

**VALOR DE MERCADO DE VENDA ESTABELECIDO
PARA O IMÓVEL AVALIANDO**

- Para o apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento, Torre 01, do EMPREENDIMENTO SAINT JEROME, sito à Avenida do Oratório, nº 6566, Vila Prudente, São Paulo/SP.

$V_{AP} = R\$ 216.000,00$

(Duzentos e Dezesesseis Mil Reais)

*** Agosto/ 2025 ***

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

- Apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento, da Torre 01, do condomínio Saint Jerome, sito à Avenida do Oratório, nº 6566, Vila Prudente, São Paulo/SP;
- Matrícula sob nº 206.820 do 6º C.R.I. de São Paulo/SP;

1.1 – SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MM. Juíza da 3ª Vara Cível do Fórum Regional IX – Vila Prudente

Objeto: Imóvel Urbano.

Vocação do Imóvel: Residencial.

Finalidade: Determinação de Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

2 - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por V. Exa., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada “*in loco*”, pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

3 – DO LOCAL

3.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto em questão se trata do apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento do Condomínio Saint Jerome, sito à Avenida do Oratório, 6566, Vila Prudente, nesta Capital, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Maps”, exposta a seguir:



Indica a exata localização do Condomínio Saint Jerome, destacado na ilustração aérea retro através do quadrado na cor vermelha.

3.2 – CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: [“geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR: 155

QUADRA: F 251

LOTE: CD 02

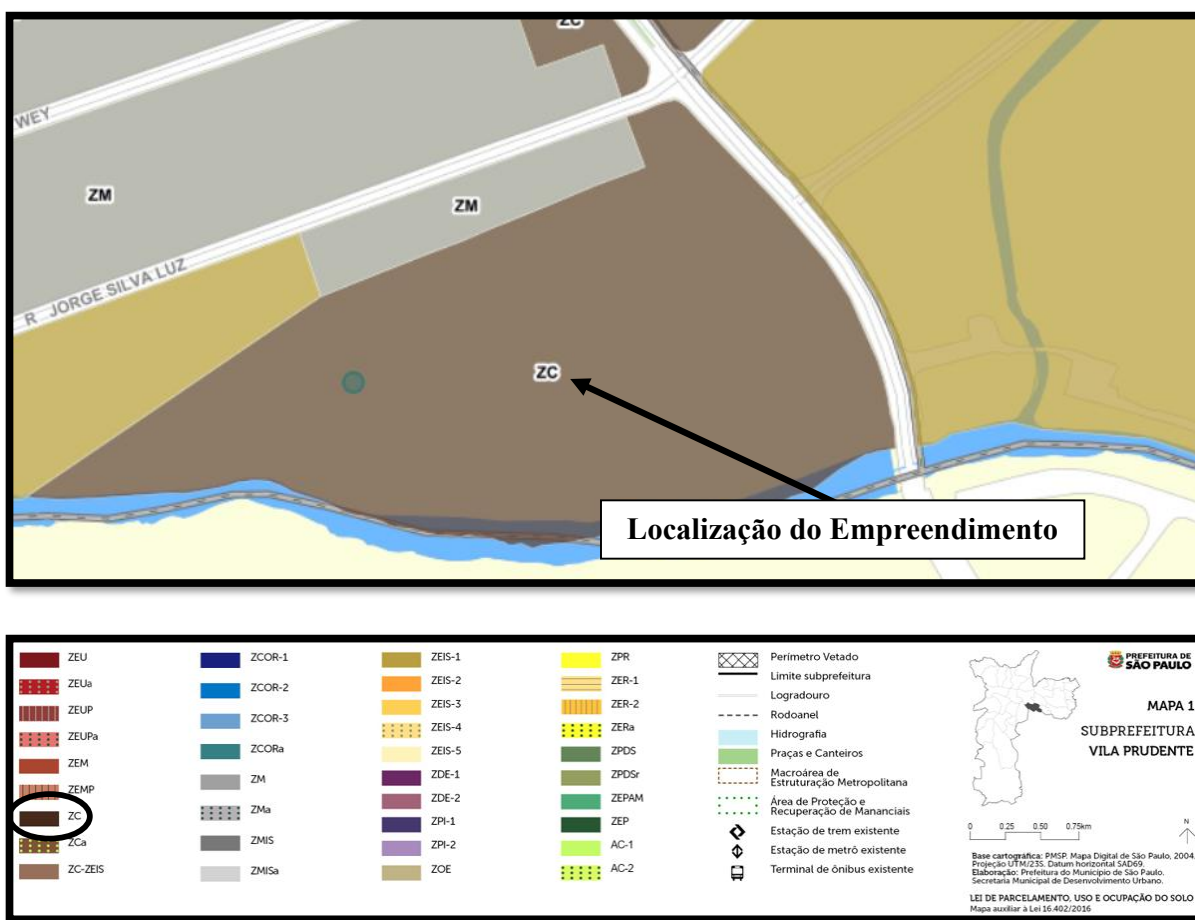
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retro mencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 1.138,00

