



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO JABAQUARA**

PROCESSO: 0102723-50.2007.8.26.0003

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **SUMÁRIO**
ajuizada pelo **CONDOMÍNIO PARQUE RESIDENCIAL OURIVES**
contra **ANTONIO CARLOS DOS SANTOS**, tendo realizado todos os
estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente
apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Avenida Ourives nº 480 apartamento nº 24 tipo B do Edifício Esmeralda, no bairro do Jardim Celeste, matriculado sob nº 105.953 perante o 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 São Paulo

matricula: 105.953
 fls.: 01

São Paulo, 04 de março de 1991

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 24, Tipo "B", do 3º pavto. ou 2º andar do "EDIFÍCIO ESMERALDA", integrante do PARQUE RESIDENCIAL DOS OURIVES, situado à Avenida dos Ourives nº 480 e Rua Augusto Blasí, na Saúde - 21º Subdistrito.-

UM APARTAMENTO, com a área útil de 54,25m², área de uso comum de 12,75m², área total de 67,00m², fração ideal no terreno de 0,326839% e fração ideal no bloco de 1,961032%, cabendo-lhe o direito de utilização de uma vaga descoberta, para a guarda de um veículo de passeio, em local indeterminado no estacionamento.

PROPRIETÁRIA: COOPERATIVA HABITACIONAL DE CAMPO LIMPO, CGC. 49.465.792/0001-69, com sede nesta Capital, à Rua Marques de Paranaguá nº 324, sala 23.-

REGISTRO ANTERIOR: R.2/Matr. 76.422 deste Registro.-

CONTRIBUINTE: 157.229.0035-3.-

A Escr. autª Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

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



2.- VISTORIA

Na vistoria realizada no dia 21.05.2026, estiveram presentes as seguintes pessoas:

- Eng. Fernando Flávio de Arruda Simões – Perito Judicial;
- Sr. Jairson Evangelista – Zelador do Condomínio;

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Avenida Ourives nº 480 apartamento nº 24, tipo B do Edifício Esmeralda, no bairro do Jardim Celeste, setor 157 quadra 229 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Avenida Ourives é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida do Cursino e do Jardim Zoológico.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão médio e comércio de âmbito local.



2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontram-se erigido 6 (seis) torre de edifícios destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada em massa texturizada; piso externo em pedras; fechamento em muro e gradil, sendo constituído de piso térreo destinado a garagem, e 13 (treze) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 52 (cinquenta e duas) unidades residenciais.

O condomínio possui na totalidade 312(trezentos e doze) unidades residenciais com a seguinte estrutura de lazer:

6 salões de festas, salão de jogos, academia, brinquedoteca, playground, e quadra esportiva.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso e porta com vidro liso.

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



2.2.2.- unidade autônoma

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR: Piso em forração; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de alumínio com vidro liso.

SALA DE JANTAR: Piso em forração; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso.

VARANDA: Piso em cerâmica; guarda corpo de ferro; paredes em pintura látex sobre massa corrida.

DORMITÓRIOS (DOIS): Piso em carpete de madeira; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; veneziana de alumínio com vidro liso.

BANHO SOCIAL: Piso cerâmico; paredes em azulejo; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de granito; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro fosco.

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

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

A unidade em questão possui 1(uma) vaga determinadas na garagem, área privativa de 54,25m², área comum de 12,75m², totalizando a área de 67,00m² e ocupando uma fração ideal no bloco de 1,961032%.



- 6 -

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.1.- Apartamentos, no item 1.1.3.- Apartamentos Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 58%.

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



- 7 -

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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



FOTO 1: AVENIDA OURIVES DEFRENTE AO IMÓVEL.



FOTO 2: AVENIDA OURIVES EM SENTIDO CONTRARIO.



FOTO 3: TESTADA DO TERRENO.



FOTO 4: ACESSO AO INTERIOR DO CONDOMINIO.



FOTO 5: VISTA GERAL DO CONDOMINIO.



FOTO 6: FACHADA FRONTAL DO EDIFÍCIO ESMERALDA.



FOTO 7: FACHADA LATERAL DO EDIFÍCIO ESMERALDA.



