

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo: 0059279-05.2023.8.26.01100

Ação: Cumprimento de Sentença

Exequente: Condomínio Edifício Mansão Olinda

Executados: Hélio Ângelo Basso e Marlene Martins Basso

Imóvel Avaliando: Apartamento nº 21, com 106,95 m² de área privativa, localizado no 2º andar do Edifício Mansão Olinda, com as vagas de garagem nº 13 e nº 14 situadas no 2º subsolo, situado na Rua Professor João Arruda, nº 300, Perdizes, São Paulo/SP.

Registros: Matrículas nº 41.713, 41.714 e 41.715 – 2º Registro de Imóveis da Capital/SP

Contribuinte: 021.090.0395-2

Link para o tour virtual: <https://fontesblaskevicz.com.br/laudos/edificiomansaoolinda-perdizes/>

Senha: 052023

Sumário

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
II. FINALIDADE.....	3
III. VISTORIA	4
IV. TOUR VIRTUAL	4
V. DOCUMENTAÇÃO	4
VI. LOCALIZAÇÃO	6
VII. CONTEXTO URBANO	12
VIII. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
IX. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO	57
X. METODOLOGIA UTILIZADA.....	58
XI. PESQUISA DE MERCADO	59
XII. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA E DEPRECIAÇÃO	59
XV. CONCLUSÃO	63

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em 22/11/2023, o Condomínio Edifício Mansão Olinda (“Exequente”) iniciou cumprimento de sentença em face de Hélio Ângelo Basso e Marlene Martins Basso (“Executados”), visando ao recebimento do valor de R\$ 70.582,50 (setenta mil, quinhentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos).

Na r. decisão de fls. 75, foi deferida a penhora do apartamento nº 21, com 106,95 m² de área privativa, localizado no 2º andar do Edifício Mansão Olinda, situado na Rua Professor João Arruda, nº 304, bairro de Perdizes, Capital/SP, registrado sob a matrícula nº 41.713, do 2º Registro de Imóveis da Capital/SP (“Imóvel Avaliando”). Posteriormente, na r. decisão de fls. 108, foram também penhoradas as vagas de garagem nº 13 e nº 14, localizadas no 2º subsolo do mesmo edifício, vinculadas às matrículas nº 41.714 e nº 41.715, do 2º Registro de Imóveis da Capital/SP, compondo o conjunto do bem a ser avaliado.

A Exequente juntou aos autos três pareceres particulares de avaliação do imóvel, às fls. 95/107, os quais indicaram, como valor médio, R\$ 950.145,63 (novecentos e cinquenta mil, cento e quarenta e cinco reais e sessenta e três centavos), o qual restou indeferido na r. decisão de fls. 133, razão pela qual este subscritor foi honrosamente nomeado perito judicial na r. decisão de fls. 178, com a finalidade de proceder à avaliação dos imóveis penhorados.

II. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do Imóvel Avaliando para fins de comercialização. Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º¹ da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio

¹ “Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.”

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

III. VISTORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 474 do CPC, a vistoria do Imóvel Avaliando foi agendada e realizada no dia 01/08/2025, com início às 09h5min e término às 09h49min, conforme ata de vistoria (**Anexo 1**).

Apesar do agendamento regular e da intimação das partes, a unidade objeto da avaliação encontrava-se fechada no momento da diligência, não sendo possível o acesso ao seu interior. Diante disso, realizou-se vistoria na **unidade nº 52 do mesmo edifício**, a qual foi adotada como **paradigma técnico**, para fins de análise e inferência das características construtivas e de conservação do Imóvel Avaliando.

IV. TOUR VIRTUAL

Além da vistoria presencial, foi realizado um vídeo do Imóvel Avaliando que está disponível como um *tour virtual*, que pode ser acessado por meio do link: <https://fontesblaskevicz.com.br/laudos/edificiomansaoolinda-perdizes/>, utilizando a senha 052023. A perícia esclarece que esse recurso tem como objetivo proporcionar maior clareza e segurança aos interessados na aquisição do imóvel em hasta pública, permitindo uma visualização mais detalhada das condições do Imóvel Avaliando.

V. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada na matrícula do Imóvel Avaliando 41.713, registrada perante o 2º Registro de Imóveis da Capital/SP. O Imóvel Avaliando trata-se do apartamento nº 21, com 106,95 m² de área privativa, localizado no 2º andar do Edifício Mansão Olinda, contribuinte 021.090.0395-2, *in verbis*:

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
41.713

ficha
01

CNM
112482.2.0041713-40

2º OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

São Paulo, 19 de julho de 1982.

IMÓVEL : O APARTAMENTO nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO MANSÃO OLINDA, situado na rua Professor João Arruda - nº 304, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área real privativa de 106,95m²., área real comum de 63,905m²., área / real total de 170,855m²., correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 3,1661%.

CONTRIBUINTE : 021.090.0392-8.

Além do apartamento, o Imóvel Avaliado é composto por duas vagas de garagem, identificadas como vagas nº 13 e nº 14, localizadas no 2º subsolo do Edifício Mansão Olinda, registradas sob as matrículas nº 41.714 e nº 41.715, ambas do 2º Registro de Imóveis da Capital/SP, *in verbis*:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
41.714

ficha
01

CNM
112482.2.0041714-37

2º OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

São Paulo, 19 de julho de 1982.

IMÓVEL : A VAGA DE GARAGEM nº 13, localizada no 2º sub-solo do EDIFÍCIO MANSÃO OLINDA, situado na rua Professor João / Arruda nº 304, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área / real privativa de 10,20m²., área real comum de 26,487m²., - área real total de 36,687m²., correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,5901%, vaga essa, para guarda de um carro de passeio de padrão ou porte médio.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
41.715

ficha
01

CNM
112482.2.0041715-34

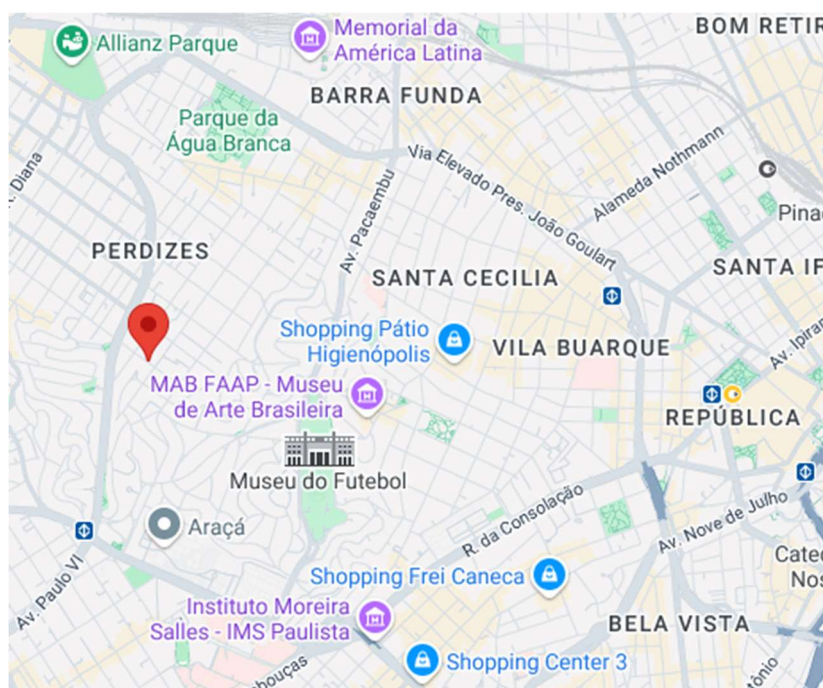
2º OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

São Paulo, 19 de julho de 1982.

