

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL – FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO No.: 0007955-49.2023.8.26.0011
CLASSE-ASSUNTO: Cumprimento de Sentença – Defeito, Nulidade ou Anulação
REQUERENTE: T.M. e R.A.
REQUERIDO: Aristides Sayon Filho

MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO, Perito, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V. Exa..

L A U D O



Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

CAPÍTULO I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva o presente laudo a avaliação de valor de venda de um imóvel, sendo um apartamento de N° 33, localizado no 3º andar do edifício residencial porta do sol, à Rua Girassol, 1540, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com direito ao uso de 02 vagas indeterminadas na garagem.

Sobreveio decisão, às fls. 361/363, que determinou a realização de prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.

Este perito compareceu à vistoria, agendada para 28/01/2025 às 11h, a qual foi realizada com sucesso.

CAPÍTULO II – VISTORIA

II.1 - Localização e Dados Cadastrais IPTU

O imóvel avaliando situa-se Rua Girassol, 1540, apto 33, Vila Madalena, São Paulo, SP, 05433-002, referente à Matrícula N° 89.607 do 10º CRI da capital.

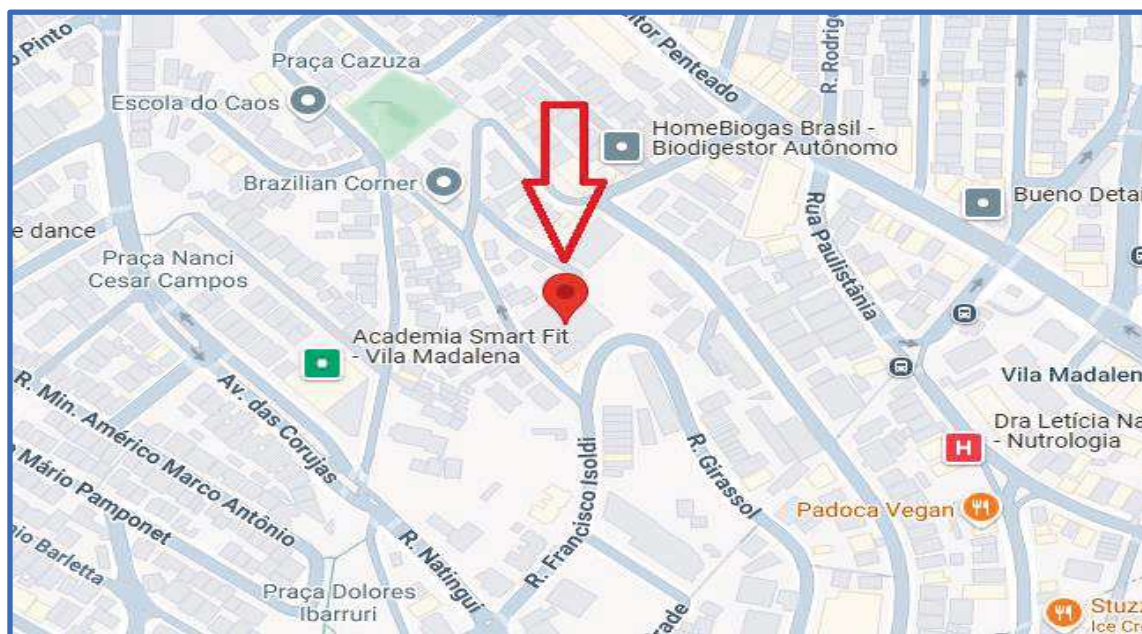


Figura: Mapa de Localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps.

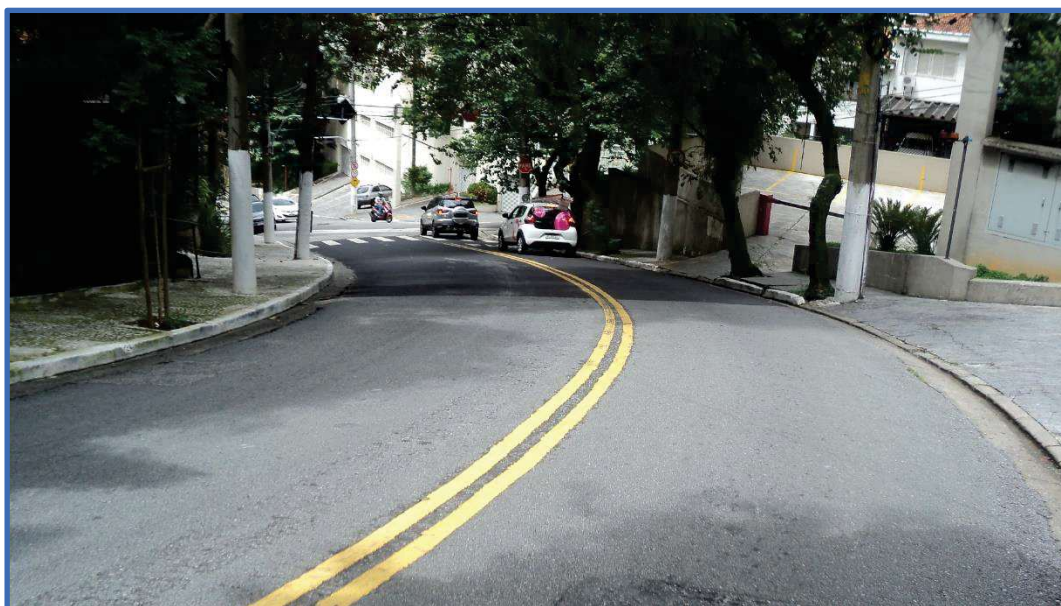


Foto: Visão do logradouro do Imóvel Avaliando.

II.2 – Zoneamento

O imóvel avaliando está localizado em zoneamento classificado como “Zona Mista”.

Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Dados de Integração

SISZON - Sistema de Zoneamento

Visualizar Impressão

Fechar principal

SQL:081.361.0472-7

R GIRASSOL,1540

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Le
ZM	ZONA MISTA	0000	L 1
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 1
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 1

Figura: Zoneamento do imóvel avaliando, sistema GEOSAMPA.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

II.3 - Ilustração Fotográfica Externa



Foto: fachada do edifício dos imóvel avaliando.

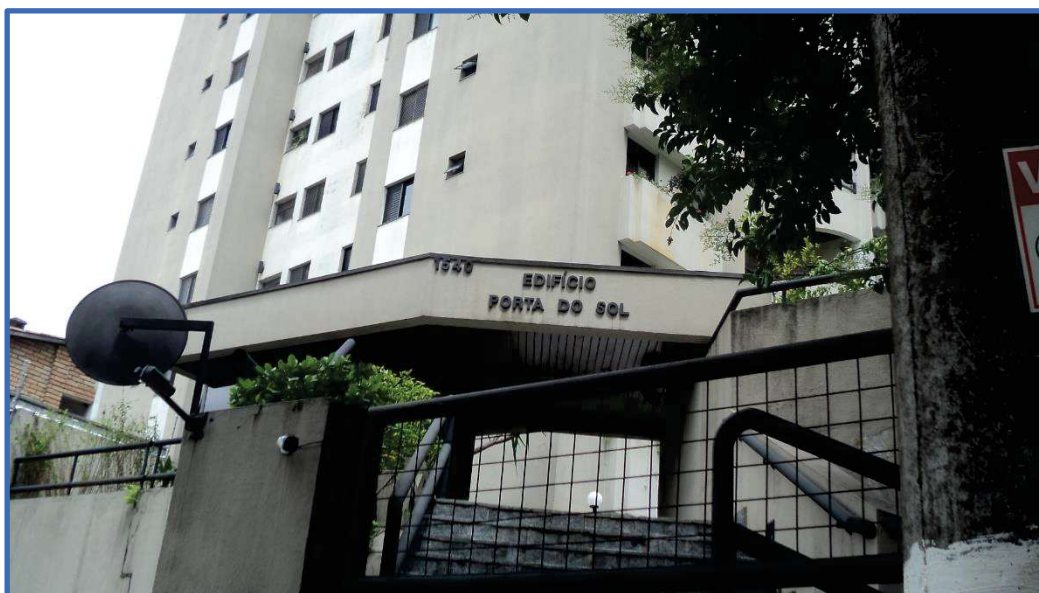


Foto: identificação do edifício dos imóveis objeto.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

II.4 – Melhoramentos Públicos

Todos os convencionais.

