

## 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 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**, 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

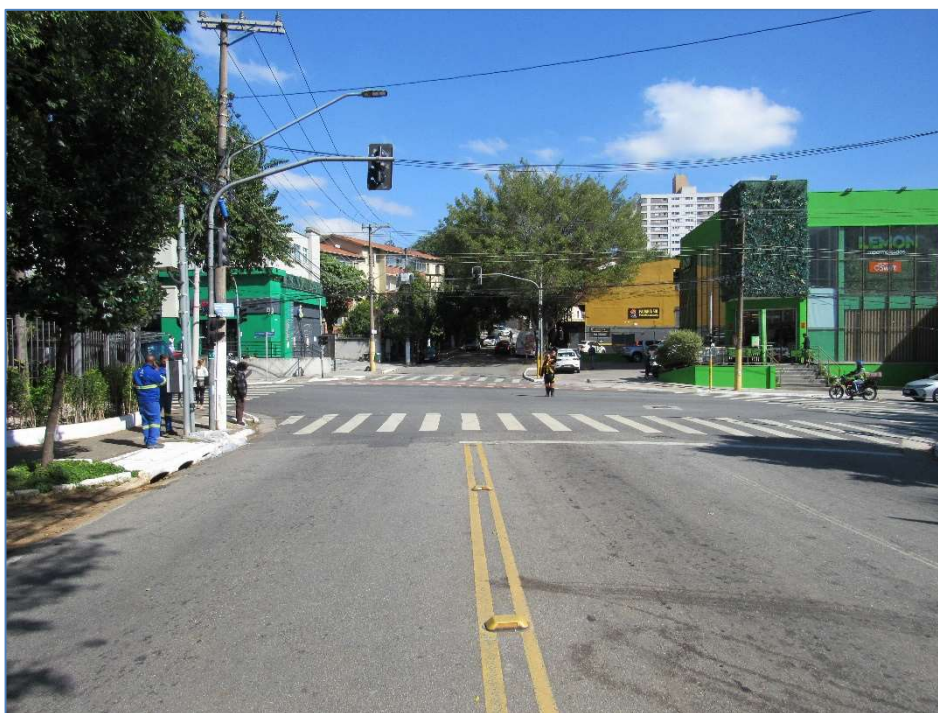
Em atendimento ao disposto no artigo 474, do Código de Processo Civil, foi enviado comunicado às partes do dia e hora da realização da perícia, conforme petição fls. 152/153. O Sr. José da Silva, que se identificou como zelador, informou que o apartamento se encontrava fechado e sem ninguém para franquear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







## FOTOS 02/03



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



## FOTOS 04/05

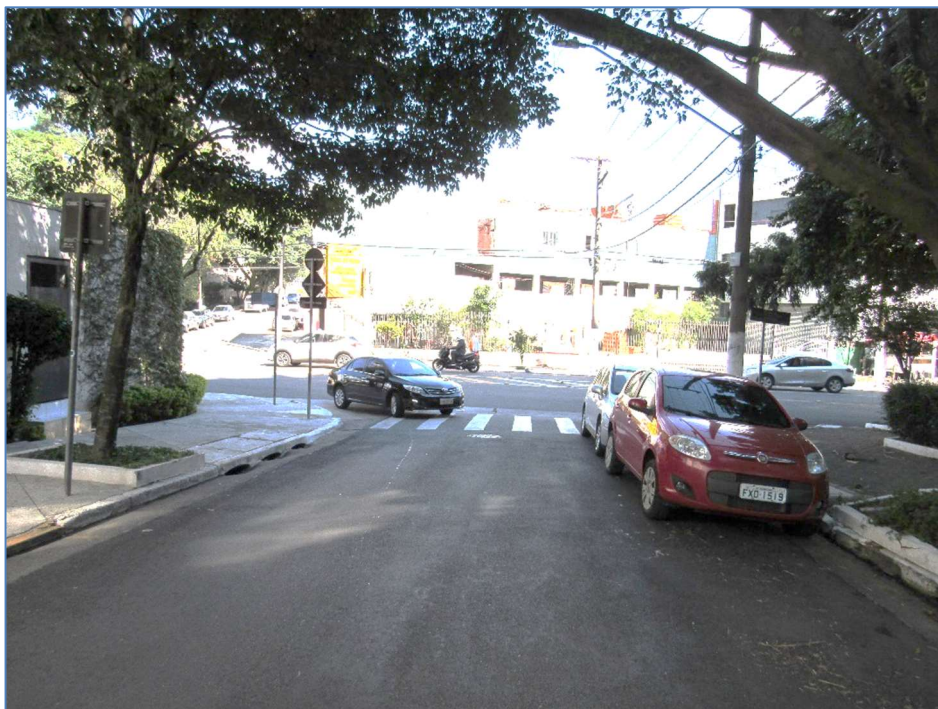


AV. JOSÉ MARIA WHITAKER,

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:

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



<b>Lote</b>	
Setor:	045
Quadra:	141
Lote:	0000
Dígito SQL:	
Condomínio:	04
Tipo quadra:	FISCAL
Tipo lote:	FISCAL
CodLog:	045381
Nome logradouro:	AV SEN CASIMIRO DA ROCHA
Número porta:	1257
Complemento:	
Situação:	Condomínio
Uso:	
Área terreno (m2):	10262
Área construída (m2):	
Código do contribuinte:	

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 1ª 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

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	6.524	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	3.738	Fração Ideal:	0,0039
Área total (m²):	10.262		

<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	166	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1631	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1999		

<b>Valores de m² (R\$):</b>	
- de terreno:	2.602,00
- da construção:	3.502,00

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>	
- 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

Reservado 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 23/08/2025, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 30/05/2025  
**Número do Documento:** 2.025.001358907-0  
**Solicitante:** WALMIR PEREIRA MODOTTI (CPF 050.457.768-38)





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 (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais		
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	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	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	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	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	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
	ZM	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
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	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	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	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	
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	20.000
		ZEUa			
		ZEUP	20	1.000	20.000
		ZEUPa			
	ZEM	ZEM	20	1.000	20.000
		ZEMP			
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	20.000
		ZCa			
		ZC-ZEIS			
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	10.000
		ZCOR-2			
		ZCOR-3			
		ZCORa			
	ZM	ZM	5	125	20.000
		ZMa			
		ZMIS			
		ZMISa			
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	20.000
		ZEIS-2			
		ZEIS-3			
		ZEIS-4			
		ZEIS-5			
	ZDE	ZDE-1	5	125	1.000
		ZDE-2	10	1.000	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	20.000 (a)
		ZPI-2			
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	10.000
		ZPR			
	ZER	ZER-1	10	250	10.000
		ZER-2	5	125	10.000
		ZERa	10	500	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA

## 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 avaliando (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 apartamentos por andar do 1.º andar servidos por dois elevadores, bem como vagas de estacionamento, localizadas no pavimento térreo e no subsolo.