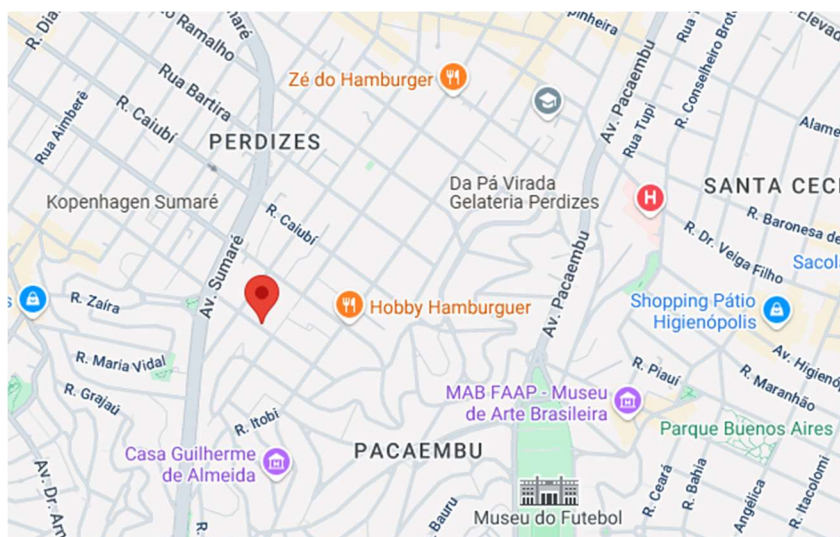
IMÓVEL : A VAGA DE GARAGEM nº 14, localizada no 2º sub-solo do EDIFÍCIO MANSÃO OLINDA, situado na rua Professor João / Arruda nº 304, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área real privativa de 10,20m²., área real comum de 26,487m²., área / real total de 36,687m²., correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,5901%, vaga essa, para guarda de um carro de passeio de padrão ou porte médio.

VI. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel Avaliado está situado na situado na Rua Professor João Arruda, nº 300, Perdizes, São Paulo/SP, conforme mapas a seguir:



Fonte: Google Maps



Fonte: Google Maps

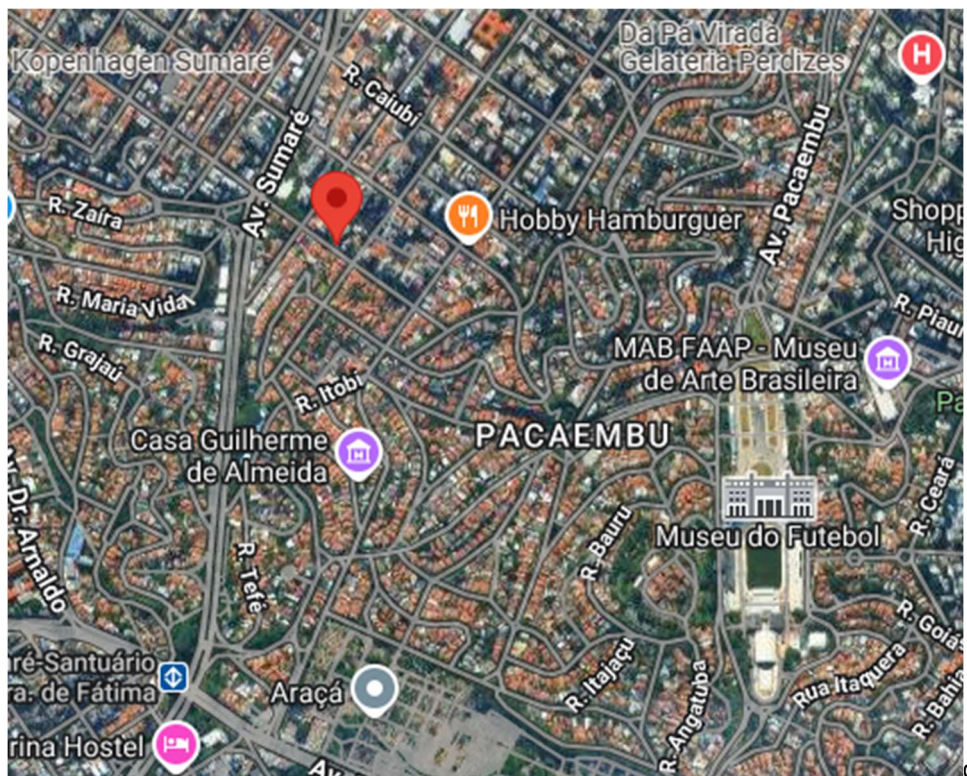
Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