FOTO 8: HALL DO ANDAR DO TERRENO.



FOTO 9: HALL DO ANDAR DO APARTAMENTO.



FOTO 10: SALA DE ESTAR.

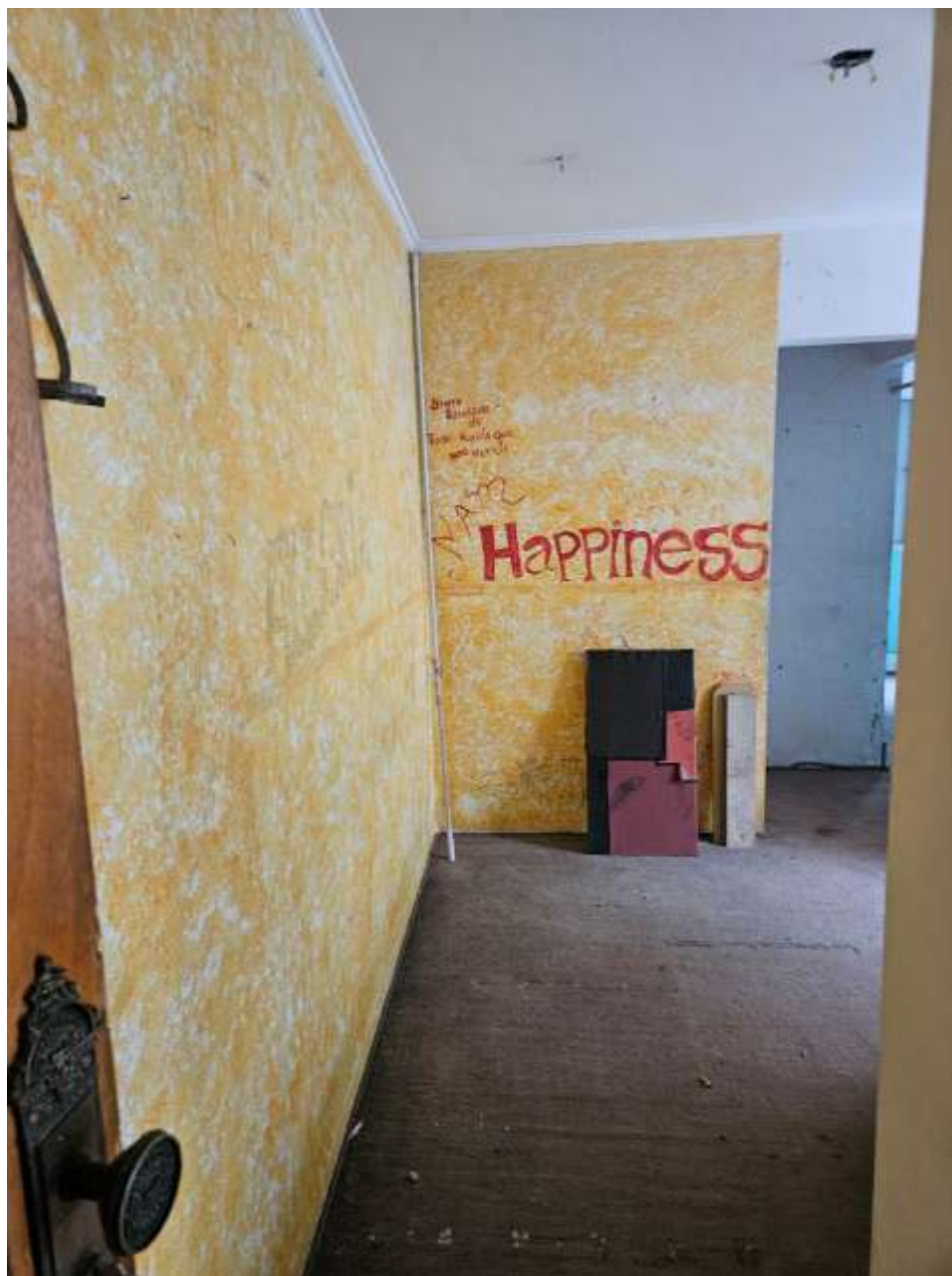


FOTO 11: SALA DE JANTAR.



