



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL
DE SANTO AMARO**

PROCESSO: 1002792-98.2023.8.26.0002

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **EXECUÇÃO DE
TITULO EXTRAJUDICIAL** ajuizado por **MULTIPLAN EMP.
IMOBILIARIOS S/A** contra **RUBIN BROS BOUTIQUE – EIRELI E
OUTROS**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao
caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Avenida Água Fria nº 467 sala nº 45 do Edifício Brasília Offices Água Fria, no bairro de Santana, matriculado sob nº 146.253 perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 214/215 dos autos.



146.253

MATRÍCULA FICHA DATA

146.253	01	17/08/2015
---------	----	------------

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CÓDIGO (CNS): 11.328-2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- A SALA SOB Nº 45, localizada no 4º pavimento do empreendimento imobiliário denominado "EDIFÍCIO BRASÍLIA OFFICES ÁGUA FRIA", situado à Avenida Água Fria, nº 467, no 8º Subdistrito – Santana, contendo a área privativa principal total de 37,220m², área de uso comum de 38,325m², área real total de 75,545m², coeficiente de proporcionalidade de 0,005881. Cabendo a aludida sala, o direito de estacionar 01 (um) veículo de passeio ou utilitário, em 01 (uma) vaga indeterminada, sujeita ao auxílio de manobrista, localizada no 1º, 2º, 3º, 4º subsolos ou pavimento térreo. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:** 070.165.0026-8/ 0047-0/ 0057-8/ 0058-6/ 0070-5/ 0071-3/ 0072-1.

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



2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Avenida Água Fria nº 467, sala nº 45 do Edifício Brasília Offices Água Fria, no bairro de Santana, setor 070 quadra 165 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Avenida Água Fria é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, sendo uma das principais artérias da região.

A ocupação local é constituída predominantemente por escritórios de prestação de serviços, comércio diversificado e imóveis residenciais.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontra-se erigido 1(um) edifício destinado ao uso comercial, apresentando o prédio em questão fachada em vidro; sendo constituído de subsolos destinado a garagem; pavimento térreo e 21 (vinte e um) pavimentos superiores com 8 (oito) escritórios por andar, perfazendo um total de 168 (cento e sessenta e oito) conjuntos comerciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em granito; paredes em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso.

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



2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avaliada encontra-se unificada com a sala 44, apresentando as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

HALL DE CIRCULAÇÃO: Piso em porcelanato; paredes em porcelanato.

COPA: Piso em porcelanato; paredes em painéis de madeira; forro de gesso.

LAVABO: Piso em porcelanato; paredes em porcelanato e papel de parede; forro de gesso; vaso sanitário e lavatório em louça branca com base de mármore.

SALA DE REUNIÕES/DIRETORIA: Piso em porcelanato; paredes com painéis de madeira; forro de gesso; esquadrias de alumínio com vidro temperado.

A unidade em questão possui 1(uma) vaga indeterminada na garagem, área privativa de 37,22m², área comum de 36,325m², totalizando a área de 75,545m² e ocupando a fração ideal de 0,5881%.

O imóvel classifica-se de acordo com o estudo IUP - “Índice de Unidade Padronizadas” – IBAPE/SP – versão 2012”, na classe 2 – Comercial - Serviços, grupo 2.1.- Escritórios, no item 2.1.4.- Escritórios Padrão Superior.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 12 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,20 ou 20%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “a) nova”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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

