ARRUDA SIMÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DE SANTO AMARO

PROCESSO: 0036231-83.2024.8.26.0002

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizada pelo **ANA PAULA TEIXEIRA MAFRA** contra **EDUARDO CESAR SILVEIRA VITA MARCHI**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Pascal nº 437, apartamento nº 20 no Condomínio Edifício Giardino Di Firenze, no bairro da Chácara Santo Antônio, matriculado sob nº 127.024 perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 127.024 | ficha 01

São Paulo, 06 de Dezembro de 19 91

IMÓVEL: O apartamento "Duplex" nº 20 no 20º andar e cobertura, integrante do"Condomínio Edifício Giardino Di Firenze",- situado à rua Pascal nº 437, bairro do Campo Belo, no 30º .. Subdistrito - Ibirapuera, tendo a área real privativa de ... 300,76 metros quadrados, a área real comum de garagem de ... 80,04 metros quadrados, a área real comum de 146,242 metros quadrados, a área real total de 527,042 metros quadrados quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 8,2830% no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do condomínio; cabendo-lhe o uso de 3 (três) vagas para automóveis de - passeio, interminadas, operadas com auxílio de manobrista, e um depósito individual para guarda de materiais, localizados na garagem coletiva do Edifício. (Sem cadastro).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Pascal nº 437, apartamento nº 20 do Condomínio Edifício Giardino Di Firenze, no bairro do Campo Belo, setor 086 quadra 033 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Pascal é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Vereador José Diniz.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos e escritórios de padrão médio/alto e comércio de âmbito local.

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontram-se erigido 1 (uma) torre de edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada em concreto e pintura látex; piso externo em pedras; fechamento em muro e gradil, sendo constituído de 2 (dois) subsolos destinado a garagem, pavimento térreo e 20 (vinte) pavimentos superiores com 1 (um) apartamento por andar, perfazendo um total de 20 (vinte) unidades residenciais.

O condomínio possui como estrutura de lazer; salão de festa, academia e piscina adulto.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso em granito; paredes revestidas em madeira; forro de gesso; esquadrias em vidro temperado.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

- PAVIMENTO INFERIOR

SALA DE ESTAR: Piso em tábua corrida; paredes revestidas em tijolo aparente e pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso; ar condicionado.

SALA DE JANTAR: Piso em tábua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

LAVABO: Piso em tábua corrida; paredes em pintura óleo; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo em madeira; forro de gesso.

SUÍTE MASTER: Piso em tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; veneziana de alumínio com vidro liso; ar condicionado.

CLOSET: Piso em tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida.

VARANDA SUÍTE: Piso em porcelanato; guarda corpo em alvenaria e alumínio.

BANHO SUÍTE MASTER: Piso em porcelanato; paredes em pastilha cerâmica; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de pastilha; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro liso; banheira de hidromassagem.

SUÍTE 1: Piso em tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; veneziana de alumínio com vidro liso; ar condicionado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

BANHO SUÍTE 1: Piso em porcelanato; paredes em pastilha cerâmica; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de pastilha; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro liso.

DORMITÓRIOS (DOIS): Piso em tabua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; veneziana de alumínio com vidro liso; ar condicionado.

VARANDA DORMITÓRIO 1: Piso porcelanato; guarda corpo de alvenaria e alumínio.

BANHO DORMITÓRIOS: Piso em porcelanato; paredes em pastilha cerâmica; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de pastilha; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro liso.

COZINHA: Piso em porcelanato; paredes revestidas em azulejo; forro de laje; pia com 2 cubas de inox com bancada de granito.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso em porcelanato; paredes revestidas em cerâmica; forro em laje; tanque em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

- PAVIMENTO SUPERIOR

SALA DE ESTAR: Piso em tábua corrida; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro liso.

SALA DE LAREIRA: Piso em granito; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro temperado.

PISCINA: Revestida em pastilhas; deck de madeira.

PERGOLADO: piso e forro em madeira.

CHURRASQUEIRA: Pia de inox com bancada de mármore.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

BANHO PISCINA: Piso cerâmico; paredes em azulejo; vaso sanitário e lavatório em louça; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro fosco.

SAUNA ÚMIDA: Piso cerâmico; paredes em azulejo.

ESCRITÓRIO: Piso em porcelanato; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

QUARTO EMPREGADA: Piso em porcelanato; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; esquadria de alumínio com vidro fosco.

BANHO EMPREGADA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo; vaso sanitário e lavatório em louça; forro de laje; porta veneziana de alumínio.

