

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4.<sup>a</sup> VARA CÍVEL,  
FORO CENTRAL CÍVIL, COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo n.º 0189079-14.2008.8.26.0100

Despesas Condominiais

RODOLFO CESAR MATO AMORIM, infra-assinado, engenheiro civil e engenheiro de produção mecânico, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da Ação supra, requerida pelo **Condomínio do Edifício Flat Service Conde Luciano** em face de **MH - Intermediários Ltda.**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

### LAUDO PERICIAL

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 20 de janeiro de 2020

Eng.º Rodolfo Cesar Mato Amorim  
CREA – SP n.º 0685084457  
Membro Titular do IBAPE/SP

---

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

# RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM  
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO  
CREA – SP N.º 0685084457  
TEL. 3832-4531

**Imóvel e local:** Rua Dr. Gabriel dos Santos, n.º 131, apto. 81, Edifício Flat Service Conde Luciano, Santa Cecília, Município de São Paulo, Estado de São Paulo

**Data:** 20 de janeiro de 2020

## CONTEÚDO

<b>I Valor</b> .....	<b>3</b>
<b>II Introdução e Objetivo</b> .....	<b>3</b>
<b>III Descrição da Região</b> .....	<b>3</b>
<b>IV Descrição do Imóvel</b> .....	<b>4</b>
<b>V Avaliação</b> .....	<b>10</b>
<b>VI Conclusão</b> .....	<b>15</b>
<b>VII Resposta aos Quesitos Apresentados</b> .....	<b>15</b>
<b>VIII Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento</b> ..	<b>16</b>

Anexo:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização

## **I - Valor**

**Valor do imóvel para janeiro de 2020:**

**R\$ 372.600,00**

**Trezentos setenta e dois mil, seiscentos reais**

## **II – Introdução e Objetivo**

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliar o apartamento n.º 81 e o direito de estacionamento de um veículo na garagem coletiva, situados à Rua Dr. Gabriel dos Santos, n.º 81, Edifício Flat Service Conde Luciano, Santa Cecília, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico, estudo do mercado imobiliário e pesquisas realizada.

## **III – Descrição da Região**

Santa Cecília é um bairro situado zona central do município de São Paulo pertencente ao distrito homônimo de Santa Cecília. Foi um dos primeiros loteamentos de alto padrão do município, onde se fixaram vários dos antigos fazendeiros do café.

A localização privilegiada e os espaçosos terrenos do loteamento eram ideais para abrigar as mansões e residências dos fazendeiros quando vinham à capital a negócios. Também ficava nas cercanias o principal hospital do município à época, a Santa Casa.

A partir de década de 1930, muitos de seus casarões e mansões foram demolidos, cedendo espaço a prédios de apartamentos e à especulação imobiliária. Outros continuaram de pé, sendo alugados e sublocados, transformando-se em pensões, cortiços e moradias coletivas precárias.

Outros fatores também contribuíram para a decadência progressiva do bairro, como o processo de decadência e esvaziamento da região central do município, a partir da década de 1970, com a transferência de muitos escritórios para a região da Avenida Paulista, a falta de atratividade do bairro para a classe média, uma vez que a maioria dos prédios de apartamentos lá construídos, das décadas de 1930 e 1940, não tinham garagem nem área de lazer, a construção em 1970 do Elevado Presidente João Goulart (vulgo Minhocão).

Nos últimos anos, a iniciativa privada tem ocupado e reformado os casarões e edifícios antigos.

Os aspectos mais interessantes do bairro são a facilidade do transporte público com a linha 3 do metrô e diversas linhas de ônibus, a proximidade do Shopping Higienópolis, o Hospital Samaritano, diversos restaurantes, supermercados, padarias, agências de bancos e comércio em geral. (Fonte: Adaptado de [www.pt.wikipedia.org](http://www.pt.wikipedia.org))

Segundo a Norma do IBAPE/SP, o bairro e região podem ser classificados como: “5.<sup>a</sup> Zona – Incorporações Padrão Médio” ou 6.<sup>a</sup> Zona – Incorporações Padrão Alto”.