II.5 – Topografia

Topografia plana, no terreno da construção. A rua é em declive, vide relatório fotográfico.

II.6 – Características do Solo

O solo é aparentemente seco, firme, e próprio para construção civil.

II.7 – Áreas e Fração Ideal do Terreno

Abaixo, segue a matrícula e os dados cadastrais de IPTU.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		10º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 89607	ficha 1	São Paulo, 11. SET. 1997
Imóvel: O APARTAMENTO nº 33 localizado no 3º andar do EDIFÍCIO RESIDENCIAL PORTA DO SOL, à Rua GIRASSOL nº 1.540, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área real privativa de 83,258m², área real comum de 92,680m², com direito ao uso de duas vagas indeterminadas na garagem, e área real total de 175,938m², cabendo-lhe a fração ideal de 1,78571% no terreno descrito na matrícula 77.422, na qual sob nº 14 foi registrada a especificação em condomínio do referido edifício. (Contribuinte 081.361.0461-1 referente ao terreno).		

Figura: Matrícula do imóvel avaliando.

- da área incorporada:	517.020,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	440.558,00
Base de cálculo do IPTU:	957.578,00

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

II.8 - Características do imóvel avaliando

Classe/Grupo/Padrão:	Residencial / Apartamento / Médio.
Estrutura:	Concreto Armado.
Revestimento Externo:	Pintura em argamassa.
Garagens:	02 vagas de garagem.
Padrão da Edificação:	Padrão Médio (Índice IBAPE-SP).
Estado da Edificação:	C - Regular (Índice IBAPE-SP, Quadro I, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke).
Idade Estimada:	Ano de construção 1997: 28 anos de idade estimada. Fonte: IPTU PMSP.
Dispos. de Segurança:	Imóvel objeto dispõe de Muros, grades nas delimitações, acesso com portão, portaria.
Ambientes:	- Sala - Varanda - 02 dormitórios - banheiro do corredor - 01 suíte com banheiro - cozinha - área de serviço - quarto de empregada - wc de empregada.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

II.9 – Ilustração Fotográfica das Áreas Comuns



Foto: visão da academia.

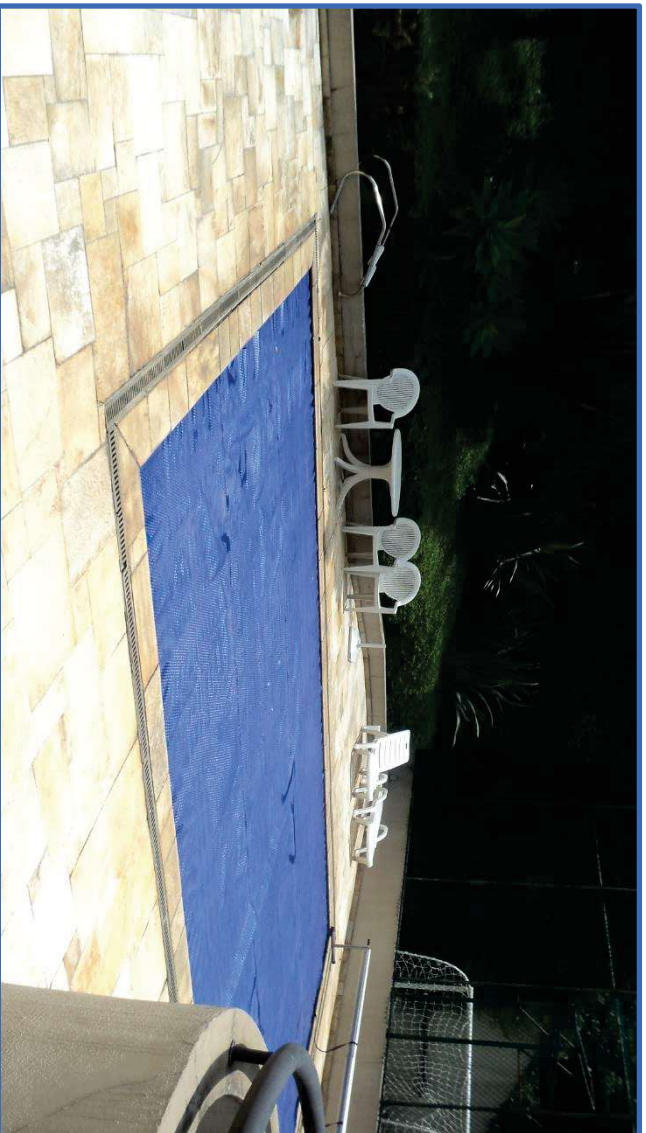


Foto: visão da piscina.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

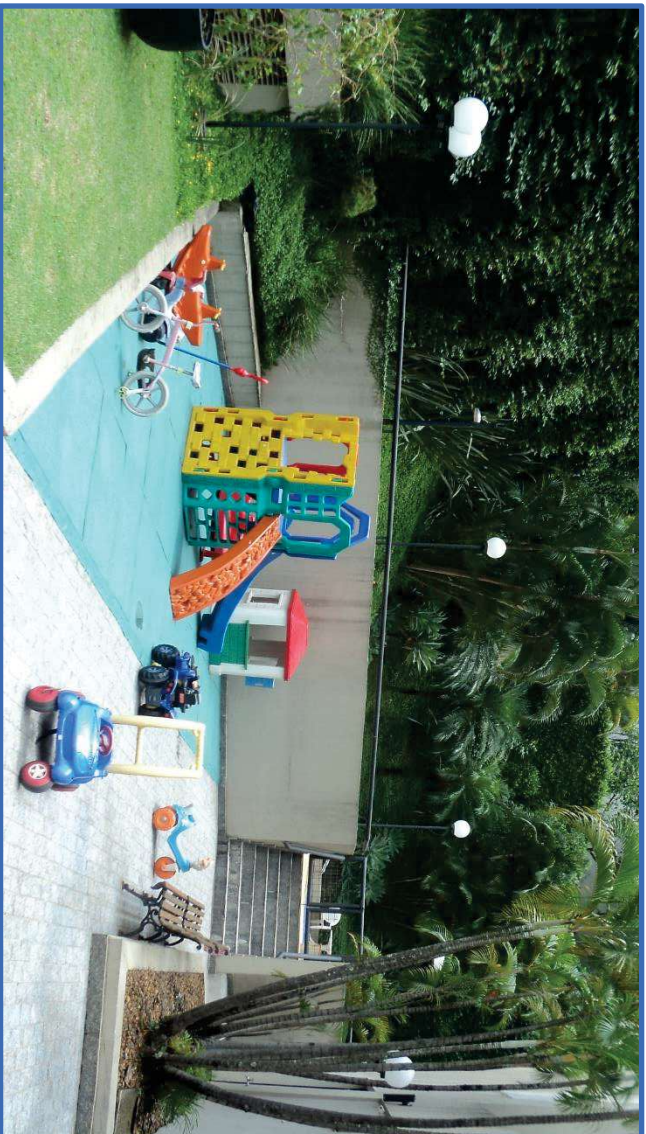


Foto: visão da brinquedoteca.