A unidade em questão possui (três) vagas determinadas na garagem, área privativa de 300,76m², área comum de 146,242m², área comum de garagem de 80,04m², totalizando a área de 527,042m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 8,2830%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo "Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019", na classe 1 – Residencial, grupo 1.1.- Apartamentos, no item 1.1.5.- Apartamentos Padrão Fino.

A vida útil da edificação corresponde a 50 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 34 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,68 ou 68%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item "d) entre regular e necessitando de reparos simples", segundo a graduação que consta do quadro 1 – Estado de Conservação do referido estudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

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

FOTO 1: CARACTERISTICAS DA RUA PASCAL DEFRONTE AO IMÓVEL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 2: VISTA DA RUA PASCAL EM SENTIDO CONTRARIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 4: FRENTE DO TERRENO PARA A RUA PASCAL.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 5: DIVISA LATERAL ESQUERDA PARA RUA BARÃO DO TRIUNFO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 6: FACHADA FRONTAL E LATERAL DIREITA DO EDIFICIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 7: FACHADA FRONTAL E LATERAL ESQUERDA DO EDIFICIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 8: PAVIMENTO TERREO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 9: HALL DE ENTRADA DO CONDOMÍNIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

FOTO 10: HALL DE ENTRADA DE APARTAMENTO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 11: SALA DE ESTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 12: SALA DE JANTAR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 13: LAVABO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 14: SUITE MASTER.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 15: CLOSET.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 16: VARANDA SUITE MASTER.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 17: BANHO SUITE MASTER.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 18: SUITE 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 19: BANHO SUITE 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 20: DORMITORIO 1:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 21: DORMITORIO 2:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 22: VARANDA DORMITORIO 1:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 23: BANHO DORMITORIOS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 24: COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 25: ÁREA DE SERVIÇO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 26: ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 27: SALA DE ESTAR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 28: SALA LAREIRA;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 29: PISCINA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 30: CHURRASQUEIRA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

