

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3^a Vara Cível do
Foro Regional X - Ipiranga da Comarca de São Paulo SP.**

Processo: n° 0110489-36.2007.8.26.0010

Ação: Procedimento Comum Cível - Condomínio

Rui das Neves Martins, Engenheiro Civil e Eletricista,
perito judicial nomeado nos autos da ação **Procedimento Comum Cível -
Condomínio**, promovida por **Condomínio Edifício Regency** contra **Sergio
Cardoso e outro**, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após
diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas
no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP nº 664

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

Anexo:

anexo **01** pesquisa de elementos comparativos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento nº 163 duplex (cobertura), do 16º andar, com 3 vagas de garagem no subsolo, integrantes do Condomínio Edifício “Regency”, situado na Rua Teodoro de Beaurepaire, nº 208, Vila Dom Pedro I, Subdistrito Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 115.695 do 6º CRI/SP:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 1.100.000,00
(Um milhão e cem mil reais)
Data base “Janeiro de 2025”



Foto: Vista geral do Condomínio Edifício “Regency”, onde se localiza o imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**II. PRELIMINARES**

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Procedimento Comum Cível - Condomínio**, promovida por **Condomínio Edifício Regency** contra **Sergio Cardoso e outro**, processo nº 0110489-36.2007.8.26.0010, em curso perante esse E. Juízo da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Ipiranga/SP.
- 2.2) O signatário foi honrosamente nomeado para exercer a função de auxiliar da justiça (perito do juízo) para avaliar o imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito, conforme reproduzido a seguir:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Físico nº:	0110489-36.2007.8.26.0010 C-1584/07
Classe – Assunto:	Procedimento Ordinário - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>
Requerente:	Condomínio Edifício Regency
Requerido:	Sergio Cardoso e outro
Em São Paulo, aos 02 de junho de 2015, no Cartório da 3ª Vara Cível, do Foro Regional X - Ipiranga, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA do(s) seguinte(s) bem(ns): o apartamento nº 163, duplex ou de cobertura, localizado no 16º andar ou 19º pavimento e cobertura do "EDIFÍCIO REGENCY", situado à rua Teodoro de Beaurepaire, nº 208, no 18º Subdistrito-Ipiranga, contendo a área útil ou privativa de 158,88m², a área comum de garagem de 30,36m², correspondente ao direito de uso de 3 vagas, para a guarda de 3 automóveis de passeio, em lugares individuais e indeterminados na garagem coletiva, e área comum de 124,20014m², perfazendo a área construída de 313,44014m² e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 2,395%, <u>objeto da matrícula nº 115.695, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP</u>, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Sergio Cardoso, brasileiro, encarregado de departamento pessoal, RG nº 18.166.450, CPF nº 101.280.608-16 e Maria Cecilia Paulo Cardoso, brasileira, gerente administrativa, RG nº 15.653.278, CPF nº 031.634.518-02, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as consequências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado. Eu, Rosana Maria Sauce, Escrevente técnico judiciário, digitei. Eu, Juliana Tande Higa, Escrivã Judicial I, conferi.	

- 2.3) As partes não indicaram assistentes técnicos, bem como, deixaram de formular rol de quesitos a serem respondidos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA**3.1) Localização:**

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, apartamento nº 163 duplex (cobertura), do 16º andar, com 3 vagas de garagem no subsolo, integrantes do Condomínio Edifício “Regency”, situa-se na **Rua Teodoro de Beaurepaire, nº 208, Vila Dom Pedro I, Subdistrito Ipiranga, nesta Capital de São Paulo**, conforme destacado no mapa digital “Google Maps”:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Teodoro Beaurepaire, no trecho onde se localiza o Condomínio “Edifício Regency” e respectivo imóvel avaliando.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto: Vista parcial da Rua Teodoro Beaurepaire, tomada no sentido oposto.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.2) Melhoramentos Públicos:**

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação:	Asfáltica
⇒ Iluminação:	Pública/domiciliar
⇒ Redes:	Energia elétrica/água/telefonia
⇒ Gás:	Encanado subterrâneo
⇒ Lixo:	Coleta municipal
⇒ TV:	Cabo
⇒ Transportes:	Linhas coletivas

3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificado, caracterizado por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, Shopping Centers, drogarias, hipermercados, agências bancárias, veículos nacionais e importados, hospitais, centros médicos laboratoriais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Médio
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior
⇒ Escolas:	Particulares e Municipais
⇒ Serviços Médicos:	Privados e Municipais
⇒ Agências Bancárias:	Principais
⇒ Entretenimento:	Shopping Centers

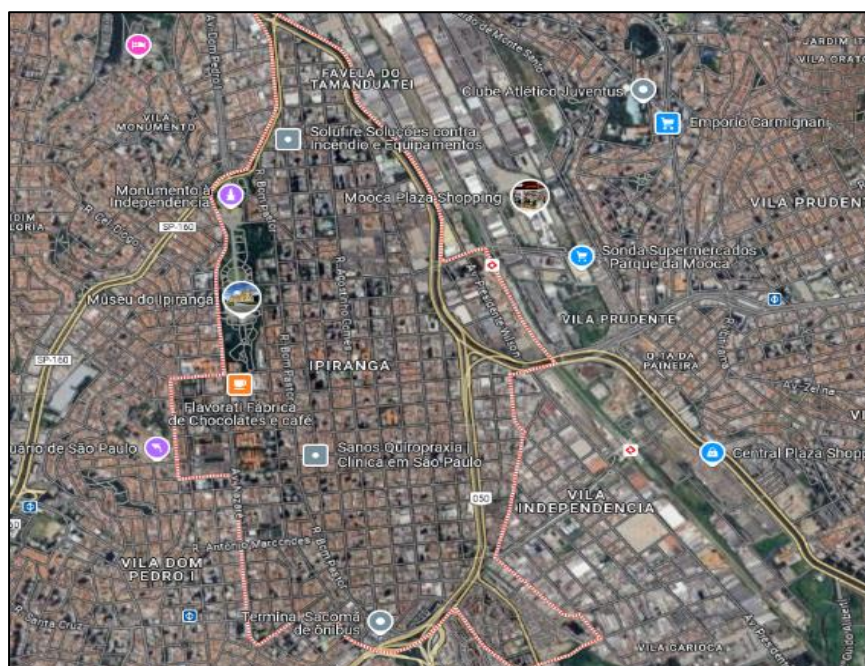
3.4) **Características do bairro Ipiranga:**

3.4.1) Conforme fonte <https://pt.wikipedia.org/wiki/Ipiranga>, o bairro do Ipiranga localiza-se na zona Leste. Tem limite com os bairros da Mooca e Vila Prudente (Zona Leste) e Vila Mariana (Zona Sul) do município de São Paulo e abriga importantes pontos históricos, como o Museu do Ipiranga, sendo um dos mais conhecidos no Brasil, e o Parque da Independência, em frente ao edifício do museu.