3.3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site “geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”, como se demonstra:



Tendo-se localizado o imóvel no mapa de zoneamento Municipal retro exposto, verifica-se seu posicionamento na zona denominada “ZONA CENTRALIDADE”, a qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 18.177/24 do Estado de São Paulo, assim se descreve e caracteriza:

CAPÍTULO II

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE QUALIFICAÇÃO

Art. 9º As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:

I - Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

II - Zona Centralidade Ambiental (ZCa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental com atividades de abrangência regional;

III - Zona Centralidade lindeira à ZEIS (ZC-ZEIS): porções do território formadas pelos lotes lindeiros às vias que exercem estruturação local ou regional, lindeiras a ZEIS-1, destinadas majoritariamente a incentivar os usos não residenciais, de forma a promover a diversificação dos usos com a habitação de interesse social, a regularização fundiária de interesse social e a recuperação ambiental.

Quadro 2A – Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000	
	ZEMP					
Qualificação	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
Preservação	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadram nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (i)	 Coeficiente de Aproveitamento			 Taxa de Ocupação Máxima		 Garbário de altura máxima (metros)	 Recuos Mínimos (metros)	 Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)			
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²				Fronte (j)	Fundos e Laterais	
												Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (h)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (i)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (k)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEMa	0,5	1	2 (k)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	40	
Qualificação	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,7	40	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	30	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEH	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCZ-1	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCZ-2	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCZ-3	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOB	ZCOBa	NA	1	1	0,5	0,5	30	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZES	ZES-1	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZES-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZES-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZES-4	NA	1	2 (h)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZES-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-1	0,5	1	2	0,7	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	28	5	3	3	NA	
		ZFI	ZFI-1	0,5	1	3,5	0,7	0,7	28	5	3	3	NA
	ZFI-2	NA	1	3,5	0,5	0,3	28	5	3	3	NA		
	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	NA	3	NA	
Preservação	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,5	0,5	30	5	NA	3	NA	
	ZPS	ZPSa	NA	1	1	0,5	0,5	30	5	NA	3	NA	
		ZPS-1	NA	1	1	0,35	0,25	30	5	NA	3	NA	
	ZPDS	ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,2	0,15	30	5	NA	3	NA	
		ZPKAM	ZPKAM	NA	0,3	0,3	0,3	0,3	30	5	NA	3	NA
	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,5	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
Áreas públicas e privadas (j)	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	30	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	30	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUP.

d. O Camáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O Camáx será igual a 4 nos casos dispostos no §2º do artigo 8º desta lei.

f. O Camáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

g. O Camáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

h. O Camáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupuá, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

3.4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel em avaliação está inserido em uma região de ocupação mista, contemplando usos residenciais e comerciais.

A ocupação residencial é caracterizada pela presença de edifícios de apartamentos, bem como de edificações térreas e assobradadas, individuais e geminadas.

Já a ocupação comercial é marcada pela existência de construções e galpões destinados a diferentes finalidades, como supermercados, bares, restaurantes, entre outros estabelecimentos voltados ao comércio e prestação de serviços.

3.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de internet;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público
- Gás encanado.

