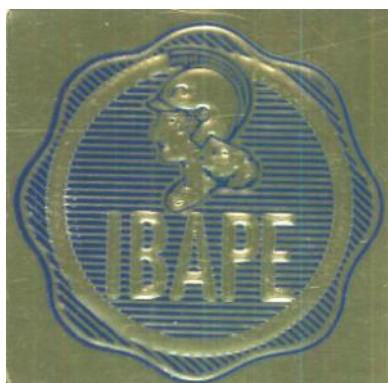


**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO – SP**

PROCESSO Nº 0012245-71.2022.8.26.0002

ANTONIO SÉRGIO LIPORONI, engenheiro civil registrado no C.R.E.A. da 6ª Região sob o nº 060036850-4, perito judicial nomeado nos autos **em epígrafe** da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, promovido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE CARLO** em face de **LUCILENA CARNEVALE STEPHAN**, após efetuar vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados de seus trabalhos consubstanciados no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Santo André, 07 de novembro de 2022


ENG. ANTONIO SÉRGIO LIPORONI

Membro Titular nº 131 do IBAPE/SP

ÍNDICE

1.) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	PÁG. 03
2.) VISTORIA	PÁG. 05
3.) DIAGNÓSTICO DE MERCADO	PÁG. 21
4.) METODOLOGIAS EMPREGADAS	PÁG. 22
5.) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	PÁG. 23
6.) AVALIAÇÃO	PÁG. 27
7.) CONCLUSÕES	PÁG. 29
9.) ENCERRAMENTO	PÁG. 30

ANEXOS

- 1.) Tratamento Estatístico do Valor Unitário.**
- 2.) Elementos Comparativos.**
- 3.) Estudo "Índices – Unidades Padronizadas 2019".**
- 4.) Documentação Compulsada.**

1.) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

1.1.) O objetivo do presente trabalho é a elaboração de laudo de avaliação para de determinação do valor de mercado do imóvel situado na **Rua Padre José de Anchieta, 743 – Apartamento 51 – Santo Amaro – São Paulo – SP – INSCRIÇÃO FISCAL: 088.093.0000**

1.2.) Deferida a prova pericial, o Signatário foi nomeado às fls.77 com o mister de exercer as funções de Perito Judicial na presente ação, para determinar o valor de mercado do bem penhorado, conforme matrícula nº 140.271 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.3.) O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:

1.3.1.) Vistoria do imóvel avaliando, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas na região, necessárias para a elaboração do presente estudo.

1.3.2.) Avaliação do imóvel, determinando o seu valor locativo mediante as aplicações das Normas de Avaliações existentes e vigentes, apresentando os resultados através do presente laudo.

1.3.3.) Serão utilizados no presente trabalho as diretrizes básicas recomendadas pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de

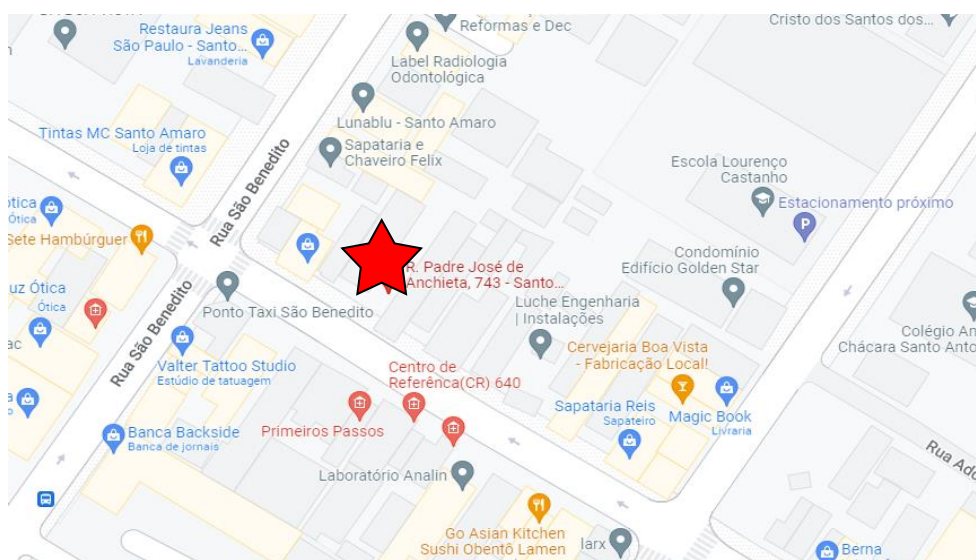
Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, bem como a NBR 14.653 – Avaliação de Bens da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

- 1.4.)** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.
- 1.5.)** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação constante dos autos estão corretas e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.)** O Signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia consultiva, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.
- 1.7.)** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação. Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o imóvel foi feita.



2.) VISTORIA.

2.1.) A vistoria do imóvel objeto em estudo e da presente avaliação foi realizada em 04 de novembro de 2022, onde constatou que o imóvel da presente avaliação está situado na **Rua Padre José de Anchieta, nº743 - Apartamento 51 - Santo Amaro, São Paulo, SP**, conforme mostra o croqui e a imagem do Google Earth, a seguir apresentada:



Local



2.2.) Trata-se de local dotado de todos melhoramentos públicos, tais como: rede de água e esgotos, iluminação pública, rede de energia elétrica domiciliar e urbano, rede de telefonia, arborização, coleta de lixo e farta rede de transportes, com fácil acesso à Avenida Washington Luís e a Avenida João Dias.

2.3.) O terreno que compõe o imóvel possui as seguintes medidas:

- **Formato:** *Regular.*
- **Superfície:** *Seca.*
- **Topografia:** *Plano.*
- **Área Titulada:** *Fração ideal de 4,5454%, conforme dados da matrícula nº 140.271 do 11º Cartório do Registros de Imóveis de São Paulo (DOC. 04).*

2.4.) Características do logradouro para o qual o terreno faz frente:

- **Denominação:** *de São Paulo;*
- **Tipo:** *Rua;*
- **Quantidade de Pistas:** *1 (uma);*
- **Mãos de Direção:** *Dupla;*
- **Pavimentação:** *Asfalto.*

2.5.) A infraestrutura da região é completa, tendo a região uma ocupação heterogênea composta por casas, além de estabelecimentos comerciais e institucionais.

2.8.) Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido um prédio residencial, cujo apartamento em estudo possui uma área privativa de 87,19m², se enquadrando como: Classe: **Residencial**; Grupo: 1.1 – **Apartamento**; Padrão: 1.1.2 – **Padrão Simples +**, de acordo com o “Índice – Unidades Padronizadas 2019”do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (DOC. 03), ora descrito:



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

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

2.9.) Para uma melhor visualização do imóvel em questão, o Signatário angariou uma série de exposições fotográficas, as quais passamos a descrever:



FOTO 1

Vista geral da fachada do condomínio.



FOTO 2

Vista para portaria de acesso do condomínio.





FOTO 3

Vista para a área externa do condomínio.



FOTO 4

Vista geral para a entrada do prédio.





FOTO 5
Vista para entrada do edifício.



FOTO 6
Vista para a entrada do apartamento.





FOTO 7
Vista geral para a sala de estar.



FOTO 8
Vista para a sacada do apartamento.





FOTO 9

Vista geral do corredor que liga as acomodações até as áreas sociais.



FOTO 10

Vista da entrada do banheiro.