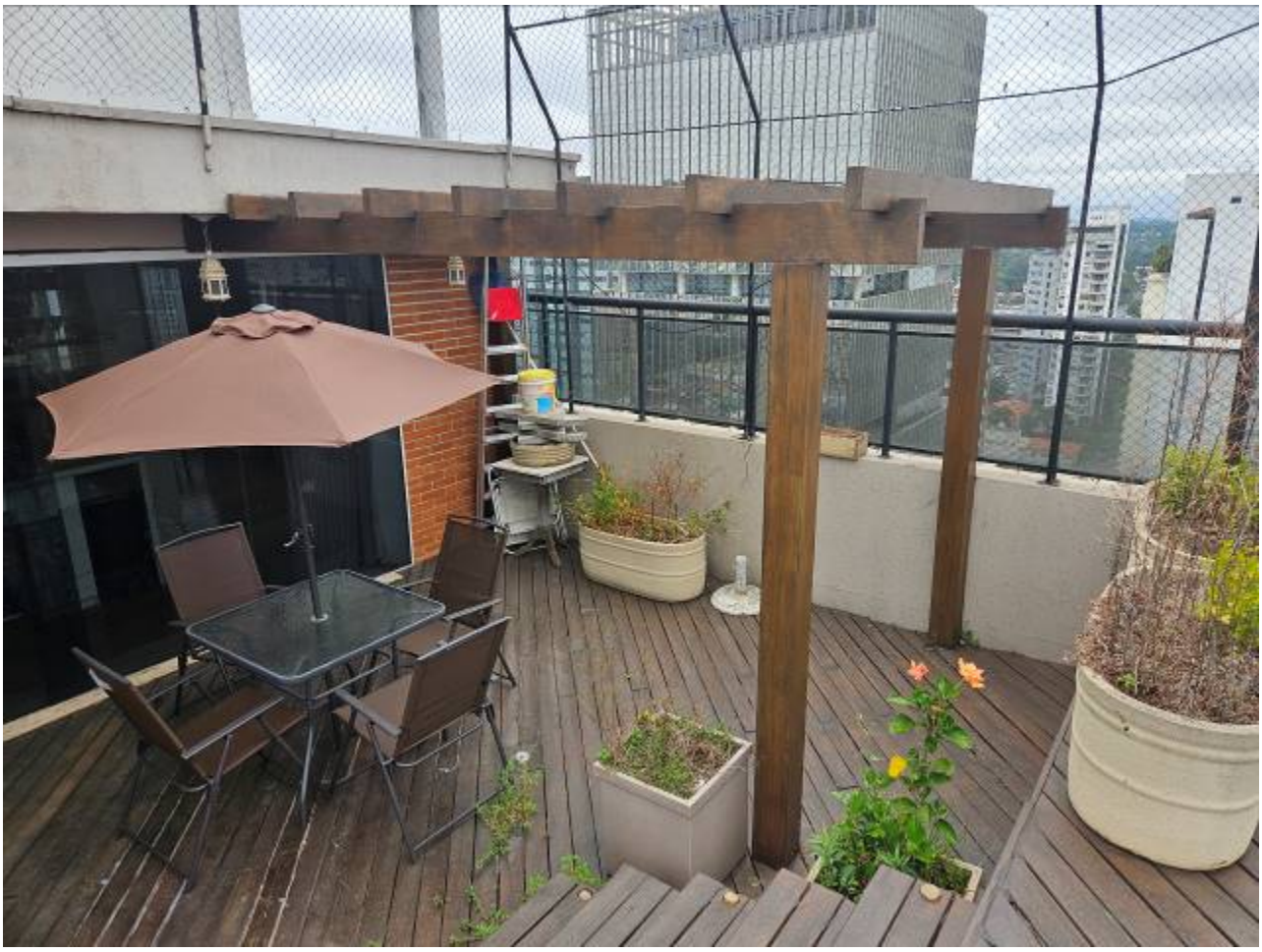


FOTO 31: PERGOLADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 32: BANHO PISCINA;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 33: SAUNA ÚMIDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 34: ESCRITÓRIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 35: BANHO EMPREGADA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