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRÍCULA

DO APARTAMENTO

Conforme matrícula nº 263.767, o imóvel é assim descrito e caracterizado:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CNM 142935.2.0206820-52
matrícula 206.820	ficha 01	São Paulo, 08 de agosto de 2012
<u>MATR. 181.755 - A.403 - TORRE 1</u>		
IMÓVEL: O apartamento nº 403, em construção, localizado no 4º pavimento ou 3º andar, da TORRE 1, integrante do empreendimento denominado SAINT JEROME, situado na Avenida do Oratório, nº 6.566, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área real total de 117,5782m², sendo 43,2700m² de área real privativa de divisão não proporcional e 74,3082m² de área real de uso comum (estando, nesta, incluída a vaga de garagem sob nº 54, coberta, livre e individual, com a área de 9,9000m², para estacionamento de veículo do tipo passeio), correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 0,004669318. O terreno, onde será construído o referido empreendimento, encerra a área de 11.235,58m².		

4.2 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Considerando-se a determinação do MM. Juiz de Direito, nos dirigimos ao local e efetuamos a respectiva “**VISTORIA**”.

Trata o presente caso de apartamento residencial, identificado pelo numerário 403, localizado no 4º pavimento, Torre 01, do Condomínio Saint Jerome, sito à Avenida do Oratório, nº 6566, Vila Prudente, nesta Capital.

Durante a diligência, constatou-se tratar-se de um empreendimento composto por 03 (três) blocos geminados, dispondo de 06 (seis) pavimentos de garagem do tipo sobresolo, sendo 01 (um) pavimento térreo e 05 (cinco) pavimentos superiores, não havendo, portanto, níveis em subsolo.

Os blocos geminados mencionados são constituídos por 09 (nove) pavimentos, cada um deles composto por 08 (oito) unidades autônomas. O acesso às unidades é realizado por entradas independentes, sendo uma destinada aos apartamentos de finais 1 a 4 e outra destinada aos apartamentos de finais 5 a 8.

Sendo assim, conclui-se que o empreendimento possui um total de 216 (duzentas e dezesseis) unidades autônomas.

Quanto aos sobressolos, conforme já mencionado, os pavimentos são totalmente destinados às vagas de garagem, com exceção do último pavimento, onde se localiza o salão de festas do Condomínio.

O condomínio ainda possui churrasqueira, quadra poliesportiva, playground e portaria 24 horas.

O Condomínio Saint Jerome, encontra-se implantado em terreno de formato irregular, apresentando topografia plana e solo aparentemente seco. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Os edifícios possuem as seguintes características de construção e acabamento:

ESTRUTURA: concreto armado e fechamentos em alvenaria;

FACHADAS: massa fina e pintura à látex com textura;

CAIXILHOS: alumínio;

COBERTURA: telhas de fibrocimento;

FECHAMENTO: muros de alvenaria em todo o perímetro do condomínio.

A unidade em questão, identificada pelo numerário 403, é constituída por sala, cozinha, área de serviço integrada à cozinha, banheiro social e 02 (dois) dormitórios, distribuídos em uma área útil de 43,27 m². Apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

SALA: piso cerâmico; paredes revestidas com massa fina e pintura á látex; foto de laje;

COZINHA: piso cerâmico, com paredes, em sua maioria, revestida com massa fina e pintura a látex, possuindo revestimento cerâmico somente na proximidade da bancada da cozinha; forro em laje;

BANHEIRO SOCIAL: piso cerâmico; paredes revestidas com azulejos cerâmicos; foto de laje;

DORMITÓRIOS: piso cerâmico; paredes revestidas com massa fina e pintura á látex; foto de laje;

Conforme a classificação recomendada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sobre os “Índice de Unidades Padronizadas – versão 2019”, o imóvel em questão corresponde a “Classe 1 – Residencial, no grupo 1.1 – Apartamento, item 1.1.2 – Padrão simples, com elevador”.



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

Para uma melhor elucidação do caso, na sequência, apresentaremos relatório fotográfico, contendo ilustrações colhidas “in loco”.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos do edifício e da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:



Foto nº 01 – Aspecto parcial do local, com o Condomínio localizado à esquerda da via.



