

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Ex^{mo.} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 2^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
CÍVEL - SÃO PAULO - SP

Processo nº. 1062246-40.2022.8.26.0100

Requerente: CONDOMÍNIO BK30 LARGO DO AROUCHE

Requerido: DEMETER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

CÂNDIDO PADIN NETO, Perito Judicial, Eng^{o.} Civil,
CREA nº. 119756-D, nomeado por **VOSSA EXCELENCIA** vem, com o devido
respeito, após todos os estudos 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 | 4 |
| 2.1 – Do Local | 4 |
| 2.2 - Do Cadastro Municipal | 5 |
| 2.3 - Do Terreno | 6 |
| 2.4 – Do Condomínio | 7 |
| 2.4.1 - Da Classificação do Edifício | 11 |
| 2.5 – Do Apartamento Avaliando – Matrícula 246.155 | 12 |
| 2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)..... | 14 |
| 2.5.2 - Do Estado de Conservação..... | 14 |
| 2.6 – Da vaga de garagem (Box 458) – Matrícula 244.093..... | Erro! Indicador não definido. |
| 2.6.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)..... | Erro! Indicador não definido. |
| 3 – AVALIAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO | 16 |
| 3.1 - Homogeneização dos Paradigmas | 16 |
| 3.1.1 - Fatores Utilizados | 17 |
| 3.1.2 - Cálculo do Valor para venda(q)..... | 17 |
| 3.2 - Valor do Apartamento com vaga (V.I.)..... | 20 |
| 3.3 - Valor do Apartamento sem vaga (V.I.1.)..... | Erro! Indicador não definido. |
| 3.4 - Valor da vaga de garagem -Box 458 (V.I.2.)..... | Erro! Indicador não definido. |
| 3.5 – 50% do valor da vaga- Box 458 (V.I.2.50%) | Erro! Indicador não definido. |
| 4 - TERMO DE ENCERRAMENTO..... | 21 |

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 do imóvel de matrícula 104.098, descrito abaixo:

| | | |
|------------------------------|-----------|--|
| LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL | |  <p>5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo CNS-CNJ 11.357-1 São Paulo, 17 de dezembro de 2018</p> |
| Matrícula | Folha | |
| 104.098 | 01 | |

IMÓVEL: Apartamento n. 1706, localizado no 17.º pavimento do CONDOMÍNIO BK30 LARGO DO AROUCHE, situado no largo do Arouche, n. 77, 81 e 89, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área real privativa de 29,000m², a área real comum de 8,360m², perfazendo a área real total de 37,360m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade e uma fração ideal no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio de 0.0033400.

CONTRIBUINTE: 007.062.0475-1 (área maior).

PROPRIETÁRIA: DEMÊTER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., CNPJ 19.853.155/0001-07, com sede nesta Capital, na avenida Brigadeiro Farin Lima, n. 2.012, 4.º andar, conjunto n. 44, Jardim Paulistano.

REGISTRO ANTERIOR: R. 46, R. 47, R. 48, R. 49 e R. 51 de 19/01/2015 e Av. 56 de 12/02/2015 (fusão) da matrícula n. 37.386; R. 52, R. 53, R. 54, R. 55 e R. 57 de 19/01/2015 e Av. 62 de 12/02/2015 (fusão) da matrícula n. 37.391; R. 33, R. 34, R. 35, R. 36 e R. 37 de 19/01/2015 e Av. 40 de 12/02/2015 (fusão) da matrícula n. 84.773, e R. 10 de 17/12/2018 da matrícula n. 97.477 (instauração e especificação de condomínio), todas deste Registro de Imóveis.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2 - VISTORIA

2.1 – Do Local

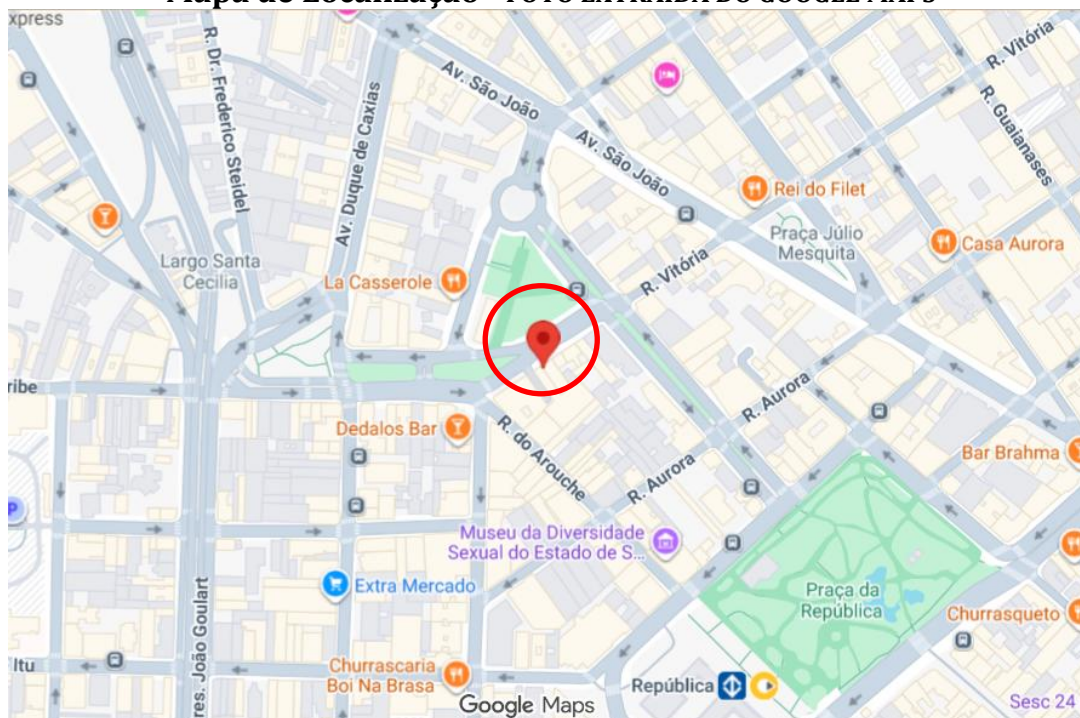
O signatário dirigiu-se ao endereço Largo do Arouche, 77, onde está localizado o apartamento, verificando as condições da área em questão e sua circunvizinhança.