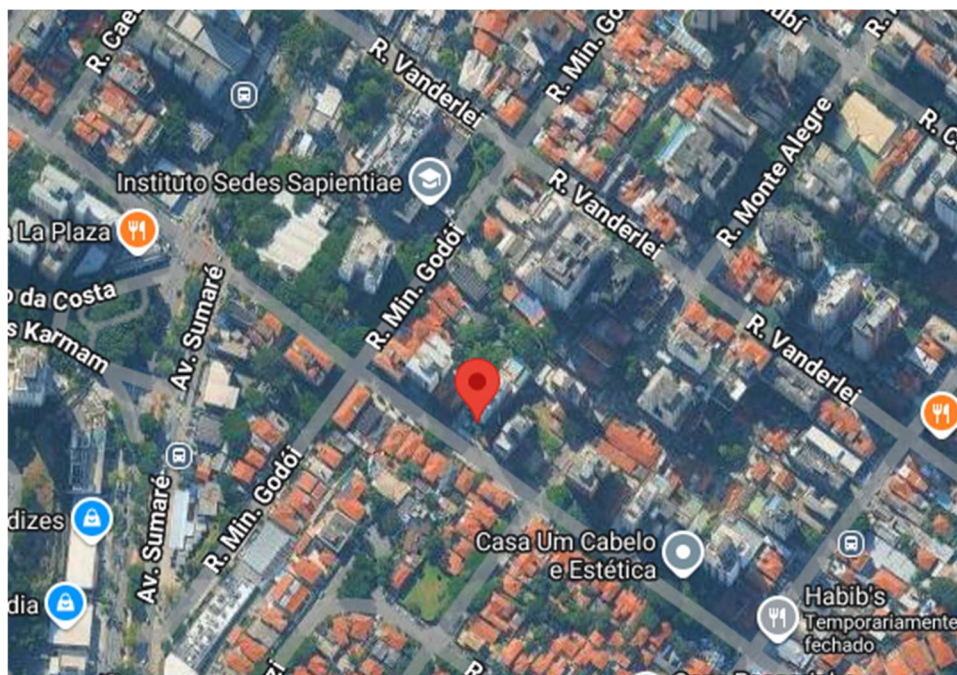
www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Fonte: Google Maps



