

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ex^{ma}. Sra. Dra. JUÍZA DE DIREITO DA 2^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
IPIRANGA - SÃO PAULO - SP

Processo nº. 1001626-70.2024.8.26.0010

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARQUES DE OLINDA

Requerido: ESPÓLIO DE MARIA JOSÉ DIAS CLARO

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^o. Civil,
CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido
respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários,
apresentar a este Digno Juízo a sua

AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

Sumário.....	2
1 – PRELIMINARES	3
2 - VISTORIA	5
2.1 – Do Local	5
2.2 - Do Cadastro Municipal	6
2.3 - Do Terreno	9
2.4 – Do Condomínio	9
2.4.1 - Da Classificação do Edifício	15
2.5 – Do Apartamento Avaliando – Matrícula 63.051	16
2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)	25
2.5.2 - Do Estado de Conservação.....	25
2.6 – Da vaga de garagem de número 12 – Matrícula 131.840.....	26
2.6.1 - Das Áreas Construídas (A.C.).....	27
2.7 – Da Vaga de Garagem de número 31 – Matrícula 63.052	27
2.7.1 - Das Áreas Construídas (A.C.).....	27
2.8 – Da vaga de garagem de número 46 – Matrícula 63.053	27
2.8.1 - Das Áreas Construídas (A.C.).....	28
3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO	28
3.1 - Homogeneização dos Paradigmas	29
3.1.1 - Fatores Utilizados	30
3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)	30
3.2 - Valor Total do Apartamento com as 4 vagas (V.I.)	33
3.3 - Valor do Apartamento sem vaga (V.I.1.)	33
3.4 - Valor das vagas de garagem.....	34
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO.....	35

ANEXOS

Anexo 01 - Pesquisas de Valores

Anexo 02 – Homogeneização dos paradigmas

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 – PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação
dos imóveis de matrículas 63.051, 131.840, 63.052 e 63.053, descritos abaixo:

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 63051	ficha 01
São Paulo, 03 de Janeiro de 19 83	
IMÓVEL: O apartamento nº12, localizado no 1º andar ou 2º pavimento, tipo B do Edifício Marques de Olinda, situado à rua Marques de Olinda nº528, no 18º Subdistrito-Ipiranga, com a área útil de 98,04m2., área comum de 47,46 m2., e a área construída de 145,50m2., correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,2771% ou 31,93m2.-- PROPRIETÁRIA: SANTA MARIA -INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., com sede - nesta Capital, à rua Breno Ferraz de Amaral nº 328, inscrita no CgC sob nº 47.193.362/0001-00.-- REGISTRO ANTERIOR: R. 2 da matr. 38.432 em 09-05-1980 deste CONTRIBUINTE: 043.086.0021-9/0022-7/0023-5/0024-3/0025-1/0026-1/0027-8/0028-6/0029-4/0030-8/0035-9/0036-7/0037-5/0038-3/0039-1/ em área maior. O OFICIAL	

2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	6º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 131.840	ficha 01
ACC São Paulo 14 de janeiro de 1997	
IMÓVEL: Uma vaga de garagem sob nº 12, Tipo E, localizada no 1º Subsolo do EDIFÍCIO MARQUES DE OLINDA, situado à Rua Marquês de Olinda, nº 528, no 18º Subdistrito-Ipiranga, contendo a área útil de 21,35m2; a área comum de 5,16m2; e a área total de 26,51m2; correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,2327% ou 5,82m2. O terreno onde se acha construído o Edifício Marques de Olinda, encerra a área de 2.500,00m2. PROPRIETÁRIA: SANTA MARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Breno Ferraz do Amaral, nº 328, inscrita no CGC/MF sob nº 47.193.362/0001-00. REGISTRO ANTERIOR: R.3/M.38.432, feito em 23/07/1981, e especificação de condomínio registrada sob nº 09 na Matrícula nº 38.432, em 21/07/1.982, todos deste Registro. CONTRIBUINTE: 043.086.0244-0.	

3

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3

CNM 142935.2.0063052-94

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matricula **63.052** ficha **01**

São Paulo, 03 de Janeiro de 19 83.

Imóvel. A vaga sob nº 31 da Garage localizada no 1º subsolo do Edifício - Marques de Olinda, situado à Rua Marques de Olinda nº 528, no 18º Subdistrito - Ipiranga, possuindo a área útil de 21,35m², área comum de 5,16m² totalizando a área construída de 26,51m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,2327% ou 5,82m², vaga essa do tipo E.-

Proprietária: SANTA MARIA - INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA., com sede - nesta Capital, à Rua BZ, digo Rua Breno Ferraz do Amaral nº 328, inscrita no CGC/MF sob nº 47.193.362/0001-00.-

Registro Anterior: R:02/M. 38.432 em 09/05/1.980 deste.

Contribuinte: 043.086.0021-9/0022-7/0023-5/0024-3/0025-1/0026-1/0027-8/-0028-6/0029-4/0030-8/0035-9/0036-7/0038-3 e 0039-1, digo 0036-7/0037-5/-0038-3 e 0039-1 (em área maior).-

O OFICIAL 

4

CNM 142935.2.0063053-91

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matricula **63.053** ficha **01**

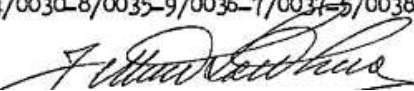
São Paulo, 03 de janeiro de 19 83

Imóvel: A vaga sob nº 46 da garage localizada no 1º subsolo do Edifício - Marques de Olinda, situado à Rua Marques de Olinda nº 528, no 18º Subdistrito - Ipiranga, possuindo a área útil de 21,35m², área comum de 5,16m², totalizando a área construída de 26,51m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,2327% ou 5,82m², vaga essa do tipo E.

Proprietária: SANTA MARIA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Breno Ferraz do Amaral nº 328, inscrita no CGC sob nº 47.193.362/0001-00.

Registro Anterior: R. 2 da matr. 38.432 em 09/5/80 deste.

Contribuinte: 043.086. 0021-9/0022-7/0023-5/0024-3/0025-1/0026-1/0027-8/0028-6/0029-4/0030-8/0035-9/0036-7/0037-5/0038-3 e 0039-1 em maior área.

O OFICIAL 

4

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

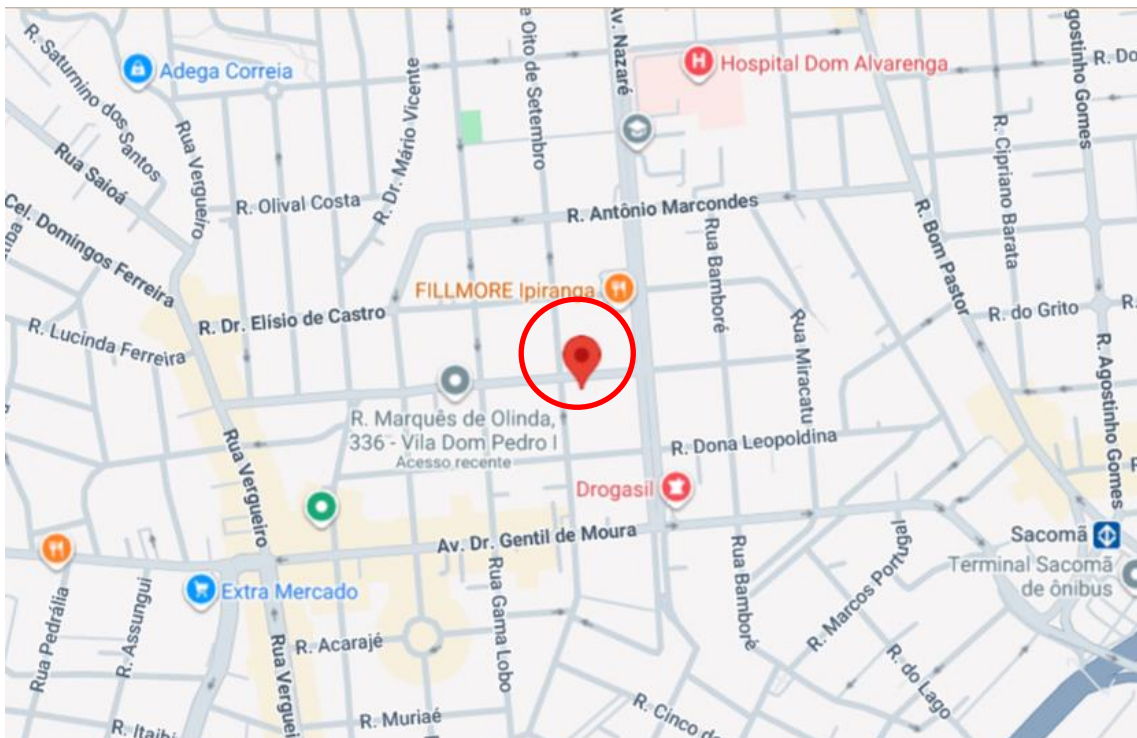
2 - VISTORIA

2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao endereço Rua Marquês de Olinda, 528, onde estão localizados os imóveis, verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local.

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

De acordo com a Lei de Zoneamento nº 18.177/24 o avaliando está situado em uma ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana), que concentra construções e usos residenciais e não residenciais próximos a eixos de transporte público (metrô, trem, corredores de ônibus), buscando adensamento populacional e construtivo, com maiores coeficientes de aproveitamento para facilitar o desenvolvimento urbano e a mobilidade.

2.2 - Do Cadastro Municipal

Os imóveis objetos da presente Ação estão cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, situam-se na Rua Marquês de Olinda, 528, São Paulo - SP. De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo pertencem ao setor 043, quadra 086.

Cujo índice fiscal é: = R\$ 3.554,00/26.

