

2305

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL**

Processo n° 0090637-28.1999.8.26.0100

ROBERTO ROLFSEN, Eng° Civil, Crea sob n° 0600551531
perito nomeado e compromissado nos autos do procedimento da ação de
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL em que são partes:

BANCO BMD S.A
REQUERENTE
E
IMOBILIÁRIA TRABULSI LTDA E OUTROS.
REQUERIDO

tendo efetuado os estudos e diligências necessárias ao cabal
cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado vem, respeitosamente,
apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente

L A U D O



fls. 250
2306
|

1 - INTRODUÇÃO

O objetivo do presente trabalho é a avaliação do imóvel, situado na Rua Estados Unidos nº 346 nesta Capital. (fls. 1.834).

O signatário foi honrado com a nomeação no r. despacho de fls. 2.210.

2 - VISTORIA

A visita ao local foi realizada no dia 13 de outubro de 2.021.

O imóvel avaliando situa-se na Rua Estados Unidos nº 346, conforme mapa da localização parcialmente reproduzida a seguir:



Nas proximidades do imóvel é verificada a presença predominante de imóveis residências e comerciais com padrões elevados.

O terreno tem a área em formato de retângulo regular medindo 20,00 metros de frente, por 52,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, com área de 1.040,00m², conforme descrito na Matricula nº 39.807 do 04º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

2308

Sobre o terreno se encontra edificado um prédio com características residenciais, com a área total construída de 576,00 m².

Como noticiado nos autos e as características construtivas apontam, o uso anterior do imóvel era de agência bancária, com a parte de atendimento ao público na parte frontal do pavimento térreo e salas de apoio e atendimentos reservados no superior.

Aos fundos o imóvel apresenta dependências que foram integradas ao corpo principal.

A construção apresenta recuos em todos seus lados, possibilitando o estacionamento de veículos na parte frontal.

Todas as dependências se encontram descaracterizadas atualmente, em estado de abandono, com trincas e rachaduras em diversas dependências que exigem serviços significativos para recuperação; os revestimentos dos pisos, paredes e tetos, foram removidos ou se encontram encardidos; as instalações elétricas e hidráulicas se encontram em estado de impossibilidade de reaproveitamento; da mesma forma os vidros e esquadrias estão em péssimo estado e o telhado com inúmeras infiltrações.

2309

Além disso, a idade do imóvel é avançada, aparentando pelo menos 60 anos. Seu padrão é classificado como casa superior e o estado de conservação da edificação se enquadra entre necessitando de reparos importantes e sem valor.

A seguir apresentamos as fotos do imóvel.



ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2100
 2310
 1



Fachada frontal da edificação – esquadrias removidas e danos em seus diversos componentes



Aspectos do estado da construção

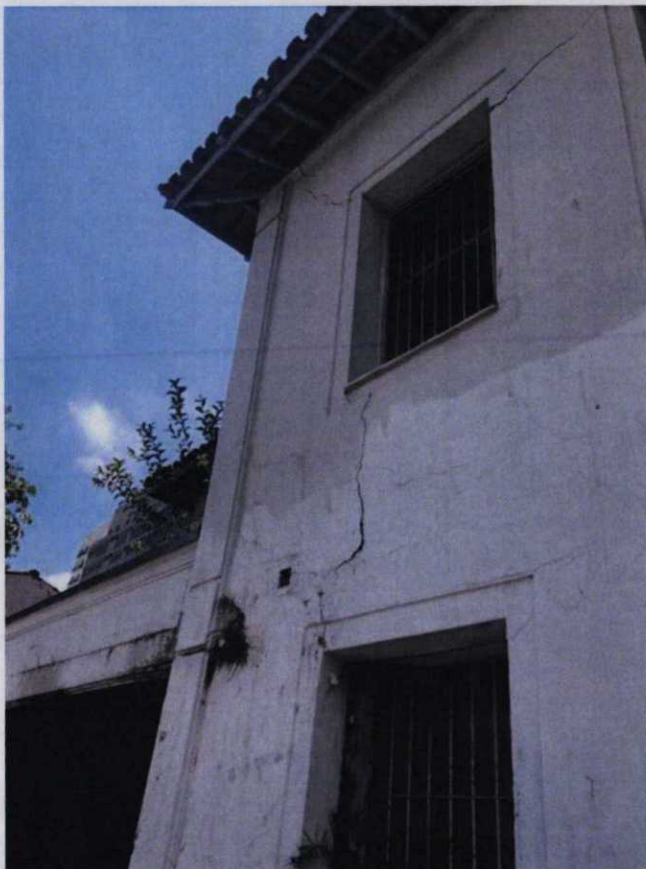
Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
 CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
 e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