Foto: visão do salão de festas.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
------------------	---	--



Foto: visão da sala de jogos.



Foto: visão da quadra poliesportiva.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
------------------	---	--



Foto: visão da porta de entrada da sauna.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
------------------	--	---

II.10 - Ilustração Fotográfica do Apartamento Avaliando

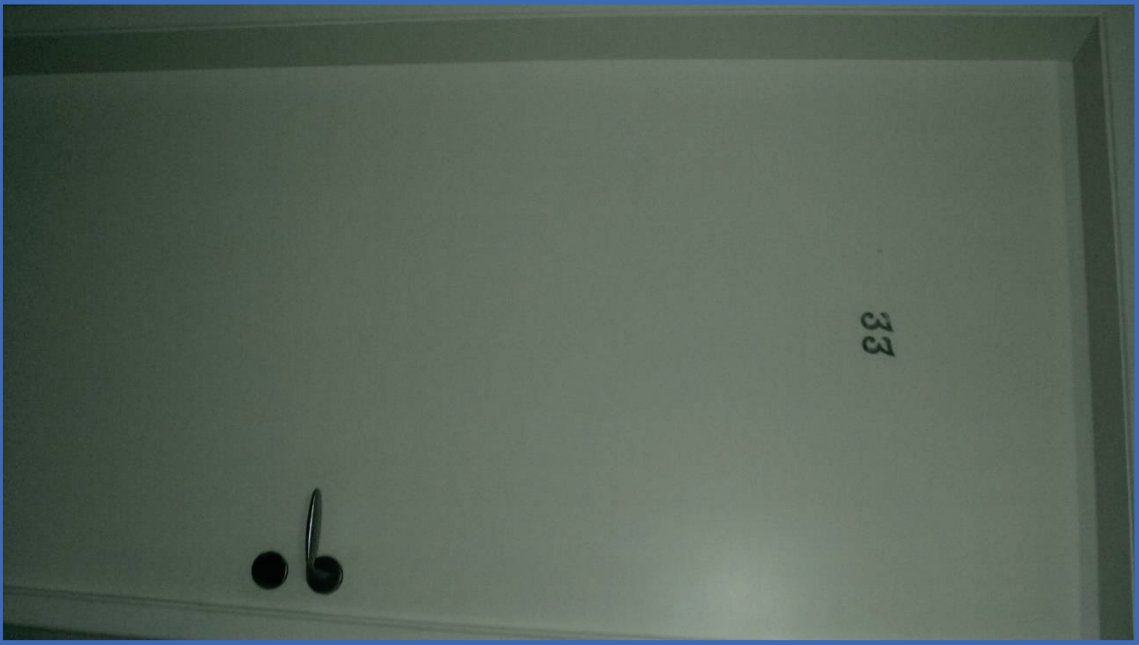


Foto: visão da porta de entrada do imóvel avaliando.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

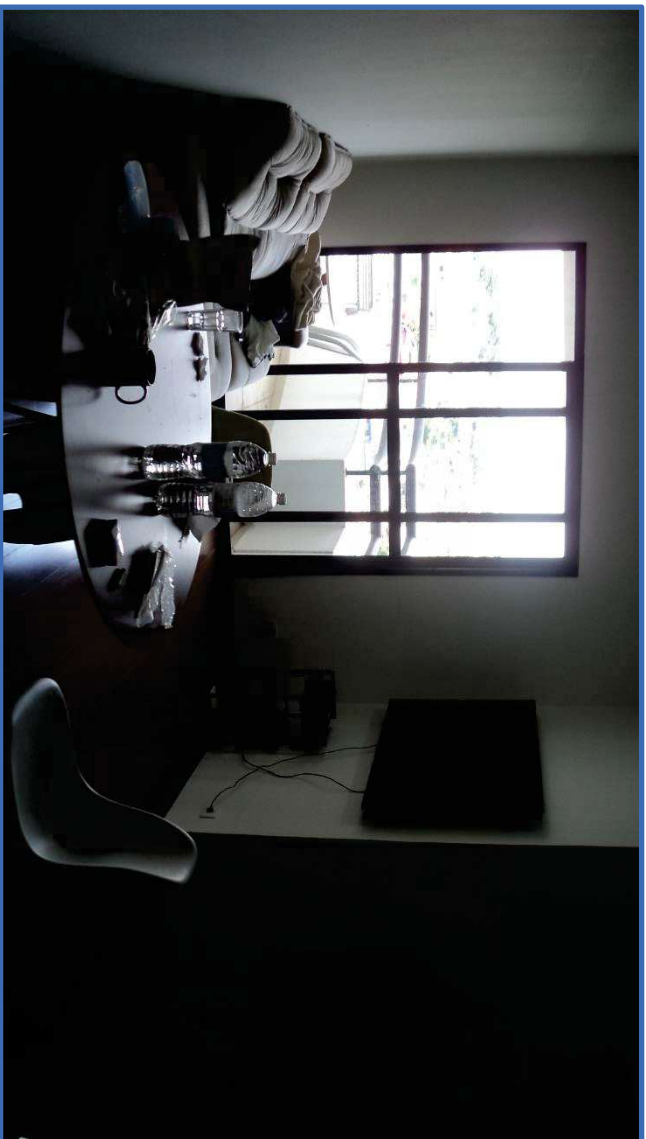


Foto: visão da sala de estar.

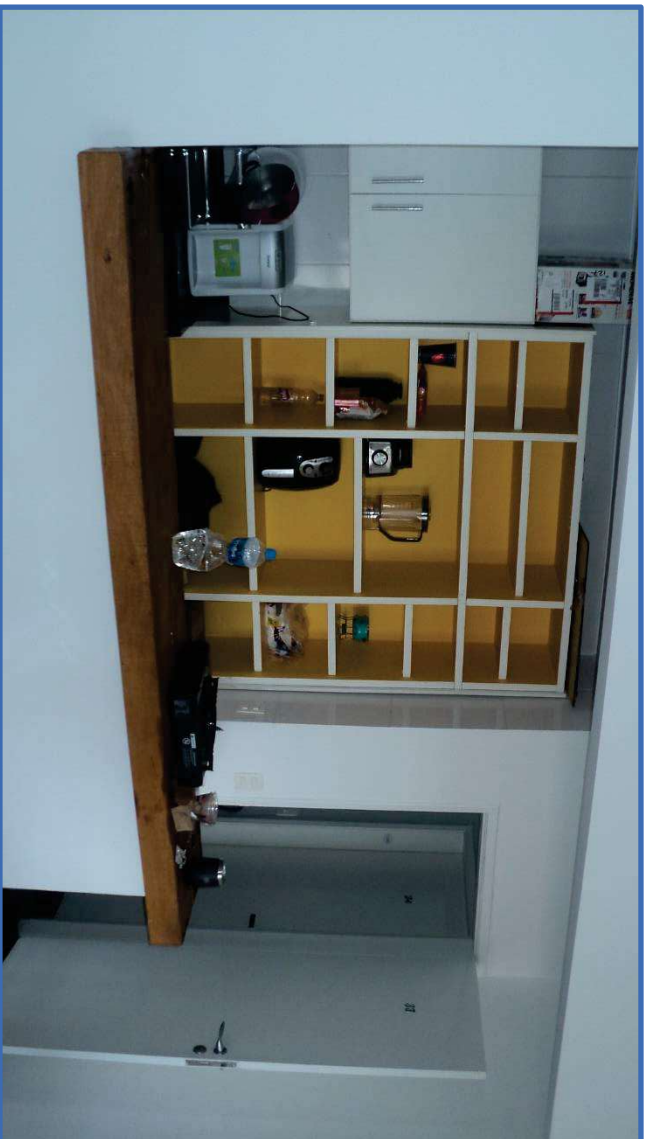


Foto: visão da sala de jantar, com balcão estilo americano.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