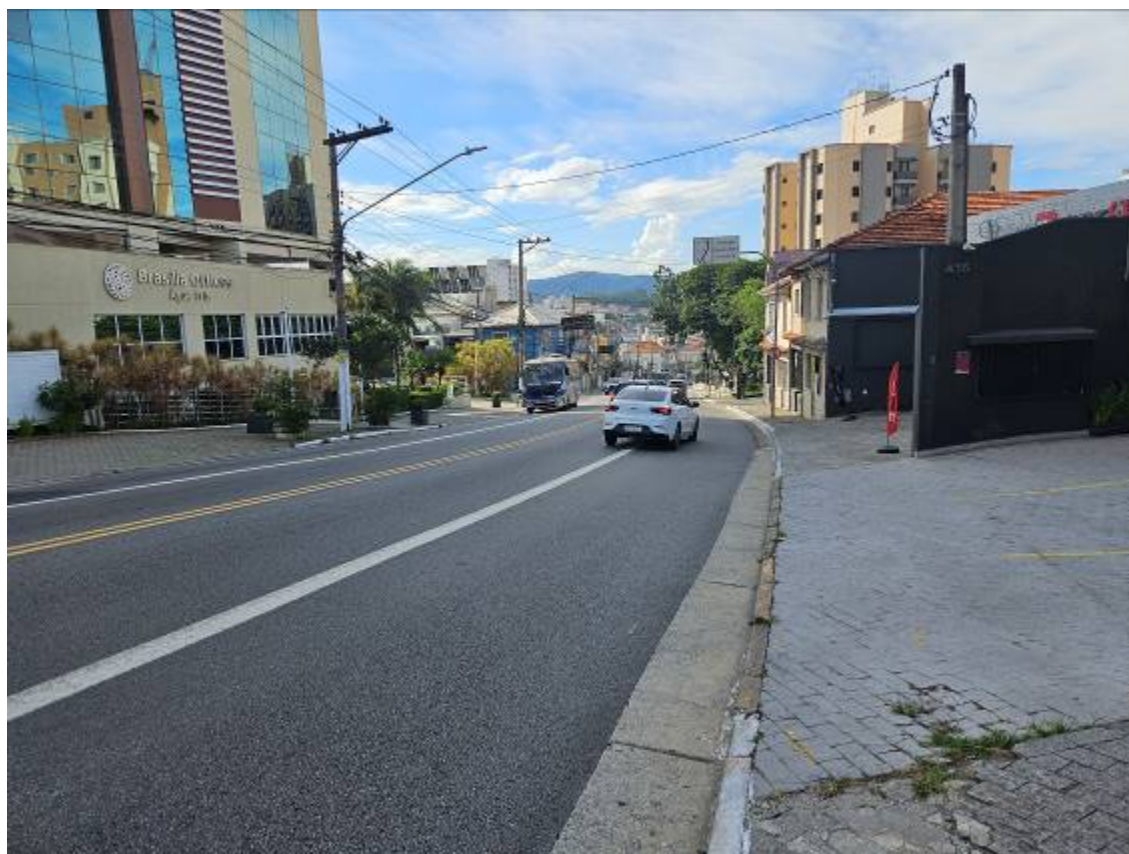


FOTO 1: VISTA DA AVENIDA ÁGUA FRIA NA ALTURA DO IMÓVEL.



FOTO 2: VISTA DA AVENIDA ÁGUA FRIA EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: FACHADA DO EDIFÍCIO PARA A AVENIDA ÁGUA FRIA.

