

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL VIII – TATUAPÉ – SÃO PAULO/ SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0004347-52.2023.8.26.0008

CONTROLE: 2023/000565

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO

REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FIRENZE & VENEZIA

REQUERIDA: DEMERVAL DEMÉTRIO AMORIM

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FIRENZE & VENEZIA, em face de DEMERVAL DEMÉTRIO AMORIM, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**
- 2. OBJETIVO**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas**
 - 3.2. Mapa Fiscal**
 - 3.3. Zoneamento**
 - 3.4. Melhoramentos Públicos**
 - 3.5. Circunvizinhança**
- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**
- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel: ***apartamento nº 212, localizado no 21º andar do Edifício Firenze - Bloco A, do Condomínio Edifício Firenze & Venezia, situado à Rua Cândido Lacerda, nº 160, Vila Regente Feijó, no Distrito – Tatuapé, São Paulo-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 915.000,00, para o mês de ABRIL de 2025.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 174, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 181), objeto da presente ação, a saber:

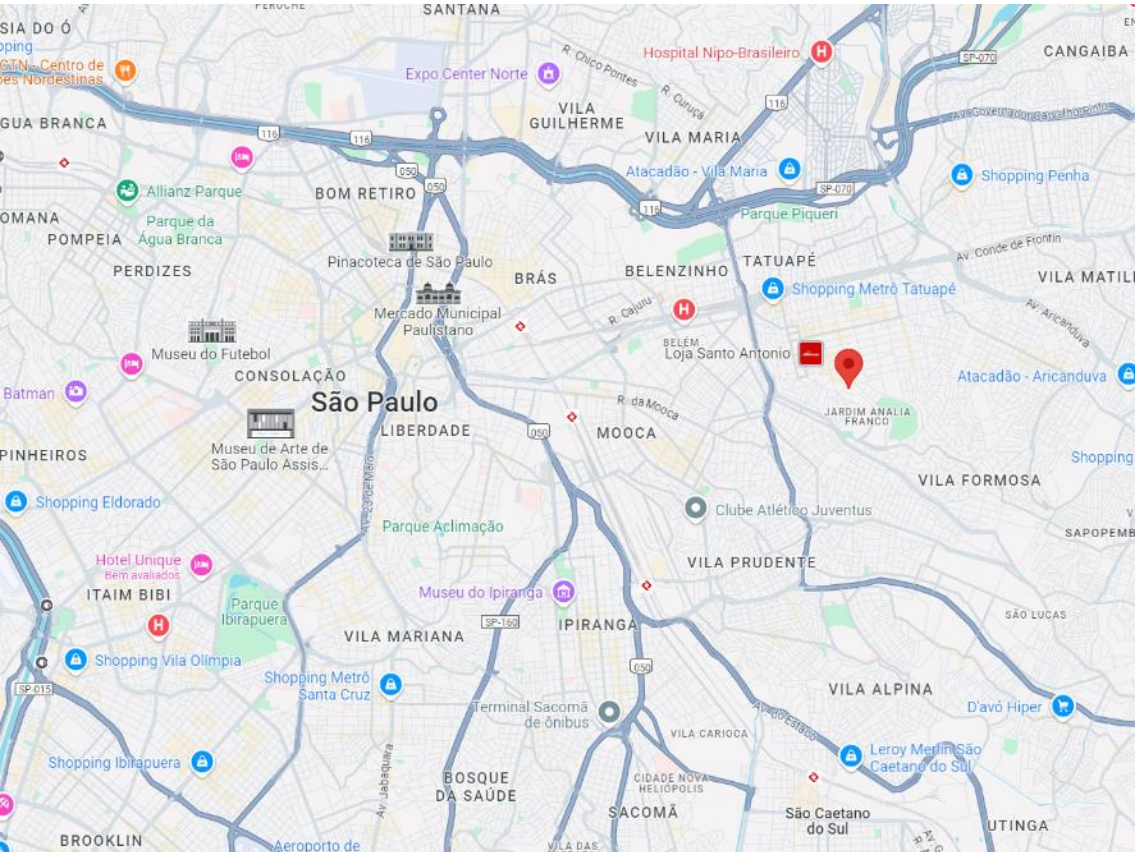
Apartamento nº 212, no 21º andar do Edifício Firenze – Bloco A, do Condomínio Edifício Firenze & Venezia, situado à Rua Cândido Lacerda, nº 160, Vila Regente Feijó, no Distrito de Tatuapé, São Paulo-SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Cândido Lacerda, nº 160
Número da matrícula:	nº 164.133 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	054.116.0177-0
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Alonso Calhamares, Rua Emília Marengo e Rua Eleonora Cintra
Bairro:	Vila Regente Feijó, Distrito de Tatuapé
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 054.

Quadra: 116.

Índice Fiscal: R\$ 2.946,00, para o exercício fiscal de 2025.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona de Centralidade – ZC, nos termos da Lei 18.177, de 25 de julho de 2024.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na região leste da capital, distando cerca de 9 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica alta, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas e edifícios residenciais de padrão médio e alto, além de construções para uso comercial e de prestação de serviços nas principais vias. Destacam-se, nas proximidades, a Av. Ver. Abel Ferreira, Av. Salim Farah Maluf, o Clube Recreativo CERET, o Shopping Anália Franco, Avenida Radial Leste e as estações Tatuapé e Carrão do metrô.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		X
	IRREGULAR		
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		X
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Firenze & Venezia apresenta frente de 70,00m para a Rua Cândido Lacerda, encerrando a área total de 2.800,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria em todas as divisas.

4.2. Benfeitorias

O Condomínio Edifício Firenze & Venezia apresenta 28 anos e é constituído por 02 torres, com 21 andares de apartamentos, mais térreo, sendo 02 apartamentos por andar, totalizando cerca de 84 unidades habitacionais.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	02 BLOCOS	
Nº PAVIMENTOS	21 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	28 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ SUPERIOR	

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto às calçadas da Rua Cândido Lacerda. O controle de acesso se dá nas guaritas/portarias, posicionadas junto aos acessos.