Fonte: Google Maps

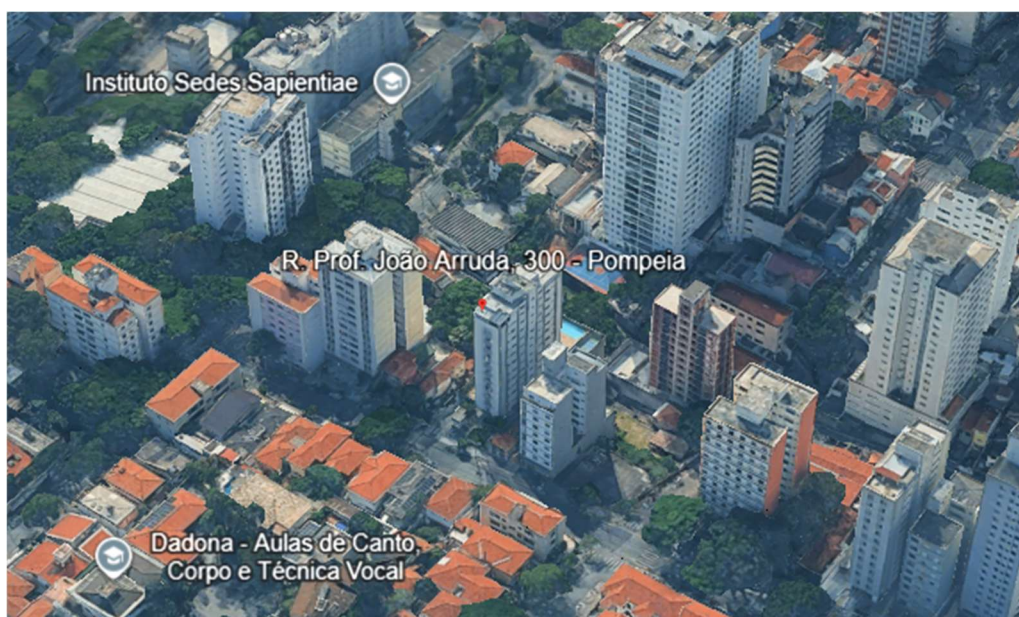
Avenida Paulista, n° 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

