

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

**Exmo. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 42^a VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DE
SÃO PAULO - SP**

Processo nº. 1107629-17.2017.8.26.0100

Requerente: UNIBANCO S/A

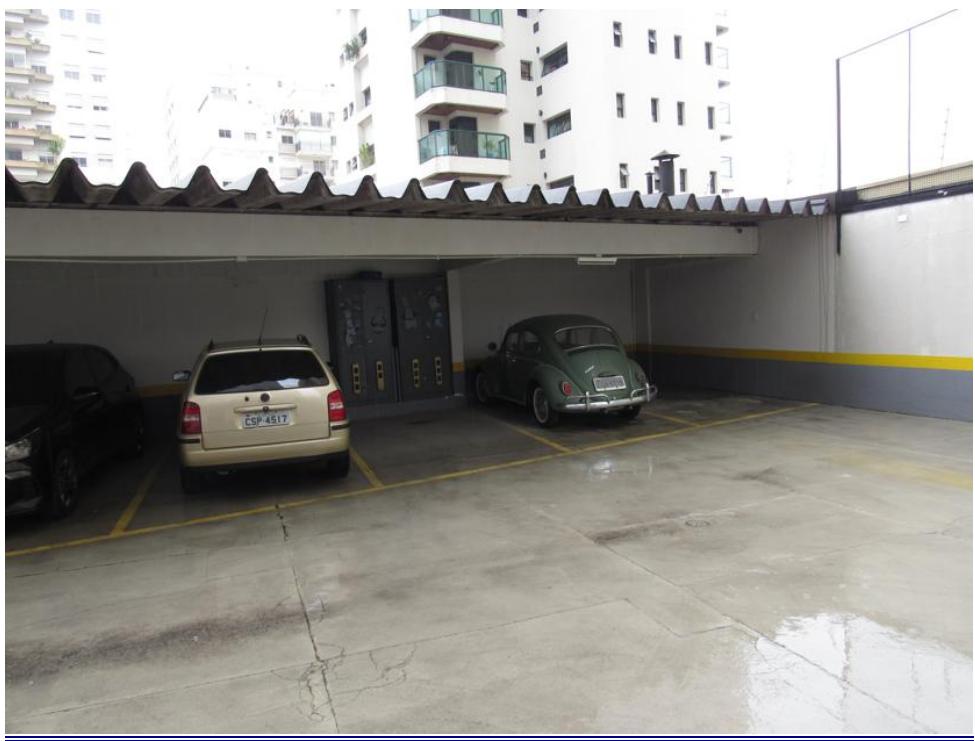
Requerido: OPOEN ELETRÔNICA LTDA EPP E OUTROS

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

1 – PRELIMINARES	4
2 - AVALIAÇÃO	5
2.1 - Matrícula 58.619 – Vaga de garagem nº67 e Matrícula 38.642 – Vaga de garagem nº8	5
2.1.1 – Do Local.....	5
2.1.2 - Do Cadastro Municipal.....	7
2.1.3 - Do Terreno.....	8
2.1.4 - Do Condomínio	9
2.1.5 – Das Garagens	11
2.1.6 - Das Áreas Construídas (A.C.)	12
2.1.7 - Da Classificação do Edifício	12
2.1.8 - Do Estado de Conservação	13
2.2 – Avaliação – Método Comparativo	14
2.2.1 - Homogeneização dos Paradigmas	15
2.2.2 - Fatores Utilizados	16
2.2.3 - Cálculo do Valor Unitário (q)	16
2.2.4 - Valor do apartamento tipo (V.A.).....	19
2.2.5 – Valor Do imóvel 1 - Vaga nº 67 - Matrícula 58.619.....	20
2.2.6 – Valor do imóvel 2 - - Vaga nº 8 - Matrícula 38.642	20
3 – RESUMO DOS VALORES OBTIDOS	21
4 - TERMO DE ENCERRAMENTO	22

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 números 58.619 e 38.642, descritas abaixo:

1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
matrícula - 58.619 -	ficha - 01 -
São Paulo, 05 de fevereiro de 19 88	
<p>IMÓVEL:- O LOCAL ou ESPAÇO PRIVATIVO sob número 67, para a guarda de um carro de passeio de tamanho pequeno, na garagem do 2º sub-solo do EDIFÍCIO AMARALINA, situado à rua Alfredo Pujol, número 1.363, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área útil de 10,12 metros quadrados, área comum de 15,12 metros quadrados, área total de 25,24 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns do Edifício de 0,148%.-</p> <p>CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 073.007.0180-9</p> <p>PROPRIETÁRIA:- CIVILTEC CONSTRUÇÕES S/A., com sede nesta Capital, à rua Dr. Eudoro Lemos de Oliveira, número 28, CGC. 61.734.380/0001-82.-</p>	

2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
matrícula -38.642-	ficha -01-
São Paulo, 10 de janeiro de 19 83	
<p>IMÓVEL: A vaga de garagem sob nº 8, individual com espaço privativo demarcado no chão, para carro de passeio, com auxílio de manobrista, localizada no térreo do EDIFÍCIO AMARALINA, situado à rua Alfredo Pujol, nº 1.363, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, com a área útil de 10,12 metros quadrados, área comum de 18,90 metros quadrados, perfazendo a área total de 29,02 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,184 % no terreno e coisas de uso comum.</p> <p>Contribuinte municipal 073.007.0009-8/0010-1/0011-1 (A.M.)</p> <p>PROPRIETÁRIA: CIVILTEC CONSTRUÇÕES S/A. com sede nesta Capital, à rua Dr. Eudoro Lemos de Oliveira, nº 28, CGC. 61.734.380/0001-82</p>	

**CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL**

Em dia e hora marcados previamente com as partes, o signatário dirigiu-se ao endereço: Rua Alfredo Pujol, nº 1.363 – Santana, São Paulo – SP, onde se encontram ambos os imóveis avaliados. Verificando as condições dos terrenos em questão e suas circunvizinhanças, procedeu à vistoria geral do condomínio e das vagas de garagens.