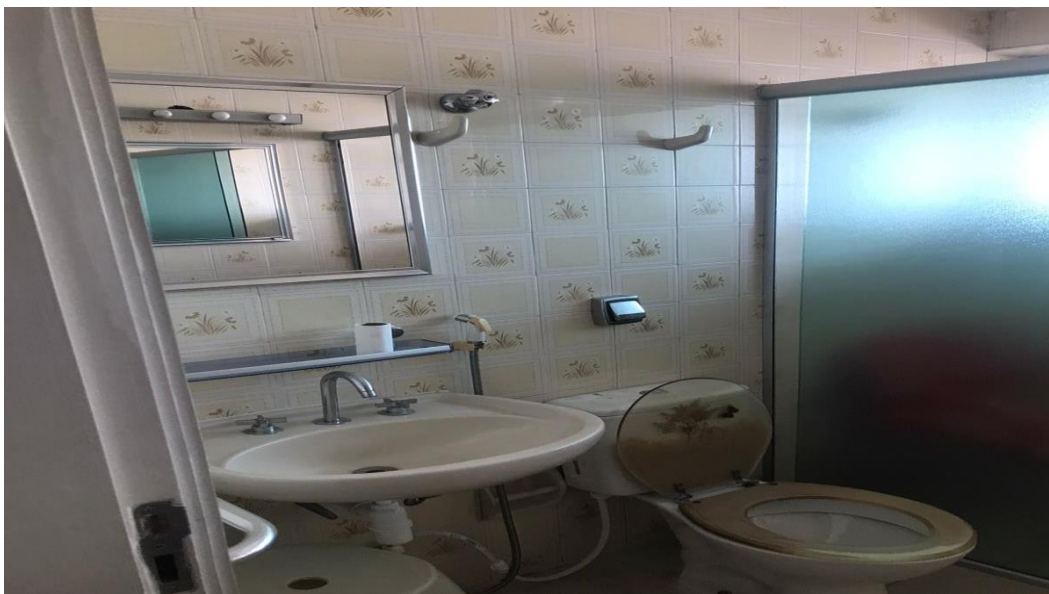


FOTO 11

Vista geral para o banheiro social.



FOTO 12

Vista de um dos dormitórios.





FOTO 13

Vista geral para outro ângulo do quarto.



FOTO 14

Vista geral para a área da dispensa.





FOTO 15
Vista geral do dormitório.



FOTO 16
Vista ampliada para o banheiro da suíte.





FOTO 17
Vista geral para o banheiro da suíte.



FOTO 18
Vista geral para a sala de jantar.





FOTO 19
Vista geral para a cozinha.



FOTO 20
Vista tomada de outro ponto para área de serviço.





FOTO 21
Vista do hall de entrada do apartamento.



FOTO 22
Vista da área de lazer do condomínio.





FOTO 23

Vista geral para a churrasqueira do condomínio.



FOTO 24

Vista geral da parte térrea do edifício.



3.) DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

A região do bairro de Santo Amaro no Município de São Paulo apresenta características de zona de média densidade com incidência de residências, comércios e serviços.

Por este motivo e pela escassez de oferta de imóveis em condições de área e localização semelhantes, podemos inferir que, face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possui média liquidez para venda.

Abaixo a localização geral e entorno do imóvel avaliando e dos elementos de pesquisa utilizados na presente avaliação.



4.) METODOLOGIAS EMPREGADAS.

4.1.) Para a determinação do justo e real valor de locação do imóvel ora avaliando, o Signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através das normas anteriormente referidas.

4.2.) Nas avaliações existem, fundamentalmente, cinco métodos básicos de avaliação: o comparativo direto de dados de mercado, o involutivo, o evolutivo e o da capitalização da renda.

4.3.) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

4.4.) Método Involutivo.

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

4.5.) Método Evolutivo.

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

4.6) Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

4.7.) No caso vertente, o método mais recomendado é o **método comparativo de dados de mercado**, conforme pesquisa no mercado imobiliário para determinação do valor de mercado do imóvel.

4.8.) As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselha o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.

5.) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.

Quanto à especificação das avaliações, conforme a NORMA DE AVALIAÇÃO DE BENS NBR – 14.653-2/2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, temos:

A especificação será em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis.

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NBR – 14.653 - 2 – 2011 da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas,

guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.

As avaliações podem ser classificadas quanto à fundamentação e/ou precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

A fundamentação das avaliações obedecerá à classificação prevista na NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS NBR – 14.653 - 2 – 2011. Todos os cálculos de formação de valores devem estar explicitados no laudo.

5.1.) Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Item	Descrição			
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima	12	5	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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50a*

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

5.1.1.) Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de Fundamentação, este trabalho atende ao **grau II**, com pontuação de 06 pontos com relação a tabela abaixo:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



O grau de precisão mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

5.2.) Graus de precisão no caso de homogeneização através de utilização de modelos de regressão linear.

Quanto à especificação e seu enquadramento quanto ao grau de Precisão, este trabalho atende ao grau III, conforme tabela a seguir:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

Como a amplitude é ≤ 30%, conforme tabela 6 da Norma, quanto à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau III.

A_{intervalo} = t_{n-1} x α/2 x (S/√1y), onde:

Mx Valor unitário básico

t_{n-1}, α/2 Ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade = 1,383 (0,10 –09 Tabela t student)

n = y Número de elementos = 10

α 10%

S Desvio Padrão = 987,93 (S = + √Σxi²/n)

Desta forma, a amplitude do intervalo de confiança será:

$$A_{\text{intervalo}} = t_{n-1} \times \alpha/2 \times (S/\sqrt{y})$$

$$A_{\text{intervalo}} = 1,383 \times (987,93/\sqrt{10})$$

$$A_{\text{intervalo}} = 432,06$$

Relativamente à média saneada (valor central):

$$(432,06/6.077,71) \times 2 = 14,21\%$$

Como a amplitude é $\leq 30\%$, conforme tabela 6 da Norma, quanto à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau III.

6.) AVALIAÇÃO.

6.1) Determinação do valor unitário.

A determinação do valor unitário da área privativa do imóvel foi embasada pela Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011, através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: características da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, fator de oferta, fator de obsolescência e outros fatores influenciadores.

O valor básico unitário da área privativa foi obtido através do tratamento por fatores de 10 (dez) elementos coligidos na região avalianda, os quais constam em anexo (DOC 02), resultando em valores unitários para uma situação paradigma de áreas semelhantes àquelas em estudo. Para tal tratamento optou pelo Programa GeoAvaliar 1.0, que trata todos os dados de pesquisa em relação ao imóvel avaliando, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – versão 2011, resultando no seguinte valor unitário de venda da área privativa do imóvel avaliando (DOC 01):



VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA

R\$6.077,71/m².

(Seis mil e setenta e sete reais e setenta e um centavos por metro quadrado)

O imóvel foi enquadrado no Grupo Residencial Vertical Simples, com as seguintes características: é constatada a presença de residências, comércios e serviços no local.

Localização = se aplica.

Obsolescência = se aplica.

Padrão = se aplica.

6.2.) Cálculo do Valor do Imóvel.

Para a determinação do valor de mercado do apartamento, será utilizada a seguinte fórmula:

$$V_I = A_P \times V_{UH}$$

Onde:

V_I = valor do imóvel (procurado);

A_P = área privativa = 87,19 m²

V_{UT} = valor básico unitário = R\$6.077,71/m².



Assim, aplicando-se os referidos valores à fórmula básica, resulta:

$$V_I = 87,19\text{m}^2 \times \text{R}\$6.077,71/\text{m}^2$$

R\$529.915,53

(Quintos e vinte e nove mil, novecentos e quinze reais e cinquenta e três centavos)

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: NOVEMBRO DE 2022

7.) CONCLUSÕES.

7.1.) Conforme calculado anteriormente, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos será:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$530.000,00

(Quinhentos e trinta mil reais).

DATA BASE DA AVALIAÇÃO: NOVEMBRO DE 2022

7.2.) Quanto à especificação e seu enquadramento, este trabalho atende ao Grau de Precisão III e de Fundamentação II.



9.) ENCERRAMENTO.

- 9.1.)** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 30 (trinta) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas e devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo Signatário, mais 4 (quatro) anexos.
- 9.2.)** O Signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 07 de novembro de 2022.



ENG. ANTÔNIO SÉRGIO LIPORONI
Membro Titular do Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de Engenharia de
São Paulo – IBAPE/SP nº 131



ANEXO 01 - Tratamento Estatístico do Valor Unitário.