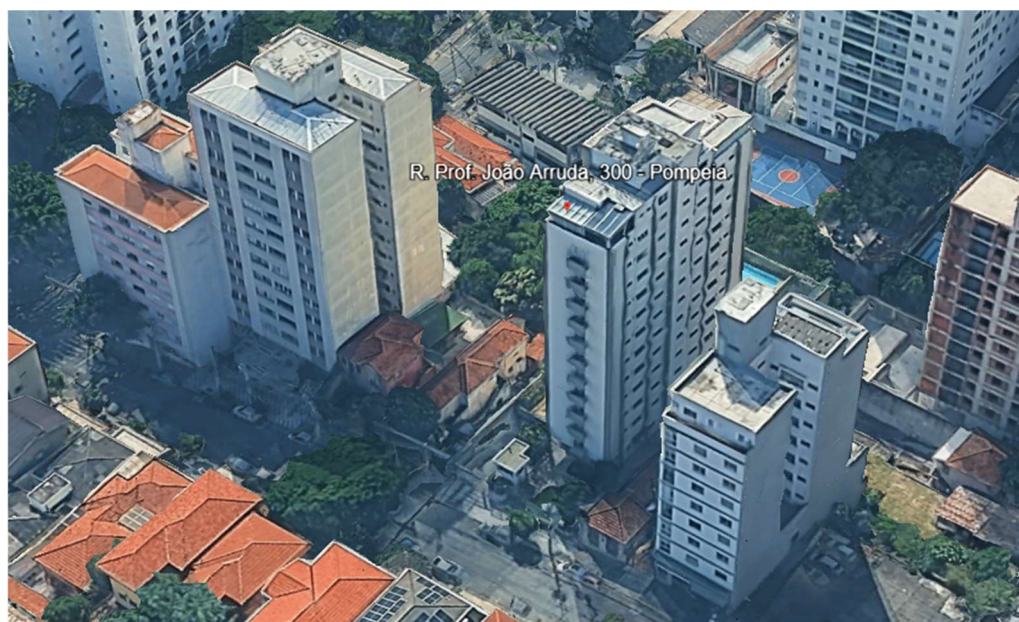
www.fontesblaskevicz.com.br

Fontes Blaskevicz

Perícia e Avaliação Imobiliária



Fonte: Google Earth



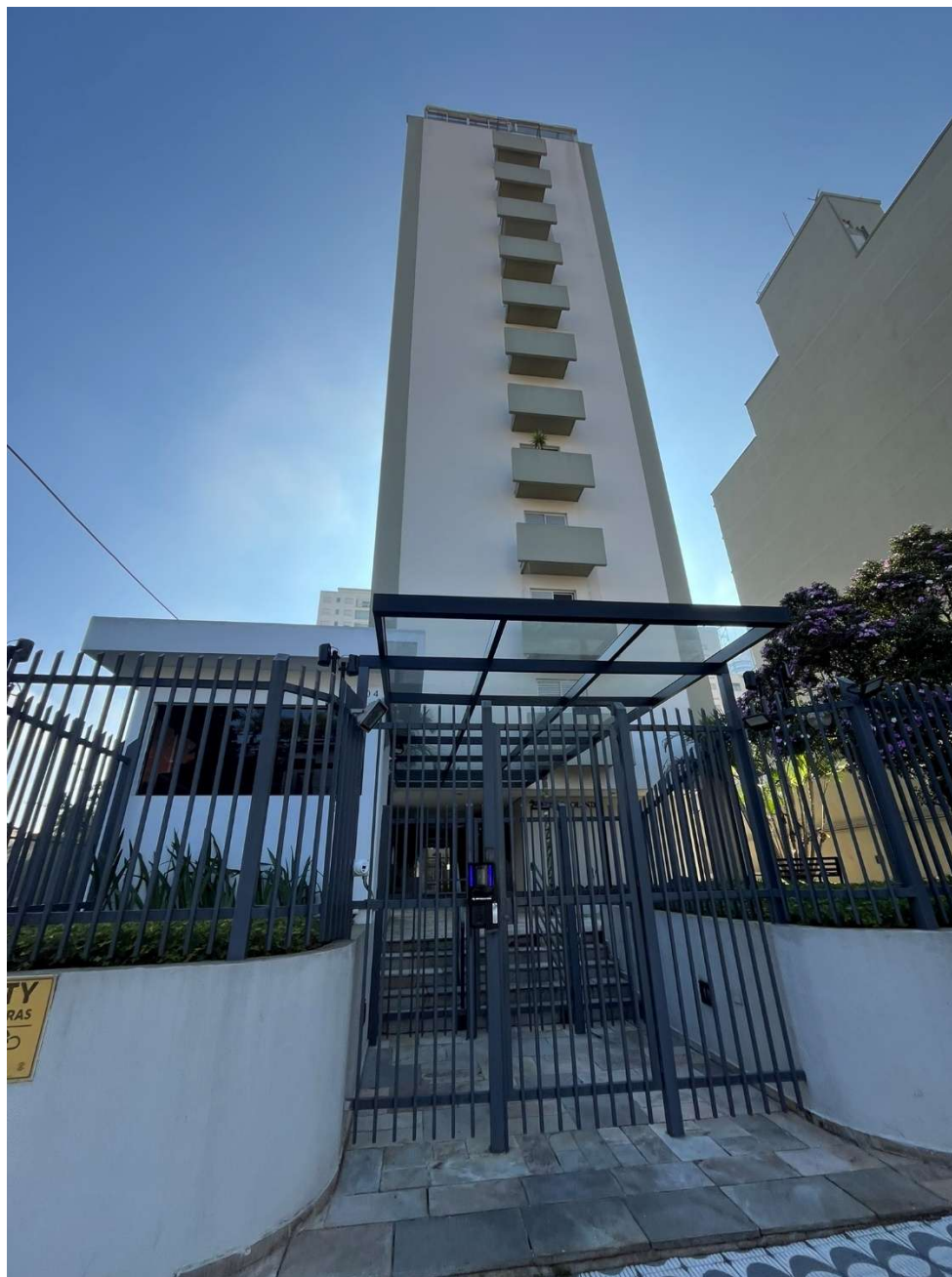
Fonte: Google Earth

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 1: fachada do Edifício Mansão Olinda



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 2: Rua Professor João Arruda – edifício à direita



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 3: Rua Professor João Arruda – edifício à esquerda



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

VII. CONTEXTO URBANO

O Imóvel Avaliando está localizado no bairro de Perdizes, zona oeste do município de São Paulo/SP. Trata-se de uma das regiões mais tradicionais, valorizadas e consolidadas da capital paulista, com predominância de uso residencial e forte presença de empreendimentos de médio e alto padrão.

