

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.

Proc. nº 0222824-82.2008.8.26.0100

SUMÁRIO

HORÁCIO TANZE FILHO, engenheiro, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos **da PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESIDENCE ELDORADO** contra **LAURA SALVIANO FAYAD**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

***** L A U D O *****

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa a apuração do justo, real e atual valor de um imóvel residencial e respectivo terreno localizados no Edifício Residence Eldorado , Rua Marquês de Paranaguá , nº 190 , 7º Subdistrito Consolação , São Paulo - SP .

APARTAMENTO Nº 94

Matricula nº 82.404 do 5º. Cartório de Registro de Imóveis de Capão da Canoa - RS.

Contribuinte : 010.012.0787-4

Índice fiscal: 8.450,55 (2023)

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

O valor que apuramos no presente laudo é de

Valor Apartamento = R\$ 760.000,00

(SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

Dezembro 2.023

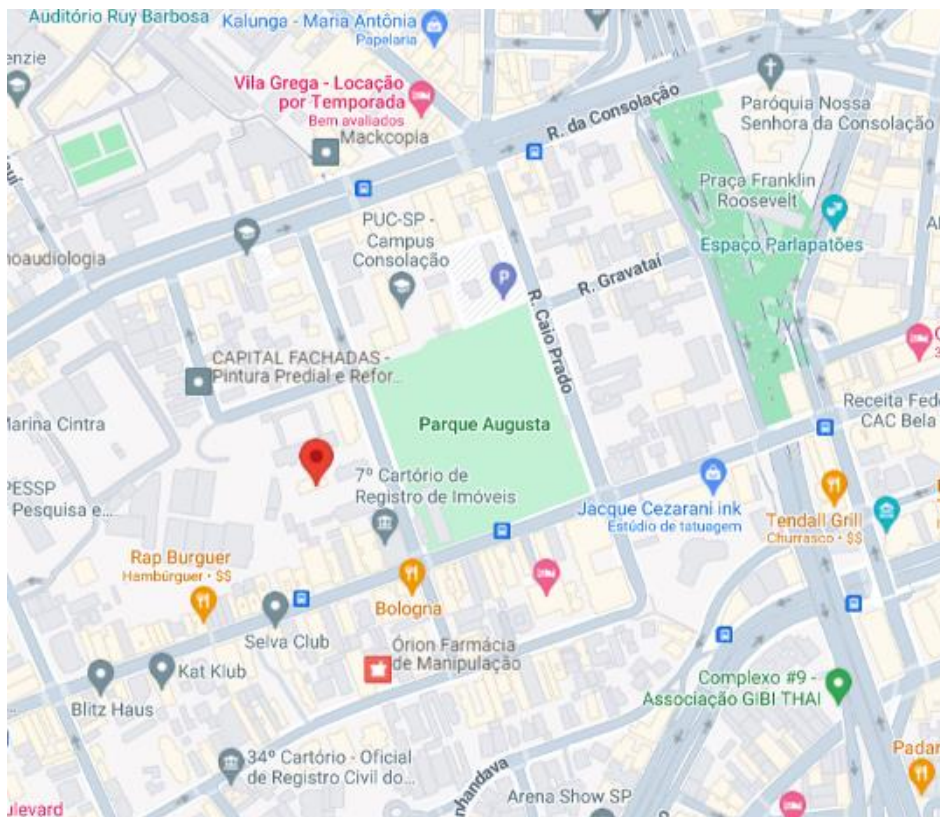


II – VISTORIA

1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, apartamento nº 94 localizado no 9º andar do Condomínio Edifício Residence Eldorado, situado na Rua Marquês de Paranaguá, nº 190, 7º Subdistrito Consolação, São Paulo - SP..

Conforme planta genérica de valores do município de São Paulo, encontra-se o imóvel no setor 010, quadra 012 sendo que a Rua Marquês de Paranaguá, possui o índice fiscal de 8.450,55, para a referida quadra no ano de 2023.



VISTA DO SATÉLITE



Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -
hoor@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:35 , sob o número WJMJ23426196042
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0222824-82.2008.8.26.0100 e código tUqTNEJ.

- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

É dotado de todos os melhoramentos convencionais, tais como :
 água, luz, telefone, asfalto, transporte próximo, supermercados, comércio, escolas, etc.

