



ARRUDA SIMÕES

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL  
DE SANTO AMARO**

**PROCESSO: 1032381-77.2019.8.26.0002**

**FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES**,  
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO  
DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** ajuizada pelo **GUILHERME SERRA  
MAYER** contra **ALESSANDRA CRISTINA LAZARIN**, tendo  
realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui  
respeitosamente apresentar o seguinte:

## **LAUDO AVALIATÓRIO**



## 1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Thomaz de Deloney nº 530 apartamento nº 114 do Edifício Sonatta, no bairro da Chácara Santo Antônio, matriculado sob nº 204.947 perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

IMÓVEL: Apartamento nº 114, localizado no 11º andar do Edifício Sonatta, situado na Rua Thomaz Deloney, nº 530, no Jardim Cedro do Líbano, Bairro Brooklin Paulista, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 129,100m<sup>2</sup>, (incluído a área correspondente ao depósito nº 09, localizado no 1º subsolo); a área comum coberta de 94,199m<sup>2</sup>; a área comum descoberta de 41,529m<sup>2</sup>, e a área total de 264,828m<sup>2</sup>, equivalente a uma fração ideal de 0,012435% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito ao uso de 03 vagas indeterminadas localizadas na garagem coletiva do condomínio, sem preferência de tamanho e localização. Cadastrado na Municipalidade sob nºs 085.355.0001-4, 085.355.0006-5, 085.355.0007-3, 085.355.0013-8 e 085.355.0014-6 (em maior área).

2019 às 17:25, sob o número 10323817720198260002.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.



## 2.- VISTORIA

Na vistoria realizada no dia 04.08.2025, estiveram presentes as seguintes pessoas:

- Eng. Fernando Flávio de Arruda Simões – Perito Judicial;
- Luiz Henryque M de Souza – Assistente Técnico do autor;
- Alexandre Adriano Oliveira – Advogado da requerida;
- Alessandra Cristina Lazario – requerida.

### 2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua Thomaz de Deloney nº 530 apartamento nº 114 do Edifício Sonatta, no bairro da Chácara Santo Antônio, setor 085 quadra 355 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua Thomaz de Deloney é provida de todos melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Avenida Roque Petroni Junior.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos e escritórios de padrão médio/alto e comércio de âmbito local e do Morumbi Shopping.



## **2.2.- BENFEITORIAS**

### **2.2.1.- GERAL**

Sobre o terreno encontram-se erigido 1 (uma) torre de edifício destinado ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada em massa texturizada; piso externo em pedras; fechamento em muro e gradil, sendo constituído de 2 (dois) subsolos destinado a garagem, pavimento térreo e 18 (dezoito) pavimentos superiores com 4 (quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 72 (setenta e dois) unidades residenciais.

O condomínio possui a seguinte estrutura de lazer:

Salão de festa, salão de jogos, academia, brinquedoteca, playground, piscina coberta aquecida, piscina descoberta adulto climatizada, piscina infantil, sauna seca, sauna úmida, mercadinho, forno e churrasqueira, espaço para caminhada, quadra de tênis, sala de massagem, espaço pet.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso e porta de alumínio com vidro liso; pé direito duplo.

O hall social do andar apresenta piso em porcelanato; paredes revestidas em papel de parede; forro de gesso.



## 2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

**SALA DE ESTAR:** Piso em porcelanato; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de alumínio com vidro liso.

**VARANDA:** Piso em porcelanato; guarda corpo de ferro paredes em pintura látex sobre massa corrida; churrasqueira.

**SALA DE JANTAR:** Piso em porcelanato; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de alumínio liso.

**ESPAÇO CAFÉ:** Piso em porcelanato; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso.

**LAVABO:** Piso em mármore; paredes em pintura látex; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo em mármore; forro de gesso.

**SUÍTE MASTER:** Piso em tacos; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; veneziana de alumínio com vidro liso.

**BANHO SUÍTE MASTER:** Piso cerâmico; paredes em cerâmica; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de granito; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro fosco.

**DORMITÓRIOS (DOIS):** Piso em tacos; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; veneziana de alumínio com vidro liso.

**BANHO DORMITÓRIOS:** Piso cerâmico; paredes em cerâmica; forro em laje; vaso sanitário e lavatório em louça com tampo de granito; box com vidro temperado; esquadria de alumínio com vidro fosco.



**COZINHA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em cerâmica; forro de gesso; pia com cuba de inox com bancada de porcelanato; esquadria de alumínio com vidro fosco.

**ÁREA DE SERVIÇO:** Piso cerâmico; paredes revestidas em cerâmica; forro em laje; tanque em louça; esquadria de alumínio com vidro liso.

**QUARTO EMPREGADA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

**BANHO EMPREGADA:** Piso cerâmico; paredes revestidas em cerâmica; vaso sanitário e lavatório em louça; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro fosco.

A unidade em questão possui (três) vagas determinadas na garagem, área privativa de 129,100m<sup>2</sup>, área comum coberta de 94.199m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 41,529m<sup>2</sup>, totalizando a área de 264,828m<sup>2</sup> e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,012435%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – versão 2019”, na classe 1 – Residencial, grupo 1.1.- Apartamentos, no item 1.1.5.- Apartamentos Padrão Fino.

A vida útil da edificação corresponde a 50 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 15 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,30 ou 30%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “b) entre nova e regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 – Estado de Conservação do referido estudo.



## 2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.



FOTO 1: VISTA DA RUA THOMAZ DELOREY DEFRONTE AO EDIFÍCIO.



FOTO 2: CARACTERÍSTICAS DA RUA THOMAZ DELOREY SENTIDO CONTRARIO.



FOTO 3: VISTA DA RUA SIDNEI SIQUEIRA NA LATERAL DO CONDOMÍNIO.



FOTO 4: VISTA DA RUA JOÃO KRUEL NA OUTRA LATERAL DO CONDOMÍNIO.



FOTO 5: VISTA DA RUA CANCIONARIO POPULAR NOS FUNDOS DO PRÉDIO.



FOTO 6: DIVISA LATERAL DIREITA DO CONDOMÍNIO.



FOTO 7: DIVISA LATERAL ESQUERDA DA ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 8: FRENTE PARA A RUA THOMAZ DELORY.



FOTO 9: PORTARIA DE ACESSO.



FOTO 10: FACHADA FRONTAL DO EDIFÍCIO.



FOTO 11: FACHADA DE FUNDOS DO PREDIO.



FOTO 12: HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO.



FOTO 13: HALL DO ANDAR.



FOTO 14: SALA DE ESTAR.



FOTO 15: SALA DE JANTAR.



FOTO 16: ESPAÇO CAFÉ.



FOTO 17: VARANDA.



FOTO 18: LAVABO.



FOTO 19: SUÍTE MASTER.



FOTO 20: BANHO SUÍTE MASTER.

