

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP**

PROCESSO DE Nº 0046787-83.2020.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da **AUTOS**
DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO SEBASTIÃO., em face
ESPÓLIO DE ADOLF GORDIN., dando por terminados seus
estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas
conclusões, expressas no seguinte:

L A U D O

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

II - VISTORIA

II.1. - DO LOCAL; -

II.1.1. - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL;

II.1.2. -CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL;

II.1.3. - MELHORAMENTOS PÚBLICOS;

II.1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO;

II.1.5. - ZONEAMENTO;

II.2. - DO IMÓVEL;

II.2.1. - BENFEITORIAS;

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

III.1. - VALOR UNITÁRIO;

III.2. - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO;

III.2.1. - DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO;

IV.- AVALIAÇÃO

IV.1. - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO PARA VENDA

V.- CONCLUSÃO

VI.1. - VALOR DO APARTAMENTO PARA VENDA

VI - ENCERRAMENTO

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO SEBASTIÃO.**, em face **ESPÓLIO DE ADOLF GORDIN.**, processo nº 0046787-83.2020.8.26.0100, em curso perante a **28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP**, conforme segue:

Imóvel - Apartamento n.º 71, localizado no 7.º andar ou 8.º pavimento do edifício São Sebastião, situado à Rua Maria Antônia, n.º 86, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área construída de 70,03 m² e a fração ideal de 11/212 nas coisas comuns do edifício.

Contribuinte: 007.077.0247-1

Deferida a prova pericial, à fl. 450, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

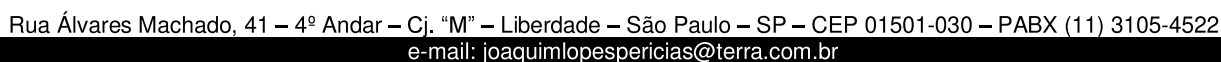
As partes não indicaram profissional para função de Assistente Técnico e não formularam quesitos.

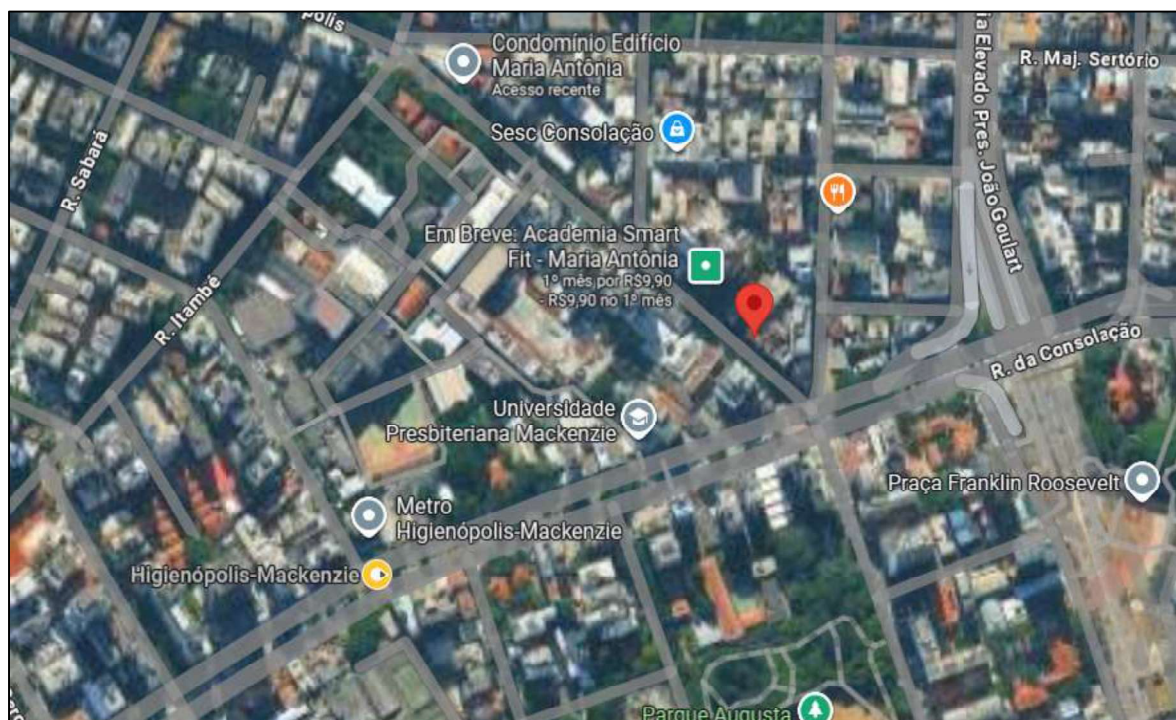
II - VISTORIA:

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 fls. 607/608.

II.1 - LOCAL:

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso à Rua da Consolação e os logradouros circunvizinhos.





II.1.2- Cadastramento Segundo A Prefeitura Municipal:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo, o apartamento possui a seguinte identificação:

SETOR: 007

QUADRA: 077

ZONA: “ZEU” - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

Inscrição Cadastral: 007.077.0247-1

II.1.3- Melhoramentos Públicos:

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[x]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

II.1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

A região onde está situado o Edifício São Sebastião, é de fácil acesso estando servida por várias linhas regulares de ônibus e metrô.

O local fica posicionado na zona central da cidade de São Paulo.

A ocupação comercial é bastante diversificada observando-se: lanchonetes, drogarias, agências de automóveis, drogarias, autoescolas, hospitais, agências bancárias, escolas, padarias, papelaria, supermercados, pizzarias, dentre outros.

A destinação residencial se caracteriza por prédios de apartamentos residenciais, com o médio/alto padrão construtivo.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo.

II.1.5. - ZONEAMENTO: -

A Lei nº 18.081, que entrou em vigor em 19 de janeiro de 2024, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

O local em causa integra a ZEU que significa Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, uma categoria de zoneamento de São Paulo que se caracteriza por adensamento populacional e construtivo alto em eixos de transporte público. O objetivo é concentrar o desenvolvimento urbano próximo a estações de metrô, trem e corredores de ônibus, incentivando o uso misto do solo (residencial e não residencial) e a qualificação dos espaços públicos.

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

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
	PRESE RVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100
ZER		ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
		ZERa				
ZPDS		ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
ZEPAM		ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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 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
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	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

II.2. - DO IMÓVEL: -

II.2.1. - TERRENO: -

O terreno ocupado pelo Edifício São Sebastião, onde está localizado o apartamento em estudo, possui formato regular, topografia plana.

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

O apartamento nº 71 está localizado no 7º andar correspondendo-lhe a fração ideal de 11/212 no todo do terreno.

II.2.2. - BENFEITORIAS: -

Na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se o Edifício São Sebastião, erigido com os devidos recuos previstos por lei, e no mesmo nível da referida via pública.

- DO EDIFÍCIO:

O Edifício São Sebastião, onde está localizado a unidade autônoma - apartamento nº 71, constitui-se de prédio residencial.

- DA UNIDADE AVALIADA:(APTO. Nº 71)

Imóvel - Apartamento n.º 71, localizado no 7.º andar ou 8.º pavimento do edifício São Sebastião, situado à Rua Maria Antônia, n.º 86, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área construída de 70,03 m² e a fração ideal de 11/212 nas coisas comuns do edifício.

Contribuinte: 007.077.0247-1

O apartamento de nº 71 possui: sala, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço, com idade física de 63 anos, podendo ser classificado como “1.3.3 - apartamento padrão médio”, de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”.

A Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva assim se refere:

1.3.3 - Apartamento 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 a 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, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

- Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas



FOTO DE Nº 01:



RUA MARIA ANTÔNIA.

FOTO DE Nº 02:



RUA MARIA ANTÔNIA.

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO SÃO SEBASTIÃO.