As edificações estão implantadas de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo, estão áreas pavimentadas de circulação de pedestres e veículos, com piso revestido por granilite, pedra Miracema e áreas de bosque. As paredes externas dos edifícios possuem revestimento com pastilhas cerâmicas.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas por 02 níveis de garagem no subsolo, sendo 02 vagas por apartamento, inclusive para o **imóvel avaliando – apto. nº 212 do 21º andar do Edifício Firenze – Bl. A – que possui 02 vagas de garagem, mais um depósito.**

Como itens de lazer, o condomínio oferece: quadra poliesportiva,

playground, piscinas coberta e descoberta, salão de festas, brinquedoteca, quadra de squash, salão de jogos, academia e sauna seca. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Firenze – Bloco A, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e esquadrias de alumínio e vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação encontra-se em reforma, porém, a obra está paralisada, o imóvel apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA (03 AMBIENTES)

- piso revestido com tábuas de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa e sancas de gesso;
- janela de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

Obs.: com acesso direto à varanda.

LAVABO

02 DORMITÓRIOS (02 SUÍTES)

- piso revestido com carpete;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa e rodapés;
- janela de alumínio e vidro e porta de madeira.

BANHEIROS (02 SUÍTES)

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido com forro de gesso;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA

- piso revestido com granilite;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- janela de alumínio e vidro.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com granilite;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto revestido por massa e pintura;
- janela de alumínio e vidro.

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

- piso revestido com granilite;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira.

BANHEIRO DE SERVIÇO

- piso revestido com granilite;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;

- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 164.133**, do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento 212**, do 21º andar do **EDIFÍCIO FIRENZE – BLOCO A**, integrante do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FIRENZE & VENEZIA**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 128,970m²;
Áreas comum (02 vagas)	= 120,863m²;
Área Total	= 249,833m²;
Fração ideal de terreno	= 1,1905%.

De acordo com o estudo “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: superior, com elevador, coef. médio, $P_c = 6,827$
- Idade aparente: 28 anos
- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f), depreciação 33,20% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescimento: $F_{oc} = 0,5515$

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FIRENZE & VENEZIA e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FIRENZE & VENEZIA, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo superior, de conformidade com o mencionado estudo, do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **abril de 2025**, o valor unitário de **R\$ 7.084,04/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 02 vagas.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times q$, onde:

V = valor do imóvel;

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 128,970 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.084,04/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 913.628,82$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL = R\$ 915.000,00
(NOVECENTOS E QUINZE MIL REAIS)
ABRIL/2025

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 05

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 16 (dezesseis) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento vistoriado; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 03 de abril de 2025.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Conjunto Residencial Edifício Firenze & Venezia, situado à Rua Cândido Lacerda, nº 150 e 160, no 27º Subdistrito – Tatuapé, São Paulo – SP.

**Foto 01****Foto 02**

Fotos 03 a 18. Vistas gerais das áreas comuns do Conjunto Residencial Edifício Firenze & Venezia.

