓVEL 1:**

**R\$ 75.000,00**

(setenta e cinco mil reais)

Base: fevereiro / 2024.

## AVALIAÇÃO DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 179.214, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento Duplex nº 34 - Edifício Flat Time

Rua Urussuí, nº 70, Itaim Bibi, São Paulo - SP

## II - VISTORIA

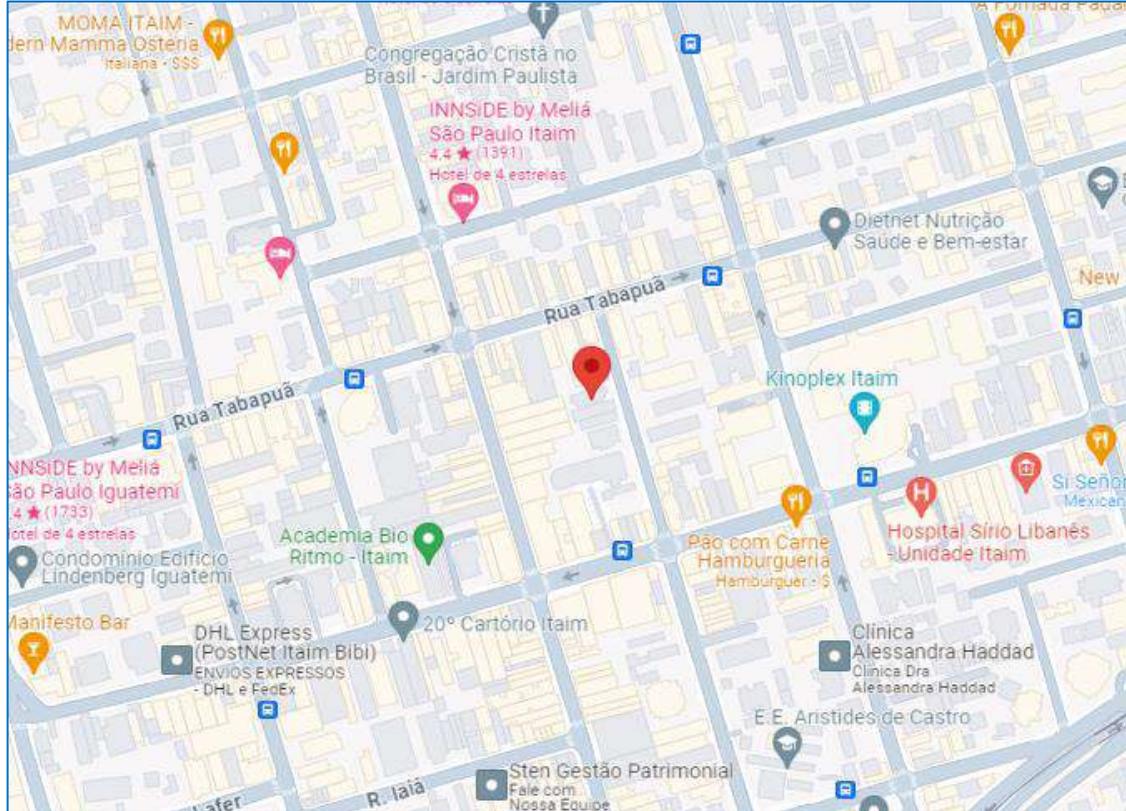
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição de fls. 10.203.

Em diligência ao imóvel, objeto da presente ação, situado na Rua Urussuí, nº 70, Itaim Bibi, São Paulo - SP, o Sr. Fabricio, que se identificou como síndico, informou que o apartamento se encontra ocupado pela Sra. Adriana (inquilina) e que a mesma não se encontrava para franquear o acesso para as vistorias internas.

