

	- Engenharia - Contabilidade - Administração	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: 0006169-09.2019.8.26.0011
CLASSE-ASSUNTO: Cumprimento de Sentença – Prestação de Serviços
EXEQUENTE: Condomínio Golden Towers
EXECUTADO: MKT Serviços de Controle de Acesso Ltda

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..

LAUDO

Trata-se de ação de cumprimento de sentença, em que foi deferida a avaliação de valor de mercado de venda do imóvel penhorado (25%), de matrícula N° 63.434 do 10º CRI da capital.

I.1 – Localização e Características da Região

Figuras: Mapas de localização do imóvel avaliando. Fonte: Google Maps e Google Earth Pro.

I.2 – Cadastro Fiscal, Zoneamento, Características, IPTU e Matrícula



Figura: Planta de cadastro fiscal, fonte GEOSAMPA, PMSP.

Dados de Integração
SISZON - Sistema de Zoneamento
SQL:081.166.0002-8

Visualizar Impressão
Fechar painel

R WISARD,416

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Lei
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0005	L 18
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 18

Para as espécies normativas diferentes de 'L 18.177/2024' efetuar consultas nos links correspondentes conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal
AD - Ação Direta de Inconstitucionalidade

Figura: Zoneamento: O imóvel avaliando pertence à ZM, Zona Mista, 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.. Fonte GEOSAMPA, PMSP.

 - Engenharia - Contabilidade - Administração	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

A Vila Madalena, localizada na zona oeste de São Paulo, é um bairro nobre e boêmio, reconhecido por sua atmosfera vibrante, artística e ruas arborizadas. Concentra diversos bares, restaurantes, ateliês e galerias de arte, atraindo um público jovem e descolado. Os destaques da Vila Madalena:

- Perfil: Bairro nobre, "hipster" e descontraído, conhecido como o coração da boemia paulistana.
- Arte e Cultura: Destaque para o Beco do Batman (galeria a céu aberto de grafite), ateliês e lojas de design.
- Gastronomia e Noite: Alta concentração de bares e restaurantes, especialmente na Rua Aspicuelta e arredores.
- Localização e Lazer: Região alta e arborizada, próxima a Pinheiros e Perdizes, com a famosa Praça do Pôr do Sol.
- Infraestrutura: Servida pela estação de metrô Vila Madalena (Linha 2-Verde) e boa oferta de serviços.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 081.166.0002-8

Local do Imóvel:
R WISARD, 416
CEP 05434-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R WISARD, 416
CEP 05434-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 240

Área não incorporada (m²): 0

Área total (m²): 240

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 160

Área ocupada pela construção (m²): 120

Ano da construção corrigido: 1954

Valores de m² (R\$):

- de terreno: 7.076,00

- da construção: 2.746,00

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

- da área incorporada: 1.698.240,00

- da área não incorporada: 0,00

- da construção: 87.872,00

Base de cálculo do IPTU: 1.786.112,00



Testada (m): 6,00

Fração ideal: 1,0000

Padrão da construção: 1-B

Uso: residência

Figura: Certidão de dados cadastrais do imóvel avaliando. Fonte: PMSP.

 - Engenharia - Contabilidade - Administração	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 24. JUL. 1989	
63434	1		
Imóvel: UM PRÉDIO à Rua WISARD nº 416, no 39º subdistrito, Vila Madalena e o terreno medindo 6 m de frente, igual largura nos fundos, por 40 m frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 240 m², confrontando lado direito visto do imóvel com Humberto Ascali, do lado esquerdo com Domingos Salomão, e nos fundos com a Cia. Paulista de Pensões Vitais. (Contribuinte 081.166.0002-8). Proprietários: PERICLES GALVÃO e s/m. JULIETA DE BARROS, proprietários aposentados, domiciliados nesta Capital, à Av. Lacerda Franco nº 1.421. Registro anterior: Transcrição 38.104 de 25 de outubro de 1957 des. do Cartório. A Oficial:  Maria Helena Leonel Gandolfo * * *			

CASABONA, liberado em 29/01/2026 às 10:28, sob o número WPIN26700134030. Informe o processo 0006169-09.2019.8.26.0011 e código QRYT xarm.

Figura: Matrícula do imóvel avaliando.

CAPÍTULO II – METODOLOGIA

O caso em tela envolve cuidado especial na definição da metodologia normativa, pois o imóvel avaliando se encontra em estado de depreciação avançado.