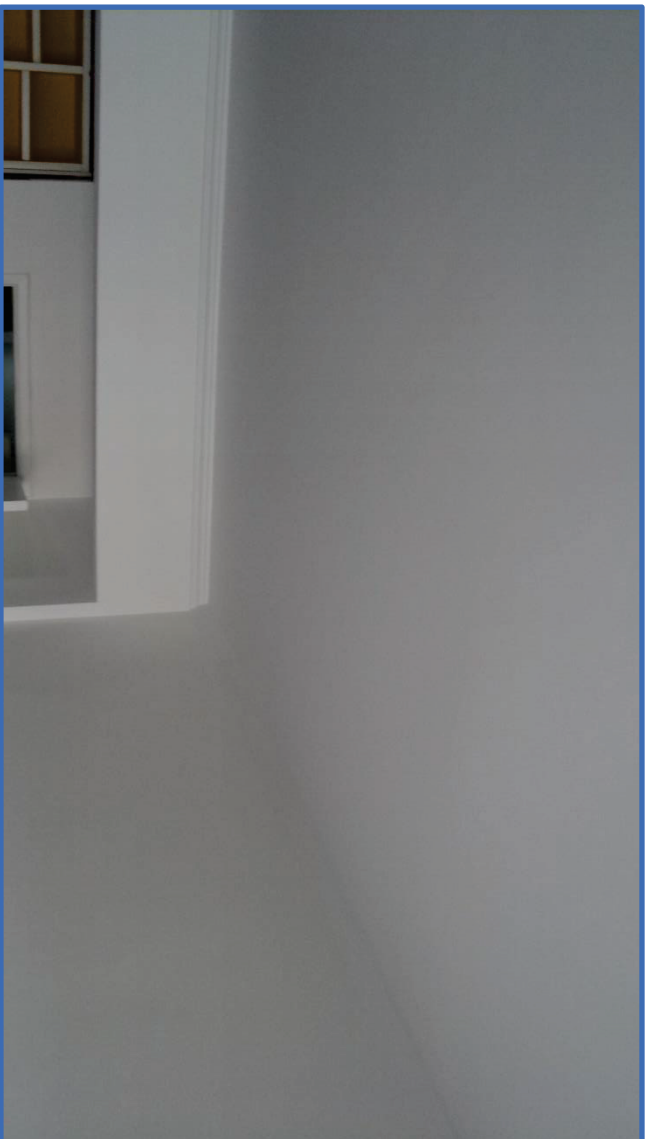


Foto: visão do teto em bom estado.

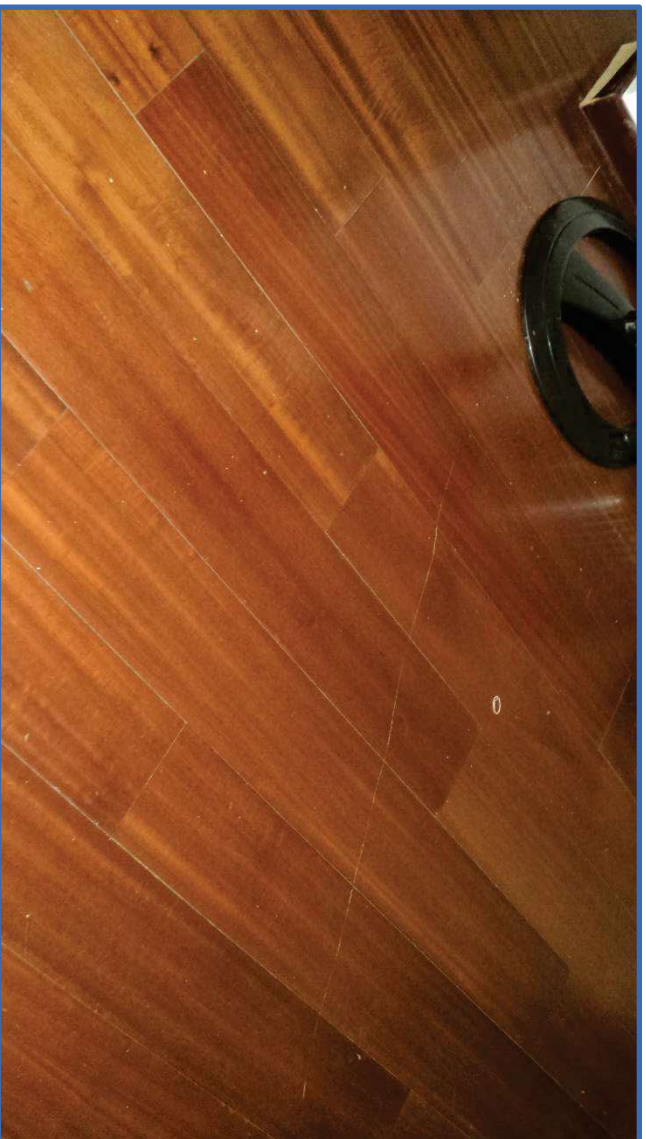


Foto: visão do piso em bom estado.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