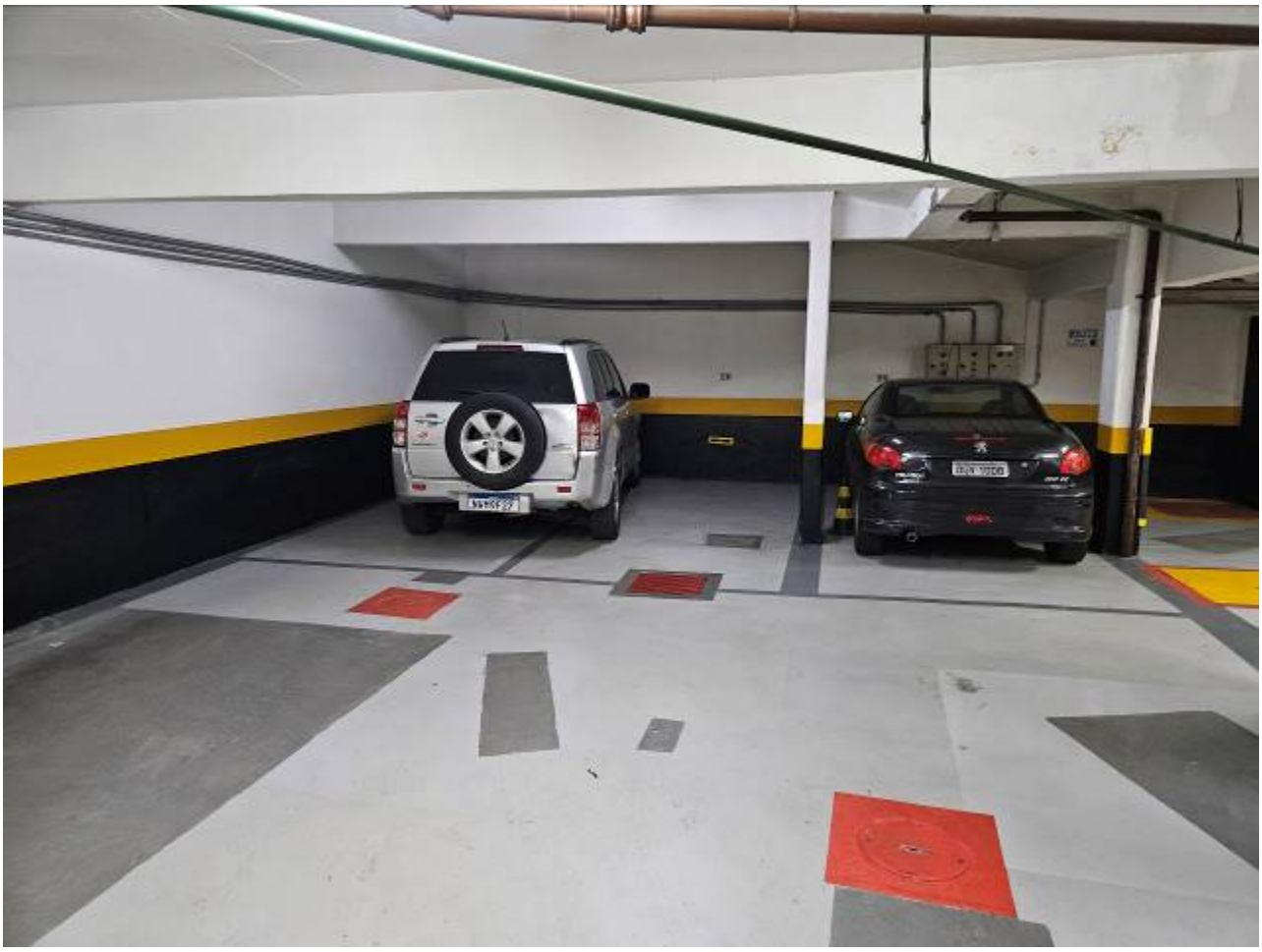


FOTO 36: VAGAS DO APARTAMENTO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 38: SALÃO DE FESTAS DO EDIFICIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 39: QUADRA ESPORTIVA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FOTO 40: ACADEMIA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