## - DA UNIDADE AVALIANDA (Apartamento n.º 95)

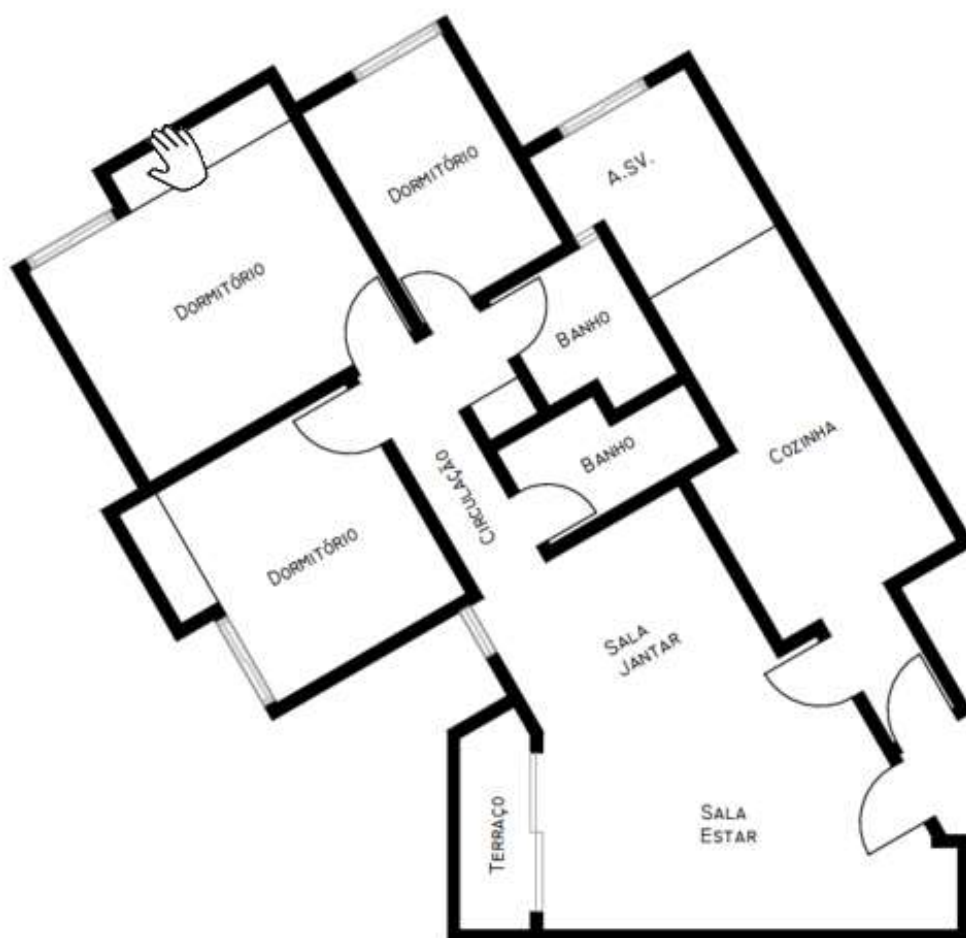
O apartamento n.º 95, está localizado no 9.º andar do Edifício Vanda - Bloco C, integrante do Condomínio Jardim das Orquídeas, situado na Avenida Senador Casemiro da Rocha, n.º 1.257, Mirandópolis, São Paulo - SP.

Contém área privativa de 83,88 m<sup>2</sup>, área comum de 58,16 m<sup>2</sup>, área de garagem de 23,40 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe o direito a uma vaga de garagem, área total de 165,44 m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 0,38831%, e encontra-se matriculado sob n.º 169.549, no 14.º 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 Nº 95:

## CROQUI



CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS  
APARTAMENTO Nº 95 - BLOCO C  
AVENIDA SENADOR CASEMIRO DA ROCHA, Nº 1.257



FOTO 08

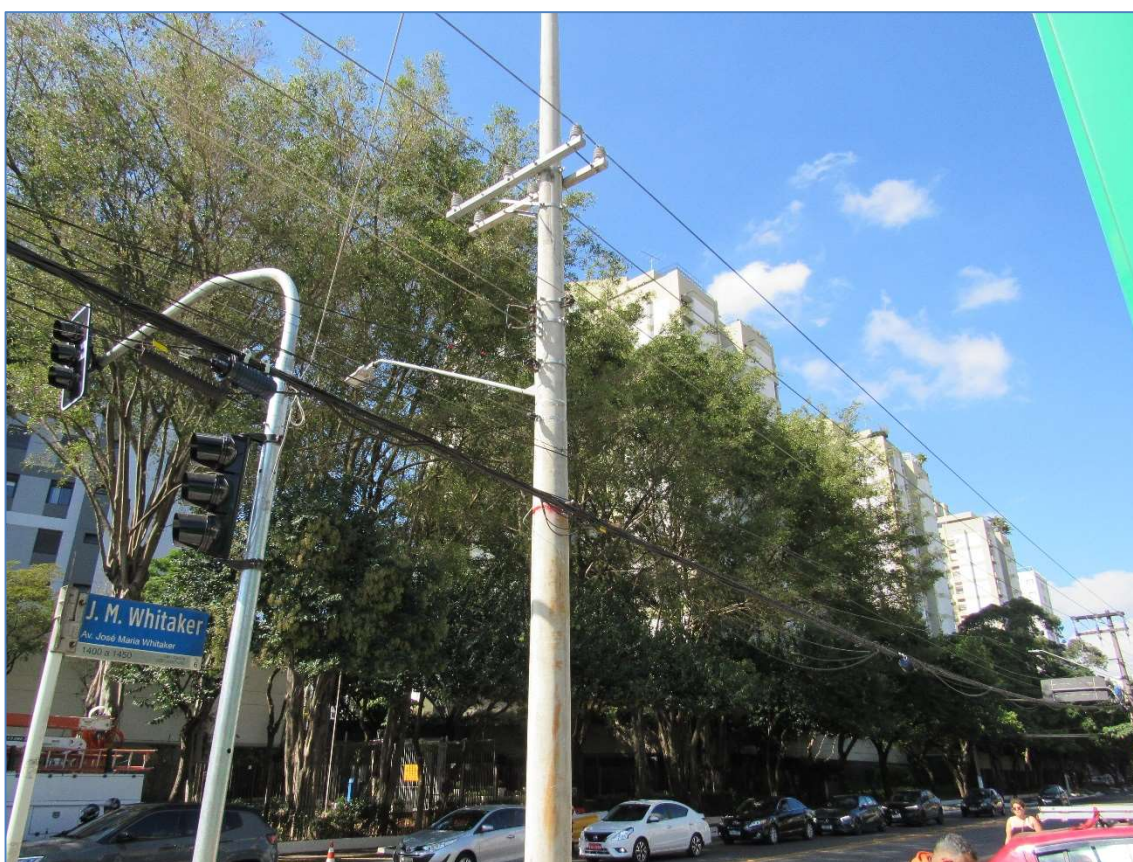
CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS



FACHADA, PELA AVENIDA SENADOR CASEMIRO DA ROCHA.

## FOTO 09

### CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS

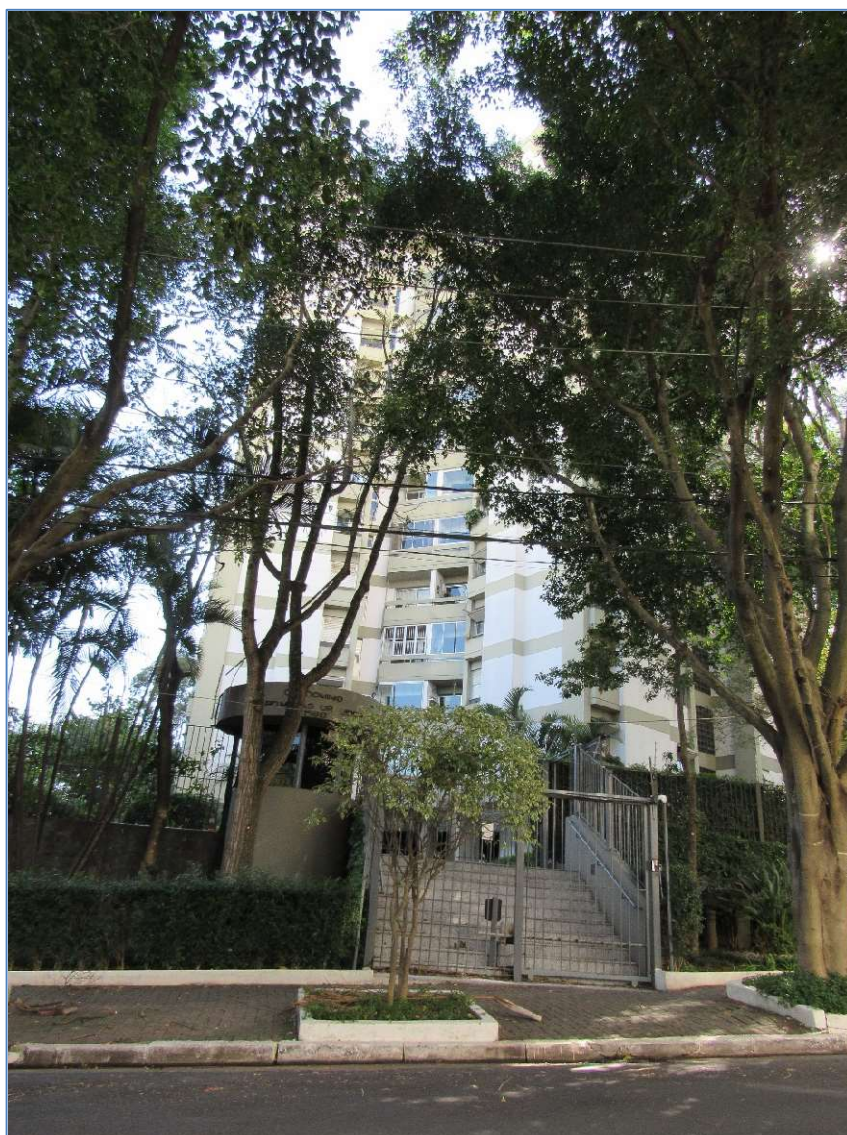


FACHADA, PELA AVENIDA JOSÉ MARIA WHITAKER.



FOTO 10

CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS



FACHADA, PELA RUA ITAIPU.



## FOTOS 11/12

### CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS

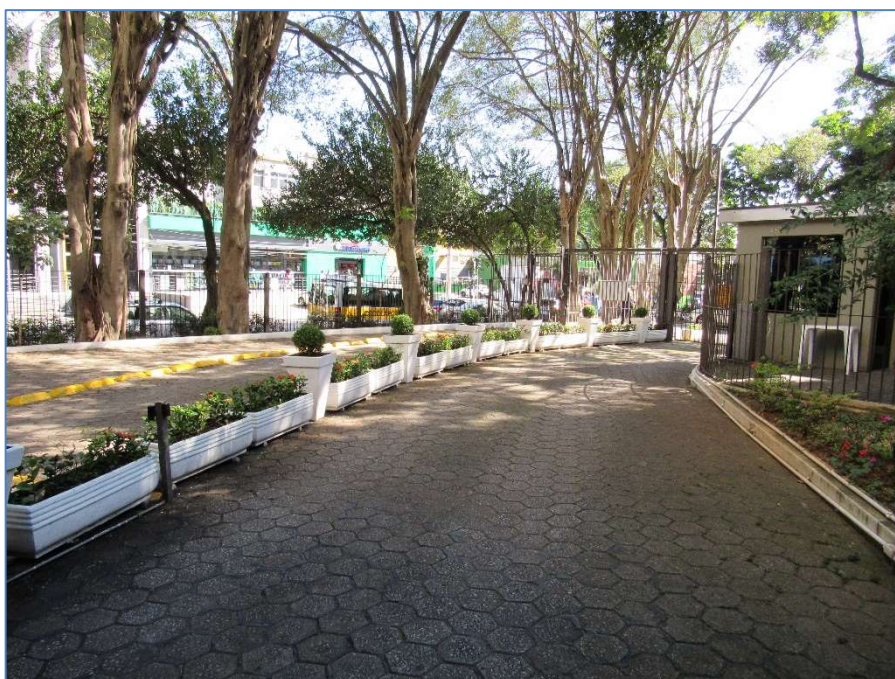


ACESSO DE VEÍCULOS E VAGAS PARA VISITANTES.