2

23/11

7

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Aspectos do estado da construção – trincas e rachaduras



Aspectos do estado da construção – trincas e rachaduras

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

2312

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Aspectos do estado da construção – trincas e rachaduras



Aspectos do estado da construção – trincas e rachaduras

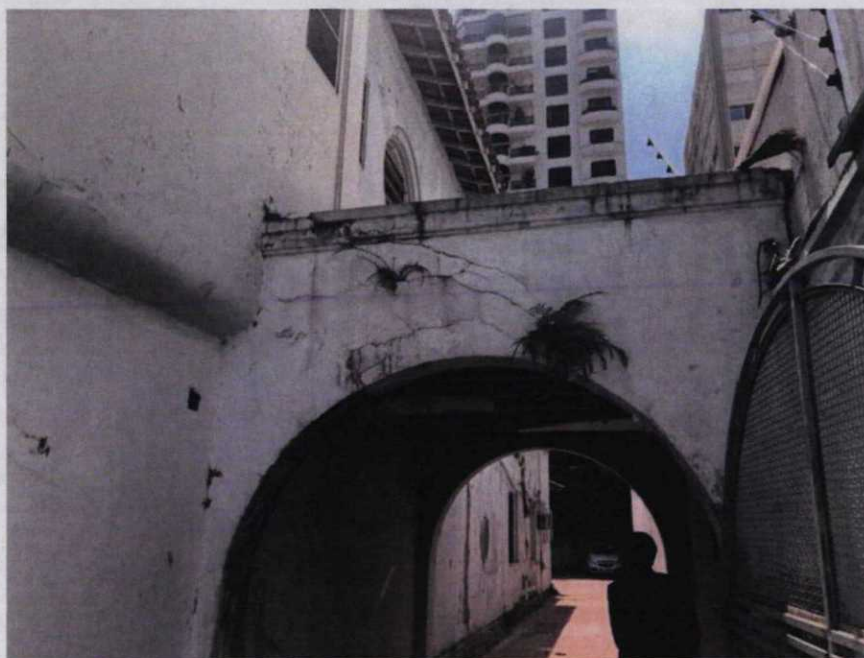
Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

2313

1

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Aspectos do estado da construção – trincas e rachaduras



Aspectos do estado da construção – infiltrações e estado do forro

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

2

2314
1

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Aspectos do estado da construção – trincas e rachaduras que oferecem riscos de segurança



Aspectos do estado da construção – trincas e rachaduras que oferecem riscos de segurança

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2315
1



Vista lateral da construção



Aspectos do estado da construção – trincas e rachaduras que oferecem riscos de segurança

2

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

23/6
1



Aspectos do estado da construção – trincas e rachaduras que oferecem riscos de segurança



Vista lateral da construção- afundamento do piso

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

23/7



Aspectos do estado da construção – trincas e rachaduras que oferecem riscos de segurança