Assim, será utilizado o método evolutivo, metodologia de avaliação prevista na ABNT NBR 14.653-2:2011, utilizada para estimar o valor de mercado de um imóvel urbano por meio da separação entre o valor do terreno e o valor das benfeitorias.

Este método parte da premissa de que o imóvel é composto por dois elementos distintos:

- o terreno nu, avaliado pelo método comparativo direto de dados de mercado, que tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório'. Tal método será utilizado no caso em tela para a definição do valor de mercado de venda do terreno
- as benfeitorias, avaliadas pelo método do custo de reprodução ou substituição depreciado.

Após a apuração individual dos valores, considera-se a soma dos componentes para a obtenção do valor final do imóvel.

CAPÍTULO III – VISTORIA

Foto: Visão da placa do logradouro do imóvel avaliando.



Foto: Visão geral do imóvel avaliando.



Foto: Visão geral do imóvel avaliando.



Foto: Visão de identificação do número do imóvel.

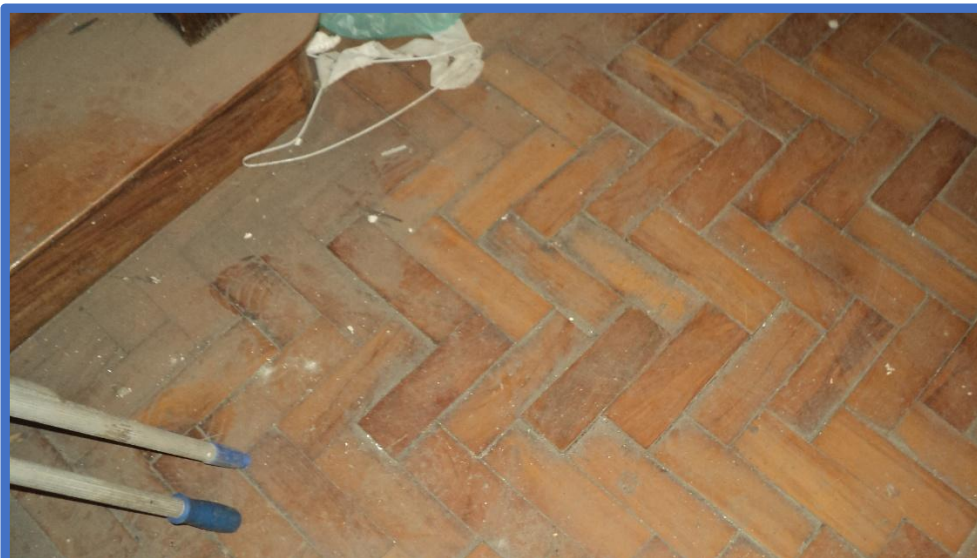


Foto: Visão da entrada, do piso, degradado.