## FOTOS 13/14

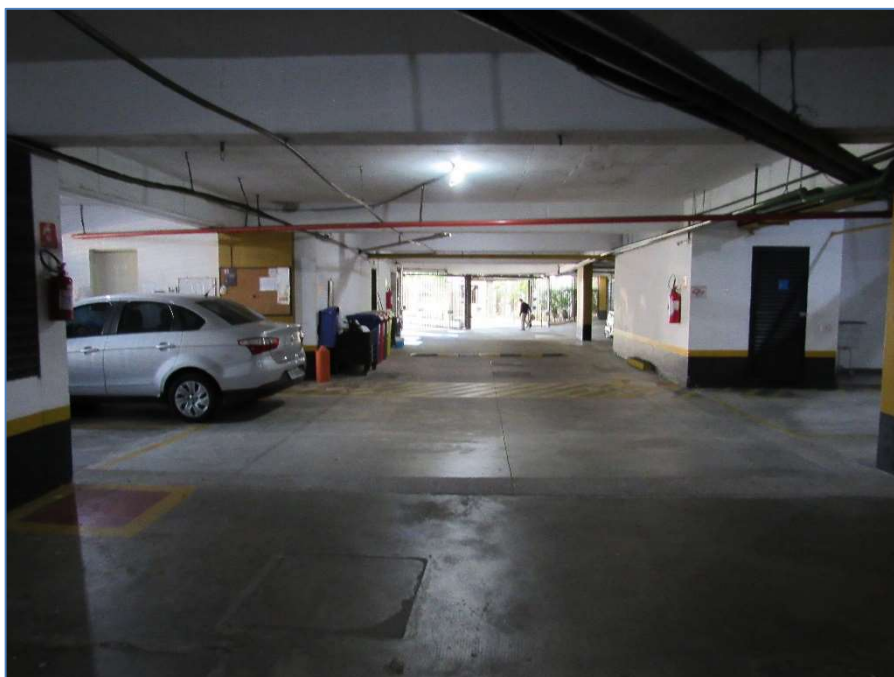
### CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS



### SISTEMA VIÁRIO / ACESSO AO SUBSOLO.

**FOTOS 15/16**

**CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS**

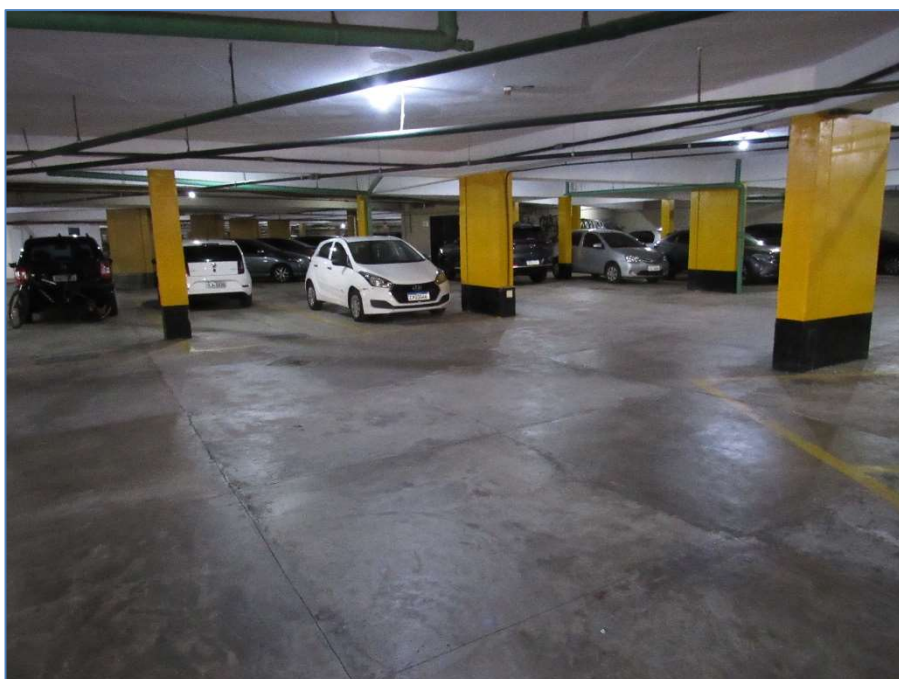


**VAGAS DE GARAGEM NO SUBSOLO.**



**FOTOS 17/18**

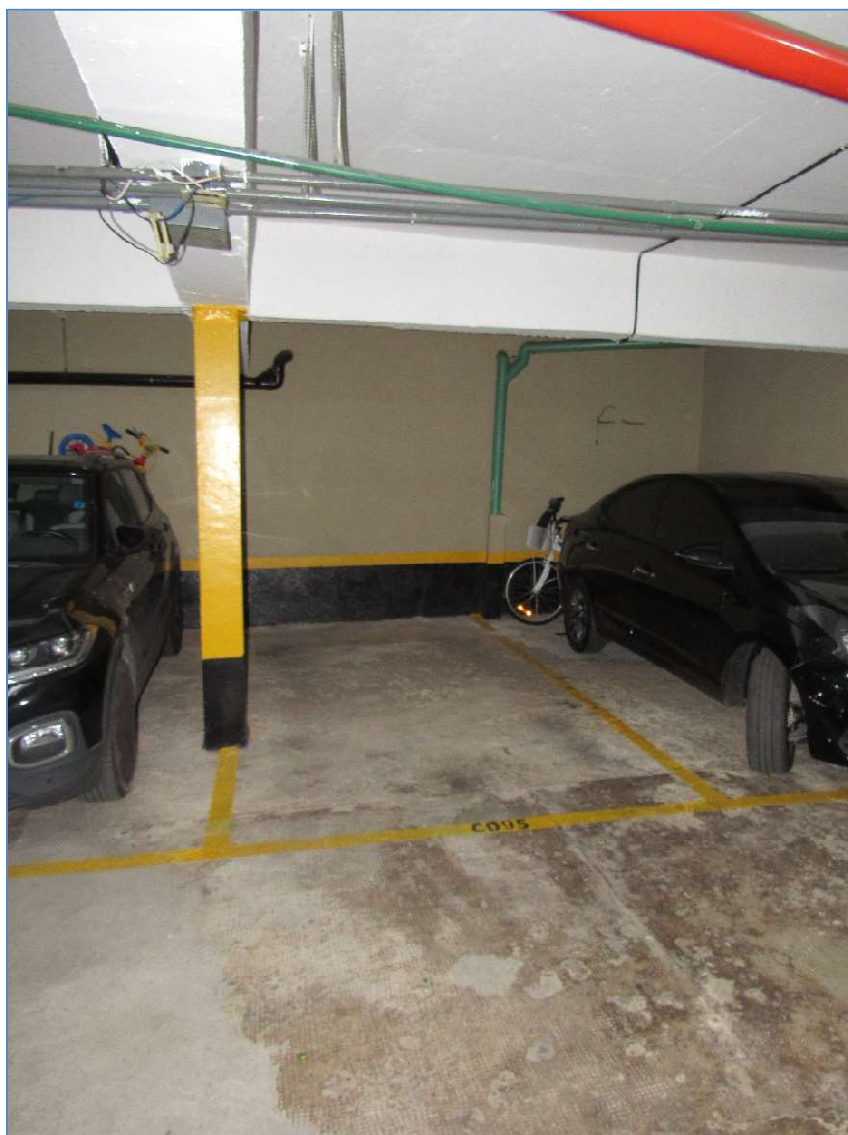
**CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORQUÍDEAS - ÁREAS COMUNS**



**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

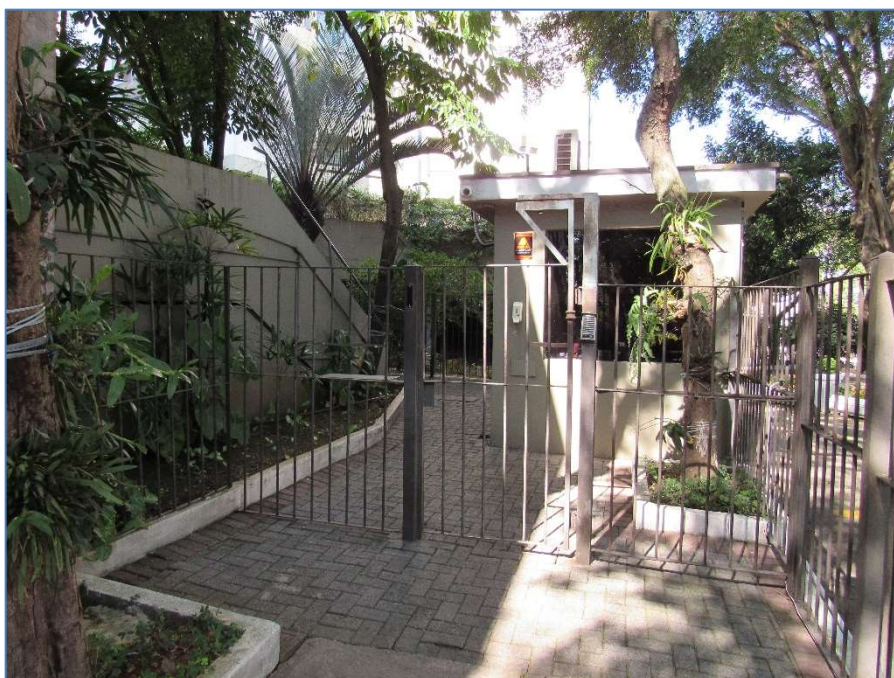


HALL DOS ELEVADORES, NO SUBSOLO.



FOTOS 22/23

CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORquíDEAS - ÁREAS COMUNS

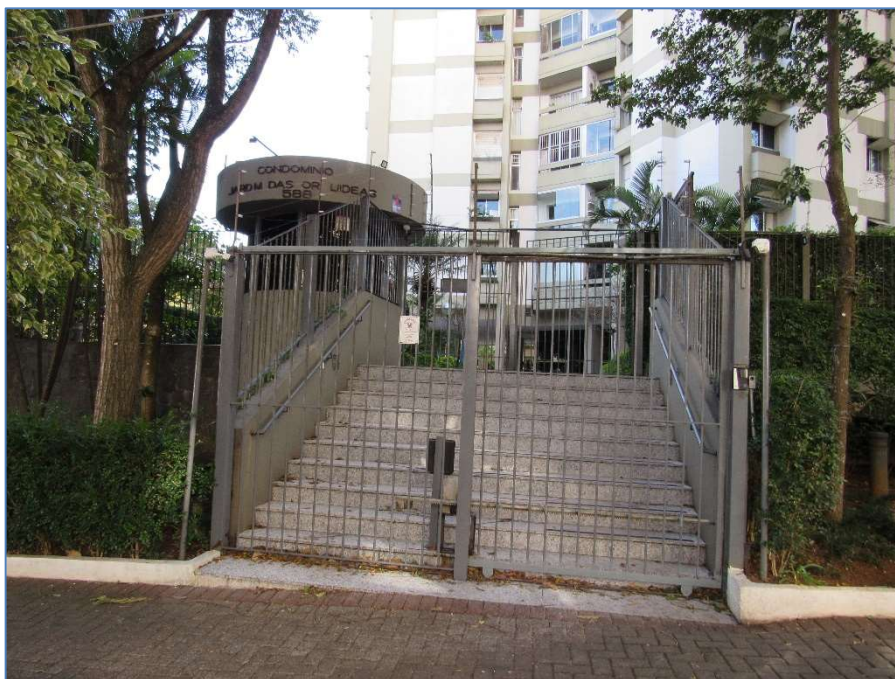


ENTRADA DE PEDESTRES, PELA AV. SENADOR CASEMIRO DA ROCHA.