### 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 45/46



RUA URUSSUÍ,

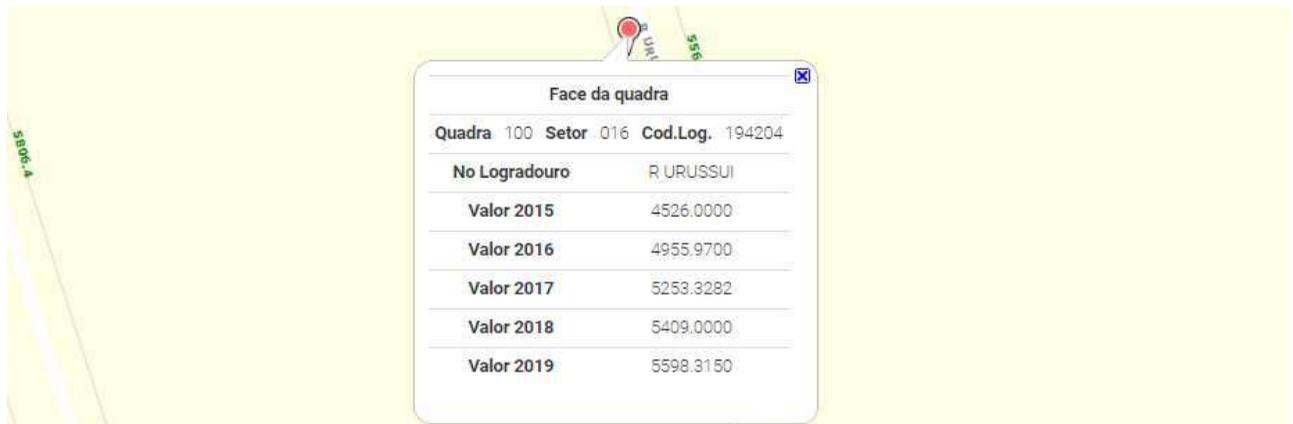
NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O IMÓVEL.

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

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

Apartamento Duplex nº 34 - Rua Urussuí, nº 70:

ZONA: .....	ZC
SETOR: .....	016
QUADRA: .....	100
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: .....	016.100.0413-2
ÍNDICE FISCAL: .....	R\$ 5.598,31



Os Dados Cadastrais do Imóvel e a Planta da Quadra Fiscal são mostrados a seguir:

PREFEITURA DE  
SÃO PAULO  
FAZENDA

## Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 016.100.0413-2

## Local do Imóvel:

R URUSSUI, 70 - AP 34 E VAGA  
ED "FLAT TIME" CEP 04542-050  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

## Endereço para entrega da notificação:

R URUSSUI, 70 - AP 34 E VAGA  
ED "FLAT TIME" CEP 04542-050

## Contribuinte(s):

CNPJ 49.329.915/0001-34 MMS CONSTRUTORA LTDA  
CPF 360.031.908-68 WILLIAM HAIDAMUS

## Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	602	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0199
Área total (m²):	602		

## Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	97	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	543	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1992		

## Valores de m² (R\$):

- de terreno:	11.641,00
- da construção:	3.348,00

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

- da área incorporada:	223.131,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	217.587,00
Base de cálculo do IPTU:	440.718,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/05/2024, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 05/02/2024

Número do Documento: 2.2024.001004506-2

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, dispendo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Centralidade (ZC), que são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional.



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

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 (metros <sup>2</sup> )	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros <sup>2</sup>	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros <sup>2</sup>		Frete (f)	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
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
		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
	ZCOR	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-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
	ZM	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
		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
	ZEIS	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-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
ZDE	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	
ZPI	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	
ZPR	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	
PRESERVAÇÃO	ZER	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
	ÁREAS PÚBLICAS E SABAVEL (I)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)
AVP-2			NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
INSTITUCIONAIS		AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
CLUBES		AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

### 2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Centralidade, com densidades construtiva e demográfica médias.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, postos de gasolina, hospitais, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Rua Urussuí, Rua Joaquim Floriano, Rua Tabapuã e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por edifícios horizontais térreos e assobradados e condomínios residenciais verticais.

## 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 duplex nº 34, uma fração ideal no terreno de 1,990%.

### 2.2.2 - BENFEITORIAS

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

O Edifício Flat Time é constituído por bloco único com 48 apartamentos residenciais, com acesso de pedestres e acesso de garagem pela Rua Urussuí.

#### - DO EDIFÍCIO

O Edifício Flat Time, constitui-se de prédio residencial contendo: portaria eletrônica com interfone, vias de circulação de pedestres, *hall* social, piscina, salão de festas, churrasqueira e lavanderia, que atende a 8 andares superiores com 6 apartamentos por andar, os quais estão servidos por 2 elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas em 2 subsolos.

#### - DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento duplex nº 34)

O apartamento nº 34 está localizado no 3º andar do Edifício Flat Time, situado na Rua Urussuí, nº 70, Itaim Bibi, São Paulo - SP. Contém a área privativa de 39,45 m<sup>2</sup>, área comum de 57,299m<sup>2</sup>, perfazendo área total de 96,749 m<sup>2</sup> e a fração ideal de terreno de 0,1,990%.