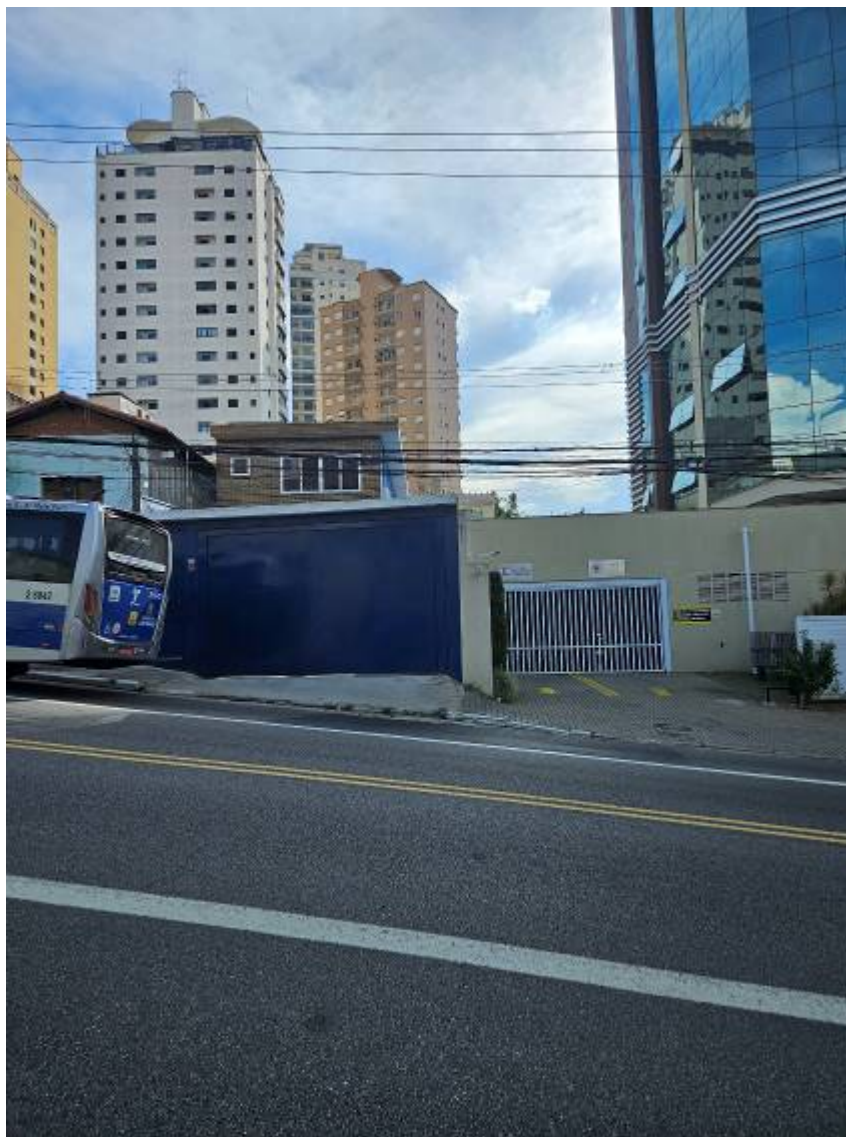


FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.



FOTO 5: FRENTE DO IMÓVEL PARA A AVENIDA ÁGUA FRIA.



FOTO 6: TÉRREO DO EDIFÍCIO.