Fundos da construção

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2318
1



Aspectos internos



Aspectos internos

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

S

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

23/19
5
7



Aspectos internos



Aspectos internos peças de louça e metais removidos

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2320
1



Rachadura na parede da escada



Estado da escada e paredes

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

ENGº ROBERTO ROLFSSEN
CREA 0600551531

2321
↙



Estado da escada e paredes



Estado da parede - rachadura

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfsen@hotmail.com

↘

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2322



Estado do teto e paredes



Estado do teto e paredes

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2323
1



Estado do teto e paredes



Estado do teto e paredes

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

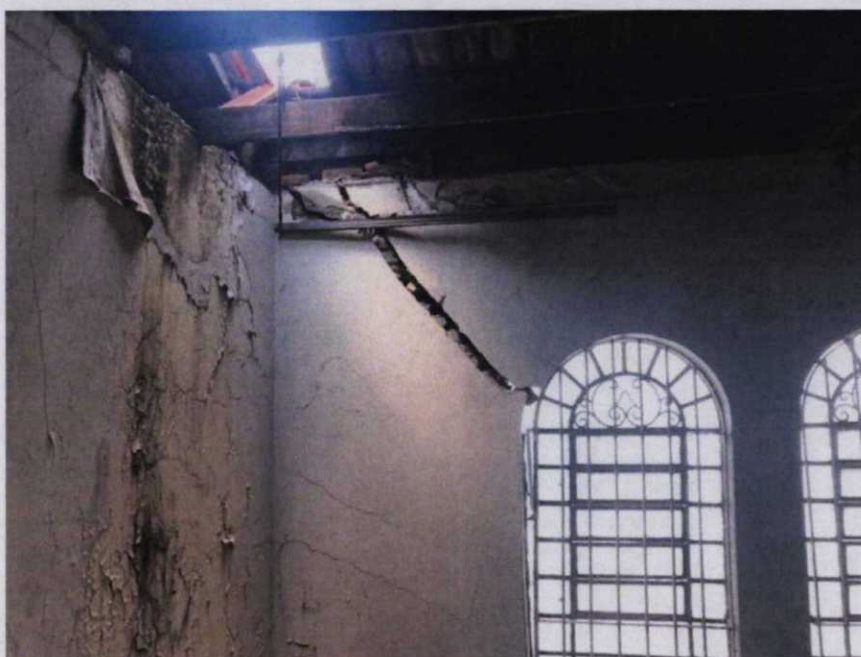
Y

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2324
f



Aspectos da construção



Aspectos da construção

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

f

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2325



Aspectos da construção



Aspectos da construção

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

2326

1

ENG^o ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Aspectos da construção



Aspectos da construção

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

2

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2327



Aspectos da construção



Aspectos da construção

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2328
1



Aspectos da construção



Aspectos da construção

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

S

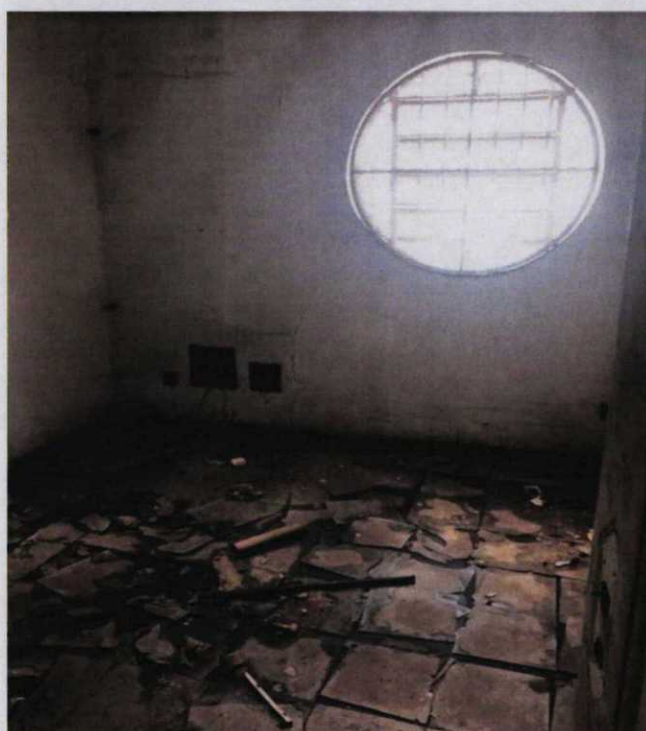
ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2329

1



Aspectos internos



Aspectos internos

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2330



Aspectos internos



Aspectos internos

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

[Handwritten signature]