As vias da região são asfaltadas e dotadas de melhoramentos públicos como: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, gás, esgoto, luz, telefone, tv à cabo e internet.



Mapa de localização (fonte: Google)

## IV – Descrição do Imóvel

### IV.1 – O Edifício Flat Service Conde Luciano

Os Edifício denominados Flats são ocupados tanto por moradores permanentes, que se utilizam dos serviços de hotelaria ali oferecidos, quanto por hóspedes como em um hotel comum. Geralmente a diferença de um quarto de hotel é que as unidades dos flats são um pouco maiores e possuem cozinha e sala de estar.

## RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

O prédio em pauta foi construído de forma convencional, com estrutura de concreto armado, fechamento vertical de alvenaria revestida e esquadrias de alumínio anodizado.

A obra foi finalizada no ano 2000 sendo um bloco único com 56 apartamentos divididos em 14 andares, recepção e restaurante no térreo, mezanino ocupado por áreas administrativas, e 15.º andar (cobertura) ocupado por piscina, sala de ginástica, sauna e sala de eventos. Existem ainda 2 subsolos de garagem.

O edifício é servido por 2 elevadores. As unidades têm direito a estacionar um veículo na garagem coletiva, com uso de manobrista.



*Frente do Condomínio*

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP



*Recepção*



*Restaurante*



*Piscina*



*Sauna*



*Sala de ginástica*



*Salão de eventos*

## IV.2 - Documentação

O imóvel está matriculado sob o n.º 97.932 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

## IV.3 – Vistoria

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 12 de dezembro de 2019. Foi acompanhada pela administradora do flat, Sra. Vanessa Presman. O assistente técnico indicado pelo autor não compareceu. A unidade encontra-se ocupada pela Sra. Beatriz de Tal.

## IV.4 – Apartamento 81

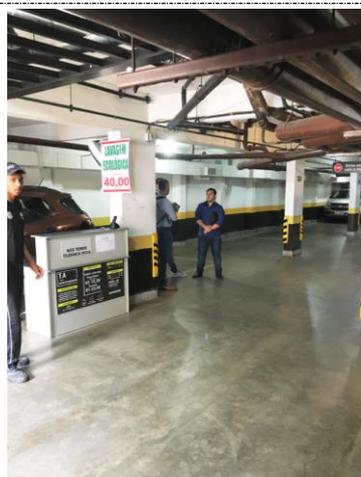
Trata-se de um apartamento dividido em terraço, sala com cozinha americana, um dormitório com closet e um banheiro. Sua área privativa é de 48,05 m<sup>2</sup>, área comum de 10,61 m<sup>2</sup>. As instalações elétricas e hidráulicas estão em funcionamento.

Os acabamentos encontrados no apartamento estão relacionados no quadro a seguir:

<b>Ambiente</b>	<b>Paredes</b>	<b>Pisos</b>	<b>Portas</b>	<b>Caixilhos</b>
Sala / cozinha	Pintura	Laminado	Madeira	Alumínio
Dormitório	Pintura	Carpete	Madeira	Alumínio
Banheiro	Azulejos	Cerâmico	Madeira	Alumínio

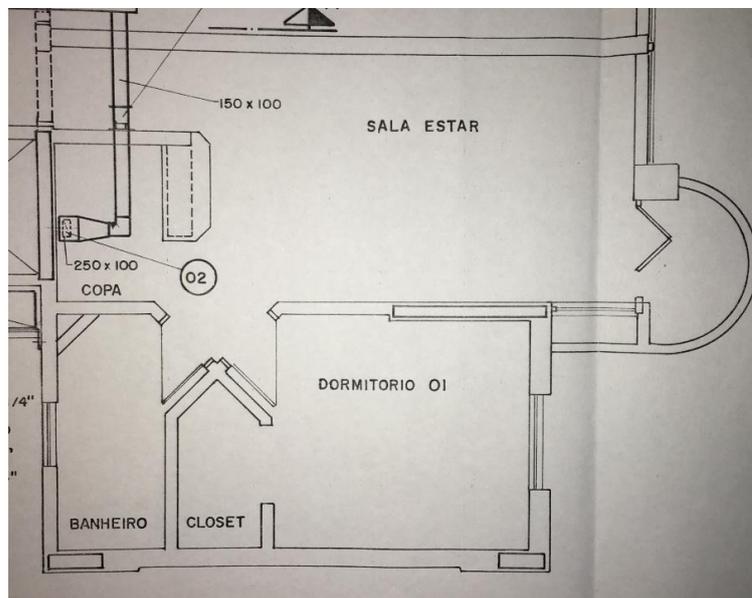
Quanto ao padrão construtivo, é definido como de padrão médio, segundo o “Estudos de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, produzido e publicado pelo IBAPE-SP. O estado de conservação é definido como “e – reparos simples” pelo critério de Ross-Heidecke.