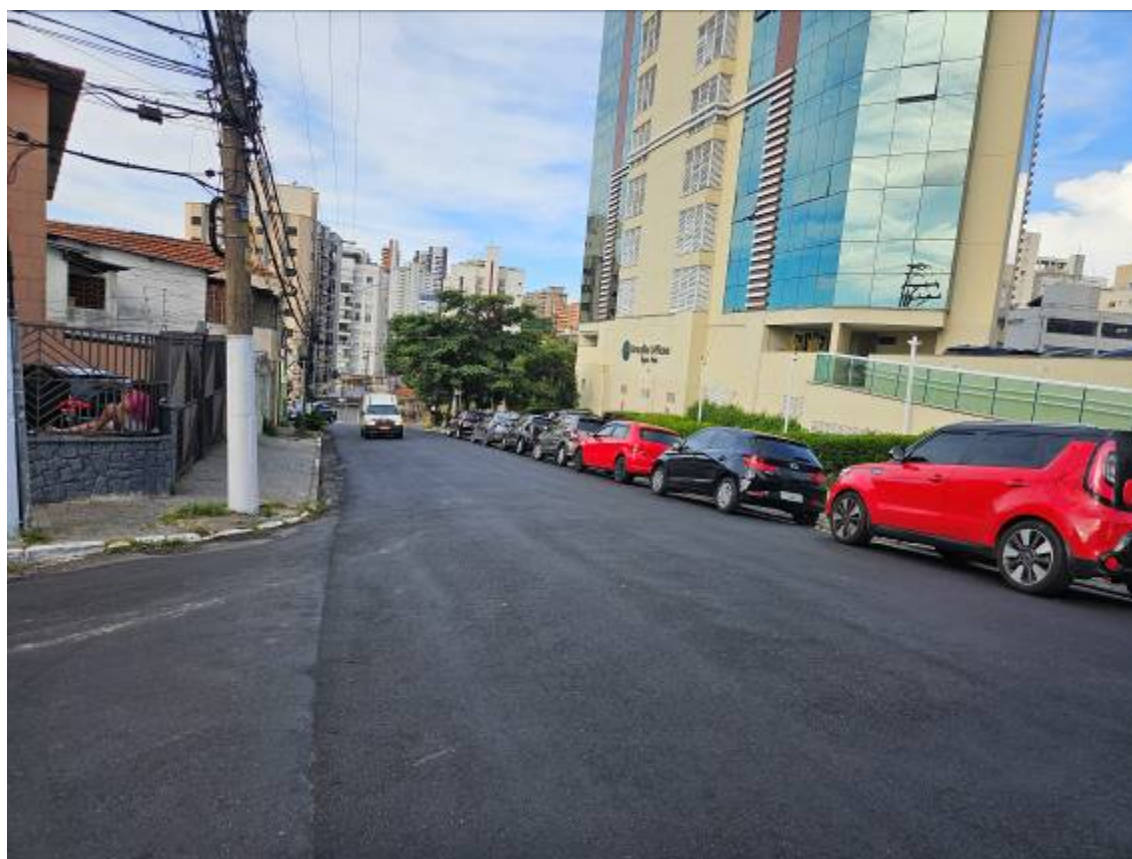


FOTO 7: VISTA DA RUA JERONIMO DIAS NOS FUNDOS DO IMÓVEL.



FOTO 8: VISTA DA RUA JERONIMA DIAS EM SENTIDO CONTRÁRIO.