MODELO DE ESTADÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRIPCIÓN : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA 743

DATA : 03/11/2022

EDIFICACIÓN VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	3.286,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Índice 39 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples c/ elev. (+)
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTAZ22708395165. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.

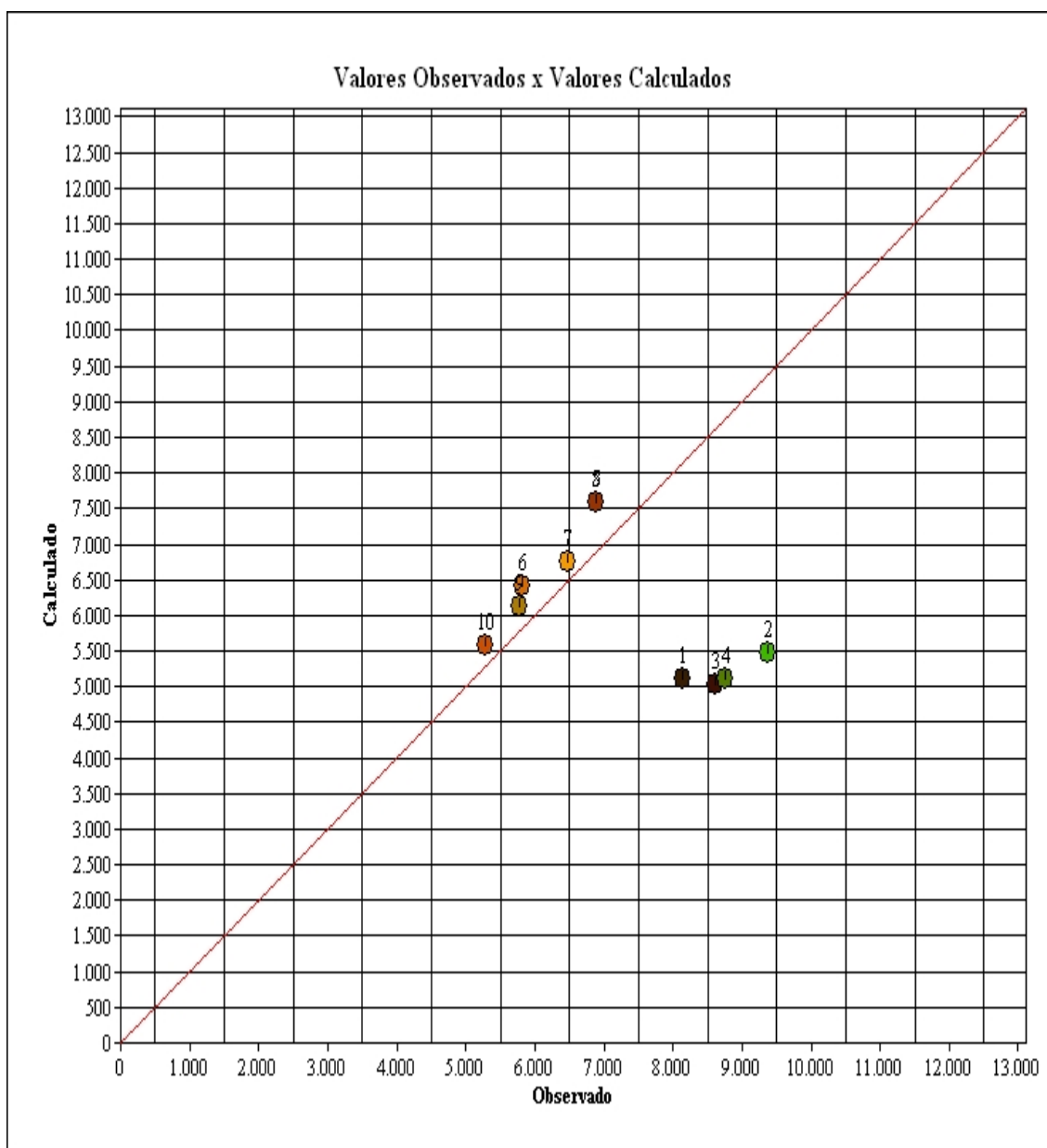
MA TRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA ,657	8.139,13	5.106,01	0,6273
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA ,657	9.367,83	5.463,25	0,5832
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA ,657	8.608,70	5.020,53	0,5832
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA ,657	8.765,22	5.111,82	0,5832
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA ,684	6.882,35	7.594,55	1,1035
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA ,684	5.823,53	6.426,16	1,1035
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA ,684	6.468,75	6.748,64	1,0433
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA ,684	6.882,35	7.594,55	1,1035
<input checked="" type="checkbox"/>	9 RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA ,743	5.780,00	6.120,46	1,0589
<input checked="" type="checkbox"/>	10 RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA ,743	5.280,00	5.591,10	1,0589

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.139,13	5.106,01
2	9.367,83	5.463,25
3	8.608,70	5.020,53
4	8.765,22	5.111,82
5	6.882,35	7.594,55
6	5.823,53	6.426,16
7	6.468,75	6.748,64
8	6.882,35	7.594,55
9	5.780,00	6.120,46
10	5.280,00	5.591,10

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTAJ22708395165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA PADRE JO SE DE ANCHIETA 743 APTO 111 SANTO AMARO SAO PAULO - **Data :** 03/11/2022

Cliente : -

Área terreno m² : 633,00

Edificação m² : 87,19

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.199,79

Desvio Padrão : 1.427,89

- 30% : 5.039,85

+ 30% : 9.359,72

Coefficiente de Variação : 19,8300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.077,71

Desvio Padrão : 987,93

- 30% : 4.254,39

+ 30% : 7.901,02

Coefficiente de Variação : 16,2600

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 type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.077,71

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.077,71000

VALOR TOTAL (R\$): 529.915,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.645,65

INTERVALO MÍNIMO : 5.645,64

INTERVALO MÁXIMO : 6.509,77

INTERVALO MÁXIMO : 6.509,78

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

ANEXO 02 - Elementos Comparativos.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR: 088 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 4.666,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA NÚMERO : 657
 COMP.: BARRO : SANTO AMARO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 47420-001 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: 1.845,00 TESTADA - (cf) m : 34,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 54,26
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,826 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 1.040.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : THE REMAX COLLECTION
 CONTATO : 2580107818 TELEFONE : (11)-3355730
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -481,44	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.139,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.246,64	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.106,50
PADRÃO Fp : -305,04	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,62
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 03/11/2022

SEIOR : 088

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTA22708395165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR: 088 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 4.666,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA NÚMERO : 657
 COMP.: BARRO : SANTO AMARO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 47420-01 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: 1.845,00 TESTADA - (cf) m : 34,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 54,26
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,902 DADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 1.197.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : RICARDO NARDINI

CONTATO : 2513493305

TELEFONE : (11)-99268228

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-554,12	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.999,37	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-351,09	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 9.367,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.463,00
		VARIAÇÃO : 0,58

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 03/11/2022

SEIOR : 088

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTA22708395165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR: 088 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 4.666,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA NÚMERO : 657
 COMP.: BARRO : SANTO AMARO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 47420-01 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: 1.845,00 TESTADA - (cf) m : 34,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 54,26
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,902 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : RODRIGO SCHIVINATO

CONTATO : 80464096

TELEFONE : (11)-99661800

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-509,22	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.756,31	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-322,64	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.608,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.020,00
		VARIAÇÃO : 0,58

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 03/11/2022

SEIOR : 088

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR: 088 QUADRA : 035 ÍNDICE DO LOCAL: 4.666,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA NÚMERO : 657
 COMP.: BARRO : SANTO AMARO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 47420-01 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: 1.845,00 TESTADA - (cf) m : 34,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 54,26
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (-) COEF. PADRÃO : 4,568 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,902 IDADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 115,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 115,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 1.120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PARCERIA IMOVEIS LTDA

CONTATO : 2579250860

TELEFONE : (11)-99471860

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-518,47	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.806,42	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	-328,50	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 8.765,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.111,00
		VARIAÇÃO : 0,58