Não foi possível realizar a vistoria geral na área interna do apartamento em questão. Sendo assim, fez-se necessária a avaliação por semelhança, tendo como base outro apartamento de mesmo padrão e idade, localizado no mesmo Condomínio.

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Mapa de Localização - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



De acordo com a Lei de Zoneamento nº 18.177/24 o avaliando está situado em uma ZC (Zona de Centralidade), áreas de intenso comércio, serviços e maior adensamento, localizadas nos eixos principais dos bairros, onde são permitidos usos mistos (comercial e residencial), formando os centros comerciais locais e com subdivisões.

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto da presente Ação está cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, situa-se no Largo do Arouche, 77, São Paulo - SP. De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo pertence ao setor 007, quadra 062.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Cujo índice fiscal da referida rua é: R\$
 10.471,00/26.

Certidão Cadastral do imóvel a seguir:



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 007.062.0665-7

Local do Imóvel:
 LG DO AROUCHE, 77 - AP 1706
 BK30 LG DO AROUCHE CEP 01219-011
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 LG DO AROUCHE, 77 - AP 1706
 BK30 LG DO AROUCHE CEP 01219-011

Contribuinte(s):
 INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

| | | | |
|----------------------------|-------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²): | 1.257 | Testada (m): | 13,50 |
| Área não incorporada (m²): | 0 | Fração ideal: | 0,0033 |
| Área total (m²): | 1.257 | | |

Dados cadastrais da construção:

| | | | |
|------------------------------------|------|-----------------------|-----|
| Área construída (m²): | 38 | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²): | 908 | Uso: residência | |
| Ano da construção corrigido: | 2018 | | |

Valores de m² (R\$):

| | |
|------------------|-----------|
| - de terreno: | 10.471,00 |
| - da construção: | 3.429,00 |

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

| | |
|----------------------------|------------|
| - da área incorporada: | 45.332,00 |
| - da área não incorporada: | 0,00 |
| - da construção: | 123.787,00 |
| Base de cálculo do IPTU: | 169.119,00 |



2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Condomínio
 possui as seguintes características:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Área: 1.257,00 m²

Testada : 13,50 m

Formato: Regular

Topografia: Plano

Consistência: Seco

2.4 – Do Condomínio

Situado no Largo do Arouche, o Condomínio BK30 Largo do Arouche é circundado por outros imóveis residenciais e comerciais.

Possui áreas de lazer como: Piscina, Academia, Bicletário, Salão de Festas e Espaço Gourmet.

Seguem abaixo algumas fotos do Condomínio:

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 1 – Fachada do Edifício



Foto 2 – Piscina

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 3 – Lavanderia



Foto 4 – Academia

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 5 – Salão de Festas

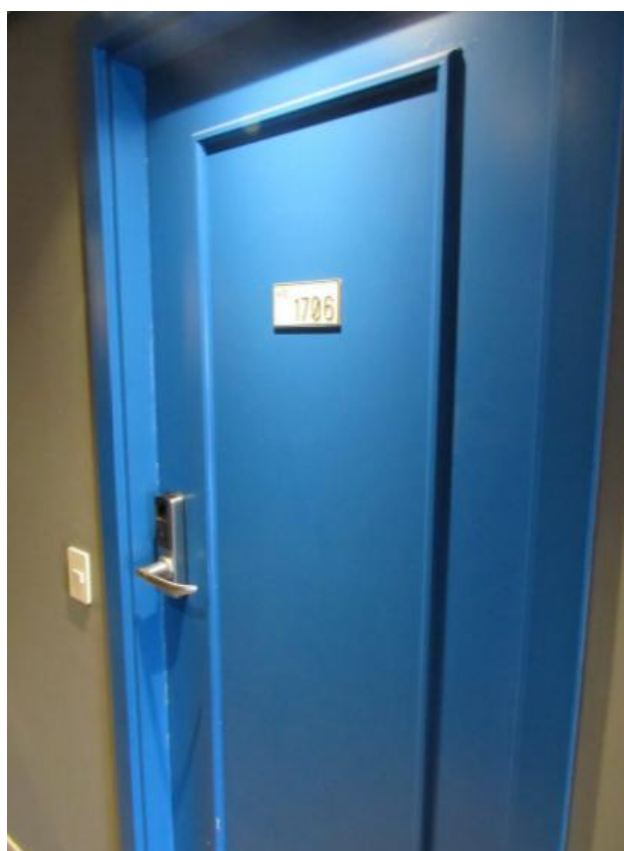


Foto 6 – Porta de entrada do apartamento 1706

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

2.4.1 - Da Classificação do Edifício

A referida construção de acordo com o Estudo

Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



| Padrão | Intervalo de Índices - Pc | | | |
|------------------------|---------------------------|-------|--------------|-------|
| | Mínimo | Médio | Máximo | |
| 1.1.2 - Padrão Simples | Sem elevador | 3,180 | 3,533 | 3,837 |
| | Com elevador | 3,562 | 3,958 | 4,354 |

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.5 – Do Apartamento Avaliando

O apartamento avaliando está localizado no 17º pavimento do Edifício BK30 Largo do Arouche, recebendo o número 1706 (mil e setecentos e seis).

Como citado anteriormente, não foi possível a entrada na área interna do apartamento avaliando, fazendo-se necessária a avaliação por semelhança, tendo como base o apartamento de número 1410, do mesmo Condomínio.

Não possui vagas de garagem.