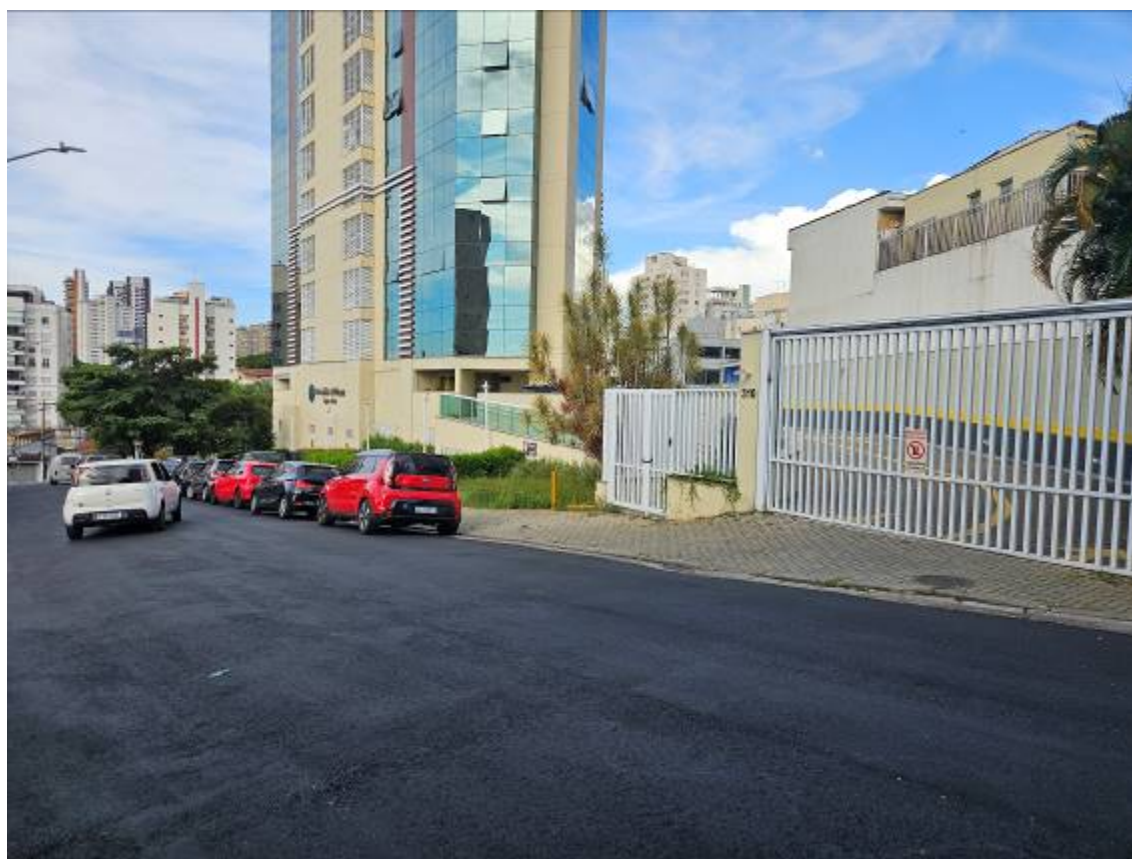


FOTO 9: TÉRREO DO IMÓVEL PARA A RUA JERONIMA DIAS.



FOTO 10: FACHADA EDIFICADA PARA A RUA JERONIMA DIAS.



FOTO 11: ACESSO AO IMÓVEL.



FOTO 12: HALL DO ANDAR TÉRREO.



FOTO 13: HALL DO ANDAR.



FOTO 14: PORTA DE ENTRADA DA SALA 45 INUTILIZADA EM DECORRÊNCIA DE ESTAR UNIFICADA À UNIDADE 44.



FOTO 15: CIRCULAÇÃO INTERNA.



FOTO 16: COPA.



FOTO 17: LAVABO.



FOTO 18: SALA DE REUNIÃO.



FOTO 19: SALA DE DIRETORIA.



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 indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, 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 escritórios na região é da ordem de 5% (cinco por cento).

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

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.001, apresentando para a Avenida Água Fria setor 070 quadra 165 o índice fiscal 2.239.

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 Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Escritório Padrão Superior, apresentando o fator 6,371.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck



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

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

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

No presente caso, imóvel comercial/serviços, tipo escritório, padrão médio, 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 12 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,20 ou 20%.



O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, 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 “a) nova”.

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.



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 “a” com percentual de “20”, corresponde a 0,880.

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

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

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,880 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,904$$

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 8 (oito) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/04/2025		
SETOR: 067	QUADRA: 224	ÍNDICE DO LOCAL: 1.174,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA PAULO DE FARIA			NÚMERO: 182		
COMP.: 4º ANDAR	BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório	ESTADO:	FACE:			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório superior <i>of</i> elev.	COEF. PADRÃO: 6,371	CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular			
COEF. DEP. (k): 0,90	IDADE: 12 anos	FRACÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 43,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 43,00		
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\$): 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA: ROMANO & SOUZA IMÓVEIS					
CONTATO: SRA. SILVANA	TELEFONE: (11)-24428776				
OBSERVAÇÃO:					
OFERTA EM REAIS					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc: 1.803,76	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.941,86		
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	11.745,62		
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.181,4		
VAGAS: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00				
	FT ADICIONAL 05: 0,00				
	FT ADICIONAL 06: 0,00				