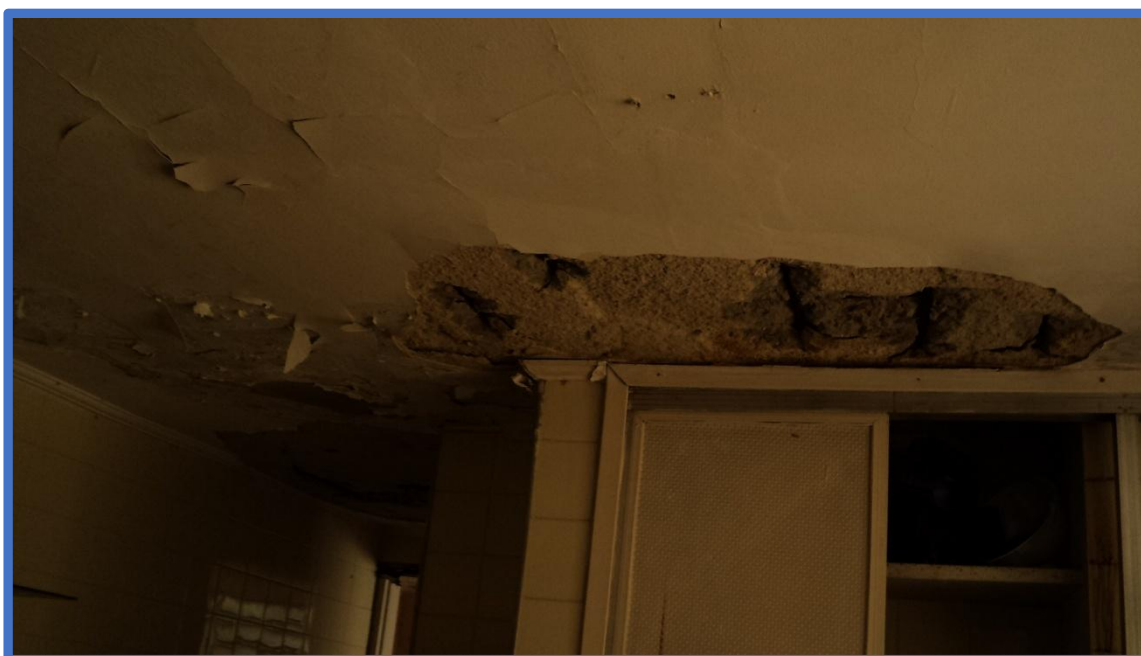


Foto: Visão da laje com ferragens expostas, com risco de ruína.



Foto: Visão de parede degradada, e cozinha com detritos.



Foto: Visão da laje com ferragens e vigotas expostas, com risco de ruína.



Foto: Visão da laje com ferragens expostas, com risco de ruína. Detritos no piso.



Foto: Visão da laje com ferragens expostas, com risco de ruína. Visão de azulejos com fissuras, indicando recalque diferencial.



Foto: Visão da sala, e teto com infiltração.

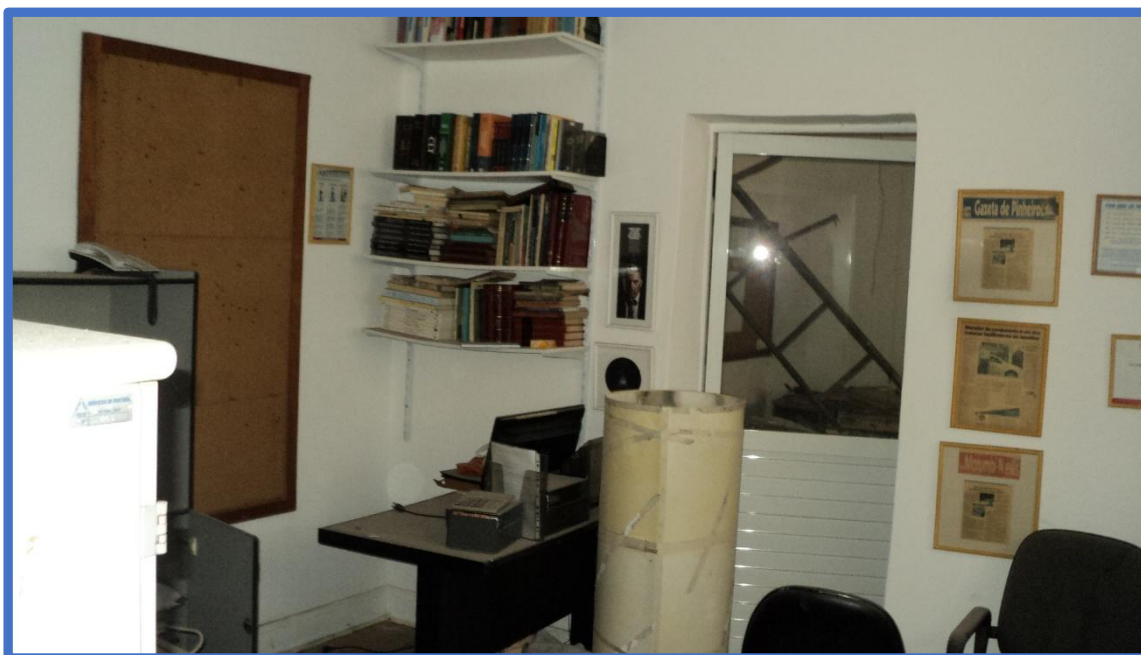


Foto: Visão de acesso ao 1º pavimento, e quarto.



Foto: Visão do telhado, com risco de ruína.



Foto: Visão de infiltração nas paredes e teto.



Foto: Visão de quarto e acesso aos fundos.



Foto: Visão do acesso lateral aos fundos, com infiltração generalizada nas paredes.



Foto: Visão do acesso lateral aos fundos, com infiltração generalizada nas paredes.



Foto: Visão da edícula aos fundos.



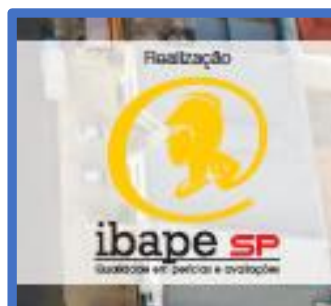
Foto: Visão dos fundos, com infiltração generalizada nas paredes.