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do apartamento em questão, será adotada a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - “Avaliação de Imóveis Urbanos”; que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP”.

O Método Comparativo Direto adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes às do imóvel em estudo, no tocante à área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto à empresa do ramo imobiliário e proprietário de imóveis, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1. - VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “qmf”, o Perito coletou 5 (cinco) elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

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

B) ATUALIZAÇÃO: - Se necessário, os elementos comparativos serão atualizados através da variação dos índices publicados pela Planta Genérica de Valores do São Paulo - PGV.

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação, a área privativa dos elementos pesquisados.

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade física, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.3- Apartamento Padrão Médio”.

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$Fob = R + K * (1 - R)$$

Sendo:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: no cálculo de K será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 63 (sessenta e três) anos, e a idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado da edificação cuja referência é (F) reparos simples e importantes.

F) TRANSPOSIÇÃO: - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na pesquisa, anexo I, possuem a mesma força de vendas, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

III.2. - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido 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, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa “GEOAVALIAR PRO”, para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança preestabelecidos em torno da média.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA.

Observação:

Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 6.541,94/m² (seis mil, quinhentos e quarenta e um reais e noventa e quatro centavos por metro quadrado), pede-se para reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, tendo sido atingido o grau de fundamentação III.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 – Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 – Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 – Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 – Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 – Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 – Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 – Luxo	Acima de 2,89		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 – Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Luxo	Acima de 3,49		
2 – COMERCIAL – SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 – Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 – Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Luxo	Acima de 3,61		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 – Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 – Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 – Superior	Acima de 1,69		
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 – Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 – Superior	0,312	0,456	0,600

III.2.1. - DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescência “F_{OB}”, através da seguinte expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

$$ROSS: A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

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

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 71:

O presente cálculo tem como base os critérios estabelecidos no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”.

Desta forma, o valor do imóvel será determinado através da fórmula: $VI = A \times Vu$

Onde:

VI = valor procurado do imóvel

A = área de uso privativo da unidade = 70,03m²

Vu = valor unitário do imóvel = R\$6.541,94/m²

Substituindo e calculando:

$VI = 70,03m^2 \times R\$6.541,94/m^2$

$VI = R\$458.132,05$

Em números redondos: VI = **R\$460.000,00** (quatrocentos e sessenta mil reais).

Base: novembro de 2.025.

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação o valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerida **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO SEBASTIÃO**., em face **ESPÓLIO DE ADOLF GORDIN**., processo nº **0046787-83.2020.8.26.0100**, em curso perante a **28ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL - SÃO PAULO - SP**, corresponde a:

VALOR DO IMÓVEL:

Apartamento n 71:
Edifício São Sebastião
Rua Maria Antônia nº 867.

R\$460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais)



DATA BASE: NOVEMBRO/2025

VI - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 53 (cinquenta e três) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laud**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 10 de novembro de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 1					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2022			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/11/2025		
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : Rua Maria Antonia			NÚMERO : 86		
COMP.:	BAIRRO : Vila Buarque	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :	UF : SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS :					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:		FORMATO:		ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:					
CONSISTÊNCIA:					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento médio c/ elev.		COEF. PADRÃO :		1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k):	0,200	IDADE : 63 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	78,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00 TOTAL M² : 78,00
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0 QUARTO EMPREGADAS :
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO SUPERIORES :	0 PISCINA :
				APTO/ANDAR :	0 SALÃO DE FESTAS :
				SUB-SOLOS : 0	
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	450.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	Carlos Ferrari				
CONTATO :		TELEFONE : 11-50110707			
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
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 :	5.192,31		
		HOMOGENEIZAÇÃO :	5.192,31		
		VARIAÇÃO :	1,0000		