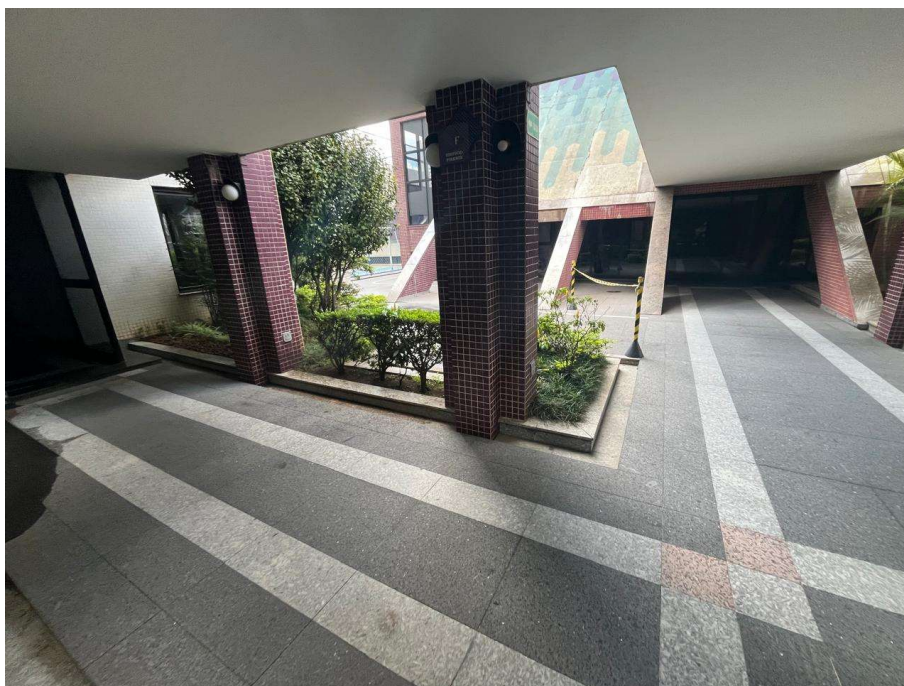
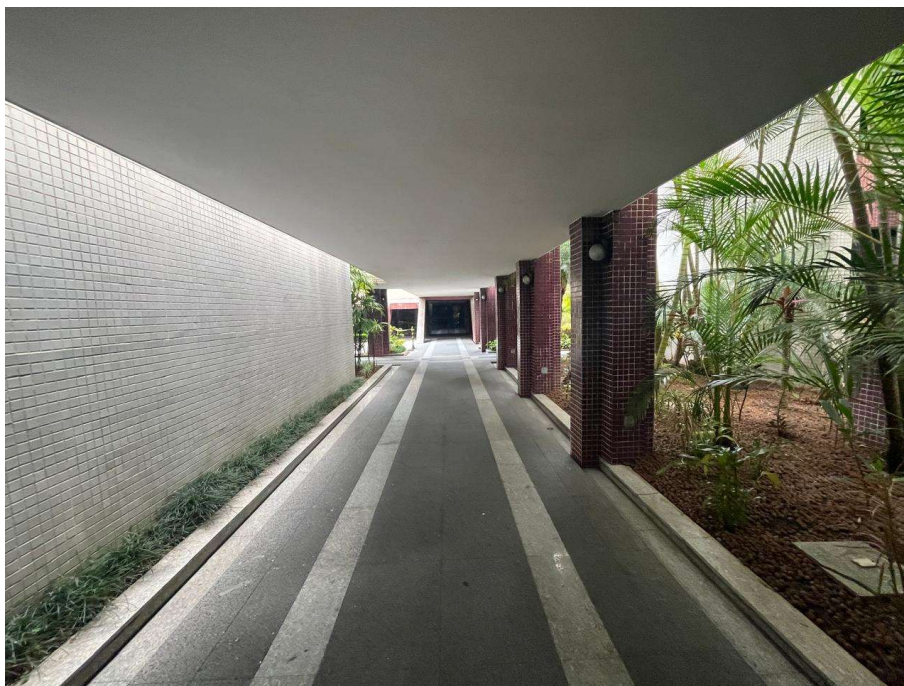
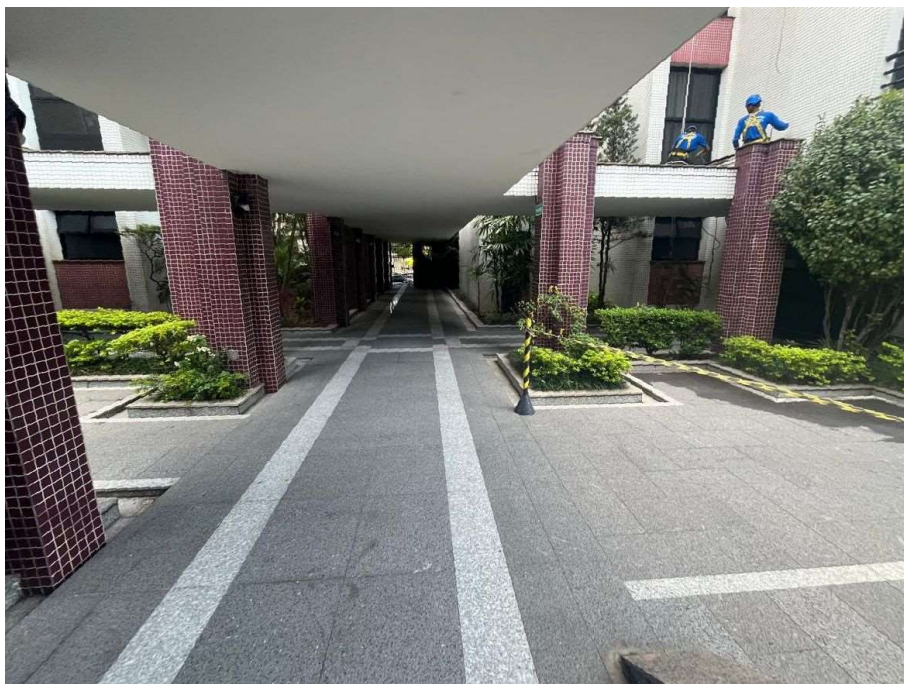
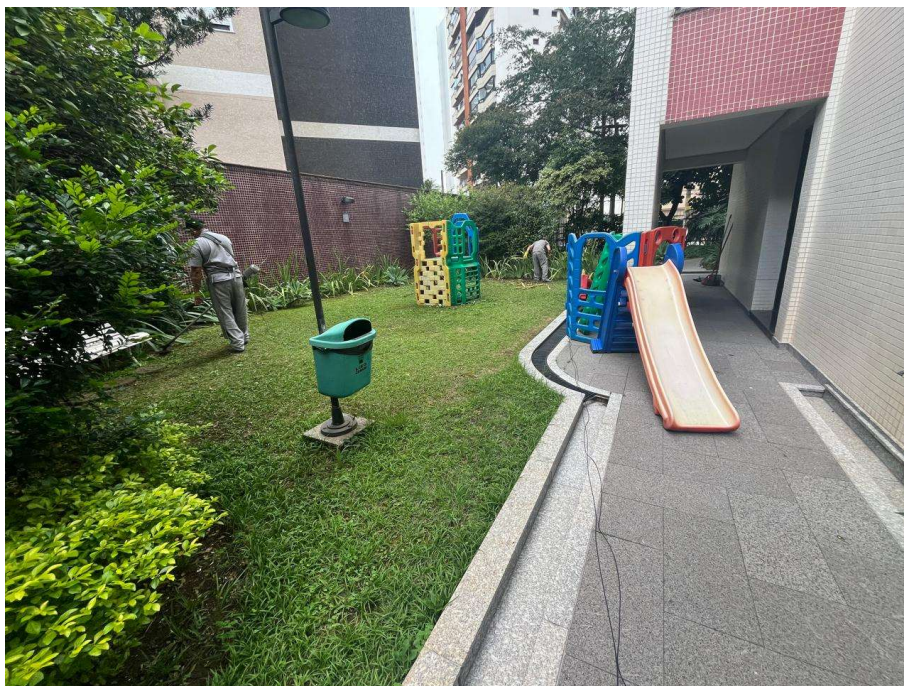