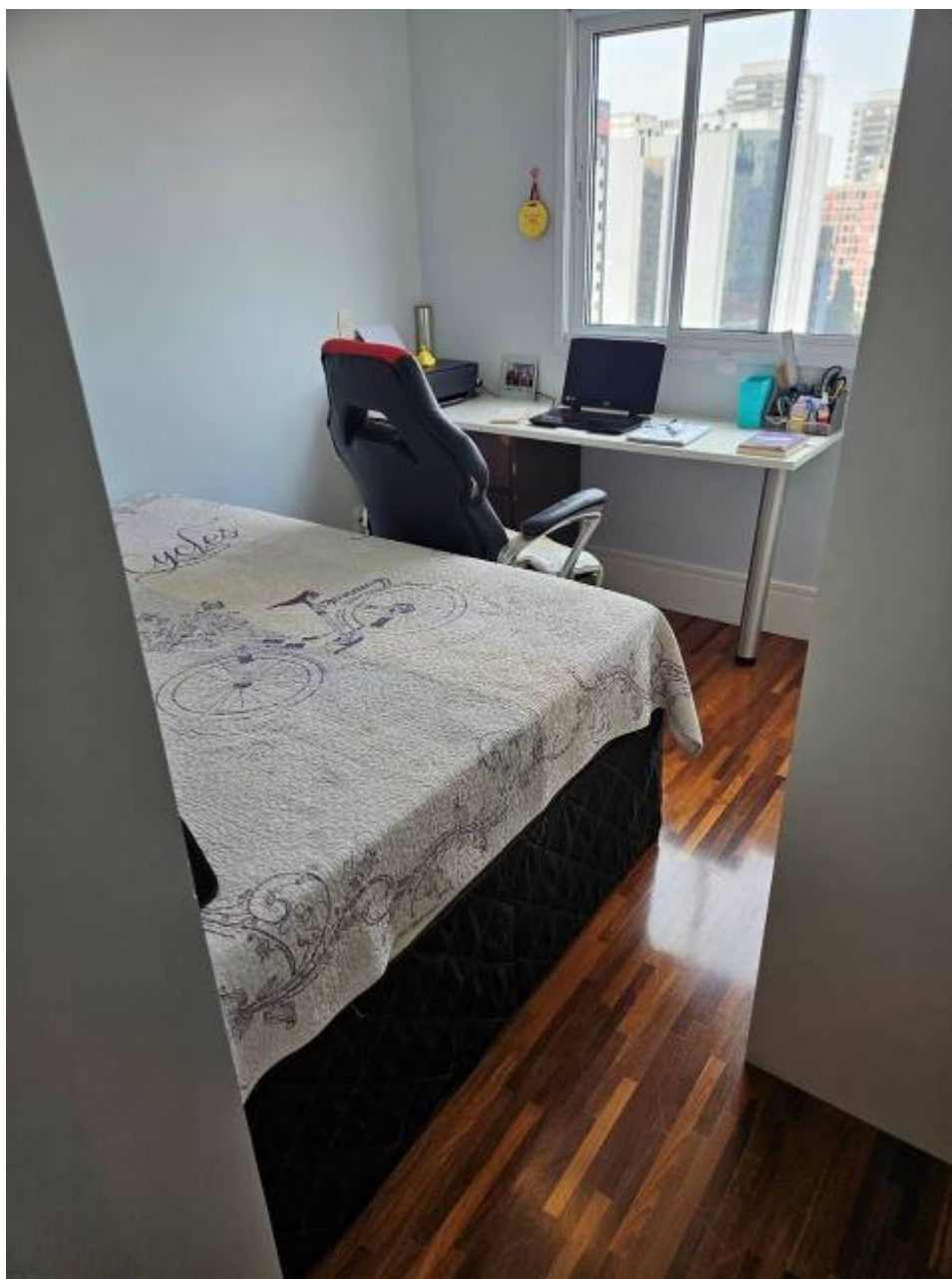


FOTO 21: DORMITÓRIO 1.



FOTO 22: DORMITÓRIO 2.



FOTO 23: BANHO DORMITÓRIO.



FOTO 24: COZINHA.



FOTO 25: ÁREA DE SERVIÇO.



FOTO 26: QUARTO DE EMPREGADA.

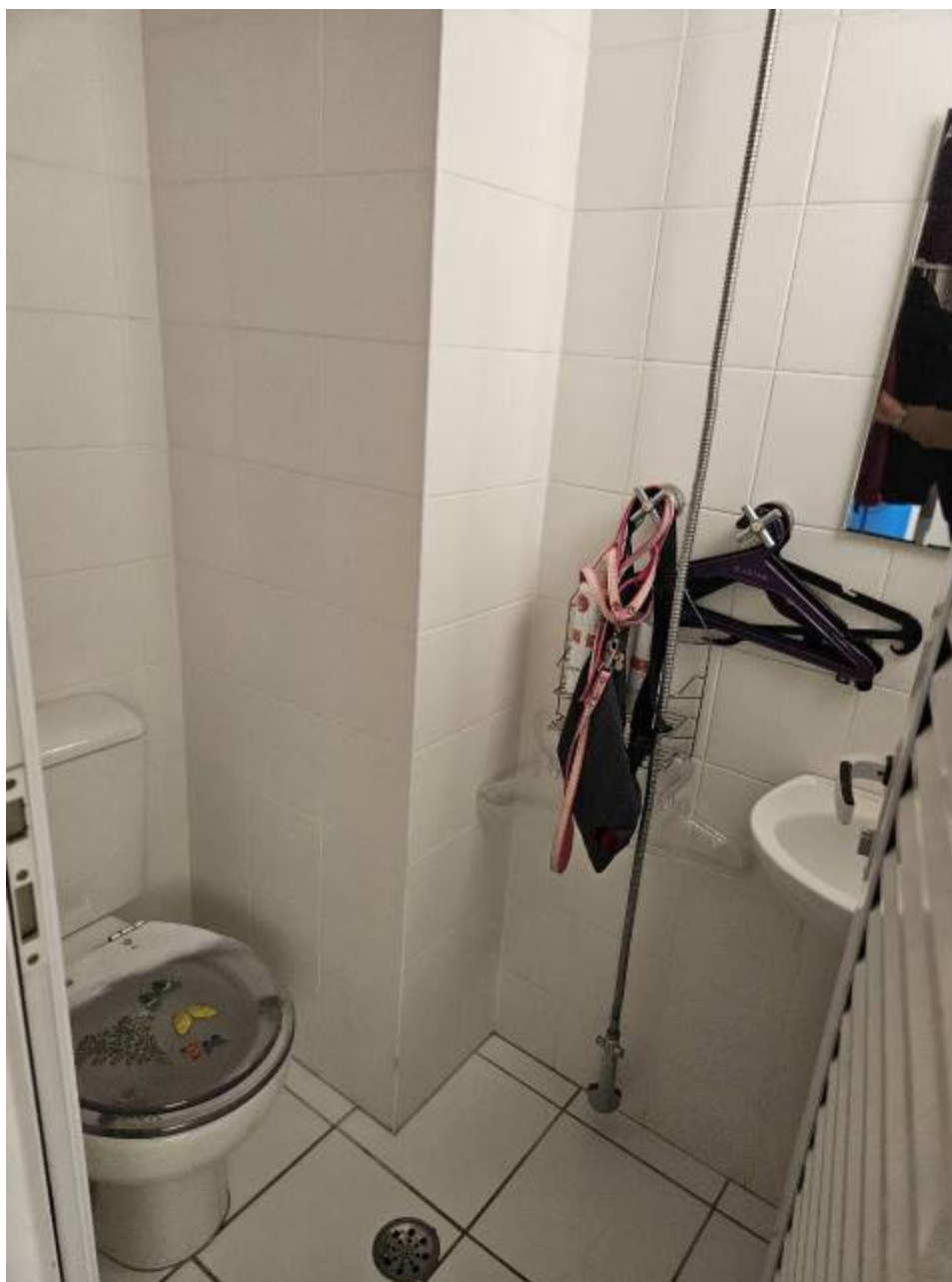


FOTO 27: BANHO DA EMPREGADA.