Drenagem	[X]
Guias	[X]
Sarjetas	[X]
Pavimentação asfáltica	[X]
Passeios	[X]
Rede de água	[X]
Rede de esgoto	[X]
Rede telefônica	[X]
Rede de gás	[X]
Rede de energia elétrica	[X]
Iluminação pública	[X]
Ônibus urbanos	[X]
Ônibus Intermunicipal	[]
Estação de Trem Urbano	[X]
Estação de Metrô	[X]
Coleta de lixo	[X]

TOPOGRAFIA

A topografia é plana e em alinhamento com a rua, sendo o solo seco,
 firme e próprio para a construção civil.



5 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

5.1 - TERRENO

O terreno é regular e suas principais dimensões são as seguintes:

Frente :	28,00 m
Prof. Equivalente :	80,57 m
Área do Terreno :	2.256,00 m²
Área útil apartamento	71,73 m ²
Fração Ideal :	0,0095

5.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno descrito encontra-se o Condomínio Edifício Residence Eldorado , O condomínio em questão possui 1 piscina , quadra, academia, brinquedoteca, salão de festas, 1 elevador social e 1 elevador de serviço com 3 apartamentos por andar .

As unidades possuem , sala , cozinha, área de serviço , 1 dormitório, 1 suíte e 1 banheiro social.:



MATRICULA Nº 82.404

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

5.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 da São Paulo

Matrícula: **82.404** Livro: **01**

São Paulo, 29 de junho de 2006

IMÓVEL: Apartamento n.º 94, localizado no 9.º andar do EDIFÍCIO RESIDENCIAL BELMORADO, situado na rua Margareth de Pombal, n.º 190, no 7.º Subdistrito - Consolação, com uma área útil de 71,73m², com área comum de 34,11m², totalizando a área de 105,84m² e uma participação ideal no terreno e coisas de uso comum de 0,7025% do seu lote.

CONTRIBUENTE: 010.012.0787-4.

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA ARAÃO SAHM LTDA., CNPJ 50.934.366/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Santos, n.º 1787, 13.º andar, sala n.º 1.

REGISTROS ANTERIORES: R. 2 de 07/01/1986, R. 3 de 04/03/1986, R. 17 de 03/03/1989 (especificação de condomínio) e Av. 129 de 20/12/1994, todos da M. 47.731, deste Registro de Imóveis.

MARCO ANTONIO VIOLIN
 Oficial Substituto

Ativar o Windows
 Arrete Confinar...

JG

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23426196042 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0222824-82.2008.8.26.0100 e código U1qTNEJ.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023		
Cadastro do Imóvel: 010.012.0787-4			
Local do Imóvel: R MARQUES DE PARANAGUA, 190 - AP 94 E VG GR CONSOLACAO ED RES ELDORADO CEP 01303-050 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MARQUES DE PARANAGUA, 190 - AP 94 E VG GR CONSOLACAO ED RES ELDORADO CEP 01303-050			
Contribuinte(s): CNPJ 55.373.526/0001-09 CONSTRUTORA MIRASSOL LTDA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	2.256	Testada (m):	28,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0095
Área total (m²):	2.256		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	143	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	663	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1989		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	8.450,00		
- da construção:	3.210,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	204.890,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	293.780,00		
Base de cálculo do IPTU:	498.670,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/03/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 05/12/2023 Número do Documento: 2.2023.022602084-0 Solicitante: HORACIO TANZE FILHO (CPF 103.499.418-23)			

Segundo a matrícula o apartamento possui uma área útil de 71,73 m², com uma idade aparente de 34 anos.



Como não foi permitida a entrada no imóvel, este perito procederá à avaliação conforme preconiza as normas NBR 14653-2 – Parte 2.

DA IMPOSSIBILIDADE DE VISTORIA

Assim, conforme determina a NBR 14653-2 – Parte 2, mencionada no Laudo Judicial, para o caso de impossibilidade de vistoria:

"7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras unidades semelhantes. As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação."

Não possuindo acesso ao imóvel efetuamos a vistoria na unidade de nº 71, que segundo informações da Sra. Síndica Rose Mari Frugolli é igual ao imóvel de nº 94, que também nos orientou que a unidade de nº 94 não passou por qualquer reforma que tenha informado ao condomínio .



As fotos a seguir ilustram o imóvel avaliando.



FOTOS N° 01/02 : Vista do logradouro em frente ao Condomínio Edifício Residence Eldorado, localizado na Rua Marquês de Paranaguá, nº. 190.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS N° 03/04: Vista da fachada e entrada do Edifício Residence Eldorado ,
localizado na Rua Marquês de Paranaguá, nº. 190 ..