## IV.5 – Vaga de Garagem



Ao apartamento cabe o direito de estacionar um veículo na garagem coletiva, com utilização de manobrista.

## IV.6 – Planta do apartamento



*Planta fornecida pela administração*

## IV.7 – Fotografias de apartamento



*Sala de estar*

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP



*Cozinha tipo "americana"*



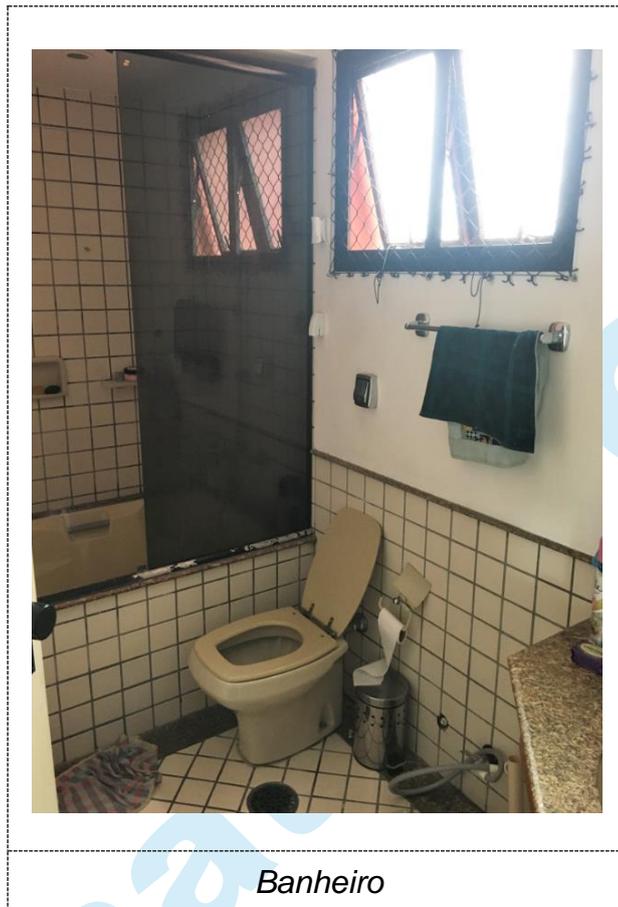
*Terraço*



*Outra vista da sala*



*Dormitório*



## **V – Avaliação**

### **V.1 – Critérios e Normas**

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

### **V.2 – Metodologia Adotada**

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

*“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”*

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Comparativo Direto, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP – 2011”, item 9.2 é:

*“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.*

No caso de apartamentos, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, padrão construtivo, estado de conservação e número de vagas de garagem. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do apartamento avaliando, cuja definição adotada é a seguinte.

*“O valor mais alto, em termos de dinheiro, que o apartamento alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual as partes procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o valor não seria afetado por estímulos indevidos.”*

### **V.3 – Valor Justo de Mercado do Imóvel**

O valor justo de mercado do imóvel será obtido pela multiplicação do valor unitário médio da pesquisa pelos fatores de ajuste e pela área privativa do mesmo.