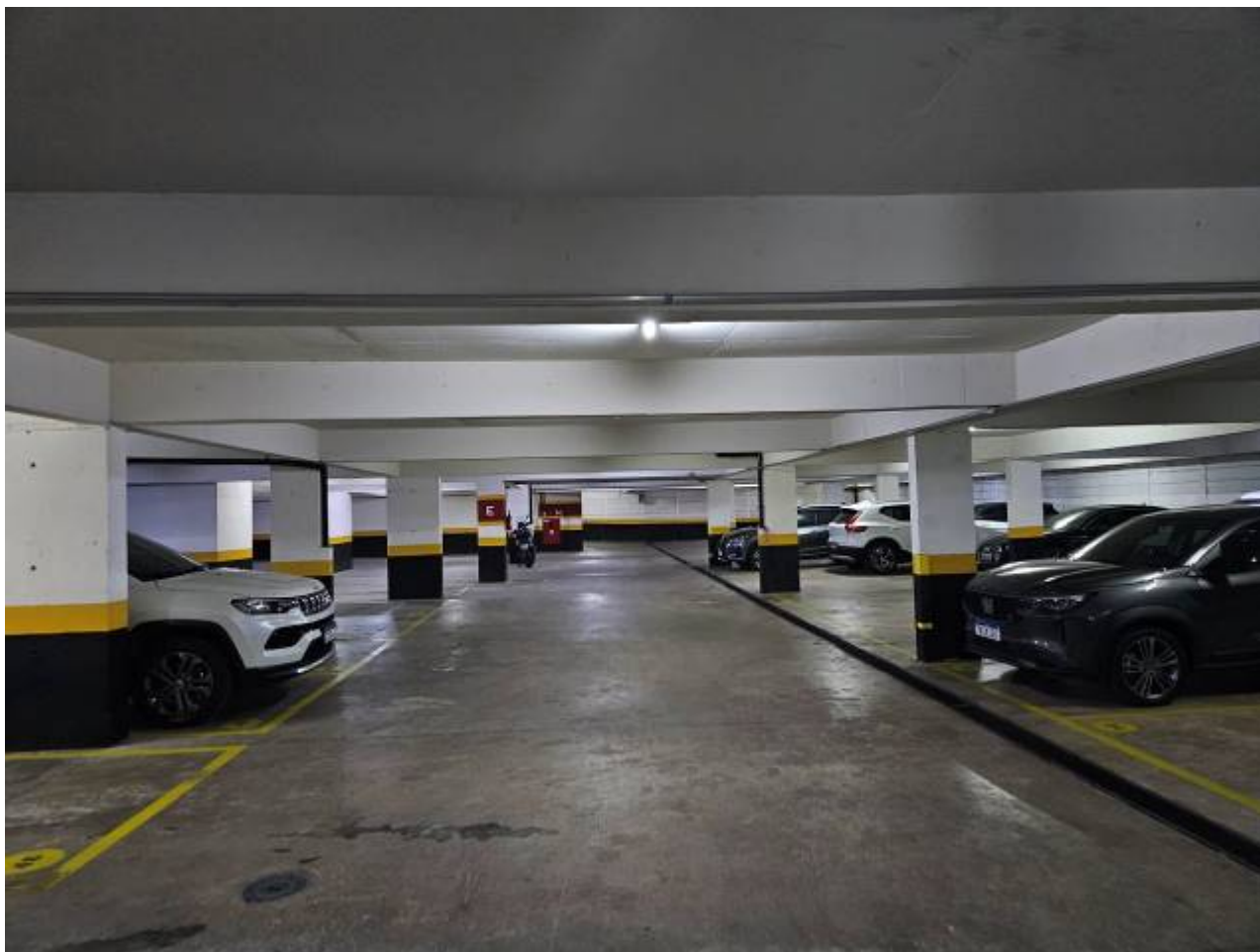


FOTO 28: VISTA GERAL DA GARAGEM.

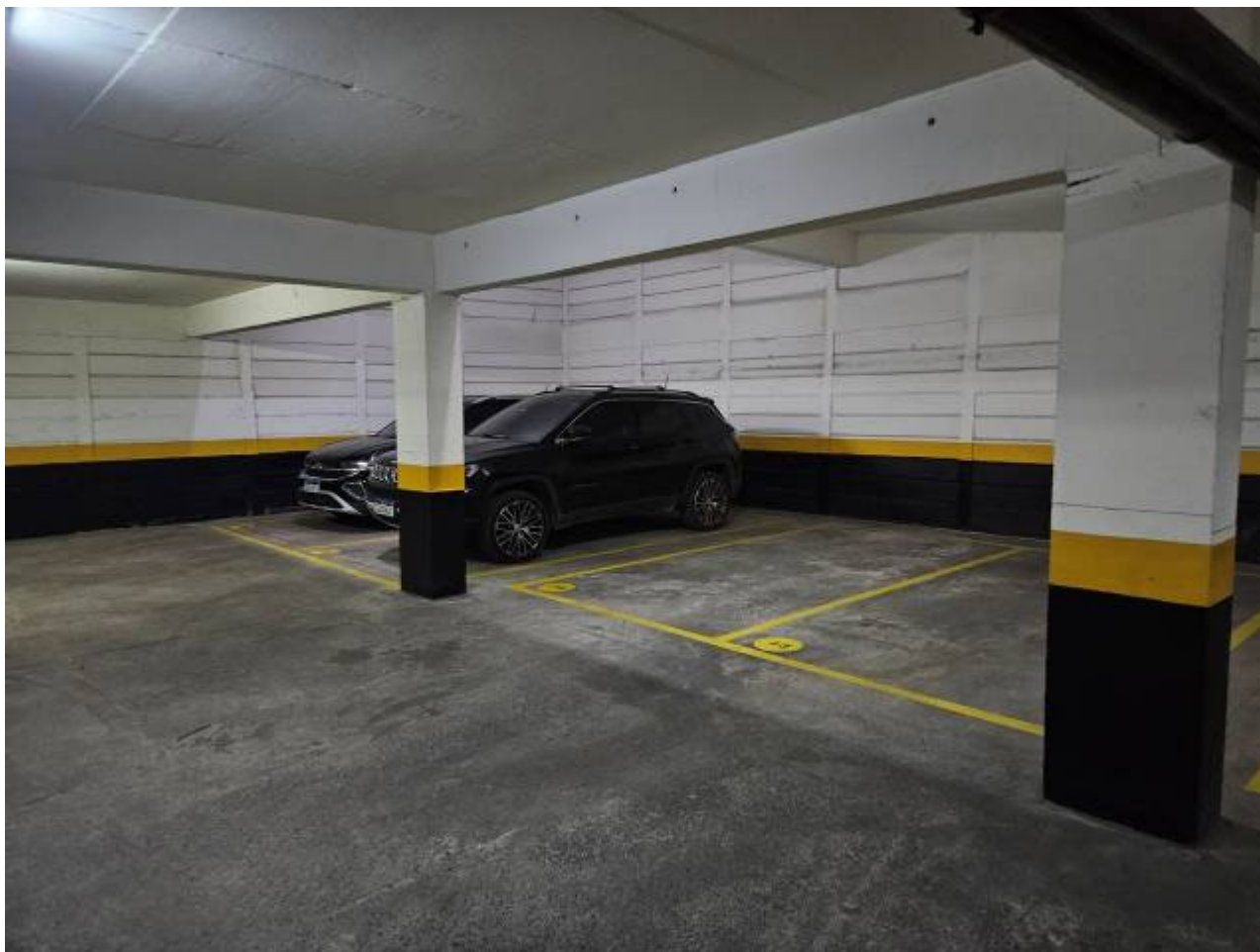


FOTO 29: VAGAS INDEPENDENTES DO IMÓVEL.



FOTO 30: SALÃO DE FESTAS.



FOTO 31: SALÃO DE JOGOS.



FOTO 32: BRINQUEDOTECA.



FOTO 33: PLAYGROUND.



FOTO 34: ÁREA DE CONVÍVIO.



FOTO 35: ESPAÇO DE CAMINHADA;