2 - AVALIAÇÃO

2.1 - Matrícula 58.619 – Vaga de garagem nº67 e Matrícula 38.642 – Vaga de garagem nº8

Para as vagas de garagens, Matrículas 58.619 e 38.642, iremos adotar percentuais sobre o valor médio dos apartamentos ofertados no edifício.

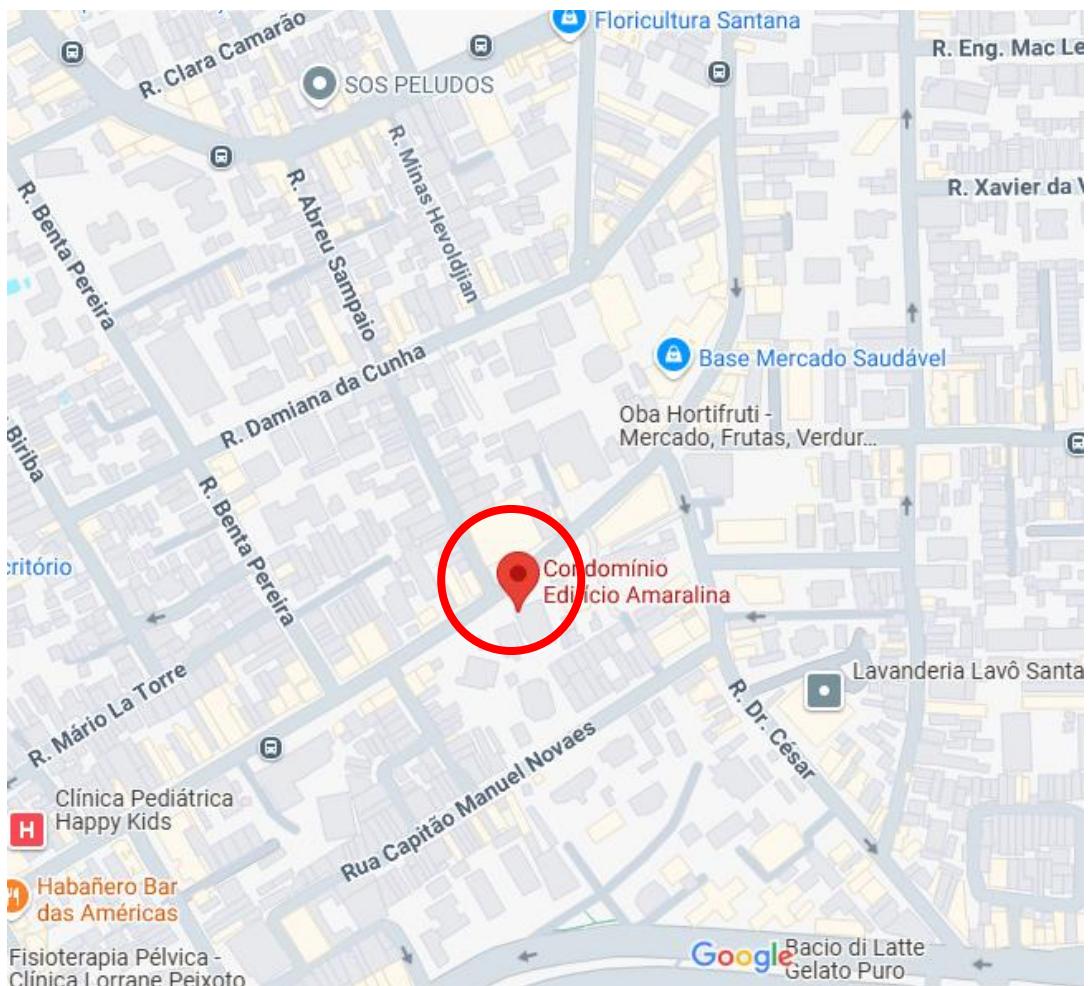
Para cada vaga, será atribuído um valor percentual (13% para a vaga localizada no subsolo e 15% para a vaga localizada no térreo) do valor de um apartamento genérico no edifício.

2.1.1 – Do Local

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviço, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público e tendo como principais vias de acesso as Avenidas Imirim e Braz Leme.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Mapa de Localização dos imóveis - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS



De acordo com a Lei de Zoneamento nº16.042/16 o avaliando está situado em uma ZEMP (Zona de Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto), que busca promover a transformação urbana através do adensamento populacional e construtivo ao longo de eixos de transporte público.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.2 - Do Cadastro Municipal

Todas as vagas situam-se na Rua Alfredo Pujol, nº1363, Santana, São Paulo – SP, e estão devidamente cadastradas pela Prefeitura do Município de SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município, pertencem ao setor 073, quadra 007, cujo índice fiscal é de 2.793,00/25.

