

EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 30ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL - COMARCA DA CAPITAL - SP.

PROCESSO Nº 1111863-95.2024.8.26.0100

Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

Reqte: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT THOMAS RESIDENCE SERVICE.

Reqdo: TEREZINHA MARIA DE JESUS CORRÊA.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epígrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 24
V. CONCLUSÃO	PÁG. 25
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 25

ANEXO

I – Pesquisa Imobiliária.

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do Apartamento nº 119, localizado no 11º Andar, Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service, situado à Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360, Jardins, Cidade de São Paulo - SP.

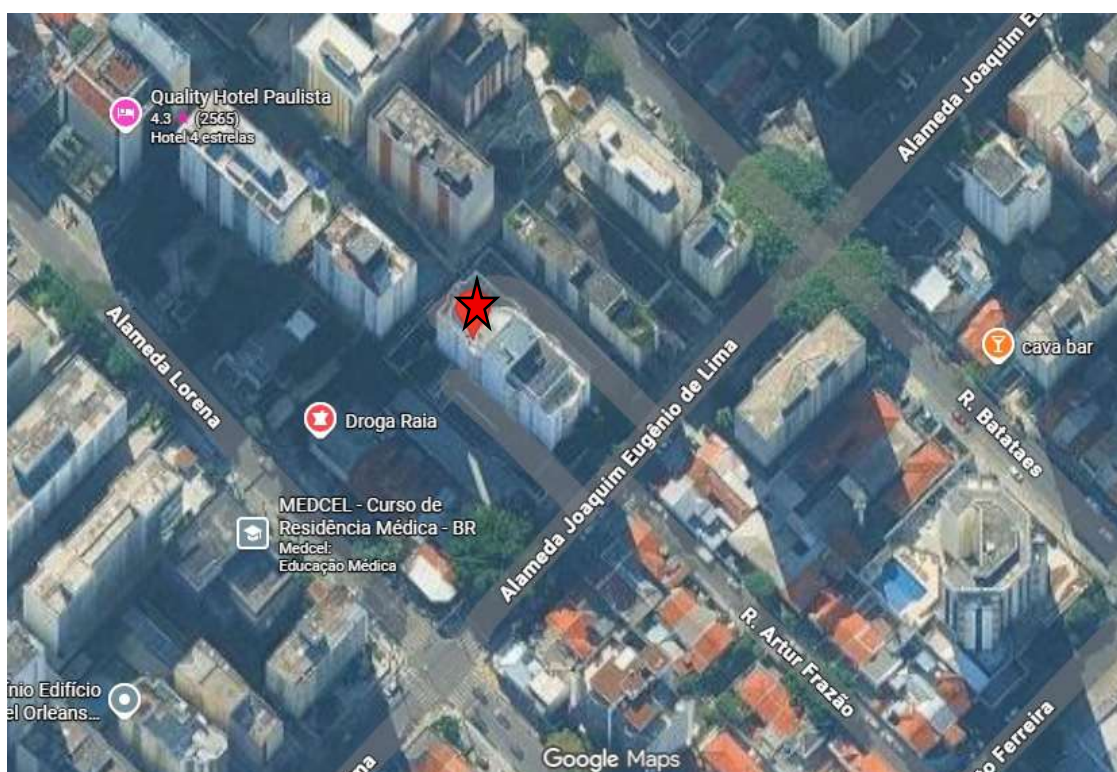
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será Apartamento nº 119, localizado no 11º Andar, Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service, situado à Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360, Jardins, Cidade de São Paulo - SP , conforme mapa de localização abaixo:

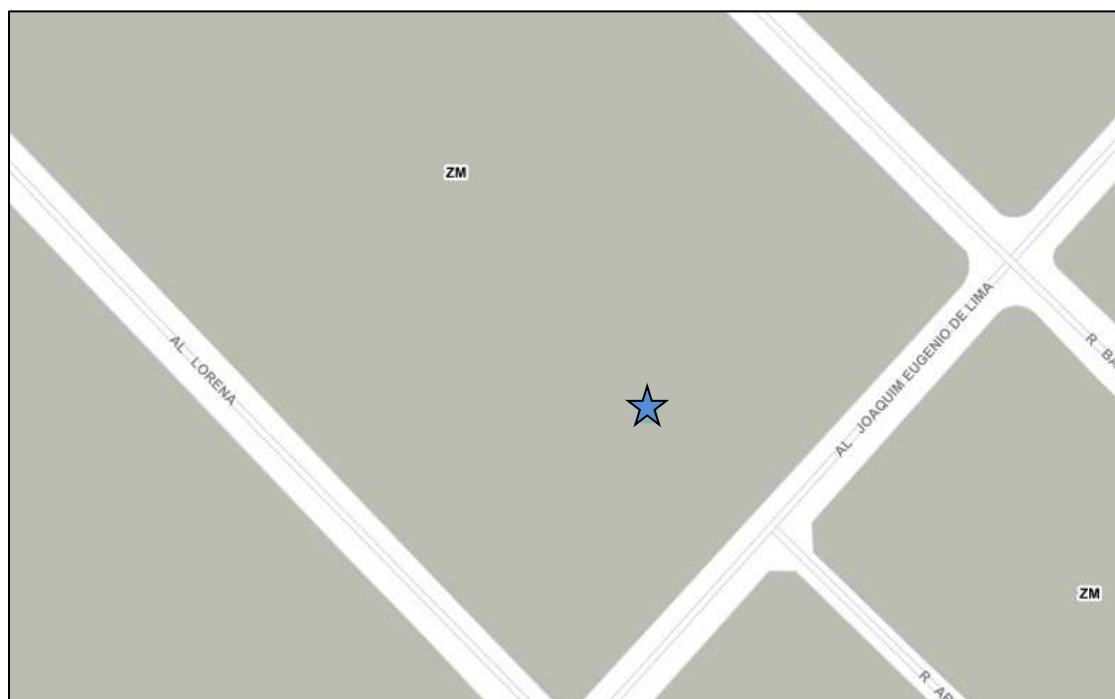


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 5ª Zona Incorporações Padrão Médio das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em Zona Mista.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médico hospitalar e policiamento regular.

II.4 - DO APARTAMENTO.

IMÓVEL: Apartamento nº 119, localizado no 11º pavimento tipo do Edifício ST. THOMAS RESIDENCE SERVICE, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 1.360, no 28º subdistrito Jardim Paulista, possuindo a área privativa 43,65ms2, área comum de 24,82ms2, área total de 68,47ms2, com a fração ideal de terreno de 0,489.403%.

Operador Nacional
de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2

REGISTRO
GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

fls. 117

matrícula

70.369

ficha

01

São Paulo, 28 de dezembro de 1988

IMÓVEL:- Apartamento nº 119, localizado no 11º pavimento - tipo do Edifício ST. THOMAS RESIDENCE SERVICE, situado na Alameda Joaquim Eugênio de Lima nº 1.360, no 28º sub-distrito Jardim Paulista, possuindo a área privativa de - 43,65ms2, área comum de 24,82ms2, área total de 68,47ms2, - com a fração ideal de terreno de 0,489.403%.-

CONTRIBUINTE Nº 014.068.0416-9. (maior área).

ado em 08/07/2025 às 16:45, sob o número 00100125415721592
104.826.0100 e código 194mshk

Inscrição Municipal nº 014. 068.0517-3.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 014.068.0517-3

Local do Imóvel:
AL JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 1360 - AP.119
CEP 01403-002
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 1360 - AP.119
CEP 01403-002

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.816	Testada (m):	36,17
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0049
Área total (m²):	1.816		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	69	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	556	Uso:	uso especial
Ano da construção corrigido:	1983		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	22.035,00
- da construção:	3.610,00

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

- da área incorporada:	275.332,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	127.036,00
Base de cálculo do IPTU:	402.368,00

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 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/08/2026, em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 12/05/2026
Número do Documento: 2.2026.001371441-9

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “*Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service*” é composto por 1 torre, com apartamentos de uso residenciais, piscina, salão de festas, academia, elevadores e vagas de garagem.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

- Sala de estar, dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço.
- Área privativa do Apto: = 43,65 m².
- Área privativa da Vagas: = 10,00 m².
- Conservação: Regular.
- Idade aparente: 43 anos.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da entrada do condomínio.



FOTO 03

Vista da recepção.



FOTO 04

Vista do salão de festas.



FOTO 05

Vista da piscina.



FOTO 06

Vista da academia.



FOTO 07

Vista da sala de estar do imóvel avaliando.



FOTO 08

Vista da sala de jantar.



FOTO 09

Vista do corredor de acesso as áreas internas.



FOTO 10

Vista do banheiro.



FOTO 11

Vista do dormitório.



FOTO 12

Vista da cozinha.

- CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

Para a avaliação do apartamento em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de

valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade etc.), que são

ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que se pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii Grau de precisão:

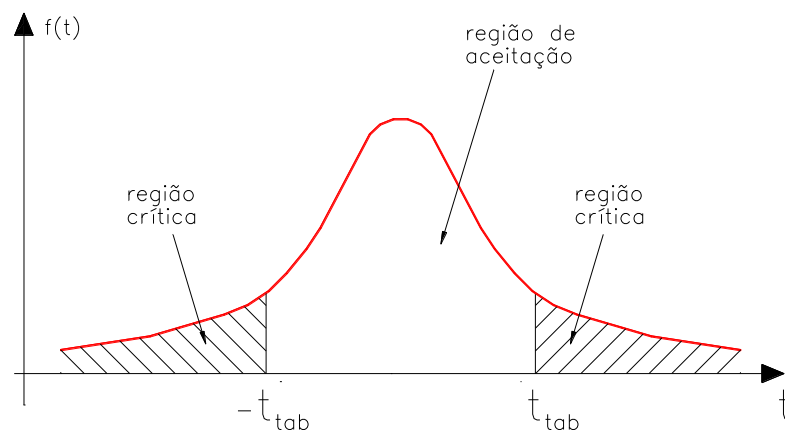
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

al intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centroide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado do apartamento

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Alameda Joaquim Eugênio de Lima ,1360	13.113,40	12.326,60	0,9400
☒	2 Alameda Joaquim Eugênio de Lima ,1360	16.659,79	15.660,21	0,9400
☒	3 Alameda Joaquim Eugênio de Lima ,1360	12.061,86	11.338,14	0,9400
☒	4 Alameda Joaquim Eugênio de Lima ,1360	12.061,86	11.338,14	0,9400
☒	5 Alameda Joaquim Eugênio de Lima ,1360	14.226,80	13.373,20	0,9400

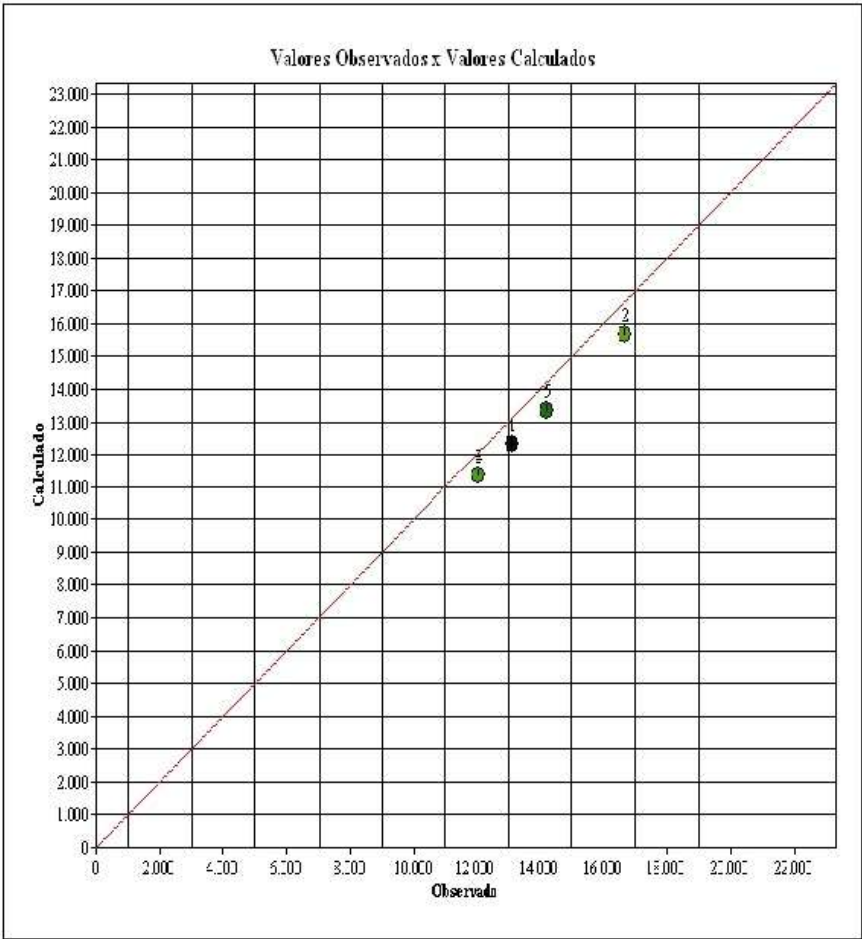
• **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

• **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês abril/2026**;