3.4.2) No Parque da Independência, há um monumento que simboliza a Independência do Brasil (proclamada onde hoje está o parque) e o famoso "Grito do Ipiranga". Dentro do parque, é possível se ver a Casa do Grito, que aparece no lado direito do quadro do pintor Pedro Américo que retrata a independência do Brasil.

3.4.3) Além de ser um bairro residencial, também é um bairro comercial, tendo a avenida Nazaré como sua principal via. Paralelo à essa avenida está localizado o chamado "miolo do Ipiranga", entre as ruas Manifesto, Tabor, Comandante Taylor e a Avenida Nazaré, que é o ponto mais famoso do bairro e o mais valorizado.

3.4.4) O bairro é atendido por três estações da Linha 2 do Metrô de São Paulo, a Tamanduateí, Sacomã e Alto do Ipiranga, e ainda pelas estações Tamanduateí e Ipiranga da Linha 10 do Trem Metropolitano de São Paulo. Também conta com boa parte da extensão do Expresso Tiradentes.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.4.5) O edifício se localiza no perímetro da zona fiscal 2 “Residencial Vertical Médio Padrão”:



3.4.6) O perfil imobiliário da região é de uso misto, residencial e comercial, com regionalização horizontal de alta densidade demográfica.



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.5) Cadastramento Municipal:

3.5.1) O imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 043.074.0361-4

Local do Imóvel:
R TEODORO DE BEAUREPAIRE, 208 - AP 163 3 VAGAS
VILA SECKLER ED REGENCY CEP 04279-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TEODORO DE BEAUREPAIRE, 208 - AP 163 3 VAGAS
VILA SECKLER ED REGENCY CEP 04279-030

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	2.580	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0239
Área total (m²):	2.580		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	314	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.925	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1991		



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.6) Classificação de Zoneamento:**

3.6.1) De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de maio de 2016, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS ou Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana “**ZEM**” Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana, conforme destacado no mapa parcial da plataforma “Geosampa” e *parâmetros de uso e ocupação*:



Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores do Arco Tietê, Arco Tamanduateí, Arco Pinheiros e Arco Jurubatuba (ver inciso VIII do §1º do artigo 76 do PDE), destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com infraestrutura urbana de caráter metropolitano.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R TEODORO DE BEAUREPAIRE,208
SQL: 043.074.0361-4

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEM	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO METROPOLITANA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO TAMANDUATEÍ	0010	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlui/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2 (d)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

3.6.2) Em termos de mobilidade e classificação viária regional, a Rua Teodoro Beaurepaire se classifica como Local.

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					
Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	188050	TEODORO DE BEAUREPAIRE, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	002399	ADUANA, R		29/04/2016	HISTORICO
LOCAL	188050	TEODORO DE BEAUREPAIRE, R	L 16050/2014	13/06/2019	VIGENTE
LOCAL	002399	ADUANA, R	L 16050/2014	13/06/2019	VIGENTE
LOCAL(VILA/RUA SEM SAÍDA)	361003	MIRACATU, PS	L 16050/2014	13/06/2019	VIGENTE

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7) Empreendimento Residencial e Apartamento:

3.7.1) Terreno: O Condomínio Edifício Regency, se encontra implantado em área de terreno de grande dimensão com 2.560,00 m², de formato irregular; topografia plana com testada ao nível da via pública. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

3.7.2) Condomínio: O empreendimento é composto por 01 bloco de edifício residencial com unidades de apartamentos do tipo padrão, edificado no ano de 1991.



3.7.2.1) Portaria: O Condomínio possui portaria 24h humana com acesso direto pela Rua Teodoro Beaurepaire.

3.7.2.2) Sistema de segurança: Conta portão automatizado social e de garagem, interfone, sistema de segurança clausura e CFTV com câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7.2.3) Áreas de lazer: O condomínio possui as seguintes áreas de lazer:

- Playground
- Quadra esportiva
- Piscina
- Churrasqueira
- Salão de festas/jogos
- Sala de ginástica

Nota: O pavimento térreo e parte das áreas de lazer se encontram em fase de reforma.

3.7.2.4) Estacionamento: Vagas individuais demarcadas distribuídas nos pavimentos subsolos.**3.7.3) Edifício:** É constituído por 19 pavimentos, sendo pavimento 02 subsolo, térreo e 16 superiores com 4 unidades por andar, assim distribuídos:**⇒ Pavimentos:**

- ⇒ **Subsolos:** rampas de acesso, área de manobra e circulação, vagas individuais e demarcadas para veículos de passeio, depósito, hall de elevadores, extintores, portas corta-fogo na escada ascendente.
- ⇒ **Térreo:** áreas de circulação externa, portaria, hall social e de elevador, áreas de lazer, sanitários, área funcional e técnica, extintores, portas corta-fogo nas escadas ascendente e descendente aos pavimentos.
- ⇒ **Superiores:** do 1º ao 16º composto por hall de circulação, 04 apartamentos, extintores, portas corta-fogo nas escadas ascendente e descendente aos pavimentos..
- ⇒ **Cobertura:** áreas privativas das unidades duplex do 16º andar com acesso interno.
- ⇒ **Pavimento Ático:** acesso através de escada, extintores, porta corta-fogo, casa de máquinas dos elevadores, barriletes e caixa d'água.
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação aparentam ter sido construída em blocos de concreto.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido, pintada com látex e caixilharia de alumínio anodizado com vidros.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7.4) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Unidades Padronizadas, o empreendimento [por similliridade] pode ser enquadrado na classificação:

Prédio	Classe	1	Residencial
	Grupo	1.1	Apartamento
	Padrão	1.1.4	Superior

3.7.5) Áreas "Apartamento": A unidade possui as seguintes áreas conforme descrito a seguir:

Apartamento	Área Útil	Área Garagem	Área Comum	Área Total Construída	Fração Ideal Terreno
163	158,88 m ²	30,36 m ²	124,20014 m ²	313,4401 m ²	2,395 %

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 6.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 115.695 01 D.R. São Paulo, 29 de outubro de 1992

IMÓVEL: O Apartamento nº 163, duplex ou de cobertura, localizado no 16º andar ou 19º pavimento e cobertura do "EDIFÍCIO REGENCY", situado à rua Teodoro de Beaupaire, nº 208, no 18º Subdistrito - Ipiranga, contendo a área útil ou privativa de 158,88m², a área comum de garagem de 30,36m², correspondente ao direito de uso de 3 vagas, para a guarda de 3 automóveis de passeio, em lugares individuais e indeterminados na garagem coletiva, e área comum de 124,20014m², perfazendo a área construída de 313,44014m² e correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 2,395%.