Verificamos que no cadastro municipal as garagens 31 e 46 estão unificadas.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Imóvel 1 - Apartamento



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 043.086.0132-0

Local do Imóvel:
R MARQUES DE OLINDA, 528 - AP 12
IPIRANGA - CEP 04277-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARQUES DE OLINDA, 528 - AP 12
IPIRANGA - CEP 04277-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.500	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0127
Área total (m²):	2.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	146	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	460	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.554,00
- da construção:	2.528,00

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

- da área incorporada:	173.105,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	180.854,00
Base de cálculo do IPTU:	353.959,00

Imóvel 2 - Garagem 12



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 043.086.0244-0

Local do Imóvel:
R MARQUES DE OLINDA, 528 - VAGA 12
IPIRANGA - SUBSOLO I - CEP 04277-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARQUES DE OLINDA, 528 - VAGA 12
IPIRANGA - SUBSOLO I - CEP 04277-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.500	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0023
Área total (m²):	2.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	27	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	460	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.554,00
- da construção:	2.528,00

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

- da área incorporada:	31.350,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	33.446,00
Base de cálculo do IPTU:	64.796,00

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Imóvel 3 - Garagem 31



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 043.086.0183-5

Local do Imóvel:
R MARQUES DE OLINDA, 528 - VAGA 31 E 46
IPIRANGA - SUBSOLO I - CEP 04277-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARQUES DE OLINDA, 528 - VAGA 31 E 46
IPIRANGA - SUBSOLO I - CEP 04277-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.500	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0046
Área total (m²):	2.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	460	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.554,00
- da construção:	2.528,00

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

- da área incorporada:	62.700,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	66.891,00
Base de cálculo do IPTU:	129.591,00



Imóvel 4 - Garagem 46



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 043.086.0183-5

Local do Imóvel:
R MARQUES DE OLINDA, 528 - VAGA 31 E 46
IPIRANGA - SUBSOLO I - CEP 04277-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MARQUES DE OLINDA, 528 - VAGA 31 E 46
IPIRANGA - SUBSOLO I - CEP 04277-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.500	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0046
Área total (m²):	2.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	460	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.554,00
- da construção:	2.528,00

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

- da área incorporada:	62.700,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	66.891,00
Base de cálculo do IPTU:	129.591,00



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Condomínio

possui as seguintes características:

Área: 2.500,00 m²

Testada : 50,00 m

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

2.4 – Do Condomínio

Situado na Rua Marquês de Olinda, o

Condomínio Edifício Marques de Olinda é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais.

Possui áreas de lazer como: piscina, quadra,

playground, salão de festas, churrasqueira, salão de jogos e área pet.

Seguem abaixo algumas fotos do Condomínio:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 1 – Fachada

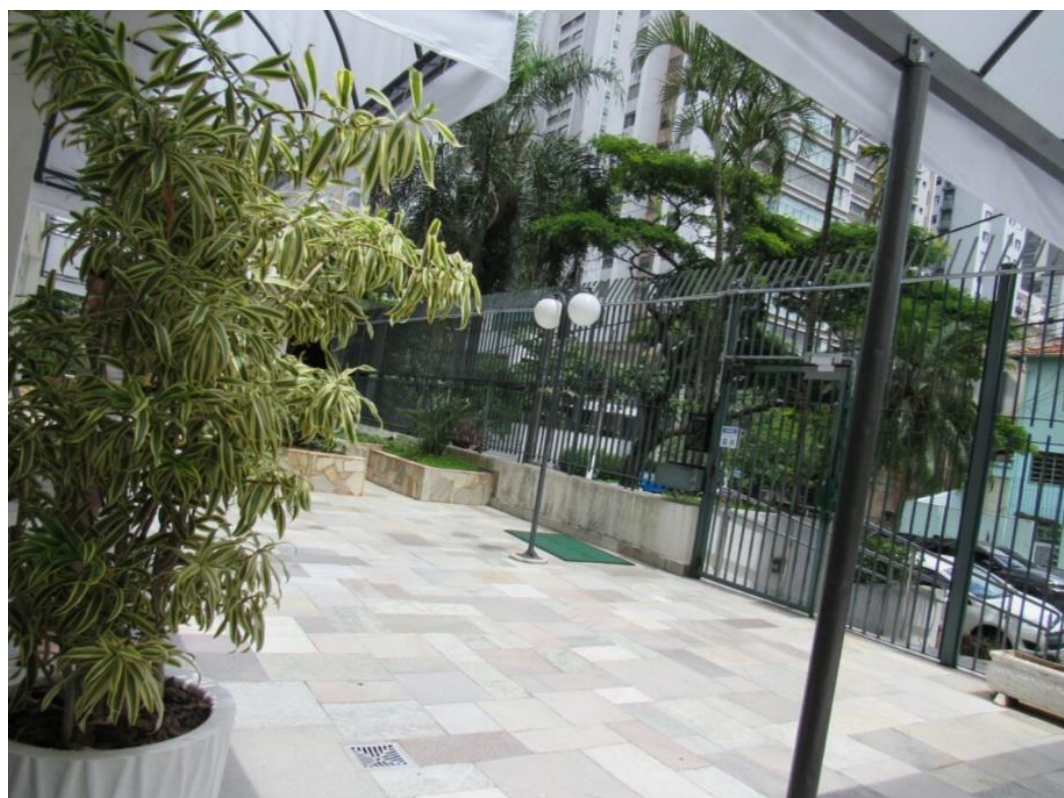


Foto 2 – Área externa

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 3 – Hall de entrada



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 4 – Salão de jogos

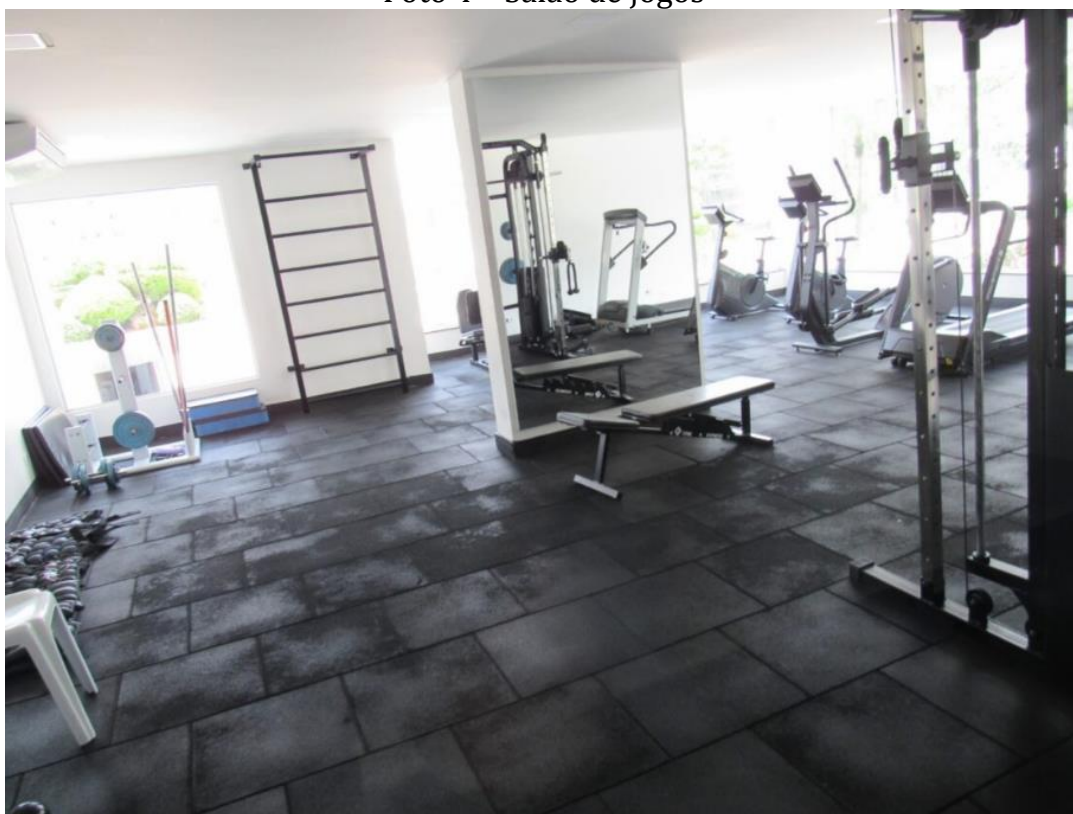


Foto 4 – Academia



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 5 – Piscina



Foto 6 – Churrasqueira

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 7 – Quadra



Foto 8 – Playground

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

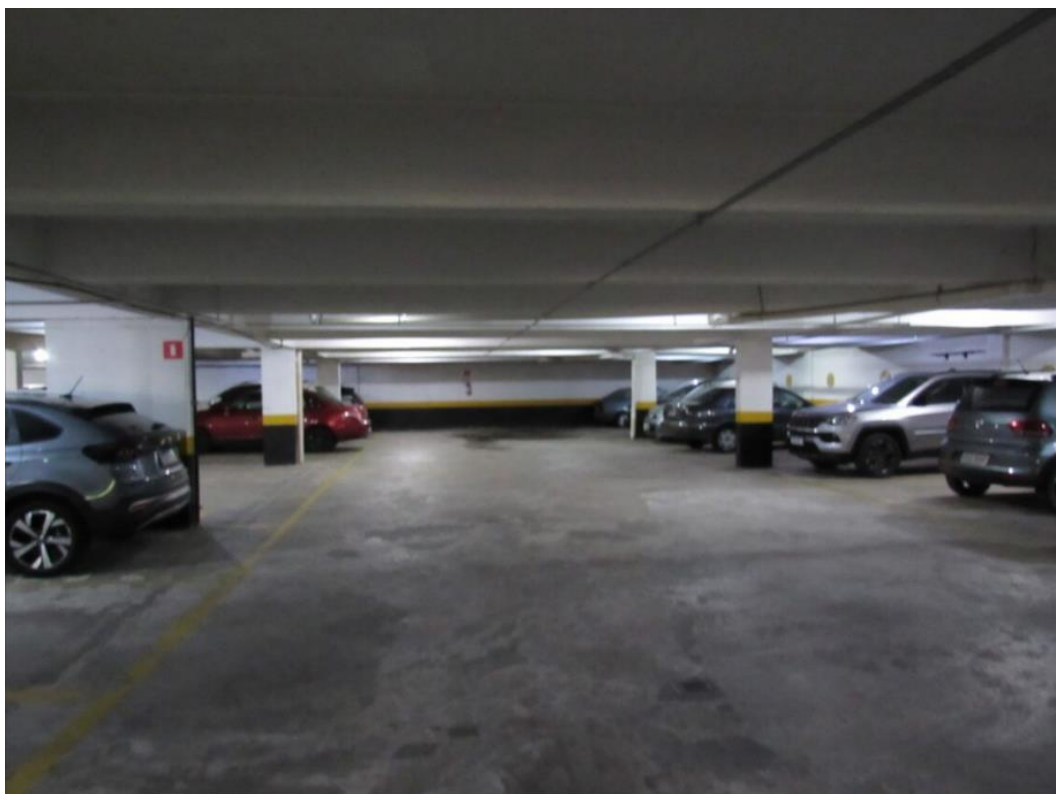


Foto 9 – Garagem

2.4.1 - Da Classificação do Edifício

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

2.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro".