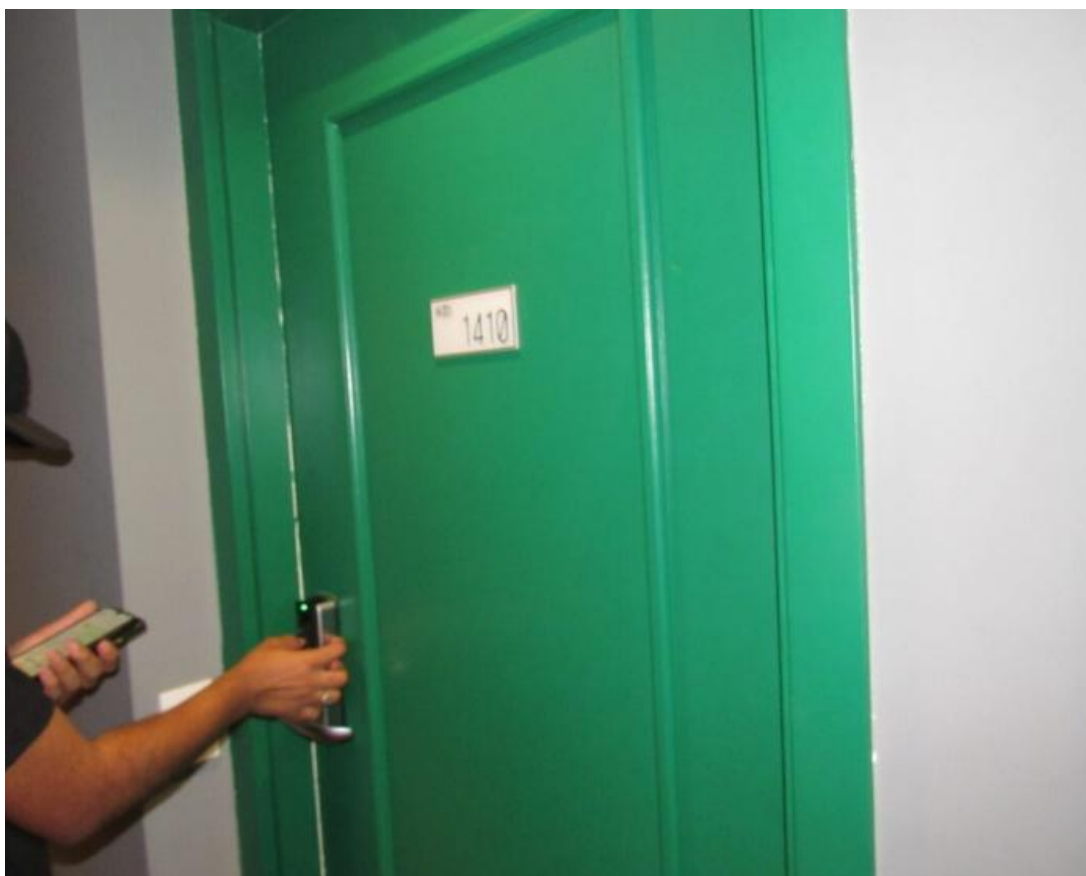


Foto 7 – Porta de entrada do apartamento 1410

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 8 – Sala de estar



Foto 9 – Varanda

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 10 – Banheiro

2.5.1 - Das Áreas Construídas (A.C.)

A áreas construídas referentes ao apartamento

avaliando são:

Área Privativa = 29,00 m²

Área Comum = 8,36 m²

Área Total = 37,36 m²

2.5.2 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamento padrão simples com elevador.

Idade: 8 anos.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Estado de conservação: C – Regular.

| 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. |

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

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

3.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 7 (sete) paradigmas, todos eles localizados no Condomínio BK30 Largo do Arouche, especificados nos “Anexos 1 e 2” e listados abaixo conforme a tabela 01.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

TABELA 01: PARADIGMAS UTILIZADOS

| Nº PESQUISA | Nº ELEMENTO | TIPO DO IMÓVEL | DATA DA PESQUISA | LOGRADOURO | NÚMERO |
|-----------------------|-------------|---------------------|------------------|------------------|--------|
| SAO PAULO - SP - 2026 | 1 | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 20/01/2026 | LARGO DO AROUCHE | 77 |
| SAO PAULO - SP - 2026 | 2 | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 20/01/2026 | LARGO DO AROUCHE | 77 |
| SAO PAULO - SP - 2026 | 3 | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 20/01/2026 | LARGO DO AROUCHE | 77 |
| SAO PAULO - SP - 2026 | 4 | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 20/01/2026 | LARGO DO AROUCHE | 77 |
| SAO PAULO - SP - 2026 | 5 | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 20/01/2026 | LARGO DO AROUCHE | 77 |
| SAO PAULO - SP - 2026 | 6 | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 20/01/2026 | LARGO DO AROUCHE | 77 |
| SAO PAULO - SP - 2026 | 7 | EDIFICAÇÃO VERTICAL | 20/01/2026 | LARGO DO AROUCHE | 77 |

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: 2026 | Município: SAO PAULO - SP | Metodologia: IBAPE-SP

Dados do avaliando

Área construída: 29,00 | Estado de conservação: C - REGULAR | Padrão da edificação: apartamento simples c/ elev. | Idade: 8

Número de vagas: 0 | Índice de localização: 10471,00

| Nome do Fator | Valor Avaliando | Incidência |
|--|-----------------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorloc | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorobs | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorpad | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fvagas | | |

3.1.1 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 10.471,00/²⁶ retirado da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator obsolescência: idade de 8 anos, com o estado de conservação “Regular”.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento Simples c/ elevador.

Fator Vagas: Sendo que o apartamento avaliando não possui 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. |
|---------------------------------------|----------------------|----------|-------|-------|-------|--------|----------------|--------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 | LARGO DO AROUCHE ,77 | 9750,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 9750,00 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2 | LARGO DO AROUCHE ,77 | 11250,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 11250,00 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 | LARGO DO AROUCHE ,77 | 11612,90 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 11612,90 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 | LARGO DO AROUCHE ,77 | 11550,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 11550,00 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5 | LARGO DO AROUCHE ,77 | 11550,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 11550,00 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6 | LARGO DO AROUCHE ,77 | 13178,57 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 13178,57 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7 | LARGO DO AROUCHE ,77 | 10500,00 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 10500,00 | 1,0000 |

| Nome do Fator | Parâmetros/Legenda | Resultados |
|--|--------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorloc | Unitários | Homogeneização |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorobs | Média | Média |
| <input checked="" type="checkbox"/> fatorpad | 11.341,64 | 11.341,64 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fvagas | Desvio padrão | Desvio padrão |
| | 1.063,39 | 1.063,39 |
| | - 30% | - 30% |
| | 7.939,15 | 7.939,15 |
| | + 30% | + 30% |
| | 14.744,13 | 14.744,13 |
| | Coef. de variação | Coef. de variação |
| | 9,38 | 9,38 |

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

Média saneada (q) = R\$ 11.341,64/m²

Limite inferior: R\$ 7.939,15/m².