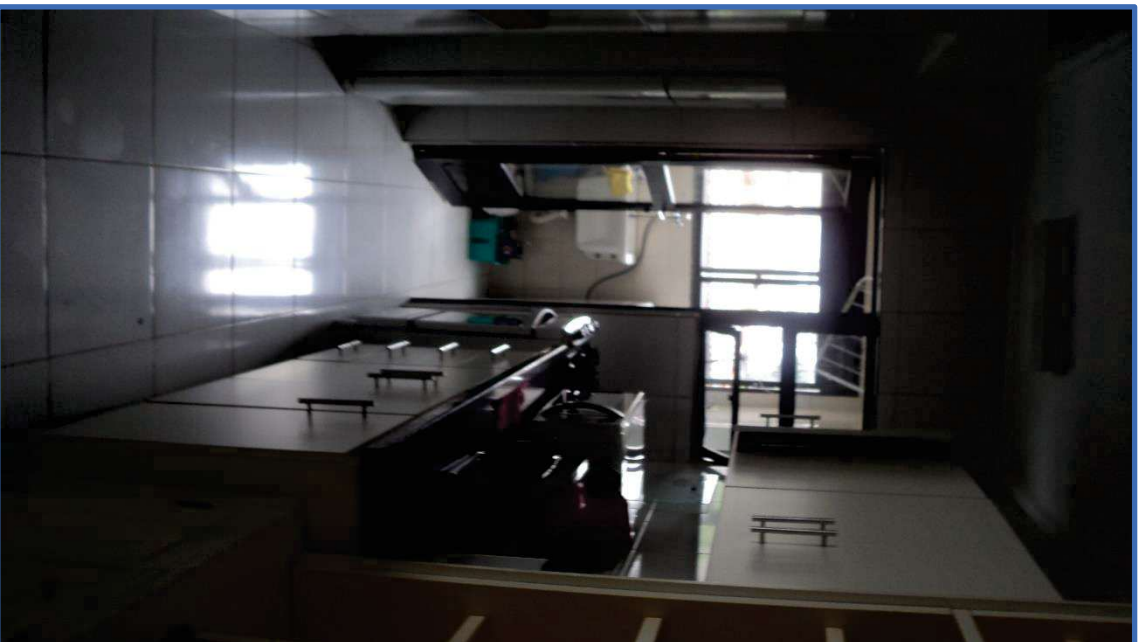


Foto: visão da cozinha.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

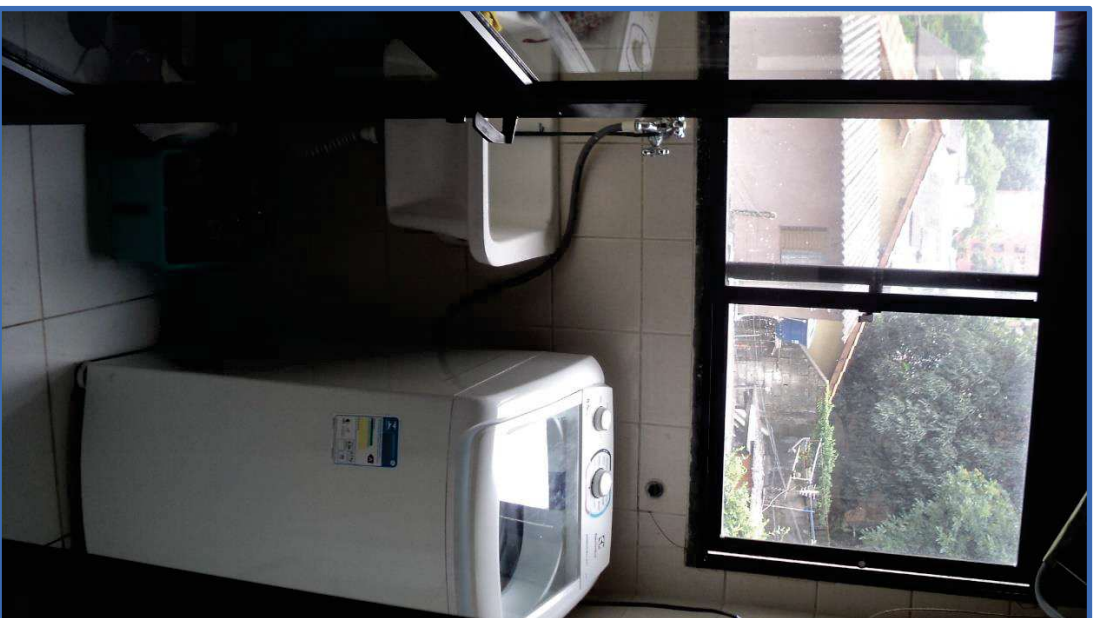


Foto: visão da área de serviço.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
 - Engenharia – CREA 5060262015
 - Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
 Perito

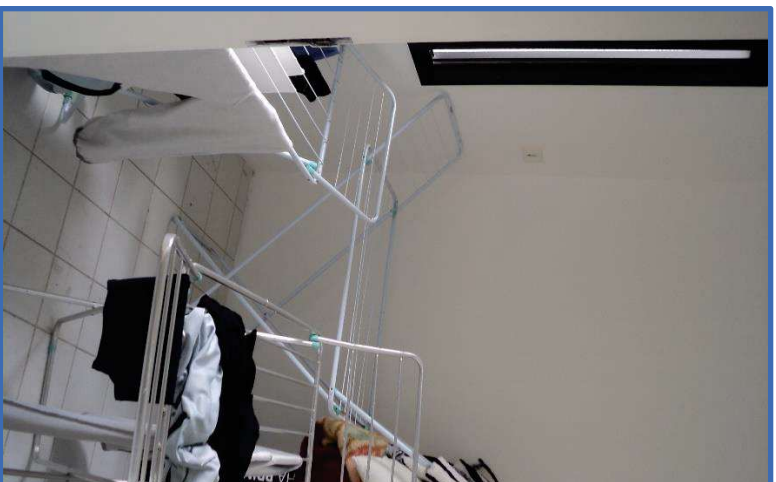


Foto: visão do quarto de empregada.



Foto: visão do banheiro de empregada.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: visão do dormitório 1.

MD	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
------------------	---	--



Foto: visão do dormitório 2.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito



Foto: Visão do banheiro do corredor.

MP

Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

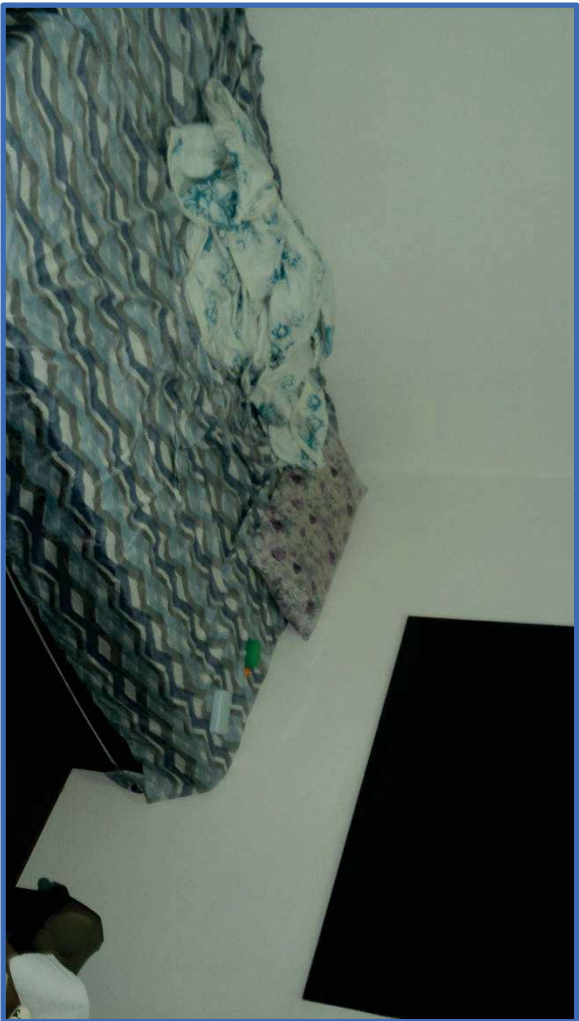


Foto: Visão da suíte.



Foto: Visão da suíte.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

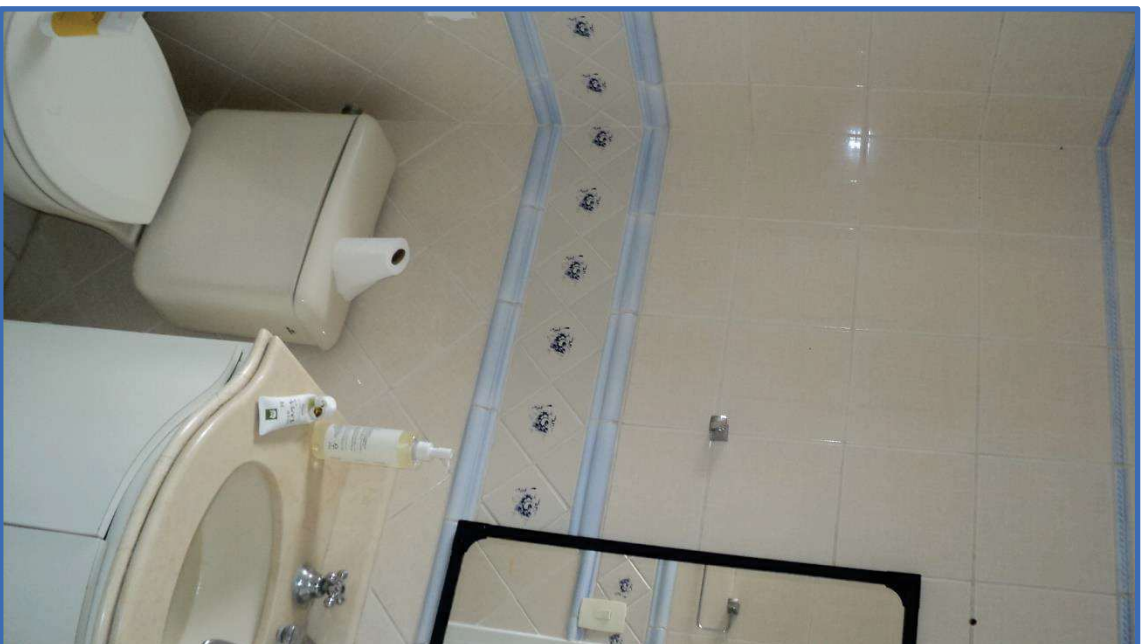


Foto: Visão do banheiro da suíte.