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso.
- **Forros:** geralmente rebaixados com placas termoacústicas.
- **Instalações elétricas:** sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
	Com elevador	5,768	6,371	7,072

2.5 – Do Apartamento Avaliando – Matrícula 63.051

O apartamento avaliando está localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Marques de Olinda, recebendo o número 12 (doze) e possuindo três vagas de garagem.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Para efeito de avaliação, será apurado o valor do imóvel sem as vagas, cujos valores serão apurados separadamente.

Seguem abaixo algumas fotos do Apartamento:



Foto 10 – Porta de entrada

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 11 – Cozinha



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 12 – Cozinha

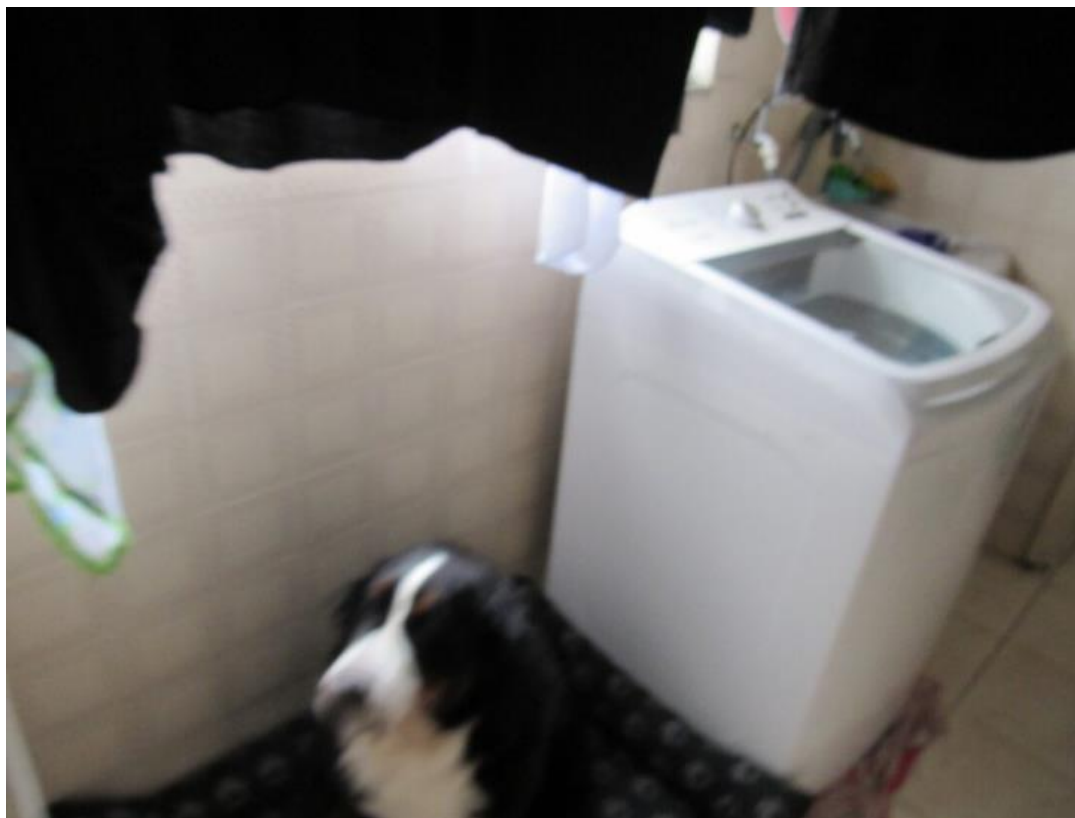


Foto 13 – Área de serviço

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 14 – Sala de estar



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 15 – Varanda



Foto 16 – Quarto

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 17 – Quarto



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 18 – Banheiro



Foto 19 – Banheiro

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 20 – Suíte



Foto 21 – Suíte

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas referentes ao apartamento
avaliando são:

Área Útil = 98,04 m²

Área Comum = 47,46 m²

Área Construída = 145,50 m²

2.5.2 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual,
classificamos as benfeitorias como:

Classificação: Apartamento padrão superior com elevador.

Idade: 43 anos.

Estado de conservação: E – Necessitando de reparos simples.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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	18,18	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 maloneira 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.

2.6 – Da vaga de garagem de número 12 – Matrícula 131.840

Trata-se da vaga de número 12, localizada no 1º

Subsolo do Condomínio Edifício Marques de Olinda.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.6.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas referentes a vaga avaliando
são:

Área Útil = 21,35 m²

Área Comum = 5,16 m²

Área Total = 26,51 m²

2.7 – Da Vaga de Garagem de número 31 – Matrícula 63.052

Trata-se da vaga de número 31, localizada no 1º
Subsolo do Condomínio Edifício Marques de Olinda.

2.7.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas referentes a vaga avaliando
são:

Área Útil = 21,35 m²

Área Comum = 5,16 m²

Área Total = 26,51 m²

2.8 – Da vaga de garagem de número 46 – Matrícula 63.053

Trata-se da vaga de número 46, localizada no 1º
Subsolo do Condomínio Edifício Marques de Olinda.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.8.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas referentes a vaga avaliando são:

Área Útil = 21,35 m²

Área Comum = 5,16 m²

Área Total = 26,51 m²

Para efeito de avaliação, consideraremos para as vagas de garagem o valor de 10% do valor apurado para o apartamento avaliando.

3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais e dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

No presente trabalho será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Comparativo o valor venda das benfeitorias (V.B.) será obtido através da comparação direta entre os diversos

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica.

Tendo em vista que as vagas possuem matrículas distintas do Apartamento, iremos para efeito de Penhora avaliarmos o todo e separadamente.

3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 7 (sete) paradigmas, sendo três deles localizados no Edifício Marques de Olinda e todos especificados nos “Anexos 1 e 2” e listados abaixo conforme a tabela 01.

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
▶ SAO PAULO - SP - 2025	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/01/2026	RUA MARQUES DE OLINDA	125
SAO PAULO - SP - 2025	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/01/2026	RUA MARQUES DE OLINDA	401
SAO PAULO - SP - 2025	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/01/2026	RUA MARQUES DE OLINDA	404
SAO PAULO - SP - 2025	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/01/2026	RUA MARQUES DE OLINDA	528
SAO PAULO - SP - 2025	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/01/2026	RUA MARQUES DE OLINDA	528
SAO PAULO - SP - 2025	6	EDIFICAÇÃO VERTICAL	14/01/2026	RUA MARQUES DE OLINDA	528
SAO PAULO - SP - 2025	7	EDIFICAÇÃO VERTICAL	16/01/2026	RUA SALVADOR SIMÕES	590

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Parâmetros da avaliação			
Tipo de Avaliação 3 - Apartamento	Fator oferta/transação 0,90	* Acréscimo por vaga 0,05	** Parcela benfeitoria 0,80
* Porcentagem de acréscimo por vaga no valor do imóvel ** Valor para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local			
Estudo Valores de Venda			
Ano 2025	Município SÃO PAULO - SP	Metodologia IBAPE-SP	
Dados do avaliando			
Área construída 98,04	Estado de conservação E - REPAROS SIMPLES	Padrão da edificação apartamento superior c/ elev.	Idade 43
Número de vagas 3	Índice de localização 3554,00		
Nome do Fator		Valor Avaliando	Incidência
☒ fatorloc			
☒ fatorobs			
☒ fatorpad			
☒ Fvagas			

3.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 3.554,00/²⁶ retirado da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 43 anos, com o estado de conservação “Necessitando de reparos simples”.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Superior c/ elevador.

Fator Vagas: Sendo o apartamento avaliando possuidor de três vagas.

3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Fob	Fpad	Fvagas	Homogeneização	Var.
☒ 1	RUA MARQUES DE OLINDA ,125	13214,29	322,951	-5759,459	0,000	660,714	8438,49	0,6386
☒ 2	RUA MARQUES DE OLINDA ,401	13263,16	-691,031	-5191,365	0,000	1326,316	8707,08	0,6565
☒ 3	RUA MARQUES DE OLINDA ,404	11175,00	-573,245	-4748,216	0,000	558,750	6412,29	0,5738
☒ 4	RUA MARQUES DE OLINDA ,528	6750,00	0,000	-346,584	0,000	0,000	6403,42	0,9487
☒ 5	RUA MARQUES DE OLINDA ,528	5804,03	0,000	-298,013	0,000	-290,202	5215,82	0,8987
☒ 6	RUA MARQUES DE OLINDA ,528	8001,37	0,000	-410,836	0,000	-1200,205	6390,33	0,7987
☒ 7	RUA SALVADOR SIMÕES ,590	9746,25	132,371	-4222,716	0,000	0,000	5655,90	0,5803
Nome do Fator		Parâmetros/Legenda Resultados						
☒ fatorloc		Unitários			Homogeneização			
☒ fatorobs		Média			Média			
☒ fatorpad		9.707,73			6.746,19			
☒ Fvagas		Desvio padrão			Desvio padrão			
		2.999,72			1.328,87			
		- 30%			- 30%			
		6.795,41			4.722,33			
		+ 30%			+ 30%			
		12.620,05			8.770,05			
		Coef. de variação			Coef. de variação			
		30,90			19,70			

Homogeneizando- se sem os fatores, observada na coluna Unitários, presente na tabela 02, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 9.707,73/m²

Limite inferior: R\$ 6.795,41/m².

Limite superior: R\$ 12.620,05/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 30,90.

Homogeneizando-se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 6.746,19/m²

Limite inferior: R\$ 4.722,33/m².