Imóvel 1



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 073.007.0180-9

Local do Imóvel:
R ALFREDO PUJOL, 1363 - BOX 67
SANTANA CEP 02017-012
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALFREDO PUJOL, 1363 - APTO 151
SANTANA SAO PAULO CEP 02017-012

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.347	Testada (m):	26,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0015
Área total (m²):	1.347		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	26	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	409	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.783,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área incorporada:	8.349,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	45.468,00
Base de cálculo do IPTU:	53.818,00

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

Imóvel 2



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 073.007.0239-2

Lugar do Imóvel:

R ALFREDO PUJOL, 1363 - BOX 8
SANTANA CEP 02017-012

Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R ALFREDO PUJOL, 1363 - BOX 8
SANTANA CEP 02017-012

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área Incorporada (m²):	1.347	Terrestre (m):	26,50
Área não Incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0018
Área total (m²):	1.347		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	30	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	409	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.783,00
- da construção:	3.429,00

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

- da área Incorporada:	9.898,00
- da área não Incorporada:	0,00
- da construção:	52.464,00
Base de cálculo do IPTU:	62.362,00

2.1.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o prédio do condomínio, possui as seguintes características:

Área: 1.347,00 m².

Formato: Regular.

Topografia: Plano.

Consistência: Seco.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.4 - Do Condomínio

O Condomínio Edifício Amaralina, está situado na Rua Alfredo Pujol e é circundado por outros imóveis principalmente residenciais; Possui áreas de lazer, como salão de festas, playground, academia, churrasqueira, entre outros.

Os apartamentos são de padrão médio, entre 62m² e 87m², mais tipicamente com 2 quartos e uma vaga de garagem.



Foto 1 – Vista da faixada do Condomínio Edifício Amaralina.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 2 – Vista da entrada do Condomínio Edifício Amaralina.



Foto 3 – Entrada para a garagem no Condomínio Edifício Amaralina.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.5 – Das Garagens

Abaixo apresentamos as fotos das referidas vagas de garagem.

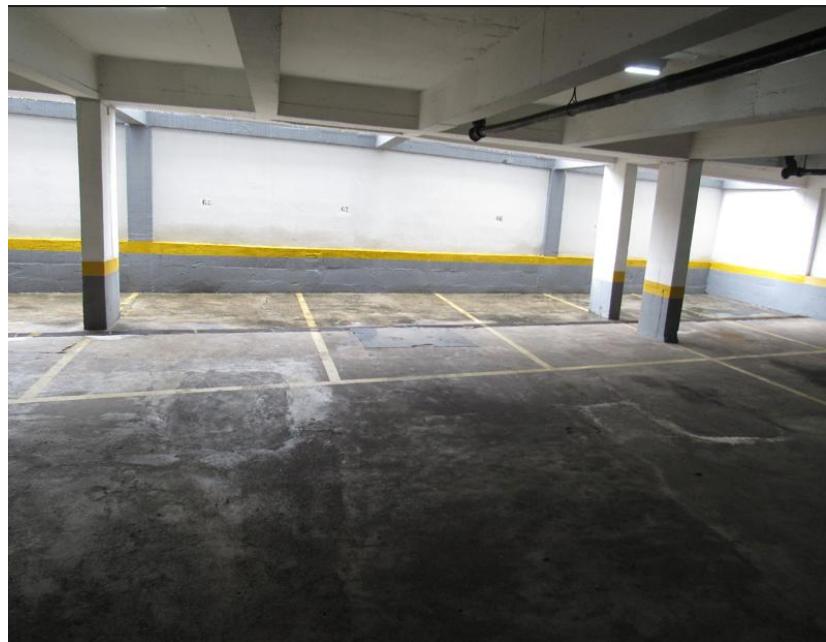


Foto 4 – Vaga de garagem de número 67, localizada no segundo subsolo do Edifício Amaralina.



Foto 5 – Vaga de garagem de número 8, localizada no térreo do Edifício Amaralina.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1.6 - Das Áreas Construídas (A.C.)

As áreas construídas referente às vagas a serem avaliadas são:

Matrícula 58.619 - Vaga nº 67 - Box = 25,24 m²

Matrícula 38.642 - Vaga nº 08 - Box = 29,02 m²

Área útil de um apartamento tipo = 87,00 m²

2.1.7 - Da Classificação do Edifício

Para tal, a referida construção, de acordo com o Estudo Valores de Venda do IBAPE/SP, é classificada como:

CÂNDIDO PADIN NETO

ENGENHEIRO CIVIL

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	3,828	4,218	4,640
	4,568	5,075	5,583

2.1.8 - Do Estado de Conservação

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

Classificação: Apartamento Médio.

Idade: 43 anos.

Estado de conservação: C – Regular.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

2.2 - 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”.

**CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL**

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 do imóvel (V.I.) é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, com características semelhantes ao avaliado e situados na mesma região geoeconômica.

2.2.1 - Homogeneização dos Paradigmas

Para uma melhor avaliação, todos os paradigmas utilizados foram ofertados dentro do próprio condomínio.

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 5 (cinco) paradigmas especificados no Anexo 02 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 - 2025	1	EDIFICAÇÃO VERTICAL	10/07/2025	RUA ALFREDO PUJOL	1363
SAO PAULO - SP - 2025	2	EDIFICAÇÃO VERTICAL	10/07/2025	RUA ALFREDO PUJOL	1363
SAO PAULO - SP - 2025	3	EDIFICAÇÃO VERTICAL	10/07/2025	RUA ALFREDO PUJOL	1363
SAO PAULO - SP - 2025	4	EDIFICAÇÃO VERTICAL	10/07/2025	RUA ALFREDO PUJOL	1363
SAO PAULO - SP - 2025	5	EDIFICAÇÃO VERTICAL	10/07/2025	RUA ALFREDO PUJOL	1363

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação	Fator oferta/transação	* Acréscimo por vaga	** Parcela benfeitoria
3 - Apartamento	0,90	0,05	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	Município	Metodologia
2025	SAO PAULO - SP	IBAPE-SP

Dados do avaliado

Área construída	Estado de conservação	Padrão da edificação	Idade
87,00	C - REGULAR	apartamento médio c/ elev.	43
Número de vagas	Índice de localização		
1	2793,00		

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

2.2.2 - Fatores Utilizados

Fator Localização: índice de 2.793,00/²⁵ retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliado.