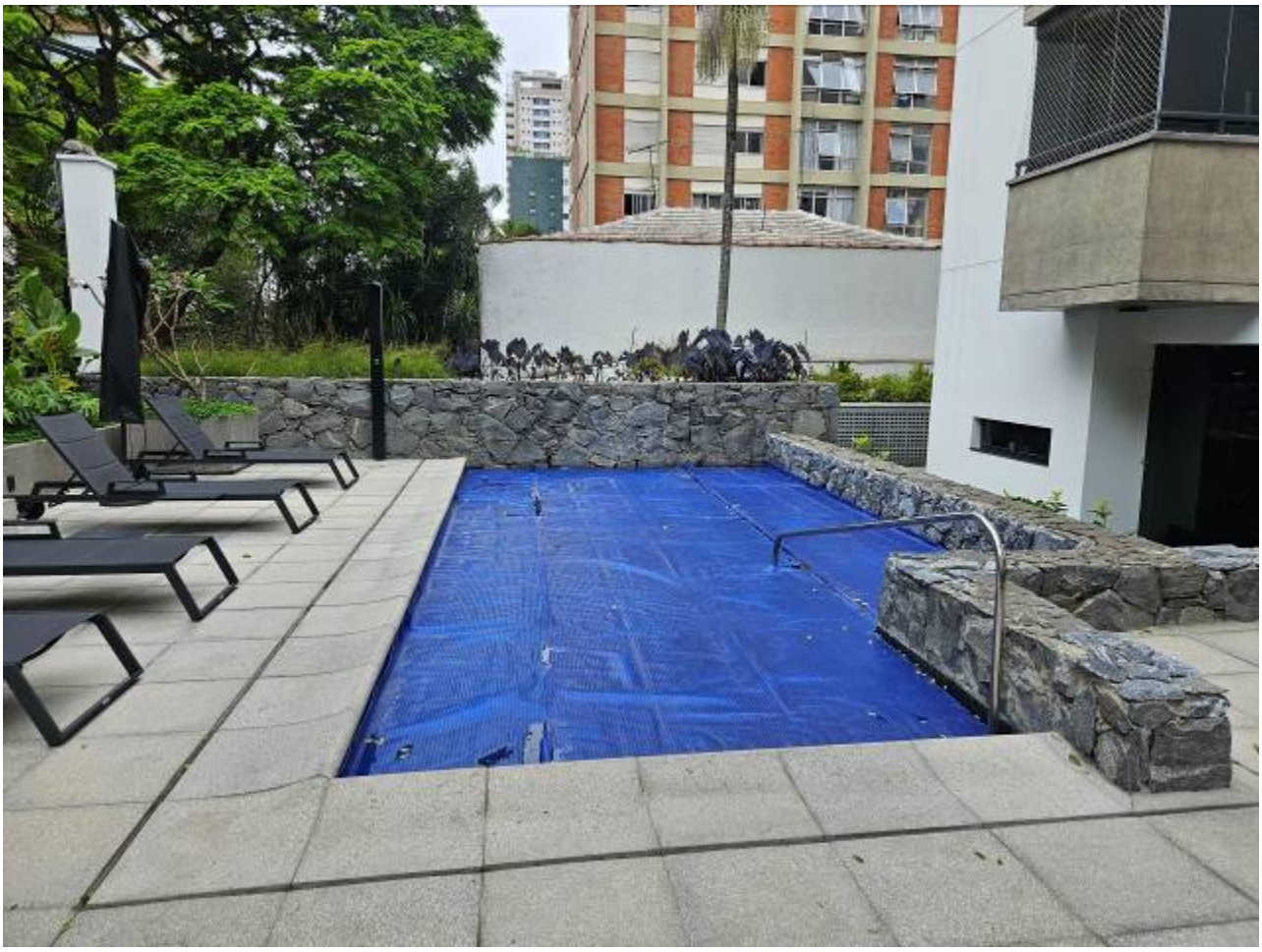


FOTO 41: PISCINA DO EDIFICIO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10% (dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: Os elementos vendidos no edifício foram atualizados até a data do laudo pelos índices inflacionários.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2024, apresentando para a Rua Pascal setor 086, quadra 033 o índice fiscal 7.267.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Fino, apresentando o fator 7,410.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsoletismo, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

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

FOC = R + K x (1-R), onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

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

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

Classe	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%

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão simples, a vida referencial corresponde a 50 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 50 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 34 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,68 ou 68%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1, a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	**0,5200**	**0,5183**	**0,5069**	**0,4779**	**0,4259**	**0,3474**	**0,2465**	**0,1290**
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	**0,4050**	**0,4037**	**0,3948**	**0,3722**	**0,3317**	**0,2705**	**0,1920**	**0,1004**
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	**0,2800**	**0,2791**	**0,2729**	**0,2573**	**0,2293**	**0,1870**	**0,1327**	**0,0694**
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	**0,1450**	**0,1445**	**0,1413**	**0,1333**	**0,1188**	**0,0969**	**0,0687**	**0,0360**
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**	**0,0000**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “ d ” com percentual de “ 68“, corresponde a 0,3941.

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

FOC = R + K x (1 – R)

FOC = 0,20 + 0,3941 x (1 – 0,20)

FOC = 0,5153

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 12(doze) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 29/09/2025
SETOR : 086 **QUADRA :** 028 **ÍNDICE DO LOCAL :** 2.946,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Santo Amaro **NÚMERO :** 3645
COMP.: Cobertura Duplex **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,425 **IDADE :** 45 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 3 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 244,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 244,00

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 :** 2 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 2.500.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Revenda Imóvel
CONTATO : Sr. Otávio **TELEFONE :** (11)-27686261
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.221,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.562,20	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.413,48
PADRÃO Fp :	629,97	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2377
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2025
SETOR : 086 QUADRA : 091 ÍNDICE DO LOCAL : 4.796,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Barão de Jaceguai NÚMERO : 1195
COMP.: Cobertura Duplex BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 7,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,417 IDADE : 38 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 320,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 320,00

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 : 1 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 2.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Alabe Imóveis
CONTATO : Sra. Janice TELEFONE : (11)-26596450
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.312,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.374,82	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.321,70
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1380
VAGAS	-365,63	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2025
SETOR : 086 QUADRA : 075 ÍNDICE DO LOCAL : 5.780,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Constantino de Sousa NÚMERO : 1144
COMP.: Cobertura Duplex BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 7,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,758 IDADE : 12 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 268,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 268,00

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 : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 4.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imóveis Pro
CONTATO : Sra. Ana Cristina TELEFONE : (11)-42483000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	14.776,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3.789,55	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.508,96
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,6435
VAGAS	-1.477,61	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 29/09/2025
SETOR : 086 **QUADRA :** 093 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.382,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Constantino de Sousa **NÚMERO :** 671
COMP.: Cobertura Duplex **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 7,410 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,450 **IDADE :** 36 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 5 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 419,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 419,00

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 :** 1 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 4.970.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Pascal Imóveis
CONTATO : Sr. Ricardo **TELEFONE :** (11)-972818108
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	10.675,42
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.233,60	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	10.841,48
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,0156
VAGAS	-1.067,54	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 29/09/2025
SETOR : 086 **QUADRA :** 023 **ÍNDICE DO LOCAL :** 4.009,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Edson **NÚMERO :** 263
COMP.: Cobertura Duplex **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 7,410 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,383 **IDADE :** 40 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 370,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 370,00

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 :** 1 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 2.925.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobz Imóveis
CONTATO : Sr.Thiago **TELEFONE :** (11)-963588888
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.114,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.961,70	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.720,82
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2257
VAGAS	-355,74	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2025
SETOR : 086 QUADRA : 090 ÍNDICE DO LOCAL : 4.853,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Edson NÚMERO : 621
COMP.: Cobertura Duplex BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 7,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,526 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 252,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 252,00