Classificações:

Classe/Grupo/Padrão:	Comercial / Casa / Médio
Estrutura:	Concreto Armado.
Revestimento Externo:	Pintura em argamassa.
Garagens:	Não há vaga de garagem.
Padrão da Edificação:	Padrão Médio (Índice IBAPE-SP).
Estado da Edificação:	I – Sem Valor (Índice IBAPE-SP, Quadro I, Estado de Conservação, Critério de Ross-Reidecke).
Idade Estimada:	72 anos de idade estimada. Fonte: IPTU PMSP.
Dispos. de Segurança:	Imóvel objeto dispõe de Muros, grades nas delimitações, acesso com portão.
Ambientes:	Térreo: - Sala jantar - Sala entrada - cozinha / copa - banheiro 1º pavimento: - 03 salas - 01 banheiro. Fundo: - Edícula com 01 ambiente.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO

IV.1 – Do Valor das Benfeitorias



3.2 VALOR DE VENDA DA BENFEITORIA

3.2.1 O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

$$V_b = CUB-SP \times P_c \times A_c \times Foc \text{ [Equação 5]}$$

Como se pode verificar, o imóvel possui ano de construção de 1954, ou seja, 72 anos de idade.

PREFEITURA DE SÃO PAULO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 081.166.0002-8

Local do Imóvel:
R WISARD, 416
CEP 05434-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R WISARD, 416
CEP 05434-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	240	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	240		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	160	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1954		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.076,00
- da construção:	2.746,00

Figura: Idade de 72 anos das benfeitorias do imóvel.

 - Engenharia - Contabilidade - Administração	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

Assim, o referido imóvel já possui idade real acima da idade referencial de uma casa de padrão médio, pela Tabela 1 – Vide Referencial, do estudo de valores de edificações de imóveis urbanos da IBAPE-SP.

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo			
Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%

Além disto, foi verificado na data da vistoria presencial o estado de ruína das benfeitorias do imóvel avaliando, ou seja, com depreciação de 100%, classificada como ‘sem valor’ das benfeitorias, pois sua revitalização seria antieconômica

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

	- Engenharia - Contabilidade - Administração	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
---	--	---

IV.2 – Dos Elementos Comparativos do Terreno

No planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados do mercado com características semelhantes às do avaliando.

Ainda, os seguintes critérios foram analisados, para homogeneização dos dados dos elementos comparativos:

- **Atualização:** Se necessária, a atualização dos elementos comparativos será feita através da variação do Índice IPCA, mesmo do contrato de aluguel do avaliando.
- **Elasticidade:** Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto de 10% para compensar o aumento natural das estimativas.
- **Áreas Compatíveis:** Elementos comparativos com área no intervalo entre metade e dobro da área do imóvel avaliando.
- **Índices Fiscais de Localização:** Todos os índices fiscais, tanto do imóvel avaliando como dos elementos comparativos, devidamente considerados, sendo um dos principais fatores de homogeneização.
- **Testada, Profundidade e Frentes Múltiplas:** Dados considerados.
- **Padrão, Idade e Conservação:** Considerados para o cálculo das benfeitorias.
- **Topografia e Consistência:** Plana e Seco, próprios para construção.
- **Zona de Avaliação Padrão: Comercial Serviços Médio.**
- **Área da oferta. Índice fiscal do IPTU.**

Dos valores homogeneizados:

- Grau de Precisão: III, dentro do padrão normativo.
- Grau de fundamentação: II, dentro do padrão normativo.
- Média saneada: R\$ 13.354,99 / m² de terreno.
- Área terreno: 240,00 m².
- Valor Total da Terreno: R\$ 2.820.931,28.

Figura: Dados homogeneizados dos elementos comparativos e fatores do terreno.