Limite superior: R\$ 14.744,13/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 9,38.

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

Média saneada (q) = R\$ 11.341,64/m²

Limite inferior: R\$ 7.939,15/m².

Limite superior: R\$ 14.744,13/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 9,38.

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:

Valor de venda unitário (q) = R\$ 11.341,64/m²

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 03: QUADRO RESUMO

| Resultados | | Aderência | | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|----|
| Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3. | | | | | | |
| Item | Descrição | Grau III | Grau II | Grau I | | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas variáveis analisadas | <input checked="" type="checkbox"/> | Completa qto aos fatores usados no tratamento | <input type="checkbox"/> | 11 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado usados | 12 | <input type="checkbox"/> | 5 | <input checked="" type="checkbox"/> | 3 |
| 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 | <input checked="" type="checkbox"/> | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | <input type="checkbox"/> | 3 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores | 0,80 a 1,25 | <input checked="" type="checkbox"/> | 0,50 a 2,00 | <input type="checkbox"/> | 3 |

*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: 11.341,64

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 10.762,87 Máximo: 11.920,41

Valor unitário: 11.341,64 Valor total: 328.907,56

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 10.762,87 Máximo: 11.920,41

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 do Apartamento (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.

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

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento.

$$\mathbf{Ap = 29,00 \text{ m}^2}$$

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

$$\mathbf{q = R\$ 11.341,64/m^2}$$

$$\mathbf{V.I. = 29,00 \times 11.341,64}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 328.907,56}$$

Ou em números redondos

V.I. = R\$ 328.908,00 (trezentos e vinte e oito mil e novecentos e oito reais.) – Para janeiro de 2026.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que consta de 21 (vinte e uma) 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, 20 de fevereiro de 2026.



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

MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : S_007_AP_V_22.01.2026

DATA : 22/01/2026

EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

FACTOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

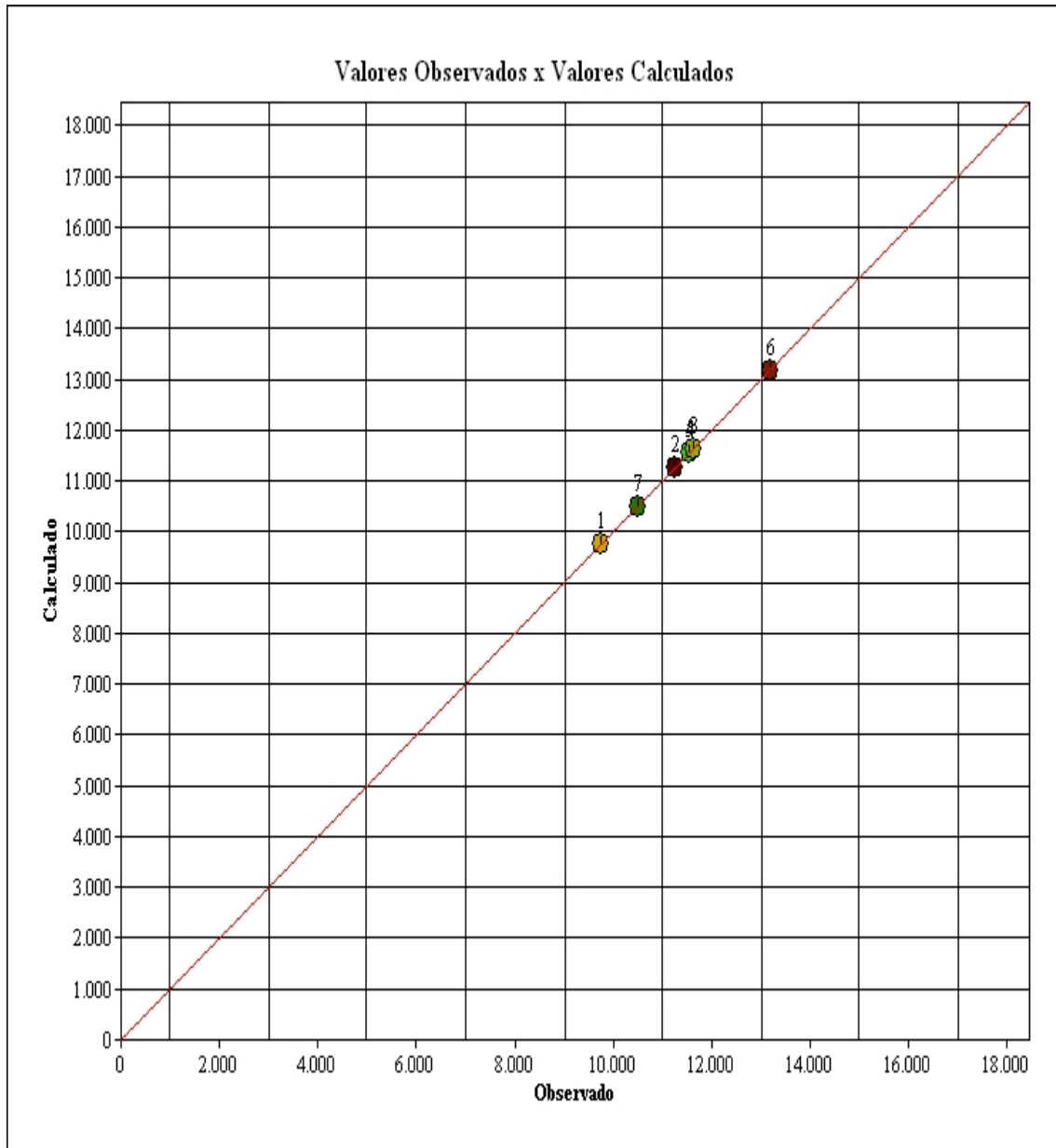
| FATOR | ÍNDICE |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização | 10.471,00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência | Índice 8 Estado de Conservação C - REGULAR |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão | apartamento simples / elev. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas | Vagas 0 Acréscimo 0,05 |