	
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
DADOS DA FICHA 2	
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022	
SETOR:	QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/11/2025	
CHAVE GEOGRÁFICA:	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO	
ENDEREÇO: Rua Maria Antonia	
COMP.:	BAIRRO: Vila Buarque
CEP:	UF: SP
CIDADE: SAO PAULO - SP	
NÚMERO: SN	
DADOS DA REGIÃO	
MELHORAMENTOS:	
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO
DADOS DO TERRENO	
ÁREA (Ar) M²:	0,00
TESTADA - (at) m:	0,00
PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:
TOPOGRAFIA:	ESQUINA: Não
CONSISTÊNCIA:	
DADOS DO APARTAMENTO	
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento
ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS	
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.
COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples
COEF. DEP. (k):	0,200
IDADE:	63 anos
FRAÇÃO:	0,00
TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0
VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES	
A. PRIVATIVA M²:	72,00
ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00
TOTAL M²:	72,00
EDIFÍCIO	
DORMITÓRIOS:	0
SUÍTES:	0
W.C.:	0
QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0
SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0
PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0
APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0
FATORES ADICIONAIS	
ADICIONAL 01:	1,00
ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00
ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO	
NATUREZA:	Oferta
VALOR VENDA (R\$):	600.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00
IMOBILIÁRIA:	SHEID IMÓVEIS
CONTATO:	
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: 11-50110787
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO	
FATORES NORMA IBAFE/SP	
LOCALIZAÇÃO Floz:	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00
PADRÃO Fp:	0,00
VAGAS	0,00
FATORES ADICIONAIS	
FT ADICIONAL 01:	0,00
FT ADICIONAL 02:	0,00
FT ADICIONAL 03:	0,00
FT ADICIONAL 04:	0,00
FT ADICIONAL 05:	0,00
FT ADICIONAL 06:	0,00
VALORES/VARIAÇÃO	
VALOR UNITÁRIO:	7.500,00
HOMOGENEIZAÇÃO:	7.500,00
VARIAÇÃO:	1,0000

					
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/11/2025			
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO: Rua Maria Antonia		NÚMERO: 58			
COMP.:	BAIRRO: Vila Buarque	CIDADE: SAO PAULO - SP			
CEP:	UF: SP				
DADOS DA REGIÃO					
MELHORAMENTOS:					
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA			
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO			
DADOS DO TERRENO					
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (ct) m:	0,00		
ACESSIBILIDADE:		PROF. EQUIV. (Pe):	0,00		
TOPOGRAFIA:		ESQUINA:	Não		
CONSISTÊNCIA:					
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO:	apartamento médio a/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926		
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples				
COEF. DEP. (k):	0,200	IDADE: 63 anos	FRAÇÃO: 0,00		
TAXA:	0,00	VAGAS COB.: 0	VAGAS DESCOB.: 0		
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	40,00	ÁREA COMUM M²:	0,00		
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	40,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0		
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0		
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0		
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0		
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0		
SUB-SOLOS:	0				
FATORES ADICIONAIS					
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00		
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00		
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO					
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	320.000,00		
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00				
IMOBILIÁRIA:	MGF IMÓVEIS				
CONTATO:	TELEFONE: 11-50110787				
OBSERVAÇÃO:					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAFE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO:	7.200,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	7.200,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04:	0,00		
		FT ADICIONAL 05:	0,00		
		FT ADICIONAL 06:	0,00		



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/11/2025	
SETOR:	QUADRA:	ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Maria Antonia		NÚMERO: SN	
COMP.:	BAIRRO: Vila Bianque	CIDADE: SAO PAULO - SP	
CEP:	UF: SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00
ACESSIBILIDADE:		PROF. EQUIV. (Pe):	0,00
TOPOGRAFIA:		ESQUINA:	Não
CONSISTÊNCIA:			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,926
CONSERVAÇÃO:	e - reparos simples		
COEF. DEP. (k):	0,200	IDADE:	63 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	1	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	88,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	88,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
PISCINA:	0	SALÃO DE FESTAS:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0
SUPERIORES:	0	APTO/ANDAR:	0
SUB-SOLOS:	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA:	Oferta	VALOR VENDA (R\$):	767.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	Compre Aqui		
CONTATO:	TELEFONE: 11-50110787		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00
VALOR UNITÁRIO:	7.844,32		
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	FT ADICIONAL 02:	0,00
HOMOGENEIZAÇÃO:	6.275,45		
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03:	0,00
VARIAÇÃO:	0,8000		
VAGAS	-1.568,86	FT ADICIONAL 04:	0,00
		FT ADICIONAL 05:	0,00
		FT ADICIONAL 06:	0,00




ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 5			
NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2022		☐ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/11/2025	
SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 1,00	CHAVE GEOGRÁFICA:		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Maria Antonia		NÚMERO: 321	
COMP.: BAIRRO: Vila Buarque	CIDADE: SAO PAULO - SP		
CEP: UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²: 0,00	TESTADA - (cf) m: 0,00	PROP. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE:	FORMATO:	ESQUINA: N5o	
TOPOGRAFIA:			
CONSISTÊNCIA:			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento	ESTADO:	FACE:	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO: apartamento médio c/ elev.	COEF. PADRÃO: 1,926	CONSERVAÇÃO: e - reparos simples	
COEF. DEP. (k): 0,200	IDADE: 63 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00
		VAGAS COB.: 1	VAGAS DESCOB.: 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²: 50,00	ÁREA COMUM M²: 0,00	GARAGEM M²: 0,00	TOTAL M²: 50,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS: 0	SUÍTES: 0	W.C.: 0	QUARTO EMPREGADAS: 0
ELEVADORES: 0	PLAYGROUND: 0	SUPERIORES: 0	APTO/ANDAR: 0
		PISCINA: 0	SALÃO DE FESTAS: 0
		SUB-SOLOS: 0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR VENDA (R\$): 630.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00	
IMOBILIÁRIA: PROP STARTER			
CONTATO:	TELEFONE: 11-50110787		
OBSERVAÇÃO:			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 11,340,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 9,072,00	
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,8000	
VAGAS -2,268,00	FT ADICIONAL 04: 0,00		
	FT ADICIONAL 05: 0,00		
	FT ADICIONAL 06: 0,00		



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 1020351-36.2021.8.26.000DATA : 05/11/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2022 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