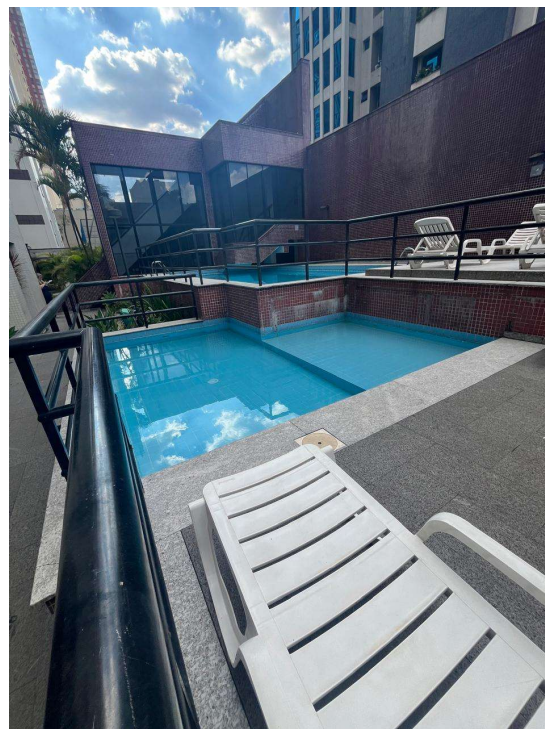
Foto 03



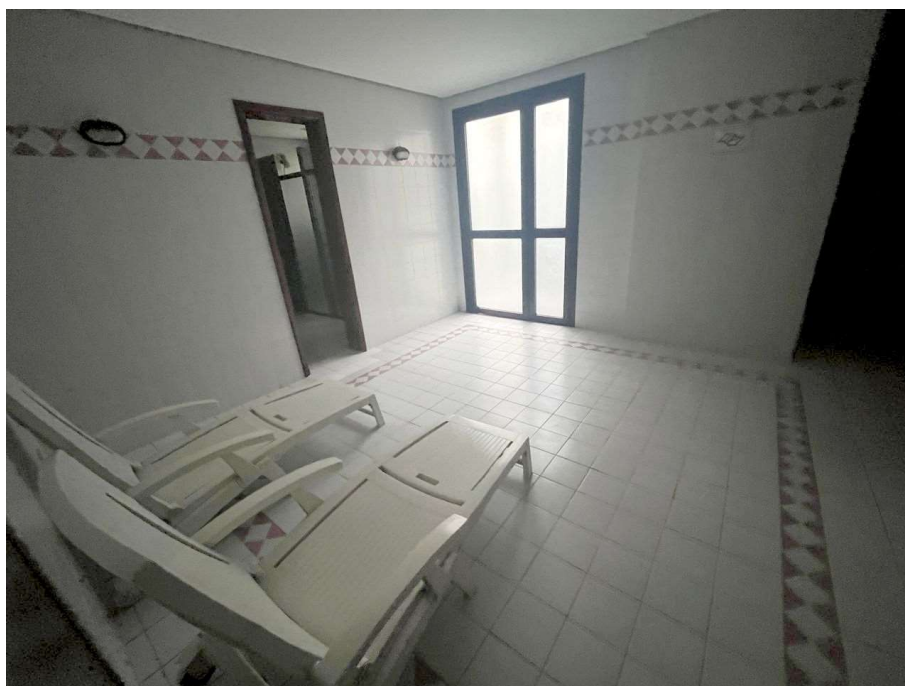
Foto 04

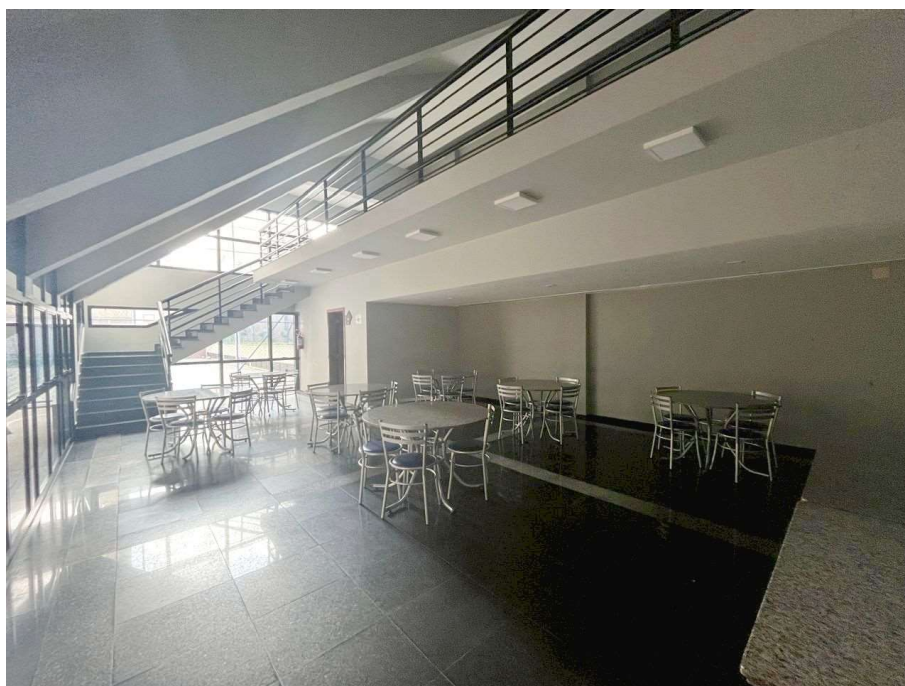
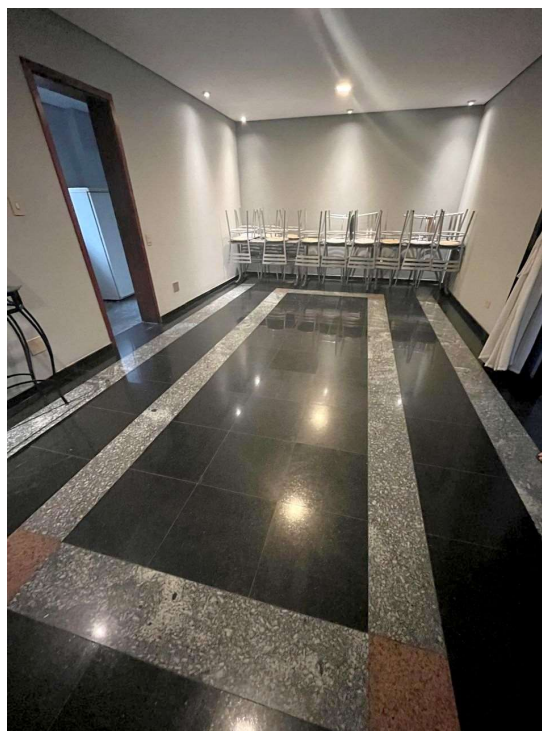
**Foto 05****Foto 06**

**Foto 07****Foto 08**

**Foto 09****Foto 10****Foto 11**

**Foto 12****Foto 13**

**Foto 14****Foto 15****Foto 13**

**Foto 17****Foto 18**

Fotos 19 a 31. Vistas gerais do apto nº 212, no 21º andar do Ed. Firenze, Bloco A, do Conj. Res. Edifício Firenze & Venezia, imóvel objeto da avaliação.