Historicamente, Perdizes teve sua origem no século XIX. Segundo registros, em 1850, o casal Joaquim Alves Fidelis e Maria de Santa Rixa estabeleceu residência na região, então caracterizada por áreas verdes e pouco adensadas. No terreno do casal havia uma grande presença de perdizes – ave nativa conhecida por seu canto característico – o que levou à popularização do local como “quintal das perdizes”, nome que seria oficializado na planta da cidade em 1897. O ponto exato dessa residência corresponde hoje ao Largo Padre Péricles, um dos marcos do bairro.

O processo de urbanização se intensificou a partir da década de 1940, com a chegada do bonde, que passou a ligar Perdizes à Praça do Correio e à Barra Funda, facilitando o deslocamento da população. Além do valor histórico, o bairro possui identidade cultural peculiar, refletida na toponímia de suas ruas, muitas das quais homenageiam tribos indígenas brasileiras, como Turiassu, Cotoxó, Caetés, Cayowaá, Apinajés, entre outras, integrando tradição e diversidade cultural ao ambiente urbano.

A localização é estratégica, com fácil acesso à Avenida Sumaré, Avenida Pacaembu, Avenida Pompeia e à Marginal Tietê, estando ainda a poucos minutos da Avenida Paulista e da região central.

Destaca-se também a proximidade com o bairro do Pacaembu, área residencial nobre conhecida pelo traçado urbano planejado, ruas arborizadas e equipamentos públicos de referência, como o Estádio do Pacaembu e o Parque Charles Miller.

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

A infraestrutura urbana é completa, com redes de abastecimento de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, calçamento, pavimentação asfáltica, telefonia, internet e gás canalizado. O bairro conta ainda com ampla oferta de transporte público, incluindo linhas de ônibus e proximidade das estações Palmeiras-Barra Funda e Clínicas do Metrô, além do Terminal Barra Funda (ônibus, trem e metrô).

O entorno imediato do imóvel é servido por uma vasta gama de equipamentos urbanos e serviços essenciais, como escolas (ex. Colégio Santa Marcelina, Colégio Batista Brasileiro), universidades (PUC-SP), hospitais, supermercados, farmácias, padarias, restaurantes, academias, agências bancárias, espaços culturais e áreas verdes.

