

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL
Ex.^{mo} Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – SÃO
PAULO - SP

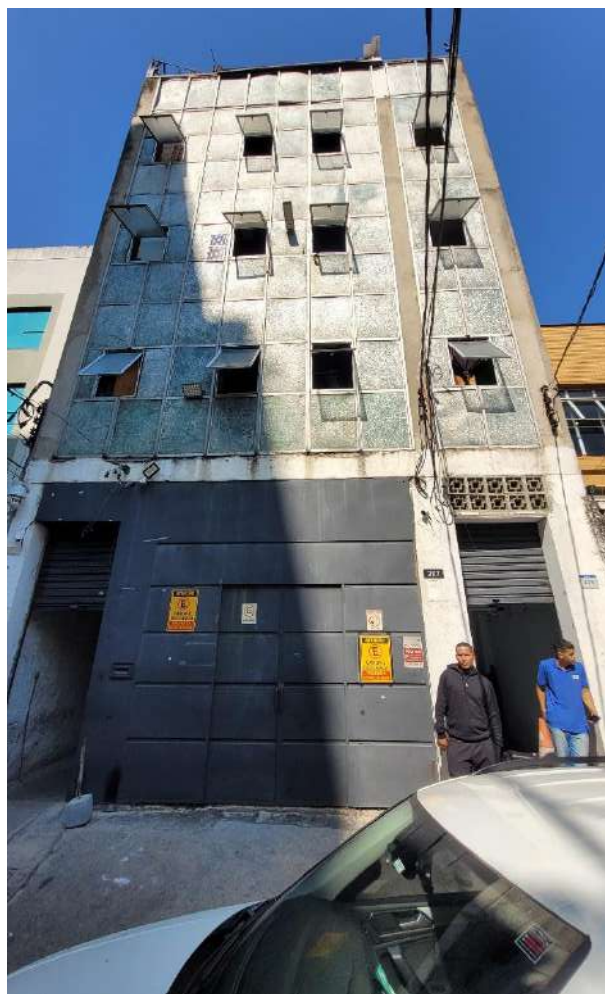
Processo nº. 0708311-38.1997.8.26.0100

Exequente: Sidney Blois S/A Administração de Bens

Executado: A OMEGA PARTICIPAÇÕES E NEGOCIOS LTDA

CÂNDIDO PADIN NETO, Eng^o. Civil, Perito Judicial,
nomeado por **VOSSA EXCELÊNCIA** vem, com o devido respeito, após todos os
estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar a este Digno Juízo o
seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Sumário

1 – PRELIMINARES	3
2 – VISTORIA	4
2.1 – Do Local.....	4
2.2 - Do Cadastro Municipal.....	6
2.3 - Do Terreno.....	7
2.3.1 – Do Imóvel	7
2.4 - Das Áreas Construídas (A.C.)	15
2.4.1- Da Classificação.....	15
2.4.2 - Do Estado de Conservação	16
3 – AVALIAÇÃO– MÉTODO EVOLUTIVO	17
3.1 – Valor do Terreno (V.T.).....	18
3.1.1 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (qi.)	19
3.1.1.1 – Homogeneização dos Paradigmas.....	20
3.1.2 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut).....	22
3.1.3 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)	23
3.2 – Valor da Benfeitoria (V.B.)	24
3.2.1 – Valor da Benfeitoria (V.B.)	25
3.3 – Valor do Imóvel (V.I.)	26
4 – TERMO DE ENCERRAMENTO.....	27

ANEXOS

Anexo 01 - Homogeneização dos Paradigmas

Anexo 02 – Pesquisas de Valores

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por base a avaliação do imóvel descrito abaixo:

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
90.900

ficha
01.-



São Paulo, 10 de maio de 1988.

Um prédio e seu respectivo terreno, situados na Rue Rodolfo Miranda, nº 207, no 15º Subdistrito - Bom / Retiro, medindo 7,50m de frente, por 51,00m de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, confrontando de um lado com João Ferraz; de outro lado com o prédio nº 215, e nos fundos com o prédio nº 48, da Rua João Kopke. Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 018.022.0057-6.-

PROPRIETÁRIA: POCAI EDITORA GRÁFICA LTDA., / antes denominada POCAI ARTES GRÁFICAS LTDA e anteriormente TIPOGRAFIA POCAI LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Rodolfo Miranda, nº 207, CGC nº 61.155.545/0001-61.-

TÍTULO ANTERIOR: TR.79.618, deste Registro.-

O Escrevente: Augusto Padin Neto.

O Escrevente Autorizado: Cláudio Augusto Padin Neto.

