

# **Laudo Técnico**

**1ª VARA CÍVEL**

**COMARCA DE INDAIATUBA - SP**

**PROCESSO Nº:**

1001953-53.2019.8.26.0248

**REQUERENTE:**

JOÃO CLARO DA SILVA E OUTROS

**REQUERIDOS:**

ESTEVAM RIBEIRO DOS SANTOS E OUTROS

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP.**

**AUTOS Nº: 1001953-53.2019.8.26.0248**

**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**, Engenheira, Perita Judicial, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **JOÃO CLARO DA SILVA E OUTROS**, em face de **ESTEVAM RIBEIRO DOS SANTOS E OUTROS**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte:

**LAUDO**

Termos em que,  
P. Deferimento  
Indaiatuba, 15 de maio de 2023.



**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**  
**CREA/SP:5.063.173.950**

## Sumário

<b>I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>5</b>
<b>II - VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
<b>II.1 - DA VISTORIA IN LOCO .....</b>	<b>5</b>
<b>II.2 - LOCAL .....</b>	<b>6</b>
<b>II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
<b>II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL .....</b>	<b>6</b>
<b>II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS .....</b>	<b>8</b>
<b>II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>II.3 - DO IMÓVEL.....</b>	<b>9</b>
<b>II.3.1 - TERRENO.....</b>	<b>9</b>
<b>II.3.2 - BENFEITORIAS:.....</b>	<b>10</b>
<b>III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>22</b>
<b>IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....</b>	<b>29</b>
<b>IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>29</b>
<b>IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....</b>	<b>40</b>
<b>V. - CONCLUSÃO .....</b>	<b>41</b>
<b>VI. - ENCERRAMENTO .....</b>	<b>42</b>

## **RESUMO**

### **VALOR DO IMÓVEL**

**R\$ 183.000,00**

**(cento e oitenta e três mil reais)**

**Válido para maio de 2.023.**



**Vista da fachada do Edifício Brasilmanz I, onde está situado o Imóvel Avaliando.**

## I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se uma ação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerida por **JOÃO CLARO DA SILVA E OUTROS**, em face de **ESTEVAM RIBEIRO DOS SANTOS E OUTROS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE INDAIATUBA - SP**, AUTOS Nº: **1001953-53.2019.8.26.0248**.

Este laudo tem por objetivo avaliar o seguinte imóvel:

**Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 1.013, apto nº 714, Condomínio Edifício Brasilmanz I, Vila Leopoldina, São Paulo/SP, matriculado sob nº 33.157, no 10º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo.**

## II – VISTORIA

### II.1 - DA VISTORIA IN LOCO

No ato da vistoria, previamente agendada para o dia 28 de fevereiro de 2.023, às 12h00min, as partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil, sendo a equipe da signatária recebida pelo zelador do Edifício, Sr. Abel Cravo.

Durante as diligências não foi possível acessar o imóvel. Foi informado pelo zelador que o Requerido não mora no local. A avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

*"Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: (...) c) vistoria externa no caso de unidades isoladas. (...)"*