Foto nº 02 – Idem, idem, no sentido oposto, com o Condomínio localizado à direita da via.



Foto nº 03 – Vista da fachada frontal do edifício e acesso destinado aos veículos.



Foto nº 04 – Vista do acesso destinado aos veículos de forma mais aproximada.



Foto nº 05 – Ilustra a guarita, bem como o portão de acesso destinado aos pedestres.



Foto nº 06 – Ilustra a via de acesso interna. À direita, fica localizada a Torre 01, onde se localiza o imóvel em tela. Ao fundo, o sobressolo destinado às vagas de garagem e salão de festas.



Foto nº 07 – Vista da fachada frontal da Torre 01, onde se localiza a unidade em tela.



Foto nº 08 – Ilustra a placa de identificação dos apartamentos que são acessados por aquela entrada.

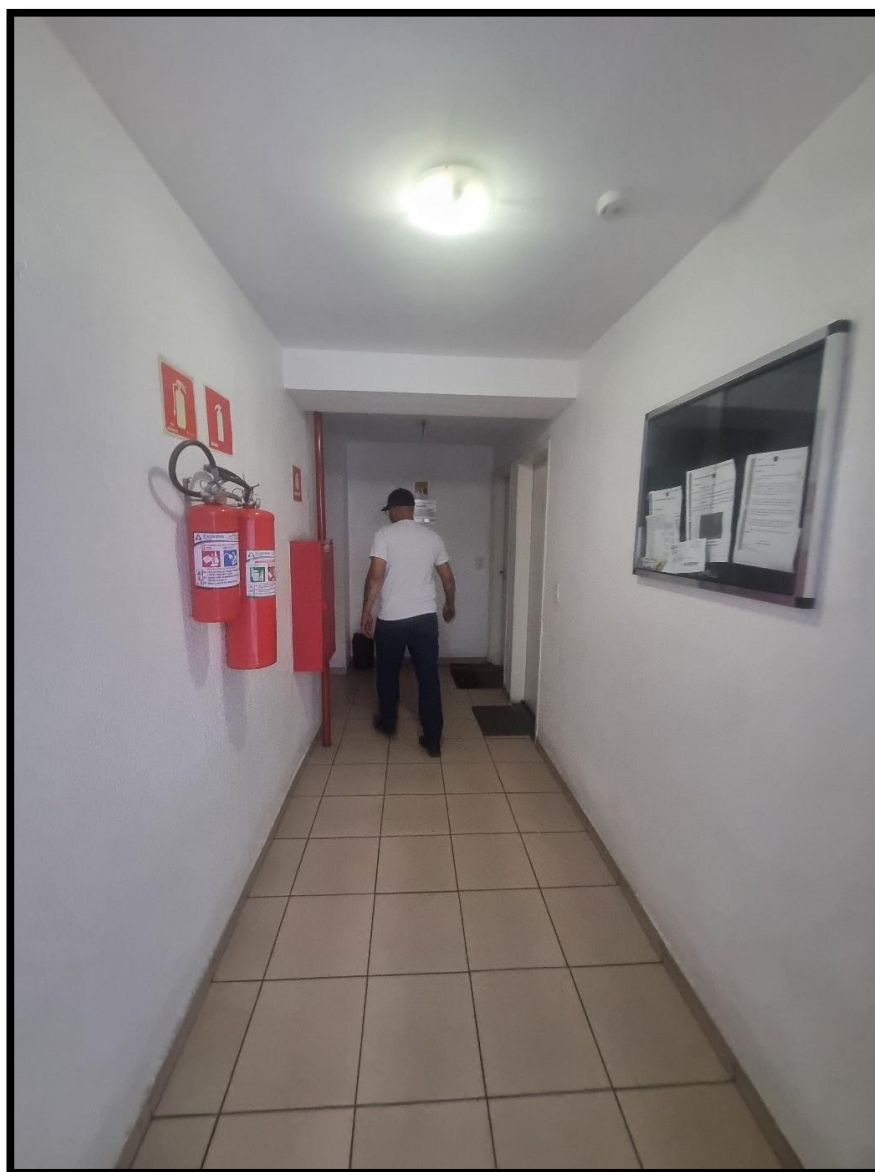


Foto nº 09 – Vista do hall de entrada da Torre 01.