Livro

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

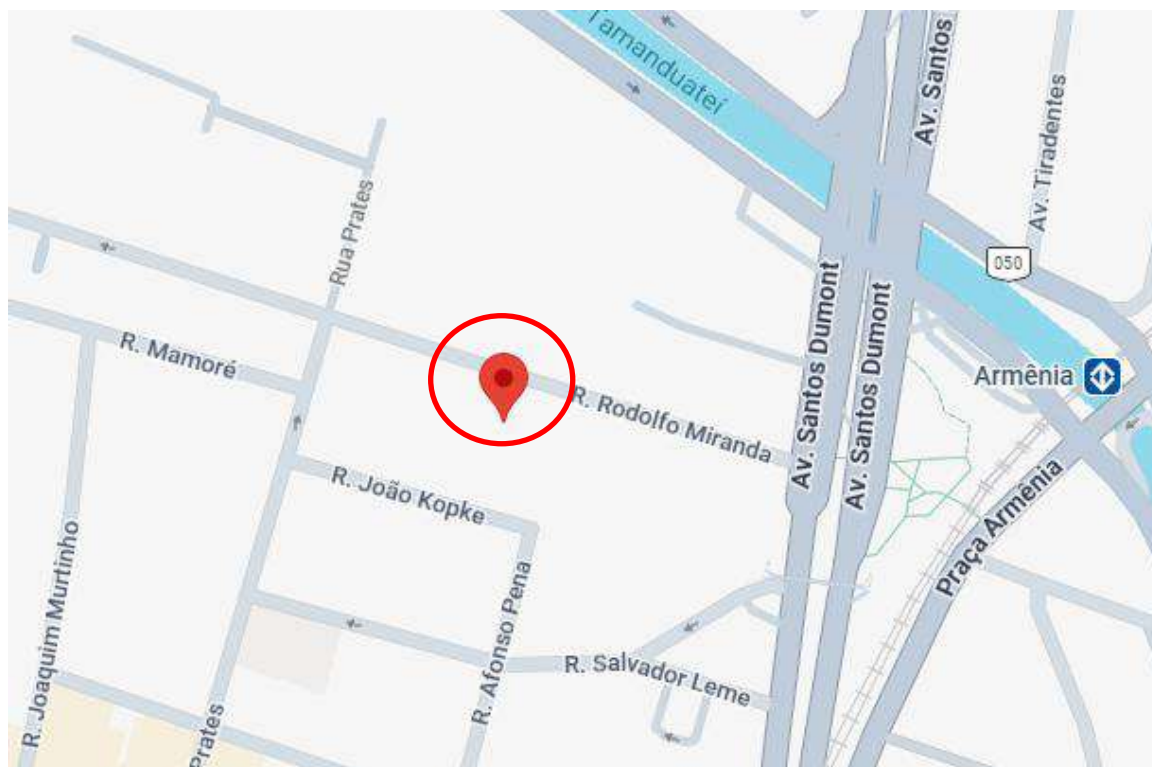
2 – VISTORIA

2.1 – Do Local

O signatário dirigiu-se ao local, Rua Rodolfo Miranda, nº 207, Bom Retiro, São Paulo, SP.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e de serviços, sendo servido por diversas linhas regulares de transporte público, próximas ao local. Apresenta como principal via de acesso à Avenida Santos Dumont.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO - FOTO EXTRAÍDA DO GOOGLE MAPS.



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

De acordo com a Lei de Zoneamento nº 18.177/24 o imóvel avaliando está situado em uma ZEM, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana.

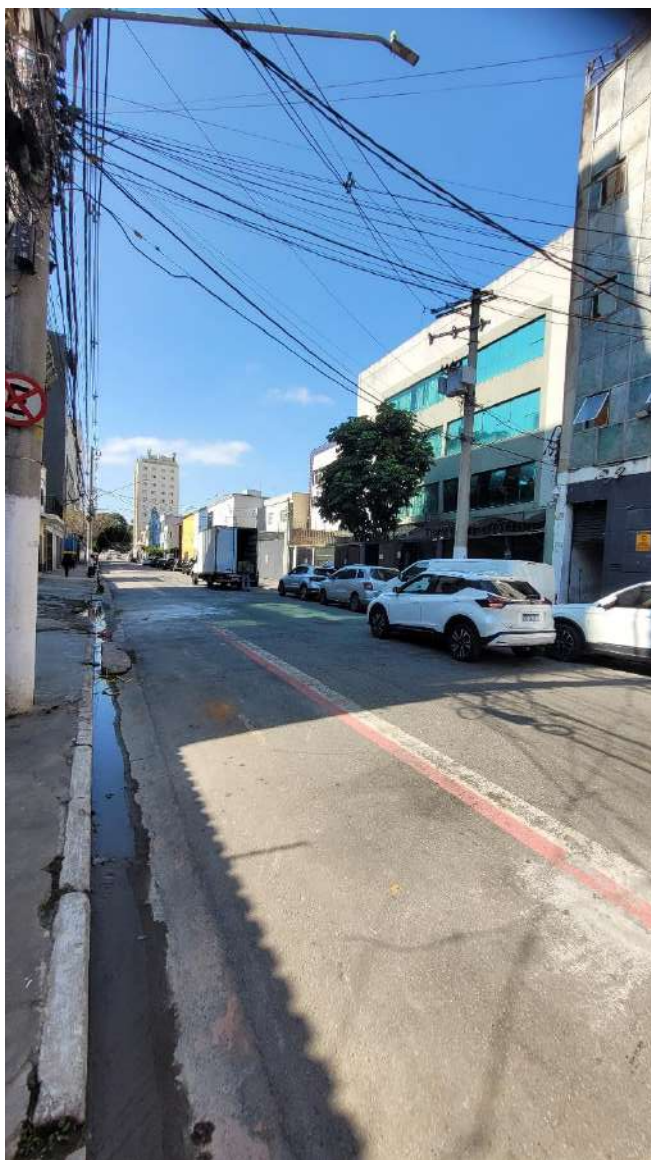


Foto 1

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 - Do Cadastro Municipal

O imóvel objeto do presente trabalho está cadastrado pela Prefeitura do Município de S.P, situa-se na Rua Rodolfo Miranda, 207, Bom Retiro, São Paulo - SP.