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 : 2 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 3.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Revenda Imóvel
CONTATO : Sr. Otavio TELEFONE : (11)-27686261
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	12.142,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-203,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.332,56
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9333
VAGAS	-607,14	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 29/09/2025
SETOR : 086 **QUADRA :** 141 **ÍNDICE DO LOCAL :** 4.807,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Edson **NÚMERO :** 925
COMP.: Cobertura Duplex **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 7,410 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,400 **IDADE :** 39 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 467,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 467,00

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 :** 1 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 4.990.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : K2 Imóveis
CONTATO : Sr. Denis **TELEFONE :** (11)-953622070
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	9.616,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.211,84	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	11.347,71
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	1,1800
VAGAS	-480,84	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 29/09/2025
SETOR : 086 **QUADRA :** 018 **ÍNDICE DO LOCAL :** 3.976,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gabriee D'Annunzio **NÚMERO :** 330
COMP.: Cobertura Duplex **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino **COEF. PADRÃO :** 7,410 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,717 **IDADE :** 16 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 4 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 370,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 370,00

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 :** 2 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	**ADICIONAL 02:**	1,00	**ADICIONAL 03:**	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	**ADICIONAL 05:**	1,00	**ADICIONAL 06:**	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 6.800.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Scheid Imóveis
CONTATO : Sr. Márcio **TELEFONE :** (11)-55230177
O B S E R V A Ç Ã O :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	**VALOR UNITÁRIO :**	16.540,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-3.727,97	FT ADICIONAL 02 :	0,00	**HOMOGENEIZAÇÃO :**	11.985,55
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	**VARIAÇÃO :**	0,7246
VAGAS	-827,03	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ **UTILIZADO DATA DA PESQUISA :** 29/09/2025
SETOR : 086 **QUADRA :** 029 **ÍNDICE DO LOCAL :** 7.927,00 **CHAVE GEOGRÁFICA :**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes **NÚMERO :** 315
COMP.: Cobertura Duplex **BAIRRO :** **CIDADE :** SAO PAULO - SP
CEP : **UF :** SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 **TESTADA - (cf) m :** 0,00 **PROF. EQUIV. (Pe) :** 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento **ESTADO :** **FACE :**

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 6,827 **CONSERVAÇÃO :** e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,598 **IDADE :** 31 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 2 **VAGAS DESCOB.:** 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 204,00 **ÁREA COMUM M²** 0,00 **GARAGEM M²** 0,00 **TOTAL M² :** 204,00

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 :** 2 **SUB-SOLOS :** 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta **VALOR VENDA (R$) :** 1.890.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R$) :** 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobz Imóveis
CONTATO : Sr. Thiago **TELEFONE :** (11)-963588888
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.338,24
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-925,85	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.398,94
PADRÃO Fp :	569,64	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0073
VAGAS	416,91	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2025
SETOR : 086 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 8.023,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Gil Eanes NÚMERO : 409
COMP.: Cobertura Duplex BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 7,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,496 IDADE : 33 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 5 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 460,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 460,00

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 : 1 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 5.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobz Imóveis
CONTATO : Sr. Thiago TELEFONE : (11)-963588888
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.978,26
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	305,79	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.286,22
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9306
VAGAS	-997,83	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2025
SETOR : 086 QUADRA : 105 ÍNDICE DO LOCAL : 4.981,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Pascal NÚMERO : 760
COMP.: Cobertura Duplex BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 7,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,481 IDADE : 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 4 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 291,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 291,00

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 : 4 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 2.900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Imobiliaria Nova SP
CONTATO : Sr. Amauri TELEFONE : (11)-21984955
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.969,07
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	507,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.027,81
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0065
VAGAS	-448,45	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/09/2025
SETOR : 086 QUADRA : 026 ÍNDICE DO LOCAL : 3.616,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Princesa Isabel NÚMERO : 1016
COMP.: Cobertura Duplex BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERISTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 7,410 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,366 IDADE : 41 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 393,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 393,00

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 : 1 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 3.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : P10 Imóveis
CONTATO : Sr. Peugeot TELEFONE : (11)-37725072
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.702,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.834,19	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	11.536,48
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,3257
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

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

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Ana Paula x Eduardo **DATA :** 03/10/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	7.267,00
☒ Obsolescência	Idade 34
	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento fino
☒ Vagas	Vagas 3
	Acréscimo 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Obsolescência, Padrão e Vagas, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 13,64%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 28,05%.