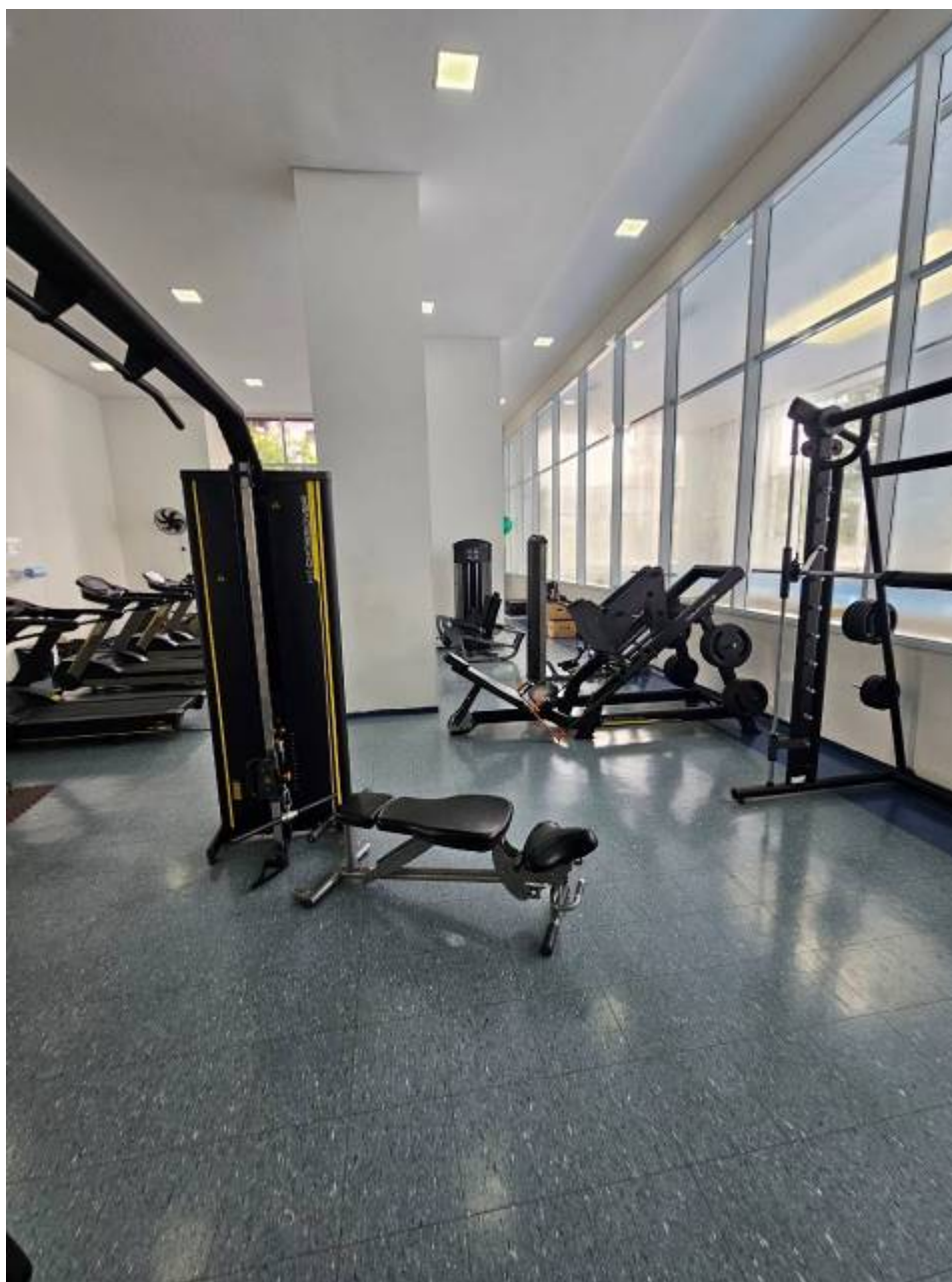


FOTO 36: ACADEMIA.



FOTO:37: SAUNA SECA.



FOTO 38: SAUNA ÚMIDA.



FOTO 39: SALA DE MASSAGEM.



FOTO 40: PISCINA COBERTA AQUECIDA;



FOTO 41: PISCINA ADULTO CLIMATIZADA.



FOTO 42: PISCINA INFANTIL.



FOTO 43: FORNO E CHURRAQUEIRA.



FOTO 44: MERCADINHO.



FOTO 45: ESPAÇO PET.



FOTO 46: QUADRA DE TENIS.



ARRUDA SIMÕES

- 53 -

### 3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

#### 3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

**FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10% (dez por cento).

**FATOR ATUALIZAÇÃO:** Os elementos vendidos no edifício foram atualizados até a data do laudo pelos índices inflacionários.

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2024, apresentando para a Rua Thomaz Delory setor 085 quadra 355 o índice fiscal 3.973.

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.



**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Fino, apresentando o fator 7,929.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**FATOR DE OBSOLESCÊNCIA:** Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019.

O fator conservação-obsolescência é obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE – Versão 2019, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$ , onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke



- 55 -

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

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

| Classe                 | Grupo           | Padrão                               | Idade Referencial – Ir (anos) | Valor Residual – R (%) |
|------------------------|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 1. RESIDENCIAL         | 1.1 APARTAMENTO | 1.1.1 – Padrão Econômico             | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.2 – Padrão Simples Sem elevador  | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.2 – Padrão Simples Com elevador  | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.3 – Padrão Médio Sem elevador    | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.3 – Padrão Médio Com elevador    | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.4 – Padrão Superior Sem elevador | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.4 – Padrão Superior Com elevador | 60                            | 20%                    |
|                        |                 | 1.1.5 – Padrão Fino                  | 50                            | 20%                    |
| 2. COMERCIAL E SERVIÇO | 2.1 ESCRITÓRIO  | 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%                    |

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão simples, a vida referencial corresponde a 50 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 50 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 15 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,30 ou 30%.



- 56 -

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1, 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “b) entre novo e regular”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



ARRUDA SIMÕES

- 57 -

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

| Idade em<br>% da vida<br>referencial | Estado de Conservação – Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | A<br>0,00%                 | B<br>0,32%    | C<br>2,52%    | D<br>8,09%    | E<br>18,10%   | F<br>33,20%   | G<br>52,60%   | H<br>75,20%   |
| 2%                                   | 0,9898                     | 0,9866        | 0,9649        | 0,9097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4692        | 0,2455        |
| 4%                                   | 0,9792                     | 0,9761        | 0,9545        | 0,9000        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                                   | 0,9682                     | 0,9651        | 0,9438        | 0,8899        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                                   | 0,9568                     | 0,9537        | 0,9327        | 0,8794        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| 10%                                  | <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        |
| 20%                                  | <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        |
| 30%                                  | <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        |
| 40%                                  | <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        |
| 50%                                  | <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        |
| 60%                                  | <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> |
| 62%                                  | 0,4978                     | 0,4962        | 0,4853        | 0,4575        | 0,4077        | 0,3325        | 0,2360        | 0,1235        |
| 64%                                  | 0,4752                     | 0,4737        | 0,4632        | 0,4368        | 0,3892        | 0,3174        | 0,2252        | 0,1178        |
| 66%                                  | 0,4522                     | 0,4508        | 0,4408        | 0,4156        | 0,3704        | 0,3021        | 0,2143        | 0,1121        |
| 68%                                  | 0,4288                     | 0,4274        | 0,4180        | 0,3941        | 0,3512        | 0,2864        | 0,2033        | 0,1063        |
| 70%                                  | <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        |
| 80%                                  | <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        |
| 90%                                  | <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        |
| 100%                                 | <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> |



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “ b ” com percentual de “ 30“, corresponde a 0,8024.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,8024 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,8419$$