MD

Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

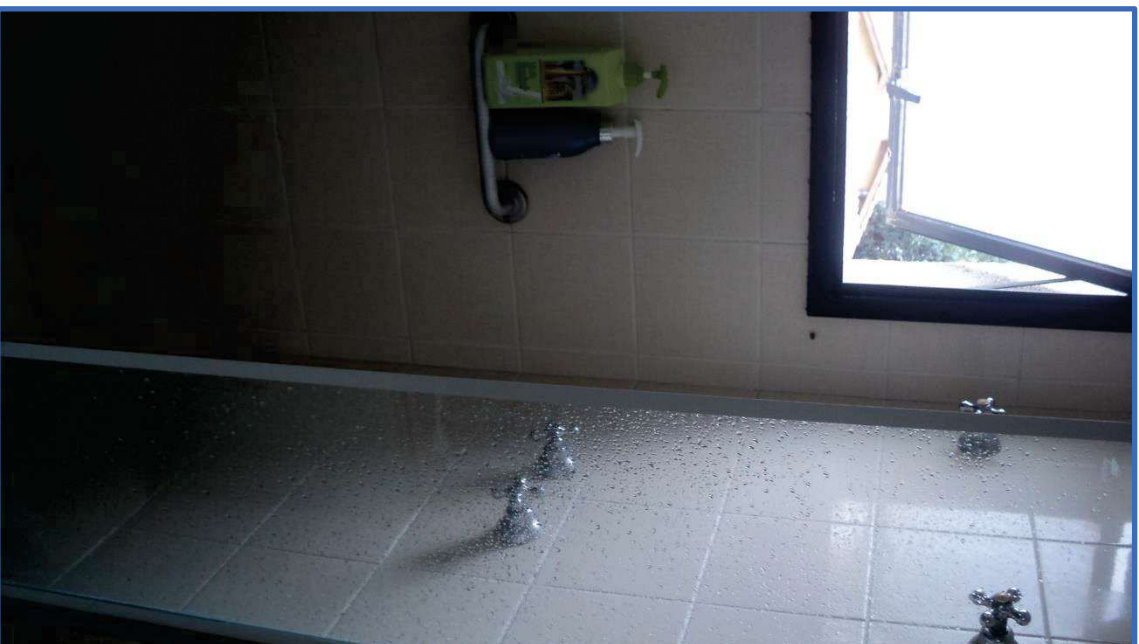


Foto: Visão do banheiro da suíte.



Marcus Daniel Machado & Associados
- Engenharia – CREA 5060262015
- Contabilidade – CRC 1SP348958

Marcus Daniel de Souza Machado
Perito

II.11 - Ilustração Fotográfica das Garagens



Foto: visão da área comum da garagem. As 02 vagas do imóvel avaliando são indeterminadas, como se define na matrícula.



Foto: visão da entrada da garagem.



CAPÍTULO III– AVALIAÇÃO

III.1 - Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2019, bem como a Norma NBR 14.653 de Avaliação de Bens, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado de área de imóvel na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos similares coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Saneada (Anexo III).

A Homogeneização dos elementos comparativos e do IMÓVEL avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II). O Valor do imóvel avaliando foi obtido pelo produto entre a área utilizada e o respectivo valor unitário básico.

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software “GEOAVALIAR PRO”, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os dados de campo, efetuar a homogeneização dos dados.

III.2 - Valor Unitário Básico (Vu)

A **Média Saneada**, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de Fevereiro de 2025, vide Anexo I, é de:

$$\text{Vu} = \text{R\$ } 8.552,40 / \text{m}^2$$

(oito mil, quinhentos e cinquenta e dois reais, e quarenta centavos, por m²)

Valor do Imóvel objeto (Va) → $V_a = V_u \times A_u$, sendo:

$V_a = \text{R\$ } 8.552,40 \times 176,00\text{m}^2$ (mesmo tipo, útil, considerada para os elementos comparativos).

$$V_a = \text{R\$ } 1.505.222,40$$

Ou, em números redondos, permitido pela norma:

$$V_a = \text{R\$ } 1.510.000,00$$



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : AportamentoLocal : RUA GIRASSOL, 1540 APTO 38 E 2VGS VILA MADALENA, SAO PAULO - SPData : 22/02/2025

Cliente : 4A VARA CÍVEL, PINHEIROSEdificação m² : 176,00Modalidade : Venda

Área terreno m² : 2,254,00Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.299,79
Desvio Padrão : 1.207,34
- 30% : 5.809,85
+ 30% : 10.789,73
Coeficiente de Variação : 14,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.552,40
Desvio Padrão : 849,39
- 30% : 5.986,68
+ 30% : 11.118,12
Coeficiente de Variação : 9,9300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Correc. do imóvel avaliando verificáveis unitários	Completo quanto a todos verificáveis unitários	Completo qto aos fatores unidos no fundamento	Adoção de situação paradigma	☐ 2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	5	3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação dos dados rel o total de correç dos dados unitários	Apresentação dos dados rel o total de correç dos dados unitários	Apresentação dos dados rel o total de correç dos dados rel dos fatores	☐ 2
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"	☐ 2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANADA (R\$): 8.552,40
VALOR TOTAL (R\$): 1.505.222,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALO MÍNIMO : 8.090,10
INTERVALO MÁXIMO : 9.014,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 8.090,10
INTERVALO MÁXIMO : 9.014,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Tabela: Valores homogeneizados.

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	--

CAPÍTULO IV – CONCLUSÃO

O valor de mercado de venda do imóvel avaliando é de:

Valor de Mercado de Venda:	R\$ 1.510.000,00 (um milhão, quinhentos e dez mil reais) Data Base: Fevereiro de 2025.
-----------------------------------	--

CAPÍTULO VI– RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não há quesitos a serem respondidos.

CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 27 (vinte e sete) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2025



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO
PERITO
ENGENHEIRO – UFRJ – CREA SP 5060262015
CONTADOR – FIPECAFI – CRCSP 1SP348958/0-2
ADMINISTRADOR – Pós-Graduação FGV/SP ; MBA/ITA e ESPM

	Marcus Daniel Machado & Associados - Engenharia – CREA 5060262015 - Contabilidade – CRC 1SP348958	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. FATOR OFERTA (Ff)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.019.

2. FATOR LOCALIZAÇÃO (Flocal)

Para a transposição de valores de um local para outro, é utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do município de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IFa) e no denominador, o do apartamento comparativo (IFe).

3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO (Firp)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO (Fpcp)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.

5. FATOR DE EQUIVALÊNCIA

Utilizado quando fator da amostra difere daquele do imóvel avaliando, com o objetivo de homogeneizar a amostra.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa **GEOAVALIAR PRO**, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Perícias), que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações (Anexo II).

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária, onde este perito logrou buscar todos em condomínio, foram homogeneizados para a situação paradigma definida nos anexos.