PROPRIETÁRIOS: RIPANI CONSTRUÇÕES, PARTICIPAÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, com sede à rua Loureiro da Cruz, nº 149, conj. 51, nesta Capital, CGC/MF. sob nº 55.373.542/0001-00.

REGISTRO ANTERIOR: R.02/Matrs. nºs 87.990 e 87.991, em 14/09/1.987, e Matrícula nº 98.808, em 02/03/1.988, todas deste Cartório.

CONTRIBUINTE: 043.074.0184-0 e 043.074.0185-9 (em área maior).

O OFICIAL *Olívio P. Polaris*

AV.01/M.115.695 em 29 de outubro de 1.992.
A presente matrícula foi aberta nos termos do item 45, "a", do Cap. XX-Provimento nº 58/89 - NSEGU.

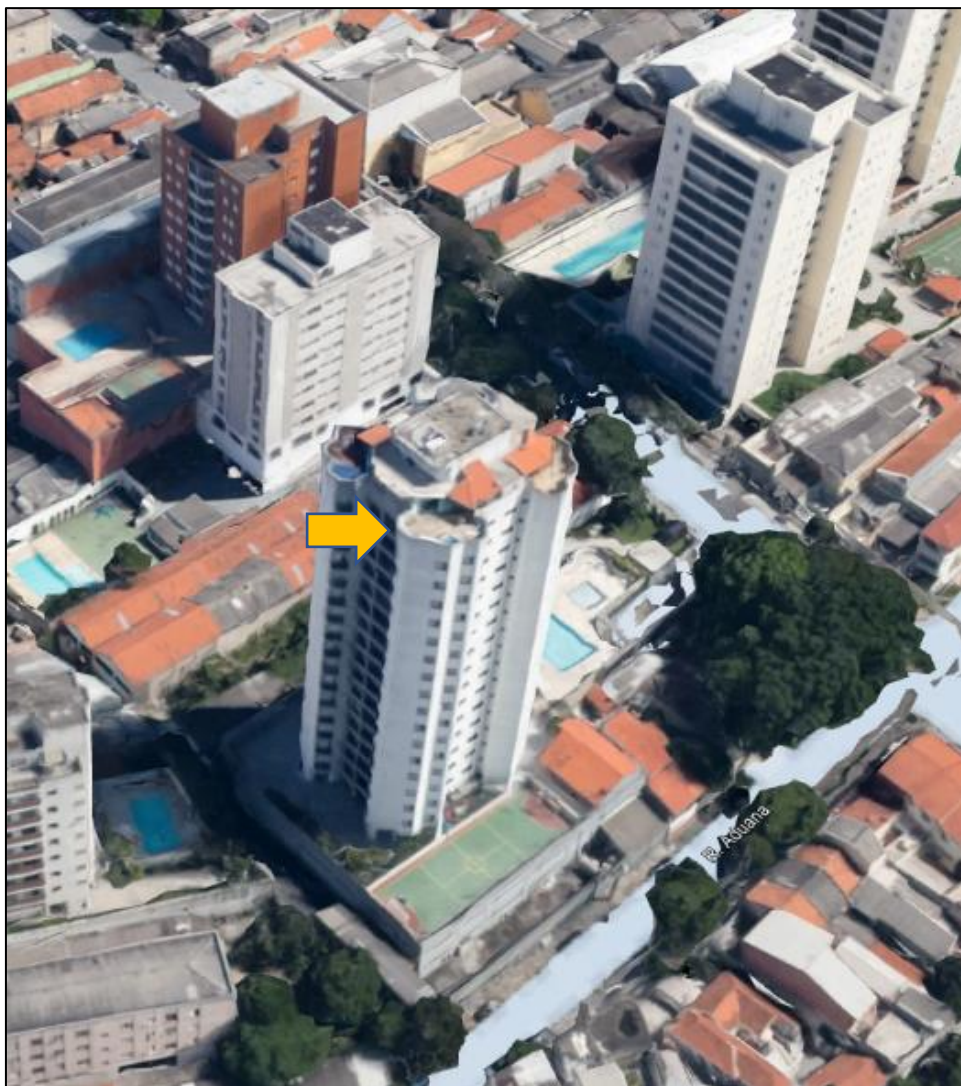
JOSE DE ALMEIDA
Escrivão Autorizado

continua no verso

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.7.5.1) Posição predial da unidade: O apartamento objeto da avaliação, se localiza no 16º andar e 17º cobertura, com vista panorâmica para os fundos.



3.7.6) Da vaga de garagem: A unidade possui direito ao uso de 03 vagas de garagem indeterminada no subsolo.

3.7.7) Vistoria interna: Na data e horário da vistoria agendada judicialmente, a perícia foi atendida pelo locatário do imóvel, Sr. Redahanza, oportunidade que relatou não ter ciência da ação tendo em vista que a locação e ocupação ocorreu às vésperas da vistoria, porém, gentilmente permitiu o ingresso na área privativa do apartamento para execução dos levantamentos técnicos, onde tudo acompanhou do início ao fim dos trabalhos periciais.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Por fim, relatou que a locação foi intermediada pela empresa 5º Andar, tendo como locatário o Sr. Jawadkrayker e, após a ocupação pode-se observar vestígios pontuais de infiltração, problemas no sistema da rede hidráulica e elétrica.

3.7.8) Dependências: A unidade avaliando do tipo duplex localizada no 16º e 17º cobertura, possui as seguintes divisões cômodas:

→ **16º andar**

- Sala de estar com terraço;
- 03 dormitórios, sendo 1 suíte;
- Cozinha;
- Área de serviço com banheiro

→ **17º cobertura**

- Dormitório suíte (antiga sala);
- Área externa descoberta com piscina;
- Área gourmet coberta com churrasqueira;

3.7.9) Estado de conservação: O imóvel necessita de reparos para sanar a presença de infiltrações localizadas nas paredes e tetos do dormitório suíte e da cobertura; paredes da escada interna e, por fim, revisão das instalações elétricas, hidráulicas e caixilharia de alumínio do sistema de ventilação dos dormitórios e sistema de vedação do fechamento de vidro das sacadas.