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 03/11/2022

SEIOR : 088

QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTA22708395165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR: 088 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL: 4.629,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA NÚMERO : 684
 COMP.: BARRO : SANTO AMARO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 47420-01 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: 828,00 TESTADA - (cf) m : 21,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,43
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seca

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,491 DADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR
 CONTATO : 893502300 TELEFONE : (11)-4020196
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-399,35	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	560,68	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	550,87	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.882,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.594,00
		VARIAÇÃO : 1,10

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 03/11/2022

SEIOR : 088

QUADRA : 034

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTA22708395165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR: 088 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL: 4.629,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA NÚMERO : 684
 COMP.: BARRO : SANTO AMARO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 47420-01 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: 828,00 TESTADA - (cf) m : 21,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,43
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,491 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : ADRIANO SILVA
 CONTATO : 2572646209 TELEFONE: (11)-50531769
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-337,91	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 5.823,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	474,42	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.426,00
PADRÃO Fp :	466,12	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,10
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 03/11/2022

SEIOR : 088

QUADRA : 034

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR: 088 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL: 4.629,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA NÚMERO : 684
 COMP.: BARRO : SANTO AMARO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 74720-01 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: 828,00 TESTADA - (cf) m : 21,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,43
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,527 DADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 80,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS: 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 575.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : POSSI EMPREENDIMENTOS
 CONTATO : 2565174680 TELEFONE : (11)-21758267
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -375,35	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.468,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 137,48	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.748,81
PADRÃO Fp : 517,76	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,04
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 03/11/2022

SEIOR : 088

QUADRA : 034

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTA22708395165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR: 088 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL: 4.629,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA NÚMERO : 684
 COMP.: BARRO : SANTO AMARO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 47420-01 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: 828,00 TESTADA - (cf) m : 21,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 39,43
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 3,958 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,491 DADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 85,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 85,00

EDIÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIÁRIA : RAUL IMOVES

CONTATO : 2490790298

TELEFONE : (11)-56414644

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-399,35	FTADICIONAL01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	560,68	FTADICIONAL02 : 0,00
PADRÃO Fp :	550,87	FTADICIONAL03 : 0,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.882,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.594,00
		VARIAÇÃO : 1,10

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 03/11/2022

SEIOR : 088

QUADRA : 034

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTA22708395165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR: 088 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL: 3.286,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA NÚMERO : 743
 COMP.: BARRO : SANTO AMARO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 47420-00 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: 633,00 TESTADA - (cf) m : 17,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,24
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,504 DADE: 39 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 578.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : J NOGUEIRA CONSULTORA

CONTATO : AP16866

TELEFONE : (11)-55242000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.780,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 339,46	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.120,00
PADRÃO Fp : 1,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 9

DATA DA PESQUISA : 03/11/2022

SEIOR : 088

QUADRA : 093

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTA22708395165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/11/2022
 SETOR: 088 QUADRA : 093 ÍNDICE DO LOCAL: 3.286,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PADRE JOSE DE ANCHIETA NÚMERO : 743
 COMP.: BARRO : SANTO AMARO CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP : 47420-00 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: 633,00 TESTADA - (cf) m : 17,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 37,24
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 4,354 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,504 DADE: 39 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 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\$) : 528.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : J NOGUEIRA CONSULTORIA

CONTATO : AP16865

TELEFONE : (11)-55242000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.280,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 310,10	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.591,00
PADRÃO Fp : 1,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,05
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022

NÚMERO ELEMENTO : 10

DATA DA PESQUISA : 03/11/2022

SEIOR : 088

QUADRA : 093

CHAVE GEOGRÁFICA :

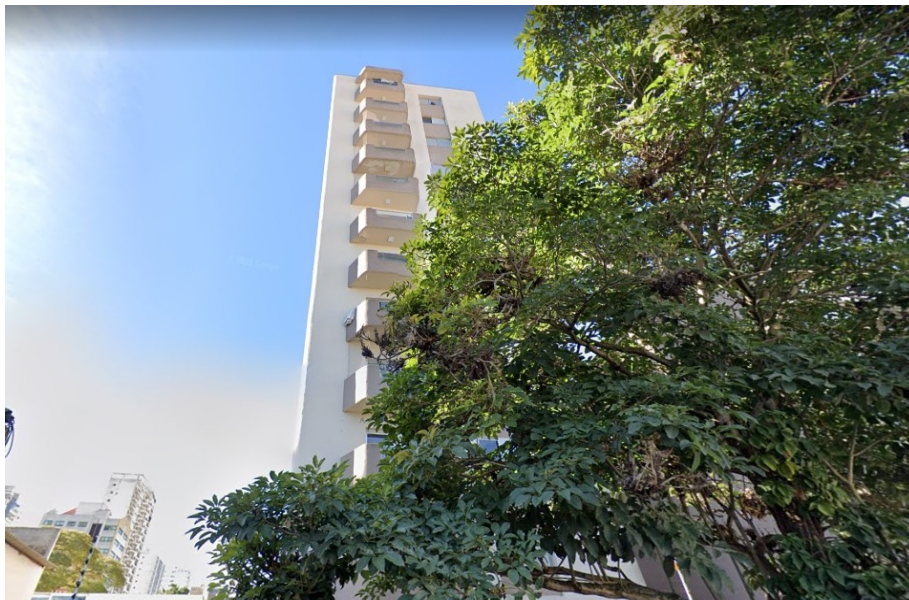


FOTO N° 1

ANEXO 03 - Estudo "Índice – Unidades Padronizadas - 2019".



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

2019

Realização



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

Atualização: 2019



REALIZAÇÃO:

**IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP
(NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES – GESTÃO 2018/2019)**

SUMÁRIO

I. PREFÁCIO	5
II. APRESENTAÇÃO	7
III. PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO.....	9
3.1 EMPREGO DO ESTUDO NO MÉTODO COMPARATIVO	9
3.2 DEPRECIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.....	9
3.3 RECOMENDAÇÕES ESPECÍFICAS	14
IV. TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS.....	15
GRUPO 1.1 – APARTAMENTO.....	16
1.1.1 PADRÃO ECONÔMICO	16
1.1.2 PADRÃO SIMPLES.....	17
1.1.3 PADRÃO MÉDIO.....	18
1.1.4 PADRÃO SUPERIOR.....	19
1.1.5 PADRÃO FINO.....	20
1.1.6 PADRÃO LUXO.....	21
GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO	22
2.1.1 PADRÃO ECONÔMICO.....	22
2.1.2 PADRÃO SIMPLES.....	23
2.1.3 PADRÃO MÉDIO.....	24
2.1.4 PADRÃO SUPERIOR.....	25
2.1.5 PADRÃO FINO.....	26
2.1.6 PADRÃO LUXO.....	27
V. TABELA DE COEFICIENTES	29
VI. EQUIPE TÉCNICA.....	30
APÊNDICE I.....	31

I. PREFÁCIO

O INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP constitui uma entidade sem fins lucrativos, fundada em 15 de janeiro de 1979 e filiada ao IBAPE – Entidade Federativa Nacional –, órgão de classe formado por Engenheiros, Arquitetos e Empresas habilitadas que atuam na área das AVALIAÇÕES, PERÍCIAS DE ENGENHARIA, INSPEÇÕES PREDIAIS E PERÍCIAS AMBIENTAIS no Estado de São Paulo.

Tem como objetivo congrega os profissionais para intercâmbio e difusão de informações e avanços técnicos. Defende, ainda, interesses profissionais e morais dos seus associados e visa o aprimoramento profissional nas áreas afetas, realizando cursos, seminários, *workshops*, palestras, reuniões técnicas, livros, artigos e normas.



O presente “Índice de Unidades Padronizadas” constitui mais um estudo oferecido à comunidade da Engenharia de Avaliações, com subsídios para a avaliação das tipologias construtivas de *Apartamentos* e de *Escritórios*, com o emprego do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, seja com o tratamento científico ou por fatores.