Foto 19 – sala (02 ambientes)

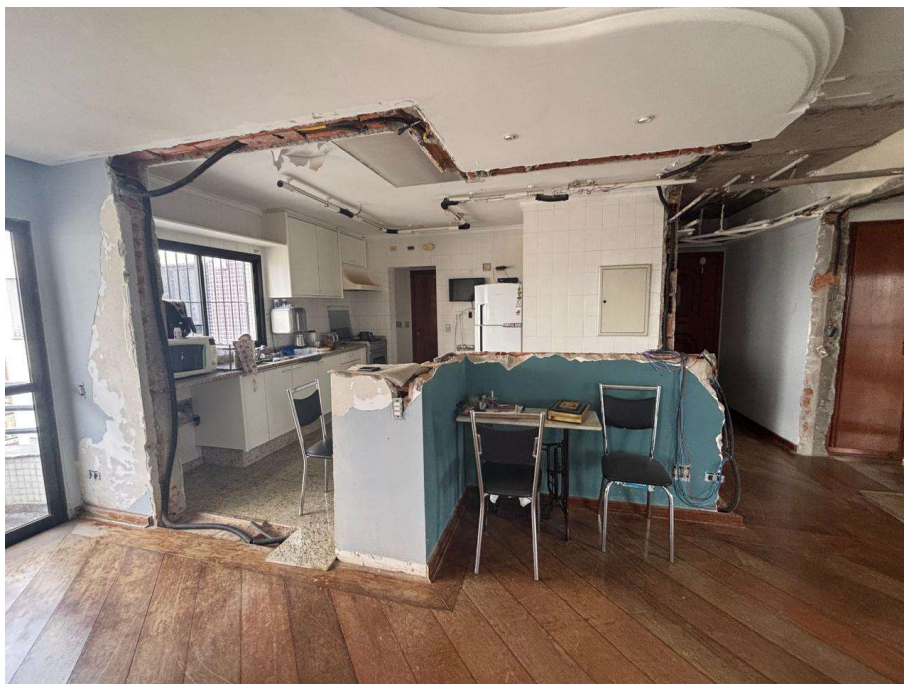
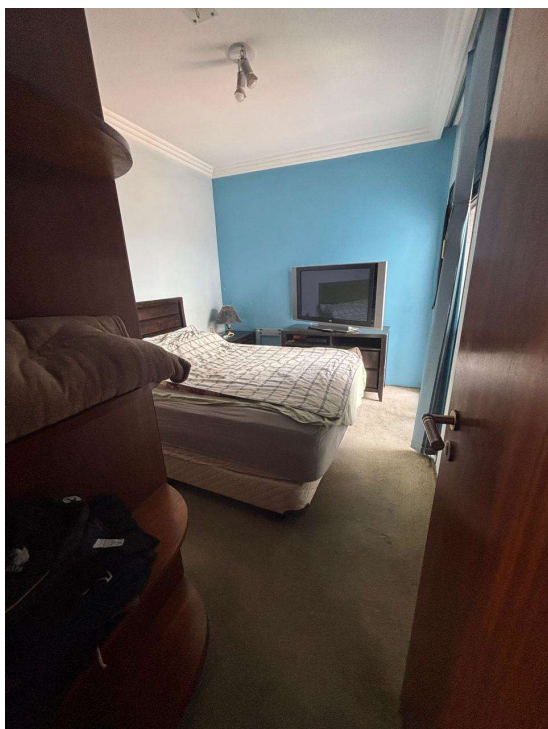
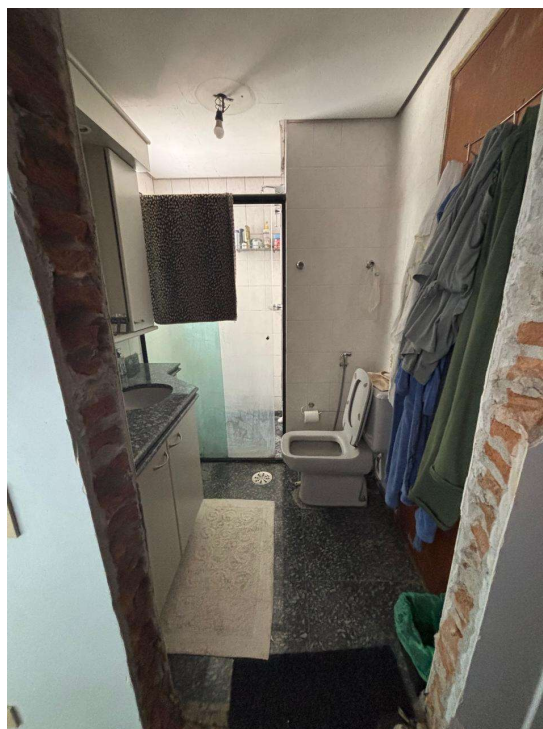
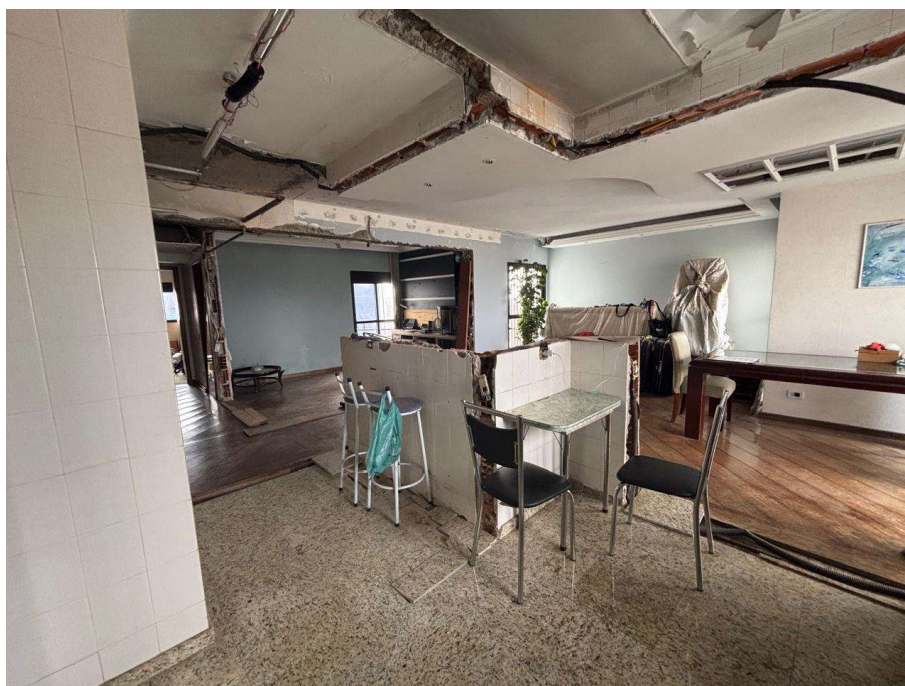
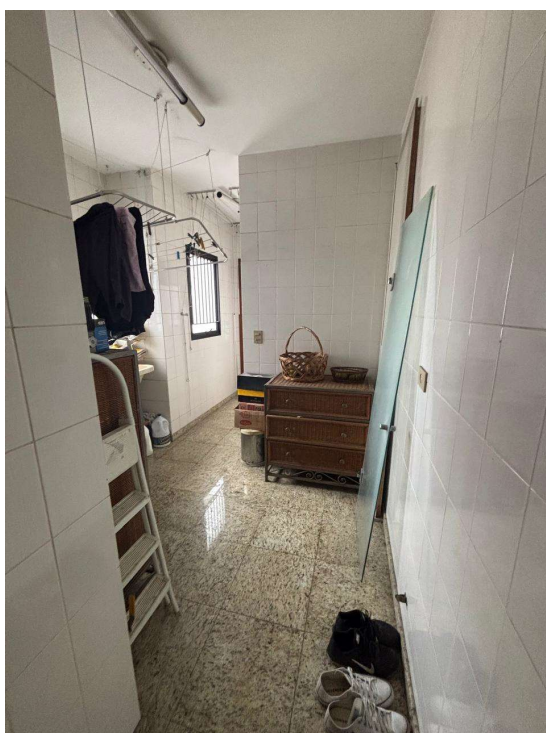
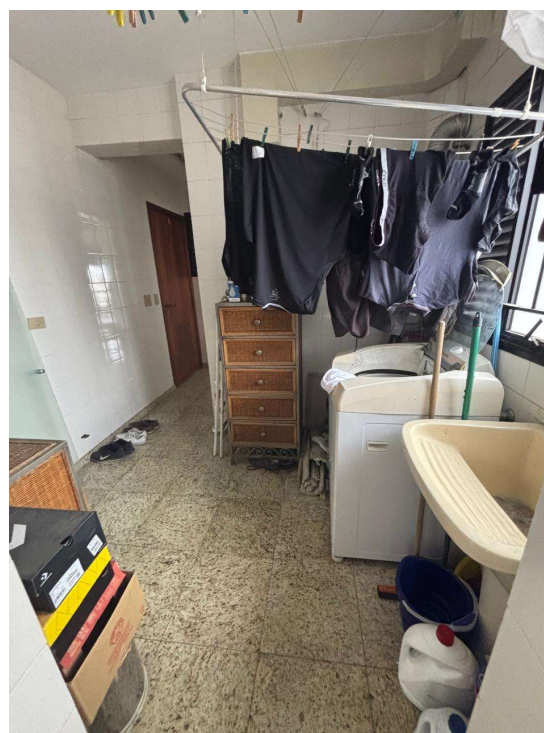
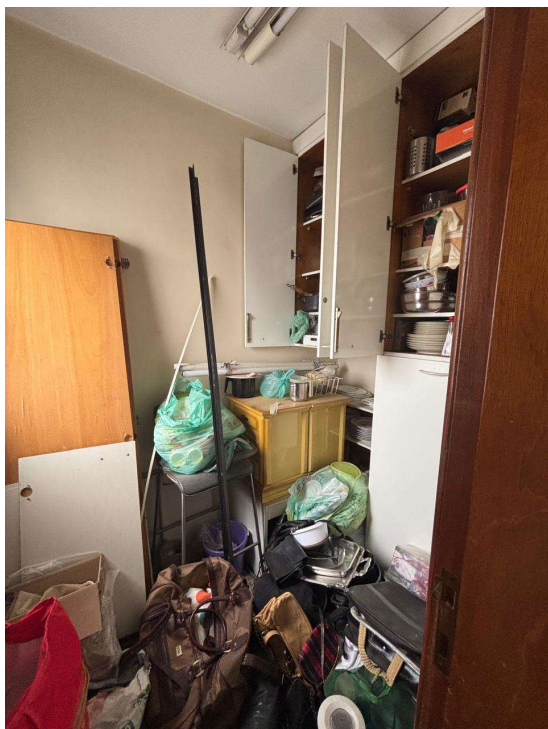