Foto nº 10 – Ilustra o acesso ao elevador que serve a torre, a direita acesso as escadarias de emergencia.



Foto nº 11 – Ilustra a botoeira do elevador, denotando-se a quantidade de pavimentos.



Foto nº 12 – Ilustra a parte interna do elevador, de quem do Hall do andar olha.



Foto nº 13 – Ilustra o hall de entrada da unidade.



Foto nº 14 – Ilustra o numerário de identificação do apartamento em tela.



Foto nº 15 – Vista da sala de estar. À direita, corredor de acesso aos dormitórios e banheiro social.



Foto nº 16 – Ilustra o corredor de acesso aos dormitórios e banheiro, de quem da sala olha.

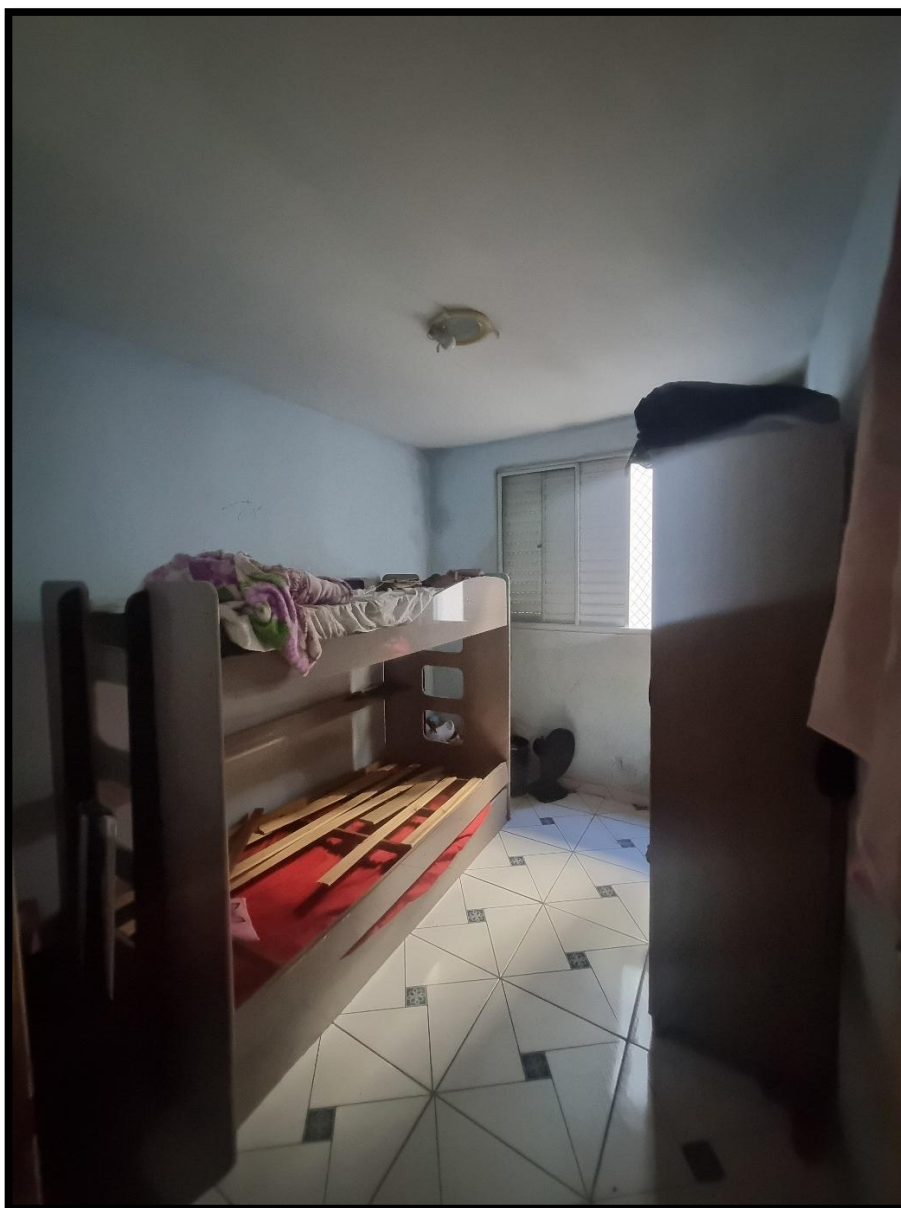


Foto nº 17 – Aspecto interno do dormitório 01.