Limite superior: R\$ 8.770,05/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 19,70.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com todos os fatores “A”, “B”, “C” e “D”. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores “A”, “B”, “C” e “D”, temos:

$$\text{Valor de venda unitário (q)} = \text{R\$ } 6.746,19/\text{m}^2$$

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 03: QUADRO RESUMO

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	10
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 6.746,19

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 6.022,93 Máximo: 7.469,45

Valor unitário: 6.746,19 Valor total: 661.396,47

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 6.022,93 Máximo: 7.469,45

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.2 - Valor Total do Apartamento com as 4 vagas (V.I.)

O valor do apartamento (V.I.) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (**Ap**) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (**q**) já saneado, conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\text{V.I.} = \text{Ap} \times \text{q}$$

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$\text{Ap} = 98,04 \text{ m}^2$$

q: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado de área útil do ap.

$$\text{q} = \text{R\$ } 6.746,19/\text{m}^2$$

$$\text{V.I.} = 98,04 \times 6.746,19$$

$$\text{V.I.} = \text{R\$ } 661.396,47$$

3.3 - Valor do Apartamento sem vaga (V.I.1.)

Conforme já mencionado, o valor final do apartamento será apurado sem o valor das vagas.

O valor apurado para cada vaga será igual a 10% do valor do apartamento com vaga.

Sendo assim o valor do apartamento sem a vaga será:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

$$V.I._1 = V.I. - (0,10 \times V.I. \times 3)$$

$$V.I._1 = 661.396,47 - (0,10 \times 661.396,47 \times 3)$$

$$V.I._1 = 661.396,47 - 198.418,94$$

$$V.I._1 = R\$ 462.977,53$$

Ou em números redondos

V.I._1 = R\$ 462.978,00 (quatrocentos e sessenta e dois mil e novecentos e setenta e oito reais.) – Para janeiro de 2026.

3.4 - Valor das vagas de garagem

O valor apurado para cada vaga será:

$$V.I. = 0,10 \times 661.396,47 = R\$ 66.139,65 \quad \text{Sendo assim:}$$

$$V.I._2 = R\$ 66.139,65$$

$$V.I._3 = R\$ 66.139,65$$

$$V.I._4 = R\$ 66.139,65$$

Ou em números redondos

V.I._2 = R\$ 66.140,00 (sessenta e seis mil e cento e quarenta reais.) – Para janeiro de 2026.

V.I._3 = R\$ 66.140,00 (sessenta e seis mil e cento e quarenta reais.) – Para janeiro de 2026.

V.I._4 = R\$ 66.140,00 (sessenta e seis mil e cento e quarenta reais.) – Para janeiro de 2026.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 35 (trinta e cinco) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada. Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Consta também de 2 Anexos.

- Homogeneizações dos Paradigmas.
- Pesquisas de valores.

São Paulo, 02 de fevereiro de 2026.



Engº. Cândido Padin Neto – CREA 119756/SP –
Perito Judicial dos MM. Juízes de Direto

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** S_043_AP_V_15.01.2026**DATA :** 15/01/2026**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	3.554,00
☒ Obsolescência	Hade 43 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior e elev.
☒ Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,05

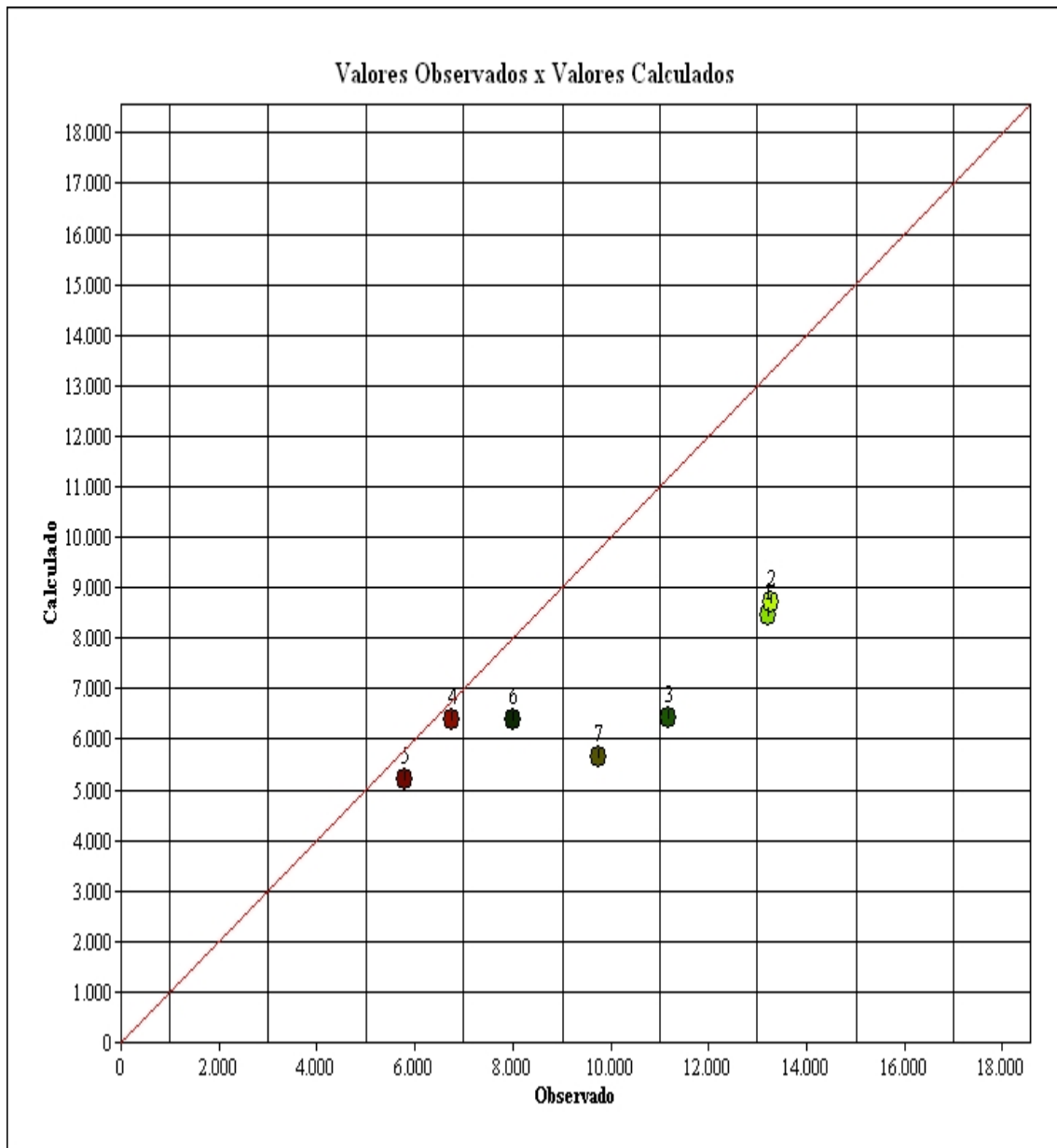
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA MARQUES DE OLINDA ,125	13.214,29	8.438,49	0,6386
☒ 2	RUA MARQUES DE OLINDA ,401	13.263,16	8.707,08	0,6565
☒ 3	RUA MARQUES DE OLINDA ,404	11.175,00	6.412,29	0,5738
☒ 4	RUA MARQUES DE OLINDA ,528	6.750,00	6.403,42	0,9487
☒ 5	RUA MARQUES DE OLINDA ,528	5.804,03	5.215,82	0,8987
☒ 6	RUA MARQUES DE OLINDA ,528	8.001,37	6.390,33	0,7987
☒ 7	RUA SALVADOR SIMÕES ,590	9.746,25	5.655,90	0,5803

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	13.214,29	8.438,49
2	13.263,16	8.707,08
3	11.175,00	6.412,29
4	6.750,00	6.403,42
5	5.804,03	5.215,82
6	8.001,37	6.390,33
7	9.746,25	5.655,90

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : RUA MARQUES DE OLINDA 528 Ap. 12 IPIRANGA SAO PAULO - SP

Data : 15/01/2026

Cliente : 2ª VC FORO REGIONAL IPIRANGA

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 98,04

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.707,73

Desvio Padrão : 2.999,72

- 30% : 6.795,41

+ 30% : 12.620,05

Coeficiente de Variação : 30,9000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.746,19

Desvio Padrão : 1.328,87

- 30% : 4.722,33

+ 30% : 8.770,05

Coeficiente de Variação : 19,7000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform refa todas as caractdos dos dados analisados	☐	Apresentação inform refa todos as caractdos dados refa os fatores	☐
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	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.746,19

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.746,19000

VALOR TOTAL (R\$) : 661.396,47

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.022,93

INTERVALO MÍNIMO : 6.022,93

INTERVALO MÁXIMO : 7.469,45

INTERVALO MÁXIMO : 7.469,45

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 062

ÍNDICE DO LOCAL : 3.167,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE OLINDA

NÚMERO : 125

COMP.:

BARRIO : IPIRANGA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Novo

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE: 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 126,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.850.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

QUINTO ANDAR

CONTATO :

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 322,95	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.214,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -5.759,46	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.438,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,63
VAGAS 660,71	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 062