Fator obsolescência: idade de 43 anos, com o estado de conservação “Regular”.

Fator Padrão Construtivo: Apartamento médio com elevador.

Fator Vagas: 1 vaga de garagem para o apartamento tipo avaliado.

2.2.3 - Cálculo do Valor Unitário (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	RUA ALFREDO PUJOL ,1363	6000,00	0,000	0,000	0,000	0,000	6000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ALFREDO PUJOL ,1363	6387,10	0,000	0,000	0,000	0,000	6387,10	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ALFREDO PUJOL ,1363	6096,77	0,000	0,000	0,000	0,000	6096,77	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ALFREDO PUJOL ,1363	5469,23	0,000	0,000	0,000	0,000	5469,23	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA ALFREDO PUJOL ,1363	5806,45	0,000	0,000	0,000	0,000	5806,45	1,0000

Nome do Fator <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> fatorloc <input checked="" type="checkbox"/> fatorobs <input checked="" type="checkbox"/> fatorpad <input checked="" type="checkbox"/> Fvagas 	Parâmetros/Legenda	Resultados																						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: left; padding: 5px;">Unitários</th> <th style="width: 50%; text-align: left; padding: 5px;">Homogeneização</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 5px;">Média</td> <td style="padding: 5px;">Média</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">5.951,91</td> <td style="padding: 5px;">5.951,91</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Desvio padrão</td> <td style="padding: 5px;">Desvio padrão</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">341,62</td> <td style="padding: 5px;">341,62</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">- 30%</td> <td style="padding: 5px;">- 30%</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">4.166,34</td> <td style="padding: 5px;">4.166,34</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">+ 30%</td> <td style="padding: 5px;">+ 30%</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">7.737,48</td> <td style="padding: 5px;">7.737,48</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">Coef. de variação</td> <td style="padding: 5px;">Coef. de variação</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">5,74</td> <td style="padding: 5px;">5,74</td> </tr> </tbody> </table>			Unitários	Homogeneização	Média	Média	5.951,91	5.951,91	Desvio padrão	Desvio padrão	341,62	341,62	- 30%	- 30%	4.166,34	4.166,34	+ 30%	+ 30%	7.737,48	7.737,48	Coef. de variação	Coef. de variação	5,74	5,74
Unitários	Homogeneização																							
Média	Média																							
5.951,91	5.951,91																							
Desvio padrão	Desvio padrão																							
341,62	341,62																							
- 30%	- 30%																							
4.166,34	4.166,34																							
+ 30%	+ 30%																							
7.737,48	7.737,48																							
Coef. de variação	Coef. de variação																							
5,74	5,74																							

Homogeneizando- se sem os fatores, observada na

coluna Unitários, presente na tabela 02, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (q) = R\$ 5.951,91/m².

Limite inferior: 4.166,34/m².

Limite superior: 7.737,48/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 5,74.

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

Média saneada (q) = R\$ 5.951,91 /m².

Limite inferior: 4.166,34/m².

Limite superior: 7.737,48/m².

Coef. De variação do unitário básico: (cv) = 5,74.

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:

$$\text{Valor unitário (q)} = \text{R\$ } 5.951,91 / \text{m}^2.$$

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 03: QUADRO RESUMO

Resultados Aderência						
<i>Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.</i>						
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I		
1	Caracterização 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
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"/>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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"/>	0,40 a 2,50 *a

*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	5.951,91
Intervalo de confiança do paradigma	
Minímo	Máximo
5.717,70	6.186,12
Valor unitário	Valor total
5.951,91	517.816,17
Intervalo de Confiança Avaliando	
Minímo	Máximo
5.717,70	6.186,12

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**

2.2.4 - Valor do apartamento tipo (V.A.)

O valor do apartamento tipo (V.A.) será obtido através da multiplicação da área privativa do apartamento (Ap) pelo valor unitário por metro quadrado de área privativa (q) já saneado, visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

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

Onde:

Ap: Área Privativa do apartamento tipo

$$\mathbf{Ap = 87,00m^2}$$

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

$$\mathbf{q = R\$ 5.951,91 /m^2}$$

$$\mathbf{V.A. = 87,00 \times 5.951,91}$$

$$\mathbf{V.A. = R\$ 517.816,17}$$

Ou em números redondos

**V.A. = R\$ 517.816,00 (quinhentos e dezessete mil e oitocentos dezesseis reais.) –
Para julho de 2025.**

**CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL**

2.2.5 – Valor Do imóvel 1 - Vaga nº 67 - Matrícula 58.619

O valor da vaga (V.I₁) será obtido através da multiplicação do valor do apartamento padrão (V.A.) pela sua porcentagem, que por conta da sua localização no segundo subsolo será de 13%.

$$\mathbf{V.I_1 = 13\% \times V.A.}$$

$$\mathbf{V.I_1 = 13\% \times 517.816,00}$$

$$\mathbf{V.I_1 = R\$ 67.316,08}$$

Ou em números redondos

V.i₁ = R\$ 67.316,00 (sessenta e sete mil e trezentos e dezesseis reais) – Para julho de 2025.