FOTO 12: VARANDA.



FOTO 13: DORMITÓRIO 1.



FOTO 14: DORMITÓRIO 2.



FOTO 15: BANHO SOCIAL.



FOTO 16: COZINHA.



FOTO 17: ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 18: VAGA DE GARAGEM.



FOTO 19: SALÃO DE FESTAS.



FOTO 20: SALÃO DE JOGOS.



FOTO 21: QUADRA ESPORTIVA.



FOTO 22: PLAYGROUND.



FOTO 23: BRINQUEDOTECA.



FOTO 24: ACADEMIA.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

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

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

FATOR ATUALIZAÇÃO: Os elementos vendidos no edifício foram atualizados até a data do laudo pelos índices inflacionários.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2024, apresentando para a Avenida Ourives setor 157; quadra 229; o índice fiscal 891,00.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio apresentando o fator 5,273.

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

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

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

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke



- 33 -

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

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

Classe	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%
		1.1.2 – Padrão Simples Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio Sem elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1. ESCRITÓRIO	1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples Sem elevador	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio Sem elevador	60	20%
		2.1.3 – Padrão Médio Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior Sem elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

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

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,58 ou 58%.



- 34 -

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

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

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

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



- 35 -

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “ f ” com percentual de “ 58“, corresponde a 0,4437.

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

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

$$FOC = 0,20 + 0,4437 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,55496$$

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

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

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 18(dezoito) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



- 37 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 210	ÍNDICE DO LOCAL : 1.085,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida Cursino		NÚMERO : 6485	
COMP. : 10º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	53,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	53,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
ELEVADORES :	0	W.C. :	0
		QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	0
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 419.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Alexandra Imóveis		
CONTATO :	Sr. Andre	TELEFONE : (11)-50685159	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTAS EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-254,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.210,09	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 : 7.115,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.650,57
		VARIAÇÃO : 0,6536



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 210	ÍNDICE DO LOCAL : 1.085,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida do Cursino		NÚMERO : 6485	
COMP.: 10º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	53,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	53,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	SUPERIORES :	0
PLAYGROUND :	0	PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 419.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Alexandra Imóveis		
CONTATO :	Sr. André	TELEFONE : (11)-50685159	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-254,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.210,09	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 : 7.115,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.650,57
		VARIAÇÃO : 0,6536



- 39 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 210	ÍNDICE DO LOCAL : 1.085,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida do Cursino		NÚMERO : 6601	
COMP. : 9º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	54,00	ÁREA COMUM M² :	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	54,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	SUPERIORES :	0
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 435.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Corretor Autonomo		
CONTATO :	Sr. Reinaldo Moura	TELEFONE : (11)-951536060	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTAS EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-259,26	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.251,99	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 : 7.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.738,75
		VARIAÇÃO : 0,6536



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 210	ÍNDICE DO LOCAL : 1.085,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida do Cursino		NÚMERO : 6601	
COMP. : 9º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,904	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	54,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	SUPERIORES :	0
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	8
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 435.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Corretor autônomo		
CONTATO :	Sr. Reinaldo Moura	TELEFONE : (11)-951536060	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-259,26	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.251,99	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 :	7.250,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.738,75
		VARIAÇÃO :	0,6536



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 229	ÍNDICE DO LOCAL : 891,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida dos Ourives		NÚMERO : 330	
COMP. : 9º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,745	IDADE : 16 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 :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	4
SUPERIORES :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 280.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Quinto ANdar Imóveis		
CONTATO :	Sra. Gabriela	TELEFONE : (11)-40201955	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1,039,12	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 :	5.040,00
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.000,88
		VARIAÇÃO :	0,7938



- 42 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 229	ÍNDICE DO LOCAL : 891,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida dos Ourives		NÚMERO : 480	
COMP.: 7º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,553	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB.:	1
		VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	54,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES : 0	W.C. : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0
		SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 4
		SALÃO DE FESTAS : 0	SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Kavaleski Imóveis		
CONTATO :	Sr. Roberto	TELEFONE : (11)-21824800	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTAS EM REAIS.			