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 2					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/04/2025		
SETOR: 070	QUADRA: 165	ÍNDICE DO LOCAL: 2.239,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AVENIDA ÁGUA FRIA			NÚMERO: 467		
COMP.: 13º ANDAR	BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório	ESTADO:	FACE:			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório superior of elev.	COEF. PADRÃO: 6,371	CONSERVAÇÃO: a - novo			
COEF. DEP. (k): 0,904	IDADE: 12 anos	FRACÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 37,22	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 37,22		
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\$): 450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA: LOPES ONE IMÓVEIS					
CONTATO: SRA. MERE	TELEFONE: (11)-22629988				
OBSERVAÇÃO: OFERTA EM REAIS					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	11.485,76
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	11.485,76
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/04/2025		
SETOR: 070	QUADRA: 165	ÍNDICE DO LOCAL: 2.239,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AVENIDA ÁGUA FRIA			NÚMERO: 467		
COMP.: 8º ANDAR	BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório	ESTADO:	FACE:			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório superior <i>of elev.</i>	COEF. PADRÃO: 6,371	CONSERVAÇÃO: a - novo			
COEF. DEP. (k): 0,904	IDADE: 12 anos	FRACÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 37,22	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 37,22		
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\$): 430.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA: HAROLDO LOPES IMÓVEIS					
CONTATO: SR. CURY	TELEFONE: (11)-38833883				
OBSERVAÇÃO: OFERTA EM REAIS					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	10.975,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.975,28
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA		4		
NÚMERO DA PESQUISA:	SAO PAULO - SP - 2025	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA:	23/04/2025	
SETOR:	070	QUADRA:	174	
ÍNDICE DO LOCAL:	3.358,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO				
ENDEREÇO:	AVENIDA NOVA CANTAREIRA		NÚMERO:	291
COMP.:	4º ANDAR	BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:		UF:	SP	
DADOS DA REGIÃO				
MELHORAMENTOS :				
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO				
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00	
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não	
DADOS DO APARTAMENTO				
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS				
PADRÃO:	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,273	
CONSERVAÇÃO:	c - regular	TAXA:	0,00	
COEF. DEP. (k):	0,738	IDADE:	26 anos	
FRACÇÃO:	0,00	VAGAS COB.:	1	
VAGAS DESCOB.:	0			
DIMENSÕES				
A. PRIVATIVA M²:	38,00	ÁREA COMUM M²	0,00	
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	38,00	
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\$):	319.000,00	
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00	
IMOBILIÁRIA:	LOPES CONDESSA MÓVEIS			
CONTATO:	SRA. MAISA			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11)-29714600			
OFERTA EM REAIS				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-531,51	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.435,07	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	1.328,51	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: 7.975,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 10.207,07
		VARIAÇÃO: 1,2799