**FATOR VAGAS:** Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:** Foram analisados 10(dez) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |                                                                  |                                                                             |                                                            |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA 1</b>                          |                                                                  |                                                                             |                                                            |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025       |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2025 |                                                            |
| SETOR : 085                                      | QUADRA : 014                                                     | ÍNDICE DO LOCAL : 5.177,00                                                  | CHAVE GEOGRÁFICA :                                         |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |                                                                  |                                                                             |                                                            |
| ENDEREÇO : Rua Canconeiro de Évora               |                                                                  | NÚMERO : 288                                                                |                                                            |
| COMP. : 13º Andar                                | BAIRRO :                                                         | 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:                                    | 0,00                                                             | TESTADA - (cf) m :                                                          | 0,00                                                       |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta                                                           | FORMATO :                                                                   | Regular                                                    |
| TOPOGRAFIA :                                     | plano                                                            | PROF. EQUIV. (Pe) :                                                         | 0,00                                                       |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco                                                             | ESQUINA :                                                                   | Não                                                        |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                      |                                                                  |                                                                             |                                                            |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO :                             | Apartamento                                                      | ESTADO :                                                                    | FACE :                                                     |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                           |                                                                  |                                                                             |                                                            |
| PADRÃO : apartamento superior c/ elev.           | COEF. PADRÃO :                                                   | 6,827                                                                       | CONSERVAÇÃO : e - reparos simples                          |
| COEF. DEP. (k) :                                 | 0,736                                                            | IDADE : 17 anos                                                             | FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0 |
| <b>DIMENSÕES</b>                                 |                                                                  |                                                                             |                                                            |
| A. PRIVATIVA M²:                                 | 106,00                                                           | ÁREA COMUM M²                                                               | 0,00                                                       |
|                                                  |                                                                  | GARAGEM M²                                                                  | 0,00                                                       |
|                                                  |                                                                  | TOTAL M² :                                                                  | 106,00                                                     |
| <b>EDIFÍCIO</b>                                  |                                                                  |                                                                             |                                                            |
| DORMITÓRIOS :                                    | 0                                                                | SUÍTES :                                                                    | 0                                                          |
| ELEVADORES :                                     | 0                                                                | W.C. :                                                                      | 0                                                          |
|                                                  |                                                                  | QUARTO EMPREGADAS :                                                         | 0                                                          |
|                                                  |                                                                  | PISCINA :                                                                   | 0                                                          |
|                                                  |                                                                  | SALÃO DE FESTAS :                                                           | 0                                                          |
|                                                  |                                                                  | PLAYGROUND :                                                                | 0                                                          |
|                                                  |                                                                  | SUPERIORES :                                                                | 0                                                          |
|                                                  |                                                                  | APTO/ANDAR :                                                                | 4                                                          |
|                                                  |                                                                  | SUB-SOLOS :                                                                 | 0                                                          |
| <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\$) : 1.899.000,00                                 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                                                            |
| IMOBILIÁRIA :                                    | Marc Imóveis                                                     |                                                                             |                                                            |
| CONTATO :                                        | Sra. Dorijane                                                    | TELEFONE : (11)-35682046                                                    |                                                            |
| OBSERVAÇÃO :                                     |                                                                  |                                                                             |                                                            |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO |          |                    |      |                  |           |
|-----------------------------|----------|--------------------|------|------------------|-----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP      |          | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/VARIAÇÃO |           |
| LOCALIZAÇÃO Floc :          | -374,98  | FT ADICIONAL 01 :  | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : | 16.123,58 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :        | 2.129,36 | FT ADICIONAL 02 :  | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : | 19.923,35 |
| PADRÃO Fp :                 | 1.239,20 | FT ADICIONAL 03 :  | 0,00 | VARIAÇÃO :       | 1,2357    |
| VAGAS                       | 806,18   | FT ADICIONAL 04 :  | 0,00 |                  |           |
|                             |          | FT ADICIONAL 05 :  | 0,00 |                  |           |
|                             |          | FT ADICIONAL 06 :  | 0,00 |                  |           |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |                                                                            |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                               |                                                                            |                   |
| NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2025 |                   |
| SETOR: 085                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | QUADRA: 014                   | ÍNDICE DO LOCAL: 5.177,00                                                  | CHAVE GEOGRÁFICA: |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |                                                                            |                   |
| ENDEREÇO: Rua Canção de Évora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               | NÚMERO: 318                                                                |                   |
| COMP.: 9º Andar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | BAIRRO:                       | 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<br><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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00                          | TESTADA - (cf) m:                                                          | 0,00              |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Direta                        | FORMATO:                                                                   | Regular           |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | plano                         | PROF. EQUIV. (Pe):                                                         | 0,00              |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | seco                          | ESQUINA:                                                                   | Não               |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |                                                                            |                   |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Apartamento                   | ESTADO:                                                                    | FACE:             |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                               |                                                                            |                   |
| PADRÃO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | apartamento superior c/ elev. | COEF. PADRÃO:                                                              | 6,827             |
| CONSERVAÇÃO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | e - reparos simples           |                                                                            |                   |
| COEF. DEP. (k):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,691                         | IDADE: 22 anos                                                             | FRAÇÃO: 0,00      |
| TAXA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,00                          | VAGAS COB.: 2                                                              | 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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0                             | SUÍTES:                                                                    | 0                 |
| W.C.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0                             | QUARTO EMPREGADAS:                                                         | 0                 |
| ELEVADORES:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                             | PISCINA:                                                                   | 0                 |
| PLAYGROUND:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                             | APTO/ANDAR:                                                                | 4                 |
| SUPERIORES:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                             | SALÃO DE FESTAS:                                                           | 0                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                               | SUB-SOLOS:                                                                 | 0                 |
| <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\$):                                                         | 1.340.000,00      |
| VALOR LOCAÇÃO (R\$):                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0,00                          |                                                                            |                   |
| IMOBILIÁRIA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Lopes Urban Imóveis           |                                                                            |                   |
| CONTATO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | sr. Tomás                     |                                                                            |                   |
| TELEFONE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (11)-56942222                 |                                                                            |                   |
| OBSERVAÇÃO:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                               |                                                                            |                   |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO |                    |                  |           |
|-----------------------------|--------------------|------------------|-----------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO |           |
| LOCALIZAÇÃO Floc:           | -277,70            | FT ADICIONAL 01: | 0,00      |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs:         | 2.379,48           | FT ADICIONAL 02: | 0,00      |
| PADRÃO Fp:                  | 917,71             | FT ADICIONAL 03: | 0,00      |
| VAGAS                       | 597,03             | FT ADICIONAL 04: | 0,00      |
|                             |                    | FT ADICIONAL 05: | 0,00      |
|                             |                    | FT ADICIONAL 06: | 0,00      |
|                             |                    | VALOR UNITÁRIO:  | 11.940,59 |
|                             |                    | HOMOGENEIZAÇÃO:  | 15.557,12 |
|                             |                    | VARIAÇÃO:        | 1.3029    |



- 61 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2025  
 SETOR : 085 QUADRA : 014 ÍNDICE DO LOCAL : 5.332,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Canclioneiro Popular NÚMERO : 480  
 COMP.: 4º Andar BAIRRO : 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 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :  
 CARACTERÍSTICAS  
 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,700 IDADE : 21 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0  
 DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M²: 110,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 110,00  
 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 : 4 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\$) : 1.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Braand Real State Imóveis  
 CONTATO : Sr. Fernando TELEFONE : (11)-992360081  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP        | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO           |
|-------------------------------|------------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : -302,38    | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 11.863,64 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.196,47 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 15.262,71 |
| PADRÃO Fp : 911,80            | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1.286,5         |
| VAGAS 593,18                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                            |
|                               | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                            |
|                               | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                            |



- 62 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2025

SETOR : 085

QUADRA : 541

ÍNDICE DO LOCAL : 4.015,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Doutor José Áureo Bustamante

NÚMERO : 183

COMP.: 1º Andar

BAIRRO :

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

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE :

Direta

FORMATO :

Regular

ESQUINA :

Não

TOPOGRAFIA :

plano

CONSISTÊNCIA :

seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO :

6,827

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (k):

0,695

IDADE : 27

anos

FRAÇÃO :

0,00

TAXA :

0,00

VAGAS COB.:

2

VAGAS DESCOB.:

0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

120,00

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

120,00

## 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 :

4

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\$) : 1.750.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA :

Rofe Imóveis

CONTATO :

Sra. Vera Mendes

TELEFONE : (11)-55425902

OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP | FATORES ADICIONAIS | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------|--------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc :     | -13,73             | FT ADICIONAL 01 : 0,00     |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :   | 2.532,46           | FT ADICIONAL 02 : 0,00     |
| PADRÃO Fp :            | 1.008,74           | FT ADICIONAL 03 : 0,00     |
| VAGAS                  | 656,25             | FT ADICIONAL 04 : 0,00     |
|                        |                    | FT ADICIONAL 05 : 0,00     |
|                        |                    | FT ADICIONAL 06 : 0,00     |
|                        |                    | VALOR UNITÁRIO : 13.125,00 |
|                        |                    | HOMOGENEIZAÇÃO : 17.308,73 |
|                        |                    | VARIAÇÃO : 1,3188          |



- 63 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 27/08/2025  
 SETOR: 085 QUADRA: 230 ÍNDICE DO LOCAL: 3,874,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Doutor José Áureo Bustamante NÚMERO: 230  
 COMP.: 9º Andar BAIRRO: CIDADE: SÃO 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 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 7,410 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,614 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 202,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 202,00

## 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: 2 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\$): 2.750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Corretor Autonomo  
 CONTATO: Sr. Michel TELEFONE: (11)-99964550  
 OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS    | VALORES/VARIAÇÃO          |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc: 31,31      | FT ADICIONAL 01: 0,00 | VALOR UNITÁRIO: 12.252,48 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs: 4.130,72 | FT ADICIONAL 02: 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO: 16.414,51 |
| PADRÃO Fp: 0,00              | FT ADICIONAL 03: 0,00 | VARIAÇÃO: 1,3397          |
| VAGAS 0,00                   | FT ADICIONAL 04: 0,00 |                           |
|                              | FT ADICIONAL 05: 0,00 |                           |
|                              | FT ADICIONAL 06: 0,00 |                           |



- 64 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2025  
 SETOR : 085 QUADRA : 003 ÍNDICE DO LOCAL : 3,935,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Joaquim Guarani NÚMERO : 452  
 COMP.: 8º Andar BAIRRO : CIDADE : SÃO 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 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
 CARACTERÍSTICAS  
 PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,864 IDADE: 10 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0  
 DIMENSÕES  
 A. PRIVATIVA M²: 116,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 116,00  
 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: 4 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\$): 1.790.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Escondelar Imóveis  
 CONTATO: Sr. Fernando Soares TELEFONE: (11)-30860011  
 OBSERVAÇÃO:

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP       | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO           |
|------------------------------|------------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 13,41     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 13.887,93 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : -289,33 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 15.373,79 |
| PADRÃO Fp : 1.067,38         | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,1070          |
| VAGAS 694,40                 | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                            |
|                              | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                            |
|                              | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                            |



- 65 -

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |                                                                  |                                                                             |                           |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 7                          |                                                                  |                                                                             |                           |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025       |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2025 |                           |
| SETOR : 085                                      | QUADRA : 355                                                     | ÍNDICE DO LOCAL : 3.973,00                                                  | CHAVE GEOGRÁFICA :        |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |                                                                  |                                                                             |                           |
| ENDEREÇO : Rua Thomás Deloney                    |                                                                  | NÚMERO : 530                                                                |                           |
| COMP. : apto 83                                  | BAIRRO :                                                         | 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:                                    | 0,00                                                             | TESTADA - (cf) m :                                                          | 0,00                      |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta                                                           | FORMATO :                                                                   | Regular                   |
| TOPOGRAFIA :                                     | plano                                                            | PROF. EQUIV. (Pe) :                                                         | 0,00                      |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco                                                             | ESQUINA :                                                                   | Não                       |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                      |                                                                  |                                                                             |                           |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO :                             | Apartamento                                                      | ESTADO :                                                                    | FACE :                    |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                           |                                                                  |                                                                             |                           |
| PADRÃO : apartamento fino                        | COEF. PADRÃO :                                                   | 7,410                                                                       | CONSERVAÇÃO : c - regular |
| COEF. DEP. (K) :                                 | 0,828                                                            | IDADE : 15 anos                                                             | FRAÇÃO : 0,00             |
| TAXA :                                           | 0,00                                                             | VAGAS COB. :                                                                | 3                         |
| VAGAS DESCOB. :                                  | 0                                                                |                                                                             |                           |
| <b>DIMENSÕES</b>                                 |                                                                  |                                                                             |                           |
| A. PRIVATIVA M²:                                 | 129,10                                                           | ÁREA COMUM M²                                                               | 0,00                      |
| GARAGEM M²                                       | 0,00                                                             | TOTAL M² :                                                                  | 129,10                    |
| <b>EDIFÍCIO</b>                                  |                                                                  |                                                                             |                           |
| DORMITÓRIOS :                                    | 0                                                                | SUÍTES :                                                                    | 0                         |
| W.C. :                                           | 0                                                                | QUARTO EMPREGADAS :                                                         | 0                         |
| ELEVADORES :                                     | 0                                                                | PISCINA :                                                                   | 0                         |
| PLAYGROUND :                                     | 0                                                                | APTO/ANDAR :                                                                | 4                         |
| SALÃO DE FESTAS :                                | 0                                                                | SUB-SOLOS :                                                                 | 0                         |
| <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 : Transação                             | VALOR VENDA (R\$) : 2.198.874,00                                 | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                           |
| IMOBILIÁRIA :                                    |                                                                  |                                                                             |                           |
| CONTATO :                                        |                                                                  | TELEFONE : (11)-30860011                                                    |                           |
| OBSERVAÇÃO :                                     |                                                                  |                                                                             |                           |
| Vendido R\$ 2.180.000,00 dez/24                  |                                                                  |                                                                             |                           |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |                                                                  |                                                                             |                           |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                           | FATORES ADICIONAIS                                               | VALORES/VARIAÇÃO                                                            |                           |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                               | 0,00                                                             | FT ADICIONAL 01 :                                                           | 0,00                      |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :                             | 296,21                                                           | 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 :                                                            | 17.032,33                 |
|                                                  |                                                                  | HOMOGENEIZAÇÃO :                                                            | 17.328,55                 |
|                                                  |                                                                  | VARIAÇÃO :                                                                  | 1,0174                    |



- 66 -

| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                           |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 8                          |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025       |                  |                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2025 |                                                                |                   |
| SETOR : 085                                      | QUADRA : 355     | ÍNDICE DO LOCAL : 3.973,00                                       | CHAVE GEOGRÁFICA :                                                          |                                                                |                   |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                      |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| ENDEREÇO : Rua Thomás Deloney                    |                  |                                                                  | NÚMERO : 530                                                                |                                                                |                   |
| COMP.: apto 91                                   | BAIRRO :         | 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:                                    | 0,00             | TESTADA - (cf) m:                                                | 0,00                                                                        | PROF. EQUIV. (Pe):                                             | 0,00              |
| ACESSIBILIDADE :                                 | Direta           | FORMATO :                                                        | Regular                                                                     | ESQUINA :                                                      | Não               |
| TOPOGRAFIA :                                     | plano            |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| CONSISTÊNCIA :                                   | seco             |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                      |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO :                             | Apartamento      | ESTADO :                                                         | FACE :                                                                      |                                                                |                   |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                           |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| PADRÃO :                                         | apartamento fino | COEF. PADRÃO :                                                   | 7,410                                                                       | CONSERVAÇÃO : c - regular                                      |                   |
| COEF. DEP. (k) :                                 | 0,828            | IDADE : 15 anos                                                  | FRAÇÃO :                                                                    | 0,00                                                           | TAXA : 0,00       |
|                                                  |                  | VAGAS COB.:                                                      |                                                                             | 3                                                              | VAGAS DESCOB.:    |
|                                                  |                  |                                                                  |                                                                             | 0                                                              |                   |
| <b>DIMENSÕES</b>                                 |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| A. PRIVATIVA M²:                                 | 159,07           | ÁREA COMUM M²                                                    | 0,00                                                                        | GARAGEM M²                                                     | 0,00              |
|                                                  |                  | TOTAL M² :                                                       |                                                                             | 159,07                                                         |                   |
| <b>EDIFÍCIO</b>                                  |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| DORMITÓRIOS :                                    | 0                | SUÍTES :                                                         | 0                                                                           | W.C. :                                                         | 0                 |
| ELEVADORES :                                     | 0                | PLAYGROUND :                                                     | 0                                                                           | QUARTO EMPREGADAS :                                            | 0                 |
|                                                  |                  | SUPERIORES :                                                     |                                                                             | 0                                                              | PISCINA :         |
|                                                  |                  |                                                                  |                                                                             | 4                                                              | SALÃO DE FESTAS : |
|                                                  |                  |                                                                  |                                                                             | 0                                                              | SUB-SOLOS :       |
|                                                  |                  |                                                                  |                                                                             | 0                                                              |                   |
| <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 :                                       | Transação        | VALOR VENDA (R\$) :                                              | 2.710.240,00                                                                | VALOR LOCAÇÃO (R\$) :                                          | 0,00              |
| IMOBILIÁRIA :                                    |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| CONTATO :                                        |                  |                                                                  | TELEFONE : (11)-30860011                                                    |                                                                |                   |
| OBSERVAÇÃO :                                     |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| Venda R\$ 2.600.000,00 nov/23                    |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| <b>RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO</b>               |                  |                                                                  |                                                                             |                                                                |                   |
| FATORES NORMA IBAPE/SP                           |                  | FATORES ADICIONAIS                                               |                                                                             | VALORES/VARIAÇÃO                                               |                   |
| LOCALIZAÇÃO Floc :                               | 0,00             | FT ADICIONAL 01 :                                                | 0,00                                                                        | VALOR UNITÁRIO :                                               | 17.038,03         |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :                             | 296,31           | FT ADICIONAL 02 :                                                | 0,00                                                                        | HOMOGENEIZAÇÃO :                                               | 17.334,35         |
| PADRÃO Fp :                                      | 0,00             | FT ADICIONAL 03 :                                                | 0,00                                                                        | VARIAÇÃO :                                                     | 1,0174            |
| VAGAS                                            | 0,00             | FT ADICIONAL 04 :                                                | 0,00                                                                        |                                                                |                   |
|                                                  |                  | FT ADICIONAL 05 :                                                | 0,00                                                                        |                                                                |                   |
|                                                  |                  | FT ADICIONAL 06 :                                                | 0,00                                                                        |                                                                |                   |