Foto 20 – cozinha aberta

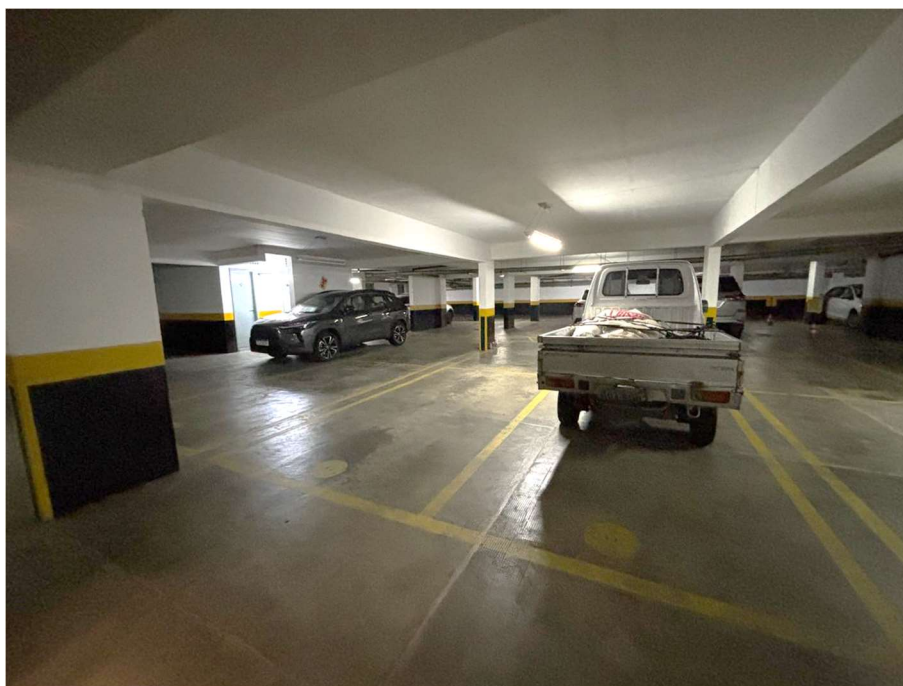
**Foto 21 - lavabo****Foto 22****Foto 23 – dormitório 01 (suíte)****Foto 24 – banheiro (suíte)**