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/04/2025		
SETOR: 070	QUADRA: 174	ÍNDICE DO LOCAL: 2.218,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA MAESTRO JOÃO GOMES DE ARAUJO				NÚMERO: 50	
COMP.: 3º ANDAR		BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	5,273	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,620	IDADE: 29 anos	FRAÇÃO:	0,00	TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	38,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 38,00
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\$):	293.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA:	LOPES CONDESSA MÓVEIS				
CONTATO:	SRA. FÁTIMA			TELEFONE: (11)-29714600	
OBSERVAÇÃO:					
OFERTA EM REAIS					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	13,87	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7,325,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	2.684,26	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	11.243,36
PADRÃO Fp:	1.220,23	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,5349
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 6					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/04/2025		
SETOR: 070	QUADRA: 174	ÍNDICE DO LOCAL: 2.218,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA MAESTRO JOÃO GOMES DE ARAUJO				NÚMERO: 50	
COMP.: 6º ANDAR		BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Escritório	ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório médio c/ elev.		COEF. PADRÃO:	5,273	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k):	0,620	IDADE: 29 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	47,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M²: 47,00
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\$):	345.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	LOPES CONDESSA MÓVEIS				
CONTATO:	SRA. VÂNIA				TELEFONE: (11)-29714600
OBSERVAÇÃO:					
OFERTA EM REAIS					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	13,20	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	6.973,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	2.555,42	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.703,69
PADRÃO Fp:	1.161,66	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1.5349
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/04/2025		
SETOR: 073	QUADRA: 008	ÍNDICE DO LOCAL: 2.711,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: RUA DOUTOR CESAR			NÚMERO: 1.369		
COMP.: 13º ANDAR	BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório	ESTADO:	FACE:			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 5,273	CONSERVAÇÃO: c - regular			
COEF. DEP. (k): 0,895	IDADE: 11 anos	FRACÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 38,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 38,00		
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\$): 380.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA: LOPES ONE IMÓVEIS					
CONTATO: SRA. SUELI	TELEFONE: (11)-22669988				
OBSERVAÇÃO: OFERTA EM REAIS					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	-330,80	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	76,42	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.828,18
PADRÃO Fp:	1.582,55	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,1398
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 23/04/2025		
SETOR: 070	QUADRA: 165	ÍNDICE DO LOCAL: 2.239,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: AVENIDA ÁGUA FRIA			NÚMERO: 467		
COMP.: SALA Nº 194	BAIRRO:	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (ct) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00			
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: Não			
TOPOGRAFIA: plano					
CONSISTÊNCIA: seco					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Escritório	ESTADO:	FACE:			
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO: escritório superior <i>of elev.</i>	COEF. PADRÃO: 6,371	CONSERVAÇÃO: a - novo			
COEF. DEP. (k): 0,904	IDADE: 12 anos	FRACÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²: 37,22	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 37,22		
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\$): 420.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00			
IMOBILIÁRIA: GERENTE PREDIAL					
CONTATO: SR. LUCIANO	TELEFONE: (11)-940841016				
OBSERVAÇÃO: OFERTA EM REAIS					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	10.720,04
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	10.720,04
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA	
DESCRIÇÃO: Multiplan x Rubim	DATA: 23/04/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP	
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,95	PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8
OBSERVAÇÃO:	
FATORES	
FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2,239,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 12 Estado de Conservação A - NOVO
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	escritório superior c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,03

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores Localização, Obsolescência e Padrão, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 4,45%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 18,54%.

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



3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA PAULO DE FARIA ,182	9.941,86	11.745,62	1,1814
<input checked="" type="checkbox"/>	2 AVENIDA ÁGUA FRIA ,467	11.485,76	11.485,76	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 AVENIDA ÁGUA FRIA ,467	10.975,28	10.975,28	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 AVENIDA NOVA CANTAREIRA ,291	7.975,00	10.207,07	1,2799
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA MAESTRO JOÃO GOMES DE ARAUJO ,50	7.325,00	11.243,36	1,5349
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MAESTRO JOÃO GOMES DE ARAUJO ,50	6.973,40	10.703,69	1,5349
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA DOUTOR CESAR ,1.369	9.500,00	10.828,18	1,1398
<input checked="" type="checkbox"/>	8 AVENIDA ÁGUA FRIA ,467	10.720,04	10.720,04	1,0000