• **LOCAL:** A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando; Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	13.113,40	12.326,60
2	16.659,79	15.660,21
3	12.061,86	11.338,14
4	12.061,86	11.338,14
5	14.226,80	13.373,20

GRÁFICO DE DISPERSÃO



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SP - Jardins - Al. Joaquim Eugênio de Lima
DATA : 12/05/2026
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITOR 0,8
OBSERVAÇÃO :
S = 014
Q = 068

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	13.323,00
☒ Obsolescência	Idade 43
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,06

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Alameda Joaquim Eugênio de Lima 1360 - Jardins - SÃO PAULO - SP Data : 12/05/2026
Cliente : Rodrigo Iezzi Tardelli
Área terreno m² : 1.816,00 Edificação m² : 46,65 Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 13.624,74
Desvio Padrão : 1.918,38
- 30% : 9.537,32
+ 30% : 17.712,16

Coefficiente de Variação : 14,0800

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 12.807,26
Desvio Padrão : 1.803,28
- 30% : 8.965,08
+ 30% : 16.649,44

Coefficiente de Variação : 14,0800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 12.807,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 11.570,97
INTERVALO MÁXIMO : 14.043,55

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 11.570,97
INTERVALO MÁXIMO : 14.043,55

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO Nº 119

Valor Unitário = R\$ 12.807,26 /m²

Área útil..... = 43,65 m²

Área das vagas..... = 10,00 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (43,65 \text{ m}^2 + 10,00 \text{ m}^2) \times \text{R\$ } 12.807,26 / \text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 687.109,50$$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o valor Apartamento nº 119, localizado no 11º Andar, Condomínio Edifício Saint Thomas Residence Service, situado à Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 1.360, Jardins, Cidade de São Paulo - SP, pelo “método comparativo direto”, concluiu-se, para o local, com o valor (arredondado) de:

R\$ 687.000,00

(Seiscentos e oitenta e sete mil reais)

Válido para maio de 2.026.

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 25 (vinte e cinco) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 18 de maio de 2.026.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2026
SETOR : 014 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 13.323,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Joaquim Eugênio de Lima NÚMERO : 1360
COMP.: Ref.: SF45425 BAIRRO : Jardins 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: 1.816,00 TESTADA - (cf) m : 36,17 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,21
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,65 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 53,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 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\$) : 636.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Só Flats Negócios
CONTATO : Corretor TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 13.113,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.326,60
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9400
VAGAS -786,80	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2026
SETOR : 014 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 13.323,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Joaquim Eugênio de Lima NÚMERO : 1360
COMP.: Ref.: SF79762 BAIRRO : Jardins 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: 1.816,00 TESTADA - (cf) m : 36,17 PROF. EQUIV. (Pe) : 50,21
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,65 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 53,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 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\$) : 808.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Só Flats Negócios
CONTATO : Corretor TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 16.659,79
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 15.660,21
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9400
VAGAS -999,59	FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2026
SETOR : 014 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 13.323,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Joaquim Eugênio de Lima NÚMERO : 1360
COMP.: Ref.: SF46001 BAIRRO : Jardins 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: 1.816,00 TESTADA - (cf) m: 36,17 PROF. EQUIV. (Pe): 50,21
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,65 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 53,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 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\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Só Flats Negócios
CONTATO : Corretor TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 12.061,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 11.338,14
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9400
VAGAS	-723,71	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2026
SETOR : 014 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 13.323,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Joaquim Eugênio de Lima NÚMERO : 1360
COMP.: Ref.: RF15927 BAIRRO : Jardins 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: 1.816,00 TESTADA - (cf) m: 36,17 PROF. EQUIV. (Pe): 50,21
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,65 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 10,00 TOTAL M²: 53,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 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\$) : 585.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : R2 Flats Negocios Imobiliarios
CONTATO : Corretor TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.061,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 11.338,14
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9400
VAGAS -723,71	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/05/2026
SETOR : 014 QUADRA : 068 ÍNDICE DO LOCAL : 13.323,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Joaquim Eugênio de Lima NÚMERO : 1360
COMP.: Ref.: F5167 BAIRRO : Jardins 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: 1.816,00 TESTADA - (cf) m: 36,17 PROF. EQUIV. (Pe): 50,21
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K): 0,500 IDADE : 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,65 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 10,00 TOTAL M²: 53,65

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 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\$) : 690.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : R2 Flats Negocios Imobiliarios
CONTATO : Corretor TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 14.226,80
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 13.373,20
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,9400
VAGAS -853,61	FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00