Rua Napoleão de Barros, 284 –Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -
hoor@uol.com.br

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS N° 05/06: Vista parcial do de área comum, do Condomínio.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS N° 07/08: Idem.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'HTF'.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS N° 09/10: Outra vista de área comum do imóvel avaliando.



FOTOS Nº 11/12: Vista parcial de área comum do Condomínio.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'HTF'.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS Nº 13/14: Vista do hall de elevador e entrada do apartamento vistoriado.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "H. Tanze Filho".

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS N° 15/16: Vista parcial interna, do imóvel vistoriado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23426196042. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0222824-82.2008.8.26.0100 e código tUqTNEJ.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS Nº 17/18: Vista parcial interna, do imóvel vistoriado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23426196042. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0222824-82.2008.8.26.0100 e código tUqTNEJ.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS N° 19/20: Vista parcial interna, do imóvel vistoriado.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'H.T.', located at the bottom right of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23426196042. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0222824-82.2008.8.26.0100 e código tUqTNEJ.

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D



FOTOS N° 21/22: Vista parcial interna, do imóvel vistoriado.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HTF'.



FOTOS N° 23/24: Vista parcial interna, do imóvel vistoriado.



FOTOS N° 25/26: Vista parcial na garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23426196042. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0222824-82.2008.8.26.0100 e código tUqTNEJ.

III - CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para avaliação do terreno, valemo-nos das normas para avaliações de imóvel nas desapropriações do IBAPE.

Segundo as referidas "normas" , temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno :

$$V.T. = S \times qmf$$

onde :

V.T. = valor do terreno

S = área total .

No cálculo de qmf, foram considerados os seguintes fatores

:



FATOR OFERTA

Devido à elasticidade de oferta no mercado de imóveis, haverá um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas.

FATOR PADRÃO

O valor será homogeneizado segundo padrão construtivo – Edificações Valores de Venda , sendo que o imóvel em “**apartamento padrão médio**” – **F = 1,692**.

FATOR OBSOLETISMO

Será homogeneizado o imóvel , segundo sua classificação, sendo que o imóvel possui a **idade de 34 anos - Fob = 0,561**.

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/Heideck



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

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 34 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,56 ou 56%.

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



QUADRO A

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIÇÃO (%)	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 REPAROS SIMPLES	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	NECESSITANDO DE REPAROS DE SIMPLES A IMPORTANTES	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES A EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	SEM VALOR	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “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.



HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

TABELA 2

L _i /L _i *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
	2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469
4	0,979	0,976	0,954	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,88	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,93	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,712	0,71	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,59	0,556	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,54	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,51	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,37	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,1
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,31	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,33	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,28	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,17	0,12	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,2	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,05
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,03	0,03	0,029	0,028	0,025	0,02	0,014	0,007
100	0	0	0	0	0	0	0	0

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

29

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “e” com percentual de “56”, corresponde a 0,451.

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

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

$$K = 0,451$$

$$FOC = 0,20 + 0,36 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,561$$



IV - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para Avaliação do Imóvel, colhemos os seguintes elementos comparativos dentro da mesma região, cuja pesquisa encontra-se a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 1						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2023			
SETOR : 06	QUADRA : 11	ÍNDICE DO LOCAL : 7.050,56	CHAVE GEOGRÁFICA :			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDEREÇO : RUA CAIO PRADO		BARRO : CONSOLAÇÃO		NÚMERO : 75		
COMP. :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP				
CEP :						
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input checked="" type="checkbox"/> 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:	Original	FACE:		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,491	IDADE:	40 anos	FRAÇÃO:	0,00	
		TAXA:	0,00	VAGAS COB.:	1	
				VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M²:	51,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00	
				TOTAL M²:	51,00	
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS:	2	SUÍTES:	0	W.C.:	1	
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0	
				PISCINA:	0	
				SALÃO DE FESTAS:	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\$):	440.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00		
MOBILIÁRIA:	AUTONOMO					
CONTATO:	SR CARLOS FERRARI				TELEFONE:	(11)-22876666
OBSERVAÇÃO:						
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO				
LOCALIZAÇÃO Floc:	308,36	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:		7.764,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.492,85	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:		11.492,83
PADRÃO Fp:	1.926,91	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:		1.4801
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			