2.2.6 – Valor do imóvel 2 - Vaga nº 8 - Matrícula 38.642

O valor da vaga (V.I₂) será obtido através da multiplicação do valor do apartamento padrão (V.A.) pela sua porcentagem, que por conta de sua localização no pavimento térreo será de 15%.

$$\mathbf{V.I_2 = 15\% \times V.A.}$$

$$\mathbf{V.I_2 = 15\% \times 517.816,00}$$

$$\mathbf{V.I_2 = R\$ 77.672,40}$$

Ou em números redondos

V.i₂ = R\$ 77.672,00 (setenta e sete mil e seiscentos e setenta e dois reais) – Para julho de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3 – RESUMO DOS VALORES OBTIDOS

Imóvel 1 – Matrícula 58.619 - Vaga de Garagem nº67 – Rua Alfredo Pujol, nº1363

V.I₁ = R\$ 67.316,00 (sessenta e sete mil e trezentos e dezesseis reais) – Para julho de 2025.

Imóvel 2 – Matrícula 38.642 – Vaga de Garagem nº 8 – Rua Alfredo Pujol, nº1363

V.I₂ = R\$ 77.672,00 (setenta e sete mil e seiscentos e setenta e dois reais) – Para julho de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 22 (vinte e duas) 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 02 Anexos.

- Homogeneização dos Paradigmas.
- Pesquisa de valores.

São Paulo, 10 de setembro de 2025.



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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIITIVA

Descrição : S_073_AP_V_10.07.2025

Data : 10/07/2025

Edificação Valores de Venda : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP

Fator Oferta/Transação : 0,9

Parceia de Beneficiaria : 0,8

Observação :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.793,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Hade 43 Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	a pagamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acrescimo 0,05

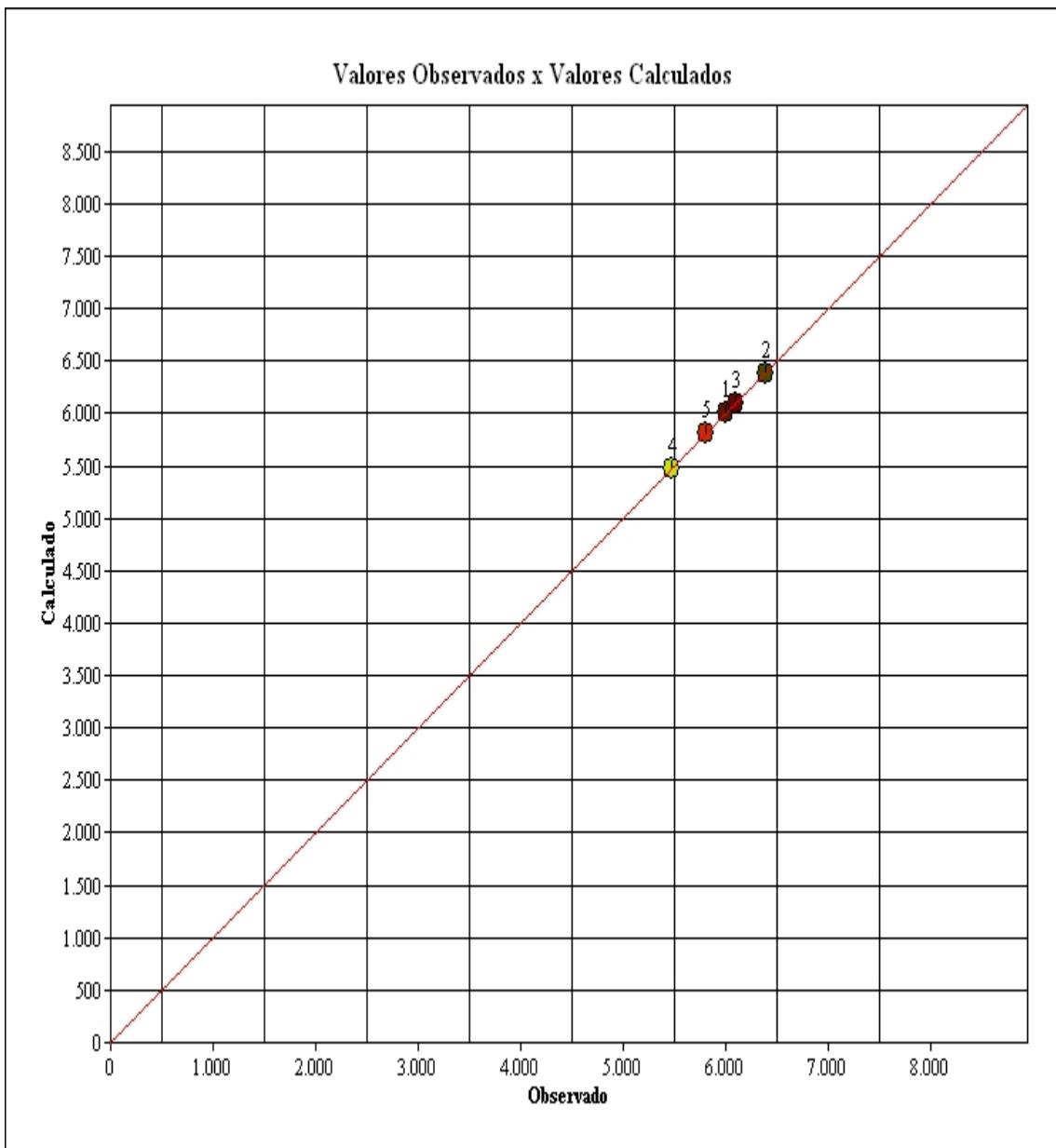
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALFREDO PUJO L,1363	6.000,00	6.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA ALFREDO PUJO L,1363	6.387,10	6.387,10	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA ALFREDO PUJO L,1363	6.096,77	6.096,77	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA ALFREDO PUJO L,1363	5.469,23	5.469,23	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA ALFREDO PUJO L,1363	5.806,45	5.806,45	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.000,00	6.000,00
2	6.387,10	6.387,10
3	6.096,77	6.096,77
4	5.469,23	5.469,23
5	5.806,45	5.806,45