Cabe ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e metodologias usuais da engenharia de avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações não possam ser efetivadas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

### **V.4 - Análise da pesquisa**

Para a determinação do valor unitário do apartamento, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta pesquisados no mesmo prédio, região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) **Redução de oferta:** será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme norma do IBAPE-SP.

b) **Tratamento por fatores:** ajustes dos valores devido a diferenças no padrão construtivo, obsolescimento e conservação, entre os elementos comparativos, o paradigma e o avaliando.

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

$$\text{Fator Local} = (IFe / IFa)$$

- A influência do padrão é calculada através da relação entre os Coeficientes do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", publicado pelo IBAPE/SP para o elemento comparativo e o imóvel em avaliação.

$$\text{Fator Padrão} = (C_{elemento} / C_{avaliando})$$

- A influência da conservação e idade será calculada pela relação entre os Fatores de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação (FOC) calculados pela metodologia de Ross- Heidecke para comparativo e avaliando.

$$\text{Fator Estado} = (\text{Fator do Comparativo} / \text{Fator do Avaliando})$$

## V.5 – Mercado Imobiliário

Indicativo de que 2019 será marcado pelo crescimento em dois segmentos estratégicos do mercado imobiliário, os resultados das vendas de imóveis usados e de locação de residências no Estado de São Paulo acumularam, em outubro, crescimento anual de 57,21% e de 18,27%, embora a pesquisa do mês tenha mostrado comportamentos diferenciados das vendas e das locações.

Em consulta a 941 imobiliárias de 37 cidades do Estado, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CreciSP) apurou que as vendas de casas e apartamentos usados aumentaram 11,9% em outubro comparado a setembro e que o número de imóveis alugados caiu 8,2% nesse mesmo período.

Os números de novembro estão sendo apurados com as imobiliárias e mesmo com a imprevisibilidade desses dados e dos de dezembro, José Augusto Viana Neto, presidente do CreciSP, mantém a expectativa de que os resultados de 2019 não decepcionarão. "Um ano que deverá terminar bem para os mercados de usados e de locação residencial, apesar de todas as dificuldades enfrentadas nesse difícil processo de retomada do crescimento", resume.

Embora ressalve que os dois mercados estão sempre sujeitos ao "efeito-gangorra", em que se alternam crescimento e queda às vezes inesperados, Viana Neto embasa seu otimismo com a comparação dos resultados de outubro último com os do mesmo mês de 2015, quando o País viveu o auge da recessão de dois anos consecutivos com queda acumulada de 7,2% do Produto Interno Bruto (PIB).

"Não estamos nadando num mar de rosas, mas é importante lembrar que em outubro de 2015 as vendas de imóveis usados aqui no Estado haviam caído 16,22% e que o ano tinha acumulado resultado negativo de 17,15%, o que dá a dimensão de quanto melhor estamos agora", afirma. Naquele mês e ano, o número de locações caiu 4,72% na mesma comparação com setembro, mas o acumulado estava positivo em 53,15%.

Expressivo também o descompasso entre venda e locação nos resultados acumulados até o mês de outubro em 2015 e 2019, destaca o presidente do CreciSP. "A locação era a alternativa que restava à maioria das famílias em 2015, realidade expressa pelo saldo positivo de 53% no número de novos contratos em 2015, enquanto a compra da casa se revelava praticamente impossível, como atesta o saldo negativo de 17%", resume Viana Neto.

A pesquisa do CreciSP com 941 imobiliárias de 37 cidades apurou que as vendas feitas com financiamento bancário ultrapassaram as realizadas com pagamento à vista, com 48,07% e 46,03% do total, respectivamente. Os consórcios ficaram com participação menor, de 1,36%, enquanto a venda a prazo bancada pelos donos dos imóveis representou 4,54% dos contratos formalizados nas imobiliárias consultadas.

Foram vendidos 64,17% em apartamentos e 35,83% em casas, com descontos médios sobre os preços originais fixados pelos proprietários de 8,92% para os imóveis situados em bairros de áreas nobres, de 8,25% para os de áreas centrais e 8,69% para os de bairros de periferia.