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 261

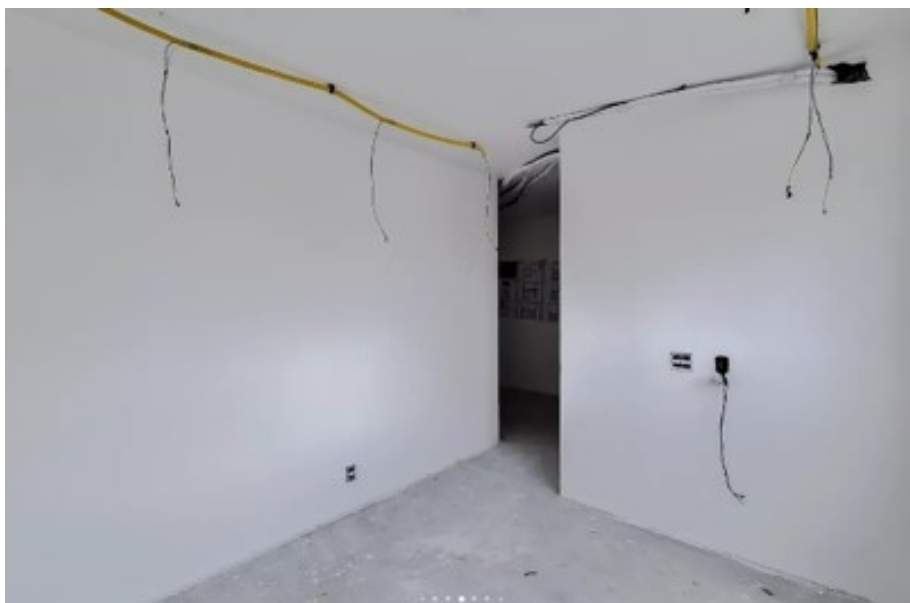


FOTO N° 4

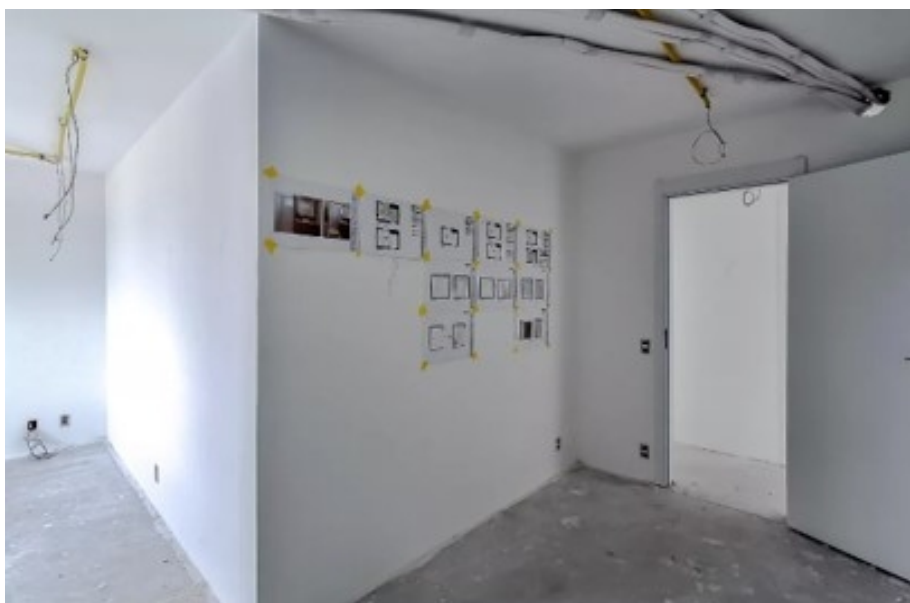


FOTO N° 5



FOTO N° 6

fls. 262

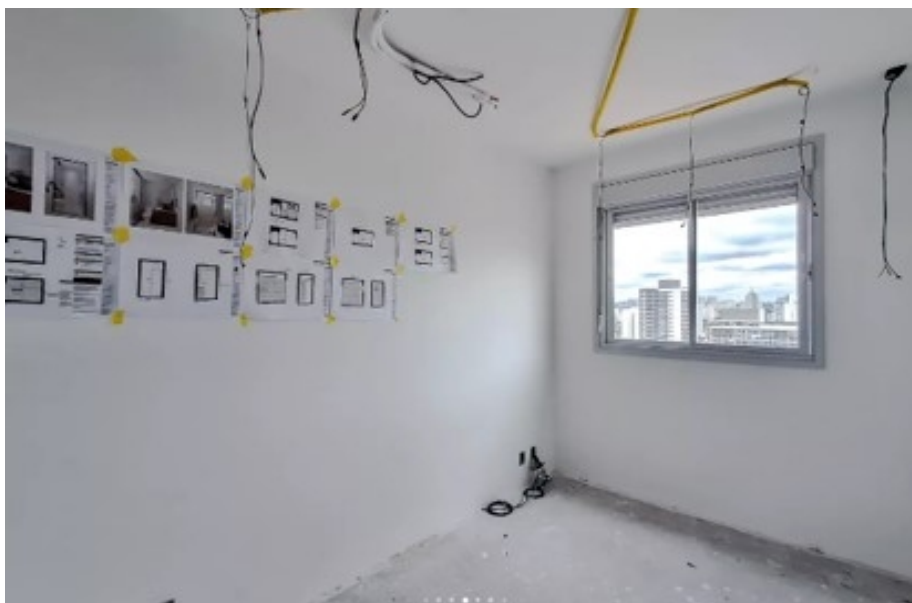


FOTO N° 7

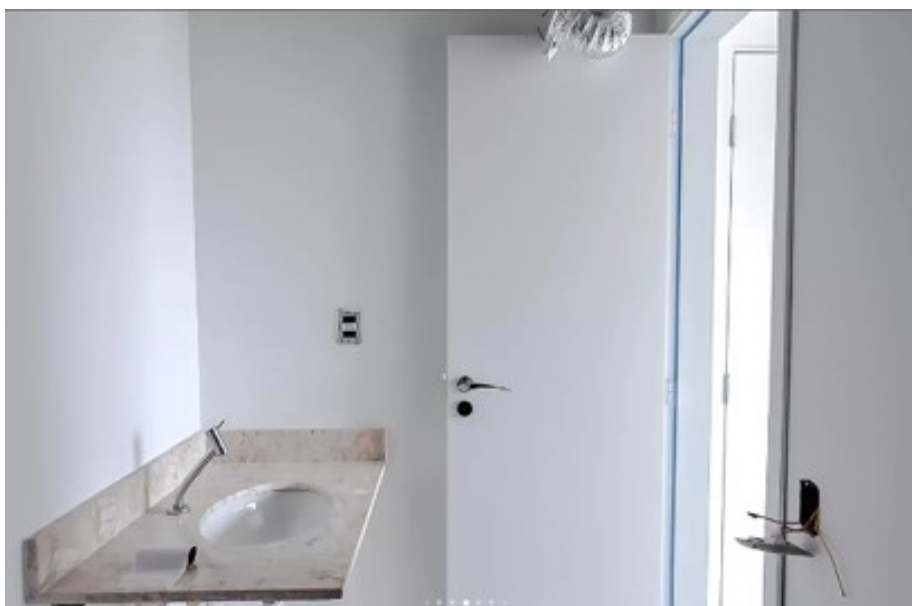


FOTO N° 8

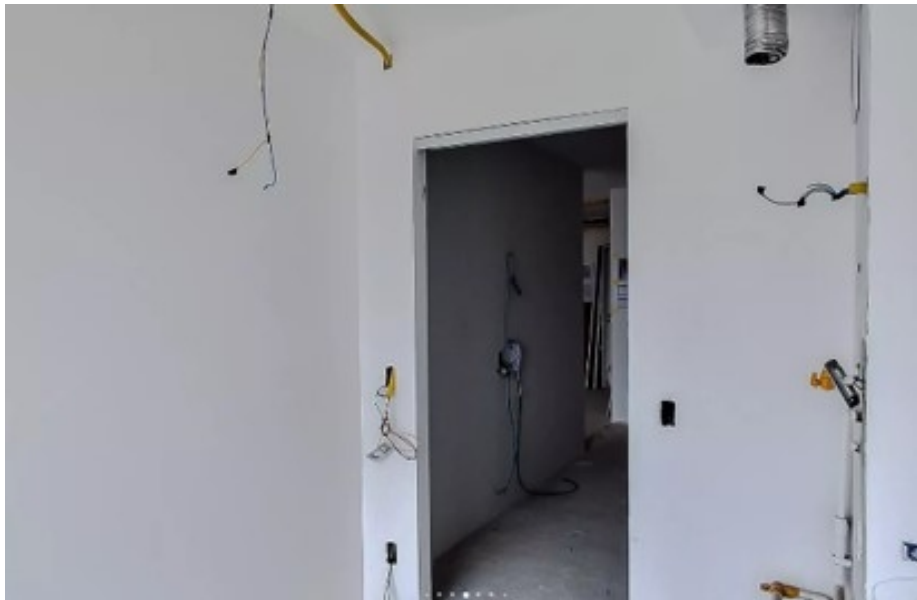


FOTO N° 9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 067

ÍNDICE DO LOCAL : 4.806,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE OLINDA

NÚMERO : 401

COMP.:

BARRO : IPIRANGA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,885 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 57,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 840.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

REVENDA IMÓVEL

CONTATO :

(11) 952439002

TELEFONE : 11-50110788

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-691,03	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-5.191,36	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	1.326,32	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 13.263,32
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.707,36
		VARIAÇÃO : 0,658

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SEIOR : 043

QUADRA : 067

CHAVE GEOGRÁFICA :