De acordo com a Planta de Valores do Município de São Paulo, pertence ao setor 018, quadra 022, cujo índice local é de 2.744,00/26.

Cadastro do Imóvel: 018.022.0057-6

Local do Imóvel:

R RODOLFO MIRANDA, 207 - 209 E 213
CEP 01121-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R RODOLFO MIRANDA, 207 - 209 E 213
CEP 01121-010

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	383	Testada (m):	7,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	383		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.013	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	378	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1984		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.744,00
- da construção:	2.761,00

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

- da área incorporada:	930.724,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.454.385,00
Base de cálculo do IPTU:	2.385.109,00



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 - Do Terreno

O terreno onde está inserido o Imóvel, possui as seguintes características:

Área: 308,00 m²

Formato: Regular

Consistência: Seco

2.3.1 – Do Imóvel

O imóvel avaliando está localizado na Rua Rodolfo Miranda de número 207. Trata-se de um imóvel residencial.

Seguem abaixo uma foto da fachada do imóvel.



Foto 2

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Fotos do interior da área administrativa



Foto 3/4



Foto 5/6



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

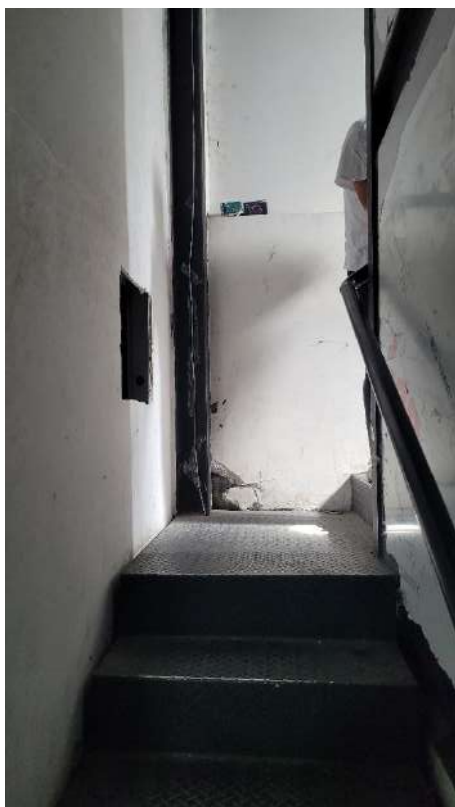


Foto 7/8



Foto 9/10

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 11/12



Foto 13/14

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

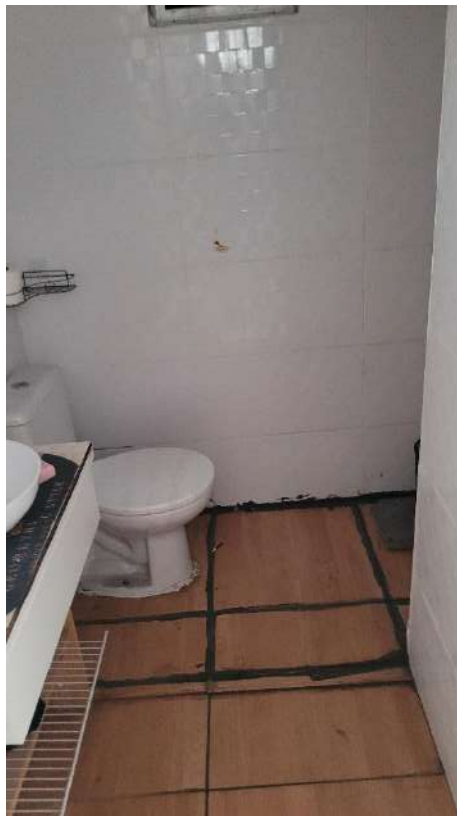
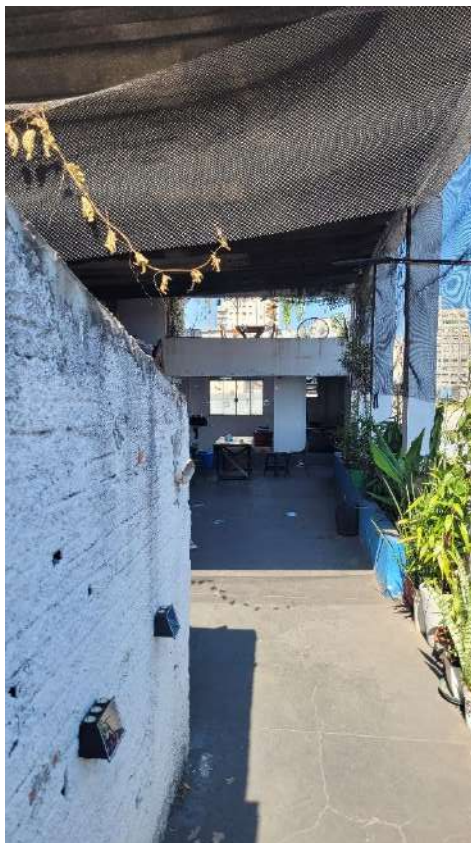