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

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

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

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Avenida Santo Amaro ,3645	9.221,31	11.413,48	1,2377
☒ 2	Rua Barão de Jaceguai ,1195	7.312,50	8.321,70	1,1380
☒ 3	Rua Constantino de Sousa ,1144	14.776,12	9.508,96	0,6435
☒ 4	Rua Constantino de Sousa ,671	10.675,42	10.841,48	1,0156
☒ 5	Rua Edson ,263	7.114,86	8.720,82	1,2257
☒ 6	Rua Edson ,621	12.142,86	11.332,56	0,9333
☒ 7	Rua Edson ,925	9.616,70	11.347,71	1,1800
☒ 8	Rua Gabriee D'Annunzio ,330	16.540,54	11.985,55	0,7246
☒ 9	Rua Gil Eanes ,315	8.338,24	8.398,94	1,0073
☒ 10	Rua Gil Eanes ,409	9.978,26	9.286,22	0,9306
☒ 11	Rua Pascal ,760	8.969,07	9.027,81	1,0065
☒ 12	Rua Princesa Isabel ,1016	8.702,29	11.536,48	1,3257

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

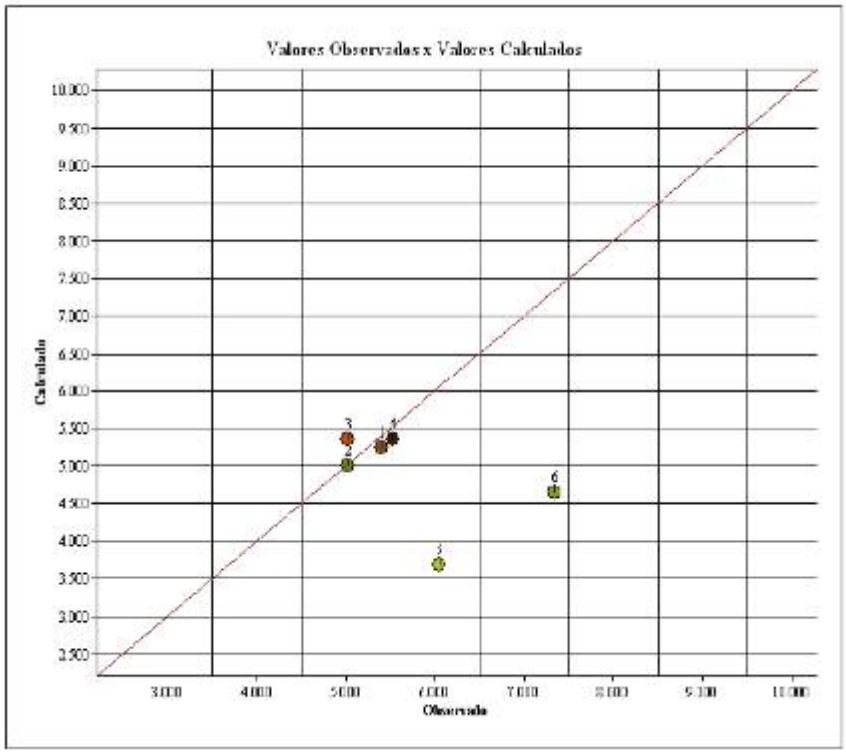
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

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

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	9.221,31	11.413,48
2	7.312,50	8.321,70
3	14.776,12	9.508,96
4	10.675,42	10.841,48
5	7.114,86	8.720,82
6	12.142,86	11.332,56
7	9.616,70	11.347,71
8	16.540,54	11.985,55
9	8.338,24	8.398,94
10	9.978,26	9.286,22
11	8.969,07	9.027,81
12	8.702,29	11.536,48

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R$ 10.143,48/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Alameda dos Nhambiquaras 1869 Moema SAO PAULO - SP **Data :** 03/10/2025
Cliente : Americans x Mario
Área m² : 640,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.725,41
Desvio Padrão : 882,30
- 30% : 4.007,78
+ 30% : 7.443,03
Coeficiente de Variação : 15,4100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.878,58
Desvio Padrão : 645,53
- 30% : 3.415,00
+ 30% : 6.342,15
Coeficiente de Variação : 13,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		B
1	Caract. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigma	☐	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	2
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 *2	☐	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 4.878,58
TESTADA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000
PROFUNDIDADE 0,0000
FATOR ÁREA: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R$/m2): 4.878,58000
VALOR TOTAL (R$) : 3.122.289,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.489,60
INTERVALO MÁXIMO : 5.267,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.347,03
INTERVALO MÁXIMO : 5.410,13

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

Vi = Ap x Vu , onde:

Vi = Valor do imóvel

Ap = Área privativa construída: 300,76m²

Vu = Valor unitário: R$ 10.143,48/m²

Substituindo e calculando, vem:

Vi = 300,76m² x R$ 10.143,48/m²

Vi = R$ 30.050.753,00 equivalendo a R$ 3.050.000,00 redondos.