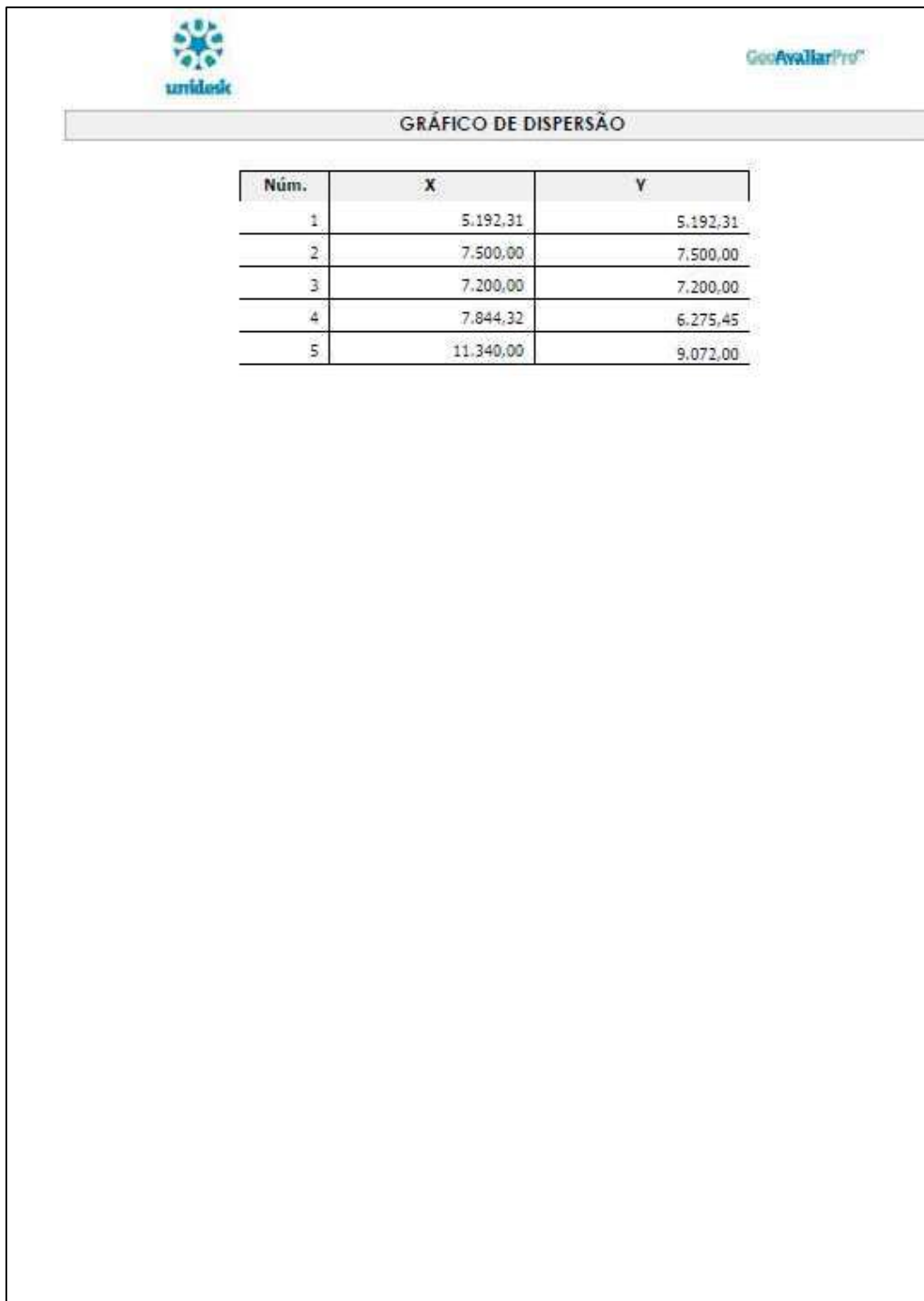
FATORES

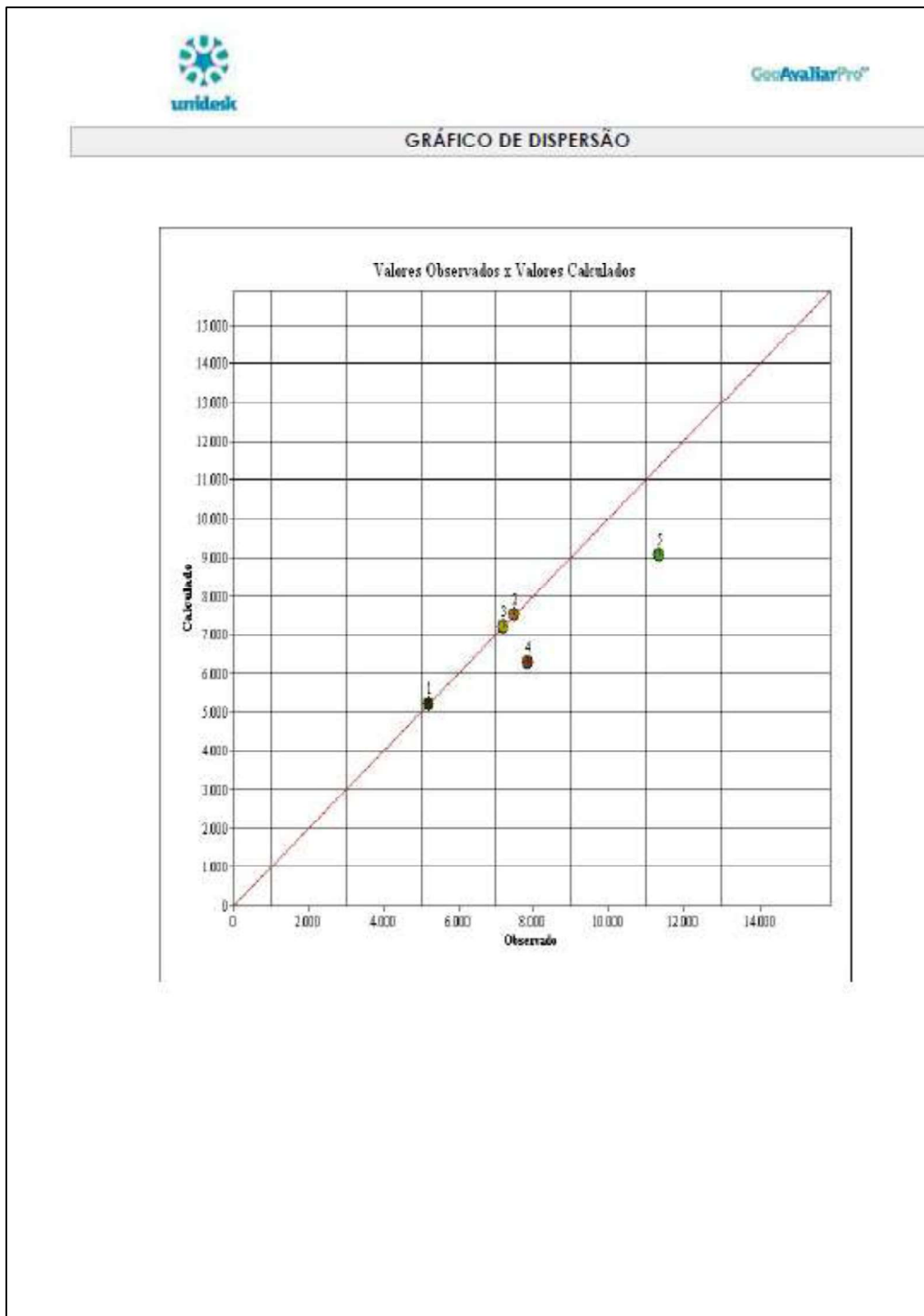
FATOR	ÍNDICE
☐ Localização	1,00
☐ Obsolescência	Idade 63 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
☐ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0,2



MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Rua Maria Antonia ,86	5.192,31	5.192,31	1,0000
☒	2 Rua Maria Antonia ,SN	7.500,00	7.500,00	1,0000
☒	3 Rua Maria Antonia ,SN	7.200,00	7.200,00	1,0000
☒	4 Rua Maria Antonia ,SN	7.844,32	6.275,45	0,8000
☐	5 Rua Maria Antonia ,SN	11.340,00	9.072,00	0,8000








APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento	Local : Rua Maria Antônia 88 - Vila Buarque - SÃO PAULO - SP	Data : 06/11/2025
Cliente : 1000381-36.2021.8.26.000		
Área terreno m² : 500,00	Edificação m² : 70,00	Modalidade : Venda
Distribuição espacial		

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitária : 6.541,74
Desvio Padrão : 1.140,70
- 30% : 4.863,91
+ 30% : 9.014,40
Coefficiente de Variação : 17,1700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitária : 6.541,74
Desvio Padrão : 1.029,75
- 30% : 4.579,36
+ 30% : 8.504,52
Coefficiente de Variação : 15,5900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
1. Carga de imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas ☒	Completa qto as variáveis analisadas no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	8 ☐	3 ☒	1
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform-ref a todas as variáveis dos dados analisados ☒	Apresentação de inform-ref a todas as variáveis dos dados analisados ☐	Apresentação inform-ref a todas as variáveis dos dados ref qto fatores ☐	3
4. Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,20 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,00 *a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.541,74	VALOR TOTAL (R\$): 458.122,08
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.541,74/1000	

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 5.490,36
INTERVALO MÁXIMO : 7.393,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.490,36
INTERVALO MÁXIMO : 7.393,52

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

ANEXO - II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Condomínio:

Foto de nº 04 - Vista da escada da dá acesso ao térreo.