ANEXO II – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : ApartamentoLocal : RUA GIRASSOL 1540 APTO 33 E 2VCS VILA MADALENA SAO PAULO - SPData : 22/02/2025

Cliente : 4A VARA CIVEL PINHEIROS

Área terreno m² : 2254,00Edificação m² : 176,00Modalidade : Venda

Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.299,79

Desvio Padrão : 1.207,34

- 30% : 5.809,85

+ 30% : 10.789,73

Coefficiente de Variação : 14,5500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.552,40

Desvio Padrão : 849,39

- 30% : 5.986,68

+ 30% : 11.118,12

Coefficiente de Variação : 9,9300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8				
1 Camo. do imóvel avaliando	Completo quanto a todos variáveis avaliadas	☐	Completo qto aos fatores usados no tratamento	☒	Adoção de situação paradigmática	☐	☐	2
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform rel o todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform rel o todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform rel o todas as caract dos dados rel aos fatores	☐	☐	2
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	☐	☐	2

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.552,40

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.552,40000

VALOR TOTAL (R\$): 1.505.222,40

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.090,10

INTERVALO MÁXIMO : 9.014,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.090,10

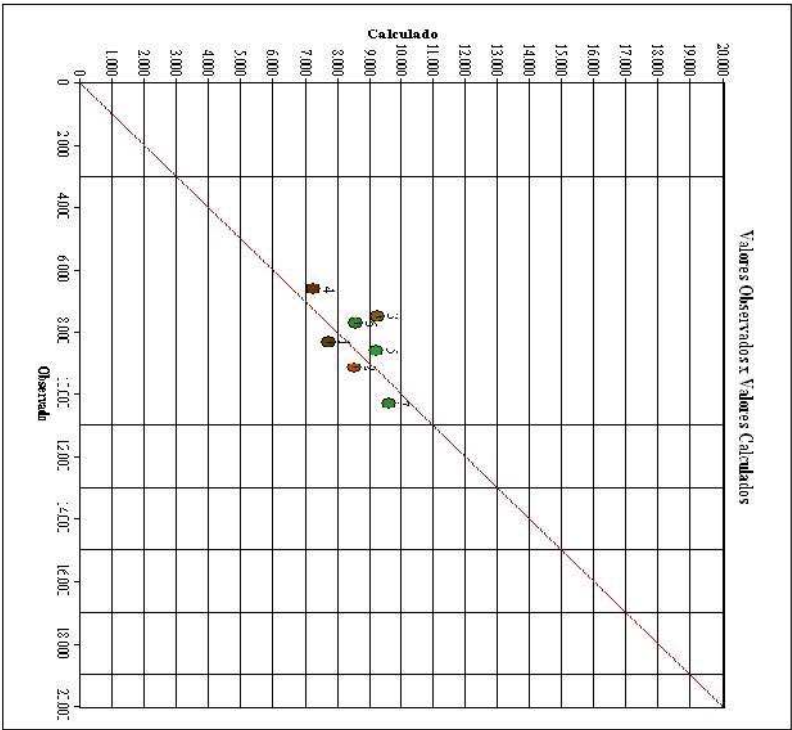
INTERVALO MÁXIMO : 9.014,70

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GRÁFICO DE DISPERSÃO





MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA GIRASSOL 1540 APTO 33
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

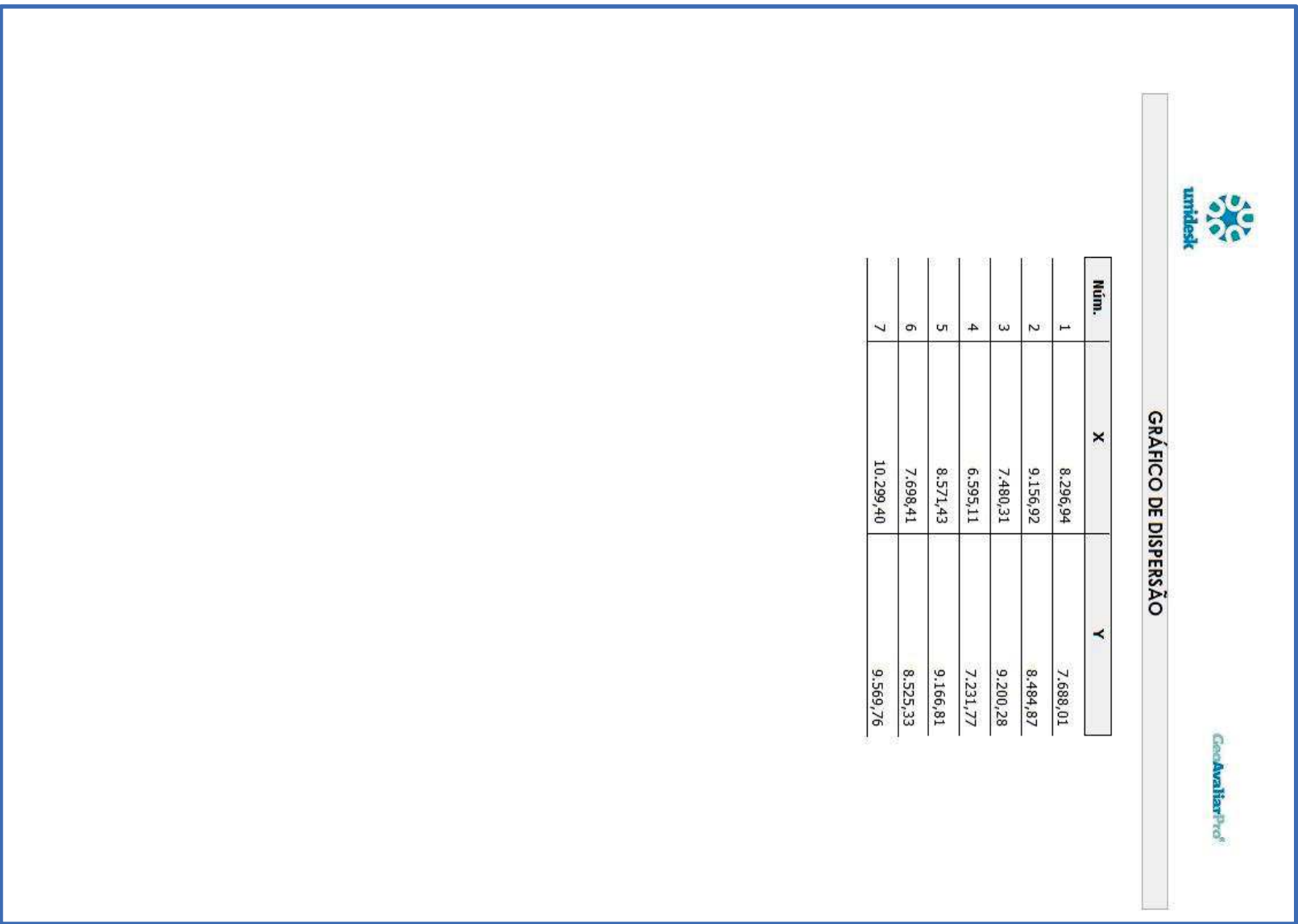
DATA : 22/02/2025

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	7.242,00
☐ Obsolescência	Idade 28
☒ Padrão	Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Vagas	apartamento médio c/ elev. (+) Vagas 0
	Acréscimo 0



MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 R SEN CESAR LACERDA VERGUEIRO ,312	8.296,94	7.688,01	0,9266
☒	2 R SEN CESAR LACERDA VERGUEIRO ,312	9.156,92	8.484,87	0,9266
☒	3 RUA GIRASSOL ,1211	7.480,31	9.200,28	1,2299
☒	4 RUA GIRASSOL ,1585	6.595,11	7.231,77	1,0965
☒	5 RUA GIRASSOL ,464	8.571,43	9.166,81	1,0695
☒	6 RUA RODEIA ,292	7.698,41	8.525,33	1,1074
☒	7 AV ARRUDA BOTELHO ,262	10.299,40	9.569,76	0,9292



ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA:SAO PAULO - SP - 2025

SEI081QUADRA:168ÍNDICE DO LOCAL:6,950,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO:R SEN CESAR LACERDA VERGUEIRO

COMP:ARF0162UF:SP

CEP:05435-010

BAIRRO:VILA MADALENA

CIDADE:SAO PAULO - 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 (A) M²:2.415,00