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 : 4.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.000,00
		VARIAÇÃO : 1.0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 229	ÍNDICE DO LOCAL : 891,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida dos Ourives		NÚMERO : 480	
COMP.: 7º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,553	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB.:	1
		VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	54,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	SUPERIORES :	0
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Kavaleski Imóveis		
CONTATO :	Sr. Roberto	TELEFONE : (11)-21824800	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.000,00
		VARIAÇÃO : 1.0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 8			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 229	ÍNDICE DO LOCAL : 891,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida dos Ourives		NÚMERO : 530	
COMP. : 6º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,598	IDADE : 31 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	61,65	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	61,65
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	SUPERIORES :	0
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	290.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Geraldo Alves Imóveis		
CONTATO :	Sr. Geraldo		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-55830021		
OFERTAS EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-254,86	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 :	4.233,58
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.978,71
		VARIAÇÃO :	0,9398



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 299	ÍNDICE DO LOCAL : 891,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida dos Ourives		NÚMERO : 530	
COMP. : 7º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,674	IDADE : 31 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	61,65	ÁREA COMUM M² :	0,00
		GARAGEM M² :	0,00
		TOTAL M² :	61,65
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
		SUPERIORES :	0
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	300.000,00
		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	ova São Paulo Imóveis		
CONTATO :	Sr. Moacir	TELEFONE : (11)-55925952	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTAS EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-628,99	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 :	4.379,56
		HOMOGENEIZAÇÃO :	3.750,57
		VARIAÇÃO :	0,8564



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 229	ÍNDICE DO LOCAL : 891,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Avenida dos Ourives		NÚMERO : 530	
COMP. : 6º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M² :	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,598	IDADE : 31 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M² :	61,65	ÁREA COMUM M² :	0,00
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	61,65
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 :	1,00	ADICIONAL 02 :	1,00
ADICIONAL 03 :	1,00	ADICIONAL 04 :	1,00
ADICIONAL 05 :	1,00	ADICIONAL 06 :	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 290.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Geraldo Alves Imóveis		
CONTATO :	Sr. Geraldo	TELEFONE : (11)-55830021	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-254,86	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 : 4.233,58
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.978,71
		VARIAÇÃO : 0,9398



- 47 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 217	ÍNDICE DO LOCAL : 908,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Alessandro Alberti		NÚMERO : 236	
COMP.: 11º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,792	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
		TAXA :	0,00
		VAGAS COB. :	1
		VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	46,00	ÁREA COMUM M²	0,00
		GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M² :	46,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	SUPERIORES :	0
		PISCINA :	0
		APTO/ANDAR :	4
		SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	City SP Imóveis		
CONTATO :	Sra. Simone Sanches	TELEFONE : (11)-50113031	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-24,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.558,70	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 : 6.456,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.873,65
		VARIAÇÃO : 0,7548



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 217	ÍNDICE DO LOCAL : 908,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Alessandro Albertini		NÚMERO : 236	
COMP.: 11º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,792	IDADE : 10 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	2
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	46,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	46,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	SUPERIORES :	0
PLAYGROUND :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 330.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	City SP Imóveis		
CONTATO :	Sra. Simone Sanches	TELEFONE : (11)-50113031	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTAS EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-24,18	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.558,70	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-322,83	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.456,52
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.550,82
		VARIAÇÃO : 0,7048



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 13			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 229	ÍNDICE DO LOCAL : 902,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Angelo Bertini		NÚMERO : 253	
COMP.: 5º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,895	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	72,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	SUPERIORES :	0
PLAYGROUND :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 470.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Corretor Autonomo		
CONTATO :	Sr. Jacques	TELEFONE : (11)-940760008	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTAS EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-14,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.795,98	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 : 5.875,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.064,69
		VARIAÇÃO : 0,6919



- 50 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 14			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 229	ÍNDICE DO LOCAL : 902,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Ângelo Bertini		NÚMERO : 253	
COMP.: 5º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,895	IDADE : 11 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	72,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	72,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	4
SUPERIORES :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
		SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 470.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Corretor Autônomo		
CONTATO :	Sr. Jacques	TELEFONE : (11)-940760008	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-14,33	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.795,98	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 : 5.875,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.064,69
		VARIAÇÃO : 0,6919