O índice Crecisp, que mede o comportamento dos preços dos aluguéis novos e dos imóveis usados negociados pelas imobiliárias pesquisadas mensalmente pelo Creci, registrou alta de 3,69% em outubro e no ano está positivo em 6,68%.

Os imóveis mais vendidos nesse período no Estado foram os de preço final até R\$ 300 mil, com 50,34% do total vendido. Por faixas de preço de metro quadrado, predominaram os de até R\$ 4 mil o metro quadrado, 52,56% do total.

O crescimento de 11,9% das vendas em outubro foi sustentado por duas das quatro regiões que compõem a pesquisa CreciSP: o Interior (+ 23,82%) e as cidades de Santo André, São Bernardo, São Caetano, Diadema, Guarulhos e Osasco (+ 43,75%). Houve queda de 3,69% na Capital e o Litoral não registrou alteração de setembro para outubro.

A pesquisa Creci-SP foi realizada em 37 cidades do Estado de São Paulo. São elas: Americana, Araçatuba, Araraquara, Bauru, Campinas, Diadema, Guarulhos, Franca, Itu, Jundiaí, Marília, Osasco, Piracicaba, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, Rio Claro, Santo André, Santos, São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, São Carlos, São José do Rio Preto, São José dos Campos, São Paulo, Sorocaba, Taubaté, Caraguatatuba, Ilhabela, São Sebastião, Bertioga, São Vicente, Peruíbe, Praia Grande, Ubatuba, Guarujá, Mongaguá e Itanhaém. *(Fonte: pesquisas CRECI-SP)*

## V.6 - Valor do imóvel

O valor do apartamento é dado pela multiplicação do valor médio unitário de pesquisa pela área privativa, considerando-se fatores corretivos.

A pesquisa utilizada considerou apenas elementos comparativos no mesmo condomínio, mesma área privativa e com uma vaga de garagem. Portanto, não foram necessários ajustes para estes pontos.

$$V_A = S \times V_u$$

Onde:  $V_A$  = Valor do Apartamento  
 $S$  = Área privativa do Apartamento = 48,05 m<sup>2</sup>  
 $V_u$  = Valor Unitário = R\$ 7.753,87 / m<sup>2</sup>

$$V_A = 48,05 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.753,87 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 372.573,45$$

$$\underline{\underline{V_A \approx \text{R\$ } 372.600,00}}$$

**Trezentos setenta e dois mil, seiscentos reais**

## V.7 - Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau I de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo a Norma da ABNT vigente, para a aplicação do Método Comparativo.

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as 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 todas 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 <input type="checkbox"/>	2

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 7.753,87

VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 7.753,87000

VALOR TOTAL (R\$): 372.573,45

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 7.066,74

INTERVALO MÍNIMO: 7.066,75

INTERVALO MÁXIMO: 8.441,00

INTERVALO MÁXIMO: 8.440,99

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

## **VI – Conclusão**

Este Perito Judicial conclui que o valor justo do imóvel analisado neste Trabalho é de R\$ 372.600,00 (trezentos setenta e dois mil, seiscentos reais) para o mês de janeiro de 2020.

## **VII – Resposta aos Quesitos Apresentados**

O Requerente apresentou quesitos em fls. dos Autos.

1) Queira o Sr. Perito informar qual o Método escolhido para a avaliação do imóvel objeto da ação.

O Método escolhido foi o Comparativo de Dados de Mercado, utilizando apenas amostras de flats à venda localizados em regiões próximas ao avaliando.

2) Descreva o Sr. Perito a unidade avalianda.

Trata-se de apartamento de área útil de 48,05 m<sup>2</sup>, com terraço, sala, cozinha tipo “americana”, dormitório e banheiro. Encontra-se em estado considerado como “necessitando de reparos simples” pelo critério de Heidecke. Verificamos a necessidade de pintura e substituição do carpete. Possui direito de estacionamento de um veículo na garagem coletiva.

3) Descreva o Sr. Perito a edificação em que se localiza a unidade avalianda.