 - Engenharia - Contabilidade - Administração	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

IV.3 – Do Valor de Mercado de Venda do Imóvel Avaliando

- Terreno: R\$ R\$ 2.820.931,28.
- Benfeitorias: R\$ 0,00 (estado de ruína, sem valor).
- **TOTAL: R\$ 2.820.931,28.**

Ou, em números redondos, permitido pela norma:

VALOR DE MERCADO DE VENDA =	R\$ 2.825.000,00 (dois milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais) Data Base: JANEIRO DE 2026
---	---

 - Engenharia - Contabilidade - Administração	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

CAPÍTULO V – CONCLUSÃO

Em conclusão, o valor de mercado de venda do imóvel avaliando é de:

❖ Valor na Data Base do Laudo Pericial, Janeiro/2026:

VALOR DE MERCADO DE VENDA =	R\$ 2.825.000,00 (dois milhões, oitocentos e vinte e cinco mil reais) Data Base: JANEIRO DE 2026
--	--

❖ Correspondente aos 25% (vinte e cinco por cento) penhorados:

VALOR DE MERCADO DE VENDA =	R\$ 706.250,00 (setecentos e seis mil, duzentos e cinquenta reais) Data Base: JANEIRO DE 2026
--	---

CAPÍTULO VI – RESPOSTAS AS QUESITOS

Não há quesitos acostados aos autos.

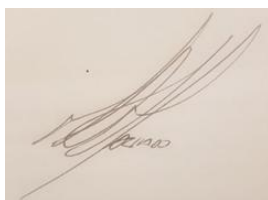
 - Engenharia - Contabilidade - Administração	Marcus Daniel de Souza Machado Perito
--	--

CAPÍTULO VII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 29 (vinte e nove) páginas, sendo a última datada e assinada.

Há 03 (três) anexos.

São Paulo, 29 de janeiro de 2026



MARCUS DANIEL DE SOUZA MACHADO

ENGENHEIRO – UFRJ – CREA SP 5060262015

CONTADOR – FIPECAFI – CRC SP 1SP348958/O-2

ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS – Pós-Graduado FGV/SP ; MBA ITA

 - Engenharia - Contabilidade - Administração	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 : Terreno Local : RUA WISARD 416 TERRENO VILA MADALENA SAO PAULO - SP Data : 29/01/2026
 Cliente : 4A VARA CIVEL PINHEIROS
 Área m² : 240,00 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS	VALORES HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 11.476,42	Média Unitários : 13.354,99
Desvio Padrão : 2.307,23	Desvio Padrão : 2.976,16
- 30% : 8.033,50	- 30% : 9.348,49
+ 30% : 14.919,35	+ 30% : 17.361,48
Coefficiente de Variação : 20,1000	Coefficiente de Variação : 22,2800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☐	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☒	Adoção de situação paradigma ☐	2
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 ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e pl 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\$): 13.354,99	PROFUNDIDADE 0,0000
TESTADA: -0,1400	FATOR ÁREA: 0,0000
FRENTES MULTIPLAS: 0,0000	VALOR TOTAL (R\$): 2.820.931,28
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 11.753,88000	

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 11.314,60	INTERVALO MÍNIMO : 10.172,09
INTERVALO MÁXIMO : 15.395,38	INTERVALO MÁXIMO : 13.335,67

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒	1 RUA ASPICUELTA ,NRO	10.800,00	12.386,95	1,1469	1,0000
☒	2 RUA FIDALGA ,NRO	7.714,29	9.205,63	1,1933	1,0000
☒	3 RUA MADALENA ,NRO	13.170,73	16.530,72	1,2551	1,0000
☒	4 RUA NAZARE PAULISTA ,NRO	12.697,10	12.697,10	1,0000	1,0000
☒	5 RUA WISARD ,NRO	13.000,00	15.954,55	1,2273	1,0000