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA ALFREDO PUJO L1363 Ap. Padrão SANTANA SAO PAULO - SP **Data :** 10/07/2025

Cliente : 42^a VC - FÓRUM CENTRALSP

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 87,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.951,91

Desvio Padrão : 341,62

- 30% : 4.166,34

+ 30% : 7.737,48

Coefficiente de Variação : 5,7400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.951,91

Desvio Padrão : 341,62

- 30% : 4.166,34

+ 30% : 7.737,48

Coefficiente de Variação : 5,7400

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 paraíigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform refa todas as caractdros dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform refa todos as caractdros dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform refa todos as caractdros dados refaos fatores	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de 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"/> <input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.951,91

VALOR UNITÁRIO (R\$/ m²): 5.951,91000

VALOR TOTAL (R\$) : 517.816,17

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.717,70

INTERVALO MÁXIMO : 6.186,12

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.717,70

INTERVALO MÁXIMO : 6.186,12

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALANDO

FOTO N°

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025

SETOR: 073 QUADRA: 007

ÍNDICE DO LOCAL: 2.793,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA ALFREDO PUJOL

NÚMERO : 1363

COMP.:

BAIRRO : SANTANA

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 - (ef) 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 : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 87,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 87,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SAÍDA 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\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : LOFT

TELEFONE : 11-50110787

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc :	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOLOGAÇÃO : 6.000,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	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 : 10/07/2025

SETOR: 073 QUADRA : 007

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 4



FOTO N° 5





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025

SETOR: 073 QUADRA: 007

ÍNDICE DO LOCAL: 2.793,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA ALFREDO PUJOL

NÚMERO : 1363

COMP.:

BAIRRO : SANTANA

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 - (ef) 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 : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 62,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SAÍDA 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\$) : 440.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO :

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.387,
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOLOGAÇÃO :	6.387,
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 - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 10/07/2025

SETOR: 073 QUADRA : 007

CHAVE GEOGRÁFICA :