TESTADA - (ct) m:86,33

PROF. EQUIV. (Fe):27,97

ACESSIBILIDADE:Dieta

FORMATO:Regular

ESQUINA:Não

TOPOGRAFIA:Pione

CONSISTÊNCIA:seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO:Apartamento

ESTADO:Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:2,406

CONSERVAÇÃO:b - entre novo e regular

COEF. DEP. (n):0,986

IDADE:2

anos

FRAÇÃO:0,00

TAXA:0,00

VAGAS COB.:2

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:229,00

ÁREA COMUM M²:0,00

GARAGEM M²:0,00

TOTAL M²:229,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:2

SUÍTES:1

W.C.:3

QUARTO EMPREGADAS:1

PISCINA:1

SALÃO DE FESTAS:1

ELEVADORES:4

PLAYGROUND:0

SUPERIORES:0

APTO/ANDAR:4

SUB-SOLOS:2

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:Transação

VALOR VENDA (R\$):1.900.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA:ITEI/PMSP

CONSTATO:ITEI/PMSP

OBSE R V A Ç Ã O:TELEFONE: (11) 999003257

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP

FATORES ADICIONAIS

VALORES/VARIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO Floc:69,72

FT ADICIONAL 01:0,00

VALOR UNITÁRIO:8,296,94

OBSOLESCÊNCIA Fobs:0,00

FT ADICIONAL 02:0,00

HOMOGENEIZAÇÃO:7,688,01

PADRÃO Fp:-678,65

FT ADICIONAL 03:0,00

VARIAÇÃO:0,9266

VAGAS

FT ADICIONAL 04:0,00

FT ADICIONAL 05:0,00

FT ADICIONAL 06:0,00

34

www.peritolaudos.com.br (11) 99900-3257 peritodaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:26 , sob o número WPIN25700430240 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007955-49.2023.8.26.0011 e código wqJCCXai.



DADOS DA FICHA

2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

SETOR : 081

QUADRA : 168

ÍNDICE DO LOCAL : 6.950,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2025

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R SEN CESAR LACERDA VERGUEIRO

COMP : opto 81

CEP : 05435-010

UF : SP

BARRO : VILA MADALENA

NÚMERO : 312

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV ACABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A^{m²}) : 2.415,00

TESTADA - (C^m) : 86,33

PROF. EQUIV. (P_{eq}) : 27,97

ACESSIBILIDADE : Dyeito

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TÍPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. DEP. (N) : 0,986

IDADE : 2

anos FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 2

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 229,00

ÁREA COMUM M² : 0,00

GARAGEM M² : 0,00

TOTAL M² : 229,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 1

W.C. : 3

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALÃO DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 4

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 4

SUB. SOLOS : 2

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 : Transação

VALOR VENDA (R\$) : 2.096.933,79

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : TTB/PAISP

COMIATO : TTB/PAISP

TELEFONE : (11)-999003257

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	76,94	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.156,92
OBSCULESCÊNCIA Fobds :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.484,87
PADRÃO Fp :	-748,99	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9266
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



DADOS DA FICHA

4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

SETOR : 081

QUADRA : 362

ÍNDICE DO LOCAL : 7.266.00

CHAVE GEOGRÁFICA :

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2025

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GIRASSOL

COMP. : opto 82

CEP : 05433-002

UF : SP

BARRIO : VILA MADALENA

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 1595

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 (A²) M²: 934,00

TESTADA - (ct) m : 43,50

PROF. EQUIV. (Pe) : 21,47

ACESSIBILIDADE : Direto

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

CARACTERÍSTICAS

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (K): 0,401

IDADE : 49

anos FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 2

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 151,00

ÁREA COMUM M² 0,00

GARAGEM M² 0,00

TOTAL M²: 151,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 1

W.C. : 3

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALA DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 4

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 2

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 : Transação

VALOR VENDA (R\$) : 995.081,36

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ITBI/PIISP

CONTATO : ITBI/PIISP

TELEFONE : (11)-999003257

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA	IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-4,36	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.595,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.231,77
PADRÃO Fp :	641,02	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0965
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	



DADOS DA FICHA5

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

SETOR : 081QUADRA : 168ÍNDICE DO LOCAL : 8.408,00

CHAVE GEOGRÁFICA :
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2025

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA GIRASSOL

COMP.: oplo 13

CEP : 05433-002

UF : SP

BARRO : VILA MADALENA

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 464

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 (A1) M²: 1.549,00

TESTADA - (ct) m: 31,00

PROF. EQUIV. (Te): 49,97

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio cl elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (K) : 0,531

IDADE : 41

anos FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VAGAS COB. : 2

VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 154,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 154,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 1

W.C. : 3

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALA DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 4

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO/ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 2

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 : Transação

VALOR VENDA (R\$): 1.320.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA : ITBI PM/SP

CONJATO : ITBI PM/SP

TELEFONE : (11)-999003257

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -287,73	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.571,43
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.166,81
PADRÃO Fp : 833,11	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0695
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	



DADOS DA FICHA6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

SEIOR : 081

QUADRA : 367

ÍNDICE DO LOCAL : 6.890,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2025

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA RODESIA

COMP. : APTO 42

CEP : 05435-020

UF : SP

BAIRRO : VILA MADALENA

CIDADE : SAO PAULO - SP

NÚMERO : 292

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 (A) M²: 400,00

TESTADA - (c²) m: 20,00

PROF. EQUIV. (Fe) : 20,00

ACESSIBILIDADE: Dieta

FORMATO: Regular

ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: Plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,384

IDADE: 50

anos

FRAÇÃO: 0,00

TAXA: 0,00

VAGAS COB.: 2

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 126,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 126,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 1

W.C.: 3

QUARTO EMPREGADAS: 1

PISCINA: 1

SALA DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 4

PLAYGROUND: 0

SUPERIORES: 0

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 2

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 : Transação

VALOR VENDA (R\$): 970.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: TTI/PIISP

CONTATO: TTI/PIISP

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-999003257

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	FT ADICIONAL 01: 76,66	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobds:	FT ADICIONAL 02: 0,00	0,00
PADRÃO Ft:	746,26	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00

VALOR UNITÁRIO: 7.696,41

HOMOGENEIZAÇÃO: 8.525,33

VARIAÇÃO: 1.1074

39

www.peritoaudos.com.br (11) 99900-3257 peritomdaniel@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 24/02/2025 às 11:26 , sob o número WPIN25700430240 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0007955-49.2023.8.26.0011 e código wqJCCXai.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

SETOR : 096QUADRA : 086ÍNDICE DO LOCAL : 6.866,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/02/2025

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AV ARRUDA BOTELHO

COMP.: APTO 132

BAIRRO : VILA MADALENA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05466-902

UF : SP

NÚMERO : 262

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 (A) M²: 24.154,883,00

TESTADA - (ct) m: 263,56

PROF. EQUIV. (Pe) : 91.648,52

ACESSIBILIDADE: Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : Plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO : Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO : 2,406

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (n) : 0,547

IDADE : 40

anos

FRAÇÃO : 0,00

TAXA : 0,00

VACAS COB.: 2

VACAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 334,00

ÁREA COMUM M²: 0,00

GARAGEM M²: 0,00

TOTAL M²: 334,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2

SUÍTES : 1

W.C.: 3

QUARTO EMPREGADAS : 1

PISCINA : 1

SALA DE FESTAS : 1

ELEVADORES : 4

PLAYGROUND : 0

SUPERIORES : 0

APTO./ANDAR : 4

SUB-SOLOS : 2

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 : Transação

VALOR VENDA (R\$) : 3.440.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ITBI/PM/SP

CONTATO : ITBI/PM/SP

TELEFONE : (11)-999003257

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP

FATORES ADICIONAIS

VALORES/VARIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO Floc :	112,80	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.299,40
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	9.569,76
PADRÃO Fp :	-842,44	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9292
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		