Foto 15/16



Foto 17/18



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 19/20

Fotos do Galpão

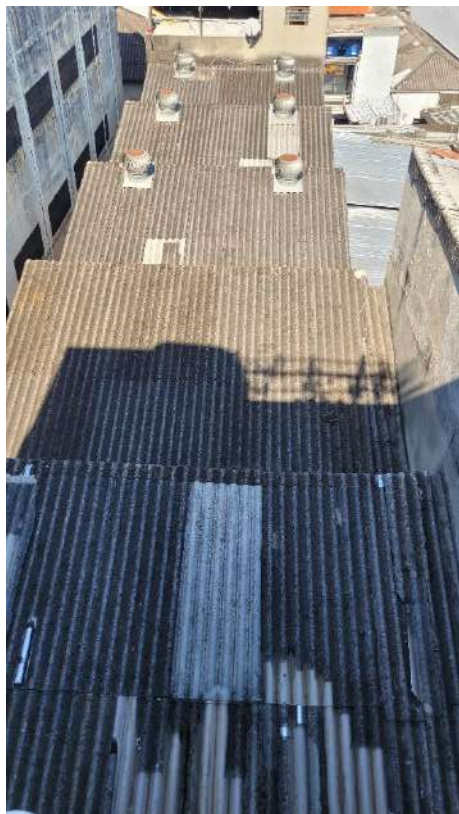


Foto 21

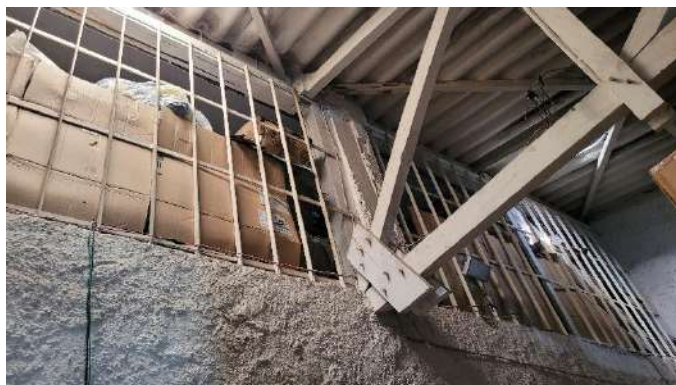
CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 22/23



Foto 24/25



CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 24/26

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 - Das Áreas Construídas (A.C.)

Sendo uma construção assobradada erigida no nível da Rua.

A áreas construídas, referente a benfeitoria são:

Área Construída = 1013,00 m²

2.4.1- Da Classificação

A referida construção de acordo com o Estudo
Valores de Venda do IBAPE/SP é classificada como:

3.3 PADRÃO MÉDIO

Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superior a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé-direito gira em torno de seis a oito metros de altura.

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:

- **Pisos:** concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.
- **Instalações hidráulicas:** completas, com louça sanitária e metais comuns.
- **Instalações elétricas:** completas, com distribuição em circuitos independentes.
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871

2.4.2 - Do Estado de Conservação

Para efeito de avaliação, no estado atual, classificamos a benfeitoria como:

Classificação: Galpão Padrão Médio.

Idade: 42 anos.

Estado de conservação: E – Necessitando de reparos simples e importantes.

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

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

3 – AVALIAÇÃO- MÉTODO EVOLUTIVO

A avaliação terá por base a orientação das Normas Gerais especificamente a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais destacamos o novo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

No presente trabalho será utilizado o Método Evolutivo, por ser este o mais indicado para o presente caso.

No Método Evolutivo o valor do Imóvel (**V.I.**) é obtido pela soma do Valor do Terreno (**V.T.**) e das Benfeitorias (**V.B.**).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

O Valor Unitário de Terreno para o local em questão é obtido através da comparação direta entre os diversos elementos ofertados, como características semelhantes ao avaliando e situados na mesma região geoeconômica, homogeneizados seguindo as condições abaixo descritas.

O valor das benfeitorias será obtido pelo Estudo Valores de venda do IBAPE SP.

Foi feita para junho de 2026.

3.1 – Valor do Terreno (V.T.)

O valor do terreno será obtido empregando-se a seguinte expressão:

$$\mathbf{V.T. = q \times S \times (Fl + Cf + Cp + Ce + Ca + Ft + Fc - n + 1)}$$

Onde;

qh: Valor Unitário homogeneizado de Terreno Padrão

S: Área do terreno.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Fl: Fator de Localização.

Cf: Coeficiente de testada.

Cp: Coeficiente de profundidade.

Ce: Coeficiente de esquina.

Ca: Coeficiente de área

Ft: Fator Topografia.

Fc: Fator de Consistência.

n: Número de fatores usados.

3.1.1 – Cálculo dos Valores Unitários dos Terrenos Paradigmas (qi.)