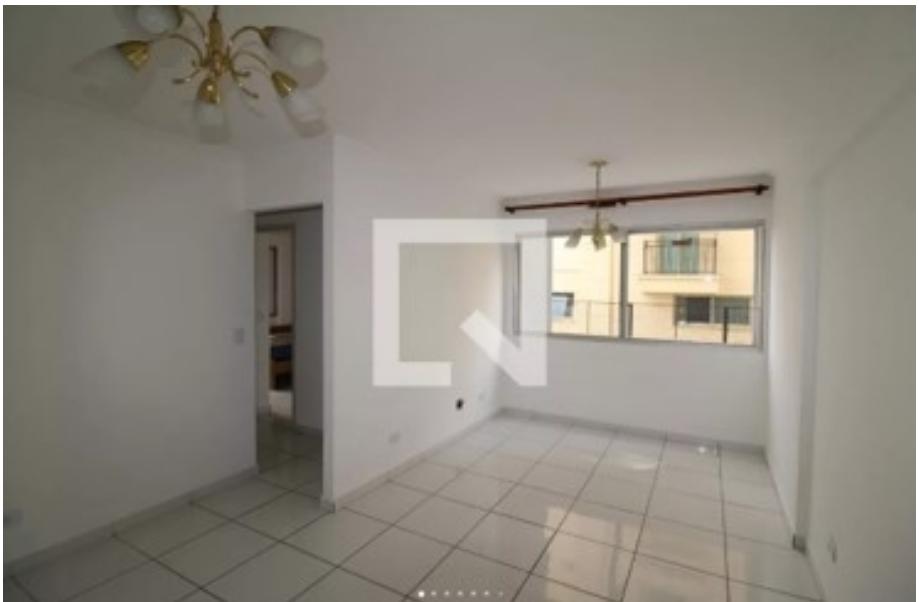


FOTO N° 1

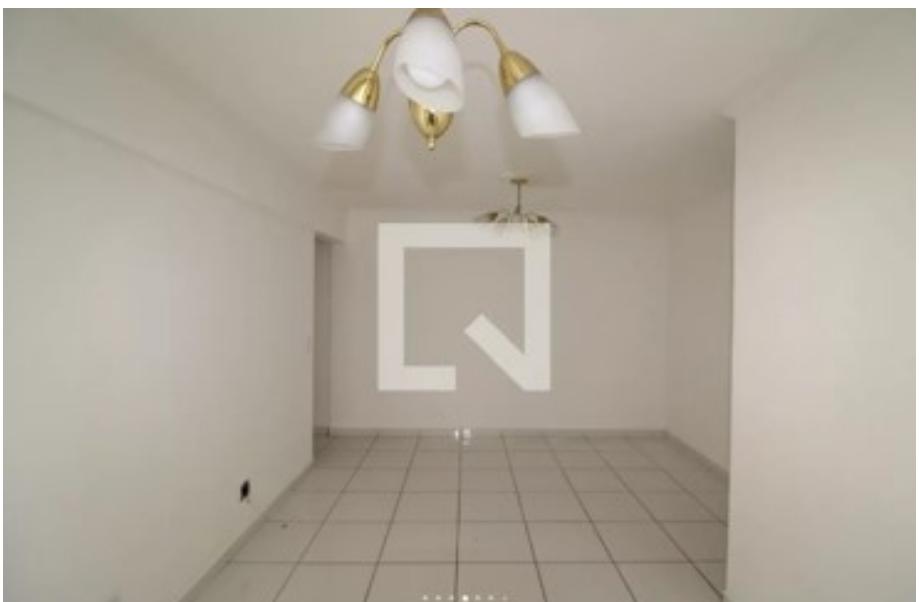
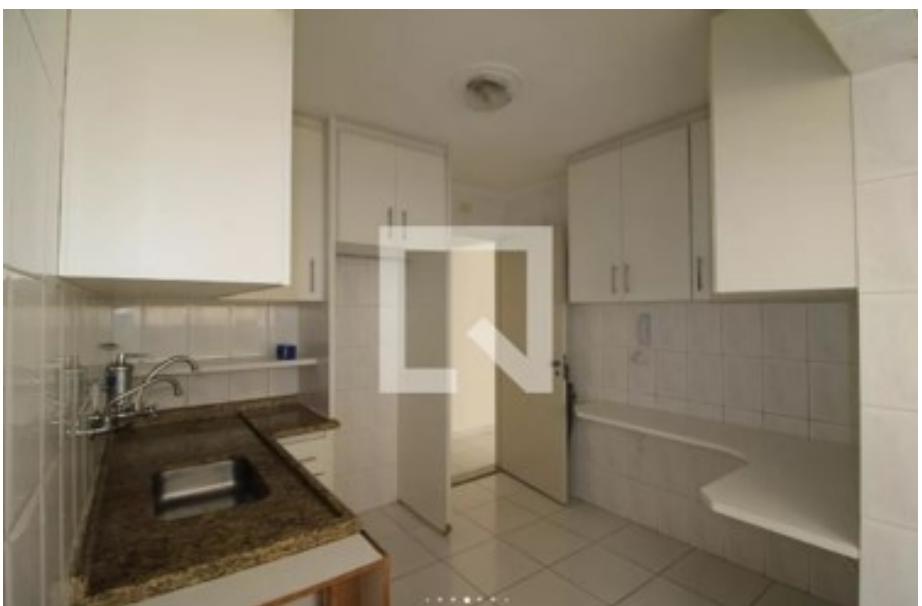


FOTO N° 2

**FOTO N°** 4**FOTO N°** 5

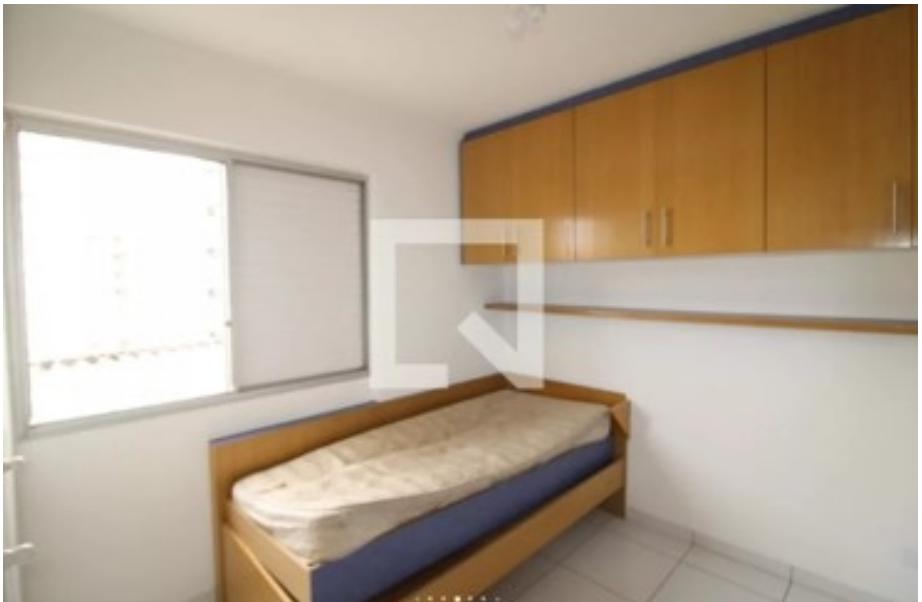


FOTO N° 7



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025

SETOR: 073 QUADRA: 007

ÍNDICE DO LOCAL: 2.793,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA ALFREDO PUJOL

NÚMERO : 1363

COMP.:

BAIRRO : SANTANA

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 - (ef) 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 : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 62,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SAÍDA 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\$) : 420.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : 123 IMÓVEIS

TELEFONE : 11-50110787

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.096,
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOLOGAÇÃO :	6.096,
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 - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 10/07/2025

SETOR: 073 QUADRA : 007

CHAVE GEOGRÁFICA :