Possui ainda: sala, cozinha, banheiro e terraço no primeiro pavimento; e dormitório e banheiro no mezanino, com idade física estimada de 32 anos, podendo ser classificado como "1.1.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE", que assim descreve:

### 1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privadas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS  
DAS ÁREAS COMUNS DO EDIFÍCIO, DO APARTAMENTO SEMELHANTE E  
O CROQUI DO APARTAMENTO TIPO:

CROQUI

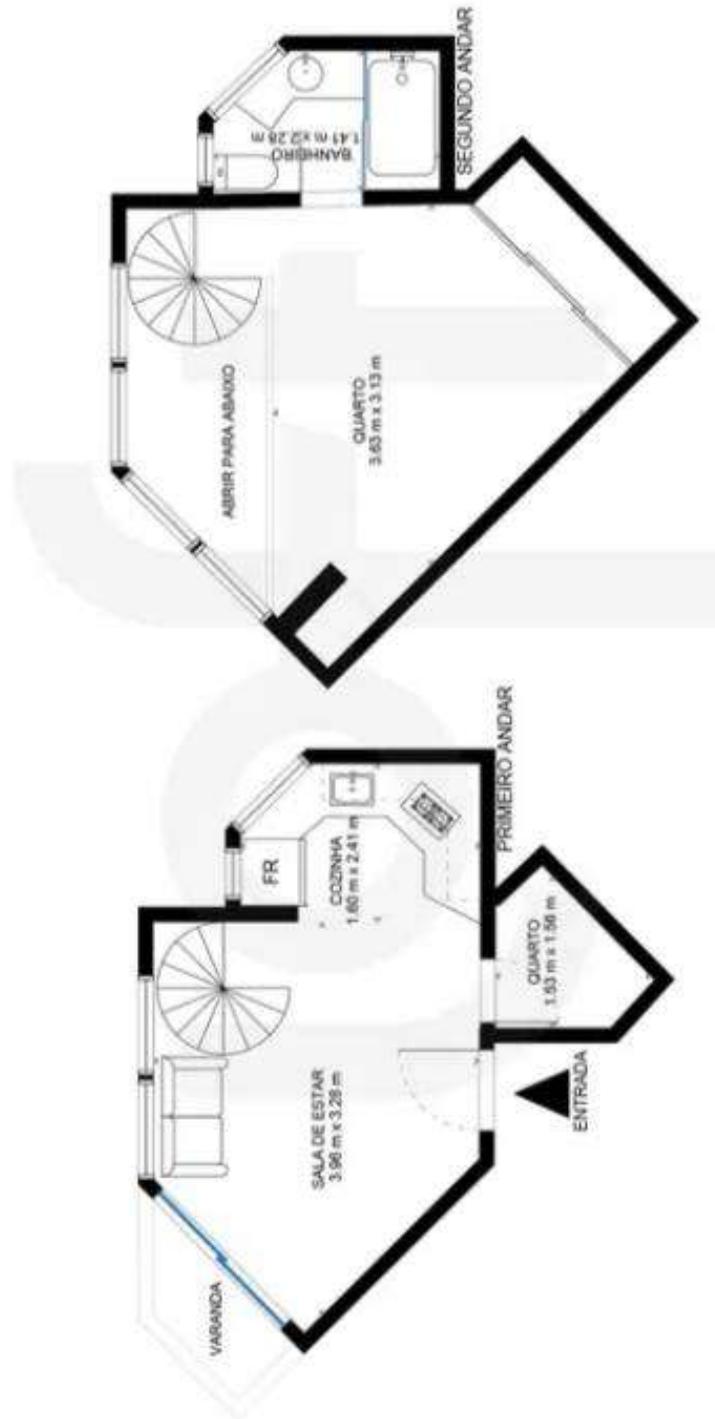


FOTO 47

EDIFÍCIO FLAT TIME



FACHADA.