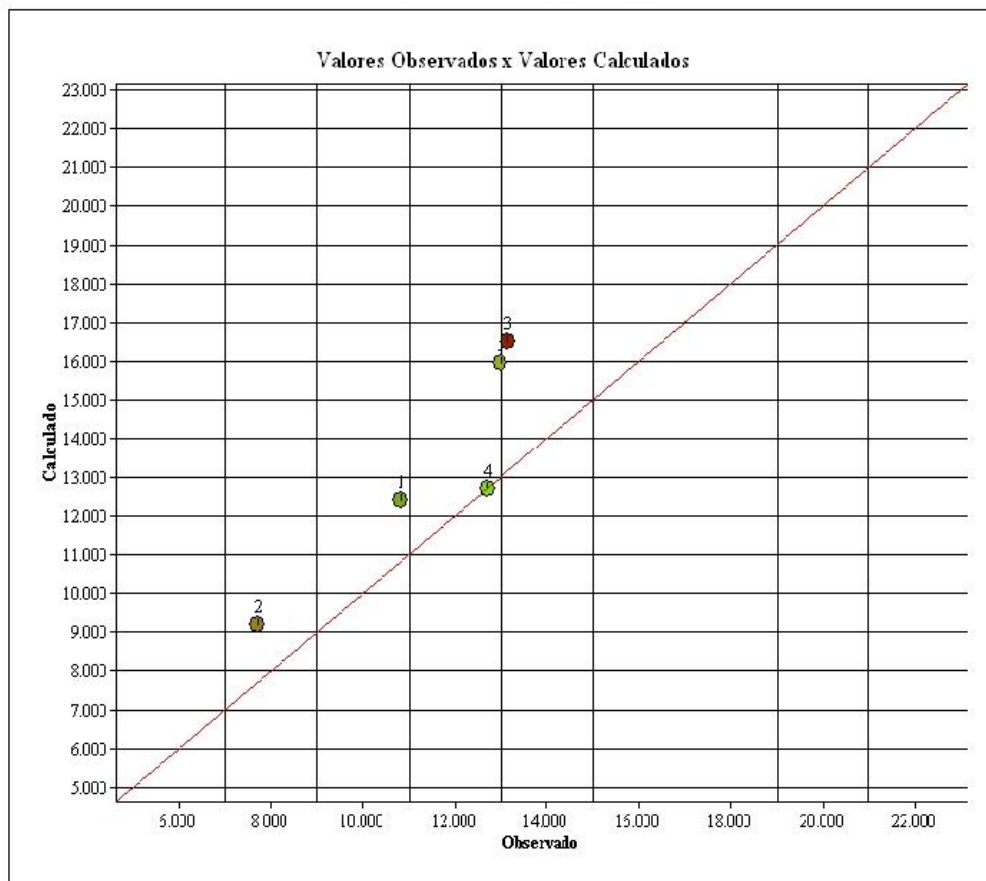


Núm.	Observado	Calculado
1	10.800,00	12.386,95
2	7.714,29	9.205,63
3	13.170,73	16.530,72
4	12.697,10	12.697,10
5	13.000,00	15.954,55



GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO






MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA WISARD 416 DATA : 29/01/2026
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	7.076,00
☒ Testada	6,00
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2026		
SETOR : 081	QUADRA : 166	ÍNDICE DO LOCAL : 7,076,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ASPICUELTA			NÚMERO : NRO		
COMP.:	BAIRRO : VILA MADALENA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) m²:	280,00	TESTADA - (cf) m	6,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	46,67
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
SEM CONSTRUÇÃO					
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\$) : 3.360.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	MADAH IM				
CONTATO :	MADAH IM		TELEFONE : (11)-976617479		
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	10.800,00
TESTADA Cf :	0,14	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	12.386,95
PROFUNDIDADE Cp :	0,01	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,1469
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2026

SETOR : 081

QUADRA : 166

ÍNDICE DO LOCAL : 7.076,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FIDALGA

NÚMERO : NRO

COMP.:

BAIRRO : VILA MADALENA

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: 350,00

TESTADA - (cf) m

6,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

58,33

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 3.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : ACACIA IMOB

CONTATO : ACACIA IMOB

TELEFONE : (11)-947320395

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,06	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 7.714,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 9.205,63
		VARIAÇÃO : 1,1933
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2026

SETOR : 081

QUADRA : 166

ÍNDICE DO LOCAL : 7.076,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MADALENA

NÚMERO : NRO

COMP.:

BAIRRO : VILA MADALENA

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: 287,00

TESTADA - (cf) m

610,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

0,47

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 4.200.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : MADAH IM

CONTATO : MADAH IM

TELEFONE : (11)-978617479

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 13.170,73
		HOMOGENEIZAÇÃO : 16.530,72
		VARIAÇÃO : 1,2551
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2026
SETOR : 081 QUADRA : 166 ÍNDICE DO LOCAL : 7.076,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA NAZARE PAULISTA NÚMERO : NRO
COMP.: BAIRRO : VILA MADALENA 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: 241,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 24,10
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 3.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : C. CAVALCANTI IM
CONTATO : C. CAVALCANTI IM TELEFONE : (11)-996324445
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.697,10
TESTADA Cf :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.697,10
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 29/01/2026

SETOR : 081

QUADRA : 166

ÍNDICE DO LOCAL : 7.076,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA WISARD

NÚMERO : NRO

COMP.:

BAIRRO : VILA MADALENA

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: 900,00

TESTADA - (cf) m

10,00

PROF. EQUIV. (Pe) :

90,00

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

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\$) : 13.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : HAI IM

CONTATO : HAI IM

TELEFONE : (11)-935026120

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,23	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 13.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 15.954,55
		VARIAÇÃO : 1,2273
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000