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2331
~



Fundos da construção



Fundos da construção

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

~

2332
1

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Fundos da construção



Fundos da construção

Rua Nova Cidade n° 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

2333

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Aspectos internos



Aspectos internos

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

2334
1

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Aspectos internos



Aspectos internos

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2335



Aspectos internos



Aspectos internos

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2336
1



Aspectos internos

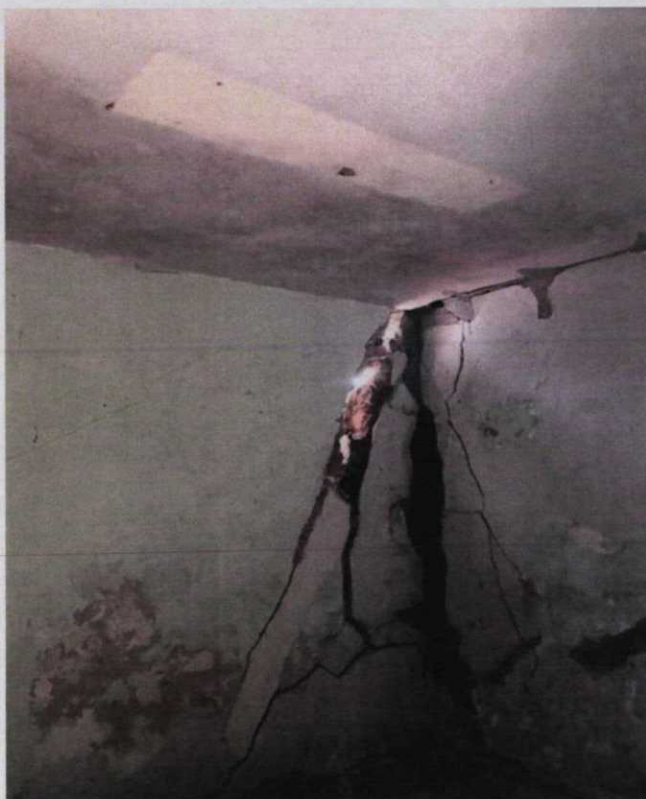


Aspectos internos

Handwritten signature or mark.

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

236
2337
1



Aspectos internos



Aspectos internos

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

2338
1

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531



Aspectos internos



Aspectos internos

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

ENGº ROBERTO ROLFSEN
CREA 0600551531

2339



Aspectos internos



Aspectos internos

Rua Nova Cidade nº 464 - Vila Olímpia
CEP 04547-071 telefone: (011) 3044-2854 - São Paulo - SP
e-mail: robertorolfesen@hotmail.com

8

2340
1

3 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel será avaliado com base no método evolutivo, baseado na soma dos valores do terreno e da construção.

3.2.1 - Terreno

O lote será avaliado de acordo com os critérios estabelecidos pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011.

De acordo com a Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2005, o local deve ser classificado como sendo de "Residencial Horizontal de Padrão Alto" (3ª Zona) e os parâmetros a considerar são :

- limite mínimo de aproveitamento eficiente:

$Mi = 30.00$ metros

- limite máximo de aproveitamento eficiente:

$Ma = 60.00$ metros

- testada de referência:

$R = 15.00$ metros

8

2341
fls. 2542

Considerando-se os parâmetros retro citados e a pesquisa de elementos comparativos referentes a imóveis em oferta na região, o valor do terreno será determinado conforme os cálculos apresentados em anexo ao laudo. De acordo com os cálculos o valor resulta:

$$V_t = R\$ 13.483.535,00$$

(treze milhões, quatrocentos e oitenta e três mil e quinhentos e trinta e cinco reais)

3.2.2 - Construções

Os valores correspondentes às edificações existentes no imóvel serão determinados a partir dos preços propostos pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2011”, segundo o qual as construções são enquadrada no tipo: “Residência Padrão Superior”.