Este trabalho derivou do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, considerando que o emprego do *Método Evolutivo* não é adequado para a avaliação de imóveis caracterizados nas referidas tipologias (*Apartamentos* e *Escritórios*).

Os índices apresentados neste trabalho são qualificados para serem utilizados como variável *proxy* ou como códigos ajustados, para representar os diferentes padrões construtivos das unidades. Foram calculados com base em pesquisas de mercado atuais, com amplo estudo do mercado imobiliário na cidade de São Paulo.

Nossos parabéns à Câmara de Avaliações do IBAPE/SP pelo trabalho relevante e de grande utilidade aos profissionais que atuam na Engenharia de Avaliações.

São Paulo, 11 de Junho de 2019.

Eng. Antonio Carlos Dolacio
Presidente
(Gestão 2018-2019)

Eng. Luiz Henrique Cappellano
Diretor Técnico do IBAPE/SP
(Gestão 2018-2019)

II. APRESENTAÇÃO

O Índice de Unidades Padronizadas (IUP) tem por objetivo subsidiar a avaliação de edificações das tipologias de *Apartamentos* e *Escritórios* – denominadas Unidades Imobiliárias Padronizadas – na Região Metropolitana de São Paulo, em complemento ao Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) editado pelo IBAPE/SP em 2017 e atualizado neste ano de 2019, que tratou das tipologias de *Barracos*, *Casas*, *Galpões* e *Coberturas*.

A divisão do trabalho anterior Edificações Valores de Venda (EVV) em duas novas publicações se impôs em favor do rigor técnico e com o objetivo de delimitar com clareza seus usos. O VEIU sustenta o cálculo do valor de mercado de venda de edificações, tanto na aplicação do *Método Evolutivo*, como também para a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*.

Já este estudo Índices de Unidades Padronizadas (IUP) permite apenas a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, seja no tratamento por fatores como no tratamento científico. Isso se deve porque o *Método Evolutivo* não é apropriado ao cálculo do valor de mercado de venda de Unidades Imobiliárias Padronizadas, ou seja, das edificações das tipologias de *Apartamentos* e de *Escritórios*. Os índices publicados neste estudo são derivados de unidades imobiliárias “individuais” e não de edifícios residenciais ou corporativos “como um todo”, característica essa, que impossibilita o uso do IUP no *Método Evolutivo*.

Nestes termos, ao contrário do VEIU, os índices apresentados neste trabalho (IUP) não são múltiplos de um valor unitário básico, mas sim números puros que podem ser utilizados como *Proxy* ou como códigos ajustados, para representar os diferentes padrões construtivos das unidades padronizadas no emprego do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*.

Assim como no VEIU, não integrou o escopo deste estudo a revisão das tipologias construtivas ou a validação do critério de depreciação das edificações.

III. PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO

3.1 EMPREGO DO ESTUDO NO MÉTODO COMPARATIVO

- 3.1.1 Os índices apresentados neste estudo podem ser empregados no *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, para compor variáveis *Proxy* ou códigos ajustados representativos do padrão construtivo, na busca dos valores de venda ou locativo de mercado.
- 3.1.2 Esses índices podem ser empregados em conjunto com o Fator de Obsolescência e Estado de Conservação, abordado no item 3.2 DEPRECIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.
- 3.1.3 No emprego do tratamento por fatores, tanto os índices definidos por esse estudo quanto aqueles referentes ao obsolescência e estado de conservação devem compor fatores que incidam exclusivamente sobre a parcela de capital da benfeitoria, tanto nos elementos de pesquisa quanto no imóvel avaliado.
- 3.1.4 No emprego do tratamento por fatores, o efeito homogeneizante de variável composta por índices definidos neste estudo deve ser validado conforme procedimento definido para as *variáveis obrigatórias*, item 10.6.4 da *Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP – 2011*.
- 3.1.5 Recomenda-se que seja evitada a utilização de imóveis de tipologias distintas em uma mesma amostra. No caso, deve ser evitada a comparação de imóveis das tipologias de *Apartamentos* e de *Escritórios*.

3.2 DEPRECIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

- 3.2.1 O índice de depreciação das edificações pode ser calculado pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.
- 3.2.2 O *Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação* é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 1]}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme *Tabela 1*.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

3.2.3 O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \{ 1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2 \} \text{ [EQUAÇÃO 2]}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross/Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme *Quadro 1*.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme *Tabela 1* acima.

3.2.4 A vida referencial (Ir) e o valor residual (R) estimado para os padrões especificados neste estudo são definidos na *Tabela 1*.

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

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

- 3.2.5 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.
- 3.2.6 A idade da edificação na época de sua avaliação (IE) não pode ser superior à sua idade real. O estado de conservação não deve ser levado em conta em sua fixação.
- 3.2.7 O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.
- 3.2.8 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

3.2.9 A Tabela 2 apresentada na sequência apresenta o coeficiente de Ross-Heidecke calculado conforme Equação 1. Para consultá-la:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação I_E – e a vida referencial I_R – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixando segundo as faixas específicas no Quadro 1.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – E _c							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

3.3 RECOMENDAÇÕES ESPECÍFICAS

- 3.3.1 Para enquadramento nos padrões referendados neste estudo, é necessário observar o conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos.
- 3.3.2 As especificações adotadas refletem as características de maior incidência em cada tipo, notadamente aquelas relativas à arquitetura, aos acabamentos e aos equipamentos, sendo recomendado que, nas avaliações de construções antigas, sejam levadas em conta características originais da época para efeito de enquadramento nos padrões deste estudo.
- 3.3.3 Os índices expressos neste trabalho contemplam valor de vaga de garagem recorrente para cada tipologia/padrão construtivo.
- 3.3.4 É vedado o emprego dos índices apresentados neste estudo para os grupos *Apartamentos* e *Escritórios* para a determinação da parcela do custo ou do valor das edificações no *Método Evolutivo*.

IV. TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS

Os índices foram revisados e atualizados conforme critérios especificados no Apêndice 1. No Quadro 2 são indicadas as tipologias construtivas prevista no estudo.

Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas

Classe	Grupo	Padrão	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
	Com elevador		
		1.1.5 – Padrão Fino	
		1.1.6 – Padrão Luxo	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador
			Com elevador
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador
	Com elevador		
		2.1.5 – Padrão Fino	
		2.1.6 – Padrão Luxo	

Na sequência apresentam-se as descrições dos padrões construtivos.

GRUPO 1.1 – APARTAMENTO

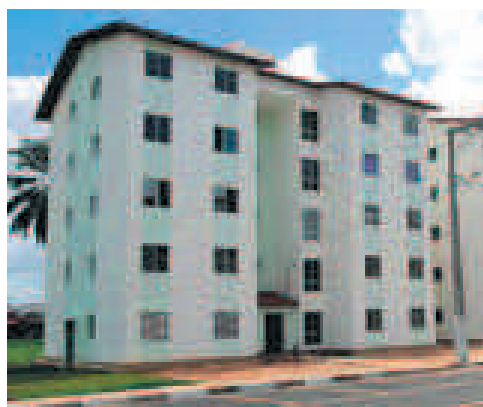
1.1.1 PADRÃO ECONÔMICO

Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco.