Condomínio:

Foto de nº 05 - Vista do elevador que dá acesso ao imóvel avaliando.



Imóvel avaliando:

Foto de nº 06 - Porta de entrada do imóvel avaliando.



Imóvel avaliando:

Foto de nº 07 - Vista da sala do imóvel avaliando.



Imóvel avaliando:

Foto de nº 08 - Vista da cozinha do imóvel avaliando.



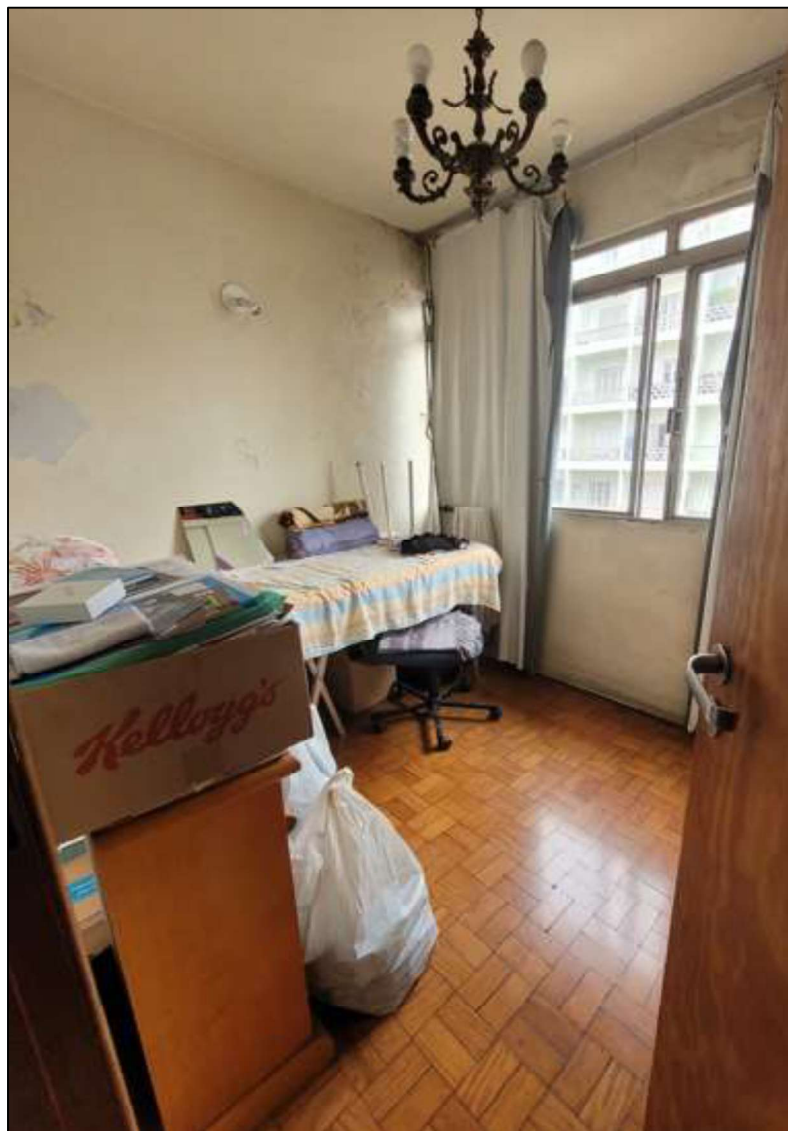
Imóvel avaliando:

Foto de nº 09 - Vista da lavanderia do imóvel avaliando.



Imóvel avaliando:

Foto de nº 10 - Vista do dormitório de casal do imóvel avaliando.



Imóvel avaliando:

Foto de nº11- Vista do dormitório de solteiro do imóvel avaliando.



Imóvel avaliando:

Foto de nº 12 - Vista do banheiro do imóvel avaliando.