O prédio em pauta foi construído de forma convencional, com estrutura de concreto armado, fechamento vertical de alvenaria revestida e esquadrias de alumínio anodizado. A obra foi finalizada no ano 2000 sendo um bloco único com 56 apartamentos divididos em 14 andares, recepção e restaurante no térreo, mezanino ocupado por áreas administrativas, e 15.º andar (cobertura) ocupado por piscina, sala de ginástica, sauna e sala de eventos. Existem ainda 2 subsolos de garagem. O edifício é servido por 2 elevadores.

4) Informe o Sr. Perito o bairro, descrevendo as benfeitorias das redondezas em que se localiza o referido imóvel.

Reportar-se ao capítulo “III – Descrição da Região”.

5) As benfeitorias encontradas são fatores de valorização na opinião do Sr. Perito?

A existência de estação de metrô nas proximidades, o Shopping Higienópolis e hospitais e clínicas na região são fatores valorizantes. Já o Minhocão é desvalorizante, não pela via em si (esta desvalorização já foi absorvida há anos pelo mercado imobiliário) mas pela grande presença de moradores de rua que vivendo sob sua estrutura.

## **VIII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento**

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foi utilizada a área útil documental.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com Autor ou Réu da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 16 folhas, sendo esta última datada e assinada, além do anexo n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 20 de janeiro de 2020

Rodolfo Cesar Mato Amorim  
Engenheiro Civil e de Produção  
CREA-SP N° 0685084457  
Associado ao IBAPE- SP

**RODOLFO MATO AMORIM**

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

**ANEXO N° 1**

PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS  
E HOMOGENEIZAÇÃO

Information Only

# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Flat

DATA : 01/12/2019

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2019 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

0,8

OBSERVAÇÃO :

FLAT CONDE LUCIANO

### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	5.030,10
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	21
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

### MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Alameda Eduardo Prado ,191	7.255,10	8.886,01	1,2248
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Maranhão ,371	9.281,25	6.719,64	0,7240
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Alagoas ,974	11.076,92	9.585,24	0,8653
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Aracaju ,66	9.183,67	8.207,33	0,8937
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Baronesa de Itu ,615	9.236,84	7.721,89	0,8360
<input type="checkbox"/> 6	Rua Brigadeiro Galvão ,738	12.073,17	12.899,72	1,0685
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Dr. Gabriel dos Santos duplo ,131	6.843,75	6.059,69	0,8854
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua Dr. Gabriel dos Santos ,131	5.437,50	5.975,14	1,0989
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Rua Dr. Alfredo de Castro ,112	9.789,47	8.876,00	0,9067
<input type="checkbox"/> 10	Avenida Marquês de São Vicente ,1619	15.500,00	15.936,77	1,0282

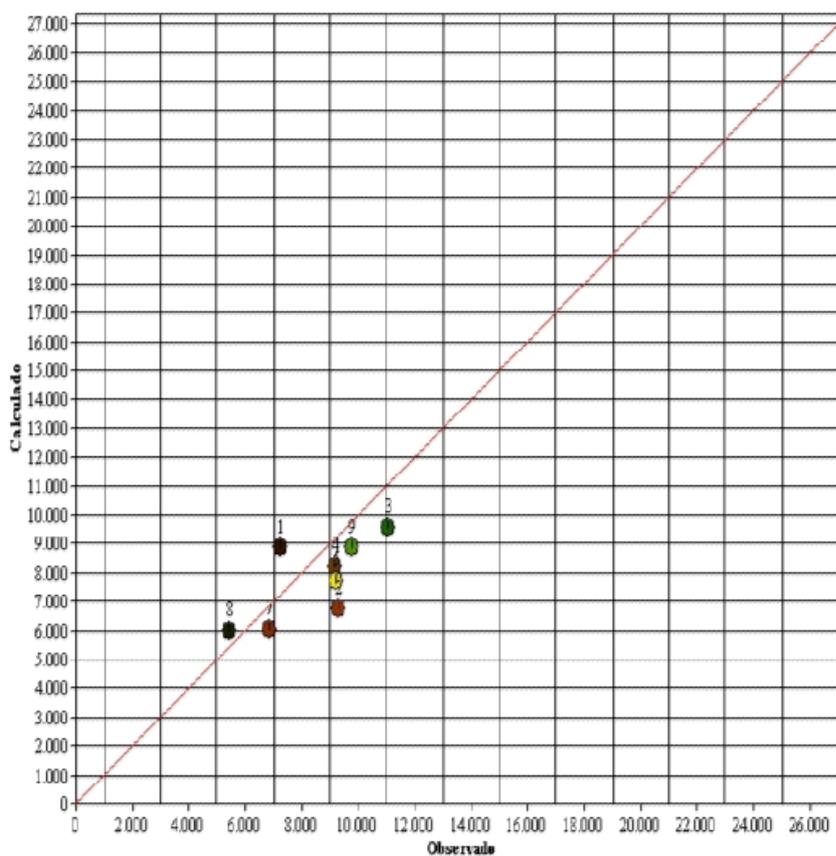
# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA N° 0685084457 - IBAPE-SP

## GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	7.255,10	8.886,01
2	9.281,25	6.719,64
3	11.076,92	9.585,24
4	9.183,67	8.207,33
5	9.236,84	7.721,89
6	12.073,17	12.899,72
7	6.843,75	6.059,69
8	5.437,50	5.975,14
9	9.789,47	8.876,00
10	15.500,00	15.936,77

Valores Observados x Valores Calculados



### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.513,06

Desvio Padrão : 1.835,93

- 30% : 5.959,15

+ 30% : 11.066,98

Coefficiente de Variação : 21,5700

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 7.753,87

Desvio Padrão : 1.373,49

- 30% : 5.427,71

+ 30% : 10.080,03

Coefficiente de Variação : 17,7100

# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2019  
SETOR : 008 QUADRA : 008 ÍNDICE DO LOCAL : 2.569,91 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Alameda Eduardo Prado NÚMERO : 191  
COMP. : BARRIO : Campos Elísios 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 : FORMATO : ESQUINA :  
TOPOGRAFIA :  
CONSISTÊNCIA :

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
COEF. DEP. (k) : 0,672 IDADE : 24 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 49,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 49,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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\$) : 395.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

FLAT RESIDENCIAL CENTRAL POINT

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 1,389,07	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.255,10
OBsolescência Fobs : 241,84	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.886,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2248
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2019  
SETOR : 010 QUADRA : 004 ÍNDICE DO LOCAL : 6.836,18 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maranhão NÚMERO : 371  
COMP. : BAIRRO : Higienópolis CIDADE : SAO PAULO - SP  
CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

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

#### DADOS DO TERRENO

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

#### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular  
COEF. DEP. (k) : 0,844 IDADE : 18 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 32,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 32,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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\$) : 330.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

FLAT TRYP HIGIENOPOLIS

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -490,41	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.281,25
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : -1.266,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.719,64
PADRÃO Fp : -804,38	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,7240
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2019  
SETOR : 011 QUADRA : 087 ÍNDICE DO LOCAL : 7.350,57 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Alagoas NÚMERO : 974

COMP.: BAIRRO : Higienópolis 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 : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : a-novo

COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 31 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 39,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 39,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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\$) : 480.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

FLAT HIGIENOPOLIS CLASSIC

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-699,37 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	11.076,92
OBSCOLESCÊNCIA Fobs :	167,69 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	9.585,24
PADRÃO Fp :	-960,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,8653
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	



# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2019

SETOR : 011 QUADRA : 092 ÍNDICE DO LOCAL : 7.402,32 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Aracaju NÚMERO : 66

COMP.: BAIRO : Higienópolis 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 : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento média c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a - novo

COEF. DEP. (k) : 0,739 IDADE : 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 49,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

FLAT THE PARK HALL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-588,62 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.183,67
OBSCOLESCÊNCIA Fobs :	-387,73 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.207,33
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8937
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2019  
SETOR : 020 QUADRA : 089 ÍNDICE DO LOCAL : 6.269,00 CHAVE GEGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Baronesa de Itu NÚMERO : 615  
COMP. : BAIRO : Santa Cecília 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 : FORMATO : ESQUINA :  
TOPOGRAFIA :  
CONSISTÊNCIA :