**FOTOS 48/49**

**EDIFÍCIO FLAT TIME**



**ENTRADA DE PEDESTRES E ACESSO DE VEÍCULOS.**

**FOTOS 50/51**

**EDIFÍCIO FLAT TIME**



**HALL SOCIAL E ELEVADORES, NO TÉRREO.**

**FOTOS 52/53**

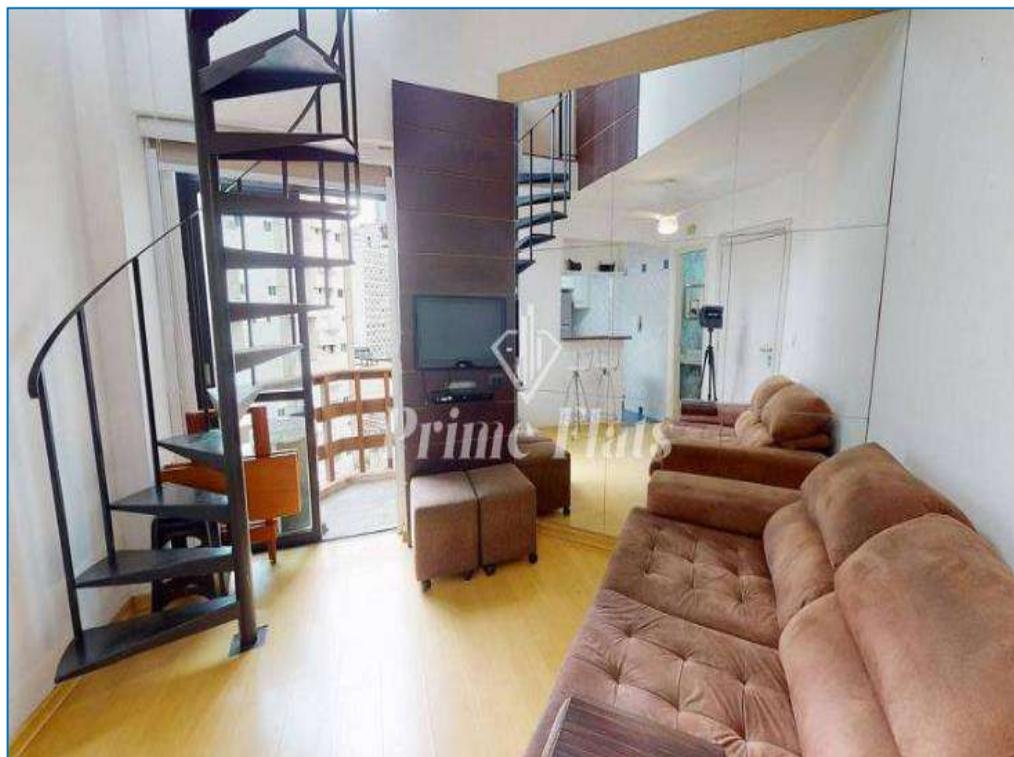
**EDIFÍCIO FLAT TIME**



**PISCINA E CHURRASQUEIRA.**

FOTOS 54/55

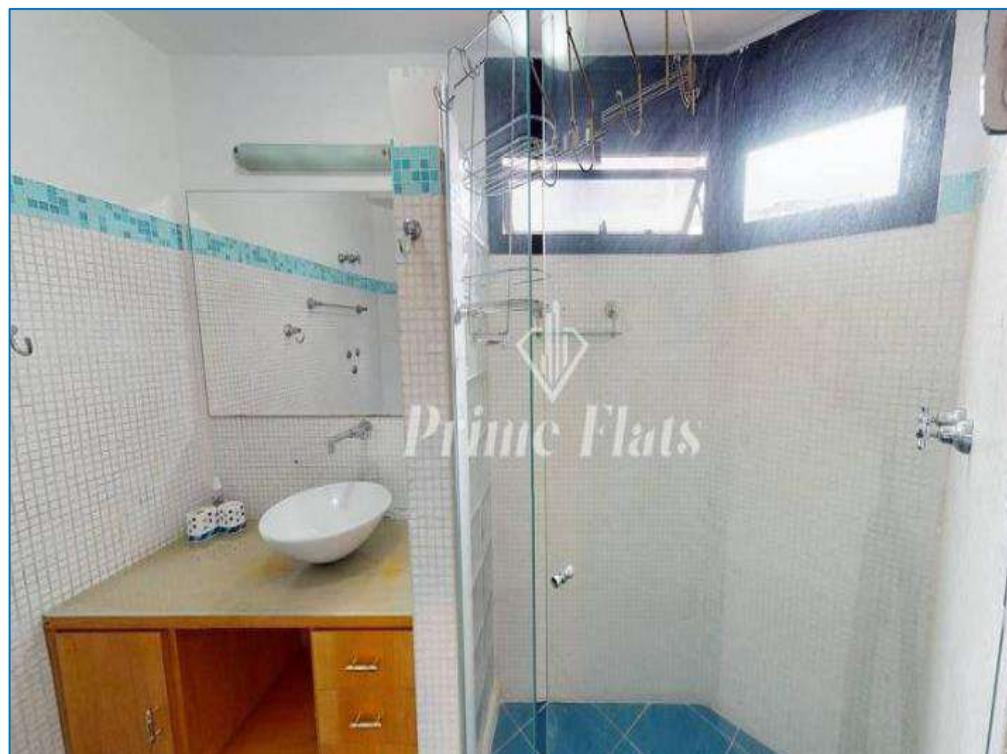
EDIFÍCIO FLAT TIME - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 56/57