Foto nº 18 – Vista do dormitório 02.



Foto nº 19 – Aspecto interno do banheiro social.



Foto nº 20 – Vista da cozinha, acoplada a área de serviço.



Foto nº 21 – Ilustra a caixa de escadaria de emergencia.



Foto nº 22 – Vista dos sobressolos destinados às vagas de garagem e salão de festas, localizado no ultimo pavimento.



Foto nº 23 – Vista parcial do pavimento térreo, denotando-se o padrão geral das vagas de garagem.



Foto nº 24 – Vista da vaga de estacionamento.



Foto nº 25 – Vista do ambiente da churrasqueira.



Foto nº 26 – Ilustra a quadra poliesportiva.



Foto nº 27 – Vista do playground.



Foto nº 28 – Ilustra a existencia de loja de conveninecia condominial.



Foto nº 29 – Vista do interior do salão de festas.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época.

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

1) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual superestimativa por parte do ofertante.

2) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município.

3) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Específico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescência, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

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

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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, limite máximo, com elevador, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação, no caso, corresponde a 60 anos, adotando para o imóvel a idade estimada de 15 anos, com base na aparência de unidades similares ao avaliando, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,25 ou 25%.

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

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

No presente caso, o estado de conservação da unidade em questão se enquadra no item “C – Regular”

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – 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

7 – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

7.1 – PESQUISA DE VALORES

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos no próprio condomínio em questão e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Cond Saint Jerome x Joelson Rocha DATA : 13/08/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.138,00
☒ Obsolescência	Idade 15 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev .
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025	
SETOR : 155	QUADRA : 251	ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. do Oratório		NÚMERO : 6566	
COMP.:	BARRO : Jd Angela	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:	11.236,00	TESTADA - (cf) m:	55,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	204,29
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	43,27	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	43,27
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	0
SALÃO DE FESTAS :	0	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\$) : 230.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	BLEG IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25929010		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.783,91
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.783,91
		VARIAÇÃO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025	
SETOR : 155	QUADRA : 251	ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. do Oratório		NÚMERO : 6566	
COMP.:	BARRO : Jd Angela	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:	11.236,00	TESTADA - (cf) m:	55,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	204,29
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	43,27	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	43,27
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	0
SALÃO DE FESTAS:	0	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\$) : 260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	BLEG IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25929010		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	5.407,90
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.407,90
		VARIAÇÃO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025	
SETOR : 155	QUADRA : 251	ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. do Oratório		NÚMERO : 6566	
COMP.:	BARRO : Jd Angela	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:	11.236,00	TESTADA - (cf) m:	55,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	204,29
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	43,27	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	43,27
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS:	0
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\$) : 235.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	BLEG IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25929010		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.887,91
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.887,91
		VARIAÇÃO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025

SETOR : 155

QUADRA : 251

ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. do Oratório

NÚMERO : 6566

COMP.:BARRO : Jd Angela

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) M²:11.236,00TESTADA - (cf) m:55,00PROF. EQUIV. (Pe) :204,29

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : IrregularESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento simples c/ elev.COEF. PADRÃO :1,470CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :0,858IDADE : 15 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:43,27ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M² :43,27

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :0SUÍTES :0W.C.:0QUARTO EMPREGADAS :0PISCINA :0SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES :0PLAYGROUND :0SUPERIORES :0APTO/ANDAR :0SUB-SOLOS :0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 230.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :BLEG IMÓVEIS

CONTATO :TELEFONE : (11)-25929010

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.783,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.783,91
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

[54]

Rua Helena, 285 – Cj 95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 99609-1652 | 99609-1284 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2025 às 17:27 , sob o número WVIP25701281264 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003273-28.2021.8.26.0009 e código 4mZyhyjy.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025