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
COEF. DEP. (K) : 0,829 IDADE : 14 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 38,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 38,00

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 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\$) : 390.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats

#### CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590846

#### OBSERVAÇÃO :

HIGIENÓPOLIS FLAT SERVICE

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-365,08	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.236,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.149,87	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.721,89
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,8360
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2019  
SETOR : 020 QUADRA : 031 ÍNDICE DO LOCAL : 2.009,99 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Brigadeiro Galvão NÚMERO : 738  
COMP. : BAIRO : Barra Funda 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 : FORMATO : ESQUINA :  
TOPOGRAFIA :  
CONSISTÊNCIA :

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :  
CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a - novo  
COEF. DEP. (K) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0  
DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M² : 41,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 41,00  
EDIFÍCIO  
DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 0  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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\$) : 550.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO : TELEFONE : (11)-30590846

#### OBSEVAÇÃO :

FLAT RESIDENCIAL YOU NOW SANTA CECILIA

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 3.628,11	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.073,17
OBSCOLESCÊNCIA Fobs : -2.801,56	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.899,72
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0685
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

## DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2019  
SETOR : 020 QUADRA : 063 ÍNDICE DO LOCAL : 5.030,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Gabriel dos Santos duplo NÚMERO : 131  
COMP.: BAIRRO : Santa Cecília 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 : FORMATO : ESQUINA :  
TOPOGRAFIA :  
CONSISTÊNCIA :

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular  
COEF. DEP. (k) : 0,817 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 96,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 96,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 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\$) : 730.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

FLAT CONDE LUCIANO

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	6.843,75
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-784,06 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	6.059,69
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,8854
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00	
	FT ADICIONAL 05 :	0,00	
	FT ADICIONAL 06 :	0,00	



# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

## DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2019  
SETOR : 020 QUADRA : 063 ÍNDICE DO LOCAL : 5.030,10 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Gabriel dos Santos NÚMERO : 131  
COMP. : BAIRRO : Santa Cecília 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 : FORMATO : ESQUINA :  
TOPOGRAFIA :  
CONSISTÊNCIA :

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
COEF. DEP. (k) : 0,623 IDADE : 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0  
DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M² : 48,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 48,00  
EDIFÍCIO  
DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 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\$) : 290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

FLAT CONDE LUCIANO

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.437,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 537,64	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.975,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0989
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2019

SETOR : 021 QUADRA : 007 ÍNDICE DO LOCAL : 2.414,66 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Alfredo de Castro NÚMERO : 112

COMP. : BARRIO : Barra Funda CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

## DADOS DA REGIÃO

### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00

ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :

### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 2,160 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (k) : 0,971 IDADE : 4 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 57,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 57,00

### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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\$) : 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590846

OBSERVAÇÃO :

FLAT RESIDENCIAL HOME FLEX PACAEMBU

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	2.120,69	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.789,47
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.185,74	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.876,00
PADRÃO Fp :	-848,42	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9067
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



# RODOLFO MATO AMORIM

ENGENHEIRO - CREA Nº 0685084457 - IBAPE-SP

## DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2019  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/12/2019  
SETOR : 197 QUADRA : 039 ÍNDICE DO LOCAL : 2.185,92 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Marquês de São Vicente NÚMERO : 1619  
COMP.: BAIRRO : Barra Funda 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 : FORMATO : ESQUINA :  
TOPOGRAFIA :  
CONSISTÊNCIA :

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Novo FACE :  
CARACTERÍSTICAS  
PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : a-novo  
COEF. DEP. (k) : 0,986 IDADE : 2 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0  
DIMENSÕES  
A. PRIVATIVA M²: 18,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 18,00  
EDIFÍCIO  
DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1  
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 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\$) : 310.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
IMOBILIÁRIA : Só Flats

CONTATO : TELEFONE : (11)-30590846

### OBSERVAÇÃO :

FLAT RESIDENCIAL HOME FLEX PACAEMBU

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 4.033,52	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 15.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -3.596,75	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 15.936,77
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0282
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