O valor R8N, válido para outubro de 2021 é de R\$ 1.632,81 /m². Substituindo os valores nas fórmulas anteriormente apresentadas, os unitários resultam:

a)- Residência padrão superior = 2,656 R8N = R\$ 4.336,74/m²



2342

Posto isso, o valor das construções resultará da fórmula:

$$VC = [(A1 \times q1) \times foc1]$$

onde:

$$A1 = 576,00 \text{ m}^2$$

$$foc1 = \text{coeficiente de depreciação} - 0,20$$

Substituindo os valores, temos :

$$Vc = [(576,00 \times R\$ 4. /\text{m}^2) \times 0,20]$$

$$Vc = R\$ 514.031,00$$

3.2.3 - Valor do imóvel

O valor do imóvel é o resultado da soma das parcelas do terreno e da construção, já determinados.

Assim, o valor do imóvel resulta:

$$Vi = R\$ 13.483.535,00 + R\$ 514.031,00$$



2343

$V_i = R\$ 13.997.566,00$

Ou, aproximadamente,

$V_i = R\$ 14.000.000,00$
(quatorze milhões de reais)

4 - CONCLUSÃO

Considerando que o objetivo do presente trabalho é a avaliação do imóvel situado na Rua Estados Unidos nº 346 nesta Capital, (certidão de fls. 1.834), o montante resulta em:

V. Imóvel = R\$ 14.000.000,00
(quatorze milhões de reais)

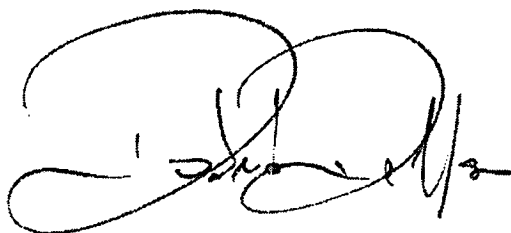


2344
1

5 - ENCERRAMENTO

O presente laudo segue em 13 *fls.*, todas datilografadas e rubricadas, exceto esta última devidamente datada e assinada. Acompanha o anexo - Pesquisa de Valores de Imóveis.

São Paulo, 21 de novembro de 2.021.



ENG° ROBERTO ROLFSEN

2345

ANEXO

PESQUISA DE VALORES DE IMÓVEIS

1



GeoAvaliarPro

2346

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2021

SETOR : 14 QUADRA : 97 ÍNDICE DO LOCAL : 1.934,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estados Unidos

NÚMERO : 117

COMP.:

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 320,00 TESTADA - (cf) m 9,00 PROF. EQUIV. (Pe): 35,56

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Comercial ÁREA CONSTRUÍDA: 320,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL: 25 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,791 CUSTO BASE (R\$): 1.632,81

VAGAS: 0 PAVIMENTOS: 0

VALOR CALCULADO (R\$): 973.727,42 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\$): 4.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: ADELINO IMÓVEIS

CONTATO: Rose

TELEFONE: (11)-981582110

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.207,10
TESTADA Cf : 0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.860,68
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0796
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		



GeoAvaliarPro®

2347

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2021

SETOR : 14

QUADRA : 94

ÍNDICE DO LOCAL : 1.900,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estados Unidos

NÚMERO : 205

COMP.:

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 402,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,20

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 572,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL: 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.632,81

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.342.260,47 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\$) : 8.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Local Imóveis

CONTATO : Luisa

TELEFONE : (11)-30650555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.690,89
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 16.955,61
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0806
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

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2021

SETOR : 14

QUADRA : 84

ÍNDICE DO LOCAL : 1.934,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estados Unidos

NÚMERO : 208

COMP.:

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 397,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 39,70

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.632,81

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 938.643,69 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Local Imóveis

CONTATO : Luisa

TELEFONE : (11)-30650555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,06	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 : 11.237,67
		HOMOGENEIZAÇÃO : 11.942,36
		VARIAÇÃO : 1,0627
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2021

SETOR : 14 QUADRA : 84 ÍNDICE DO LOCAL : 1.934,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estados Unidos

NÚMERO : 278

COMP.:

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 650,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 43,33

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 450,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.632,81

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.055.974,15 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Local Imóveis

CONTATO : Luisa

TELEFONE : (11)-30650555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.098,50
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.098,50
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		



2350

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 5**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2021

SETOR : 14

QUADRA : 94

ÍNDICE DO LOCAL : 1.900,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estados Unidos