SETOR : 155

QUADRA : 251

ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. do Oratório

NÚMERO : 6566

COMP.:

BARRO : Jd Angela

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: 11.236,00

TESTADA - (cf) m: 55,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 204,29

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858

IDADE : 15 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 43,00

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

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\$) : 255.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ZL IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-26746000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.337,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.337,21
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025

SETOR : 155

QUADRA : 251

ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. do Oratório

NÚMERO : 6566

COMP.:

BARRO : Jd Angela

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: 11.236,00

TESTADA - (cf) m: 55,00

PROF. EQUIV. (Pe) : 204,29

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Irregular

ESQUINA : Não o

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,470

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,858

IDADE : 15 anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,27

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M² : 43,27

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

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\$) : 218.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ZL IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-26746000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	4.534,32
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	4.534,32
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025	
SETOR : 155	QUADRA : 251	ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. do Oratório		NÚMERO : 6566	
COMP.:	BARRO : Jd Angela	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:	11.236,00	TESTADA - (cf) m:	55,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	204,29
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	43,27	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	43,27
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			
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\$) : 255.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ZL IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26746000		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		5.303,91	
HOMOGENEIZAÇÃO :		5.303,91	
VARIAÇÃO :		1,0000	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025

SETOR : 155

QUADRA : 251

ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. do Oratório

NÚMERO : 6566

COMP.:BARRO : Jd Angela

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) M²:11.236,00TESTADA - (cf) m:55,00PROF. EQUIV. (Pe) :204,29

ACESSIBILIDADE : DiretaFORMATO : IrregularESQUINA : Não o

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.COEF. PADRÃO :1,470CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) :0,858IDADE :15 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:1VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:43,27ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M²:43,27

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :0SUÍTES :0W.C. :0QUARTO EMPREGADAS :0PISCINA :0SALÃO DE FESTAS:0

ELEVADORES :0PLAYGROUND :0SUPERIORES :0APTO/ANDAR :0SUB-SOLOS :0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00ADICIONAL 02:1,00ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00ADICIONAL 05:1,00ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : OfertaVALOR VENDA (R\$) : 245.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :ZL IMÓVEIS

CONTATO :TELEFONE : (11)-26746000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5.095,91
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.095,91
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

[58]

Rua Helena, 285 – Cj 95 – 04552-050 - Vila Olímpia – São Paulo- SP Tel.: (11) 99609-1652 | 99609-1284 - email:valorenge@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2025 às 17:27 , sob o número WVIP25701281264. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003273-28.2021.8.26.0009 e código 4mZyhy.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025	
SETOR : 155	QUADRA : 251	ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. do Oratório		NÚMERO : 6566	
COMP.:	BARRO : Jd Angela	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:	11.236,00	TESTADA - (cf) m:	55,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	204,29
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO :	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470
CONSERVAÇÃO :	c - regular		
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	43,27	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	43,27
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			
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\$) : 215.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ZL IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26746000		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		4.471,92	
HOMOGENEIZAÇÃO :		4.471,92	
VARIAÇÃO :		1,0000	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 10			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025	
SETOR : 155	QUADRA : 251	ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. do Oratório		NÚMERO : 6566	
COMP.:	BARRO : Jd Angela	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:	11.236,00	TESTADA - (cf) m:	55,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	204,29
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	43,27	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	43,27
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			
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\$) : 235.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ZL IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26746000		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	4.887,91
		HOMOGENEIZAÇÃO :	4.887,91
		VARIAÇÃO :	1,0000