## II.2 - LOCAL

### II.2.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

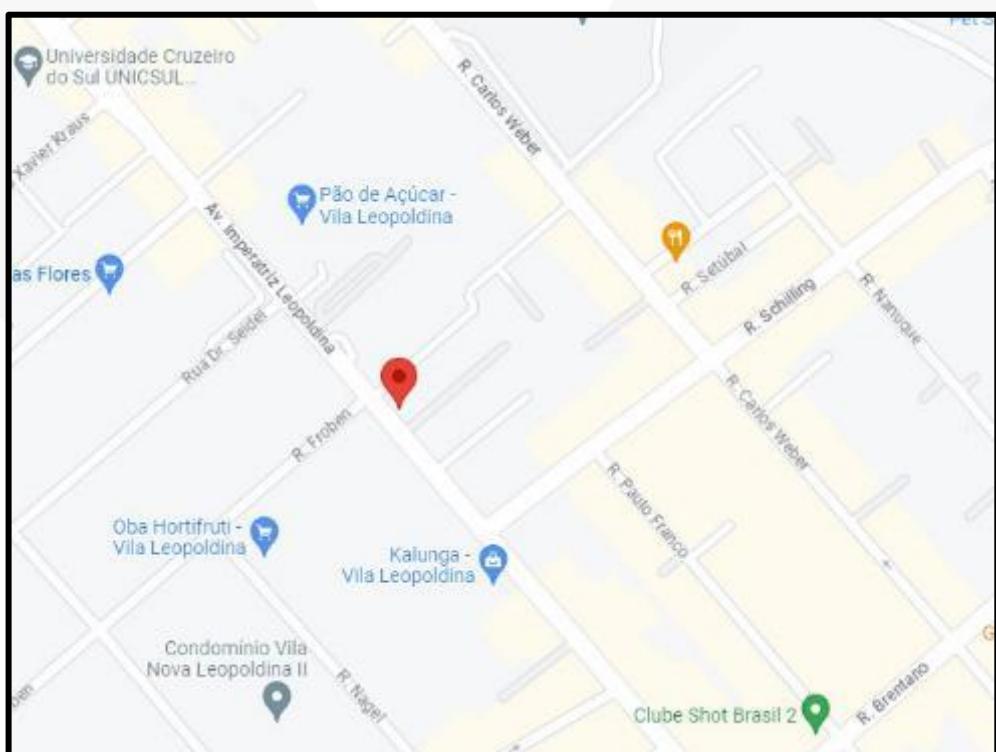
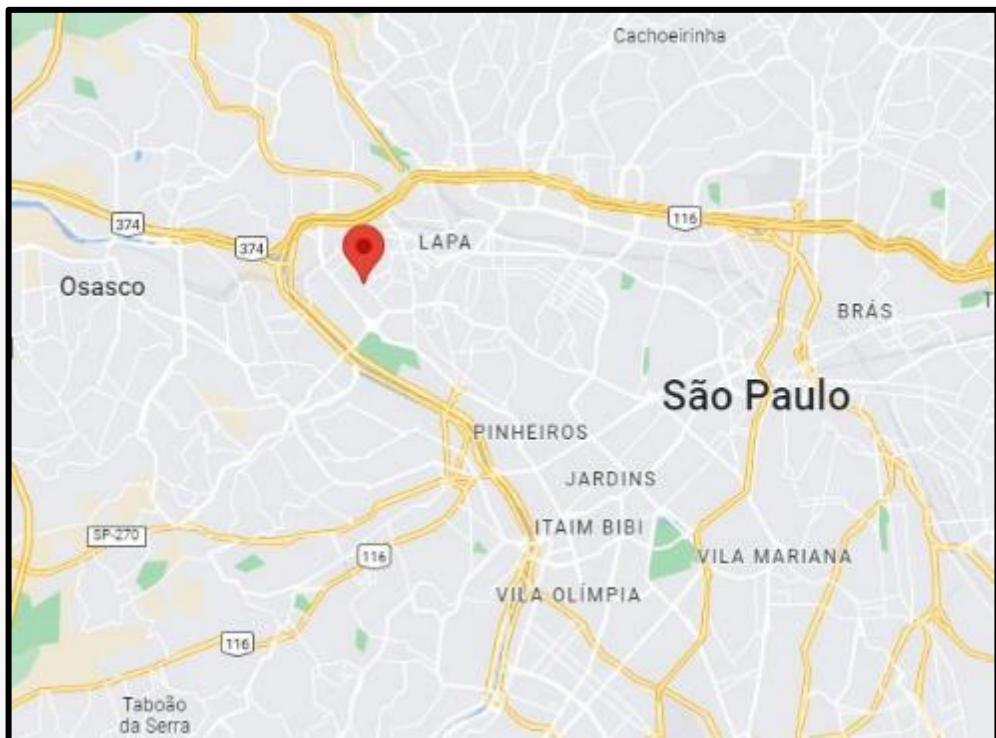
O imóvel em questão situa-se na:

- ✓ **Avenida Imperatriz Leopoldina, nº 1.013, apto nº 714, Edifício Brasilmanz I, Vila Leopoldina, São paulo/SP**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Visconde D'Asseca e Rua Frei Tito de Alencar Lima.**

### II.2.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com o Mapa de Zoneamento Municipal, o imóvel está localizado em **Zona Mista – “ZM”**.

**A reprodução do Mapa Oficial da Cidade, utilizando o *Google Maps* ilustra a localização do imóvel.**



**A foto aérea capturada através do *Google Earth*, a seguir, ilustra a região onde se situa o imóvel (Edifício Brasilmanz I), objeto da presente ação.**



### **II.2.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo nas proximidades.

## II.2.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, residencial e comercial. Está localizado na zona oeste da cidade de São Paulo - SP.

A ocupação é caracterizada por edifícios e casas, com padrão construtivo de simples a alto, de acordo com a classificação constante no "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – IBAPE/SP".

A ocupação comercial é caracterizada por diversos mercados, padarias, lojas diversas, consultórios dentre outros.

## II.3 - DO IMÓVEL

### II.3.1 - TERRENO

Topografia: Plana;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

## II.3.2 - BENFEITORIAS:

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontram-se um edifício com características de uso residencial/comercial de padrão simples.

### **- DO EDIFÍCIO**

O Condomínio onde está localizado o imóvel avaliando, constitui-se de 1 prédio de uso residencial e comercial, com 9 andares e 1 subsolo garagem, servido por 2 elevadores.

### **- DA UNIDADE AVALIANDA**

O apartamento nº 714 do Condomínio Edifício Brasilmanz I, objeto da presente avaliação, está localizado no 7º andar, e possui área privativa de 30,20 m<sup>2</sup>.

Considerando-se a sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 50 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Simples" de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

As características construtivas do Condomínio Edifício Brasilmanz I, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, objeto da lide, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:

## FOTO 01



VISTA PARCIAL DA AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, NO TRECHO  
ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO, À ESQUERDA DE QUEM DA  
MENCIONADA VIA O OBSERVA.

**FOTO 02**

VISTA PARCIAL DA AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, NO TRECHO  
ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO, À DIREITA DE QUEM DA  
MENCIONADA VIA O OBSERVA.

## FOTO 03

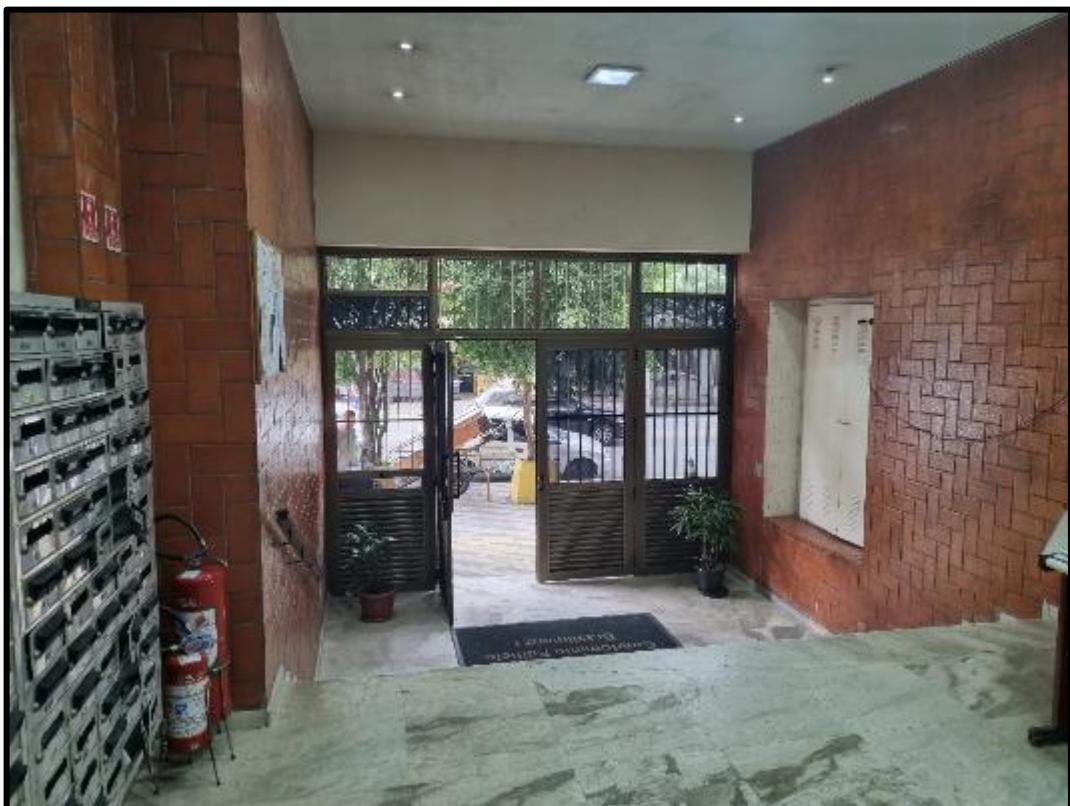


FACHADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASILMANZ I, ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

**FOTO 04**

VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO, PODENDO-SE OBSERVAR O PORTÃO SOCIAL E O PORTÃO DA GARAGEM.

## FOTO 05



VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.

## FOTO 06



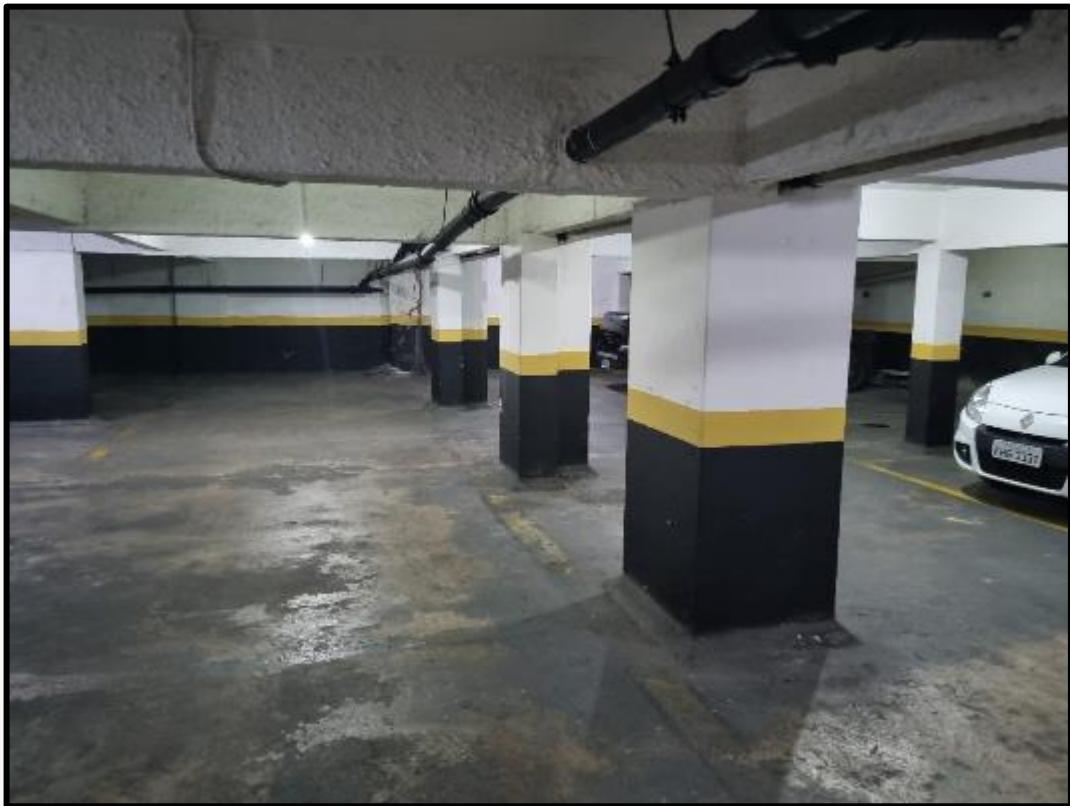
VISTA DO HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO, PODENDO-SE OBSERVAR OS ELEVADORES.

**FOTO 07**



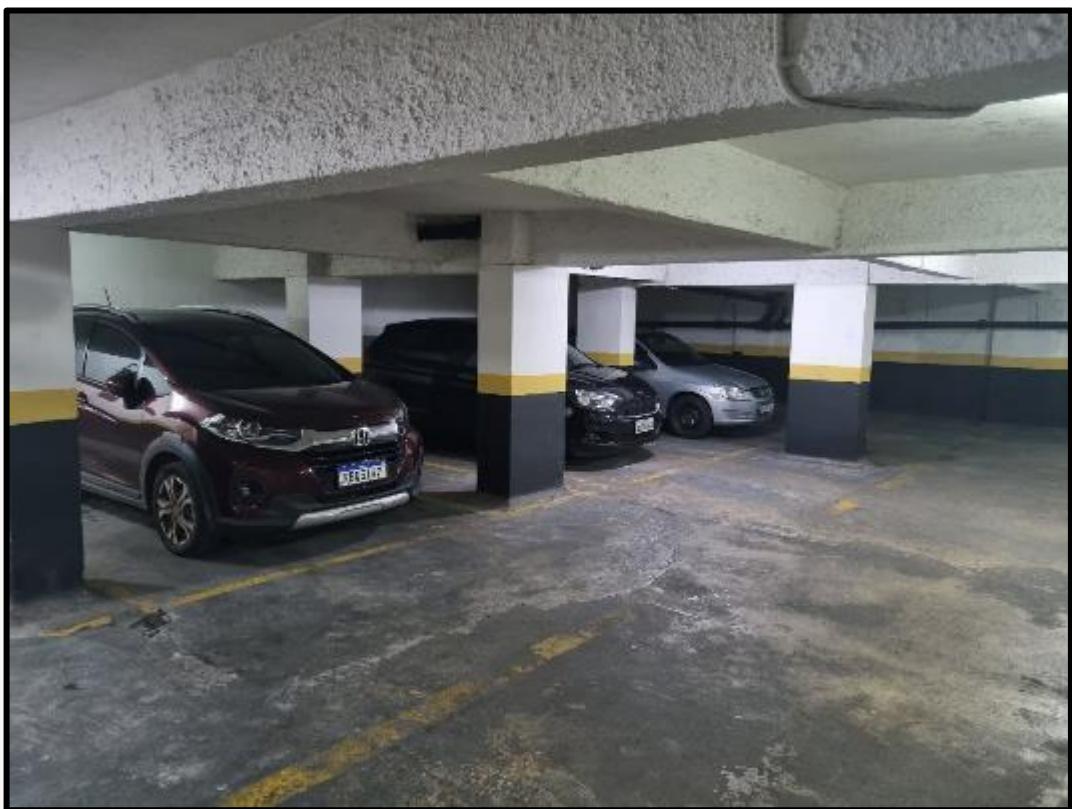
VISTA GERAL DA GARAGEM.

**FOTO 08**



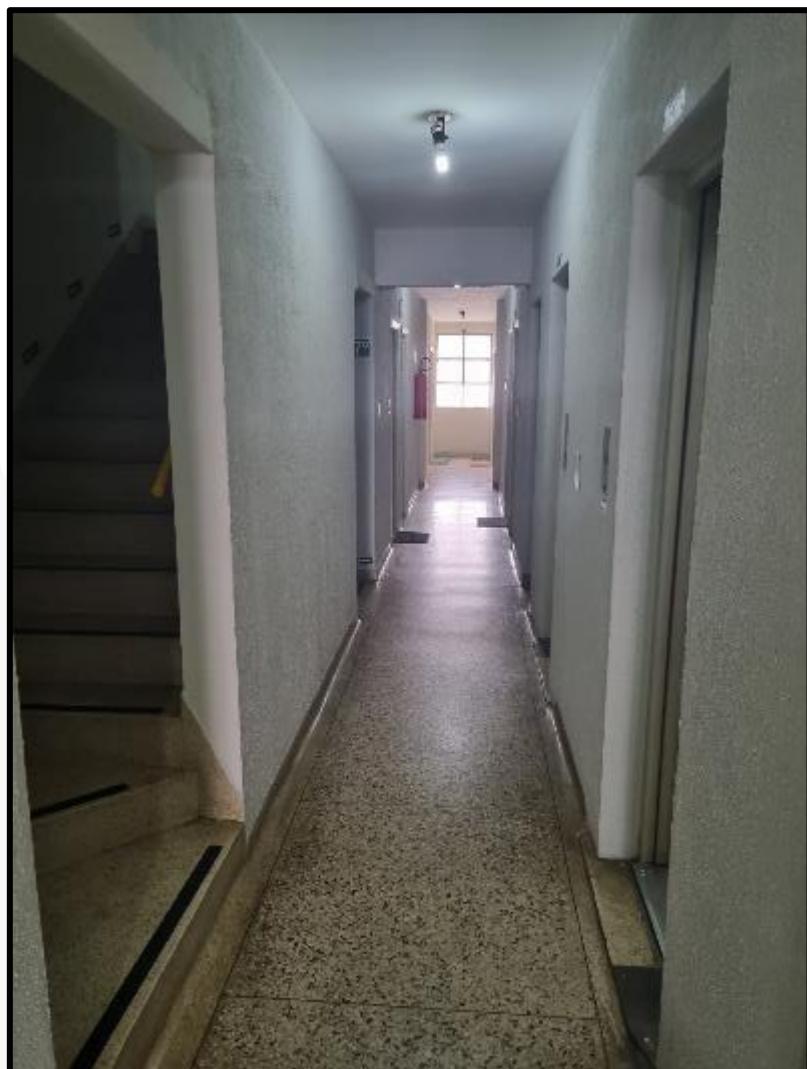
VISTA GERAL DA GARAGEM.

## FOTO 09



VISTA GERAL DA GARAGEM.

## FOTO 10



VISTA DO CORREDOR DE ACESSO AOS APARTAMENTOS DO 7º ANDAR,  
ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

## FOTO 11



VISTA DA PORTA DE ACESSO AO APARTAMENTO Nº 714, UNIDADE AVALIANDA.

### III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "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 Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

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 as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas rationalizações prévias e, a

partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

**A) OFERTA:** Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual super-estimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

**E) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** Transporte dos elementos para o local da avaliação empregando índices locais publicados na Planta Genérica de Valores, editada pela Municipalidade.

**C) PADRÃO CONSTRUTIVO:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R<sub>8N</sub> do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>
			Com elevador	6,144	<b>6,827</b>
		1.1.5- Padrão Fino		7,090	<b>7,410</b>
		1.1.6- Padrão Luxo		7,984	<b>8,683</b>
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		2,081	<b>2,313</b>
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>
			Com elevador	5,768	<b>6,371</b>
		2.1.5- Padrão Fino		7,073	<b>7,929</b>
		2.1.6- Padrão Luxo		9,935	<b>10,376</b>

**D) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:** Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heidecke prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte formula:

$$foc = R + K (1 - R), \text{ sendo:}$$

foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = coeficiente de Ross - Heidecke.

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	

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

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo 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 da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

## IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### IV.1.-AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda na mesma região geo-econômica (**todos os elementos utilizados estão situados no mesmo Edifício do imóvel avaliado**). Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$V_u = R\$ 6.070,71/m^2$$

OBS: O valor unitário de R\$ 6.070,71/m<sup>2</sup> (seis mil e setenta reais e setenta e um centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir:


GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 1

NÚMERO DA FESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023
 UTILIZADO
DATA DA FESQUISA : 15/05/2023

SETOR : QUADRA :
ÍNDICE DO LOCAL : 0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDERECO : AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA
NÚMERO : 1015

COMP.: COD: 98824
BAIRRO : VILA LEOPOLDINA
CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05305-012
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) M<sup>2</sup> : 1,00
TESTADA - (cf) m : 1,00
PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direto
FORMATO : Regular
ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento
ESTADO : Original
FAZER :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.
COEF. PADRÃO : 3,755
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparo simples

COEF. DEP. (K) : 0,374
IDADE : 50 anos
FRAÇÃO : 0,00
TAXA : 0,00
VAGAS COB. : 0
VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup> : 27,00
ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00
GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00
TOTAL M<sup>2</sup> : 27,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0
SUPERIORES : 2 PLAYGROUND : 0
FISCINA : 0
APTO/ANDAR : 16
SALÃO DE FESTAS : 0
SUB-SOLOS : 1

**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\$) : 215.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : (11) 4020-1955
TELEFONE : (11)-40201955

**OBSEVAÇÃO :**

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (loc) : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.166,67
OBsolescência (obs) : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.166,67
Padrão (p) : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
	FT ADICIONAL 07 : 0,00	


GeoAvalHarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA RICHA** 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023
 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/05/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0.00
CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDERECO : AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA
NÚMERO : 1015

COMP.: COD: 1266179 BAIRRO : VILA LEOPOLDINA
CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05305-012 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) M<sup>2</sup> : 1,00
TESTADA - (cf) m : 1,00
PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta
FORMATO : Regular
ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento
ESTADO : Original
FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.
COEF. PADRÃO : 3,755
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparo simples

COEF. DEP. (K) : 0,374
IDADE : 50 anos
FRAÇÃO : 0,00
TAXA : 0,00
VAGAS COB. : 0
VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup> : 35,00
ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00
GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00
TOTAL M<sup>2</sup> : 35,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0
SUPERIORES : 2 PLAYGROUND : 0
PISCINA : 0
APTO/ANDAR : 16
SALÃO DE FESTAS : 0
SUB-SOLOS : 1

**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\$) : 240.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR

CONTATO : (11) 4020-1955
TELEFONE : (11)-40201955

**OBSESSAÇÂO :**

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO RICHA : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.171,43
OBSESSCÊNCIA RICHA : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.171,43
PADRÃO RICHA : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIÂO : 1,0000
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
	FT ADICIONAL 07 : 0,00	


GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 3

**NÚMERO DA FESQUISA :** SÃO PAULO - SP - 2023  
**SETOR :** QUADRA : **ÍNDICE DO LOCAL :** 0,00

**UTILIZADO** **DATA DA FESQUISA :** 15/05/2023  
**CHAVE GEOGRÁFICA :**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDERECO :** AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA  
**COMP. COD:** 2578812220 **BAIRRO :** VILA LEOPOLDINA  
**CEP :** 05305-012 **UF:** SP

**NÚMERO :** 1015  
**CIDADE :** SÃO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

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

**DADOS DO TERRENO**

**ÁREA (Ar) M<sup>2</sup>:** 1,00 **TESTADA - (cf) m:** 1,00 **PROF. EQUIV. (Pe):** 1,00  
**ACESSIBILIDADE :** Direta **FORMATO :** Regular **ESQUINA :** Sim  
**TOPOGRAFIA :** plano  
**CONSISTÊNCIA :** seca

**DADOS DO APARTAMENTO**

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Apartamento **ESTADO :** Original **FACE :**

**CARACTERÍSTICAS**

**PADRÃO :** apartamento simples c/ elev. **COEF. PADRÃO :** 3,755 **CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparo simples  
**COEF. DEP. (K) :** 0,374 **IDADE:** 50 anos **FRAÇÃO :** 0,00 **TAXA :** 0,00 **VAGAS COB.:** 0 **VAGAS DESCOB.:** 0

**DIMENSÕES**

**A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:** 45,00 **ÁREA COMUM M<sup>2</sup>:** 0,00 **GARAGEM M<sup>2</sup>:** 0,00 **TOTAL M<sup>2</sup>:** 45,00

**EDIFÍCIO**

**DORMITÓRIOS :** 1 **SUÍTES :** 0 **W.C. :** 1 **QUARTO EMPREGADAS :** 0 **FISCINA :** 0 **SALÃO DE FESTAS:** 0  
**ELEVADORES :** 2 **PLAYGROUND :** 0 **SUPERIORES :** 0 **APTO/ANDAR :** 16 **SUB-SOLOS :** 1

**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\$):** 240.000,00 **VALOR LOCAÇÃO (R\$):** 0,00  
**IMOBILIÁRIA :** RE/MAX GOLD  
**CONTATO :** (11) 3384-4574 **TELEFONE :** (11)-33844574

**OBSEVAÇÃO:**

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (loc.)	0,00	PT ADICIONAL 01: 0,00 <b>VALOR UNITÁRIO:</b> 4.800,00
OBsolescência (obs.)	0,00	PT ADICIONAL 02: 0,00 <b>HOMOGENEIZAÇÃO:</b> 4.800,00
Padrão (p.)	0,00	PT ADICIONAL 03: 0,00 <b>VARIAÇÃO:</b> 1,0000
VAGAS	0,00	PT ADICIONAL 04: 0,00 PT ADICIONAL 05: 0,00 PT ADICIONAL 06: 0,00


GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA RICHA** 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023
 UTILIZADO
DATA DA PESQUISA : 15/05/2023

SETOR : QUADRA :
ÍNDICE DO LOCAL : 0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDERECO : AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA
NÚMERO : 1015

COMP.: COD: 2606391971
BAIRRO : VILA LEOPOLDINA
CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05305-012
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) M<sup>2</sup> : 1,00
TESTADA - (cf) m : 1,00
PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta
FORMATO : Regular
ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento
ESTADO : Original
FAZER :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.
COEF. PADRÃO : 3,755
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparo simples

COEF. DEP. (K) : 0,374
IDADE : 50 anos
FRAÇÃO : 0,00
TAXA : 0,00
VAGAS COB. : 0
VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup> : 31,00
ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00
GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00
TOTAL M<sup>2</sup> : 31,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0
SUPERIORES : 2 PLAYGROUND : 0
ESTOQUE/ANDAR : 16
FISCINA : 0
SALÃO DE FESTAS : 0
SUB-SOLOS : 1

**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\$) : 220.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RE/MAX GOLD

CONTATO : (11) 3384-4574
TELEFONE : (11)-33844574

**OBSESSAÇÂO :**

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (loc) : 0,00	IT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.387,10
OBSESSCÊNCIA (obs) : 0,00	IT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.387,10
PADRÃO (p) : 0,00	IT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIÂO : 1,0000
VAGAS : 0,00	IT ADICIONAL 04 : 0,00	
	IT ADICIONAL 05 : 0,00	
	IT ADICIONAL 06 : 0,00	
	IT ADICIONAL 07 : 0,00	


GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 5

**NÚMERO DA FESQUISA :** SÃO PAULO - SP - 2023

**UTILIZADO** **DATA DA FESQUISA :** 15/05/2023

**SETOR :** QUADRA :

**ÍNDICE DO LOCAL :** 0.00

**CHAVE GEOGRÁFICA :**

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

**ENDERECO :** AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA

**NÚMERO :** 1015

**COMP. COD:** 2934000145

**BAIRRO :** VILA LEOPOLDINA

**CIDADE :** SÃO PAULO - SP

**CEP :** 05305-012

**UF:** SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

**PIVAMENTAÇÃO**

**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) M<sup>2</sup>:** 1,00

**TESTADA - (cf) m:** 1,00

**PROF. EQUIV. (Pe):** 1,00

**ACESSIBILIDADE :** Direta

**FORMATO :** Regular

**ESQUINA :** Sim

**TOPOGRAFIA :** plano

**CONSISTÊNCIA :** seca

**DADOS DO APARTAMENTO**

**TIPO DA EDIFICAÇÃO :** Apartamento

**ESTADO :** Original

**FACE :**

**CARACTERÍSTICAS**

**PADRÃO :** apartamento simples c/ elev.

**COEF. PADRÃO :** 3.755

**CONSERVAÇÃO :** d - entre regular e reparo simples

**COEF. DEP. (K) :** 0,374

**IDADE:** 50 anos

**FRAÇÃO :** 0,00

**TAXA :** 0,00

**VAGAS COB.:** 0

**VAGAS DESCOB.:** 0

**DIMENSÕES**

**A. PRIVATIVA M<sup>2</sup>:** 36,00

**ÁREA COMUM M<sup>2</sup>:** 0,00

**GARAGEM M<sup>2</sup>:** 0,00

**TOTAL M<sup>2</sup>:** 36,00

**EDIFÍCIO**

**DORMITÓRIOS :** 1

**SUÍTES :** 0

**W.C. :** 1

**QUARTO EMPREGADAS :** 0

**ELEVADORES :** 2

**PLAYGROUND :** 0

**SUPERIORES :** 0

**APTO/ANDAR :** 16

**FISCINA :** 0

**SALÃO DE FESTAS:** 0

**SUB-SOLOS :** 0

**FATORES ADICIONAIS**

**ADICIONAL 01:** 1,00

**ADICIONAL 02:** 1,00

**ADICIONAL 03:** 1,00

**ADICIONAL 04:** 1,00

**ADICIONAL 05:** 1,00

**ADICIONAL 06:** 1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

**NATUREZA :** Oferta

**VALOR VENDA (R\$) :** 200.000,00

**VALOR LOCAÇÃO (R\$) :** 0,00

**IMOBILIÁRIA :** PRABITAR

**CONTATO :** (11) 4302-7728

**TELEFONE :** (11)-43027728

**OBSESSAÇÂO:**

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (loc.)	0,00	IT ADICIONAL 01: 0,00 <b>VALOR UNITÁRIO:</b> 5.000,00
OBSESSCÊNCIA (obs.)	0,00	IT ADICIONAL 02: 0,00 <b>HOMOGENEIZAÇÃO:</b> 5.000,00
PADRÃO (p.)	0,00	IT ADICIONAL 03: 0,00 <b>VARIÂO:</b> 1,0000
VAGAS	0,00	IT ADICIONAL 04: 0,00
		IT ADICIONAL 05: 0,00
		IT ADICIONAL 06: 0,00


GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 6

NÚMERO DA FESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023
 UTILIZADO DATA DA FESQUISA : 15/05/2023

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0.00
CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDERECO : AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA
NÚMERO : 1015

COMP.: COD: 2934000145 BAIRRO : VILA LEOPOLDINA
CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 05305-012 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) M<sup>2</sup> : 1,00
TESTADA - (cf) m : 1,00
PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta
FORMATO : Regular
ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seca

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento
ESTADO : Original
FAZER :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples c/ elev.
COEF. PADRÃO : 3,755
CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparo simples

COEF. DEP. (K) : 0,374
IDADE : 50 anos
FRAÇÃO : 0,00
TAXA : 0,00
VAGAS COB. : 0
VAGAS DESCOB. : 0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M<sup>2</sup> : 30,00
ÁREA COMUM M<sup>2</sup> : 0,00
GARAGEM M<sup>2</sup> : 0,00
TOTAL M<sup>2</sup> : 30,00

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 1 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0
SUPERIORES : 2 PLAYGROUND : 0
FISCINA : 0
APTO/ANDAR : 16
SALÃO DE FESTAS : 0
SUB-SOLOS : 1

**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\$) : 230.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : PRABITAR IMÓVEIS

CONTATO : (11) 4302-7728
TELEFONE : (11)-43027728

**OBSEVAÇÃO :**

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (loc) : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.900,00
OBsolescência (obs) : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.900,00
Padrão (p) : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
	FT ADICIONAL 07 : 0,00	


GeoAvaliarPro®

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 7

NÚMERO DA FESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2023	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO	DATA DA FESQUISA :	15/05/2023
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	0.00	CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDERECO :	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA	NÚMERO :	1015		
COMP. COD:	2565224478	BAIRRO :	VILA LEOPOLDINA		
CEP :	05305-012	UF :	SP	CIDADE :	SAO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

MELHORAMENTOS :

<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M <sup>2</sup> :	1,00	TESTADA - (cf) m:	1,00	PROF. EQUIV. (Pe):	1,00
ACESSIBILIDADE :	Direto	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	piano				
CONSISTÊNCIA :	seca				

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
			FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PÁDRAO :	apartamento simples c/ elev.	CORF. PÁDRAO :	3.755	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparo simples
COEF. DEP. (K) :	0,374	IDADE:	50 anos	FRAÇÃO :	0,00
				TAXA :	0,00
				VAGAS COB.:	0
				VAGAS DESCOB.:	0

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M <sup>2</sup> :	43,00	ÁREA COMUM M <sup>2</sup> :	0,00	GARAGEM M <sup>2</sup> :	0,00	TOTAL M <sup>2</sup> :	43,00
-------------------------------	-------	-----------------------------	------	--------------------------	------	------------------------	-------

**EDIFÍCIO**

DOMITÓRIOS :	1 SUÍTES	0 W.C.	1	QUANTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	0
ELEVADORES :	2	FLYING-BOUNDS :	0	SUPERIORES :	2	APTO/ANDAR :	16
						SALÃO DE FESTAS:	0
						SUB-SOLOS :	1

**FATORES ADICIONAIS**

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	290.000,00			
IMOBILIÁRIA :	NSW IMÓVEIS					
CONTATO :	Tel: (11) 94741-1783			TELEFONE :	(11) 947411783	

**OBSESSAÇÂO:**

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIÂCÂO			
LOCALIZAÇÃO (loc.) :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.069,77
OBSESSCÊNCIA (obs.) :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.069,77
PÁDRAO (p.) :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIÂCÂO :	1,0000
VAGAS :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		
		FT ADICIONAL 07 :	0,00		

36

Página 36  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA DE MORAES MODOTTI, protocolado em 15/05/2023 às 19:06, sob o número WIDU23700618158.  
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001953-53.2019.8.26.0248 e código C6CED99.

19 98111-5178

contato@tecnicaengenharia.com.br

www.tecnicaengenharia.com.br

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA**

DESCRIÇÃO : VENDA APTO - VILA LEOPOLDINA

DATA : 15/08/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : ISAPB-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFÍCIO : 0,8

OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade : 50
	Estado de Conservação : D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apontamento simples c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas : 0
	Acréscimo : 0

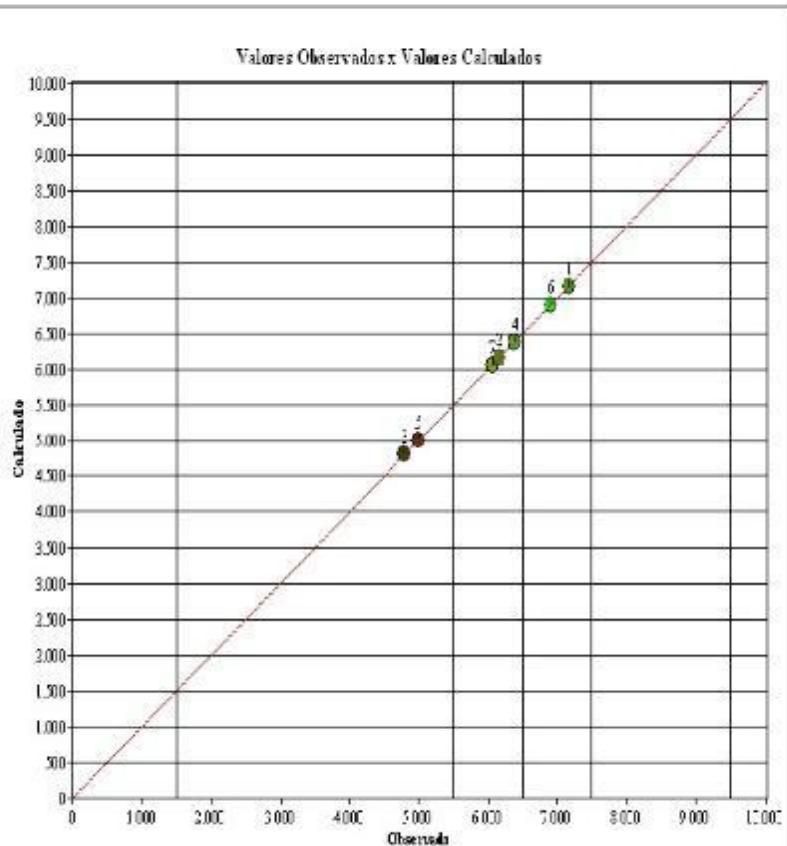
**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

N.º	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	7.166,67	7.166,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	8.171,43	8.171,43	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	4.800,00	4.800,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	6.387,10	6.387,10	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	6.000,00	6.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	6.900,00	6.900,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, 1013	6.069,77	6.069,77	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Nº	X	Y
1	7.166,67	7.166,67
2	6.171,43	6.171,43
3	4.800,00	4.800,00
4	6.387,10	6.387,10
5	5.000,00	5.000,00
6	6.900,00	6.900,00
7	6.069,77	6.069,77

GRÁFICO DE DISPERSÃO



**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**
**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA 1013 UNIDADE 714 VILA LEOPOLDINA Data : 15/05/2023  
 Cliente : 1º VARA CÍVEL - INDAIATUBA  
 Área terreno m<sup>2</sup> : 1,00 Edificação m<sup>2</sup> : 50,20 Modalidade : Venda  
 Distribuição especial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitária :	6.070,71	Média Unitária :	6.070,71
Desvio Padrão :	690,71	Desvio Padrão :	690,71
- 30% :	4.249,90	- 30% :	4.249,90
+ 30% :	7.891,92	+ 30% :	7.891,92

Coeficiente de Variação : 14,6700

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Coeficiente de Variação : 14,6700

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	9			
1	Caso de imóvel avaliado	Completa quanto o fator variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores considerados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção da situação paradigmática	<input type="checkbox"/>	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract das das dadas analisadas	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract das das dadas analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4	Intervalo de ajuste de códigos	0,40 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,10 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00 %	<input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANNEADA (R\$): 6.070,71

 VALOR UNITÁRIO (R\$/m<sup>2</sup>): 6.070,71000

VALOR TOTAL (R\$): 183.555,44

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO : 5.585,92

INTERVALO MÁXIMO : 6.565,80

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 5.600,92

INTERVALO MÁXIMO : 6.565,80

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

## IV.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$S = 30,20 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$VU = R\$ 6.070,71/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = S \times VU$$

$$VI = 30,20 \text{ m}^2 \times R\$ 6.070,71/\text{m}^2$$

$$VI = R\$ 183.335,44$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 183.000,00**  
**(cento e oitenta e três mil reais)**  
**Válido para maio de 2.023.**

## V. - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **AVENIDA IMPERATRIZ LEOPOLDINA, Nº 1.013, APTO Nº 714, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASILMANZ I, VILA LEOPOLDINA, SÃO PAULO/SP**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **JOÃO CLARO DA SILVA E OUTROS**, em face de **ESTEVAM RIBEIRO DOS SANTOS E OUTROS**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE INDAIATUBA - SP**, AUTOS Nº: **1001953-53.2019.8.26.0248**, é de:

### VALOR DO IMÓVEL

**R\$ 183.000,00**

**(cento e oitenta e três mil reais)**

**Válido para maio de 2.023.**

## VI. - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, digitou o presente **LAUDO**, que se compõe de 43 (quarenta e três) folhas digitadas de um lado só, vindo esta datada e assinada pela Perita Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresjustica/auxiliarjustica/consultapublica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação - USP), e certidões (cível e criminal).

Termos em que,  
 P. Deferimento  
 Indaiatuba, 15 de maio de 2023.



**MAÍRA DE MORAES MODOTTI**  
**CREA/SP:5.063.173.950**