NÚMERO : 299

COMP.:

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 450,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 40,91

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 398,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.632,81

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.087.057,10 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\$): 9.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Leardi Imóveis

CONTATO : Lili

TELEFONE : (11)-23481188

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,02	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.584,32
TESTADA Cf : 0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 16.605,36
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0655
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		



GeoAvaliarPro

2351

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2021

SETOR : 14 QUADRA : 63 ÍNDICE DO LOCAL : 1.942,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estados Unidos

NÚMERO : 691

COMP.:

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 670,00 TESTADA - (cf) m 15,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,67

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R\$): 1.632,81

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.092.519,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 12.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : Plataforma Imobiliária

CONTATO : Mel

TELEFONE : (11)-47506064

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 14.488,78
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 14.429,09
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9959
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		



GeoAvaliarPro®

2352

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2021

SETOR : 14 QUADRA : 97 ÍNDICE DO LOCAL : 1.934,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estados Unidos

NÚMERO : 73

COMP.:

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 570,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 57,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 450,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior (-)

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,356 IDADE REAL : 35 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,610 CUSTO BASE (R\$): 1.632,81

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.055.974,15 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LEF Properties

CONTATO : Sra. Jaqueline

TELEFONE : (11)-45504000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.963,20
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.525,26
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0627
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		



GeoAvaliarPro®

2353

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/10/2021

SETOR : 13

QUADRA : 35

ÍNDICE DO LOCAL : 1.944,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Estados Unidos

NÚMERO : 1838

COMP.:

BAIRRO : Jardim Paulista

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: 720,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 72,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Loja USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2,656 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.632,81

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 1.451.941,68 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 12.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : local Imóveis

CONTATO : Antônio

TELEFONE : (11)-993872373

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,01	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.983,41
TESTADA Cf : 0,06	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 13.922,10
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0723
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		



2354

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Estados Unidos

DATA : 10/11/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATORES**FATOR** **ÍNDICE**

☒ Localização	1.934,00
☒ Testada	20,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

8



GeoAvaliarP

2355

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 Rua Estados Unidos ,117	8.207,10	8.860,68	1,0796	1,0000
☒	2 Rua Estados Unidos ,205	15.690,89	16.955,61	1,0806	1,0000
☒	3 Rua Estados Unidos ,208	11.237,67	11.942,36	1,0627	1,0000
☒	4 Rua Estados Unidos ,278	7.098,50	7.098,50	1,0000	1,0000
☒	5 Rua Estados Unidos ,299	15.584,32	16.605,36	1,0655	1,0000
☒	6 Rua Estados Unidos ,691	14.488,78	14.429,09	0,9959	1,0000
☒	7 Rua Estados Unidos ,73	8.963,20	9.525,26	1,0627	1,0000
☒	8 Rua Estados Unidos ,1838	12.983,41	13.922,10	1,0723	1,0000