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 11			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025	
SETOR : 155	QUADRA : 251	ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. do Oratório		NÚMERO : 6566	
COMP.:	BARRO : Jd Angela	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:	11.236,00	TESTADA - (cf) m:	55,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	204,29
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	43,27	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	43,27
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PISCINA :	0
PLAYGROUND :	0	APTO/ANDAR :	0
SUPERIORES :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
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\$) : 260.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ZL IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26746000		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		5.407,90	
HOMOGENEIZAÇÃO :		5.407,90	
VARIAÇÃO :		1,0000	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 13/08/2025	
SETOR : 155	QUADRA : 251	ÍNDICE DO LOCAL : 1.138,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av. do Oratório		NÚMERO : 6566	
COMP.:	BARRO : Jd. Angela	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:	11.236,00	TESTADA - (cf) m:	55,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	204,29
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) :	0,858	IDADE : 15 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	1
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	43,27	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	43,27
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0
W.C. :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	PISCINA :	0
APTO/ANDAR :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
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\$) : 235.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	ZL IMÓVEIS		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-26746000		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
VALOR UNITÁRIO :		4.887,91	
HOMOGENEIZAÇÃO :		4.887,91	
VARIAÇÃO :		1,0000	

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Av. do Oratório ,6566	4.783,91	4.783,91	1,0000
☒	2 Av. do Oratório ,6566	5.407,90	5.407,90	1,0000
☒	3 Av. do Oratório ,6566	4.887,91	4.887,91	1,0000
☒	4 Av. do Oratório ,6566	4.783,91	4.783,91	1,0000
☒	5 Av. do Oratório ,6566	5.337,21	5.337,21	1,0000
☒	6 Av. do Oratório ,6566	4.534,32	4.534,32	1,0000
☒	7 Av. do Oratório ,6566	5.303,91	5.303,91	1,0000
☒	8 Av. do Oratório ,6566	5.095,91	5.095,91	1,0000
☒	9 Av. do Oratório ,6566	4.471,92	4.471,92	1,0000
☒	10 Av. do Oratório ,6566	4.887,91	4.887,91	1,0000
☒	11 Av. do Oratório ,6566	5.407,90	5.407,90	1,0000
☒	12 Av. do Oratório ,6566	4.887,91	4.887,91	1,0000

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.982,55

Desvio Padrão : 326,30

- 30% : 3.487,79

+ 30% : 6.477,32

Coefficiente de Variação : 6,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.982,55

Desvio Padrão : 326,30

- 30% : 3.487,79

+ 30% : 6.477,32

Coefficiente de Variação : 6,5500

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério, resultando no seguinte valor unitário médio:

Valor Unitário / m² = R\$ 4.982,55 / m²

De acordo com a norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, as avaliações devem ser enquadradas em função de sua fundamentação e precisão.

Deste modo, apresentamos a seguir o enquadramento da presente avaliação, conforme tabelas relacionadas nos tópicos seguintes:

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	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 analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
PONTUAÇÃO ATINGIDA		12	0	0
TOTAL ATINGIDA		12 PONTOS		
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

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

Enquadramento

Laudo	Pontos	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor Locativo	12	Grau III	III

Assim sendo, a avaliação do imóvel em questão atingiu 12 pontos e enquadra-se no Grau de Fundamentação III.

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< 30%	< 40%	< 50%
Grau de PRECISÃO	Grau III		
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Deste modo, em virtude de a amplitude do intervalo de confiança não ter ultrapassado 30%, a avaliação do imóvel em questão classifica-se como Grau de Precisão III.

7.2 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$V_{AP} = V_u \times A$$

Onde:

V_{AP} = Valor do Apartamento

V_u = Valor Unitário

A = área útil

Substituindo, teríamos:

$$V_{AP} = R\$ 4.982,55/m^2 \times 43,27m^2$$

$$V_{AP} = R\$ 215.594,93$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_{AP} = R\$ 216.000,00}$$

(Duzentos e Dezesesseis Mil Reais)

*** Agosto/ 2025 ***

8 - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o valor final do imóvel avaliado neste trabalho, resultou no seguinte valor:

- Para o apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento, Torre 01, do EMPREENDIMENTO SAINT JEROME, sito à Avenida do Oratório, nº 6566, Vila Prudente, São Paulo/SP.

$V_{AP} = R\$ 216.000,00$

(Duzentos e Dezesesseis Mil Reais)

***** Agosto/ 2025 *****

9 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 68 (sessenta e oito) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

São Paulo, 14 de Agosto de 2.025.


LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA
- CREA 060.104.841-6
- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188
- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo) – nº. 350
Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981
- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU
- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC
- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)