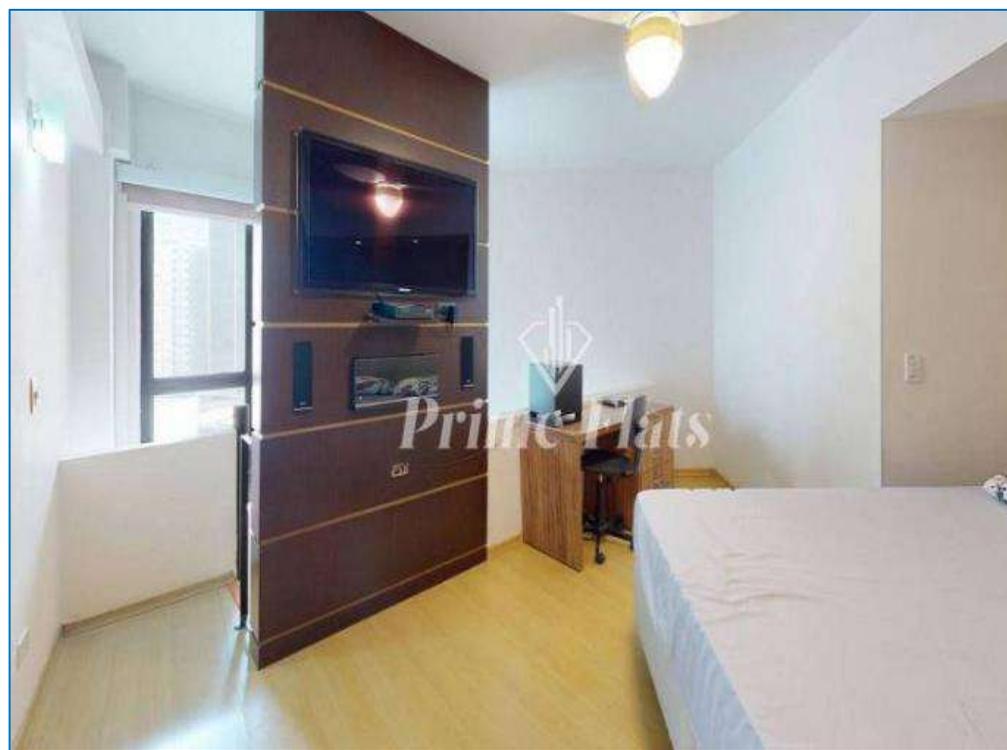
EDIFÍCIO FLAT TIME - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

FOTOS 58/59

EDIFÍCIO FLAT TIME - APARTAMENTO SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO "TIPO".

### 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 às 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 12 (doze) 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, às 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 do IBAPE".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.1.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO - COM ELEVADOR", adotando-se o valor unitário igual a 5,075.

#### 1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

### D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "Foc" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula:  $Foc = R + K * (1 - R)$

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<sub>u</sub> = Valor unitário da construção ;

F<sub>oc</sub> = Depreciação pela idade e estado da construção.

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:

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 ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) 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
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>

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
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

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

**F) - VAGA DE GARAGEM:** Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento, tomando-se como base os critérios estabelecidos no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE", item VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT (10,00 m<sup>2</sup> por vaga).

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" 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 - IMÓVEL

##### 4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos 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 =	39,45 m <sup>2</sup>
VAGA DE GARAGEM (1 VAGA) =	10,00 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 12.953,49 / m <sup>2</sup>

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [39,45 \text{ m}^2 + (10,00/2)] \times \text{R\$ } 12.953,49 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = \text{R\$ } 575.782,63$$

Ou, em números redondos:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL 2:**

Matrícula nº 179.214, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Apartamento Duplex nº 34 - Edifício Flat Time

Rua Urussuí, nº 70, Itaim Bibi, São Paulo - SP

**R\$ 576.000,00**

*(quinhentos e setenta e seis mil reais)*

**Base: FEVEREIRO/ 2024**

(\*) Obs.:  $V_u = \text{R\$ } 12.953,49 / \text{m}^2$  (doze mil, novecentos e cinquenta e três reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado de área privativa), conforme pesquisa de mercado a seguir:

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2024  
SETOR : 016 QUADRA : 144 ÍNDICE DO LOCAL : 4.551,93 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha NÚMERO : 67  
COMP.: Condomínio Urbano BAIRRO : Itaim Bibi CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.566,00 TESTADA - (cf) m: 61,42 PROF. EQUIV. (Pe): 25,50  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

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

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 18 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 3

### 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

AU: 45,00 m² + 1 VAGA = 50,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 703,42	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.300,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.585,30	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.418,12
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8770
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2024  
SETOR: 016 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 5.598,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Urussuf NÚMERO: 70  
COMP.: Edifício Flat Time BAIRRO: Itaim Bibi 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: 602,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,63  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,661 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,45 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,45

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 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\$): 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Loft Imóveis

#### CONTATO:

TELEFONE: (11)-40202208

#### OBSERVAÇÃO:

AU: 39,45 m² + 1 VAGA = 44,45 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: 15.185,60
		HOMOGENEIZAÇÃO: 15.185,60
		VARIAÇÃO: 1,0000



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2024  
SETOR: 016 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 5.598,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Urussuf NÚMERO: 70  
COMP.: Edifício Flat Time BAIRRO: Itaim Bibi 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: 602,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,63  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,635 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,45 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,45

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 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\$): 790.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Loft Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-40202208

OBSERVAÇÃO:

AU: 39,45 m² + 1 VAGA = 44,45 m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 15.995,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 523,95	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 16.519,45
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0328
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2024  
SETOR: 016 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 5.598,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Urussuí NÚMERO: 70  
COMP.: Edifício Flat Time BAIRRO: Itaim Bibi 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: 602,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,63  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,661 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,45 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,45

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 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\$): 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Loft Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-40202208

OBSERVAÇÃO:

AU: 39,45 m² + 1 VAGA = 44,45 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: 11.946,01
		HOMOGENEIZAÇÃO: 11.946,01
		VARIAÇÃO: 1,0000



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2024  
SETOR: 016 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 5.598,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Urussuf NÚMERO: 70  
COMP.: Edifício Flat Time BAIRRO: Itaim Bibi 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: 602,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,63  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,661 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,45 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,45

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 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\$): 655.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: R2 Flats Negócios Imobiliários

CONTATO:

TELEFONE: (11)-33885151

OBSERVAÇÃO:

AU: 39,45 m² + 1 VAGA = 44,45 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: 13.262,09
		HOMOGENEIZAÇÃO: 13.262,09
		VARIAÇÃO: 1,0000



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2024  
 SETOR: 016 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 5.598,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Urussuf NÚMERO: 70  
 COMP.: Edifício Flat Time BAIRRO: Itaim Bibi 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: 602,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Fe): 37,63  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,661 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,45 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,45

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 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 (RS): 635.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS): 0,00

IMOBILIÁRIA: Terrara Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-947255991

OBSERVAÇÃO:

AU: 39,45 m² + 1 VAGA = 44,45 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: 12.857,14
		HOMOGENEIZAÇÃO: 12.857,14
		VARIAÇÃO: 1,0000



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2024  
SETOR: 016 QUADRA: 100 ÍNDICE DO LOCAL: 5.598,31 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Urussuí NÚMERO: 70  
COMP.: Edifício Flat Time BAIRRO: Itaim Bibi 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: 602,00 TESTADA - (cf) m: 16,00 PROF. EQUIV. (Pe): 37,63  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. DEP. (K): 0,661 IDADE: 32 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 44,45 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 44,45

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 8 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\$): 600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Rarus Flats Jardins

CONTATO:

TELEFONE: (11)-47506511

OBSERVAÇÃO:

AU: 39,45 m² + 1 VAGA = 44,45 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: 12.148,48
		HOMOGENEIZAÇÃO: 12.148,48
		VARIAÇÃO: 1,0000



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2024  
SETOR: 041 QUADRA: 061 ÍNDICE DO LOCAL: 4.831,38 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Tuim NÚMERO: 50  
COMP.: Condomínio Duplex BAIRRO: Itaim Bibi CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.363,00 TESTADA - (cf) m: 26,83 PROF. EQUIV. (Pe): 50,80  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (K): 0,729 IDADE: 24 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

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

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUITES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 6 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\$): 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Rarus Flats Jardins

CONTATO:

TELEFONE: (11)-47506511

OBSERVAÇÃO:

AU: 44,00 m² + 1 VAGA = 49,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 373,20	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.755,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -877,20	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.251,10
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9571
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2024  
SETOR : 299 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 4.262,13 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Fadlo Haidar NÚMERO : 75  
COMP. : Cond. Edifício York Duplex BAIRRO : ritaim Bibi CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.008,00 TESTADA - (cf) m: 20,17 PROF. EQUIV. (Pe): 49,98  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 48,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 648.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

AU: 43,00 m² + 1 VAGA = 48,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 761,81	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.150,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.153,44	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.758,37
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9678
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2024

SETOR : 299 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 4.262,13

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Fadlo Haidar  
COMP. : Cond. Edifício York Duple  
BAIRRO : ritaim Bibi  
CEP : UF : SPNÚMERO : 75  
CIDADE : SAO PAULO - SP

## DADOS DA REGIÃO

## MELHORAMENTOS :

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

## DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.008,00 TESTADA - (cf) m: 20,17 PROF. EQUIV. (Pe): 49,98  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,750 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,00

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 635.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : R2 Flats Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-33885151

OBSERVAÇÃO :

AU: 43,00 m² + 1 VAGA = 48,00 m²

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 746,52	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.906,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.130,30	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.522,47
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9678
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/02/2024  
SETOR: 299 QUADRA: 077 ÍNDICE DO LOCAL: 4.262,13 CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Doutor Fadjo Haidar NÚMERO: 75  
COMP.: Cond. Edifício York Duplex BAIRRO: Britania Bibi CIDADE: SAO PAULO - SP  
CEP: UF: SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.008,00 TESTADA - (cf) m: 20,17 PROF. EQUIV. (Pe): 49,98  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 5,075 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,718 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 48,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 1 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1  
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 8 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\$): 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: R2 Flats Negócios Imobiliários

CONTATO:

TELEFONE: (11)-33885151

OBSERVAÇÃO:

AU: 43,00 m² + 1 VAGA = 48,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 728,89	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -738,30	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 11.615,59
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9992
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	



## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/02/2024  
SETOR : 299 QUADRA : 077 ÍNDICE DO LOCAL : 4.262,13 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor Fadlo Haidar NÚMERO : 75  
COMP. : Cond. Edifício York Duplex BAIRRO : Britania Bibi CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1.008,00 TESTADA - (cf) m: 20,17 PROF. EQUIV. (Pe): 49,98  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (k): 0,718 IDADE: 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 48,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 48,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 8 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\$) : 745.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Rarus Flats Jardins

CONTATO :

TELEFONE : (11)-47506511

OBSERVAÇÃO :

AU: 43,00 m² + 1 VAGA = 48,00 m²

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 875,84	FT ADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.968,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -887,15	FT ADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.957,44
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9992
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04 : 0,00	
	FT ADICIONAL05 : 0,00	
	FT ADICIONAL06 : 0,00	



## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Rua Urussuí, 70 DATA: 06/02/2024  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENFEITORIO,8  
 OBSERVAÇÃO:  
 AU: 39,45 m² + 1 VAGA = 44,45 m²  
 Matrícula nº 179.214 - 4º CRI/SP  
 Contribuinte: 016.100.0413-2

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.598,31
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 32 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