- 67 -

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2025  
 SETOR : 085 QUADRA : 355 ÍNDICE DO LOCAL : 3.973,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Thomás Deloney NÚMERO : 530  
 COMP.: 7º Andar BAIRRO : 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 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:  
**CARACTERÍSTICAS**  
 PADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 7,410 CONSERVAÇÃO: c - regular  
 COEF. DEP. (k): 0,828 IDADE: 15 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0  
**DIMENSÕES**  
 A. PRIVATIVA M²: 129,10 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 129,10  
**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: 4 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\$): 2.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00  
 IMOBILIÁRIA: Corretor autonomo  
 CONTATO: Sr. Arthur Gustavo TELEFONE: (11)-914381100  
 OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

| FATORES NORMA IBAPE/SP      | FATORES ADICIONAIS     | VALORES/VARIAÇÃO           |
|-----------------------------|------------------------|----------------------------|
| LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00     | FT ADICIONAL 01 : 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 16.382,65 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs : 284,92 | FT ADICIONAL 02 : 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 16.667,56 |
| PADRÃO Fp : 0,00            | FT ADICIONAL 03 : 0,00 | VARIAÇÃO : 1,0174          |
| VAGAS 0,00                  | FT ADICIONAL 04 : 0,00 |                            |
|                             | FT ADICIONAL 05 : 0,00 |                            |
|                             | FT ADICIONAL 06 : 0,00 |                            |



| ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                                                                             |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>DADOS DA FICHA</b> 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |              |                                                                             |                    |
| NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              | <input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2025 |                    |
| SETOR : 085                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | QUADRA : 355 | ÍNDICE DO LOCAL : 3.973,00                                                  | CHAVE GEOGRÁFICA : |
| <b>DADOS DA LOCALIZAÇÃO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                                             |                    |
| ENDEREÇO : Rua Thomás Deloney                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              | NÚMERO : 530                                                                |                    |
| COMP.: 17º Andar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | BAIRRO :                                                                    |                    |
| CEP :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              | CIDADE : SAO PAULO - SP                                                     |                    |
| 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<br><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:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00         | TESTADA - (cf) m:                                                           | 0,00               |
| ACESSIBILIDADE:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Direta       | FORMATO:                                                                    | Regular            |
| TOPOGRAFIA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | plano        | PROF. EQUIV. (Pe):                                                          | 0,00               |
| CONSISTÊNCIA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | seco         | ESQUINA:                                                                    | Não                |
| <b>DADOS DO APARTAMENTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                                             |                    |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | ESTADO :                                                                    |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | FACE :                                                                      |                    |
| <b>CARACTERÍSTICAS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                                                                             |                    |
| PADRÃO : apartamento fino                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              | COEF. PADRÃO : 7,410                                                        |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular                                      |                    |
| COEF. DEP. (k) :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0,844        | IDADE : 15 anos                                                             | FRAÇÃO : 0,00      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | TAXA :                                                                      | 0,00               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | VAGAS COB.:                                                                 | 3                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | VAGAS DESCOB.:                                                              | 0                  |
| <b>DIMENSÕES</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                                             |                    |
| A. PRIVATIVA M²:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 129,10       | ÁREA COMUM M²                                                               | 0,00               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | GARAGEM M²                                                                  | 0,00               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | TOTAL M²:                                                                   | 129,10             |
| <b>EDIFÍCIO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                                             |                    |
| DORMITÓRIOS :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0            | SUÍTES :                                                                    | 0                  |
| ELEVADORES :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0            | W.C. :                                                                      | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | QUARTO EMPREGADAS :                                                         | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | PISCINA :                                                                   | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | SALÃO DE FESTAS :                                                           | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | SUB-SOLOS :                                                                 | 0                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | APTO/ANDAR :                                                                | 4                  |
| <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\$) : 2.790.000,00                                            |                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              | VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00                                                  |                    |
| IMOBILIÁRIA :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              | Remax Studio 76 Imóveis                                                     |                    |
| CONTATO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              | Sra. Suzana Lee                                                             |                    |
| OBSERVAÇÃO :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              | TELEFONE : (11)-973457166                                                   |                    |

| RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO |      |                    |      |                            |
|-----------------------------|------|--------------------|------|----------------------------|
| FATORES NORMA IBAPE/SP      |      | FATORES ADICIONAIS |      | VALORES/VARIAÇÃO           |
| LOCALIZAÇÃO Floc :          | 0,00 | FT ADICIONAL 01 :  | 0,00 | VALOR UNITÁRIO : 19.450,04 |
| OBSOLESCÊNCIA Fobs :        | 0,00 | FT ADICIONAL 02 :  | 0,00 | HOMOGENEIZAÇÃO : 19.450,04 |
| 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 |                            |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FLAVIO DE ARRUDA SIMOES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/09/2025 às 16:17, sob o número WSTA25708414340. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1032381-77.2019.8.26.0002 e código qUnk6eml.



## 3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

### 3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

| MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA                               |                                                            |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| DESCRIÇÃO : Guilherme x Alessandra                             | DATA : 29/08/2025                                          |
| EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP |                                                            |
| FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9                                   | PARCELA DE BENEFETORIA : 0,9                               |
| OBSERVAÇÃO :                                                   |                                                            |
| <b>FATORES</b>                                                 |                                                            |
| FATOR                                                          | ÍNDICE                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Localização                | 3.973,00                                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência              | Idade 15<br>Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR |
| <input checked="" type="checkbox"/> Padrão                     | apartamento fino                                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Vagas                      | Vagas 3<br>Acréscimo 0,05                                  |

Analisando o modelo, verificamos que a utilização dos fatores de Localização, Obsolescência, Padrão e Vagas, apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 9,37%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 17,70%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.



### 3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

| MATRIZ DE UNITÁRIOS                    |                                       |                |                |          |
|----------------------------------------|---------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Núm.                                   | Endereço                              | Valor Unitário | Homogeneização | Variação |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1  | Rua Concineiro de Évora ,288          | 16.123,58      | 19.923,35      | 1,2357   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 2  | Rua Concineiro de Évora ,318          | 11.940,59      | 15.557,12      | 1,3029   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 3  | Rua Concineiro Popular ,480           | 11.863,64      | 15.262,71      | 1,2865   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4  | Rua Doutor José Áureo Bustamante ,183 | 13.125,00      | 17.308,73      | 1,3188   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 5  | Rua Doutor José Áureo Bustamante ,230 | 12.252,48      | 16.414,51      | 1,3397   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 6  | Rua Joaquim Guarani ,452              | 13.887,93      | 15.373,79      | 1,1070   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 7  | Rua Thomás Deloney ,530               | 17.032,33      | 17.328,55      | 1,0174   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 8  | Rua Thomás Deloney ,530               | 17.038,03      | 17.334,35      | 1,0174   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 9  | Rua Thomás Deloney ,530               | 16.382,65      | 16.667,56      | 1,0174   |
| <input checked="" type="checkbox"/> 10 | Rua Thomás Deloney ,530               | 19.450,04      | 19.450,04      | 1,0000   |

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



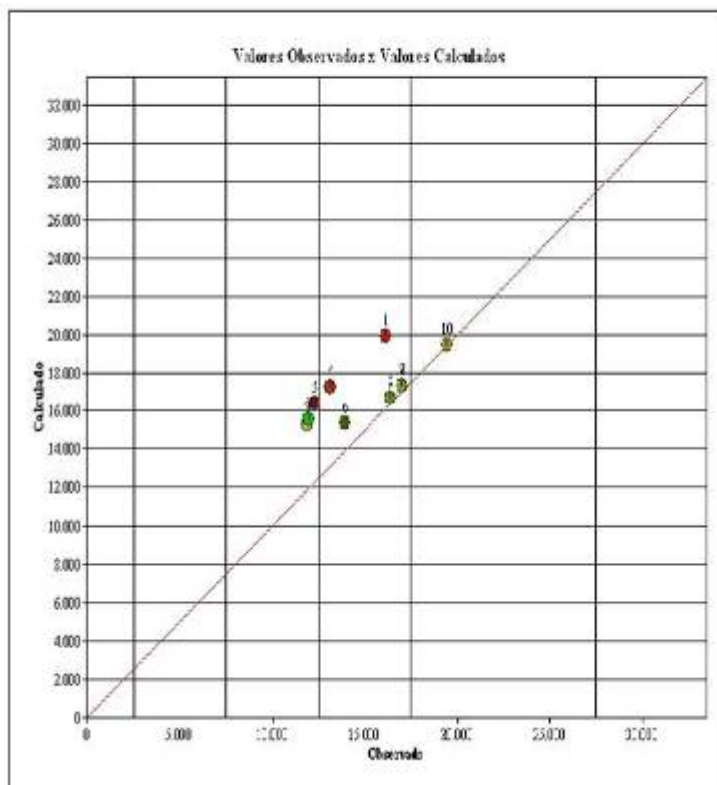
### 3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

| Núm. | X         | Y         |
|------|-----------|-----------|
| 1    | 16.123,58 | 19.923,35 |
| 2    | 11.940,59 | 15.557,12 |
| 3    | 11.863,64 | 15.262,71 |
| 4    | 13.125,00 | 17.308,73 |
| 5    | 12.252,48 | 16.414,51 |
| 6    | 13.887,93 | 15.373,79 |
| 7    | 17.032,33 | 17.328,55 |
| 8    | 17.038,03 | 17.334,35 |
| 9    | 16.382,65 | 16.667,56 |
| 10   | 19.450,04 | 19.450,04 |