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

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.1 – Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023

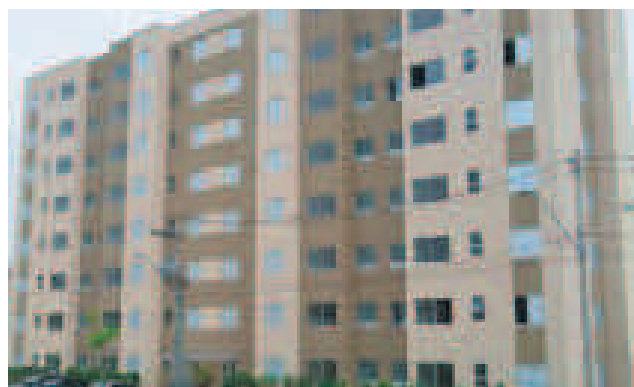
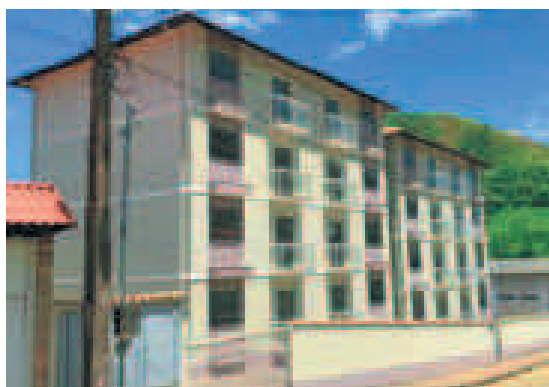
1.1.2 PADRÃO SIMPLES

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

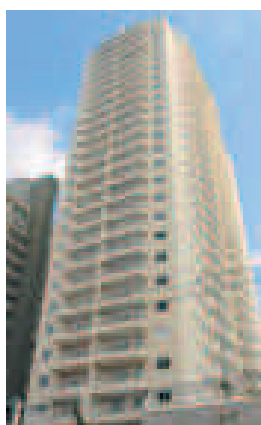
1.1.3 PADRÃO MÉDIO

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	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

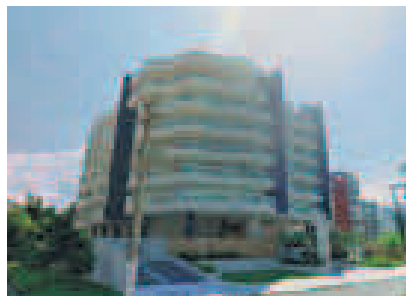
1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

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

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

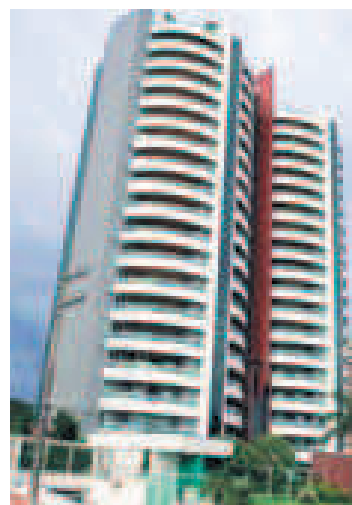
1.1.5 PADRÃO FINO

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementada com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.
- **Instalações hidráulicas:** completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.
- **Esquadrias:** madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.



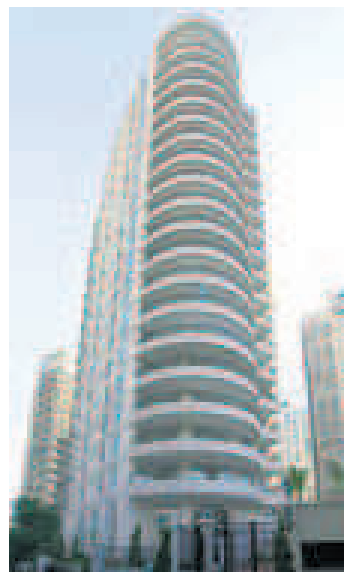
Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.5 – Padrão Fino	7,090	7,410	7,983

1.1.6 PADRÃO LUXO

Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, caracterizadas pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Elevadores de marca reputada, com acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Saguão social amplo e pé direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, em geral contendo área de lazer completa. Fachadas com tratamento arquitetônico em concreto aparente ou revestimentos com massa raspada, massa texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades amplas, normalmente uma por andar, podendo ser duplex ou triplex, com preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas sociais, íntima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, íntima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos quatro suítes, com “closet”, sendo uma máster, cozinha, despensa e área de serviço com instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueira e piscinas privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.6 – Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	7,089		
1.1.5- Padrão Fino		7,090	7,410	7,983		
	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
Com elevador	5,768		6,371	7,072		
2.1.5- Padrão Fino		7,073	7,929	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	10,376	-		

VI. EQUIPE TÉCNICA

O presente trabalho foi elaborado no âmbito da Câmara de Avaliações do IBAPÉ/SP.
(Gestão 2018/2019)

COORDENAÇÃO:

Eng. Hermes Luiz Bolinelli Junior e Eng. Marcos Mansour Chebib Awad

REDAÇÃO:

Eng. Marco Flávio Capo Granata, Eng. Marcos Mansour Chebib Awad,
Eng. Luiz Henrique Cappellano e Eng. Hermes Luiz Bolinelli Junior

CÁLCULOS:

Eng. Marco Flávio Capo Granata, Eng. Marcos Mansour Chebib Awad e Eng. Gustavo Martins

COLABORAÇÃO:

Eng. Antônio Carlos Dolacio,

APÊNDICE I:

PROCEDIMENTO EMPREGADO PARA A DEDUÇÃO DOS ÍNDICES DE UNIDADES PADRONIZADAS – IUP

A definição dos índices médios de obedeceu ao seguinte roteiro de cálculo:

1. Definição das regiões a serem pesquisadas para cada padrão.
2. Pesquisa de eventos de mercado de apartamentos e de escritórios. Essa pesquisa abrangue o período de 2015 a 2018.
3. Classificação do padrão das edificações destes eventos de mercado (18 tipologias), conforme Quadro A1 (*pág. 32*).
4. Classificação da idade estimada e estado de conservação das edificações destes eventos de mercado.
5. Cálculo do Valor Unitário Médio da Venda para cada tipologia analisada, considerada no estado atual (depreciada).
6. Análise da amostra e saneamento dos elementos atípicos com valores unitários (R\$ por m² de área privativa) fora do intervalo estipulado de +/-30% em torno da média. A pesquisa deste estudo considerou 1.199 elementos comparativos efetivamente utilizados (após saneamento).
7. Cálculo da nova média saneada do valor unitário de venda para tipologia específica.
8. Definição da parcela do valor relativo ao terreno e a construção, definindo assim o valor unitário das benfeitorias (atual/depreciado). Os percentuais adotados para a parcela de terreno foram balizados pelo Estudo de Taxas Internas de Retorno (TIR) para Empreendimentos Imobiliários Residenciais na Cidade de São Paulo (SP), publicado pelo IBAPE/SP em 2017.
9. Cálculo do Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) com base no valor do FOC médio referente a cada tipologia estudada.

Quadro A1 – Bairros Pesquisados, padrões respectivos e quantidade de eventos pesquisados

Grupo	Padrão	Qt. de Eventos	Principais Bairros Pesquisados	
1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	37	Itaquera, Cidade Tiradentes, Jd. São Paulo	
	1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	37	Vila Pompéia, Jd. Jaqueline, Santa Cecília
		Com elevador	231	Jd. Celeste, Vila Nova Conceição, Indianópolis
	1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	19	Jd. Oriental, Campos Elíseos, Indianópolis
		Com elevador	15	Campo Belo, Indianópolis, Campos Elíseos
	1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	50	Vila Nova Conceição, Alto Pinheiros, Vila Pompéia
		Com elevador	26	Vila Clementino, Itaim Bibi, Vila Leopoldina
	1.1.5 – Padrão Fino	199	Itaim Bibi, Vila Nova Conceição, Cerqueira César	
1.1.6 – Padrão Luxo	144	Vila Ipojuca, Jardim Paulista, Cidade Monções		
2.1 COMERCIAL E SERVIÇO	2.1.1 – Padrão Econômico	14	Vila Prudente, República, Santa Ifigênia	
	2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	40	Água Branca, Penha de França, Vila Monumento
		Com elevador	36	Sé, Ipiranga, Bom Retiro
	2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	69	Bosque da Saúde, Vila Mariana, República
		Com elevador	19	Brooklyn Novo, Pinheiros, Perdizes
	2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	119	Bosque da Saúde, Pacaembu, Jd. Marajoara
		Com elevador	37	Cidade Monções, Itaim Bibi, Vila Clementino
	2.1.5 – Padrão Fino	59	Vila Olímpia, Vila São Francisco, Indianópolis	
2.1.6 – Padrão Luxo	48	Brooklyn Paulista, Jd. Panorama, Vila Nova Conceição		

Quadro A2 – FOC médio para cada tipologia estudada

Classe	Grupo	Padrão	FOC (Médio)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	0,732	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,778
			Com elevador	0,813
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	0,836
			Com elevador	0,858
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	0,769
			Com elevador	0,790
1.1.5 – Padrão Fino	0,837			
1.1.6 – Padrão Luxo	0,812			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,675	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,808
			Com elevador	0,893
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	0,747
			Com elevador	0,907
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	0,960
			Com elevador	0,897
2.1.5 – Padrão Fino	0,879			
2.1.6 – Padrão Luxo	0,933			

10. Determinação do valor unitário de venda da benfeitoria (novo), obtido pela divisão do valor unitário das benfeitorias (atual/depreciado) pelo FOC médio do Quadro A2. A seguir apresenta-se o valor unitário de vendada benfeitoria (novo) para cada tipologia do estudo.