3.8) Relatório Fotográfico:

3.8.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens obtidas na data da vistoria realizada.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista geral da fachada do Condomínio “Edifício Regency”, voltada para a Rua Teodoro Beaurepaire.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral da rampa de acesso ao subsolo e portaria.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Detalhe para a portaria.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista da área interna de circulação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista das áreas externas e de piscina em processo de reforma.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 06: Vista da área de piscina em processo de reforma.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial da área lateral de circulação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 08: Vista parcial da churrasqueira.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista geral da quadra poliesportiva.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial do salão de festas.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial do salão de jogos.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

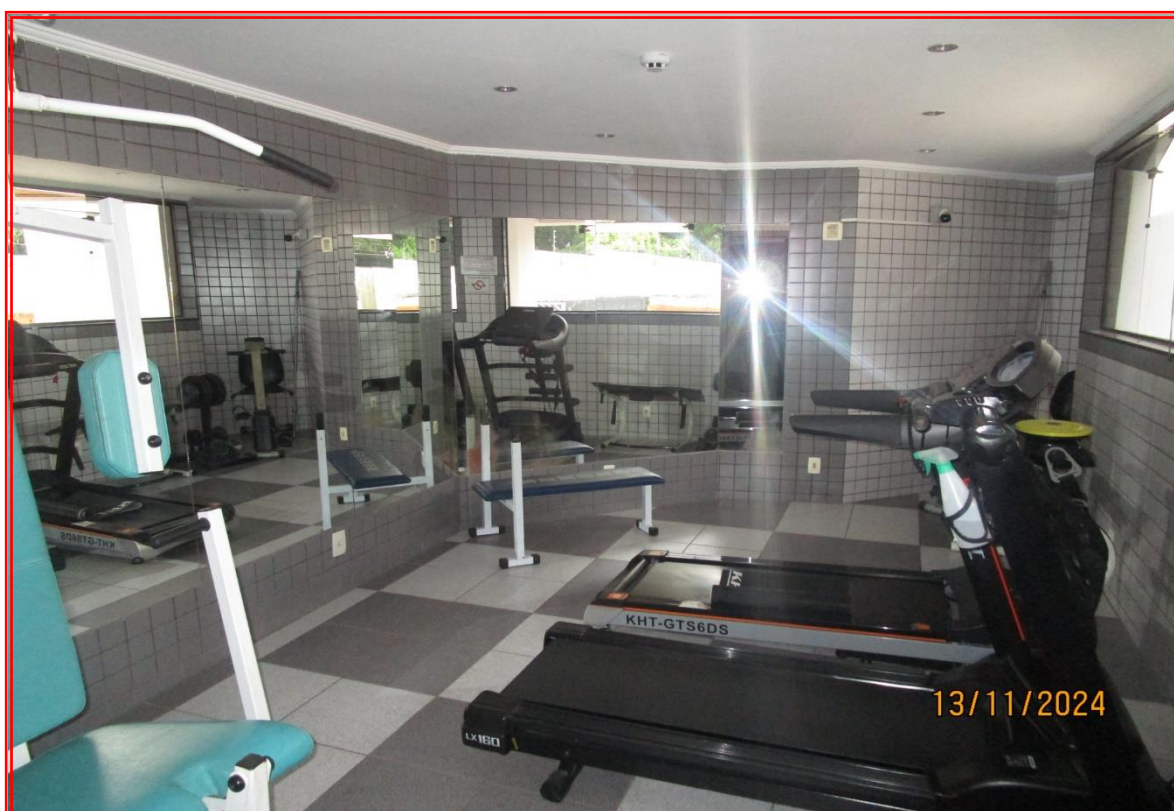


Foto nº 12: Vista parcial da sala de ginástica.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista parcial do hall de entrada do pavimento térreo.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista parcial do hall social.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial do hall de elevadores.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

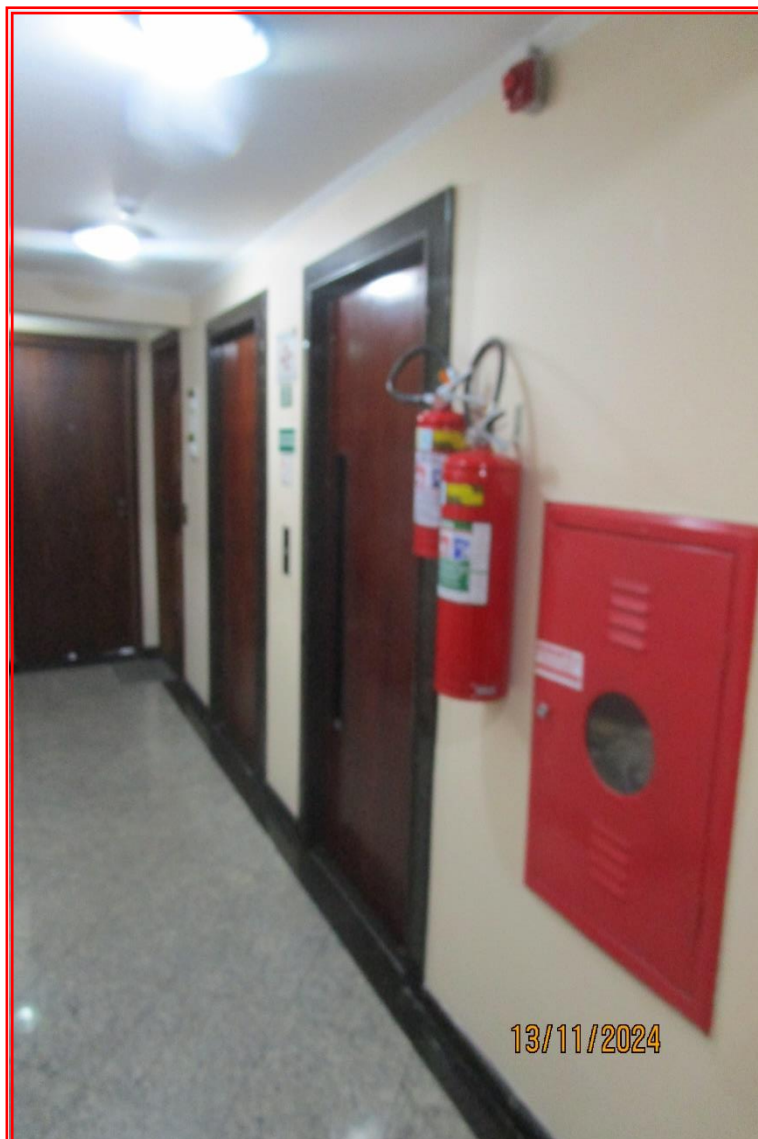


Foto nº 16: Vista parcial do hall do 16º andar.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 17: Vista dos acessos social e de serviço do apartamento avaliando nº 163.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 18: Vista parcial da sala do 16º andar.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 19: Vista parcial do corredor de acesso aos dormitórios.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