- 51 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 15			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 224	ÍNDICE DO LOCAL : 893,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Aquiles Jovane		NÚMERO : 17	
COMP.: 8º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,652	IDADE : 26 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	54,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 285.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	City SP Imóveis		
CONTATO :	Sra. Simone Sanches	TELEFONE : (11)-50113031	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTAS EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-2,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-576,99	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 : 4.750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.170,88
		VARIAÇÃO : 0,8781



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 16			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 224	ÍNDICE DO LOCAL : 893,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Aquiles Jovane		NÚMERO : 17	
COMP.: 8º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,652	IDADE : 26 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	54,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	54,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	SUPERIORES :	0
PLAYGROUND :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 285.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	City SP Imóveis		
CONTATO :	Sra. Simone Sannches	TELEFONE : (11)-50113031	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-2,13	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-576,99	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 : 4.750,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.170,88
		VARIAÇÃO : 0,8781



- 53 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 17			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 224	ÍNDICE DO LOCAL : 893,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Aquiles Jovane		NÚMERO : 45	
COMP.: 15º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,641	IDADE : 27 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 :	0	SUÍTES : 0	W.C. : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0
		SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 4
			SALÃO DE FESTAS : 0
			SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 265.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	City SP Imoveis		
CONTATO :	Sra. Simone Sanches	TELEFONE : (11)-50113031	
OBSERVAÇÃO :			
OFERTAS EM REAIS.			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-2,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-523,88	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 : 4.770,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.243,98
		VARIAÇÃO : 0,8897



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 18			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/08/2025	
SETOR : 157	QUADRA : 224	ÍNDICE DO LOCAL : 893,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Aquiles Jovane		NÚMERO : 45	
COMP.: 15º Andar	BAIRRO :	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO :	5,075	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,641	IDADE : 27 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 :	0	SUÍTES : 0	W.C. : 0
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	QUARTO EMPREGADAS : 0	PISCINA : 0
		SUPERIORES : 0	APTO/ANDAR : 4
			SALÃO DE FESTAS : 0
			SUB-SOLOS : 0
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 265.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	City SP Imóveis		
CONTATO :	Sra. Simone Sanches	TELEFONE : (11)-50113031	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-2,14	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-523,88	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 : 4.770,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.243,98
		VARIAÇÃO : 0,8897



3.2.- determinação do valor unitário

3.2.1.- MODELO ADOTADO

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO : Cond. Parque Res. Ourives x Antonio	DATA : 26/05/2026
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9	PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	891,00
☒ Obsolescência	Idade 35
	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☐ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Localização, Padrão e Vagas, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 7,90%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 22,11%.

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



- 56 -

3.2.2.- verificação do saneamento da amostra

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Cursino ,6485	7.115,09	4.650,57	0,6536
☒ 2	Avenida do Cursino ,6485	7.115,09	4.650,57	0,6536
☒ 3	Avenida do Cursino ,6601	7.250,00	4.738,75	0,6536
☒ 4	Avenida do Cursino ,6601	7.250,00	4.738,75	0,6536
☒ 5	Avenida dos Ourives ,330	5.040,00	4.000,88	0,7938
☒ 6	Avenida dos Ourives ,480	4.000,00	4.000,00	1,0000
☒ 7	Avenida dos Ourives ,480	4.000,00	4.000,00	1,0000
☒ 8	Avenida dos Ourives ,530	4.233,58	3.978,71	0,9398
☒ 9	Avenida dos Ourives ,530	4.379,56	3.750,57	0,8564
☒ 10	Avenida dos Ourives ,530	4.233,58	3.978,71	0,9398
☒ 11	Rua Alessandro Alberti ,236	6.456,52	4.873,65	0,7548
☒ 12	Rua Alessandro Albertini ,236	6.456,52	4.550,82	0,7048
☒ 13	Rua Angelo Bertini ,253	5.875,00	4.064,69	0,6919
☒ 14	Rua Angelo Bertini ,253	5.875,00	4.064,69	0,6919
☒ 15	Rua Aquiles Jovane ,17	4.750,00	4.170,88	0,8781
☒ 16	Rua Aquiles Jovane ,17	4.750,00	4.170,88	0,8781
☒ 17	Rua Aquiles Jovane ,45	4.770,00	4.243,98	0,8897
☒ 18	Rua Aquiles Jovane ,45	4.770,00	4.243,98	0,8897

