

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara – SP
Comarca de São Paulo – Estado de São Paulo

Processo nº 0003073-34.2024.8.26.0003

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITOS / DEVERES DO CONDÔMINO

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONJUNTO JARDINS DE GENÉVE

Requerida: ESPÓLIO DE MARIA RUTH DE JESUS RODRIGUES SOBREIRO

RESPONSÁVEL TÉCNICO

LUIZ FILIPE SANTIAGO

Engenheiro Civil – CREA/SP nº 506.209.0430/D

RESUMO

A perícia vem através do presente atender a determinação da Dra. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, Comarca de São Paulo, empreendendo prova técnica para apuração do valor de mercado do imóvel objeto da presente Ação.

O imóvel objeto da presente ação possui área útil de 97,86 m², registrado na matrícula nº92.304 do 8º CRI de São Paulo/SP, identificado como apartamento nº71, localizado no 7º andar do BLOCO A, integrante do EDIFÍCIO BIARRITZ, situado na Rua Humberto de Campos, 67, esquina com a Rua Domingos de Santa Maria, Vila Guarani (Z Sul), São Paulo, SP.

O trabalho pericial baseou-se nos procedimentos e especificações prescritos pela Norma Brasileira NBR 14.653-2/11, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma de Avaliações recomendada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O desenvolvimento dos trabalhos avaliatórios compreendeu a vistoria "in loco" para constatação da característica do imóvel avaliado, análise de mercado da região, pesquisa imobiliária da região de interesse e elaboração da avaliação.

O valor de mercado para venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 677.000,00 (Seiscentos e setenta e sete mil reais).**

SUMÁRIO

RESUMO2

1. OBJETIVO DO TRABALHO4

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....4

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 92.3045

4. VISTORIA6

 4.1. LOCALIZAÇÃO6

 4.2. TOPOGRAFIA.....8

 4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO8

 4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....8

 4.5. ZONEAMENTO8

 4.6. CONJUNTO JARDINS DE GENÉVE9

 4.6.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO9

 4.6.2. DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO10

 4.7. APARTAMENTO Nº71.....11

 4.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 7111

 4.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS.....11

 4.8. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS12

 4.9. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO.....12

 4.10. IDADE DA CONSTRUÇÃO12

 4.11. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO12

 4.11.1. VIA DE ACESSO12

 4.11.2. CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINS DE GENÉVE.....13

 4.11.3. APARTAMENTO Nº7118

5. AVALIAÇÃO24

 5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....25

 5.1.1. SITUAÇÃO PARADIGMA31

 5.1.2. VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA32

 5.1.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....32

 5.1.4. GRAU DE PRECISÃO.....33

6. CONCLUSÃO34

7. ENCERRAMENTO.....34

A N E X O I35

1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para venda do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14.653-1: 2019 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.643-2: 2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Área Útil da Unidade: Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Depreciação Física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Estado de Conservação: Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

Idade Estimada: Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

Padrão Construtivo: Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 92.304 DO 8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SÃO PAULO (Doc. às fls. 108/109 dos Autos).

O apartamento nº71, localizado no 7º andar ou 10º pavimento do Bloco "A" – "EDIFÍCIO BIARRITZ", integrante do "CONJUNTO JARDINS DE GENÉVE", situado na Rua Humberto de Campos ou Humberto Campos, nº67, esquina com a Rua Domingos de Santa Maria, no 42º Subdistrito – Jabaquara, possuindo a área privativa de 97,86 m², área comum do edifício de 27,559 m², área comum de paisagismo de 21,378 m² e área comum de garagem de 42,32 m², perfazendo um total de 167,739 m² de área de construção e 189,117 m² de área bruta, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 28,084 m², ou 0,802%, uma quota ideal nas despesas específicas de 1,559%, cabendo-lhe o direito à utilização de duas vagas na garagem coletiva do edifício, sujeita a atuação de manobrista. O referido conjunto acha-se construído em terreno perfeitamente descrito e caracterizado a matrícula nº 30.882, deste cartório.

Inscrição Municipal: 047.101.0059-4.

4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 13 de maio de 2025 às 09h00min, acompanhado pelo Sr. Ricardo Augusto Rodrigues Sobreiro.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Humberto de Campos, 67, apartamento nº71, Bloco A – Edifício Biarritz, Conjunto Jardins de Genève, Vila Guarani (Z Sul), São Paulo, SP.

Coordenadas: -23.63168, -46.63761

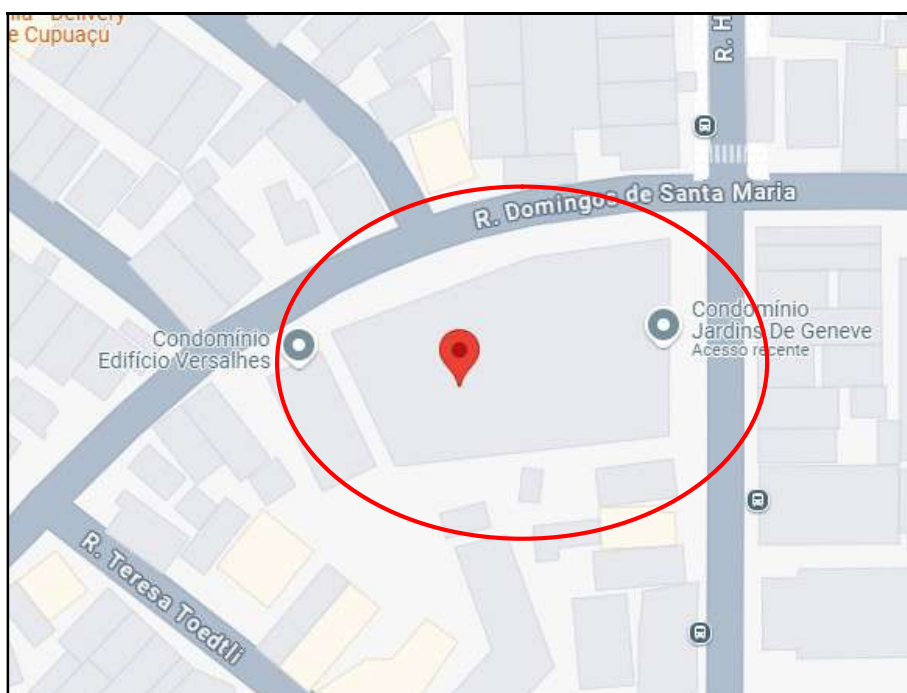


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia em declive para quem olha da Rua Humberto de Campos.

4.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviço.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

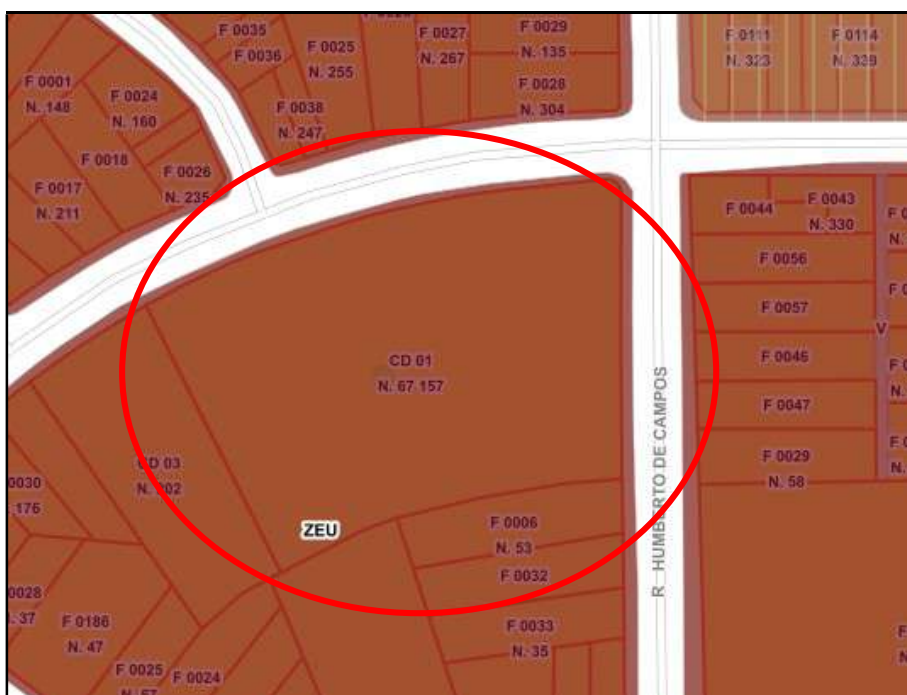
Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3 km)	x		
IX	Transporte Público	x		

4.5. ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU.

Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e

construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel.

4.6. CONJUNTO JARDINS DE GENÈVE

4.6.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Um terreno situado à Rua Domingos de Santa Maria, medindo 81,46 m (oitenta e um metros e quarenta e seis centímetros) de frente para a Rua Domingos de Santa Maria, em curva, por 50,00 m (cinquenta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 58,54 m (cinquenta e oito metros e cinquenta e quatro centímetros) em curva, encerrando a área de 3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados).

4.6.2. DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Conjunto Residencial Jardins de Genève é composto de 2 blocos de apartamentos, denominados Edifício "BIARRITZ" – Bloco "A" e "SAINT MORITZ" – Bloco "B", com 20 pavimentos, 02 sub-solos e ático para 148 apartamentos, na razão de 04 unidades por andar, 01 apartamento para o zelador, equipamento social e garagem de uso exclusivo com capacidade para abrigar 224 carros de passeio, em lugares indeterminados, sujeito à atuação de manobrista.

O condomínio possui portaria 24 horas, 02 (duas) piscinas, churrasqueira, salão de jogos (infantil e adulto), playground, quadra poliesportiva, academia, salão de festas e espaço gourmet.

O apartamento possui 02 vagas de garagem. Condomínio em torno de R\$ 1.200,00.



Fachada do bloco "A" do Conjunto Residencial Jardins de Genève.

4.7. APARTAMENTO Nº71

Apartamento nº71, com a área privativa de 97,86 m², área comum do edifício de 27,559 m², área comum de paisagismo de 21,378 m² e área comum de garagem de 42,32 m², perfazendo um total de 167,739 m² de área de construção e 189,117 m² de área bruta, correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 28,084 m², ou 0,802%, uma quota ideal nas despesas específicas de 1,559%, cabendo-lhe o direito à utilização de duas vagas na garagem coletiva do edifício, sujeita a atuação de manobrista.

4.7.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 71

O apartamento nº 71, localizado no 7º andar, do Conjunto Residencial Jardins de Genève – Bloco “A” – “Edifício Biarritz”, é composto por sala de estar, sala de jantar, 03 dormitórios sendo 01 suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço, quarto de empregada e banheiro de empregada.

4.7.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos do Apartamento são os seguintes:

Ambiente	Quant.	Piso	Parede	Teto
Sala de estar / Jantar	01	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Dormitório	03	Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro	02	Cerâmico	Azulejo	Forro em gesso
Cozinha	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Área de serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Quarto de empregada	01	Cerâmico	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro de empregada	01	Cerâmico	Azulejo	Forro em gesso

4.8. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS ÁREAS COMUNS

O Hall térreo e dos andares, são revestidos em porcelanato.

4.9. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO

As fachadas são revestidas recebendo pintura em látex.

4.10. IDADE DA CONSTRUÇÃO

Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 40 anos em regular estado de conservação.

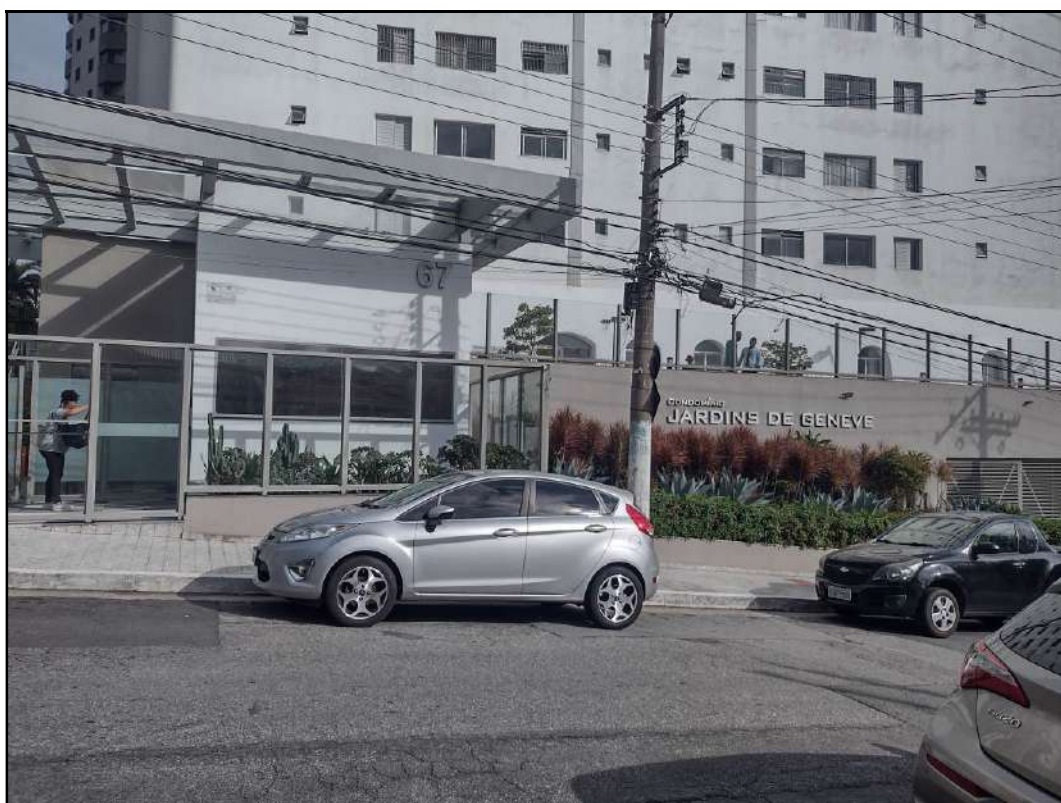
4.11. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

4.11.1. VIA DE ACESSO



Via de acesso – Rua Humberto de Campos.

4.11.2. CONJUNTO RESIDENCIAL JARDINS DE GENÈVE



Vista da entrada do Condomínio Jardins de Genève.



Vista da identificação do Condomínio Jardins de Genève.



Vista da fachada do bloco "A" – "Edifício Biarritz".



Vista interna do Condomínio.



Vista da quadra poliesportiva.



Vista do playground.



Vista da sala de ginástica.



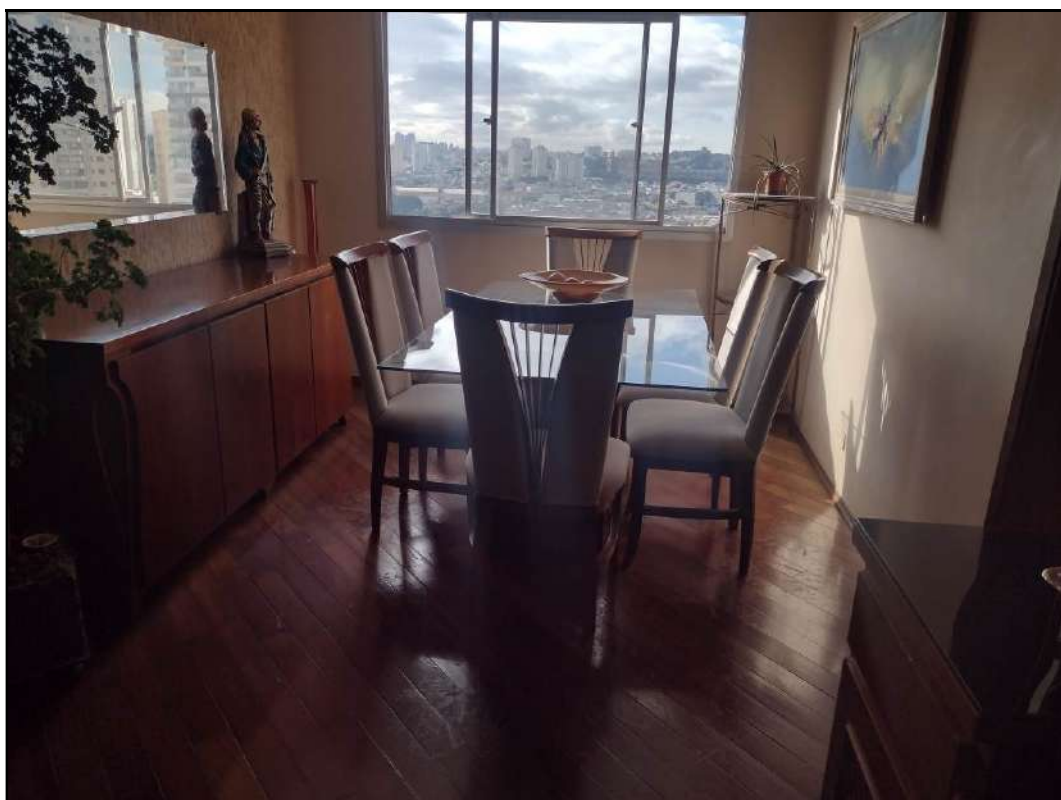
Vista da churrasqueira.



Vista da piscina.



Vista interna do Condomínio.

4.11.3. APARTAMENTO Nº71

Vista da sala de jantar.



Vista da sala de estar.



Vista da cozinha.



Vista da área de serviço.



Vista do quarto de empregada.



Vista do banheiro de empregada.



Vista de um dos dormitórios.



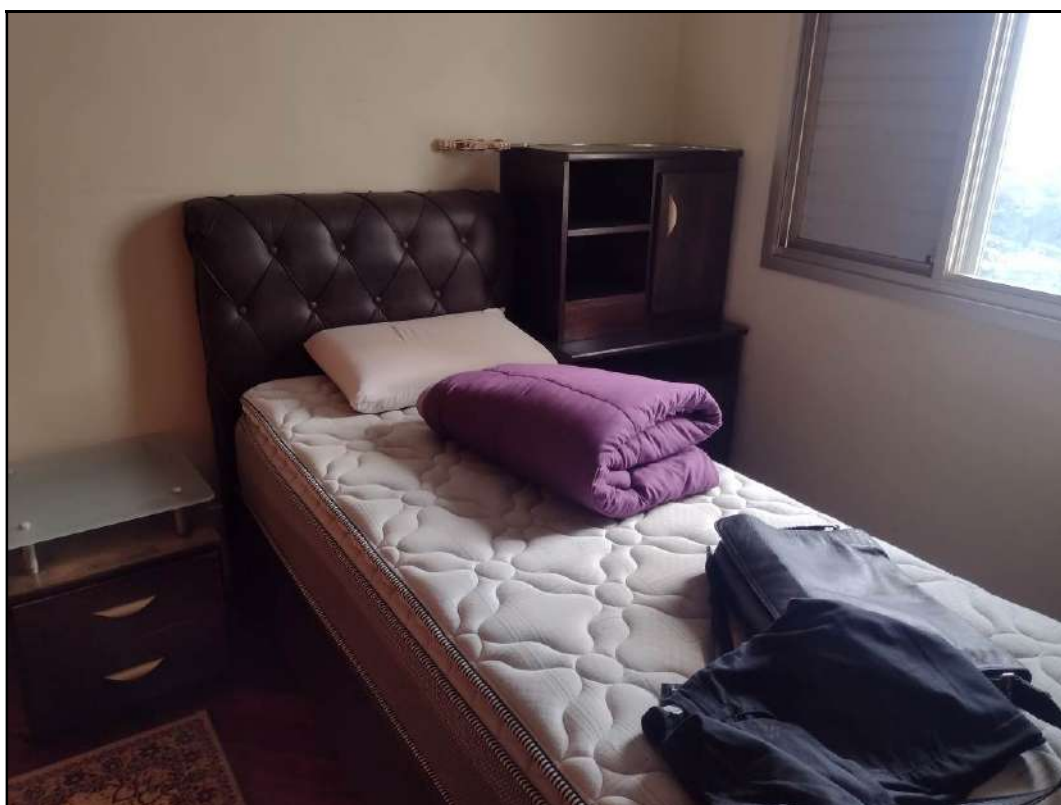
Vista do banheiro da suíte.



Vista de um dos dormitórios.



Vista do banheiro.



Vista de um dos dormitórios.

5. AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos” que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE:2011 e Valores de Edificação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

Na presente avaliação, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com o 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.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta;

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada. Para aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, será adotado o processo de homogeneização, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando, obedecendo os seguintes fatores:

a- Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado

no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

b- Fator Localização: Para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

c- Idade das Benfeitorias: A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

d- Padrão Construtivo das Benfeitorias: As diferenças de padrão construtivo devem ser 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 Ibapec.

5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

De acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", estudo procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibapec/SP, o imóvel avaliando será classificado como sendo do tipo **"Apartamento Padrão Médio c/ Elevador" item 1.3.3.**

Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Índice Pc			Idade Ref. Ir (anos)	Valor Resid. R (%)
			Mín.	Méd.	Máx.		
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1 Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
		1.1.2 Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 Casa	1.2.1 Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		1.2.2 Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		1.2.3 Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		1.2.4 Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		1.2.5 Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		1.2.6 Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		1.2.7 Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		1.2.8 Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 Apartamento	1.3.1 Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples s/ elev.	3,180	3,533	3,827	60	20%
		1.3.2 Padrão Simples c/ elev.	3,562	3,958	4,354	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio s/ elev.	3,828	4,218	4,640	60	20%
		1.3.3 Padrão Médio c/ elev.	4,568	5,075	5,583	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior s/ elev.	5,377	5,974	6,572	60	20%
		1.3.4 Padrão Superior c/ elev.	6,144	6,827	7,089	60	20%
		1.3.5 Padrão Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
		1.3.6 Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
		2.1.1 Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
2. Comercial, Serviço e Industrial.	2.1 Escritório	2.1.2 Padrão Simples s/ elev.	3,378	3,753	4,013	70	20%
		2.1.2 Padrão Simples c/ elev.	3,742	4,158	4,573	70	20%
		2.1.3 Padrão Médio s/ elev.	4,014	4,330	4,763	60	20%
		2.1.3 Padrão Médio c/ elev.	4,745	5,273	5,767	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior s/ elev.	5,206	5,784	6,363	60	20%
		2.1.4 Padrão Superior c/ elev.	5,768	6,371	7,072	60	20%
		2.1.5 Padrão Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
		2.1.6 Padrão Luxo	9,935	10,376	-	50	20%
	2.2 Galpão	2.2.1 Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		2.2.2 Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		2.2.3 Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		2.2.4 Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		3.1.2 Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		3.1.3 Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

O valor unitário do avaliando, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R) \quad \text{sendo:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na anterior.

K = coeficiente de ROSS/HEIDECK

$$\text{ROSS: } D = 1 - (1 - r) (x + x^2) 2 n n^2$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) . C$$

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,668	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169

46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

- na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação do imóvel será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado em que se encontram: sistema estrutural, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como na mesma região, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

Amostra	Dados	Valor (R\$)
01	Endereço: Rua Humberto de Campos, 67 Área Útil: 97,86 m ² Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretora Sra. Soll Telefone: (11) 91050-0007	749.000,00
		
02	Endereço: Rua Humberto de Campos, 67 Área Útil: 97,86 m ² Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretor Sr. Dante Telefone: (11) 98481-5979	797.000,00
		
03	Endereço: Rua Maracá, 132 Área Útil: 100,00 m ² Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretor Sr. Flávio Telefone: (11) 97115-5718	869.000,00

Amostra	Dados	Valor (R\$)
		
04	Endereço: Avenida Diederichsen, 1079 Área Útil: 88,00 m ² Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretora Sra. Siene Telefone: (11) 97455-1058	990.900,00
		
05	Endereço: Rua Lucrécia Maciel, 236 Área Útil: 100,00 m ² Quantidade de Vagas: 2 Contato: Corretor Sr. Francisco Telefone: (11) 97139-3180	989.000,00
		



O valor médio das ofertas devidamente Homogeneizadas é igual a **R\$ 6.913,35/m² (Seis mil, novecentos e treze reais e trinta e cinco centavos)** o metro quadrado de área útil para venda, para a data base de maio de 2025.

Com esse Valor Básico Unitário, teremos o valor do Imóvel objeto da presente Ação.

5.1.1. SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma média adotada no presente trabalho é a seguinte:

- Tipologia do Imóvel: Apartamento Padrão Médio com elevador.
- Idade Estimada: 40 anos
- Estado de Conservação: regular
- Área Útil: 97,86 m²
- Quantidade de Vagas: 2

5.1.2. VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA

O valor do Imóvel será dado pela seguinte fórmula:

$$V_i = A_c \times V_u \quad \text{sendo:}$$

V_i = Valor do Imóvel

A_c = Área útil = 97,86 m²

V_u = Valor Básico Unitário = R\$ 6.913,35 /m²

Substituindo teremos:

$$V_i = 97,86 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.913,35 / \text{m}^2$$

V_i = R\$ 676.540,43 ou em números redondos

V_i = R\$ 677.000,00 – Maio/2025

(Seiscentos e setenta e sete mil reais).

5.1.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A tabela a seguir apresenta a fundamentação do trabalho realizado por este signatário, destacando os resultados obtidos:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de	Apresentação de informações	Apresentação de informações	Apresentação de informações

	mercado	relativas a todas as características dos dados analisadas com foto e características observadas pelo autor do laudo	relativas a todas as características dos dados analisados	relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
Graus		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação: II				

5.1.4. GRAU DE PRECISÃO

De acordo com a Norma Brasileira ABNT 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos, temos a tabela a seguir:

Grau de Precisão		
Média Saneada:		R\$ 6.913,35 /m ²
Intervalo de Confiança 80%	Limite Mínimo:	R\$ 6.700,97 /m ²
	Limite Máximo:	R\$ 7.125,73 /m ²
Coeficiente de Variação:		4,48
Grau de Precisão:		III

6. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos efetuados, segundo a metodologia descrita em capítulo específico, o Valor de Mercado para a Venda do imóvel atinge o montante de **R\$ 677.000,00 (Seiscentos e setenta e sete mil reais)**, para a data-base de **Maior de 2025**.

Valor de Mercado para Venda: R\$ 677.000,00

(Seiscentos e sessenta e sete mil reais).

Data base: Maio/2025

7. ENCERRAMENTO

Dando por encerrado o seu Trabalho, digitou o presente Laudo que se compõe de 33 (trinta e três) folhas escritas de um só lado, Anexos com Pesquisa de Elementos, todas rubricadas pelo Autor, incluindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a disposição deste Juízo para quaisquer esclarecimentos necessários.

LUIZ FILIPE SANTIAGO
CREA nº 506.209.0430-D

Certificado como Engenheiro de avaliações, qualificação A pelo IBAPE NACIONAL (2023)
Pós Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações pela FAAP/IBAPE
Especialista em Construções Civis – Excelência Construtiva e Anomalias pela Universidade Mackenzie
Perito Judicial Atuante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Assistente Técnico da Prefeitura do Município de São Paulo desde 2014
Membro Titular do IBAPE/SP nº 2.299

ANEXO I

PESQUISA DE PREÇO UNITÁRIO

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Avaliação - Conjunto Jardins de Genève x Maria Ruth**DATA :** 16/05/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENEFITÓRIA :** 0,7**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Índice 40 Estado de Conservação C - REGULAR apartamento médio c/ elev.
☒ Padrão	
☐ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,04

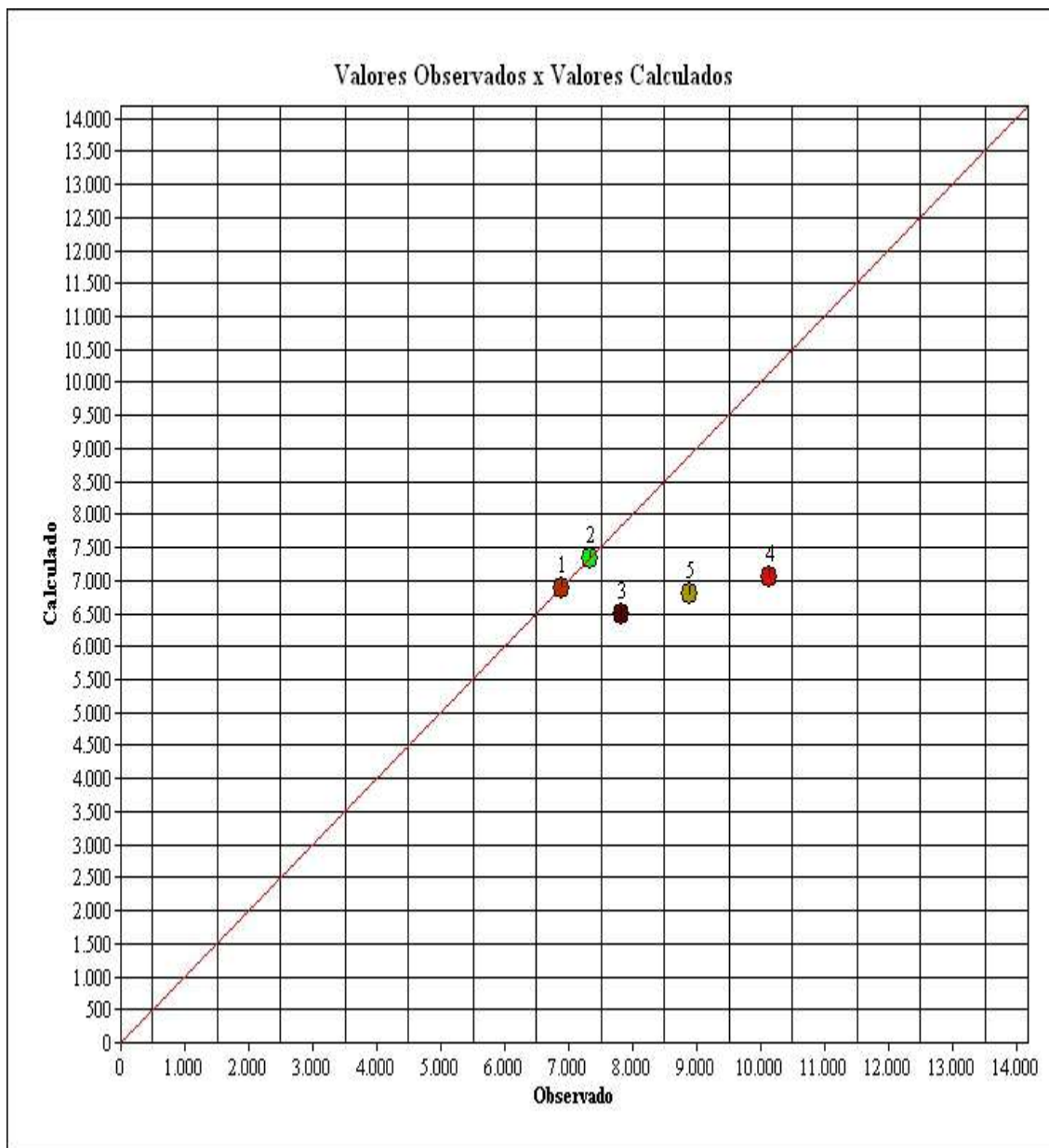


Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Humberto de Campos,67	6.888,41	6.888,41	1,0000
☒ 2	Rua Humberto de Campos,67	7.329,86	7.329,86	1,0000
☒ 3	Rua Maracá ,132	7.821,00	6.491,04	0,8300
☒ 4	Avenida Diederichsen ,1079	10.134,20	7.053,11	0,6960
☒ 5	Rua Lucrécia Maciel,236	8.901,00	6.804,32	0,7644

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.888,41	6.888,41
2	7.329,86	7.329,86
3	7.821,00	6.491,04
4	10.134,20	7.053,11
5	8.901,00	6.804,32

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Humberto de Campos 67 Conjunto Residencial Jardins de Genève Data : 16/05/2025

Cliente : Luiz Filipe Santiago

Área terreno m² : 100,00

Edificação m² : 97,86

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.214,90

Desvio Padrão : 1.308,86

- 30% : 5.750,43

+ 30% : 10.679,36

Coeficiente de Variação : 15,9300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.913,35

Desvio Padrão : 309,79

- 30% : 4.839,34

+ 30% : 8.987,35

Coeficiente de Variação : 4,4800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.913,35

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.913,35000

VALOR TOTAL (R\$) : 676.540,43

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 6.700,96

INTERVALO MÁXIMO : 7.125,74

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 6.700,97

INTERVALO MÁXIMO : 7.125,73

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO N° 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Humberto de Campos

NÚMERO : 67

COMP.: Conjunto Residencial Jabaquara

BAIRRO : Vila Guarani (Z Sul)

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 04311-080 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,86 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 97,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 749.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Soll

TELEFONE: (11)-91050000

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jabaquara-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-98m2-venda-RS749000-id-2765109707/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 6.888,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.888,00
PADRÃO Fp :	0,00	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 16/05/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Humberto de Campos

NÚMERO : 67

COMP.: Conjunto Residencial JABARRO : Vila Guarani (Z Sul)

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 04311-080 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,547 IDADE: 40 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 97,86 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 97,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 797.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Dante

TELEFONE: (11)-98481597

OBSERVAÇÃO :

<https://www.imovelfeb.com.br/propriedades/apartamento-espacoso-de-03-dormitorios-na-vila-guarani-3009189076.htm>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.329,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.329,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 16/05/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maracá

NÚMERO : 132

COMP.: Condomínio Edifício CarBAIRRO : Vila Guarani (Z Sul)

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP : 04313-210 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,645 IDADE: 34 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 869.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Flávio

TELEFONE : (11)-9711551

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894036636/comprar/apartamento-3-quartos-vila-guarani-sao-paulo?from_route=%22condominium_page%22

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.821,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -831,81	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.491,11
PADRÃO Fp : -498,15	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,83
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 16/05/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Diederichsen

NÚMERO : 1079

COMP.: Condomínio Edifício Salsobra

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 04310-000 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe): 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,833 IDADE: 19 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 88,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 88,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 990.900,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretora Sra. Siene

TELEFONE: (11)-97455198

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-conceicao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-88m2-venda-RS990900-id-2801734735/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 10.134,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -2.435,62	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.053,00
PADRÃO Fp : -645,48	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,698
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 16/05/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/05/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Lucrecia Maciel

NÚMERO : 236

COMP.: Condomínio Edifício Rocobarro : Vila Guarani (Z Sul)

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: 04314130 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE: Leste

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 5,583 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,725 IDADE: 27 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 100,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 989.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA :

CONTATO : Corretor Sr. Francisco

TELEFONE: (11)-971393

OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-guarani-zona-sul-zona-sul-sao-paulo-sp-100m2-id-2796917016/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.901,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -1.529,74	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.804,00
PADRÃO Fp : -566,93	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,76
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 16/05/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1