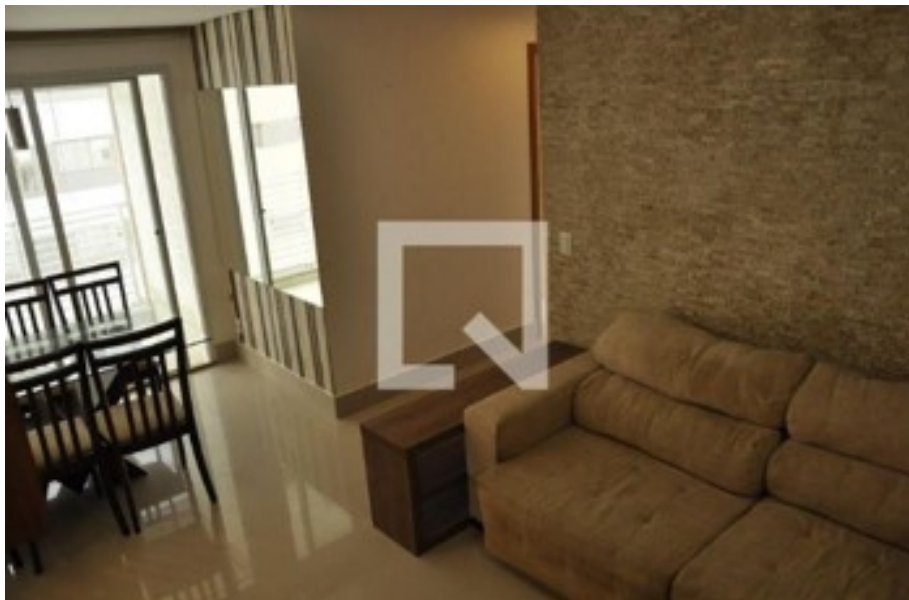


FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 266

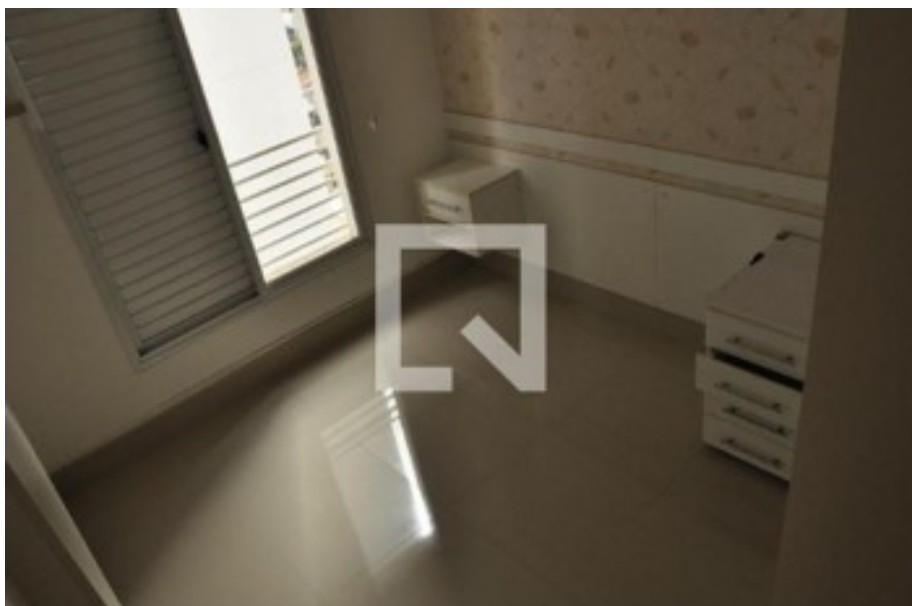


FOTO N° 4



FOTO N° 5

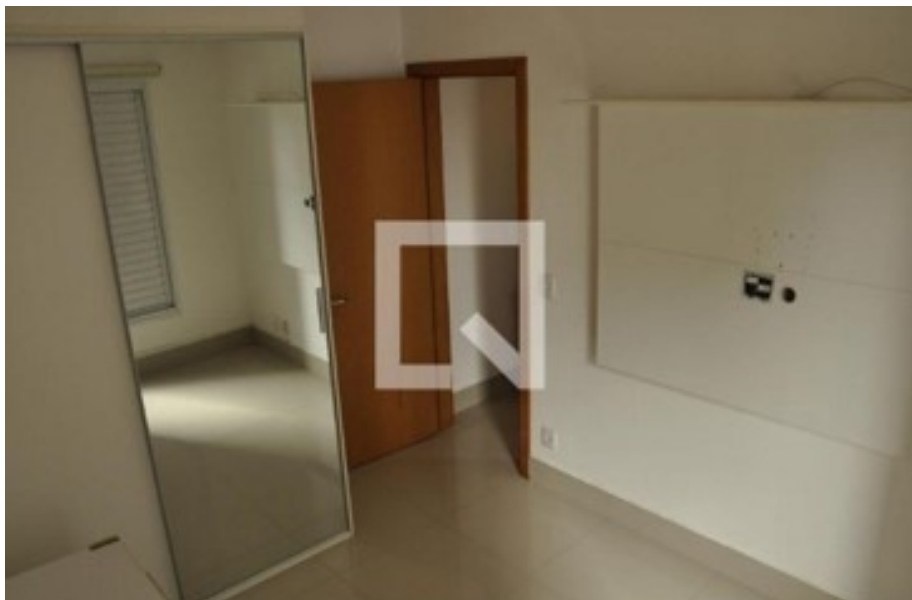


FOTO N° 6

fls. 267



FOTO N° 7



FOTO N° 8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 085

ÍNDICE DO LOCAL : 4.780,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE OLINDA

NÚMERO : 404

COMP.:

BARRO : IPIRANGA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Novo

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,964 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 120,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.490.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

QUINTO ANDAR

CONTATO :

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : -573,24	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.175,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -4.748,22	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.412,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,578
VAGAS 558,75	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 085

CHAVE GEOGRÁFICA :