Nas homogeneizações os paradigmas que possuíam benfeitorias, as mesmas, foram avaliadas de acordo com os valores do estudo acima estabelecido e o valor do terreno (**V.Ti.**) dos mesmos, foi obtido pela diferença do valor do imóvel ofertado (**V.I.**) e o valor da benfeitoria apurada (**V.B.**).

$$\mathbf{V.Ti. = V.Ii. - V.Bi.}$$

O valor unitário básico dos terrenos paradigmas (**qi**), obtidos antes das homogeneizações pelos fatores, foram obtidos utilizando a seguinte expressão:

$$\mathbf{qi = V.Ti. \times Ffi / At}$$

Ffi: Fator de fonte (Transação/oferta)= 1,00/0,90

Ati: Área do terreno do paradigma

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3.1.1.1 – Homogeneização dos Paradigmas

Para as homogeneizações necessárias foram utilizados 07 (sete) paradigmas, apresentados abaixo conforme tabela 01.

TABELA 01: FATORES UTILIZADOS

Nº PESQUISA	Nº ELEMENTO	TIPO DO IMÓVEL	DATA DA PESQUISA	LOGRADOURO	NÚMERO
SAO PAULO - SP - 2026	1	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	25/06/2026	RUA RODOLFO MIRANDA	251
SAO PAULO - SP - 2026	2	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	25/06/2026	RUA DR RODRIGO DE BARROS	267
SAO PAULO - SP - 2026	3	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	25/06/2026	RUA JOÃO KOPKE	109
SAO PAULO - SP - 2026	4	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	25/06/2026	RUA PRATES	986
SAO PAULO - SP - 2026	5	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	25/06/2026	RUA RODOLFO MIRANDA	278
SAO PAULO - SP - 2026	6	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	25/06/2026	RUA TALMUD THORÁ	246
SAO PAULO - SP - 2026	7	EDIFICAÇÃO HORIZONTAL	25/06/2026	RUA DEOCLECIANA	53

Utilizamos os seguintes fatores:

Fator Localização: Índice de 2.744,00/26 retirados da planta genérica de valores da Capital, para o local avaliando.

Fator Testada: Coeficiente de Testada.

Fator Área: Coeficiente de área.

Fator Topografia: Plano

Fator Consistência: Seco.

Lote Padrão: Residencial Horizontal Médio.

Parâmetros da avaliação

Tipo de Avaliação: 1 - Terreno nu Fator oferta/transação: 0,90 * Custo base: 2171,71 Atualizar Custo Base * Valor do IVV no mês da avaliação

Estudo Valores de Venda

Ano: 2026 Município: SÃO PAULO - SP Metodologia: IBAPE-SP

Zonas de avaliação

Selecione a zona para avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO Fr: 10,00 f: 0,20 Ce: 1,00 Pmi: 25,00 Pma: 40,00 p: 0,50 Ar: 250,00 Fa: 1,00 AMin: 200,00

Dados do avaliando

Área: 383 Testada: 7,50 Índice localização: 2744,00 Situação do terreno - Esquina: Não Topografia: plano

Consistência: seco

Nome do Fator	Valor Avaliando	Incidência
☒ FLoc Localização		
☒ Cf Testada		
☒ Cp Profundidade		
☐ Ce Frentes Múltiplas		
☐ Ca Área		

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Após as homogeneizações levadas a efeito com todos os fatores, foram encontrados os seguintes valores:

TABELA 02: HOMOGENEIZAÇÃO COM TODOS OS FATORES E ELEMENTOS

Nº	Endereço	Unitário	Floc	Cf	Cp	Homogeneizado	Var.	Var. Avaliando
☒ 1	RUA RODOLFO MIRANDA ,251	4880,69	0,000	0,062	0,032	5339,97	1,0941	1,0000
☒ 2	RUA DR RODRIGO DE BARROS ,267	5003,17	0,331	-0,129	0,000	6013,53	1,2019	1,0000
☒ 3	RUA JOÃO KOPKE ,109	6516,26	0,000	-0,129	0,000	5672,73	0,8706	1,0000
☒ 4	RUA PRATES ,986	4847,66	0,032	-0,036	0,035	5001,43	1,0317	1,0000
☒ 5	RUA RODOLFO MIRANDA ,278	3364,46	0,039	0,059	0,000	3696,25	1,0986	1,0000
☒ 6	RUA TALMUD THORÁ ,246	6442,94	-0,420	0,115	0,000	4481,69	0,6956	0,9999
☒ 7	RUA DEOCLECIANA ,53	4393,01	-0,293	-0,129	0,392	4259,14	0,9695	1,0000

Nome do Fator	Parâmetros/Legenda	Resultados
☒ FLoc Localização	Unitários	Homogeneização
☒ Cf Testada	Média	Média
☒ Cp Profundidade	5.064,03	4.923,53
☐ Ce Frentes Múltiplas	Desvio padrão	Desvio padrão
☐ Ca Área	1.113,05	823,79
☐ Ft Topografia	- 30%	- 30%
☐ Fc Consistência	3.544,82	3.446,47
	+ 30%	+ 30%
	6.583,23	6.400,59
	Coef. de variação	Coef. de variação
	21,98	16,73

Homogeneizando- se sem os fatores, encontramos os seguintes resultados:

Média saneada (qhi) = R\$ 5.064,03/m².

Limite inferior: R\$ 3.544,82/m².

Limite superior: R\$ 6.583,23/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.vhi.) = 21,98.