GRÁFICO DE DISPERSÃO





### 3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzidos, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 17.062,07/m², atingindo o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

| APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS      |  |                                                                          |                    |
|----------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| DADOS DO AVALIANDO               |  |                                                                          |                    |
| Tipo : Apartamento               |  | Local : Rua Thomas Deloney 530 apartamento 114 Chacara Santo Antonio SAO | Data : 29/08/2025  |
| Cliente : Guilherme x Alessandra |  |                                                                          |                    |
| Área terreno m² : 3.000,00       |  | Edificação m² : 129,10                                                   | Modalidade : Venda |
| Distribuição espacial            |  |                                                                          |                    |

| VALORES UNITÁRIOS                  | VALORES HOMOGENEIZADOS            |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Média Unitários : 14.909,63        | Média Unitários : 17.062,07       |
| Desvio Padrão : 2.638,97           | Desvio Padrão : 1.599,42          |
| - 30% : 10.436,74                  | - 30% : 11.943,45                 |
| + 30% : 19.362,52                  | + 30% : 22.180,69                 |
| Coefficiente de Variação : 17,7000 | Coefficiente de Variação : 9,3700 |

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

| Descrição                                                  | GRAU III                                                          | GRAU II                                                                                    | GRAU I                                                                                                  | 9                          |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1 Carac. do imóvel avaliado                                | Completa quanto a todas variáveis analisadas                      | <input type="checkbox"/> Completa qto aos fatores usados no tratamento                     | <input checked="" type="checkbox"/> Adoção de situação paradigma                                        | <input type="checkbox"/> 2 |
| 2 Quantidade mínima de dados de mercado usados             | 12                                                                | <input type="checkbox"/> 8                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> 3                                                                   | <input type="checkbox"/> 2 |
| 3 Identificação dos dados de mercado                       | Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados | <input type="checkbox"/> Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados | <input checked="" type="checkbox"/> Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores | <input type="checkbox"/> 2 |
| 4 Intervalo de ajuste de cada fator + p/ o conj de fatores | 0,80 a 1,25                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> 0,60 a 2,00                                            | <input type="checkbox"/> 0,40 a 2,60 "a                                                                 | <input type="checkbox"/> 3 |

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

|                                          |                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| MÉDIA SANEADA (R\$): 17.062,07           | VALOR TOTAL (R\$) : 2.202.713,24         |
| VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 17.062,07000    |                                          |
| INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma | INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando |
| INTERVALO MÍNIMO : 16.362,57             | INTERVALO MÍNIMO : 16.362,58             |
| INTERVALO MÁXIMO : 17.761,57             | INTERVALO MÁXIMO : 17.761,56             |

#### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III



### 3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = A_p \times V_u$  , onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$A_p$  = Área privativa construída: 129,10m<sup>2</sup>

$V_u$  = Valor unitário: R\$ 17.062,07/m<sup>2</sup>

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 129,10\text{m}^2 \times \text{R\$ } 17,062,07/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 2.202.713,00$  equivalendo a R\$ 2.200.000,00 redondos.

(Dois milhões e duzentos mil reais)

O valor é válido para setembro de 2025.



#### 4.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$  , onde:

$V_{cp}$  = Valor da cota penhorada

$V_i$  = Valor do imóvel: R\$ 2.200.000,00

$C_p$  = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 2.200.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 2.200.000,00$

(Dois milhões e duzentos mil reais)

O valor é válido para setembro de 2025.



## 5.- RESPOSTA AOS QUESITOS

### 5.1.- QUESITOS DO AUTOR (fls. 250/251)

*1.- Sr. Perito realizou a vistoria presencial do apartamento localizado na Rua Thomas Deloney nº 530, apartamento nº 114, São Paulo, para conhecer e caracterizar o bem e sua adequação ao mercado, conforme previsto na NBR 14653-1? Em caso negativo, justifique a impossibilidade e indique a "situação paradigma" adotada e acordada entre as partes, explicitada no laudo.*

Resp.: Sim, conforme item 2 do laudo.

*2.- Confirme se o método principal empregado para a determinação do valor de mercado do imóvel foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Justifique a escolha deste método e explique como ele se aplica ao presente caso, conforme as diretrizes da NBR 14653-1.*

Resp.: Sim.

*3.- Quantos dados de mercado (imóveis comparáveis) foram coletados para compor a amostra utilizada na avaliação?*

Resp.: A pesquisa utilizou 10 elementos comparáveis ao avaliando.

*4.- Descreva os critérios rigorosos de seleção desses elementos comparáveis, como localização, área, padrão construtivo, idade aparente, número de quartos, suítes, banheiros e vagas de garagem, para garantir a maior semelhança possível com o imóvel avaliando.*

Resp.: Vide pesquisa no item 3 do laudo.



ARRUDA SIMÕES

- 76 -

5.- *Detalhe as "transformações matemáticas" ou "fatores de correção" aplicados aos dados de mercado coletados para homogeneizá-los e ajustá-los às características específicas do imóvel avaliando. Apresente a justificativa técnica para cada fator de correção utilizado (ex: diferença de área, estado de conservação, vista, pavimento, padrão de acabamento, benfeitorias, etc.)*

Resp.: Sim.

6.- *Detalhe as "transformações matemáticas" ou "fatores de correção" aplicados aos dados de mercado coletados para homogeneizá-los e ajustá-los às características específicas do imóvel avaliando. Apresente a justificativa técnica para cada fator de correção utilizado (ex: diferença de área, estado de conservação, vista, pavimento, padrão de acabamento, benfeitorias, etc.)*

Resp.: Na homogeneização foram utilizados os fatores localização, obsolência, padrão e vagas.

7.- *Descreva as condições de habitabilidade e o estado de conservação do apartamento avaliando, incluindo a identificação e caracterização de quaisquer benfeitorias (necessárias, úteis ou voluptuárias) presentes no imóvel. O laudo deve refletir como essas características influenciam o valor de mercado ,mesmo que as benfeitorias não gerem direito à indenização em caso de rescisão contratual, conforme o pacto original.*

Resp.: Vide item 2 do laudo.

8.- *Apresente um diagnóstico do mercado imobiliário na região do imóvel, indicando a liquidez para apartamentos com características similares. Foram consideradas informações sobre o tempo de exposição no mercado de imóveis comparáveis e as formas de pagamento praticadas em transações recentes?.*

Resp.: A liquidez é normal, tendo sido aplicado um de deságio de 10% nas ofertas.



ARRUDA SIMÕES

- 77 -

9.- *Embora a avaliação seja do valor de mercado do bem em si, o Sr. Perito considerou a existência de obrigações "propter rem" que oneram o imóvel (como débitos condominiais e de IPTU) no contexto da viabilidade de sua utilização econômica ou na sua comercialização para fins de execução? Quaisquer ônus desse tipo, se existentes, impactam a atratividade e o valor líquido que o bem pode gerar em uma venda forçada.*

Resp.: Não foram fornecidos dados referentes à débitos de condomínio e IPTU.

10.- *Apresente o valor de mercado do imóvel de forma clara e a data de referência da avaliação. Se for apresentada uma faixa de variação de preços, qual a probabilidade associada a essa faixa e qual o "grau de certeza" e "nível de erro tolerável" da avaliação, conforme a especificação da NBR 14653-1?*

Resp.: O valor de mercado do imóvel corresponde à R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil) válido para setembro/2025.

## 5.2.- QUESITOS DA REQUERIDA

Não foram formulados.



## 6.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 78(setenta e oito) folhas somente no anverso, sendo a última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 01 de setembro de 2025.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES  
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8  
Membro Titular do IBAPE.



## ANEXO 1