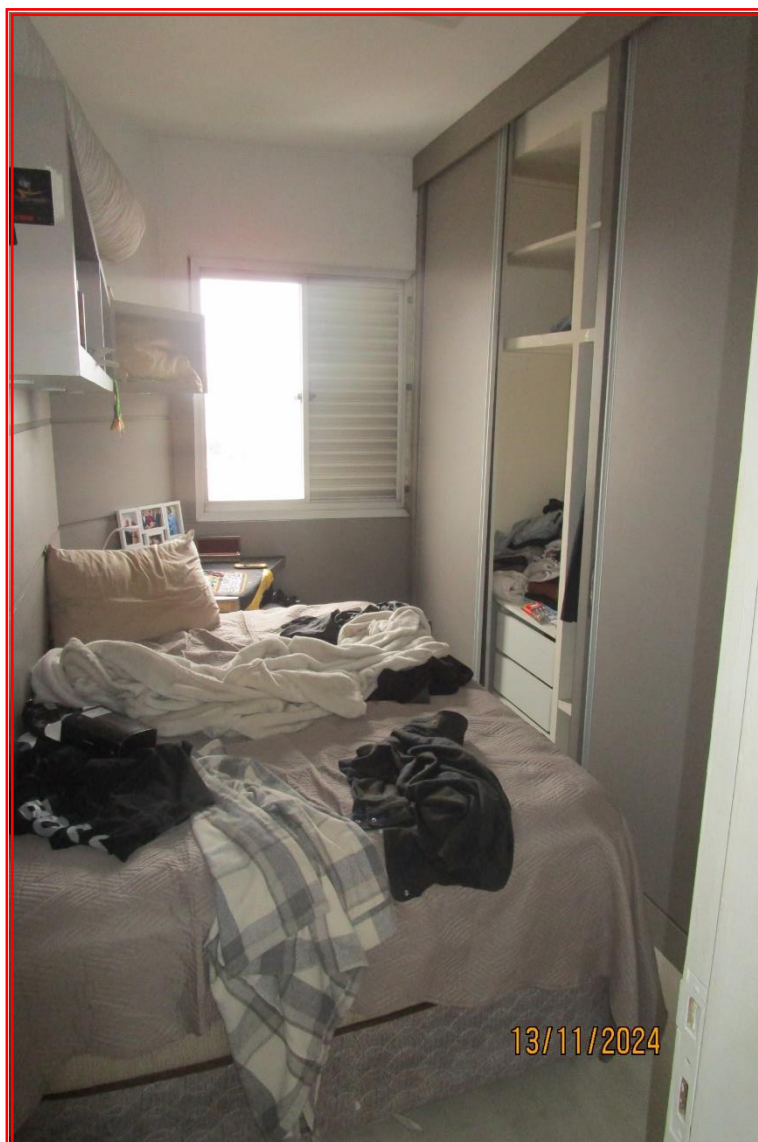


Foto nº 20: Vista parcial do dormitório 01.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 21: Vista parcial do dormitório 02. O ambiente apresenta problemas de vedação da esquadria.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 22: Vista parcial do dormitório 03 suite. O ambiente apresenta vestígios de infiltração no teto e problemas de vedação do fechamento de vidro da sacada.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 23: Vista parcial do banheiro da suíte.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 24: Vista parcial do banheiro social.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 25: Vista parcial da cozinha.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 26: Vista parcial da área de serviço e banheiro.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

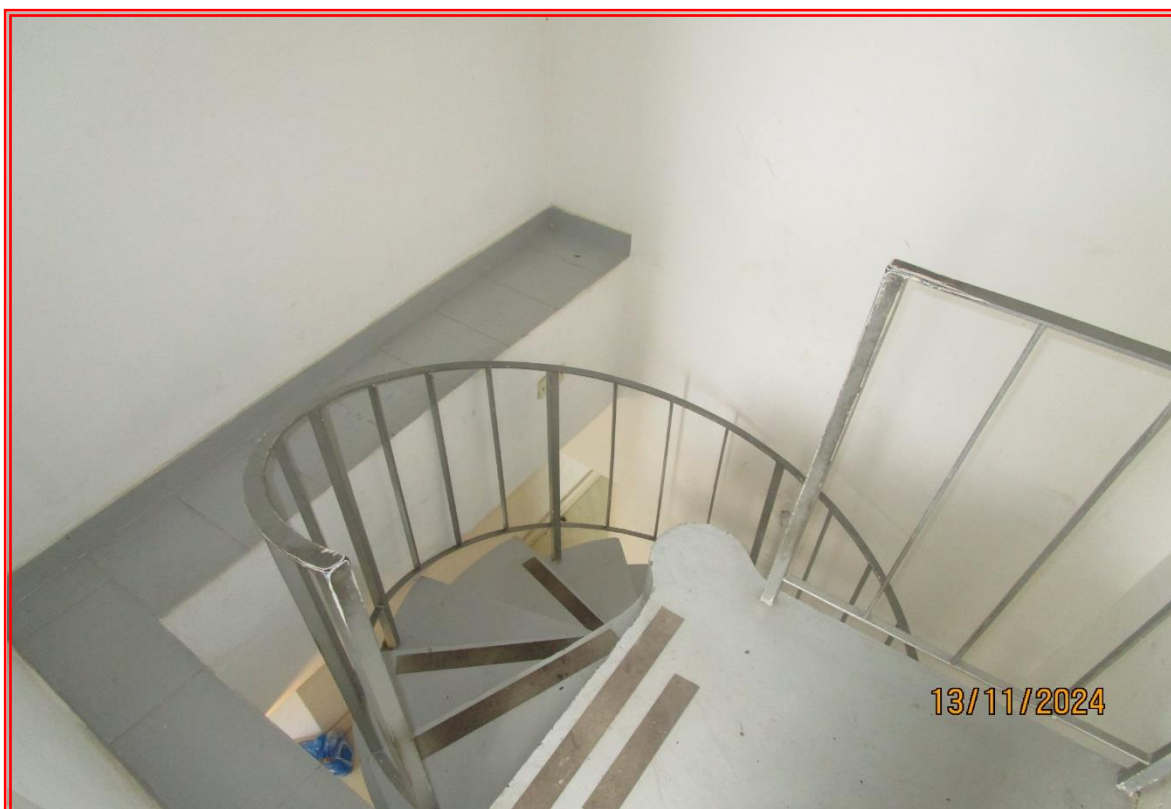


Foto nº 27: Detalhe para a escada de circulação entre o 16º andar e área da cobertura.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 28: Vista parcial da cobertura do 17º andar.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 29: Vista geral da piscina. Segundo informações dos locatários, o ambiente apresenta problemas de vazamento.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 30: Vista parcial da área de churrasqueira da cobertura.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 31: Outra vista parcial da área descoberta da cobertura, com detalhe, à direita, para o acesso ao dormitório suíte (antiga sala).

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 32: Vista parcial da antiga sala, atualmente utilizada como dormitório. O ambiente apresenta vestígios de infiltração no teto e paredes.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 33: Outra vista parcial desse ambiente, com vestígios de infiltração no teto e paredes.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 34: Vista parcial do banheiro. O ambiente apresenta vestígios de infiltração no teto.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

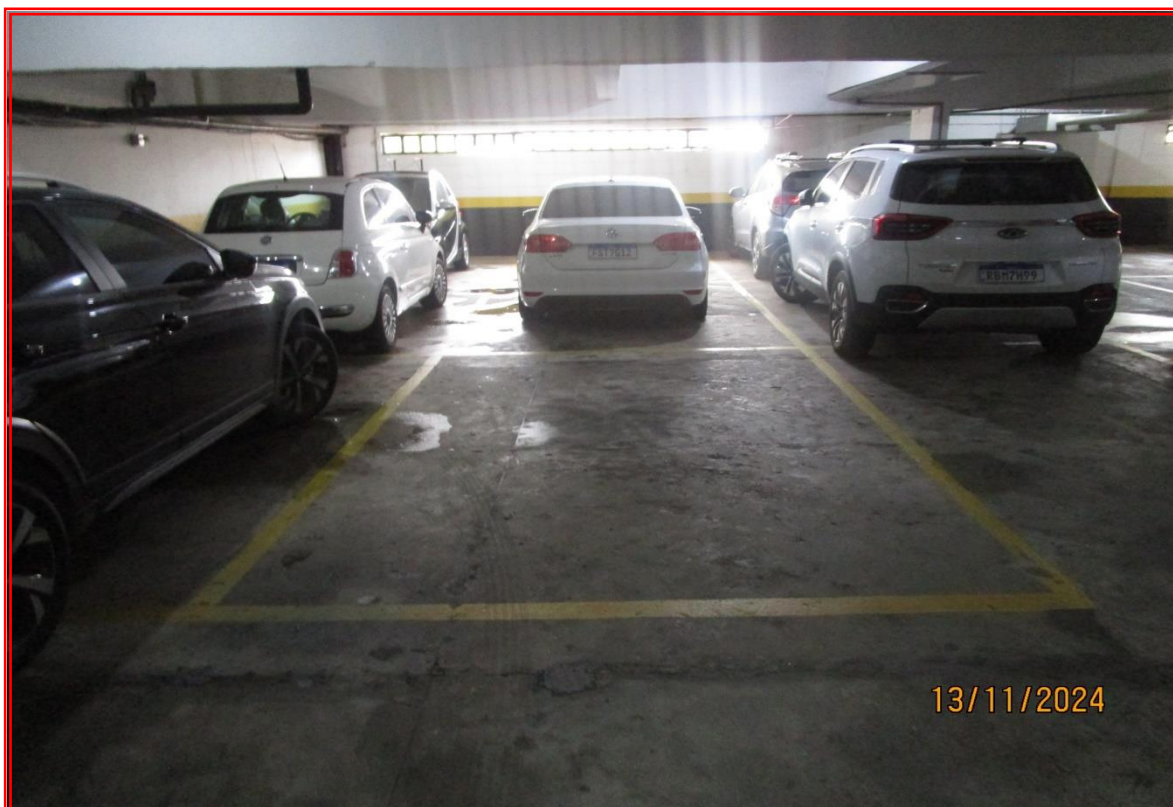


Foto nº 35: Vista parcial das 03 vagas de garagem (em série) de uso exclusivo do apartamento nº 163, objeto da avaliação.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**4.1) Normas Técnicas:**

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à *fundamentação* e *precisão*.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653:2, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- ➔ Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel com maior similaridade possível em seus conceitos territoriais e prediais. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.
- ➔ Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o ilustre Engº Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto".

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

4.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações foi avaliada por mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**9.2 Método comparativo direto de dados de mercado**

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

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

4.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.3.7) Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o “Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização”, consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, a fim de parametrizar os dados obtidos.

4.4) Definição e Conceito do Valor da Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que a metodologia será do Método Comparativo Direto de Mercado, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

 Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

4.5) Graus de Fundamentação e Precisão:

4.5.1) O Laudo Técnico enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.6) Pesquisa Comparativa:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região e consultou sites especializados com o objetivo de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas.

4.6.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.6.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, onde se obteve o valor unitário por metro quadrado residencial para a situação paradigma.

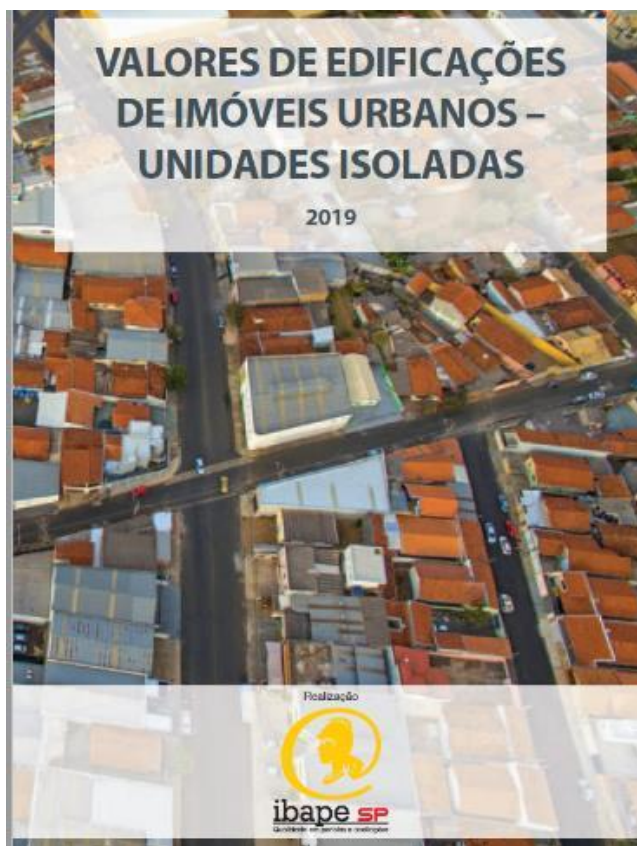
4.7) Valor Unitário:

4.7.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

- ✓ **Localização (IF):** Índices fiscais ou transposição através de valores publicados pela prefeitura municipal para os setores e quadras fiscais.
 - ✓ Não será considerado fatores depreciativos referentes a questão de mancha de inundação que afeta parte do empreendimento, uma vez que, os elementos comparativos se localizam no próprio edifício, portanto, já retratando uma situação mercadológica que contempla essa situação.
- ✓ **Elasticidade de preços:** Fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta conforme determina o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):** Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a seguinte expressão: **Foc = R + K x (1-R)**
- ✓ **Padrão construtivo:** As diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



4.7.2) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.7.3) Assim, considerando as premissas anteriores, com auxílio de conceituado programa de avaliações, pode-se calcular o valor unitário por metro quadrado de loja, que foi homogeneizado com base nos fatores de ajustes e dados estatísticos, como média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.8) Características do Imóvel:

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Superior
Área Privativa	158,88 m ²
Idade aparente (i _r)	31 anos
Vida Referencial	60 anos

4.8.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para o cálculo do valor do imóvel [apartamento], considerou-se a área privativa (útil) conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como, por caracterizar metodologia comumente empregada em negociações no mercado imobiliário.

4.9) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.9.1) O cálculo do valor de mercado do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa após cálculos e homogeneização em conformidade com as Normas com auxílio do conceituado software “Geo Avaliar Pro”, onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**, grau de nível máximo de segurança técnica ao avaliador.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.9.2) Portanto, o valor total de mercado do apartamento nº 163 duplex (cobertura), do 16º andar, com 3 vagas de garagem no subsolo, integrantes do Condomínio Edifício Regency, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (*anexo-01*), é de:

R\$ 1.101.051,11**EM NÚMEROS REDONDOS:****Vi = R\$ 1.100.000,00**

(Um milhão e cem mil reais)

válido para a data base "Janeiro de 2025"

Grau de Fundamentação: II	
Resultado final da avaliação	
Média saneada 6.930,08	
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo 6.606,69	Máximo 7.253,47
Valor unitário 6.930,08	Valor total 1.101.051,11
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo 6.606,70	Máximo 7.253,46
Grau de precisão: III	
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrap	

Nota: 11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Por todo exposto, conclui-se o valor total de mercado para o **apartamento nº 163 duplex (cobertura), do 16º andar, com 3 vagas de garagem no subsolo, integrantes do Condomínio Edifício “Regency”**, situado na Rua Teodoro de Beaurepaire, nº 208, Vila Dom Pedro I, Subdistrito Ipiranga, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 115.695 do 6º CRI/SP., calculado em consonância com as atuais Normas de “Avaliação de Imóveis Urbanos”:

Condomínio Edifício “Regency”
Apartamento nº 163
Duplex (cobertura)
03 vagas de garagem
R\$ 1.100.000,00
(Um milhão e cem mil reais)
válido para a data base “Janeiro de 2025”

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 63 laudas digitadas no anverso. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece e coloca-se à inteira disposição desse respeitável Juízo, para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 10 de janeiro de 2025.

Rui das Neves Martins

Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4



Trabalho nº 10.703/25

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA ELEMENTOS COMPARATIVOS

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/01/2025		
SETOR : 043	QUADRA : 053	ÍNDICE DO LOCAL : 2.542,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA ANTONIO MARCONDES - EDIFÍCIO CARBALLEDA			NÚMERO : 713		
COMP. : APTO. COBERTURA	BAIRRO : VILA DOM PEDRO I		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:	765,00	TESTADA - (cf) m :	24,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	31,88
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,750	IDADE :	25 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	160,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² : 160,00					
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	3
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	8	PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
				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 :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.580.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :	TUFFI IMOVEIS				
CONTATO :	SR. GABRIEL				
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-38459000				

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	6,29	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.440,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 8.887,50
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.452,83
		VARIAÇÃO : 0,8386

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/01/2025	
SETOR : 043	QUADRA : 086	ÍNDICE DO LOCAL : 2.895,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MARQUES DE OLINDA - EDIFÍCIO MARQUES OLINDA		NÚMERO : 528	
COMP. : APTO. COBERTURA	BAIRRO : VILA DOM PEDRO I	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	2.500,00	TESTADA - (cf) m :	25,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	100,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Refomado	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,512	IDADE : 41 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	200,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	200,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	15	APTO/ANDAR :	4
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
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 : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	UM MOVEIS		
CONTATO :	SRA. MARIA EDUARDA	TELEFONE : (11)-26912123	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-158,28	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	894,94	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 6.660,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 7.396,66
		VARIAÇÃO : 1,1106

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 3			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/01/2025	
SETOR : 043	QUADRA : 085	ÍNDICE DO LOCAL : 3.894,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA MARQUES DE OLINDA - EDIFÍCIO ROQUE BRUNO		NÚMERO : 434	
COMP. : APTO. COBERTURA	BAIRRO : VILA DOM PEDRO I	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:	623,00	TESTADA - (cf) m :	13,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	47,92
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)	COEF. PADRÃO :	6,144	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) :	0,553	IDADE : 35 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	1
VAGAS DESCOB. :	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	146,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	146,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1
SUPERIORES :	9	APTO/ANDAR :	2
PISCINA :	1	SALÃO DE FESTAS :	1
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 : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 920.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	NOVA SÃO PAULO		
CONTATO :	SRA. BRUNA	TELEFONE : (11)-47501364	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-391,19	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	369,19	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	504,36	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	567,12	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.671,23
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.720,72
		VARIAÇÃO : 1,1851

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/01/2025		
SETOR : 043	QUADRA : 074	ÍNDICE DO LOCAL : 2.551,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA TEODORO BEAUREPAIRE - EDIFICIO REGENCY			NÚMERO : 208		
COMP. : APTO. COBERTURA	BAIRRO : VILA DOM PEDRO I		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO		☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO		☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS		☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	2.560,00	TESTADA - (cf) m :	30,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	85,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Refomado		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :		6,827	
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples					
COEF. DEP. (k) :	0,647	IDADE : 31	anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :		0,00		VAGAS COB. :	3
VAGAS DESCOB. :		0			
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	158,88	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		158,88			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	3
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		16		PISCINA :	1
APTO/ANDAR :		4		SALÃO DE FESTAS :	1
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 : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 1.199.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	LOPES PRIME MOEMA IMOVEIS				
CONTATO :	SRA. LORRANE				
OBSERVAÇÃO :					TELEFONE : (11)-50569191

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-411,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 6.791,92
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.380,41
		VARIAÇÃO : 0,9394

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/01/2025		
SETOR : 043	QUADRA : 074	ÍNDICE DO LOCAL : 2.551,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA TEODORO BEAUREPAIRE - EDIFICIO REGENCY			NÚMERO : 208		
COMP. : APTO. COBERTURA	BAIRRO : VILA DOM PEDRO I		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	2.560,00	TESTADA - (cf) m :	30,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	85,33
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	6,827	CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) :	0,674	IDADE :	31 anos	FRAÇÃO :	0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB. :	3	VAGAS DESCOB. :	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	158,88	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :	158,88				
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1	W.C. :	3
ELEVADORES :	2	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0
		SUPERIORES :	16	PISCINA :	1
		APTO/ANDAR :	4	SALÃO DE FESTAS :	1
				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 :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.300.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	
IMOBILIÁRIA :	KLABIM IMOVEIS				
CONTATO :	SRA. VANESSA	TELEFONE : (11)-55756988			
OBSERVAÇÃO :					

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-664,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	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 : 7.364,05
		HOMOGENEIZAÇÃO : 6.699,75
		VARIAÇÃO : 0,9098

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: EDIFÍCIO REGENCY - VILA DOM PEDRO I

DATA: 03/01/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIO: 0,8

OBSERVAÇÃO:

Apto. Duplex (cobertura)

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.551,00
☒ Obsolescência	Idade 31 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 3 Acréscimo 0,05

GeoAvaliarPro®

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA ANTONIO MARCONDES - EDIFÍCIO CARBALLED	8.887,50	7.452,83	0,8386
☒ 2	RUA MARQUES DE OLINDA - EDIFÍCIO MARQUES OLINDA	6.660,00	7.396,66	1,1106
☒ 3	RUA MARQUES DE OLINDA - EDIFÍCIO ROQUE BRUNO	5.671,23	6.720,72	1,1851
☒ 4	RUA TEODORO BEAUREPAIRE - EDIFÍCIO REGENCY	6.791,92	6.380,41	0,9394
☒ 5	RUA TEODORO BEAUREPAIRE - EDIFÍCIO REGENCY	7.364,05	6.699,75	0,9098

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

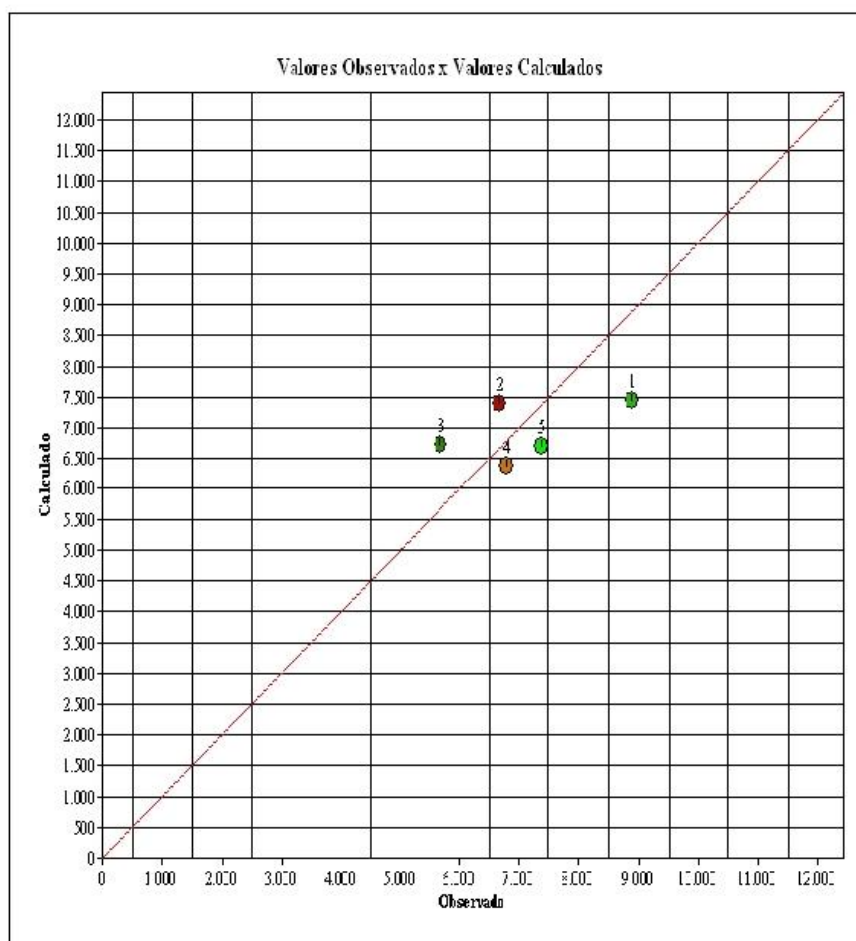
GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.887,50	7.452,83
2	6.660,00	7.396,66
3	5.671,23	6.720,72
4	6.791,92	6.380,41
5	7.364,05	6.699,75

GeoAvaliarPro®

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro®

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : RUA TEODORO BEAUREPAIRE 208 VILA DOM PEDRO I IPIRANGA SAO Data : 03/01/2025

Cliente : 3a VARA CÍVEL FORO IPIRANGA

Área terreno m² : 2.560,00

Edificação m² : 158,88

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.074,94

Desvio Padrão : 1.182,33

- 30% : 4.952,46

+ 30% : 9.197,42

Coeficiente de Variação : 16,7100

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.930,08

Desvio Padrão : 471,70

- 30% : 4.851,05

+ 30% : 9.009,10

Coeficiente de Variação : 6,8100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		10
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref 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	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.930,08

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.930,08000

VALOR TOTAL (R\$): 1.101.051,11

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.606,69

INTERVALO MÍNIMO : 6.606,70

INTERVALO MÁXIMO : 7.253,47

INTERVALO MÁXIMO : 7.253,46

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III