MA TRIZ DE UNITÁRIOS

| Núm. | Endereço | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 1 LARG O DO ARO UC HE ,77 | 9.750,00 | 9.750,00 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 2 LARG O DO ARO UC HE ,77 | 11.250,00 | 11.250,00 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 3 LARG O DO ARO UC HE ,77 | 11.612,90 | 11.612,90 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 4 LARG O DO ARO UC HE ,77 | 11.550,00 | 11.550,00 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 5 LARG O DO ARO UC HE ,77 | 11.550,00 | 11.550,00 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 6 LARG O DO ARO UC HE ,77 | 13.178,57 | 13.178,57 | 1,0000 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 7 LARG O DO ARO UC HE ,77 | 10.500,00 | 10.500,00 | 1,0000 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X | Y |
|------|-----------|-----------|
| 1 | 9.750,00 | 9.750,00 |
| 2 | 11.250,00 | 11.250,00 |
| 3 | 11.612,90 | 11.612,90 |
| 4 | 11.550,00 | 11.550,00 |
| 5 | 11.550,00 | 11.550,00 |
| 6 | 13.178,57 | 13.178,57 |
| 7 | 10.500,00 | 10.500,00 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** LARGO DO AROUCHE 77 REPÚBLICA SAO PAULO - SP **Data :** 22/01/2026

Cliente : 2ªVC - FORO CENTRAL SP

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 29,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 11.341,64

Desvio Padrão : 1.063,39

- 30% : 7.939,15

+ 30% : 14.744,13

Coefficiente de Variação : 9,3800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 11.341,64

Desvio Padrão : 1.063,39

- 30% : 7.939,15

+ 30% : 14.744,13

Coefficiente de Variação : 9,3800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 11.341,64

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 11.341,64000

VALOR TOTAL (R\$): 328.907,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 10.762,87

INTERVALO MÍNMO : 10.762,87

INTERVALO MÁXIMO : 11.920,41

INTERVALO MÁXIMO : 11.920,41

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 - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2026
 SETOR : 007 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 10.471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : LARGO DO AROUCHE NÚMERO : 77
 COMP. : BAIRRO : REPÚBLICA 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 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\$) : 325.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|--|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.750,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.750,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 20/01/2026