## FOTOS 24/25

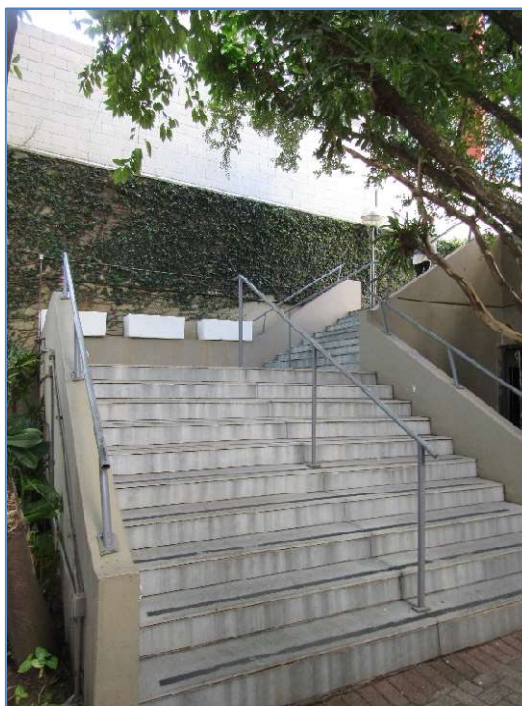
### CONDOMÍNIO JARDIM DAS ORquíDEAS - ÁREAS COMUNS



### 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

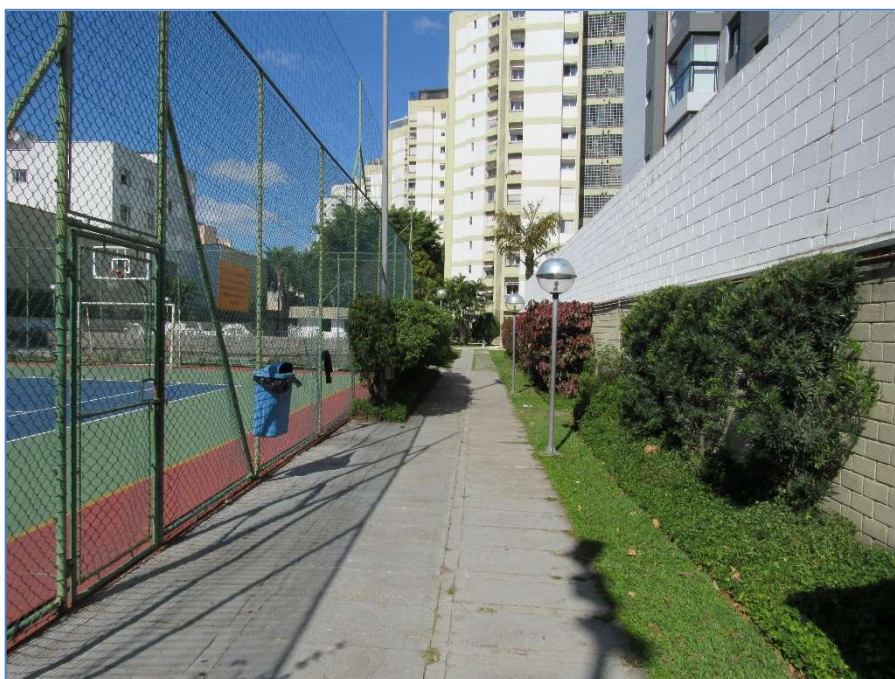


### PLAYGROUND.



## 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.



## 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 Nº 95.

## FOTOS 53/54

### COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



### ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.



## FOTOS 55/56

### COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



### ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

## FOTOS 57/58

### COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



### ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.



## FOTOS 59/60

### COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



### ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

## FOTOS 61/62

### COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



### ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.



## FOTOS 63/64

### COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



### ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.

## FOTOS 65/66

### COND. JARDIM DAS ORQUÍDEAS - APTO. SEMELHANTE



### ASPECTOS GERAIS DO APARTAMENTO.



### 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 reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, 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 racionalizações 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% (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 R<sub>8</sub>N 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 látex 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 – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583



## D) - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO

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

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

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

Onde:

D = Fator de depreciação ;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil ;

r = Valor residual ;

A = Coeficiente de depreciação.

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

Onde:

## Avaliações e Perícias de Engenharia

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%
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%
		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%



## Avaliações e Perícias de Engenharia

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 ( $I_e$ ), e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção.

## Avaliações e Perícias de Engenharia

- 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
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
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
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
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
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
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
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
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
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
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
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>



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
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**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 m<sup>2</sup> 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 reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, 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 <sup>2</sup>
VAGA DE GARAGEM (1 VAGA) =	10,00 m <sup>2</sup>
VALOR UNITÁRIO =	R\$ 8.605,41 / m <sup>2</sup>

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

Substituindo e calculando:

$VI = [83,88 \text{ m}^2 + (10,00/2)] \times \text{R\$ } 8.605,41 / \text{m}^2 (*)$
$VI = \text{R\$ } 764.848,84$

Ou, em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 765.000,00$$

(setecentos e sessenta e cinco mil reais).

(\*) OBS: O valor unitário, de R\$ 8.605,41/m<sup>2</sup> (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:

## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 1</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025			
SETOR : 045	QUADRA : 141	ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha		NÚMERO : 1257			
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	6.524,00	TESTADA - (cf) m :	35,00		
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	186,40		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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				
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	101,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	101,00		
<b>EDIFÍCIO</b>					
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				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 885.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Imobiliária Nova São Paulo				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-21984970				
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU: 96,00 m² + 1 VAGA = 101,00 m².					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
<b>FATORES NORMA IBAPE/SP</b>		<b>FATORES ADICIONAIS</b>		<b>VALORES/VARIAÇÃO</b>	
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		





## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 2</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025			
SETOR : 045	QUADRA : 141	ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha		NÚMERO : 1257			
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Orquídeas		CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	6.524,00	TESTADA - (cf) m :	35,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	186,40		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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				
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	101,00	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	101,00		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1		
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	2		
SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	6		
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	3		
SUB-SOLOS :	1				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 980.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Planal Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-22763844				
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU: 96,00 m² + 1 VAGA = 101,00 m².					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
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		



## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 3</b>					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/06/2025			
SETOR: 045	QUADRA: 141	ÍNDICE DO LOCAL: 2.603,52	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Avenida Senador Casemiro da Rocha		NÚMERO: 1257			
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or		CIDADE: SAO PAULO - SP			
BAIRRO: Mirandópolis					
CEP:		UF: SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS:</b>					
<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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	6.524,00	TESTADA - (cf) m:	35,00		
ACCESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	186,40		
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original		
		FACE:	Norte		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	93,88	ÁREA COMUM M²:	0,00		
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	93,88		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	0		
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0		
ELEVADORES:	3	PLAYGROUND:	2		
SUPERIORES:	13	PISCINA:	2		
APTO/ANDAR:	6	SALÃO DE FESTAS:	3		
SUB-SOLOS:	1				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	949.000,00		
		VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Cr Taissei				
CONTATO:	TELEFONE: (11)-23848102				
OBSERVAÇÃO:					
AU: 83,88 m² + 2 VAGAS = 93,88 m².					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	9.097,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	8.188,01
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	0,9000
VAGAS	-909,78	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		





## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 4</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025			
SETOR : 045	QUADRA : 141	ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha		NÚMERO : 1257			
COMP. : Cond. Ed. Jardim das Or		BAIRRO : Mirandópolis			
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	6.524,00	TESTADA - (cf) m :	35,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	186,40		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	93,88	ÁREA COMUM M²	0,00		
		GARAGEM M²	0,00		
		TOTAL M² :	93,88		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3 SUÍTES : 1	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0		
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND :	2	SUPERIORES : 13		
		PISCINA :	2		
		APTO/ANDAR :	6		
		SALÃO DE FESTAS :	3		
		SUB-SOLOS :	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 996.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Sinal Imobiliária Ltda.				
CONTATO :		TELEFONE : (11)-33589000			
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU: 83,88 m² + 2 VAGAS = 93,88 m².					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
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		



## Avaliações e Perícias de Engenharia

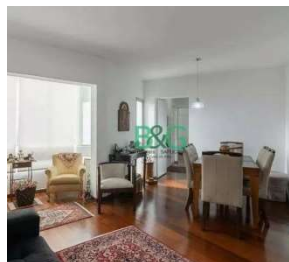
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 5</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025			
SETOR : 045	QUADRA : 141	ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha		NÚMERO : 1257			
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or		CIDADE : SAO PAULO - SP			
BAIRRO : Mirandópolis					
CEP : UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	6.524,00	TESTADA - (cf) m :	35,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	186,40		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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			
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	93,88	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	93,88		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 0	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0		
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 2	SUPERIORES : 13	APTO/ANDAR : 6		
PISCINA : 2		SALÃO DE FESTAS : 3			
SUB-SOLOS : 1					
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 882.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Guaira Imóveis New Corporation				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-43481900				
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU: 83,88 m² + 2 VAGAS = 93,88 m².					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
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		





## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 6					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/06/2025			
SETOR: 045	QUADRA: 141	ÍNDICE DO LOCAL: 2.603,52	CHAVE GEOGRÁFICA:		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO: Avenida Senador Casemiro da Rocha		NÚMERO: 1257			
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or		CIDADE: SAO PAULO - SP			
BAIRRO: Mirandópolis					
CEP: UF: SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS:</b>					
<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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	6.524,00	TESTADA - (cf) m:	35,00		
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular		
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	186,40		
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original		
		FACE:	Norte		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	93,88	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	93,88		
<b>EDIFÍCIO</b>					
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				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
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.					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
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		



## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 7			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025	
SETOR : 045	QUADRA : 141	ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha		NÚMERO : 1257	
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or		CIDADE : SAO PAULO - SP	
BAIRRO : Mirandópolis			
CEP : UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	6.524,00	TESTADA - (cf) m :	35,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	186,40
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
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	
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	88,88	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	88,88
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 0	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 2	SUPERIORES : 13	APTO/ANDAR : 6
PISCINA : 2		SALÃO DE FESTAS : 3	
SUB-SOLOS : 1			
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Fortuna Imóveis		
CONTATO :	TELEFONE : (11)-25778081		
<b>OBSERVAÇÃO :</b>			
AU: 83,88 m² + 1 VAGA = 88,88 m².			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	9.619,71
		HOMOGENEIZAÇÃO :	9.619,71
		VARIAÇÃO :	1,0000





## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025			
SETOR : 045	QUADRA : 141	ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha		NÚMERO : 1257			
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or		BAIRRO : Mirandópolis			
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	6.524,00	TESTADA - (cf) m :	35,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	186,40		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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		
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	88,88	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M²:	88,88		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3 SUÍTES : 0	W.C. : 2	QUARTO EMPREGADAS : 0		
ELEVADORES : 3	PLAYGROUND : 2	SUPERIORES : 13	PISCINA : 2		
		APTO/ANDAR :	6		
		SALÃO DE FESTAS :	3		
		SUB-SOLOS :	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 869.800,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	God's Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-974551058				
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU: 83,88 m² + 1 VAGA = 88,88 m².					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAP/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		



## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA</b> 9					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025			
SETOR : 045	QUADRA : 141	ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha		NÚMERO : 1257			
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or		BAIRRO : Mirandópolis			
CEP :	UF : SP	CIDADE : SAO PAULO - SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	6.524,00	TESTADA - (cf) m :	35,00		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	186,40		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Original	FACE : Norte		
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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				
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M²:	88,88	ÁREA COMUM M²	0,00		
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	88,88		
<b>EDIFÍCIO</b>					
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	1		
W.C. :	2	QUARTO EMPREGADAS :	0		
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	2		
SUPERIORES :	13	APTO/ANDAR :	6		
PISCINA :	2	SALÃO DE FESTAS :	3		
SUB-SOLOS :	1				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 775.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Hidaka Imóveis				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-989971102				
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU: 83,88 m² + 1 VAGA = 88,88 m².					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
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		





## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA 10</b>			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025	
SETOR : 045	QUADRA : 141	ÍNDICE DO LOCAL : 2.603,52	CHAVE GEOGRÁFICA :
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO : Avenida Senador Casemiro da Rocha		NÚMERO : 1257	
COMP.: Cond. Ed. Jardim das Or		CIDADE : SAO PAULO - SP	
BAIRRO : Mirandópolis			
CEP : UF : SP			
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS :</b>			
<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			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	6.524,00	TESTADA - (cf) m :	35,00
ACCESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	186,40
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
		FACE :	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
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
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	96,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	96,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	2
W.C. :	3	QUARTO EMPREGADAS :	0
ELEVADORES :	3	PLAYGROUND :	2
W.C. :	2	SUPERIORES :	13
PISCINA :	2	APTO/ANDAR :	6
SALÃO DE FESTAS :	3	SUB-SOLOS :	1
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
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.			
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-928,13	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	9.281,25
		HOMOGENEIZAÇÃO :	8.353,13
		VARIAÇÃO :	0,9000



## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
<b>DADOS DA FICHA</b> 11			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 02/06/2025	
SETOR: 045	QUADRA: 279	ÍNDICE DO LOCAL: 2.606,97	CHAVE GEOGRÁFICA:
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>			
ENDEREÇO: Rua das Hortênsias		NÚMERO: 609	
COMP.: Condomínio Vila Olinda		BAIRRO: Mirandópolis	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SAO PAULO - SP	
<b>DADOS DA REGIÃO</b>			
<b>MELHORAMENTOS:</b>			
<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			
<b>DADOS DO TERRENO</b>			
ÁREA (Ar) M²:	1.668,00	TESTADA - (ct) m:	48,20
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Irregular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	34,61
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Sim
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	Original
		FACE:	Norte
<b>CARACTERÍSTICAS</b>			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
		CONSERVAÇÃO:	c - regular
COEF. DEP. (K):	0,60	IDADE:	36 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	2	VAGAS DESCOB.:	0
<b>DIMENSÕES</b>			
A. PRIVATIVA M²:	109,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	109,00
<b>EDIFÍCIO</b>			
DORMITÓRIOS:	3	SUÍTES:	1
W.C.:	2	QUARTO EMPREGADAS:	0
ELEVADORES:	2	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	8	APTO/ANDAR:	4
PISCINA:	1	SALÃO DE FESTAS:	1
SUB-SOLOS:	1		
<b>FATORES ADICIONAIS</b>			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	1.100.000,00
IMOBILIÁRIA:	Lello Vendas	VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
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
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	1.582,71	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-908,26	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 9.082,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 9.754,61
		VARIAÇÃO: 1,0740





## Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
<b>DADOS DA FICHA 12</b>					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 02/06/2025			
SETOR : 045	QUADRA : 279	ÍNDICE DO LOCAL : 2.606,97	CHAVE GEOGRÁFICA :		
<b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>					
ENDEREÇO : Rua das Hortênsias		NÚMERO : 609			
COMP. : Condomínio Vila Olinda		BAIRRO : Mirandópolis			
Cidade : SAO PAULO - SP					
CEP : UF : SP					
<b>DADOS DA REGIÃO</b>					
<b>MELHORAMENTOS :</b>					
<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					
<b>DADOS DO TERRENO</b>					
ÁREA (Ar) M²:	1.668,00	TESTADA - (cf) m :	48,20		
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular		
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	34,61		
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Sim		
<b>DADOS DO APARTAMENTO</b>					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO : Original			
		FACE : Norte			
<b>CARACTERÍSTICAS</b>					
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				
<b>DIMENSÕES</b>					
A. PRIVATIVA M² :	109,00	ÁREA COMUM M² :	0,00		
GARAGEM M² :	0,00	TOTAL M² :	109,00		
<b>EDIFÍCIO</b>					
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				
<b>FATORES ADICIONAIS</b>					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO</b>					
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 950.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00			
IMOBILIÁRIA :	Na Ponta da Chave				
CONTATO :	TELEFONE : (11)-956281515				
<b>OBSERVAÇÃO :</b>					
AU: 99,00 m² + 2 VAGAS = 109,00 m².					
<b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	-2,08	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.844,04
OBSOLESCÊNCIA 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 DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: 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 BENFEITOR 0,8

## OBSERVAÇÃO:

Matrícula nº 169.549, do 14º CRI-SP

Contribuinte: 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

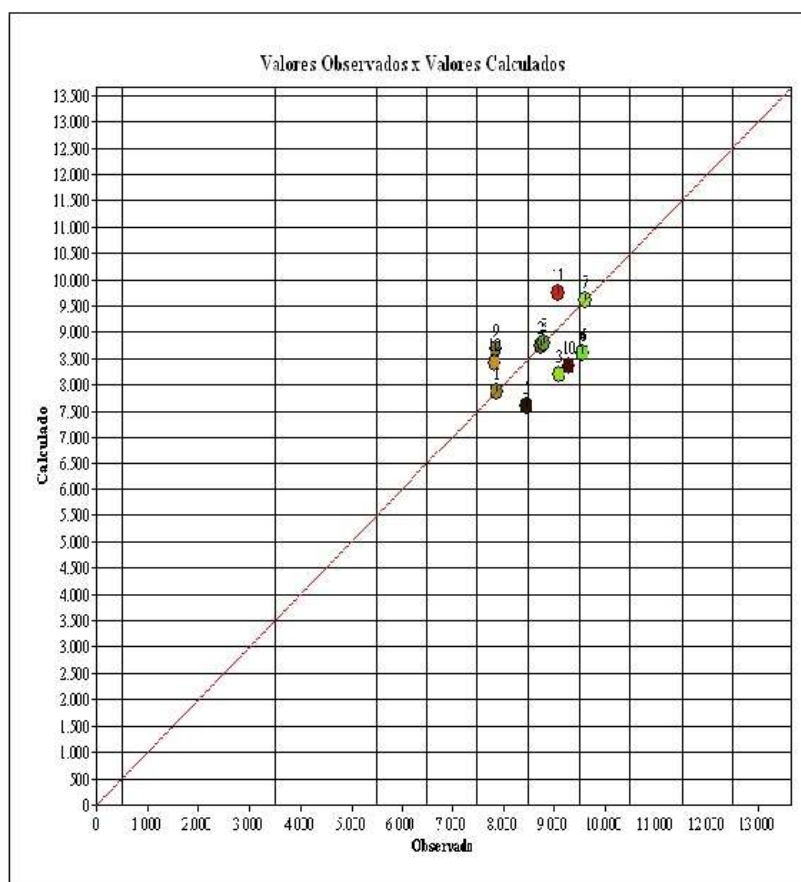
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Avenida Senador Casemiro da Rocha, 1257	7.886,14	7.886,14	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Avenida Senador Casemiro da Rocha, 1257	8.732,67	8.732,67	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Avenida 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

Núm.	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 Data : 02/06/2025  
Cliente : Avaliação  
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 avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	5	<input type="checkbox"/>	3	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	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	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

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.362,55

INTERVALO MÍNIMO : 8.362,55

INTERVALO MÁXIMO : 8.848,27

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