GecAvaliarPro

2356

ADERÊNCIA

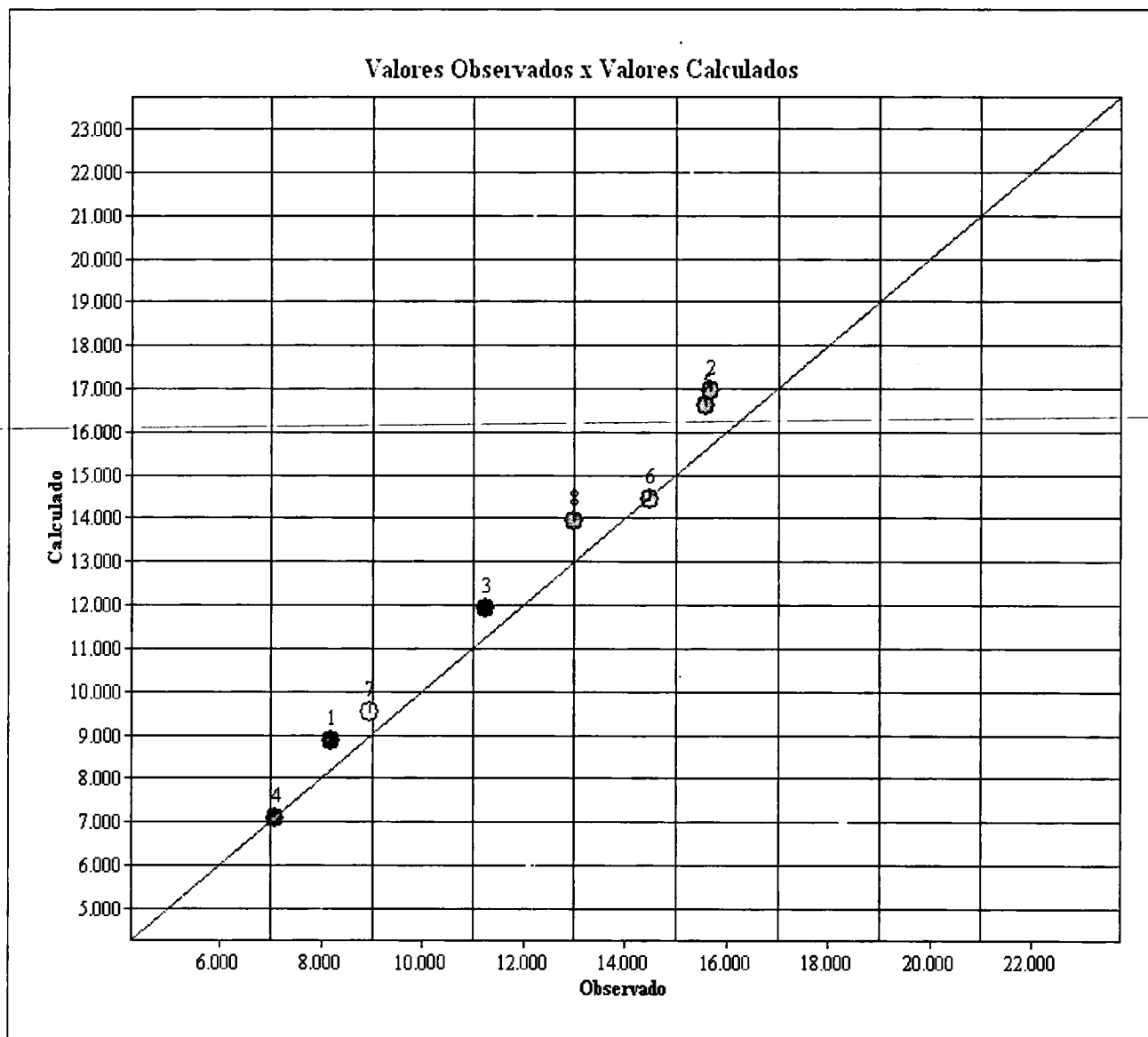
Núm.	Observado	Calculado
1	8.207,10	8.860,68
2	15.690,89	16.955,61
3	11.237,67	11.942,36
4	7.098,50	7.098,50
5	15.584,32	16.605,36
6	14.488,78	14.429,09
7	8.963,20	9.525,26
8	12.983,41	13.922,10



GecAvaliarPro

2357

GRÁFICO DE DISPERSÃO



8



2358

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Rua Estado Unidos 346 Jardim Paulista SAO PAULO - SP

Data : 10/11/2021

Cliente : 30º Cível

Área m² : 1.040,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 11.781,74

Desvio Padrão : 3.411,41

- 30% : 8.247,21

+ 30% : 15.316,26

Coeficiente de Variação : 28,9600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 12.417,37

Desvio Padrão : 3.664,04

- 30% : 8.692,16

+ 30% : 16.142,58

Coeficiente de Variação : 29,5100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 12.417,37

TESTADA: 0,0400

FRENTES MÚLTIPAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 12.964,94000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 13.483.535,81

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 10.584,33

INTERVALO MÁXIMO : 14.250,41

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 11.258,28

INTERVALO MÁXIMO : 14.671,60

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GeoAvaliarPro

2359

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

[Handwritten mark]