SEIOR : 007

QUADRA : 062

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

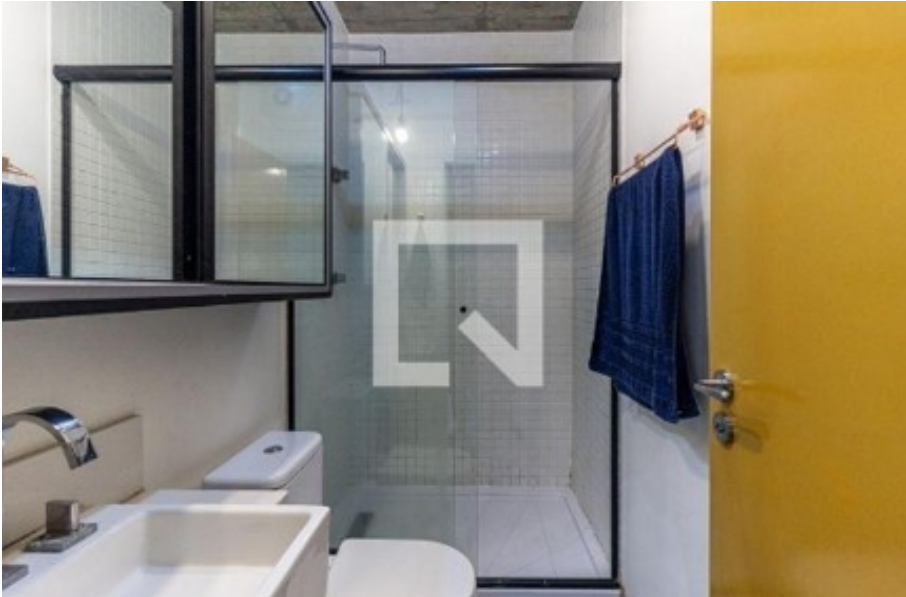


FOTO N° 2

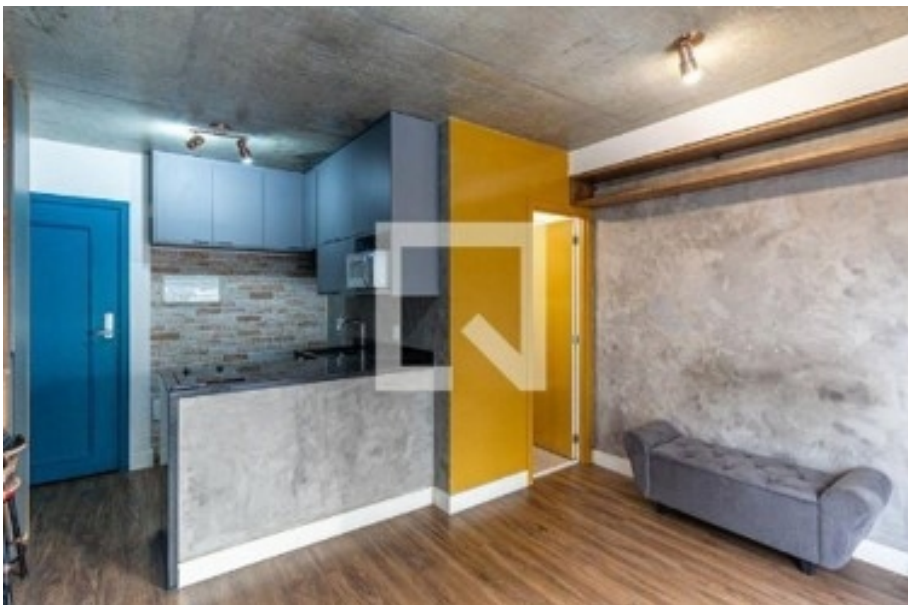


FOTO N° 3

fls. 872



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6

fls. 873



FOTO N° 7

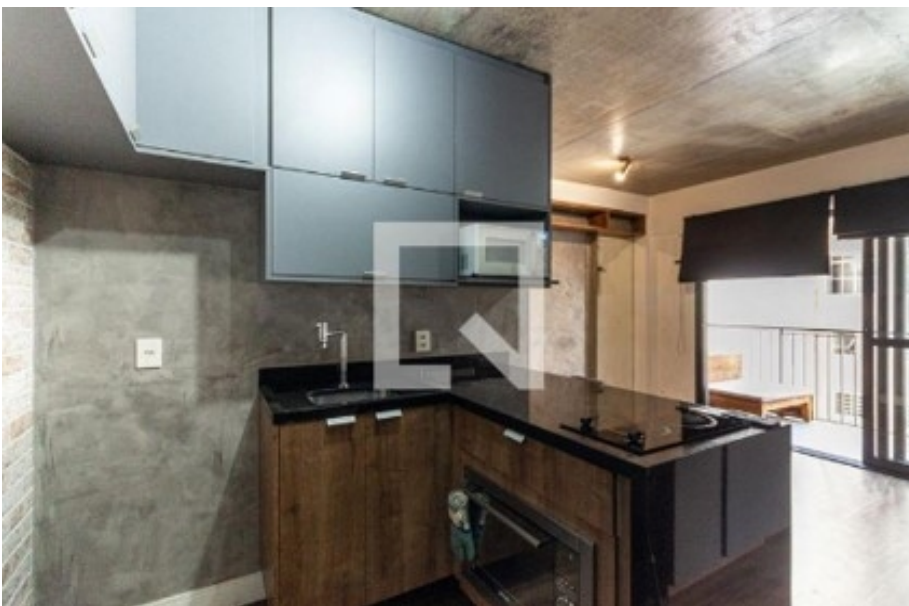


FOTO N° 8

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2026
 SETOR : 007 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 10.471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : LARGO DO AROUCHE NÚMERO : 77
 COMP. : BAIRRO : REPÚBLICA 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 DADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 28,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 11.250,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 11.250,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 20/01/2026