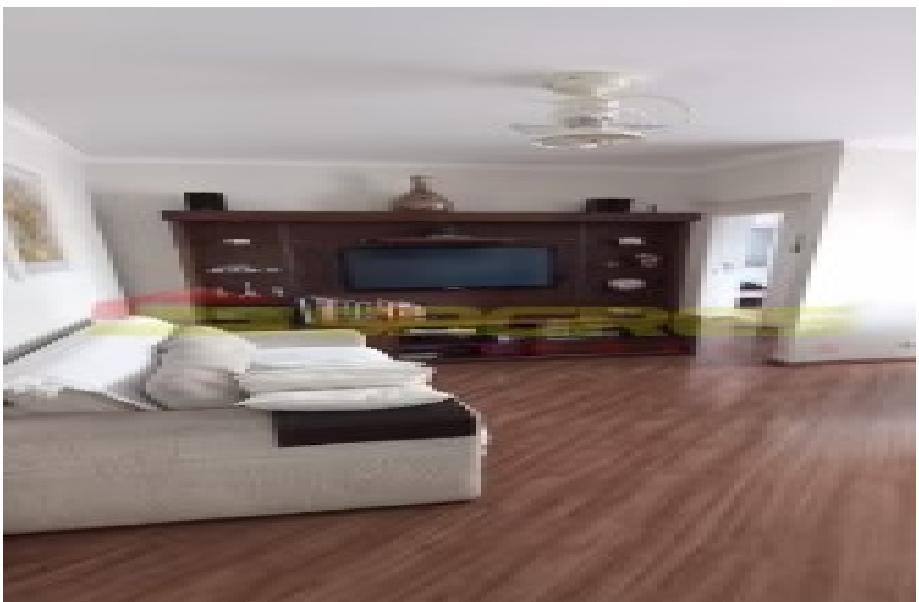


FOTO N° 1

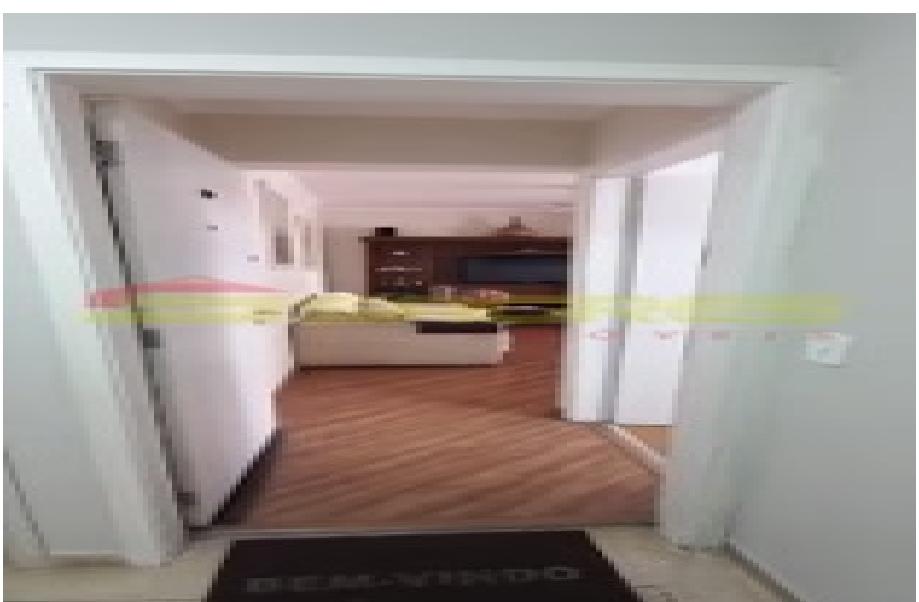


FOTO N° 2



FOTO N° 4



FOTO N° 5

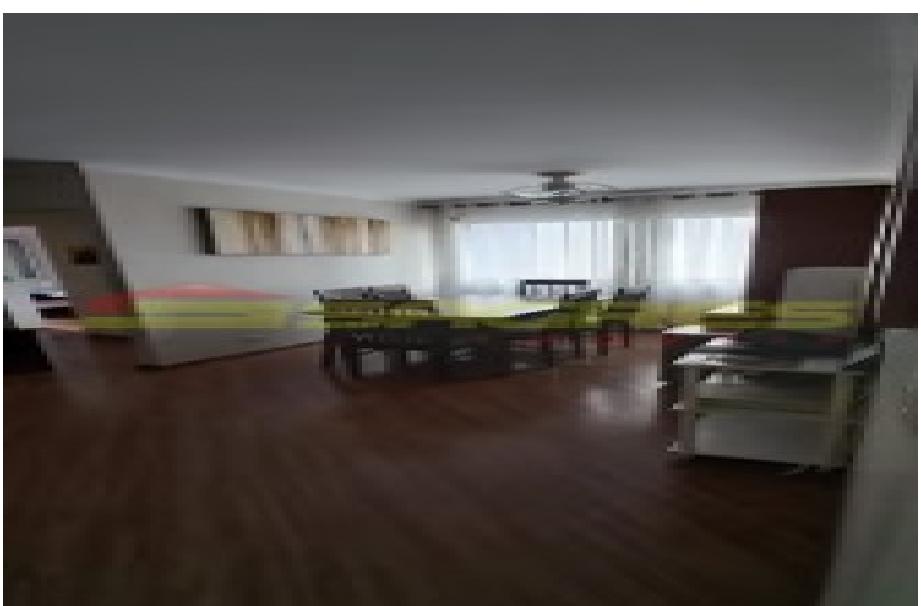




FOTO N° 7



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025

SETOR: 073 QUADRA: 007

ÍNDICE DO LOCAL: 2.793,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA ALFREDO PUJOL

NÚMERO : 1363

COMP.:

BAIRRO : SANTANA

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 - (ef) 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 : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 65,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 65,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SAÍDA 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\$) : 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : CASA FORTE IMOBILIÁRIA

CONTATO :

TELEFONE: 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc :	FTADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	0,00 HOMOLOGAÇÃO :
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	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 : 10/07/2025

SETOR: 073 QUADRA : 007

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 4



FOTO N° 5





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 10/07/2025

SETOR: 073 QUADRA: 007

ÍNDICE DO LOCAL: 2.793,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA ALFREDO PUJOL

NÚMERO : 1363

COMP.:

BAIRRO : SANTANA

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 - (ef) 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 : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 62,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 62,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SAÍDA 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 : LOFT

TELEFONE : 11-50110787

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOLOGAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc :	0,00	FTADICIONAL01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.806,10
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 :	0,00	HOMOLOGAÇÃO : 5.806,10
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 - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 10/07/2025

SETOR: 073 QUADRA : 007

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 856



FOTO N° 4



FOTO N° 5



FOTO N° 7