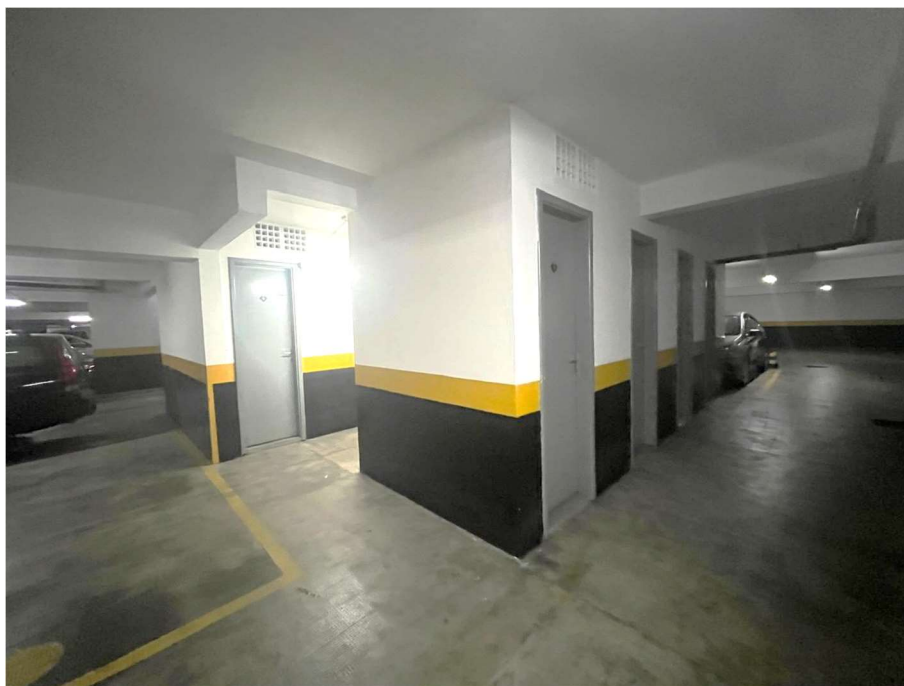
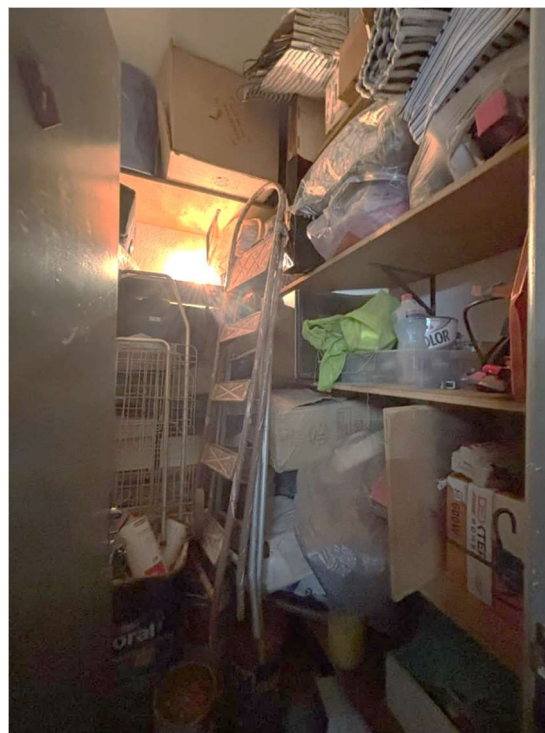
**Foto 25 - dormitório 02 (suíte)****Foto 26 – banheiro (suíte)**

**Foto 27 – cozinha****Foto 28 – área de serviço****Foto 29 – área de serviço**

**Foto 30 – dormitório (serviço)****Foto 31 – banheiro (serviço)**

Fotos 32 a 35. Vistas gerais da garagem do subsolo do Conjunto Residencial Edifício Firenze & Venezia.

**Foto 32**

**Foto 33****Foto 34****Foto 35**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA CÂNDIDO LACERDA, Nº 160, APTO. 212 – ED. FIRENZE, VILA REGENTE FEIJÓ, DISTRITO – TATUAPÉ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (Fl) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.7. Influência do terreno e da benfeitoria – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias *“devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,”* assim como os fatores referentes ao terreno *“devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno”*. Assim, os percentuais dos valores correspondentes às benfeitorias e ao terreno foram estimados com a utilização dos valores atribuídos pela municipalidade aos imóveis contantes deste trabalho.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$Q = (V_o / A) \times 0,9 + [\%c \times (F_p - 1 + F_{oc} - 1) + \%t \times (F_l - 1)]$, onde:

Q = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

V_o = valor da oferta, em reais (R\$);

F_l = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

%c = percentual correspondente à construção no valor do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

%t = percentual correspondente ao terreno no valor do imóvel;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Cândido Lacerda, nº 160, apto. 212, no 21º andar do Edifício Firenze – Bloco A, no Condomínio Edifício Firenze & Venezia, Vila Regente Feijó, 27º Subdistrito – Tatuapé, São Paulo-SP

- Índice Fiscal = 2.946,00, para o exercício fiscal de 2025

- Padrão construtivo: apartamento superior, com elevador, coef. médio, Pc = 6,827

- Estado de conservação: necessita de reparos simples a importantes (f)

- Idade estimada: 28 anos

- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,5515

- Área privativa: 128,970 m²

- Vagas de garagem: 02 vagas

Todos os elementos comparativos pertencem ao Condomínio Edifício Firenze & Venezia, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização, com exceção do estado de conservação.