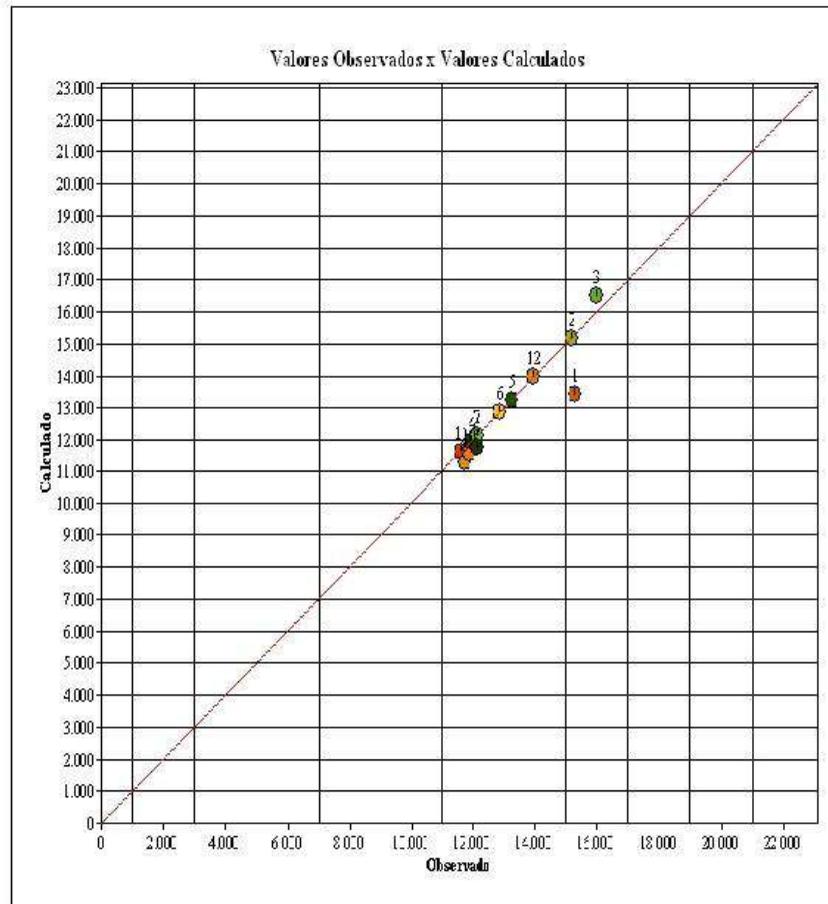
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha ,67	15.300,00	13.418,12	0,8770
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Urussuí ,70	15.185,60	15.185,60	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Urussuí ,70	15.995,50	16.519,45	1,0328
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Urussuí ,70	11.946,01	11.946,01	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Urussuí ,70	13.262,09	13.262,09	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Urussuí ,70	12.857,14	12.857,14	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Urussuí ,70	12.148,48	12.148,48	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Tuim ,50	11.755,10	11.251,10	0,9571
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Doutor Fadlo Haidar ,75	12.150,00	11.758,37	0,9678
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Rua Doutor Fadlo Haidar ,75	11.906,25	11.522,47	0,9678
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua Doutor Fadlo Haidar ,75	11.625,00	11.615,59	0,9992
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua Doutor Fadlo Haidar ,75	13.968,75	13.957,44	0,9992

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	15.300,00	13.418,12
2	15.185,60	15.185,60
3	15.995,50	16.519,45
4	11.946,01	11.946,01
5	13.262,09	13.262,09
6	12.857,14	12.857,14
7	12.148,48	12.148,48
8	11.755,10	11.251,10
9	12.150,00	11.758,37
10	11.906,25	11.522,47
11	11.625,00	11.615,59
12	13.968,75	13.957,44

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

## DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Urussuí 70 Edifício Flat Time Itaim Bibi SAO PAULO - SP Data : 06/02/2024  
 Cliente : Avaliação  
 Área terreno m² : 602,00 Edificação m² : 44,45 Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

## VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13.174,99  
 Desvio Padrão : 1.563,65  
 - 30% : 9.222,50  
 + 30% : 17.127,49

Coeficiente de Variação : 11,8700

## VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 12.953,49  
 Desvio Padrão : 1.619,60  
 - 30% : 9.067,44  
 + 30% : 16.839,54

Coeficiente de Variação : 12,5000

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

## FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 12.953,49

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 12.953,49000

VALOR TOTAL (R\$): 575.782,63

INTERVALO DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 12.316,24

INTERVALO MÍNIMO: 12.316,24

INTERVALO MÁXIMO: 13.590,74

INTERVALO MÁXIMO: 13.590,74

## GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, os valores de mercado para os imóveis a seguir descritos, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE FALÊNCIA DE MMS CONSTRUTORA LTDA., correspondem a:

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (1):

Matrícula nº 12.578, do Cartório de Registro de Imóveis de Potirendaba  
Fazenda Campo - Chácara Primavera

Rua Vinte e Cinco de Março, nº 160, Nova Aliança - São Paulo.

R\$ 600.000,00

(seiscentos mil reais)

### VALOR DA FRAÇÃO IDEAL (12,5%) DO IMÓVEL (1):

R\$ 75.000,00

(setenta e cinco mil reais)

FEVEREIRO / 2024

### VALOR TOTAL DO IMÓVEL (2):

Matrícula nº 179.214, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo  
Apartamento Duplex nº 34 - Edifício Flat Time

Rua Urussuí, nº 70, Itaim Bibi - São Paulo.

R\$ 576.000,00

(quinhentos e setenta e seis mil reais)

FEVEREIRO / 2024

## VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 101 (cento e uma) folhas datilografadas de um lado só, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

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

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2024.



**WALMIR PEREIRA MODOTTI**  
**CREA 128.880/D**