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

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Média saneada (qhi) = R\$ 4.823,53/m².

Limite inferior: R\$ 3.446,47/m².

Limite superior: R\$ 6.400,59/m².

Coef. De variação do unitário básico: (c.vhi.) = 16,73.

No presente caso, vamos utilizar a homogeneização com os fatores “A”, “B” e “C”. Assim encontramos os seguintes resultados:

Todos os elementos utilizados estão dentro dos limites pré-definidos (máximo e mínimo), de acordo com as normas adotadas.

Destarte, utilizando-se os fatores, “A”, “B” e “C” temos:

Valor unitário final (qh) = R\$ 4.923,53/m²

3.1.2 – Cálculo do Valor Unitário do Terreno Avaliando (Vut)

Na tabela, abaixo apresentamos os resultados finais:

TABELA 03: QUADRO RESUMO

CÂNDIDO PADIN NETO ENGENHEIRO CIVIL

Resultados | **Aderência**

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I		10
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigmática	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	☐	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☐	0,50 a 2,00	☒	0,40 a 2,50 %a	☐	2

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

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 4.923,53

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 4.475,17 Máximo: 5.371,89

Testada: -0,06 Profundidade: -0,03 Frentes múltiplas: 0,00 Área: 0,00

Valor unitário: 4.538,76 Valor total: 1.738.345,08

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 3.933,02 Máximo: 5.144,50

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do m

Aplicando-se os fatores utilizados no terreno
avaliando, temos:

Vut: Valor Unitário por metro quadrado do terreno do imóvel avaliando

Vut = R\$ 4.538,76

3.1.3 – Cálculo do Valor do Terreno (V.T.)

O Valor do Terreno (V.T.) será obtido através da multiplicação da sua área (At), pelo valor unitário por metro quadrado de terreno (Vut), conforme especificado no Anexo 01, do presente laudo, e visualizado na tabela acima, com o resumo dos valores obtidos.

$$\mathbf{V.T. = At \times Vut}$$

Onde;

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

At: Área do Terreno avaliando = 383,00 m²

Vut: Valor Unitário homogeneizado por metro quadrado do terreno avaliando. = R\$ 4.538,76/m².

$$\mathbf{V.T. = 4.538,76 \times 383,00,00}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 1.738.345,08}$$

Ou em números redondos :

V.T. = R\$ 1.738.345,00 (Um milhão e setecentos e trinta e oito mil, trezentos e quarenta e cinco reais.) – Para junho de 2026.

3.2 – Valor da Benfeitoria (V.B.)

O Valor da Benfeitoria (**V.B.**) será obtida pela soma das respectivas parcelas de valores para as benfeitorias existentes no imóvel (**V.Bi.**).

O Valor das Benfeitorias existentes serão obtidas pela multiplicação dos seus respectivos valores unitários de construção (**V.U.Ci.**), pelas suas áreas construídas (**Ac**) e pelos fatores de obsolescência (**foc**).

$$\mathbf{V.Bi. = \sum (V.U.Ci \times Aci \times foc_i)}$$

Onde;

$$\mathbf{V.U.Ci. = ci \times R_8N}$$

ci: Coeficiente para o padrão das benfeitorias.

R₈N: Custo unitário por metro quadrado de construção para janeiro de 2025.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Aci: Áreas construídas das benfeitorias

foci: Fatores de obsolescência das benfeitorias.

O Fator de Obsolescência (**foc**) será obtido através do Método Ross/Heidecke, que leva em conta a obsolescência do imóvel, o tipo de construção e acabamento, bem como estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

3.2.1 – Valor da Benfeitoria (V.B.)

Padrão: Galpão Padrão Médio +.

Idade: 42 anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples e importantes

Área Construída (Ac1) = 1013,00 m²

Foc1 = 0,520

c1 = 1,871

R₈N = R\$ 2.172,71

$$\mathbf{V.B. = 1,871 \times 0,593 \times 1013,00 \times 2.172,71}$$

$$\mathbf{V.B. = R\$ 2.140.367,79}$$

Tipo de Edificação Casa		Uso da Edificação Comercial	
Área Construída 1013,00	Padrão galpão médio (+)	Estado de Conservação f - entre reparos simples e importantes	
Coef. Padrão 1,871	Custo Base 2171,710	Idade Real/Est. 42	Coef. Depreciação 0,520

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Valor calculado
R\$ 2.140.367,79

Ou em números redondos :

V.B. ₁ = R\$ 2.140.368,00 (Dois milhões e cento e quarenta mil trezentos e sessenta e oito reais) – para junho de 2026.

3.3 – Valor do Imóvel (V.I.)

O Valor do Imóvel (V.I.) será obtido através da soma dos valores do terreno (V.T.) e benfeitorias (V.B.).

$$\mathbf{V.I. = V.T. + V.B.}$$

$$\mathbf{V.T. = R\$ 1.738.345,00}$$

$$\mathbf{V.B.= R\$ 2.140.368,00}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 1.738.345,00 + 2.140.368,00}$$

$$\mathbf{V.I. = R\$ 3.878.713}$$

V.I. = R\$ 3.878.713,00 (três milhões e oitocentos e setenta e oito mil e setecentos e treze reais) – para junho de 2026.