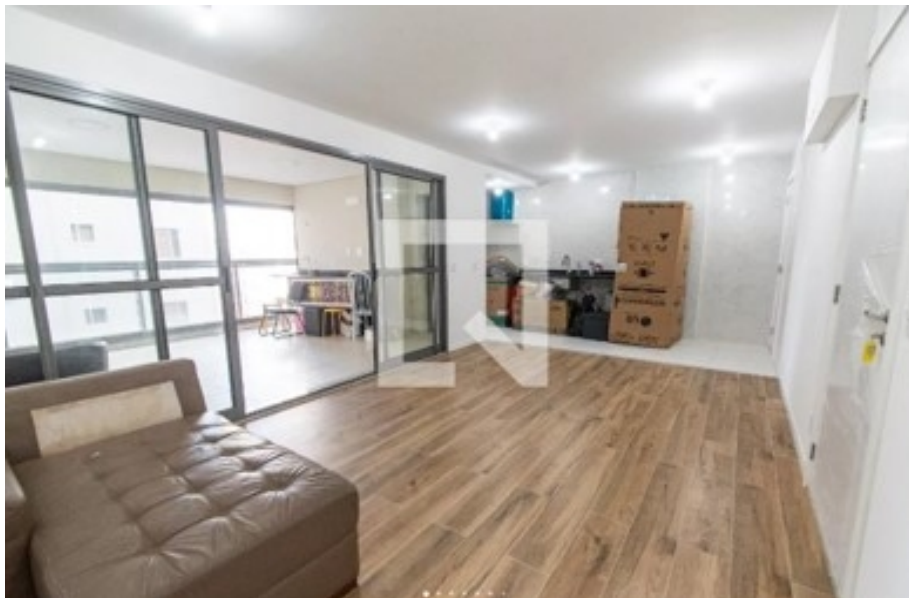


FOTO N° 1

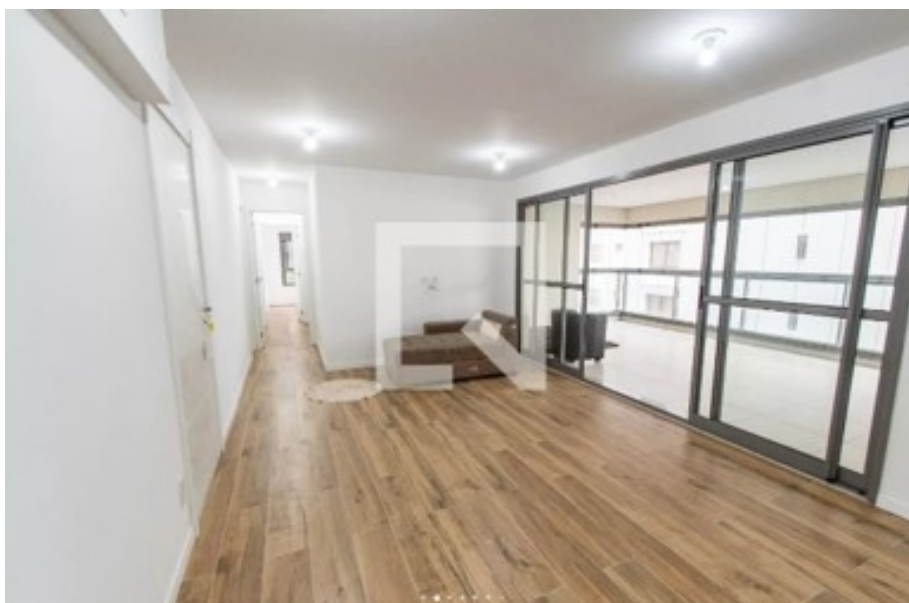


FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 270



FOTO N° 4

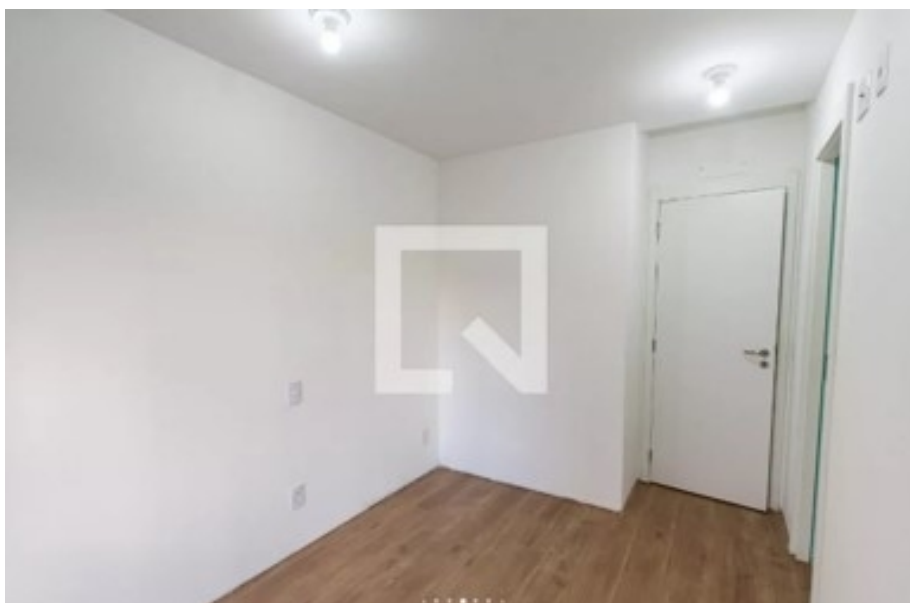


FOTO N° 5

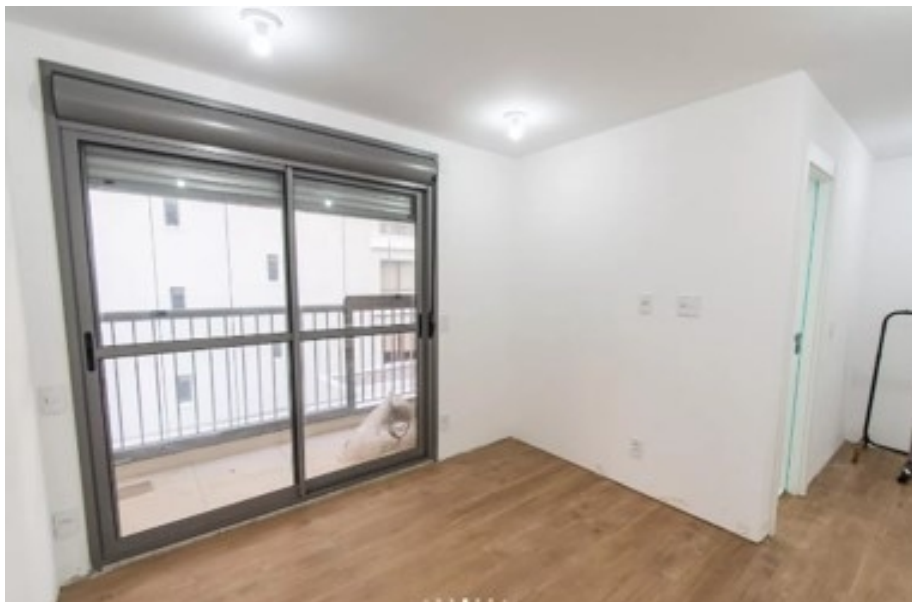


FOTO N° 6

fls. 271

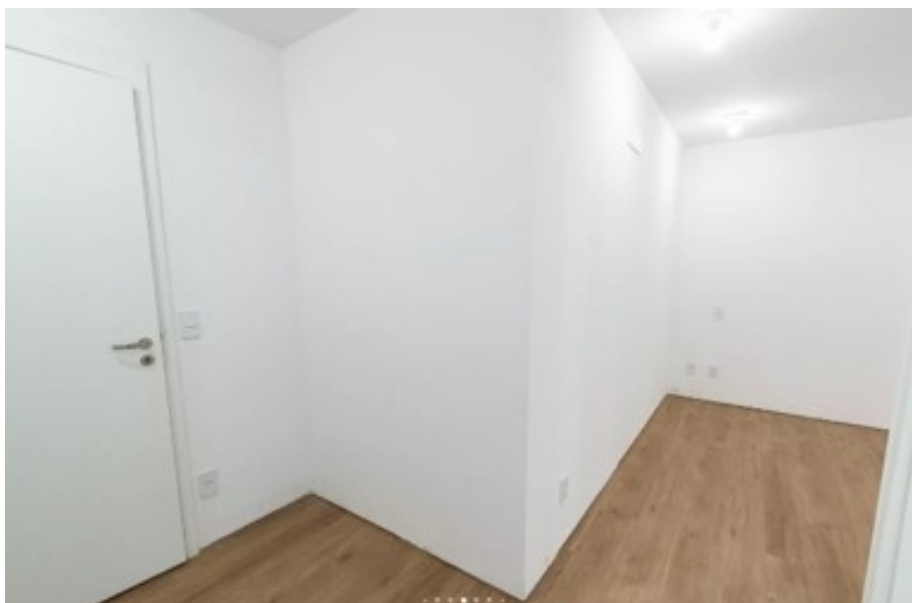


FOTO N° 7

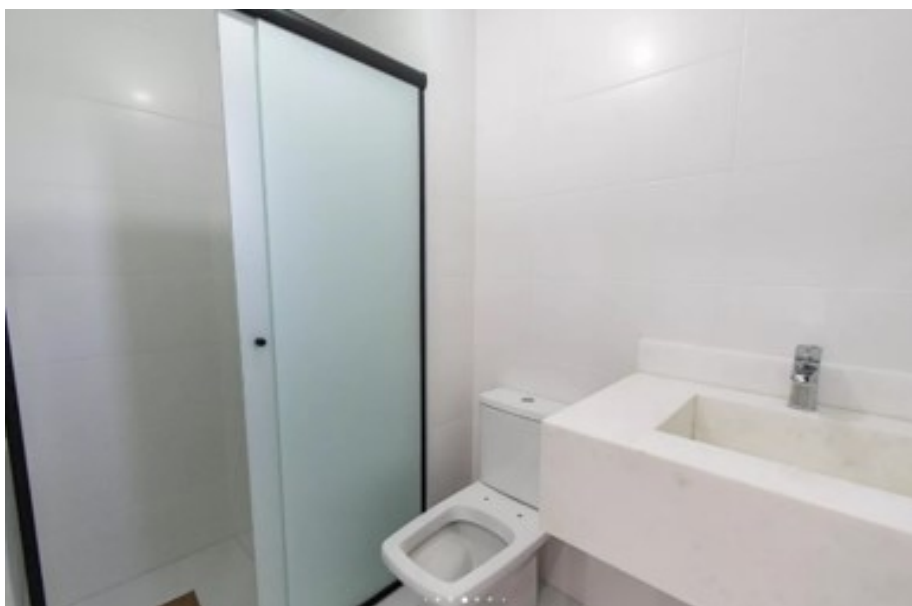


FOTO N° 8



FOTO N° 9

fls. 272

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 086

ÍNDICE DO LOCAL : 3.554,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE OLINDA

NÚMERO : 528

COMP.:

BARRIO : IPIRANGA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k): 0,483 IDADE: 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 180,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 180,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

LOPES PRIME

CONTATO :

(11) 944493237

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.750,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -346,58	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.403,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,94
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SEIOR : 043

QUADRA : 086

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 275

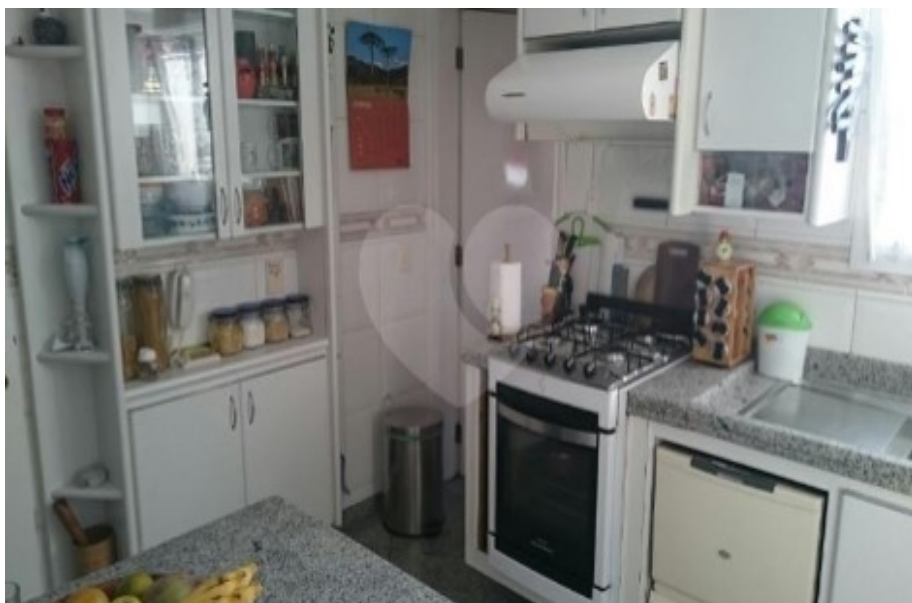


FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6

fls. 276

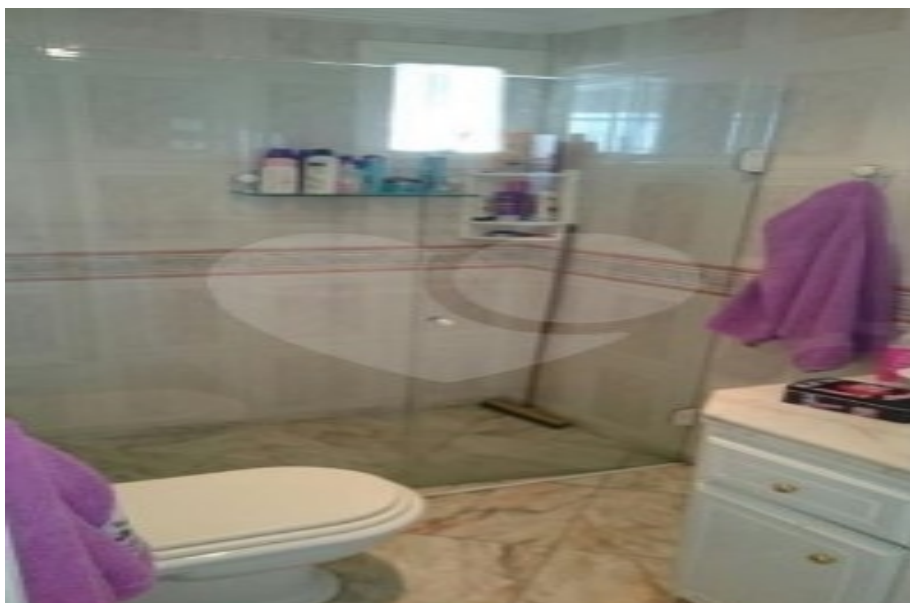


FOTO N° 7



FOTO N° 8



FOTO N° 9

fls. 277



FOTO N° 10

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 086

ÍNDICE DO LOCAL : 3.554,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE OLINDA

NÚMERO : 528

COMP.:

BARRO : IPIRANGA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) : 0,483	IDADE : 43 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 4	VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	233,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	233,00
------------------	--------	---------------	------	------------	------	------------	--------

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.502.600,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

L4S PREMIER 4

CONTATO :

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.804,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -298,01	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.215,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,89
VAGAS -290,20	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 086