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



- 57 -

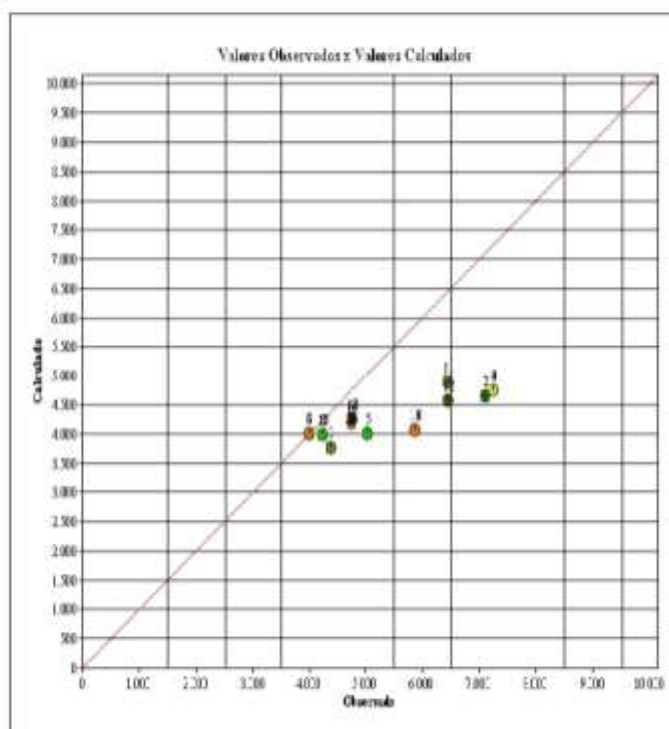
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.115,00	4.650,57
2	7.115,00	4.650,57
3	7.250,00	4.738,75
4	7.250,00	4.738,75
5	5.040,00	4.000,00
6	4.000,00	4.000,00
7	4.000,00	4.000,00
8	4.233,58	3.978,71
9	4.379,58	3.750,57
10	4.233,58	3.978,71
11	6.456,52	4.873,65
12	6.456,52	4.530,82
13	5.875,00	4.064,69
14	5.875,00	4.064,69
15	4.750,00	4.170,88
16	4.750,00	4.170,88
17	4.750,00	4.243,98
18	4.750,00	4.243,98

GRÁFICO DE DISPERSÃO





- 58 -

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 4.270,62/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS		
DADOS DO AVALIANDO		
Tipo : Apartamento	Local : Avenida dos Ourives 480 apartamento 24 B Jardim Celese SAO PAULO - SP	Data : 26/05/2026
Cliente : Cond. Parque Res. Ourives x Antonio		
Área terreno m² : 9.990,00	Edificação m² : 54,25	Modalidade : Venda
	Distribuição espacial	

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 5.462,22	Média Unitários : 4.270,62
Desvio Padrão : 1.207,65	Desvio Padrão : 337,41
- 30% : 3.823,55	- 30% : 2.989,43
+ 30% : 7.100,89	+ 30% : 5.551,80
Coefficiente de Variação : 22,1100	Coefficiente de Variação : 7,9000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.270,62	VALOR TOTAL (R\$): 231.681,14
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.270,62000	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 4.164,61	INTERVALO MÍNIMO : 4.164,61
INTERVALO MÁXIMO : 4.376,63	INTERVALO MÁXIMO : 4.376,63

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_p = Área privativa construída: 54,25m²

V_u = Valor unitário: R\$ 4.270,62/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 54,25\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.887,68/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 231.681,14$ equivalendo a R\$ 230.000,00 redondos.

(Duzentos e trinta mil reais)

O valor é válido para maio de 2026.



4.- VALOR DA COTA PENHORADA

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

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

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 230.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 230.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 230.000,00$

(Duzentos e trinta mil reais)

O valor é válido para maio de 2026.



- 61 -

5.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 61(sessenta e uma) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

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

São Paulo, 29 de maio de 2026.

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