CÂNDIDO PADIN NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais a ser esclarecido, encerramos o presente trabalho que constam de 20 (vinte) folhas timbradas, digitalizadas, sendo esta última datada e assinada.

Ficando desde já ao inteiro dispor desse Digno Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários. Consta também de 02 Anexos.

- Homogeneização dos Paradigmas.
- Pesquisa de Valores.

São Paulo, 25 de junho de 2026.



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



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : S_018_C_V_06.26

DATA : 25/06/2026

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.744,00
☒ Testada	7,50
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☐ Topografia	plano
☐ Consistência	seco



MATRIZ DE UNITÁRIOS

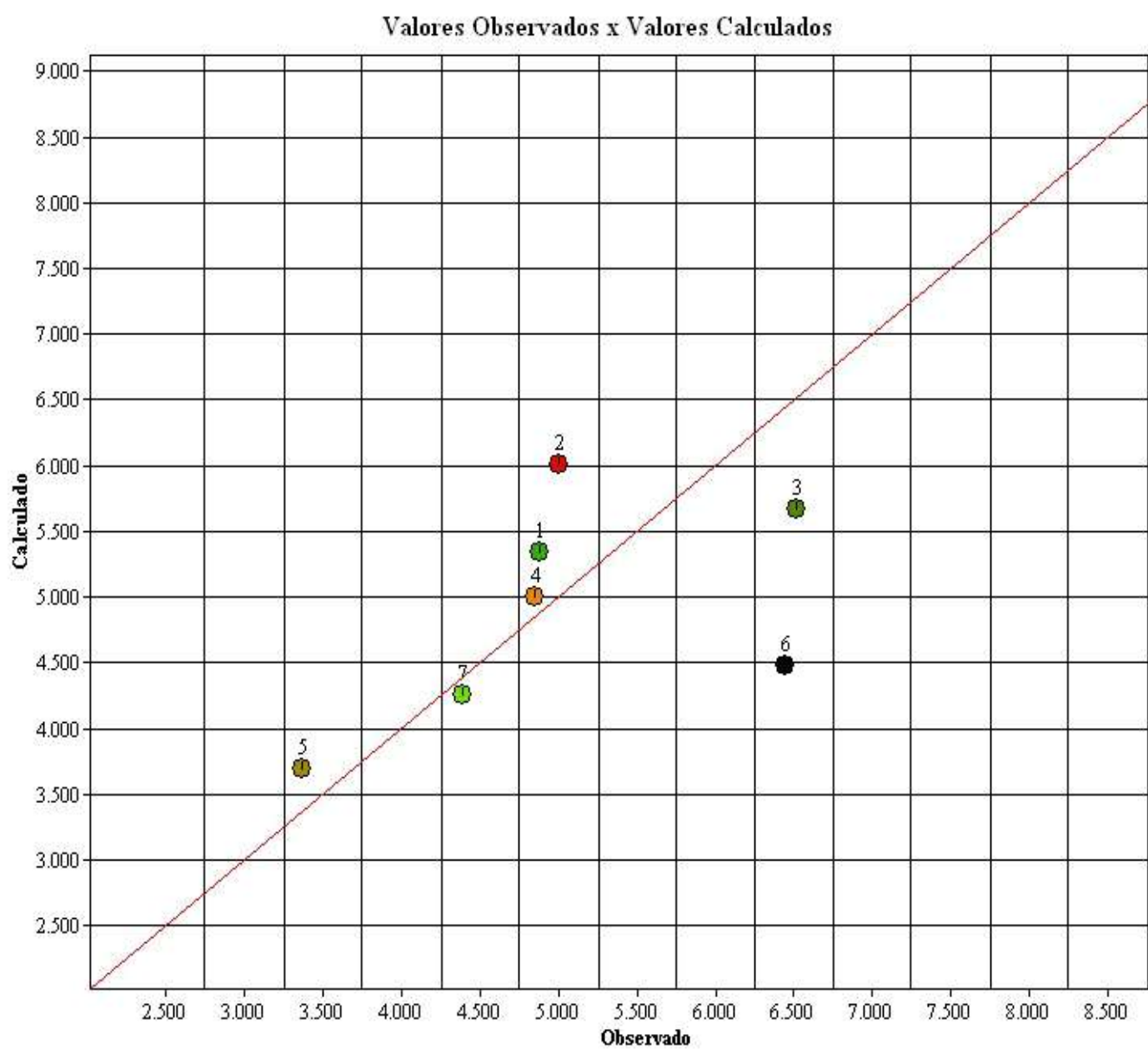
Núm.	Endereço	Valor	Homogeneizaçã	Variação Paradigma	V A
☒	1 RUA RODOLFO MIRANDA ,251	4.880,69	5.339,97	1,0941	
☒	2 RUA DR RODRIGO DE BARROS ,267	5.003,17	6.013,53	1,2019	
☒	3 RUA JOÃO KOPKE ,109	6.516,26	5.672,73	0,8706	
☒	4 RUA PRATES ,986	4.847,66	5.001,43	1,0317	
☒	5 RUA RODOLFO MIRANDA ,278	3.364,46	3.696,25	1,0986	
☒	6 RUA TALMUD THORÁ ,246	6.442,94	4.481,69	0,6956	
☒	7 RUA DEOCLECIANA ,53	4.393,01	4.259,14	0,9695	



ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.880,69	5.339,97
2	5.003,17	6.013,53
3	6.516,26	5.672,73
4	4.847,66	5.001,43
5	3.364,46	3.696,25
6	6.442,94	4.481,69
7	4.393,01	4.259,14

GRÁFICO DE DISPERSÃO





APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA RODOLFO MIRANDA 207 BOM RETIRO SAO PAULO - SP Data : 25/05/2017
Cliente : 27ª VC - FORO CENTRAL
Área m² : 383,00 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.064,03
Desvio Padrão : 1.113,05
- 30% : 3.544,82
+ 30% : 6.583,23

Coefficiente de Variação : 21,9800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.923,53
Desvio Padrão : 823,79
- 30% : 3.446,47
+ 30% : 6.400,59

Coefficiente de Variação : 16,7300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.923,53

TESTADA: -0,0600

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/ m2): 4.538,76000

PROFUNDIDADE -0,0300

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.738.346,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%):

INTERVALO MÍNIMO : 4.475,17

INTERVALO MÍNIMO : 3.933,02



REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/0

SETOR : 018

QUADRA : 022

ÍNDICE DO LOCAL : 2.744,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RODOLFO MIRANDA

NÚMERO : 251

COMP.:

BAIRRO : BOM RETIRO

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: 390,00 TESTADA - (cf) m 7,40 PROF. EQUIV. (Pe) : 52,70

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 178

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e imp

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 76 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,200 CUSTO BASE (R\$): 2.17

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 166.531,93

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CARLOS FERRARI IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,06 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,03 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 25/06/2026

SETOR : 018 QUADRA : 022

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/0

SETOR : 018

QUADRA : 052

ÍNDICE DO LOCAL : 2.061,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR RODRIGO DE BARROS

NÚMERO : 267

COMP.:

BAIRRO : BOM RETIRO

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.023,00 TESTADA - (cf) m 28,60 PROF. EQUIV. (Pe) : 35,77

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 794

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e imp

COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 68 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,223 CUSTO BASE (R\$): 2.17

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 731.755,48

VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : LOPES ONE IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,33 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,13 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 25/06/2026

SETOR : 018 QUADRA : 052

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/0

SETOR : 018 QUADRA : 021 ÍNDICE DO LOCAL : 2.744,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO KOPKE

NÚMERO : 109

COMP.: BAIRRO : BOM RETIRO

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.240,00 TESTADA - (cf) m 31,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 40,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.75

PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,154 IDADE REAL : 53 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,419 CUSTO BASE (R\$): 2.17

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 3.439.843,42 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

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\$) : 12.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SINAI IMOVEIS

CONTATO : TELEFONE : 11-

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 25/06/2026

SETOR : 018 QUADRA : 021

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/0

SETOR : 018

QUADRA : 022

ÍNDICE DO LOCAL : 2.658,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PRATES

NÚMERO : 986

COMP.:

BAIRRO : BOM RETIRO

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: 280,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 23,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100

PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e imp

COEF. PADRÃO: 1,903 IDADE REAL : 76 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,200 CUSTO BASE (R\$): 2.17

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 82.655,28 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.600.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : HAI IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,03 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,04 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,04 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 25/06/2026

SETOR : 018 QUADRA : 022

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/0

SETOR : 018

QUADRA : 009

ÍNDICE DO LOCAL : 2.640,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RODOLFO MIRANDA

NÚMERO : 278

COMP.:

BAIRRO : BOM RETIRO

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: 285,00 TESTADA - (cf) m 7,50 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 160

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e imp

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 76 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,200 CUSTO BASE (R\$): 2.17

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 121.129,30 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : HAI IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,04 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	0,06 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 25/06/2026

SETOR : 018 QUADRA : 009

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/0

SETOR : 018

QUADRA : 017

ÍNDICE DO LOCAL : 4.727,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA TALMUD THORÁ

NÚMERO : 246

COMP.:

BAIRRO : BOM RETIRO

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: 150,00 TESTADA - (cf) m 5,80 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,86

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 150

PADRÃO CONSTR.: casa simples (+)

CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e imp

COEF. PADRÃO: 1,743 IDADE REAL : 96 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,200 CUSTO BASE (R\$): 2.17

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 113.558,72 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SINAI IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,42	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO :
		HOMOGENEIZAÇÃO :
		VARIAÇÃO :
		VARIAÇÃO AVALIANDO :



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 25/06/2026

SETOR : 018 QUADRA : 017

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/0

SETOR : 018

QUADRA : 035

ÍNDICE DO LOCAL : 3.883,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DEOCLECIANA

NÚMERO : 53

COMP.:

BAIRRO : BOM RETIRO

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: 2.550,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 127,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 3.853

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 2,355 IDADE REAL : 34 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,619 CUSTO BASE (R\$): 2.17

VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$) : 12.197.825,06 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

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\$) : 26.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : CASTAN IMOVEIS

CONTATO :

TELEFONE : 11-

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	-0,29 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,13 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,39 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :



REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 25/06/2026

SETOR : 018 QUADRA : 035

CHAVE GEOGRÁFICA :

FOTO Nº 1