Quadro A3 – Valor Unitário de Venda da Benfeitoria (novo)

Classe	Grupo	Padrão	Valor das Benfeitorias Novo (R\$) – Médio	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	3.624,97	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	4.453,72
			Com elevador	5.016,30
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	5.376,57
			Com elevador	6.456,43
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	7.350,80
			Com elevador	8.635,45
1.1.5 – Padrão Fino	9.213,85			
1.1.6 – Padrão Luxo	10.622,97			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	3.076,38	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	4.899,77
			Com elevador	5.618,04
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	5.628,79
			Com elevador	6.669,21
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	7.569,39
			Com elevador	8.208,33
2.1.5 – Padrão Fino	10.229,40			
2.1.6 – Padrão Luxo	13.412,30			

11. Cálculo dos índices pela indexação¹ do CUB (R8N²) médio ponderado da pesquisa. O Quadro A4 apresenta o CUB médio ponderado calculado para cada tipologia e o Quadro A5 o resultado dos índices para cada padrão;

¹ Divisão entre o Valor unitário de venda da benfeitoria (VBn) pelo CUB médio ponderado.

² R8N: Custo de Edifício Residencial 8 Pavimentos Padrão Normal, publicado pelo SINDUSCON SP (Sindicado das Indústrias da Construção Civil).

Quadro A4 – CUB médio ponderado

Classe	Grupo	Padrão	CUB Médio	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	1.319,10	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1.260,64
			Com elevador	1.267,45
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1.274,53
			Com elevador	1.272,15
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1.230,36
			Com elevador	1.264,97
1.1.5 – Padrão Fino	1.243,48			
1.1.6 – Padrão Luxo	1.223,42			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	1.330,19	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1.305,52
			Com elevador	1.351,30
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1.299,99
			Com elevador	1.264,85
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1.308,63
			Com elevador	1.288,46
2.1.5 – Padrão Fino	1.290,09			
2.1.6 – Padrão Luxo	1.292,58			

Quadro A5 – Índice Médio

Classe	Grupo	Padrão	IUP Médio	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	2,748	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,533
			Com elevador	3,958
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	4,218
			Com elevador	5,075
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,974
			Com elevador	6,827
1.1.5 – Padrão Fino	7,410			
1.1.6 – Padrão Luxo	8,683			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	2,313	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,753
			Com elevador	4,158
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	4,330
			Com elevador	5,273
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	5,784
			Com elevador	6,371
2.1.5 – Padrão Fino	7,929			
2.1.6 – Padrão Luxo	10,376			

12. Os respectivos limites máximos e mínimos foram fixados mais ou menos 10% sobre cada índice médio. Essa variação de 10% corresponde aproximadamente à variação média observada nos índices calculados com base no critério do intervalo de confiança de 80% para cada tipologia estudada.

Destaca-se que nos casos do Grupo 1.1.2 – Apartamento padrão simples sem elevador, Grupo 1.1.3 – Apartamento padrão médio sem elevador, Grupo 1.1.4 – Apartamento padrão superior com elevador, Grupo 1.1.5 – Apartamento padrão fino, Grupo 1.1.6 – Apartamento padrão luxo, Grupo 2.1.2 – Escritório padrão simples sem elevador, Grupo 2.1.3 – Escritório padrão médio sem elevador e com elevador, Grupo 2.1.4 – Escritório superior com elevador e Grupo 2.1.5 – Escritório Fino, os valores limites foram ajustados para evitar a sobreposição do índice máximo de um padrão e o índice mínimo do padrão imediatamente superior.

Quadro A6 – Índice Mínimo, Médio e Máximo

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
Com elevador	6,144		6,827	7,089		
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
Com elevador	5,768		6,371	7,072		
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-	



ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

ANEXO 04 – Documentação Compulsada.





11RI 01429584

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulomatrícula
140.271ficha
1

São Paulo, 28 de julho de 19 83

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 51, localizado no 5º andar, do Edifício = Monte Carlo, situado à Rua Padre José de Anchieta nº 743, no 290 = Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 87,19 m2, a área comum de 71,40 m2, a área comum de garagem de 9,90 m2, para a guarda de um carro de passeio de tipo pequeno, em lugar indeterminado, encerrando a área construída de 168,49 m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,5454% no terreno. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 3 feito na matrícula número 138.225 deste Registro. Contribuinte:- 088-093-0151-1.-

PROPRIETÁRIOS:- De 6/22, BARMAK - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CGC. 46.550.786/0001-11, com sede nesta Capital; de 2/22, MARCOS = CHUSYD (RG.3.118.261 e CIC.048.661.188-49), administrador de empresas, e sua mulher MARINA CHUSYD, (RG.3.929.636 e CIC.519.006.618-53) comerciante, brasileiros, domiciliados nesta Capital; de 1/22, ISAAC CHUSYD (RG.2.690.647 e CIC.043.110.198-11) brasileiro, divorciado, comerciante, domiciliado nesta Capital; de 1/22, BERTA LOJ8 (RG. nº 2.085.015 e CIC. 051.397.918-20), brasileira, solteira, maior, comerciante, domiciliada nesta Capital; de 1/22, BRIGITTE DAGAN CHUSYD (RG. 7.263.990 e CIC.033.411.448-97) psicóloga, e seu marido LUIZ CHUSYD (RG.3.833.883 e CIC.007.522.468-28) engenheiro, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital; de 1/22, LUIZ CHUSYD, (RG.3.833.883 e CIC.007.522.468-28), engenheiro, e sua mulher BRIGITTE DAGAN CHUSYD, (RG.7.263.990 e CIC.033.411.448-97) psicóloga, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital; de 1/22, IDA KLAIN (RG.2.598.500 e CIC.757.421.608-87), brasileira, separada judicialmente, do comércio, domiciliada nesta Capital; de 1/22, ISIO BARMAK (RG.4.608.913 e CIC.838.448.808-87), e sua mulher ANA MARIA PEGA BARMAK (RG. 4.908.504 e CIC.523.080.908-63), brasileiros, médicos, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital; de 2/22, JOSÉ CLAUDIO BARMAK (RG.4.271.067), engenheiro, e sua mulher IVANI RAQUEL RACHMAN BARMAK (RG.7.387.363) estudante, ambos com o CIC. 481.104.508-49, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital; de 2/22, GELÁ CHULAM NAHUM (RG.601.024 e CIC.004.646.788-20) comerciante, e seu marido ALBERTO NAHUM (RG.696.981 e CIC.003.020.158-68), industrial, brasileiros, casados no regime da separação de bens, antes da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 212 no 13º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, domiciliados nesta Capital; de 2/22, SIMON LEIBA FINKELSTEIN, (Identidade Argentina nº 3.392.994) industrial, e sua mulher MARTHA FINKELSTEIN que também assina MARTHA KRIGUN FINKELSTEIN, com Libreta Cívica nº

"continua no verso"