ELEMENTO Nº 01

Situação: apartamento no 18º andar, com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 02 vagas de garagem no Condomínio Edifício Firenze & Venezia

Área Privativa: 128,970 m²

Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,6837

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.180.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Bom Sucesso Imóveis – Rodrigo (11) 97733-3946

Origem: local

Data: abril/2025

Q1 original (descontado do fator oferta): R\$ 8.234,47/m²

Q1 homogêneo: R\$ 6.962,23/m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: apartamento com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 02 vagas de garagem no Condomínio Edifício Firenze & Venezia

Área Privativa: 128,970 m²

Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,6837

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.200.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Special Imóveis – Fran (11) 2672-7200

Origem: local

Data: abril/2025

Q2 original (descontado do fator oferta): R\$ 8.374,04/m²

Q2 homogêneo: R\$ 7.080,24/m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: apartamento no 3º andar, com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 02 vagas de garagem no Condomínio Edifício Firenze & Venezia

Área Privativa: 128,970 m²

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,6310

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.150.000,00, à vista

Informante: Rocha Marqueze (11) 93502-7199

Origem: local

Data: abril/2025

Q3 original (descontado do fator oferta): R\$ 8.025,12/m²

Q3 homogêneo: R\$ 7.217,26/m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: apartamento com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 02 vagas de garagem no Condomínio Edifício Firenze & Venezia

Área Privativa: 128,970 m²

Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,6837

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.250.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Di Capri – Valentina (11) 2098-0288

Origem: local

Data: abril/2025

Q4 original (descontado do fator oferta): R\$ 8.722,96/m²

Q4 homogêneo: R\$ 7.375,25/m²



ELEMENTO Nº 05

Situação: apartamento com 03 dormitórios, sendo 01 suíte, e 02 vagas de garagem no Condomínio Edifício Firenze & Venezia

Área Privativa: 128,970 m²

Estado de conservação: entre regular e necessitando reparos simples (d)

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,6837

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.150.000,00, à vista

Informante: Imobiliária Special Imóveis – Fran (11) 2672-7200

Origem: local

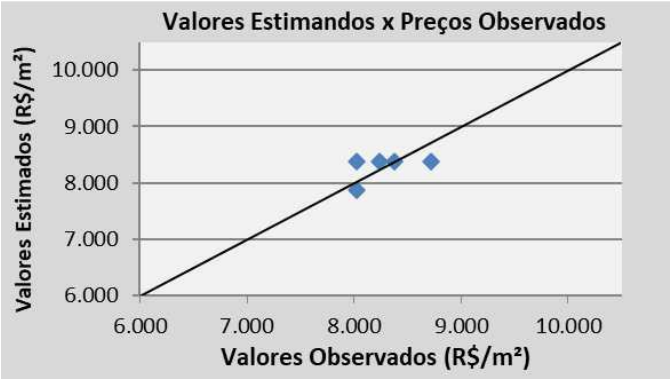
Data: abril/2025

Q5 original (descontado do fator oferta): R\$ 8.025,12/m²

Q5 homogêneo: R\$ 6.785,23/m²



Homogeneiza ² o dos valores dos elementos comparativos												
E l e m e n t o s	Dados dos Im ³ veis			Fa tor Ofer ta	Valor unit. deduzido fator oferta (R\$/m ²)	Fator aplicável - benfeitoria Fator Obsol. e Conserv. - Foc			Fator final resul tante	Vu Final homoge neizado (R\$/m ²)		Amostra saneada (R\$/m ²)
	Valor (R\$)	Foc	Área privativa ou equivalente (m ²)			Foc	Varia ² o 2 (R\$/m ²)	Vu2 (R\$/m ²)				
Avaliando		0,5515	128,97			80%						
1	1.180.000,00	0,6837	128,97	0,9	8.234,47	0,81	-1272,24	6.962,23	0,845	6.962,23	1	6.962,23
2	1.200.000,00	0,6837	128,97	0,9	8.374,04	0,81	-1.293,80	7.080,24	0,845	7.080,24	1	7.080,24
3	1.150.000,00	0,6310	128,97	0,9	8.025,12	0,87	-807,86	7.217,26	0,899	7.217,26	1	7.217,26
4	1.250.000,00	0,6837	128,97	0,9	8.722,96	0,81	-1.347,71	7.375,25	0,845	7.375,25	1	7.375,25
5	1.150.000,00	0,6837	128,97	0,9	8.025,12	0,81	-1.239,89	6.785,23	0,845	6.785,23	1	6.785,23
Média					8.276,34	7.084,04				7.084,04		
Desvio Padr ³ o					290,25	227,32				227,32		
CV					3,5%	3,2%				3,2%		



lim. inferior: -30% =	R\$	4.958,83
lim. superior: +30% =	R\$	9.209,25
Média Saneada =	R\$	7.084,04
lim. inferior: -30% =	R\$	4.958,83
lim. superior: +30% =	R\$	9.209,25
Desvio Padrão: s =		227,32
n =		5
Intervalo de Confiança: e =		155,86
Lim Min =	R\$	6.928,18
Lim. Max =	R\$	7.239,91
Coef. de Variação =		3,2%
Coef. Student: t =		1,533
Amplitude (e) =		4%

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 6.962,23/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 7.080,24/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 7.217,26/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 7.375,25/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 6.785,23/m²

Média = R\$ 7.084,04/m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 9.209,25/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 4.958,83/m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 7.084,04/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 227,32/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 227,32/\text{m}^2 / \text{R\$ } 7.084,04/\text{m}^2 = 3,2\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(4), (10\%) = 1,533$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times \text{R\$ } 227,32/\text{m}^2) / 5^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 155,86/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 7.084,04/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 155,86/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **abril/2025** e pagamento à vista, será de **R\$ 7.084,04/m²**.