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



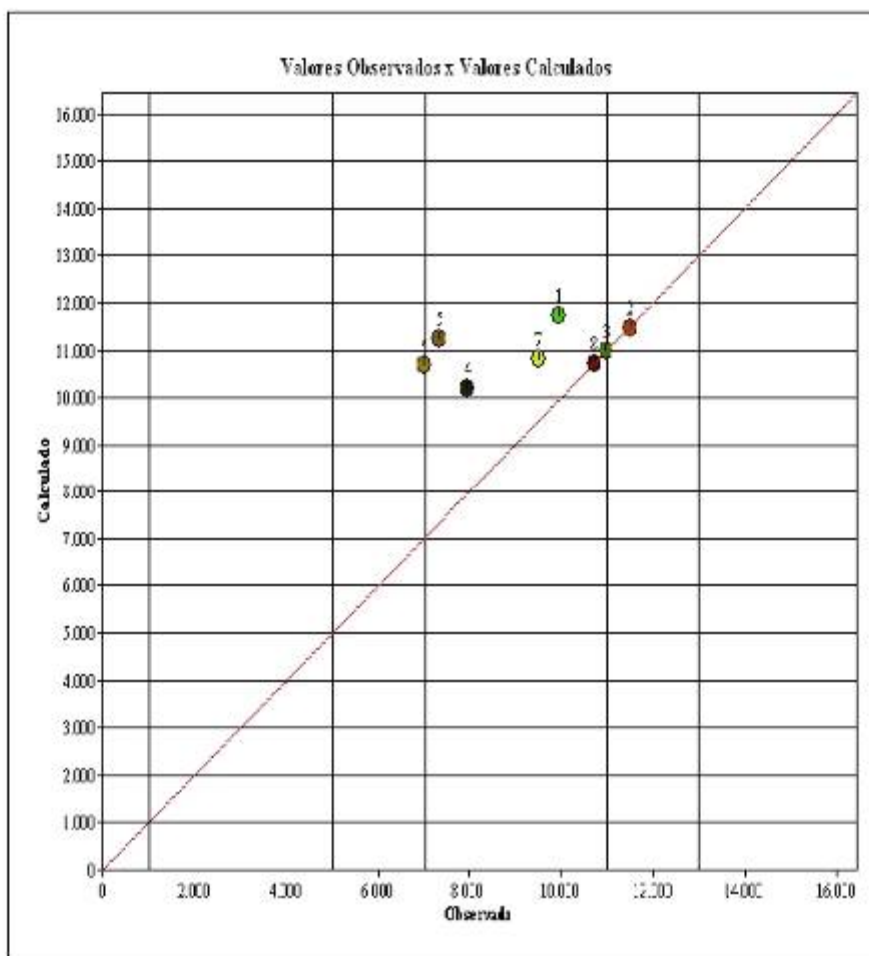
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.941,86	11.745,62
2	11.485,76	11.485,76
3	10.975,28	10.975,28
4	7.975,00	10.207,07
5	7.325,00	11.243,36
6	6.973,40	10.703,69
7	9.500,00	10.828,18
8	10.720,04	10.720,04

GRÁFICO DE DISPERSÃO





3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 10.988,63/m², atingindo o grau de fundamento II e o grau de precisão.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Escritório vertical		Local : Av. Água Fria 467 sala 45 Água Fria SAO PAULO - SP			Data : 23/04/2025		
Cliente : Multiplan x Rubim		Edificação m² : 37,22		Modalidade : Venda			
Área terreno m² : 2.000,00		Distribuição espacial					
VALORES UNITÁRIOS				VALORES HOMOGENEIZADOS			
Média Unitários : 9.362,04				Média Unitários : 10.988,63			
Desvio Padrão : 1.735,80				Desvio Padrão : 489,19			
- 30% : 6.553,43				- 30% : 7.692,04			
+ 30% : 12.170,66				+ 30% : 14.285,21			
Coeficiente de Variação : 18,5400				Coeficiente de Variação : 4,4500			
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 10.988,63				VALOR TOTAL (R\$): 408.996,81			
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 10.988,63000							
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma				INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando			
INTERVALO MÍNIMO : 10.743,90				INTERVALO MÍNIMO : 10.743,90			
INTERVALO MÁXIMO : 11.233,36				INTERVALO MÁXIMO : 11.233,36			
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:

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

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área privativa construída: 37,22m²

V_u = Valor unitário: R\$ 10.988,63/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 37,22\text{m}^2 \times \text{R\$ } 10.988,63/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 408.996,00$ equivalendo a R\$ 410.000,00 redondos.

(QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2025.



3.4.- 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\$ 410.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 410.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 410.000,00$

(QUATROCENTOS E DEZ MIL REAIS)

O valor é válido para abril de 2025.



4.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 44 (quarenta e quatro) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 24 de abril de 2025.

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



ANEXO 1