SEIOR : 007

QUADRA : 062

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

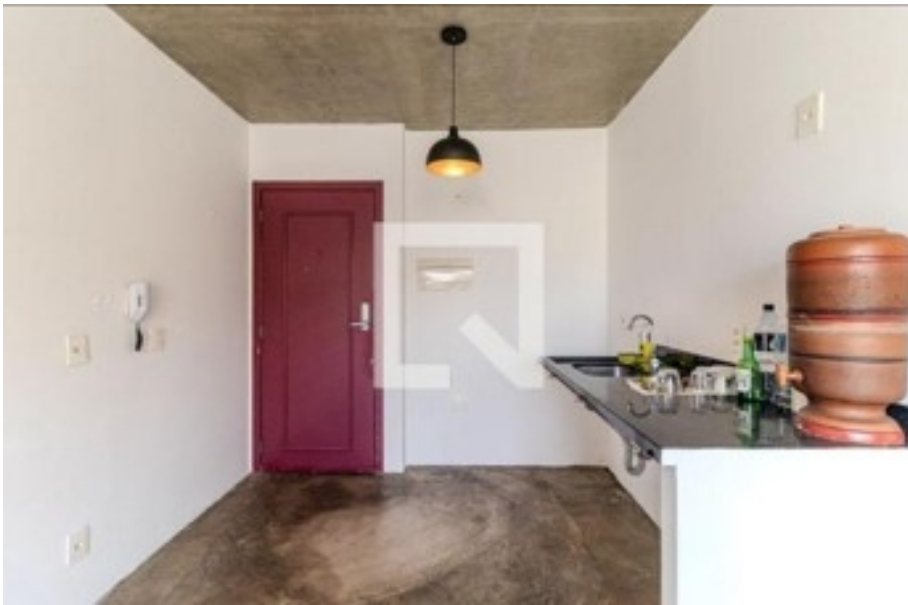


FOTO N° 3

fls. 876

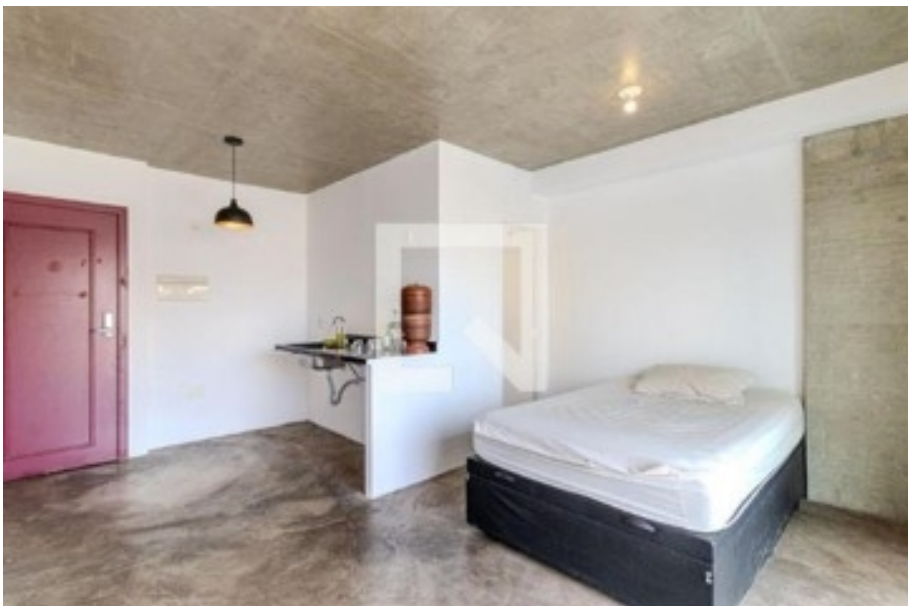


FOTO N° 4



FOTO N° 5

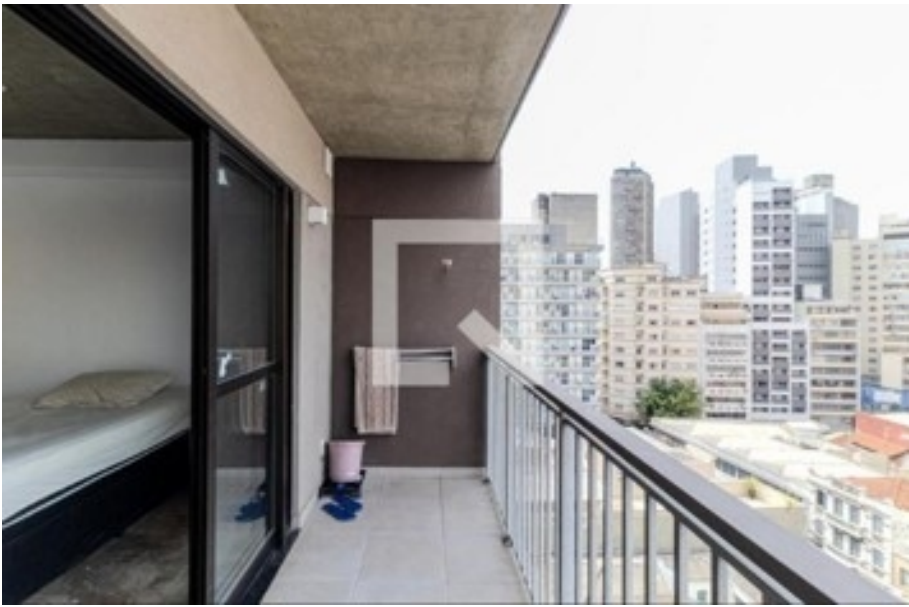


FOTO N° 6

fls. 877



FOTO N° 7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2026
 SETOR : 007 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 10.471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : LARGO DO AROUCHE NÚMERO : 77
 COMP. : BAIRRO : REPÚBLICA 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 31,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 31,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 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\$) : 400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 11.612,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 11.612,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 20/01/2026

SEIOR : 007

QUADRA : 062

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2

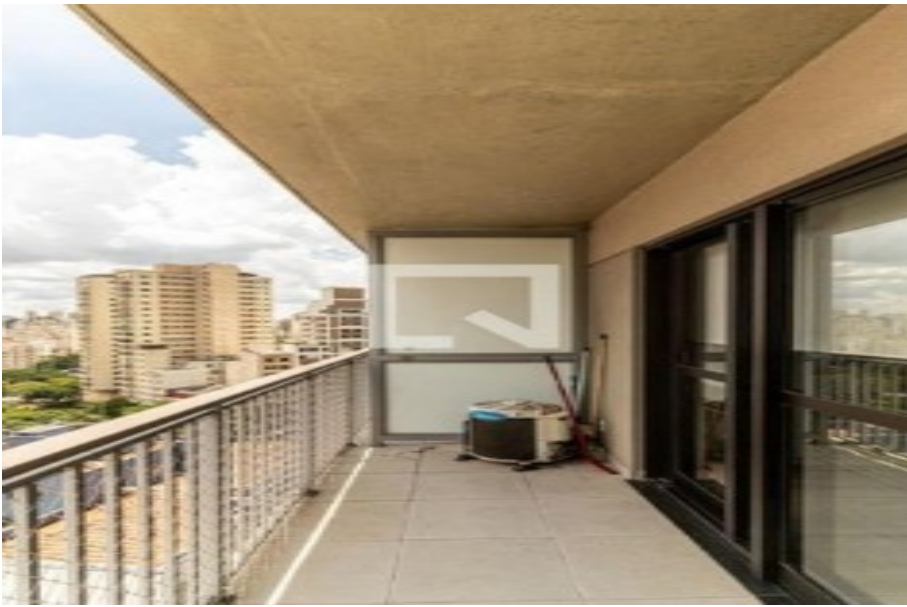


FOTO N° 3

fls. 880



FOTO N° 4

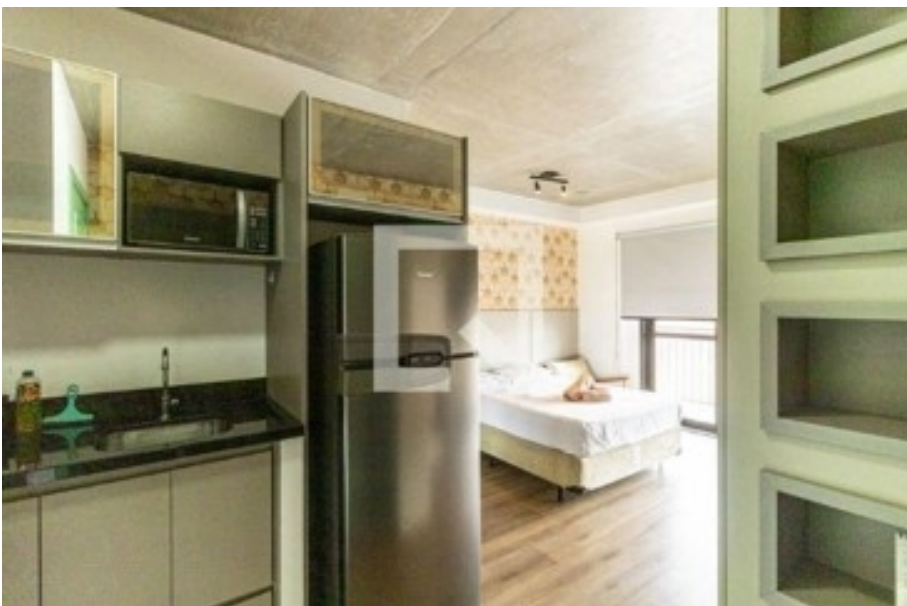


FOTO N° 5



FOTO N° 6



FOTO N° 7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2026
 SETOR : 007 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 10.471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : LARGO DO AROUCHE NÚMERO : 77
 COMP. : BAIRRO : REPÚBLICA 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 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\$) : 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 11.550,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 11.550,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 20/01/2026