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

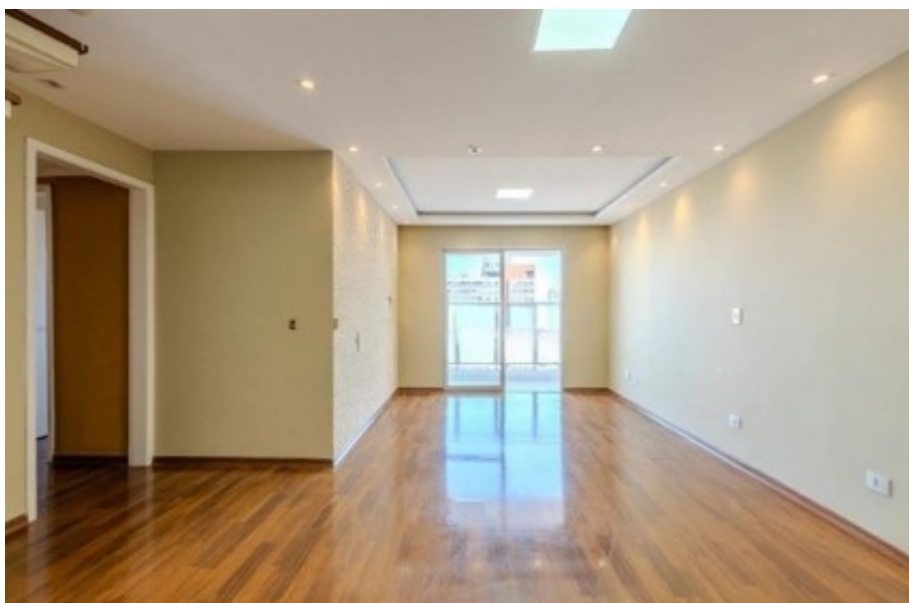


FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 280

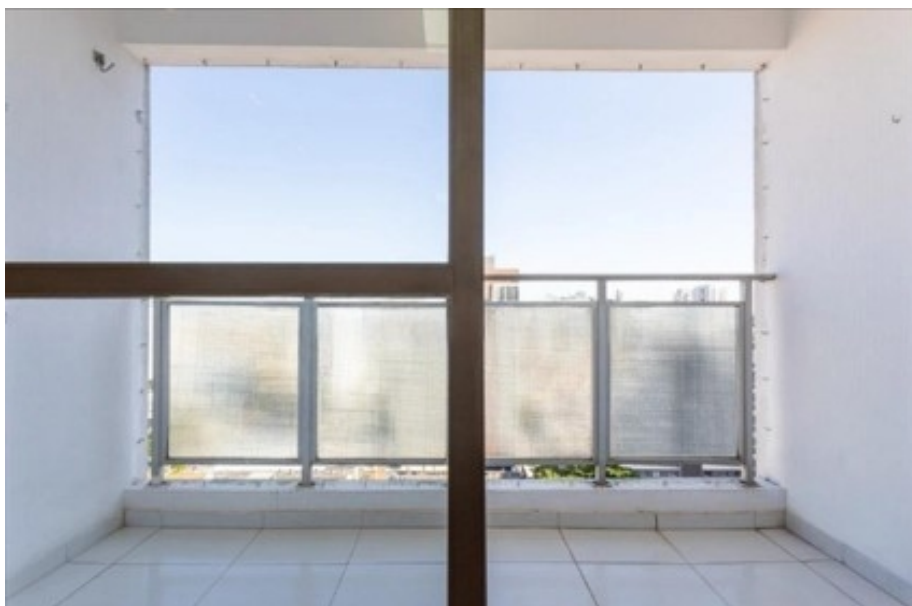


FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6

fls. 281



FOTO N° 7



FOTO N° 8



FOTO N° 9

fls. 282

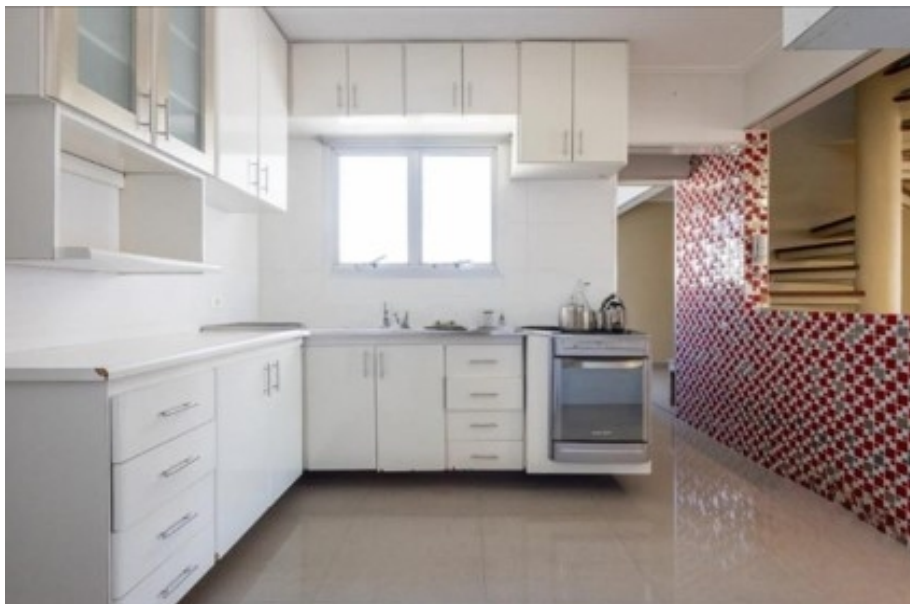


FOTO N° 10



FOTO N° 11

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 086

ÍNDICE DO LOCAL : 3.554,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE OLINDA

NÚMERO : 528

COMP.:

BARRO : IPIRANGA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:	1,00	TESTADA - (cf) m :	1,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	1,00
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Reformado

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples		
COEF. DEP. (k) : 0,483	IDADE : 43 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB. : 6	VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:	146,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	146,00
------------------	--------	---------------	------	------------	------	------------	--------

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01:	1,00	ADICIONAL02:	1,00	ADICIONAL03:	1,00
ADICIONAL04:	1,00	ADICIONAL05:	1,00	ADICIONAL06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 1.298.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

THE RE/MAX COLLECTION IMOB

CONTATO :

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.001,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -410,84	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.390,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,79
VAGAS -1.200,21	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 14/01/2026

SEIOR : 043

QUADRA : 086

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 285



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6

fls. 286



FOTO N° 7



FOTO N° 8



FOTO N° 9

fls. 287



FOTO N° 10



FOTO N° 11



FOTO N°

12

fls. 288

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 040

ÍNDICE DO LOCAL : 3.328,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SALVADOR R SIMÕES

NÚMERO : 590

COMP.:

BARRO : IPIRANGA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Novo

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 240,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 240,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 2.599.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

B&G IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 132,37	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.746
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -4.222,72	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.655
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,588
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CANDIDO PADIN NETO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/03/2026 às 00:04, sob o número WPI26700128960. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001626-70.2024.8.26.0010 e código I1993jy2.

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 16/01/2026

SETOR : 043

QUADRA : 040

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

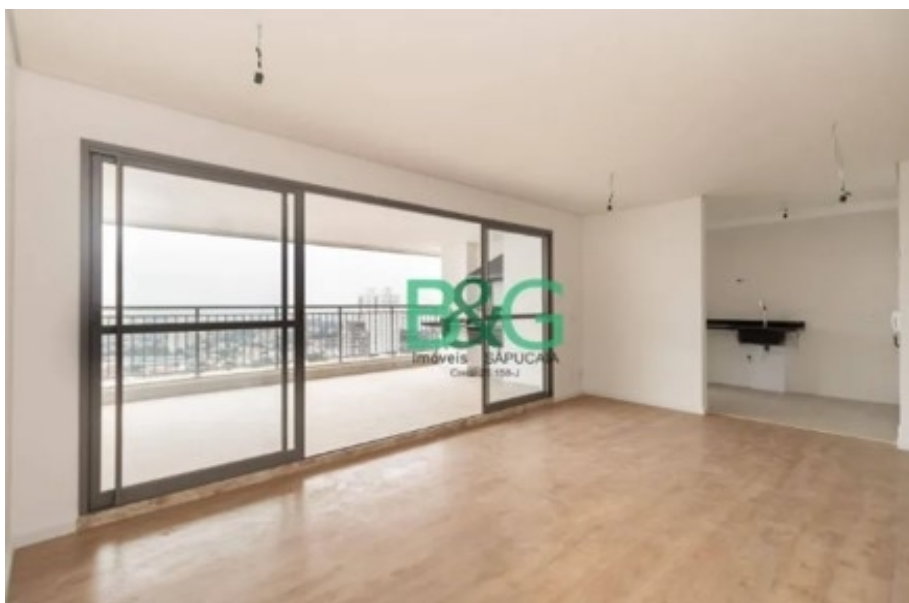


FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 291



FOTO N° 4

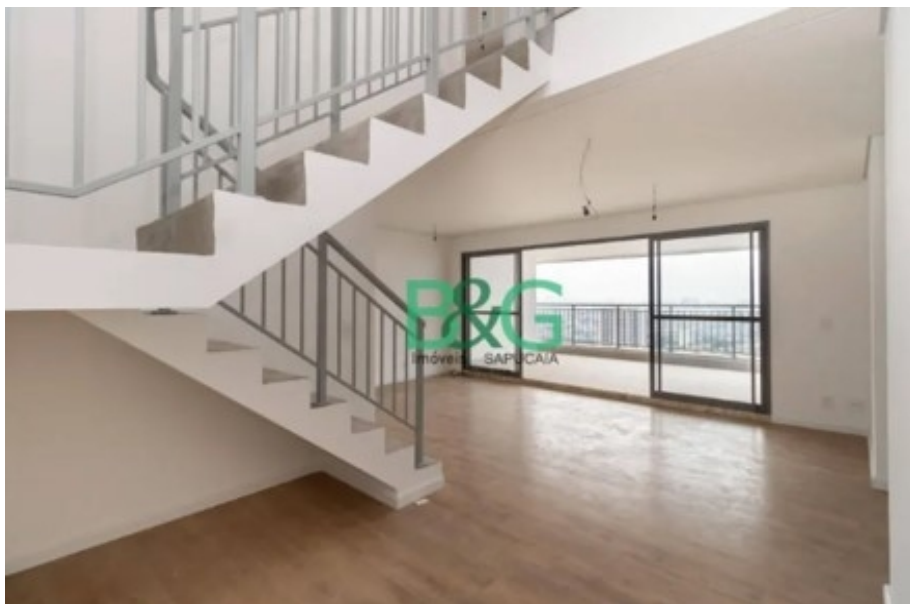


FOTO N° 5



FOTO N° 6

fls. 292



FOTO N° 7



FOTO N° 8



FOTO N° 9

fls. 293



FOTO N° 10