JG

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

31

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 01/12/2023

SETOR : 06 QUADRA : 11

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

32

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2023
SETOR : 07 QUADRA : 77 ÍNDICE DO LOCAL : 4.759,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DOUTOR CESÁRIO MOTA JÚNIOR NÚMERO : 512
COMP. : BAIRRO : CONSOLAÇÃO 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 - (ct) 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,491 IDADE : 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR VENDAS
CONTATO : SRA SABRINA MAIA TELEFONE : (11)-944462637
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1.185,44	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.641,51
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1.469,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10.296,12
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.347,4
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

33

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 01/12/2023

SETOR : 07 QUADRA : 77

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

34

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2023
SETOR : 10 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 8.450,55 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE PARANAGUÁ NÚMERO : 190
COMP. : BAIRRO : CONSOLAÇÃO 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 - (ct) 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,620 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 78,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 78,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 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\$) : 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR COMERCIAL
CONTATO : SRA SABRINA TELEFONE : (11)-944462637
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.423,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-162,13 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.260,94
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9858
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

35

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 01/12/2023

SETOR : 10 QUADRA : 12

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

36

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2023
SETOR : 10 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 8.450,55 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE PARANAGUÁ NÚMERO : 190
COMP. : BAIRRO : CONSOLAÇÃO 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 - (ct) 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 73,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 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\$) : 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : AUTONOMA
CONTATO : SRA LEDA REGINA TELEFONE : (11)-976613234
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	848,97 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

37

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 01/12/2023

SETOR : 10 QUADRA : 12

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

38

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2023
SETOR : 10 QUADRA : 12 ÍNDICE DO LOCAL : 8.450,55 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE PARANAGUÁ NÚMERO : 190
COMP. : BAIRRO : CONSOLAÇÃO 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 - (ct) 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: Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 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\$) : 795.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : AUTONOMO
CONTATO : ROSIMARY FRUGOLI TELEFONE : (11)-986335241
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.943,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	724,56 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.668,31
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.0810
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

39

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 01/12/2023

SETOR : 10 QUADRA : 12

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

40

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2023
SETOR : 10 QUADRA : 14 ÍNDICE DO LOCAL : 8.462,15 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE PARANAGUÁ NÚMERO : 36
COMP.: 3 ANDAR BAIRRO : CONSOLAÇÃO 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 - (ct) 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: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K): 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 415.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CORRETORA AUTONOMA
CONTATO : SRA MARILDA LOPES TELEFONE : (11)-934601850
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -1,93	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.047,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 570,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.365,00
PADRÃO Fp : 1.748,85	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3289
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

41

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 01/12/2023

SETOR : 10 QUADRA : 14

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

42

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2023
SETOR : 10 QUADRA : 14 ÍNDICE DO LOCAL : 8.462,15 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE PARANAGUÁ NÚMERO : 36
COMP. : BAIRRO : CONSOLAÇÃO 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 - (ct) 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 : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 53,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 53,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 415.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : AUTONOMA
CONTATO : SRA MARILDA LOPES TELEFONE : (11)-987305417
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -1,93	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.047,17
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 570,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.365,00
PADRÃO Fp : 1.748,85	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.3289
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

43

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 01/12/2023

SETOR : 10 QUADRA : 14

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

44

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2023
SETOR : 10 QUADRA : 14 ÍNDICE DO LOCAL : 8.462,15 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARQUES DE PARANAGUÁ NÚMERO : 36
COMP.: ANDAR ALTO BAIRRO : CONSOLAÇÃO 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 - (ct) 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: Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,553 IDADE : 35 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CYSNE ADMINISTRADORA
CONTATO : CYSNE CENTRO SP TELEFONE : (11)-994200698
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -2,47	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 729,11	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.960,12
PADRÃO Fp : 2.233,47	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,3289
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

45

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 8

DATA DA PESQUISA : 01/12/2023

SETOR : 10 QUADRA : 14

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

46

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 28 v c 0222824-82.2008

DATA : 19/12/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITORIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	8.450,55
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 34
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0



HORÁCIO TANZE FILHO
 ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
 CREA 155.957/D

47

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA CAIO PRADO ,75	7.764,71	11.492,83	1,4801
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA DOUTOR CESÁRIO MOTA JÚNIOR ,512	7.641,51	10.296,12	1,3474
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA MARQUES DE PARANAGUÁ ,190	11.423,08	11.260,94	0,9858
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA MARQUES DE PARANAGUÁ ,190	10.479,45	11.328,42	1,0810
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA MARQUES DE PARANAGUÁ ,190	8.943,75	9.668,31	1,0810
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA MARQUES DE PARANAGUÁ ,36	7.047,17	9.365,00	1,3289
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA MARQUES DE PARANAGUÁ ,36	7.047,17	9.365,00	1,3289
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA MARQUES DE PARANAGUÁ ,36	9.000,00	11.960,12	1,3289



HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

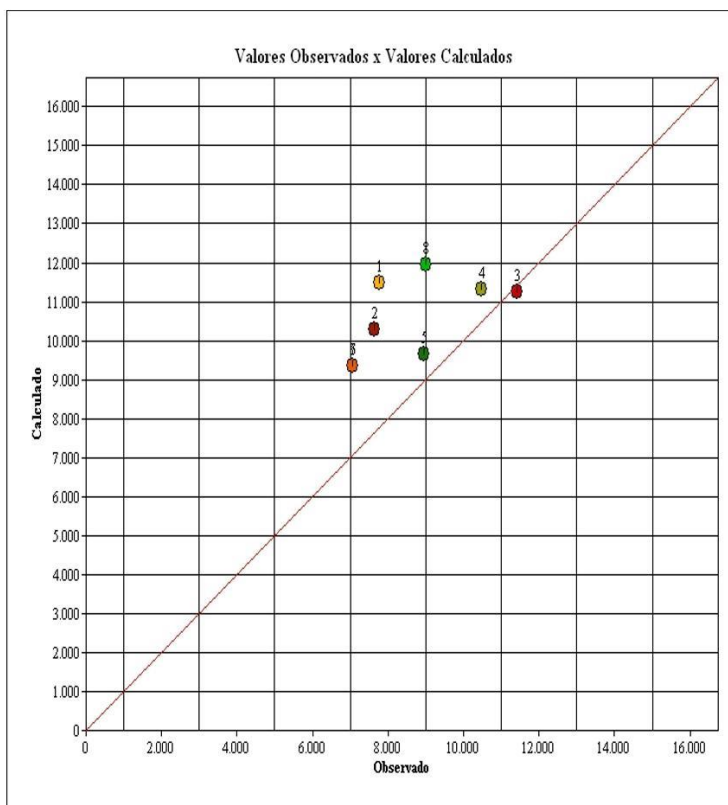
48

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.764,71	11.492,83
2	7.641,51	10.296,12
3	11.423,08	11.260,94
4	10.479,45	11.328,42
5	8.943,75	9.668,31
6	7.047,17	9.365,00
7	7.047,17	9.365,00
8	9.000,00	11.960,12



GRÁFICO DE DISPERSÃO



HORÁCIO TANZE FILHO
ENGENHEIRO CIVIL, SANITARISTA E AMBIENTALISTA
CREA 155.957/D

50

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento **Local:** Rua Marques de paranagua 190 ap 94 consolação SAO PAULO - SP **Data:** 19/12/2023
Cliente: 28 v c 0222824-82.2008
Área terreno m²: 2.256,00 **Edificação m²:** 71,73 **Modalidade:** Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.668,35
Desvio Padrão : 1.611,65
- 30% : 6.067,85
+ 30% : 11.268,86

Coefficiente de Variação : 18,5900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 10.592,09
Desvio Padrão : 1.043,68
- 30% : 7.414,46
+ 30% : 13.769,72

Coefficiente de Variação : 9,8500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.592,09

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 10.592,09000

VALOR TOTAL (R\$): 759.770,62

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 10.069,96

INTERVALO MÍNIMO : 10.069,96

INTERVALO MÁXIMO : 11.114,22

INTERVALO MÁXIMO : 11.114,22

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Rua Napoleão de Barros, 284 – Vila Clementino – CEP- 04024-000 – Fone/Fax. 5579-1870 – e.mail -

hooor@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HORACIO TANZE FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/12/2023 às 11:35, sob o número WJMJ23426196042 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0222824-82.2008.8.26.0100 e código tUqTNEJ.

Valor Apartamento = $A_{\text{útil}} \times \text{qmf}$

$A = 71,73 \text{ m}^2$, área útil

$\text{qmf} = \text{R\$ } 10.592,09 / \text{m}^2$ pesquisa anexa

teremos :

Valor Apartamento = $71,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.592,09 / \text{m}^2$

Valor Apartamento = $\text{R\$ } 759.770,61$ ou em termos redondos

Valor Apartamento = R\$ 760.000,00

(SETECENTOS E SESSENTA MIL REAIS)

Dezembro 2.023



VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou este perito digitar o presente laudo em 52 (cinquenta e duas) folhas somente no averso, sendo todas rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 10 de Dezembro de 2023.



HORÁCIO TANZE FILHO
Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE nº 672