SEIOR : 007

QUADRA : 062

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 884



FOTO N° 4



FOTO N° 5

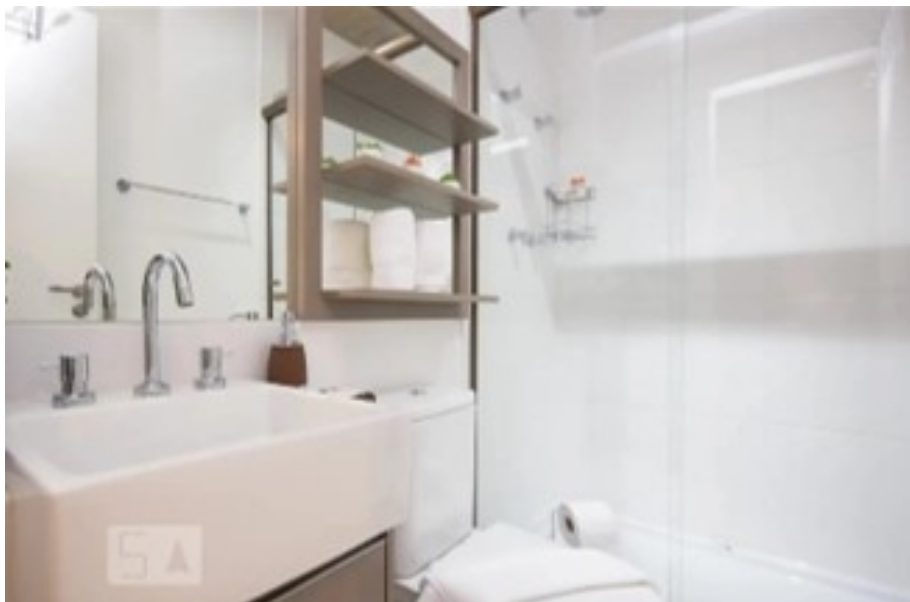


FOTO N° 6

fls. 885



FOTO N° 7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2026
 SETOR : 007 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 10.471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : LARGO DO AROUCHE NÚMERO : 77
 COMP. : BAIRRO : REPÚBLICA 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 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\$) : 385.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 11.550,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 11.550,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 20/01/2026

SEIOR : 007

QUADRA : 062

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 888



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6



FOTO N° 7

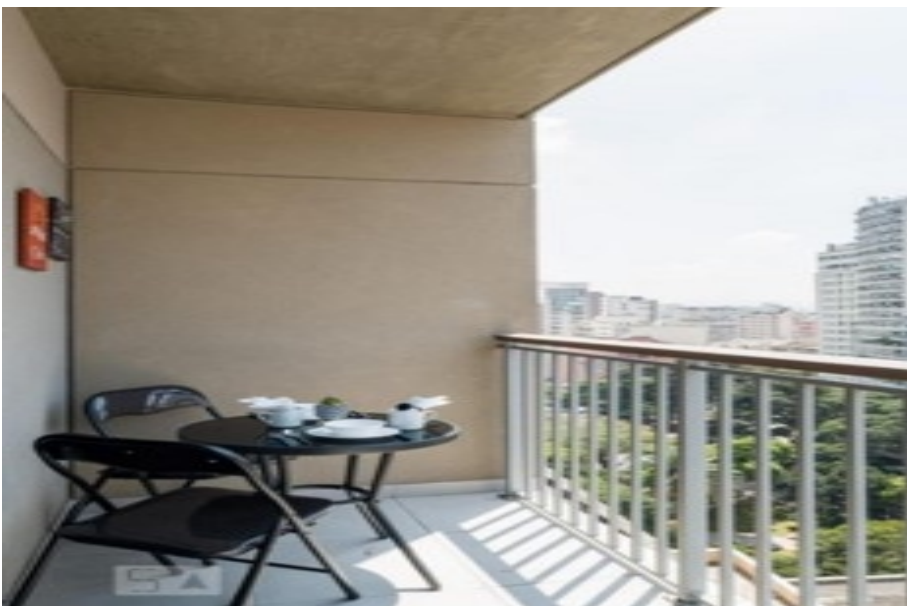


FOTO N° 8



FOTO N° 9

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2026
 SETOR : 007 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 10.471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : LARGO DO AROUCHE NÚMERO : 77
 COMP.: BARRO : REPÚBLICA 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 IDADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 28,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 28,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 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\$) : 410.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 13.178,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 13.178,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,000 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 20/01/2026

SEIOR : 007

QUADRA : 062

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 893



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 6

fls. 894



FOTO N° 7

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/01/2026
 SETOR : 007 QUADRA : 062 ÍNDICE DO LOCAL : 10.471,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : LARGO DO AROUCHE NÚMERO : 77
 COMP. : BAIRRO : REPÚBLICA 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 simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,921 DADE : 8 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 30,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 30,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 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\$) : 350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : UNION SP

CONTATO :

TELEFONE : (11)-293681

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/ SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/ VARIAÇÃO |
|-------------------------|--------------------|---|
| LOCALIZAÇÃO Floc : | 0,00 | FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 10.500,00 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : | 0,00 | FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 10.500,00 |
| PADRÃO Fp : | 0,00 | FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00 |
| VAGAS | 0,00 | FTADICIONAL04 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL05 : 0,00 |
| | | FTADICIONAL06 : 0,00 |

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 20/01/2026

SEIOR : 007

QUADRA : 062

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 897



FOTO N° 4



FOTO N° 5