11RI 01429584

matrícula

140.271

ficha

1

verso

3.993.543, do lar, argentinos, domiciliados em Buenos Aires, (CIC.- nº 481.104.508-49 do procurador José Claudio Barmak); de 1/22, LUIZ CARLOS DE SOUZA SÁ (RG. 2.118.601-RJ) brasileiro, do comercio, e - sua mulher LÉA RADISKHOWICZ DE SA, passaporte israeliano nº 1173449 israelita, do lar, ambos com o CIC. nº 107.512.517-72, domiciliados em Londres, Inglaterra; e de 1/22, LEIZER CHUSYD (RG.2.563.652 e - CIC. nº 024.810.908-10) brasileiro, solteiro, advogado, domiciliado nesta Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- R.2 e R.3 nas matrículas nºs 91.200 e 91.201, = (M. 138.225) - deste Registro.-

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.1/140.271 :- Por instrumento particular de 28 de junho de 1983, os proprietários fizeram a atribuição das unidades que integram o - Edifício Monte Carlo, passando, o apartamento objeto da presente ma trícula, a pertencer exclusivamente a ISAAC CHUSYD, divorciado, pelo valor de R\$4.350.000,00.
Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

R.2/140.271:- Por escritura de 2 de agosto de 1983, do 100 Cartório de Notas desta Capital, livro 1.436 folhas 206, o imóvel foi VENDIDO a ANTONIO GONÇALVES DE SOUZA JUNIOR (RG.124.970 e CIC.001.685.218-49 brasileiro, Tabelião, casado com IDA GABRIELLI DE SOUZA, domiciliado nesta Capital, pelo valor de R\$13.000.000,00.-
Data:- 11 de agosto de 1983.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA
Oficial

Av.3/140.271:- Da carta de adjudicação de 06 de junho de 1988, do Juízo de Direito da 3ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões desta Capital, extraída dos autos(processo 1124/87) de arrolamento dos bens deixados por falecimento de ANTONIO -- GONÇALVES DE SOUZA JUNIOR, ocorrido em 23 de abril de 1987, e de conformidade com aviso-recebido de 1988 expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo, verifica-se que o imóvel atualmente é lançado pelo contribuinte nº 088.093.0160-9.
Data:- 24 de maio de 1989.

OSVALDO MARCHI, Oficial Subst.

R.4/140.271:- Da carta de adjudicação de 06 de junho de 1988, - do Juízo de Direito da 3ª Vara e respectivo Ofício da Família-

- continua na ficha 02 -

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

saec

Certidão emitida pelo SREI



11RI 01429584

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 140.271

ficha 02

Continuação

e das Sucessões desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1124/87) de arrolamento dos bens deixados por falecimento de ANTONIO GONÇALVES DE SOUZA JUNIOR, ocorrido em 23 de abril de 1987, verifica-se que conforme adjudicação constante do auto de 23 de dezembro de 1987, homologada por sentença de 24 de março de 1988, transitada em julgado, o imóvel foi **ADJUDICADO** à viúva **IDA GABRIELLI DE SOUZA**, que também assina **IDA G. DE SOUZA**, RG. nº 903.660, CIC nº 001.685.218-49, brasileira, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua São Benedito nº 597, apartamento nº 22, 2º andar, Alto da Boa Vista, pelo valor estimativo de Cz\$ 213.322,00.
Data:- 24 de maio de 1989.

OSVALDO MARCHI, Oficial Substit.

Av.5/140.271:- Do formal de partilha de 16 de outubro de 1997, e aditamento de 08 de setembro de 1998, do Juízo de Direito da 1ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões desta Capital, extraído dos autos processo nº 1218/95, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o exercício de 1999, pela PMSP, procede-se a presente para constar que o imóvel é lançado atualmente através do contribuinte nº **088.093.0160-9**.
Data:- 30 de novembro de 1999.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

R.6/140.271:- Pelo formal referido na Av.5, extraído dos autos (processo nº 1218/95) de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de **IDA GABRIELLI DE SOUZA**, que também assinava **IDA G. DE SOUZA**, ocorrido em 19 de setembro de 1995, verifica-se que, conforme partilha julgada por sentença de 21 de julho de 1997, transitada em julgado, o imóvel foi **ATRIBUÍDO** a herdeira-filha **ZULEIKA DE SOUZA CARNEVALE**, RG. 913.565 e CPF. 022.935.818-70, brasileira, do lar, viúva, residente e domiciliada à Rua Padre José de Anchieta, nº 743, apto 51, Santo Amaro, nesta Capital, pelo valor estimativo de R\$ 43.449,00.
Data:- 30 de novembro de 1999.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

- Continua no verso -

www.registradores.onr.org.br
 Certidão emitida pelo SREI
 Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
 saec

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c85d5f24-a589-4e18-854f-cd5c945ae607

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTA22708395165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.



11RI 01429584

matrícula

140.271

ficha

02

verso

Av.7/140.271:- Pelo formal de partilha referido na Av.5, e de conformidade com disposição testamentária, procede-se a presente para constar que o imóvel ficou gravado com a cláusula vitalícia de incomunicabilidade.

Data:- 30 de novembro de 1999.

(Handwritten signature)
 ...ENTE DE AQUINO VALEMI
 Oficial Substituto

Av.8/140.271: PENHORA (Prenotação 1.294.586 - 20/01/2020)

Pela certidão de 20 de janeiro de 2020 e decisão de 12 de dezembro de 2019, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida e proferida, respectivamente, nos autos (processo nº 1031609-17.2019.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE CARLO**, CNPJ/MF nº 54.660.477/0001-22, em face de **LUCILENA CARNEVALE**, CPF/MF nº 298.436.638-70, o imóvel de propriedade do **ESPÓLIO DE ZULEIKA DE SOUZA CARNEVALE** foi penhorado para garantia da dívida de R\$18.758,99, tendo sido nomeada depositária **LUCILENA CARNEVALE**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 24 de janeiro de 2020

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
 CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
 Hash: 9BB6DD44621A9A3202545063B8349252
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.9/140.271: CANCELAMENTO DE PENHORA (Prenotação nº 1.367.887 - 10/08/2021)

Pela sentença de 07 de abril de 2021, servindo como mandado, do Juízo de Direito da 4ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferida nos autos (processo nº 1031609-17.2019.8.26.0002) da ação de execução civil movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE CARLO** em face de **LUCILENA CARNEVALE**, o MM Juiz de Direito Dr. Renato de Abreu Perine, determinou que se procedesse o **cancelamento** da averbação nº 8 de penhora.

Data: 19 de agosto de 2021.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
 PAMELLA SIQUEIRA CESCO:05261676967
 Hash: 8C46423A9238AB5D20FFFC9CC9A903BC
 (Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Continua na ficha 03



Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANTONIO SERGIO LIPORONI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/11/2022 às 15:57, sob o número WSTA22708395165. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0012245-71.2022.8.26.0002 e código 120DBDB6.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash c85d5f24-a589-4e18-854f-cd5c945ae607



11RI 01429584

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

140.271

ficha

03

Continuação

Av.10/140.271: PENHORA (Prenotação 1.429.584 - 14/09/2022)

Pela certidão de 14 de setembro de 2022 e decisão de 11 de agosto de 2022, do Juízo de Direito da 1ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida e proferida, respectivamente, nos autos (processo nº 0012245-71.2022.8.26.0002) da ação de execução civil movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTE CARLO**, CNPJ nº 54.660.477/0001-22, em face de **LUCILENA CARNEVALE**, CPF nº 298.436.638-70, o imóvel de propriedade do **ESPÓLIO DE ZULEIKA DE SOUZA CARNEVALE** foi penhorado para garantia da dívida de R\$17.889,49, tendo sido nomeada depositária **LUCILENA CARNEVALE**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Data: 20 de setembro de 2022.*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por**ELISANGELA DA SILVA:28310805845**Hash: 752E472B719CF8813BB2E2A7F7A74E04**(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 20 de Setembro de 2022

Alex Sandro Araujo Silva
Escrevente Autorizado

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

.ONR

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec