

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis

Patologias Construtivas

Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01

Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica

Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DA
CAPITAL - SÃO PAULO**

AUTOS N°: 0014570-79.2023.8.26.0003

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS**, em face de **ZHANG WENJUN**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel compreendido pelo **apartamento nº 95, localizado no 9º andar do Edifício Vanda - Bloco C, integrante do Condomínio Jardim das Orquídeas, situado na Avenida Senador Casemiro da Rocha, nº 1.257, esquina com a Avenida José Maria Whitaker, Mirandópolis, São Paulo - SP.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 02 de junho de 2025



**WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D**

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 169.549, no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Apartamento nº 95 - Edifício Vanda - Cond. Jardim das Orquídeas
Av. Senador Casemiro da Rocha, nº 1257, Mirandópolis, São Paulo - SP

R\$ 765.000,00

(setecentos e sessenta e cinco mil reais)

JUNHO / 2025

FOTO 01



FACHADA DO CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS**, em face de **ZHANG WENJUN**:

Apartamento nº 95, localizado no 9º andar do Edifício Vanda - Bloco C, integrante do Condomínio Jardim das Orquídeas, situado na Avenida José Maria Whitaker nº 1.069, esquina com a Avenida Senador Casemiro da Rocha, nº 1.257, na Saúde - 21º Subdistrito. Um Apartamento com a área privativa de 83,88 m², área comum de 58,16 m², área de garagem de 23,40 m², cabendo-lhe o direito a uma vaga em local de uso indeterminado, na garagem localizada no subsolo do condomínio, com auxílio de manobrista, área total de construção de 165,44 m² e a fração ideal no terreno de 0,38831%, matriculado sob nº 169.549, no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

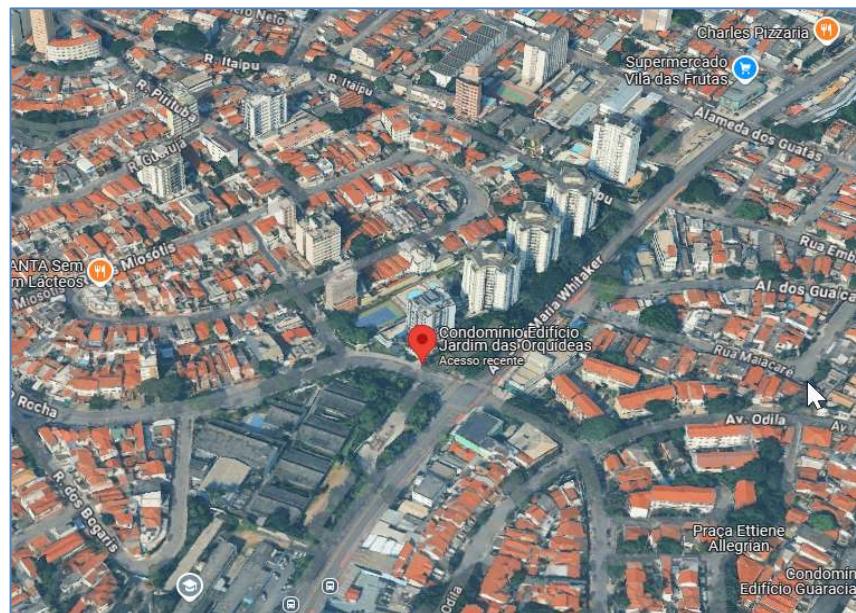
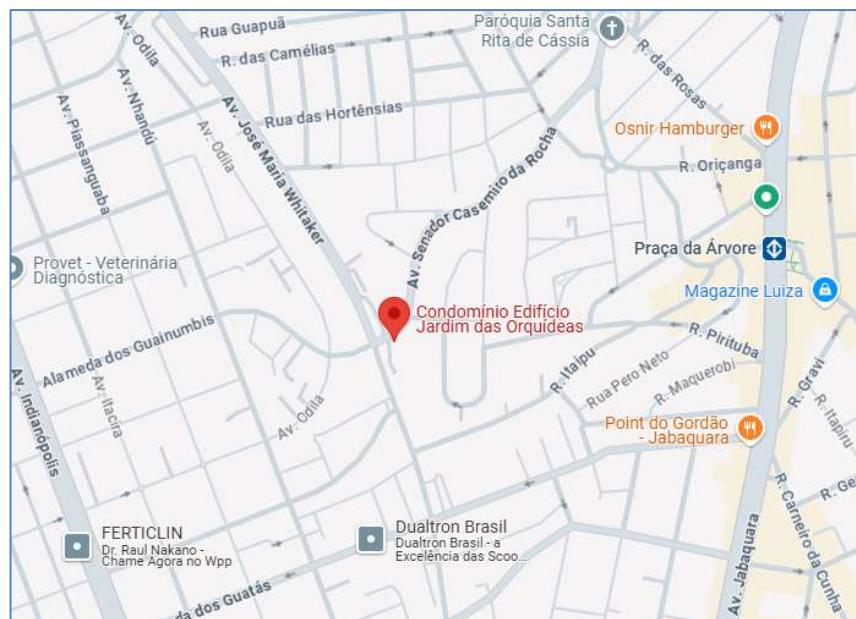
II - VISTORIA

Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição fls. 152/153. O Sr. José da Silva, que se identificou como zelador, informou que o apartamento se encontrava fechado e sem ninguém para franquear o acesso para as vistorias internas.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

A reprodução do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



FOTOS 02/03



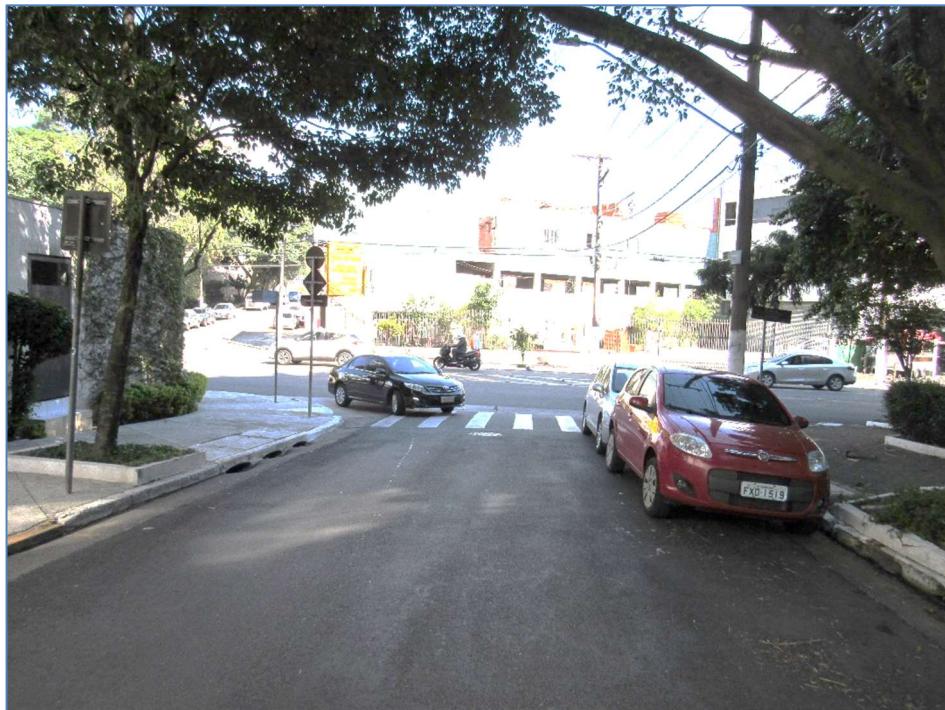
AV. SENADOR CASEMIRO DA ROCHA,
NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O CONDOMÍNIO.

FOTOS 04/05



AV. JOSÉ MARIA WHITAKER,
NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O CONDOMÍNIO.

FOTOS 06/07



RUA ITAIPU,

NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA LOCALIZADO O CONDOMÍNIO.

2.1.2 - SITUAÇÃO, SEGUNDO A PREFEITURA

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo,
o imóvel possui a seguinte situação:

Avenida Senador Casemiro da Rocha, nº 1.257 - apto. nº 95:

ZONA:	ZM
SETOR:	045
QUADRA:	141
NÚMERO DO CONTRIBUINTE:	045.141.0489-2
ÍNDICE FISCAL (PGV-2025):	R\$ 2.603,52



Os Dados Cadastrais do Imóvel são mostrados a seguir:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 045.141.0489-2

Local do Imóvel:
AV SEN CASIMIRO DA ROCHA, 1257 - AP 95 1VG
MIRANDOPOLIS ED VANDA CEP 04047-003
Imóvel localizado na 1^a Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV SEN CASIMIRO DA ROCHA, 1257 - AP 95 1VG
MIRANDOPOLIS ED VANDA CEP 04047-003

Contribuinte(s):
CPF 230.873.308-09 ZHANG WENJUN

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	6.524	Testada (m):	0.00
Área não incorporada (m ²):	3.738	Fraçāc Ideal:	0,0039
Área total (m ²):	10.262		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	166	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m ²):	1631	Usu.:	residência
Ano da construção corrigido:	1999		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.602,00
- da construção:	3.502,00

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

- da área incorporada:	111.495,00
- da área não incorporada:	63.983,00
- de construção:	435.999,00
Base de cálculo do IPTU:	611.377,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.**

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/08/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidores/>

Data de Emissão: 30/05/2025
Número do Documento: 2.2025.001358907-0
Solicitante: WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.788-38)

2.1.3 - ZONEAMENTO

A Lei nº 16.402, que entrou em vigor em março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e instituindo os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a Zona Mista (ZM), que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. Porções do território localizadas na Macrozona de estruturação e Qualificação Urbana.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo:



Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)		Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ³	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j) 20
	ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j) 40
	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j) NA
	ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j) NA
	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j) 20
	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j) 40
QUALIFICAÇÃO	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j) NA
	ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j) NA
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j) NA
	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j) NA
	ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j) NA
	ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j) NA
	ZCORA	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j) NA
	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j) NA
	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j) NA
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j) NA
ZEIS	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j) NA
	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j) NA
	ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j) NA
	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j) NA
	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j) NA
	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j) NA
	ZDE	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j) NA
	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	3	3 NA
	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3 NA
	ZPI	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3 NA
ZPI-1	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	NA

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150
		ZEUa	20	1.000	150
		ZEUP	20	1.000	150
		ZEUPa	20	1.000	150
	ZEM	ZEM	20	1.000	150
		ZEMP	20	1.000	150
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150
		ZCa	5	125	150
		ZC-ZEIS	10	250	100
		ZCOR-1	10	250	100
	ZM	ZCOR-2	10	250	100
		ZCOR-3	10	250	100
		ZCORA	10	250	100
		ZM	5	125	150
	ZEIS	ZMa	5	125	150
		ZMIS	5	125	150
		ZMISa	5	125	150
		ZEIS-1	5	125	150
		ZEIS-2	5	125	150
ZDE	ZEIS-3	ZEIS-3	5	125	150
		ZEIS-4	5	125	150
	ZDE	ZEIS-5	5	125	150
		ZDE-1	5	125	20
		ZDE-2	10	1.000	150
ZPI	ZDE	ZPI-1	10	1.000	150
		ZPI-2	20	5.000	150
	ZPI	ZPI-2	20	5.000	150
		ZPR	5	125	100
		ZER	10	250	100
PRESEVAÇÃO	ZER	ZER-1	5	125	100
		ZER-2	5	125	100
	ZPDS	ZERa	10	500	100
		ZPDS	20	1.000	NA
	ZEPAM	ZPDSr	NA	20.000	NA
		ZEPAM	20	5.000 (b)	NA

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

2.1.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido de todos os principais melhoramentos urbanos, tais como: água, luz, força, telefone, calçamento, iluminação pública, galeria para recolhimento de águas pluviais e transporte coletivo nas proximidades.

2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da Zona Mista, destinadas principalmente aos usos residenciais e não residenciais.

A ocupação comercial é bastante diversificada predominando: lojas, bares, padarias, lanchonetes, farmácias, supermercados, escritórios, postos de gasolina, instituições bancárias, dentre outras, ao longo da própria Avenida Senador Casemiro da Rocha, Avenida José Maria Whitaker, Avenida Jabaquara e de logradouros circunvizinhos.

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais, térreos e assobradados e edifícios residenciais.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização.

O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

Cabe ao apartamento de nº 95 a fração ideal de 0,38831% sobre a área do terreno.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado o Condomínio Jardim das Orquídeas, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

O Condomínio Jardim das Orquídeas é constituído por três blocos com 225 apartamentos residenciais, com entrada social de pedestres pela Avenida Senador Casemiro da Rocha e pela Rua Itaipu, e de veículos pela Avenida Senador Casemiro da Rocha.

- DO EDIFÍCIO

O Edifício Vanda - Bloco C, onde está localizado o apartamento avaliado (n.º 95), constitui-se de prédio residencial contendo no térreo: portaria eletrônica com interfone, sistema viário, incluindo vias de circulação de pedestres, hall social, salão de festas, churrasqueira, playground, piscina, sauna, academia, salão de jogos, brinquedoteca e quadra de esportes, que atende a 13 andares superiores, com 6 apartamento por andar do 1º andar servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no pavimento térreo e no subsolo.

- DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento nº 95)

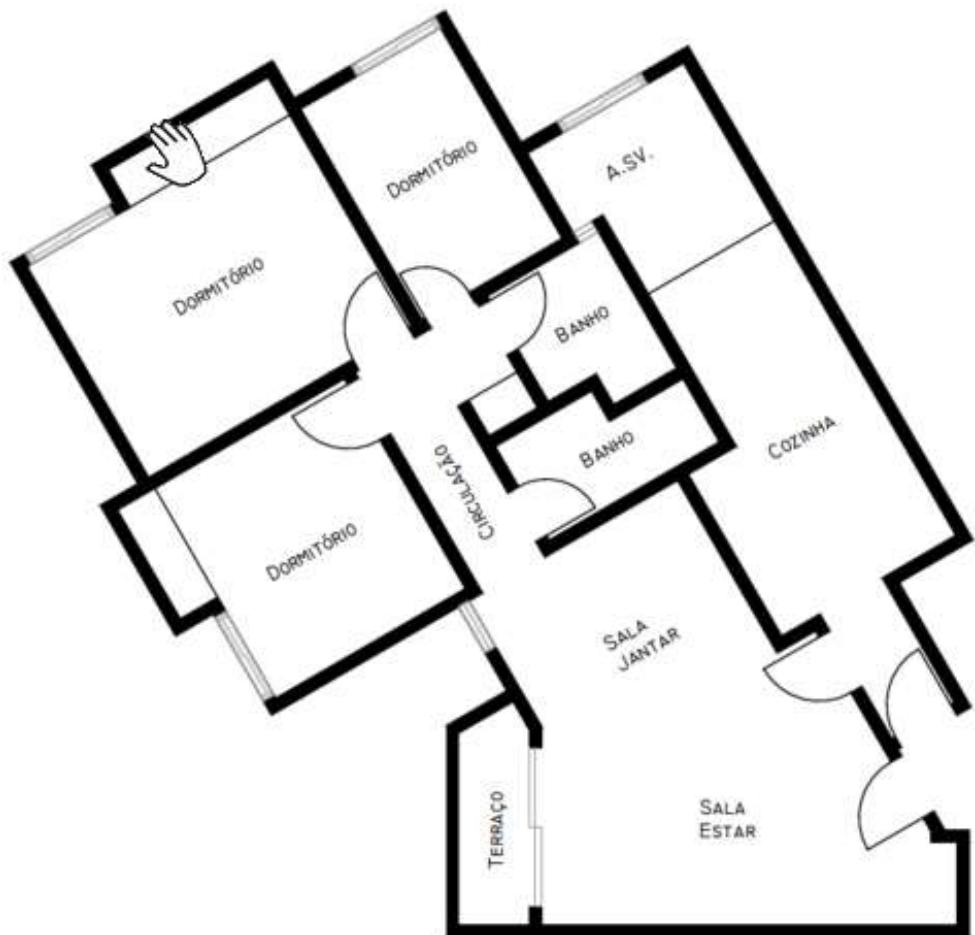
O apartamento nº 95, está localizado no 9º andar do Edifício Vanda - Bloco C, integrante do Condomínio Jardim das Orquídeas, situado na Avenida Senador Casemiro da Rocha, nº 1.257, Mirandópolis, São Paulo - SP.

Contém área privativa de 83,88 m², área comum de 58,16 m², área de garagem de 23,40 m², cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem, área total de 165,44 m², e a fração ideal no terreno de 0,38831%, e encontra-se matriculado sob nº 169.549, no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Possui ainda: 3 (três) dormitórios, 2 (dois) banheiros, sala para dois ambientes com terraço, cozinha e área de serviço com idade física de 26 anos, podendo ser classificado como "1.1.3 - apartamento padrão médio", limite médio, com elevador, de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo".

A SEGUIR SERÃO JUNTADAS AS FOTOGRAFIAS DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS, DO APARTAMENTO SEMELHANTE AO AVALIANDO E O CROQUI DO APARTAMENTO N° 95:

CROQUI



CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS
APARTAMENTO N° 95 - BLOCO C
AVENIDA SENADOR CASEMIRO DA ROCHA, N° 1.257

FOTO 08

CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS



FACHADA, PELA AVENIDA SENADOR CASEMIRO DA ROCHA.

FOTO 09

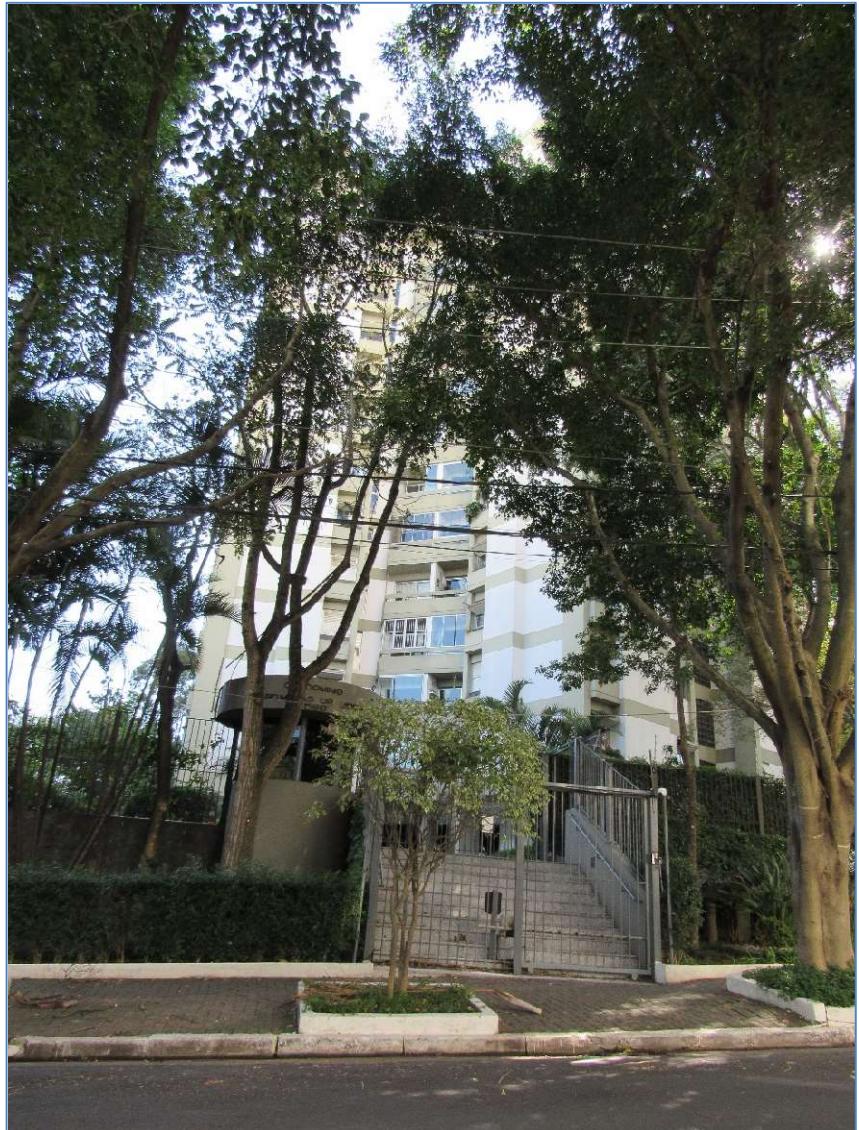
CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS



FACHADA, PELA AVENIDA JOSÉ MARIA WHITAKER.

FOTO 10

CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS



FACHADA, PELA RUA ITAIPU.

FOTOS 11/12

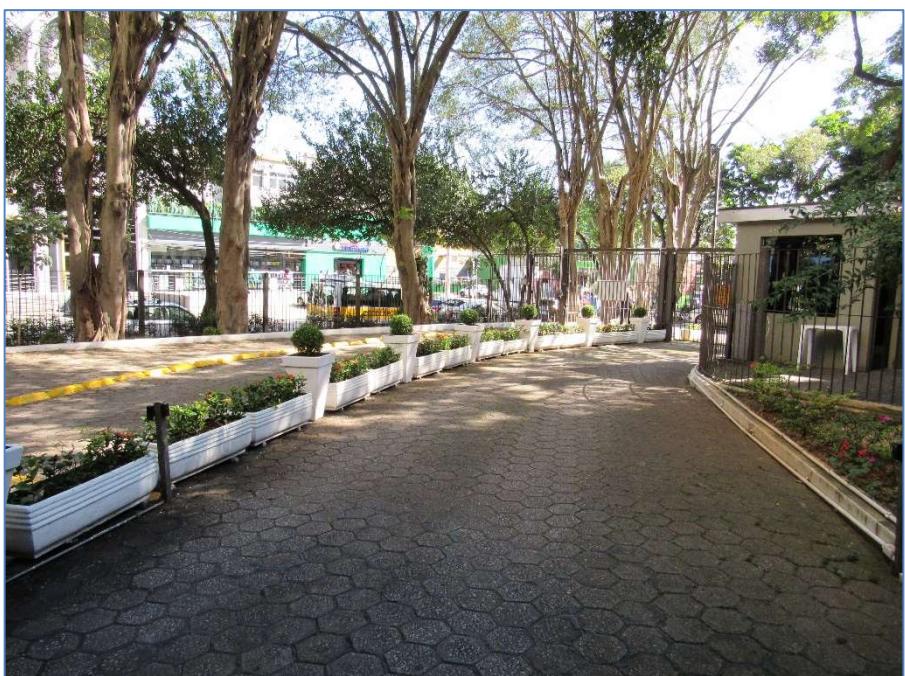
CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS PARA VISITANTES.

FOTOS 13/14

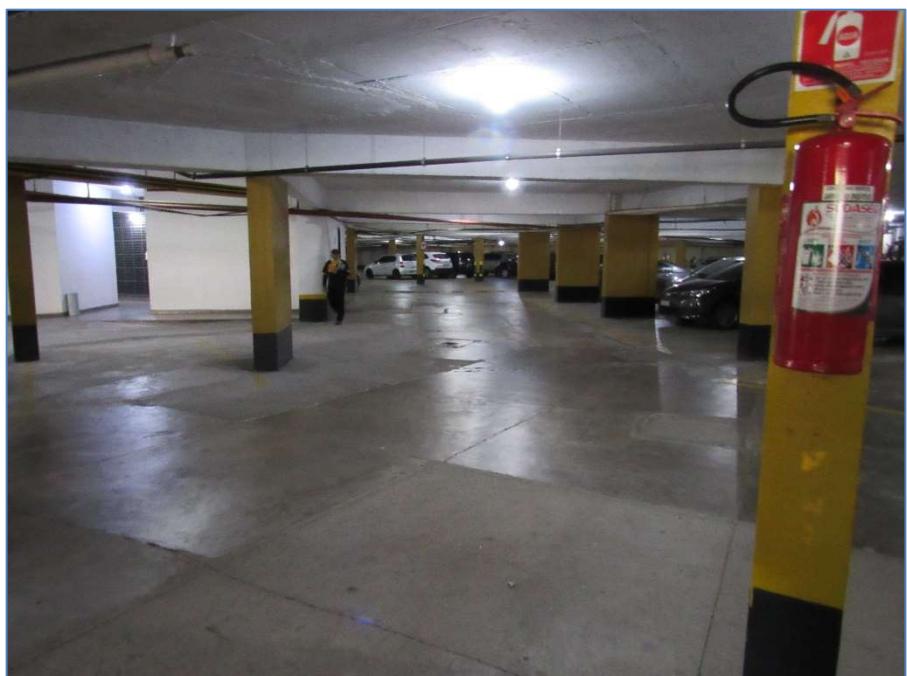
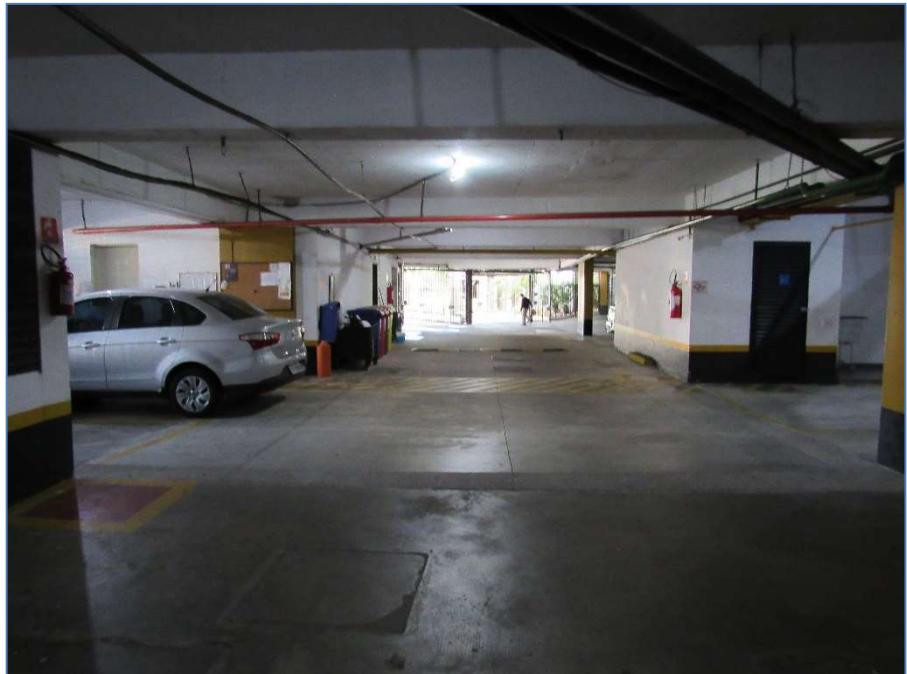
CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



SISTEMA VIÁRIO / ACESSO AO SUBSOLO.

FOTOS 15/16

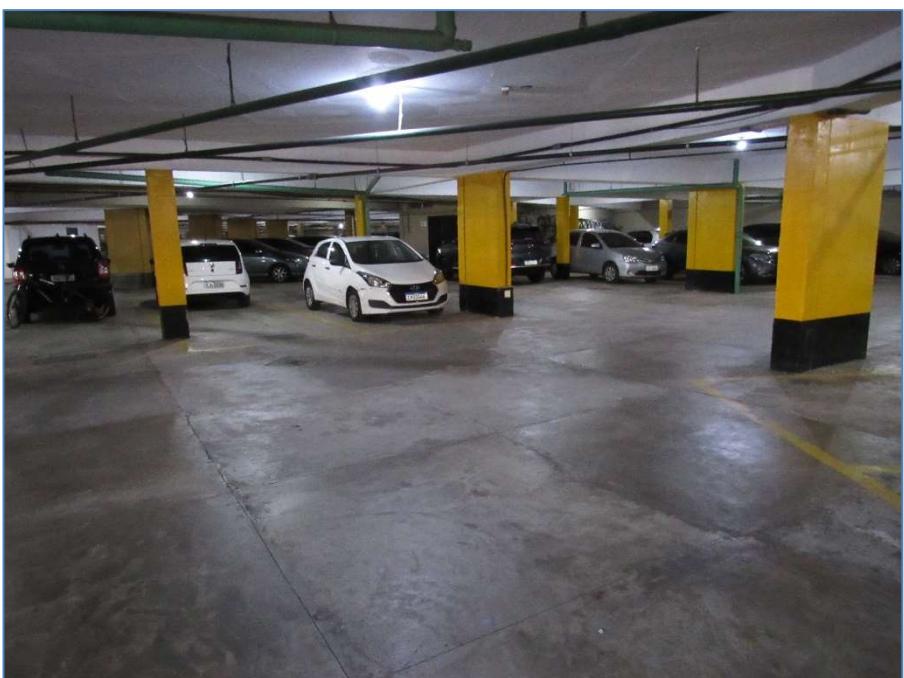
CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTOS 17/18

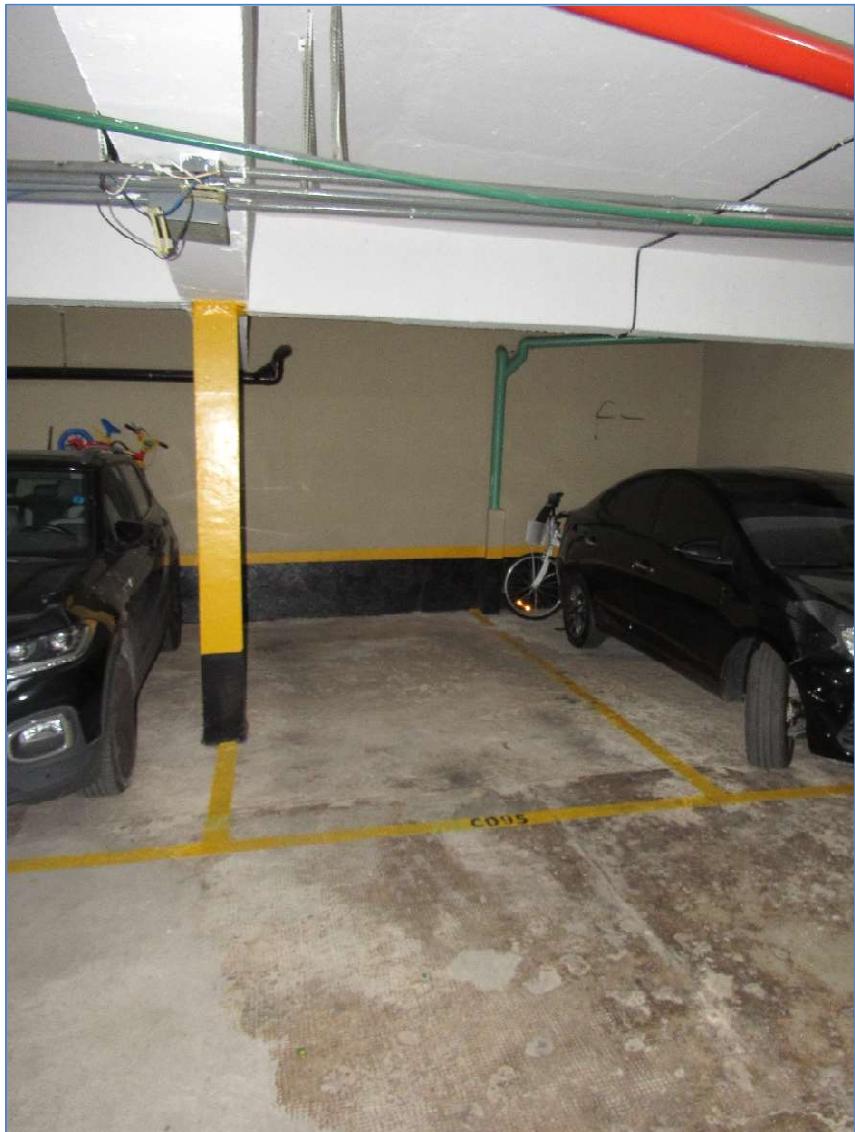
CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.

FOTO 19

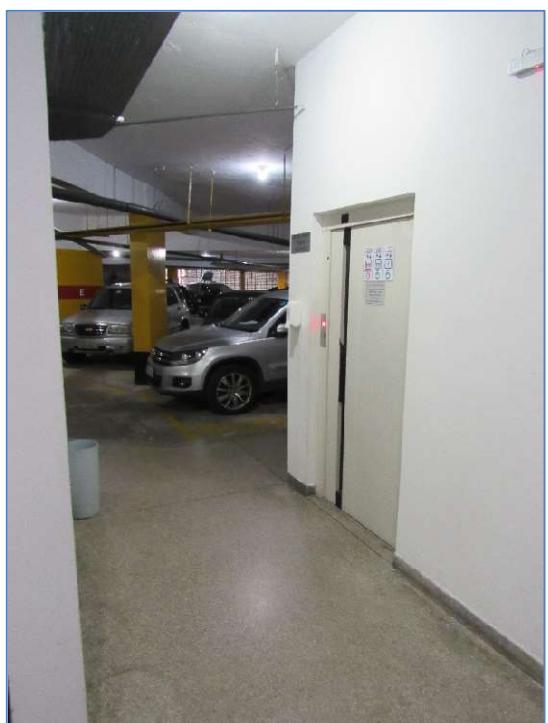
CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS



VAGA DE ESTACIONAMENTO DESTINADA AO APTO. N° 95.

FOTOS 20/21

CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



HALL DOS ELEVADORES, NO SUBSOLO.

FOTOS 22/23

CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS

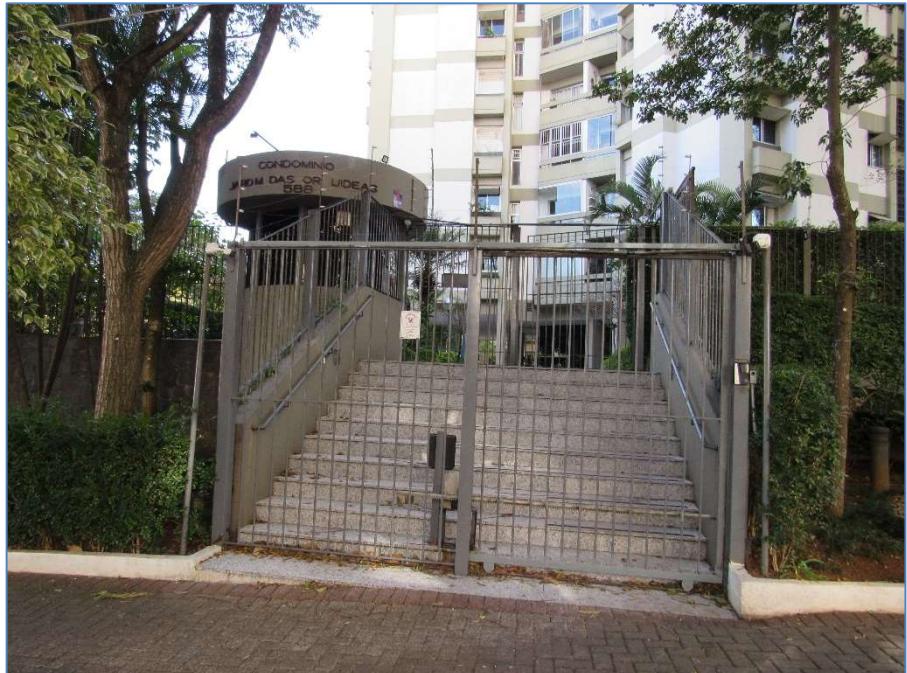


ENTRADA DE PEDESTRES, PELA AV. SENADOR CASEMIRO DA ROCHA.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTOS 24/25

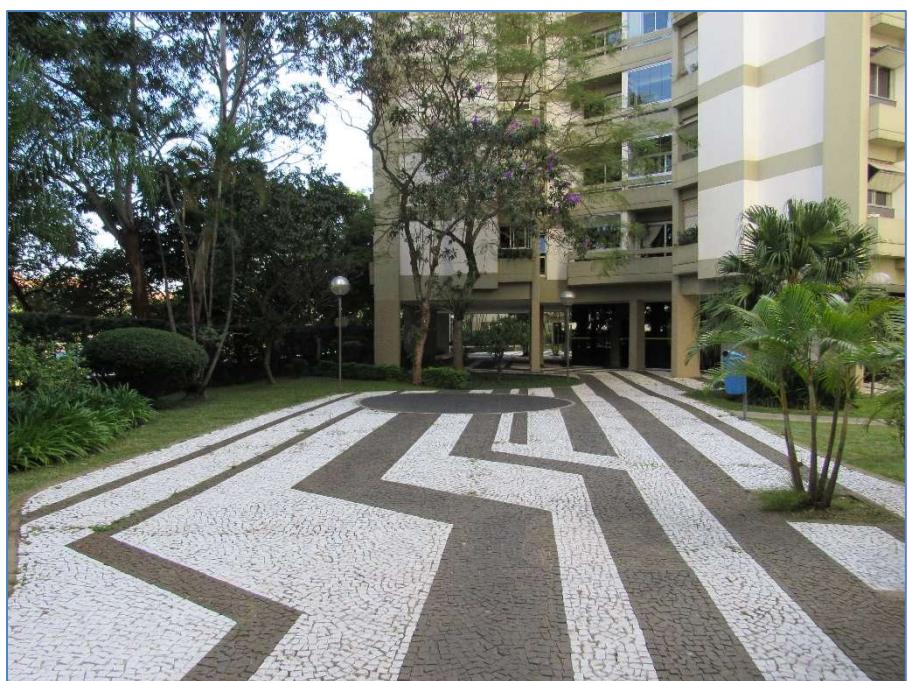
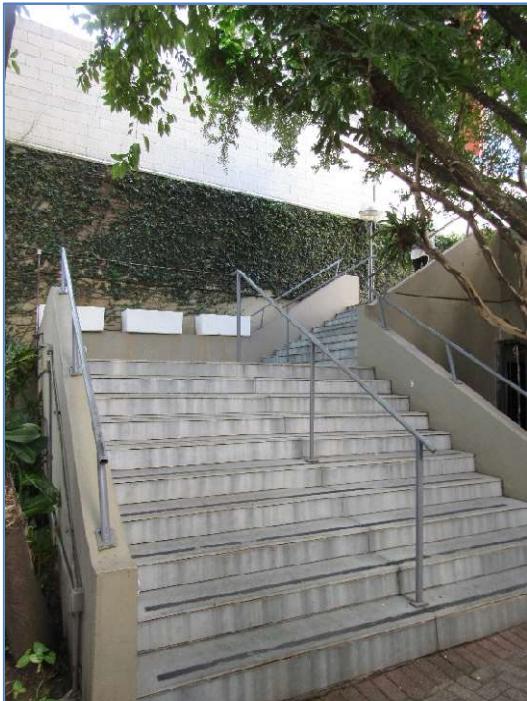
CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



ENTRADA SOCIAL DE PEDESTRES, PELA RUA ITAIPU.

FOTOS 26/27

CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



ACESSO DE PEDESTRES E CIRCULAÇÃO.

FOTOS 28/29

CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



CIRCULAÇÃO E ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 30/31

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



CIRCULAÇÃO E ÁREAS DE DESCANSO.

FOTOS 32/33

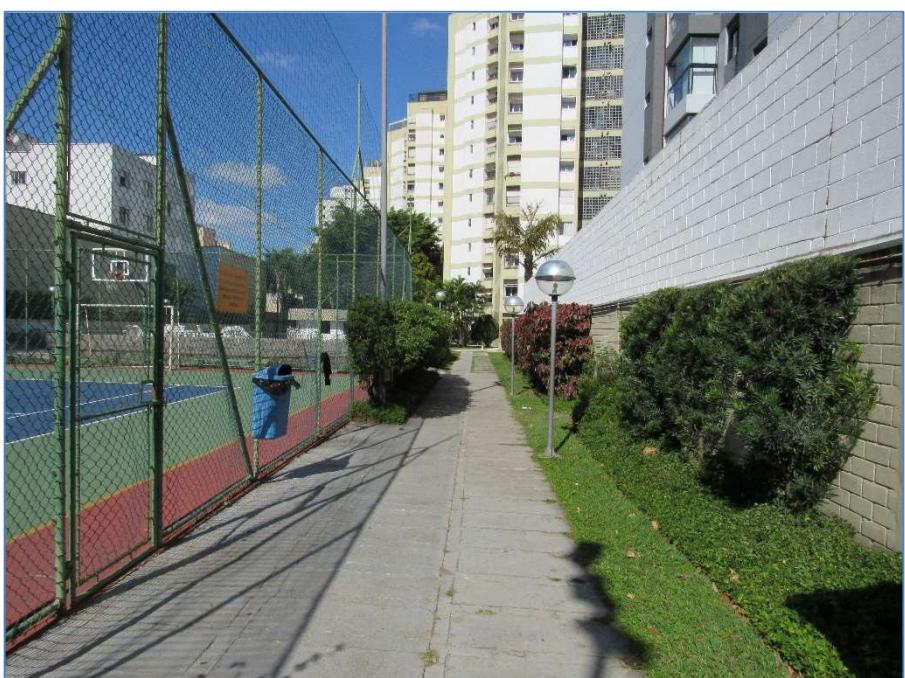
COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



PLAYGROUND.

FOTOS 34/35

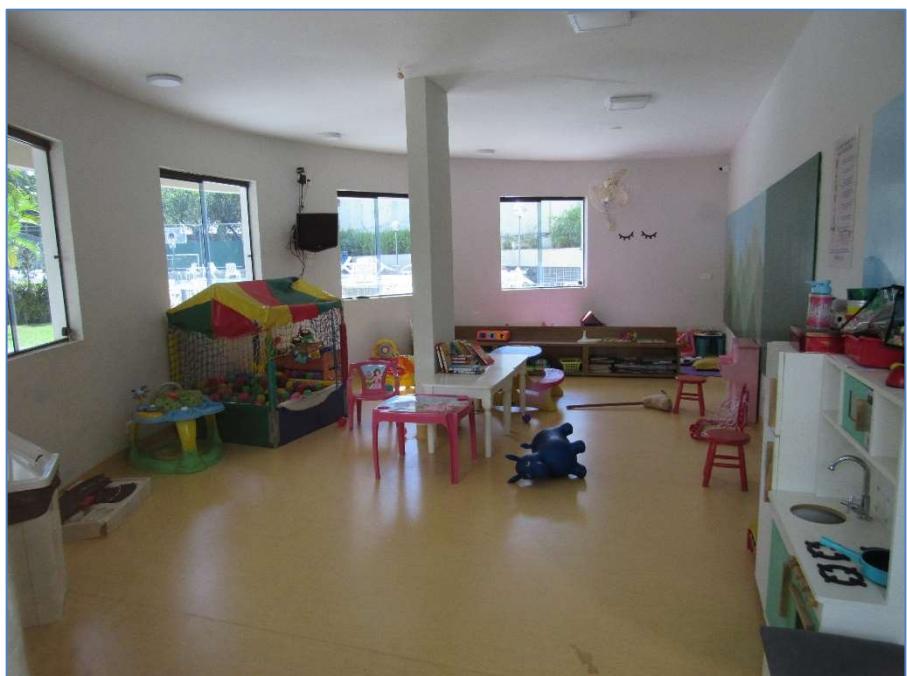
COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



CIRCULAÇÃO.

FOTOS 36/37

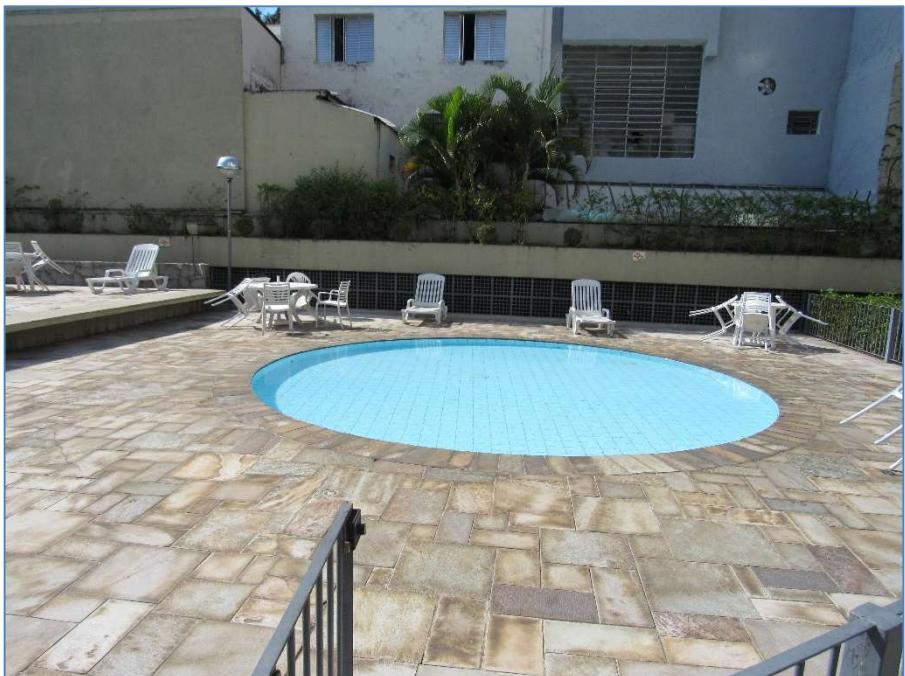
COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



QUADRA DE ESPORTES E BRINQUEDOTECA.

FOTOS 38/39

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



PISCINAS.

FOTOS 40/41

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



ACADEMIA E SAUNA.

FOTOS 42/43

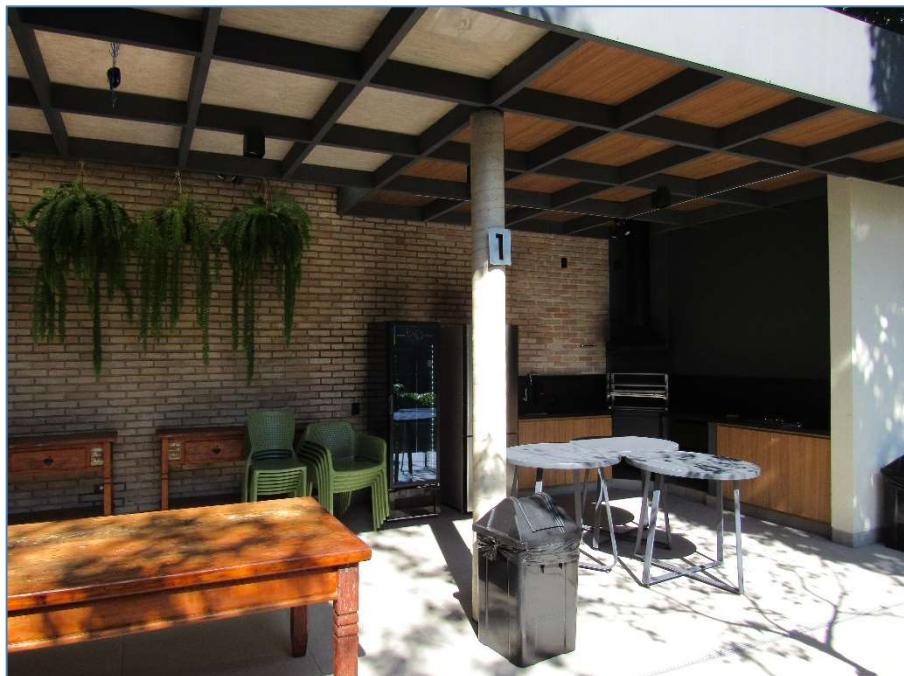
COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



SALÃO DE JOGOS E SALÃO DE FESTAS.

FOTOS 44/45

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



CHURRASQUEIRAS.

FOTOS 46/47

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



ASPECTOS GERAIS DO CONDOMÍNIO E DO EDIFÍCIO VANDA.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTOS 48/49

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



ACESSO AO EDIFÍCIO E HALL SOCIAL.

FOTOS 50/51

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



HALL DOS ELEVADORES, NO TÉRREO E NO 9º ANDAR.

FOTO 52

CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS



ACESSO AO APARTAMENTO AVALIANDO N° 95.

FOTOS 53/54

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTOS 55/56

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTOS 57/58

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTOS 59/60

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE

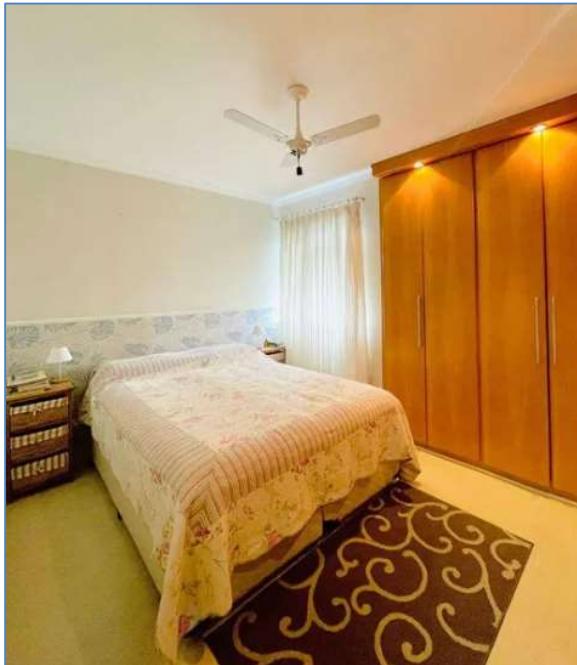


ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTOS 61/62

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTOS 63/64

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

FOTOS 65/66

COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

III - CRITÉRIOS DE 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 Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Na presente avaliação adotou-se o método comparativo direto, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisaram-se junto às diversas fontes os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica, bem como negócios efetivamente realizados.

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 12 (doze) elementos comparativos e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança,

compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (*trinta por cento*) em torno da média.

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

Localização;

Tipo do 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 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 avaliado.

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

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

B) - ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

C) - PADRÃO CONSTRUTIVO: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE".

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "**1.1.3 - APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO - LIMITE MÉDIO - COM ELEVADOR**", adotando-se o valor unitário igual a **5,075**.

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON/SP, conforme tabela a seguir:

Sem desoneração . R8-N

2.067,04

▲ 0,65%

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura latex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

Padrão	Intervalo de Índices - P _c		
	Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218
	Com elevador	4,568	5,075

D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

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

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - c) \cdot c$$

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

O coeficiente de depreciação "F_{oc}" - FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - é obtido através da seguinte fórmula: $F_{oc} = R + K * (1 - R)$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke .

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{oc}$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria ;

A = Área total construída ;

V_u = Valor unitário da construção ;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

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%
		1.1.2 – Padrão Simples	Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino		50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico		70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	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 constante 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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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) 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 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-Heidecke - 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

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%
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

E) - TRANSPOSIÇÃO: Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de venda, o signatário deixou de considerar o fator de transposição.

F) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento, tomando-se como base os critérios estabelecidos no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE", item VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal, considerando-se a área equivalente de construção conforme Norma NBR 12.721 da ABNT (10,00 m² por vaga).

Os elementos coletados foram inseridos no programa "GeoAvaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE/SP, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior agilidade e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Na avaliação da unidade autônoma foi considerada a área homogeneizada segundo a Norma NBR 12.721.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área privativa que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obtiveram-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 privativa resultou em:

ÁREA PRIVATIVA DO APARTAMENTO =	83,88 m ²
VAGA DE GARAGEM (1 VAGA) =	10,00 m ²
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 8.605,41 / m ²

$$VI = S_{PRIVATIVA} \times V_U$$

Substituindo e calculando:

$$VI = [83,88 \text{ m}^2 + (10,00/2)] \times R\$ 8.605,41 / \text{m}^2 (*)$$

$$VI = R\$ 764.848,84$$

Ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 765.000,00$$

(setecentos e sessenta e cinco mil reais).

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 8.605,41/m² (oito mil, seiscentos e cinco reais e quarenta e um centavos por metro quadrado), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025
 SETOR : 045 QUADRA : 141 ÍNDICE DO LOCAL : 2.603.52 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha NÚMERO : 1257
 COMP.: Cond. Ed. Jardim das Orquídeas BAIRRO : Mirandópolis 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) M ² :	6.524,00	TESTADA - (cf) m :	35,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	186,40
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (K) : 0,738 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	101,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	0,00	TOTAL M ² :	101,00
-------------------------------	--------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	--------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	3	SUITES :	1	W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS:	3
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	2	SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	6	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\$) : 885.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Nova São Paulo

CONTATO :

TELEFONE : (11)-21984970

OBSERVAÇÃO :

AU: 96,00 m² + 1 VAGA = 101,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.886,14
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	7.886,14
PADRÃO Fp :	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		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025
SETOR : 045 QUADRA : 141 INDICE DO LOCAL : 2.603,52 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha NÚMERO : 1257
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Orquídeas CIDADE : SAO PAULO - SP
BAIRRO : Mirandópolis
CEP : 04520-000
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) M ² :	6.524,00	TESTADA - (cf) m:	35,00	PROF. EQUIV. (Pe):	186,40
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,738 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 101,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 101,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 3
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 2 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 6 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\$) : 980.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Planal Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-22763844

OBSERVAÇÃO :

AU: 96,00 m² + 1 VAGA = 101,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.732,67
OBsolescência Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.732,67
PADRÃO Fp :	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		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025

SETOR : 045 QUADRA : 141

ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha

NÚMERO : 1257

COMP.: Cond. Ed. Jardim das OBRAS : Mirandópolis

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04530-000 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: 6.524,00 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 186,40

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,738 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

 A. PRIVATIVA M²: 93,88 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 93,88

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS : 3
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 2 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 6 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\$) : 949.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Cr Taissei

TELEFONE : (11)-23848102

CONTATO :

OBSERVAÇÃO :

 AU: 83,88 m² + 2 VAGAS = 93,88 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL03 :	0,00 VARIAÇÃO :
VAGAS	-909,78 FT ADICIONAL04 :	0,00
	FT ADICIONAL05 :	0,00
	FT ADICIONAL06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025

SETOR : 045 QUADRA : 141 ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or

Bairro : Mirandópolis

NÚMERO : 1257

CEP : UF : SP

CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 6.524,00 TESTADA - (cf) m : 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 186,40

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,738 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,88 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 93,88

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 3 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 2 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 6 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\$) : 996.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Sinai Imobiliária Ltda.

CONTATO : TELEFONE : (11)-33589000

OBSERVAÇÃO :

AU: 83,88 m² + 2 VAGAS = 93,88 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.548,36
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.593,52
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9000
VAGAS	-954,84	FT ADICIONAL 04 : 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/06/2025
SETOR: 045 QUADRA: 141 ÍNDICE DO LOCAL: 2.603.52 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Senador Casemiro da Rocha NÚMERO: 1257
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Orquideas BAIRRO: Mirandópolis CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: 05724-000 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) M ² :	6.524,00	TESTADA - (cf) m:	35,00	PROF. EQUIV. (Pe):	186,40
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (K): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 93,88 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 93,88

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 0 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 3
ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 6 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\$): 882.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Guaira Imóveis New Corporation

CONTATO:

TELEFONE: (11)-43481900

OBSERVAÇÃO:

AU: 83,88 m² + 2 VAGAS = 93,88 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	8.455,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.609,93
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9000
VAGAS	-845,55	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/06/2025
 SETOR: 045 QUADRA: 141 ÍNDICE DO LOCAL: 2.603,52 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Senador Casemiro da Rocha NÚMERO: 1257
 COMP.: Cond. Ed. Jardim das Orquídeas CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 02300-000 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) M ² :	6.524,00	TESTADA - (cf) m:	35,00	PROF. EQUIV. (Pe):	186,40
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	93,88	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	0,00	TOTAL M ² :	93,88
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	-------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:	3	SUITES:	1	W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	3
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	2			SUPERIORES:	13	APTO/ANDAR:	6	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\$): 999.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: BEG Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-947568523

OBSERVAÇÃO:

AU: 83,88 m² + 2 VAGAS = 93,88 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.577,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.619,41
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9000
VAGAS	-957,71	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/06/2025
SETOR: 045 QUADRA: 141 ÍNDICE DO LOCAL: 2.603.52 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Senador Casemiro da Rocha NÚMERO: 1257
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Orquideas BAIRRO: Mirandópolis CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: 05724-000 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) M ² :	6.524,00	TESTADA - (cf) m:	35,00	PROF. EQUIV. (Pe):	186,40
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (K):	0,738	IDADE:	26 anos	FRAÇÃO:	0,00
				TAXA:	0,00
				VAGAS COB.:	1
				VAGAS DESCOB.:	0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	88,88	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	0,00	TOTAL M ² :	88,88
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	-------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0	W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	2	SALÃO DE FESTAS:	3
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:				SUPERIORES:	13	APTO/ANDAR:	6	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\$): 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Fortuna Imóveis

CONTATO:

TELEFONE: (11)-25778081

OBSERVAÇÃO:

AU: 88,88 m² + 1 VAGA = 88,88 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.619,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	9.619,71
PADRÃO Fp:	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		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025
SETOR : 045 QUADRA : 141 ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha NÚMERO : 1257
COMP.: Cond. Ed. Jardim das OrBIARRÔ : Mirandópolis 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) M ² :	6.524,00	TESTADA - (cf) m :	35,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	186,40
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular	ESQUINA :	Sim
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,738 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	88,88	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	0,00	TOTAL M ² :	88,88
-------------------------------	-------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	-------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0	W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS:	3
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :				SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR:	6	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\$) : 869.800,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : God's Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-974551058

OBSERVAÇÃO :

AU: 88,88 m² + 1 VAGA = 88,88 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.807,61
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.807,61
PADRÃO Fp :	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		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025
SETOR : 045 QUADRA : 141 INDICE DO LOCAL : 2.603,52 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha NÚMERO : 1257
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or BAIRRO : Mirandópolis 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) M ² :	6.524,00	TESTADA - (cf) m:	35,00	PROF. EQUIV. (Pe):	186,40
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,652 IDADE : 26 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 2 SALÃO DE FESTAS: 3
ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 2 SUPERIORES : 13 APTO/ANDAR : 6 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\$) : 775.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Hidaka Imóveis

CONTATO :

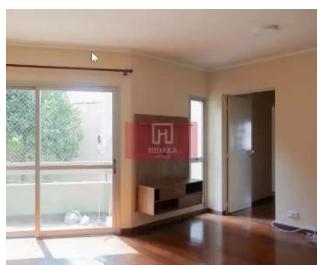
TELEFONE : (11)-989971102

OBSERVAÇÃO :

AU: 83,88 m² + 1 VAGA = 88,88 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.847,66
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	828,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.675,76
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1.1055
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/06/2025

SETOR: 045 QUADRA: 141 ÍNDICE DO LOCAL: 2.603.52

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida Senador Casemiro da Rocha
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or

BAIRRO: Mirandópolis

CEP: 04500-000 UF: SP

NÚMERO: 1257

CIDADE: SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 6.524,00 TESTADA - (cf) m: 35,00 PROF. EQUIV. (Pe): 186,40

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,738 IDADE: 26 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 96,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 96,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 2 SALÃO DE FESTAS: 3
 ELEVADORES: 3 PLAYGROUND: 2 SUPERIORES: 13 APTO/ANDAR: 6 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\$): 990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Sueli Sa

CONTATO:

TELEFONE: (11)-992071248

OBSERVAÇÃO:

AU: 96,00 m² + 2 VAGAS = 106,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:
VAGAS	-928,13 FT ADICIONAL 04:	0,9000
	FT ADICIONAL 05:	
	FT ADICIONAL 06:	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025
SETOR : 045 QUADRA : 279 ÍNDICE DO LOCAL : 2.606.97 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua das Hortênsias NÚMERO : 609
COMP.: Condomínio Vila Olinda BAIRRO : Mirandópolis
CEP : 04500-000 UF : SP CIDADE : SAO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M ² :	1.668,00	TESTADA - (cf) m:	48,20	PROF. EQUIV. (Pe):	34,61
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE : Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,606 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 109,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 109,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUITES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 8 APTO/ANDAR : 4 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\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lello Vendas

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30180000

OBSERVAÇÃO :

AU: 99,00 m² + 2 VAGAS = 109,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-2,40	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.082,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.582,71	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.754,61
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0740
VAGAS	-908,26	FT ADICIONAL 04 : 0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/06/2025
 SETOR: 045 QUADRA: 279 ÍNDICE DO LOCAL: 2.606.97 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua das Hortênsias NÚMERO: 609
 COMP.: Condomínio Vila Olinda BAIRRO: Mirandópolis CIDADE: SAO PAULO - SP
 CEP: 04500-000 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) M ² :	1.668,00	TESTADA - (cf) m:	48,20	PROF. EQUIV. (Pe):	34,61
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular	ESQUINA:	Sim
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926	CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (K):	0,606	IDADE:	36 anos	FRAÇÃO:	0,00
				TAXA:	0,00
				VAGAS COB.:	2
				VAGAS DESCOB.:	0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M ² :	109,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	0,00	TOTAL M ² :	109,00
-------------------------------	--------	---------------------------	------	------------------------	------	------------------------	--------

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1	W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0	PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0			SUPERIORES:	8	APTO/ANDAR:	4	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\$): 950.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Na Ponta da Chave

CONTATO: TELEFONE: (11)-956281515

OBSERVAÇÃO:

AU: 99,00 m² + 2 VAGAS = 109,00 m².

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO			
LOCALIZAÇÃO Floc:	-2,08	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.844,04
OBOLESCÊNCIA Fobs:	1.366,88	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.424,44
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0740
VAGAS	-784,40	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRÍÇÃO : Avenida Senador Casemiro da Rocha, 1257

DATA : 02/06/2025

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

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

OBSERVAÇÃO :

Matrícula nº 169.549, do 14º CRI-SP

Contrubuinte: 045.141.0489-2

AU: 83,88 m² + 1 VAGA = 88,88 m²

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	2.603,52
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 26
	Estado de Conservação C - REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1
	Acréscimo 0,1

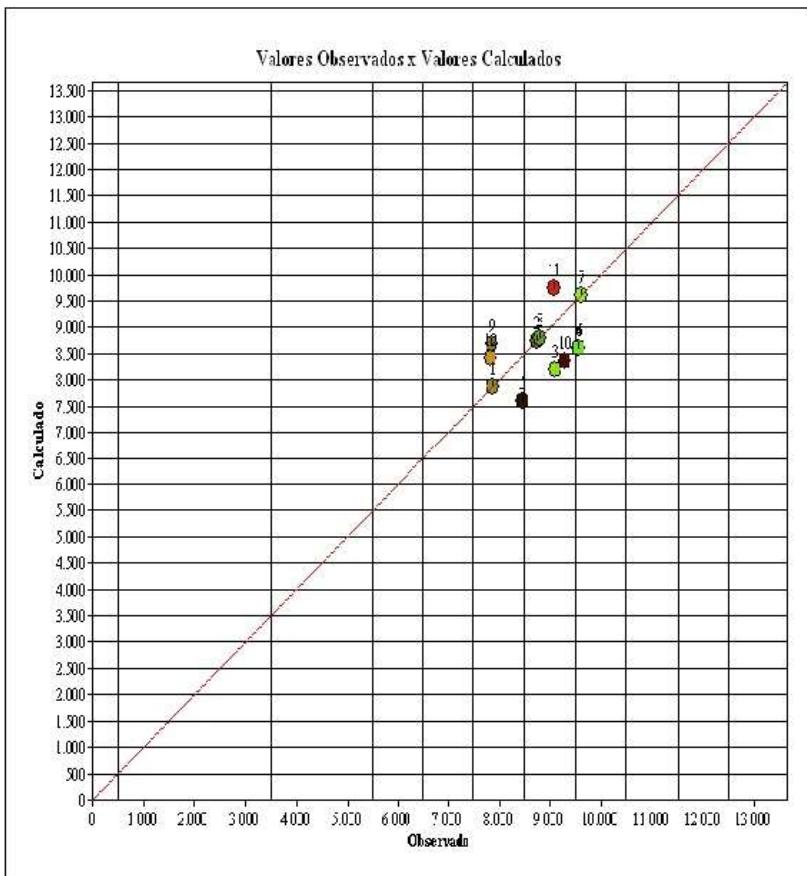
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Senador Casemiro da Rocha ,1257	7.886,14	7.886,14	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Senador Casemiro da Rocha ,1257	8.732,67	8.732,67	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida Senador Casemiro da Rocha ,1257	9.097,78	8.188,01	0.9000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Avenida Senador Casemiro da Rocha ,1257	9.548,36	8.593,52	0.9000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Avenida Senador Casemiro da Rocha ,1257	8.455,48	7.609,93	0.9000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Avenida Senador Casemiro da Rocha ,1257	9.577,12	8.619,41	0.9000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Avenida Senador Casemiro da Rocha ,1257	9.619,71	9.619,71	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Avenida Senador Casemiro da Rocha ,1257	8.807,61	8.807,61	1.0000
<input checked="" type="checkbox"/> 9	Avenida Senador Casemiro da Rocha ,1257	7.847,66	8.675,76	1.1055
<input checked="" type="checkbox"/> 10	Avenida Senador Casemiro da Rocha ,1257	9.281,25	8.353,13	0.9000
<input checked="" type="checkbox"/> 11	Rua das Hortênsias ,609	9.082,57	9.754,61	1.0740
<input checked="" type="checkbox"/> 12	Rua das Hortênsias ,609	7.844,04	8.424,44	1.0740

GRÁFICO DE DISPERSÃO

N.º	X	Y
1	7.886,14	7.886,14
2	8.732,67	8.732,67
3	9.097,78	8.188,01
4	9.548,36	8.593,52
5	8.455,48	7.609,93
6	9.577,12	8.619,41
7	9.619,71	9.619,71
8	8.807,61	8.807,61
9	7.847,66	8.675,76
10	9.281,25	8.353,13
11	9.082,57	9.754,61
12	7.844,04	8.424,44

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Avenida Senador Casemiro da Rocha 1257 Cond. Ed. Jardim das
 Clientes : Avaliação Data : 02/06/2025
 Área terreno m² : 6.524,00 Edificação m² : 88,88 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.815,03
 Desvio Padrão : 675,05
 - 30% : 6.170,52
 + 30% : 11.459,54

Coeficiente de Variação : 7,6600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.605,41
 Desvio Padrão : 617,24
 - 30% : 6.023,79
 + 30% : 11.187,03

Coeficiente de Variação : 7,1700

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	12			
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as carac dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos as carac dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as carac dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.605,41

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.605,41000

VALOR TOTAL (R\$): 764.848,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.362,55

INTERVALO MÁXIMO : 8.848,27

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.362,55

INTERVALO MÁXIMO : 8.848,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

V - CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **LAUDO** de avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS**, em face de **ZHANG WENJUN**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Matrícula nº 169.549, no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Apartamento nº 95 - Edifício Vanda - Cond. Jardim das Orquídeas
Av. Senador Casemiro da Rocha, nº 1257, Mirandópolis, São Paulo - SP

R\$ 765.000,00

(setecentos e sessenta e cinco mil reais)



JUNHO / 2025

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente **LAUDO**, que se compõe de 76 (setenta e seis) folhas datilografadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e está datada e assinada pelo Perito.

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/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 02 de junho de 2025



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DA CAPITAL
- SÃO PAULO**

AUTOS Nº: 0014570-79.2023.8.26.0003

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS**, em face de **ZHANG WENJUN**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para **requerer o levantamento de R\$ 6.270,00 (seis mil, duzentos e setenta reais)**, conforme depósito de fls. 133/134, referente aos honorários periciais, acrescidos de juros e correção monetária que houver.

Destarte, roga que tal pedido seja deferido em **CARÁTER DE URGÊNCIA**, uma vez que **TRATA-SE DE VERBA ALIMENTAR**. Por fim, junta formulário de Mandado de Levantamento Eletrônico, atendendo assim os termos do Comunicado Conjunto nº 474/2.017, publicado no DJE em 1º de março de 2.017.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 02 de junho de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D