(Três milhões e cinquenta mil reais)

O valor é válido para outubro de 2025.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

4.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 70(setenta) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

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

São Paulo, 22 de outubro de 2025.

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

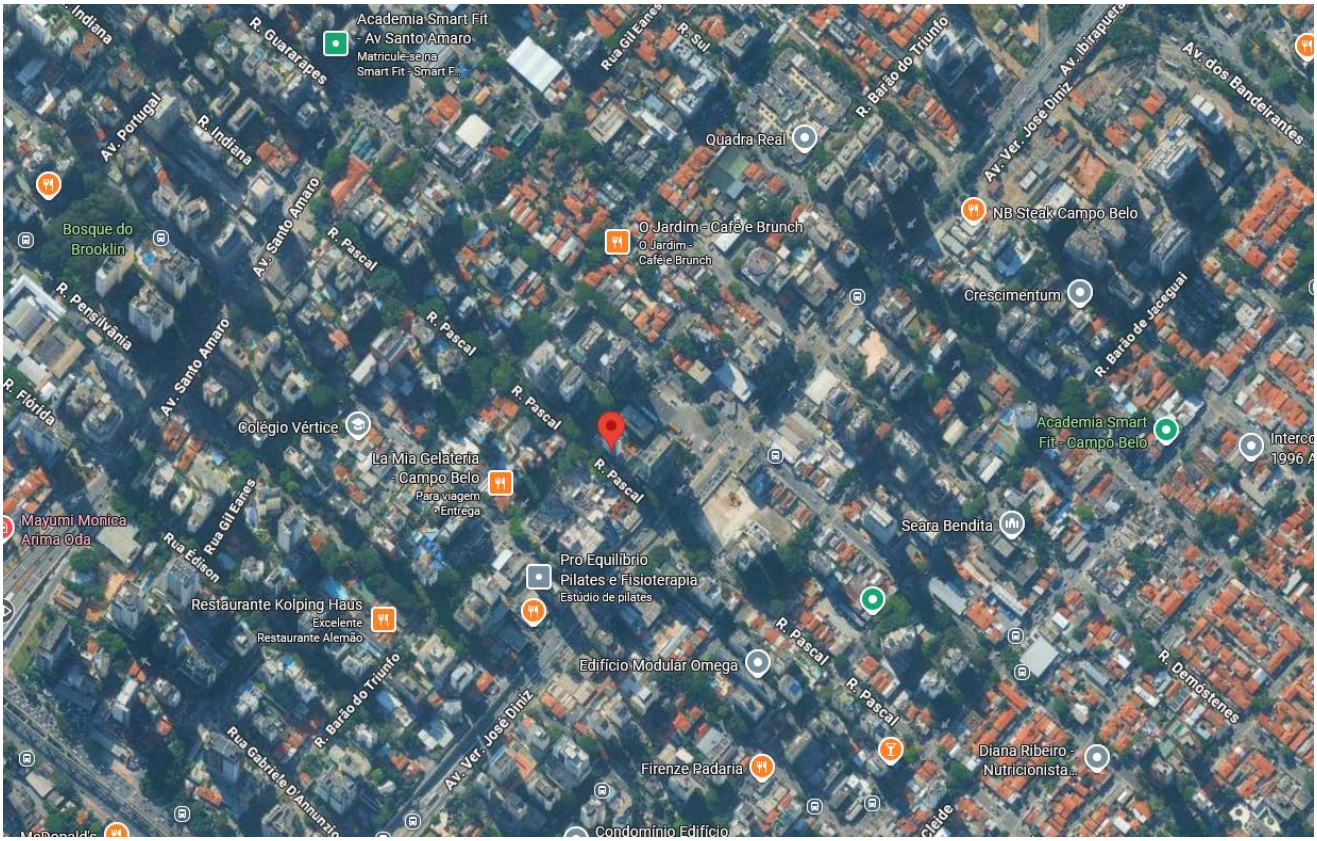
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES

ANEXO 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.

ARRUDA SIMÕES



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/10/2025 às 14:52 , sob o número WSTA25710096997
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0036231-83.2024.8.26.0002 e código eOeY32Va.