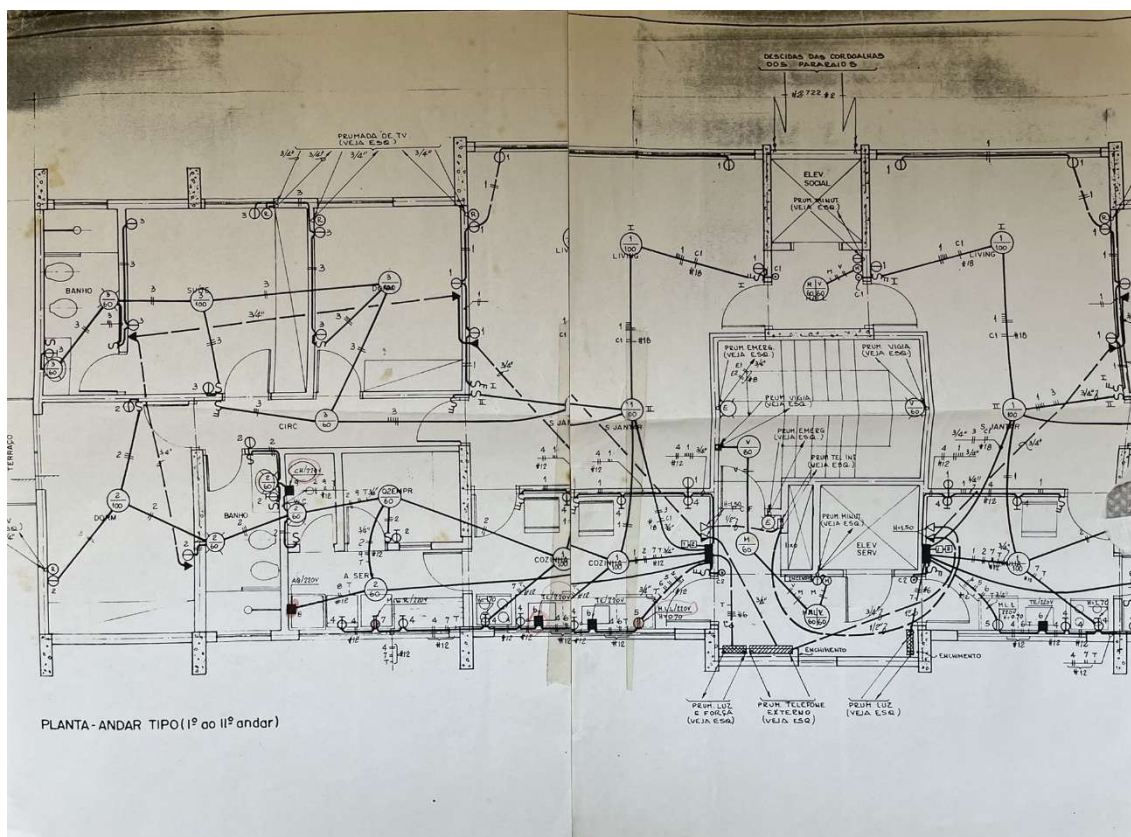
Trata-se, portanto, de região de alta valorização imobiliária, com forte apelo mercadológico, infraestrutura consolidada e atributos urbanísticos que impactam positivamente o valor do bem avaliando.

VIII. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando trata-se do apartamento nº 21, integrante do Edifício Mansão Olinda, localizado no 2º andar de edifício multifamiliar construído em 1982. O edifício é composto por 11 pavimentos, com 2 unidades por andar, totalizando 22 apartamentos. Conta com dois elevadores (social e de serviço), portaria e infraestrutura compatível com o padrão construtivo residencial da década de 1980.

A unidade possui área privativa de 106,95 m², com a seguinte distribuição interna, conforme planta do andar tipo (**Anexo 2**) e unidade paradigma (apartamento nº 52): três dormitórios, sendo um deles suíte com sacada, um banheiro social, sala de estar e jantar integradas, lavabo, cozinha, área de serviço, dormitório e banheiro de empregada:

Figura 4: planta tipo



Não foi possível realizar a vistoria interna do apartamento nº 21, objeto da avaliação. Entretanto, com base nas informações prestadas pela representante do condomínio, bem como considerando a idade do edifício e os elementos construtivos originais, estima-se que o Imóvel Avaliado possua os seguintes acabamentos internos, compatíveis com o padrão da época:

Sala de estar, jantar e dormitórios:

- Piso: Taco ou assoalho de madeira ou cerâmica
- Paredes: Pintura em látex
- Esquadrias: Metálicas

Cozinha e área de serviço:

- Piso: Cerâmica
- Paredes: Revestimento cerâmico até o teto
- Bancada: Granito ou mármore, com cuba inox

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Banheiros (social e suíte):

- Piso: Cerâmica
- Paredes: Revestimento cerâmico parcial ou total
- Louças e metais convencionais

Lavabo e dependência de serviço:

- Acabamentos simples, compatíveis com os demais ambientes

O edifício apresenta bom estado de manutenção e atende adequadamente às necessidades funcionais dos moradores. Conta com sistema de gás canalizado, fornecimento individualizado de energia elétrica, garagem com controle de acesso e áreas comuns com piscina, quadra esportiva, brinquedoteca e salão de festas. O acesso ao hall social é controlado por portaria presencial.

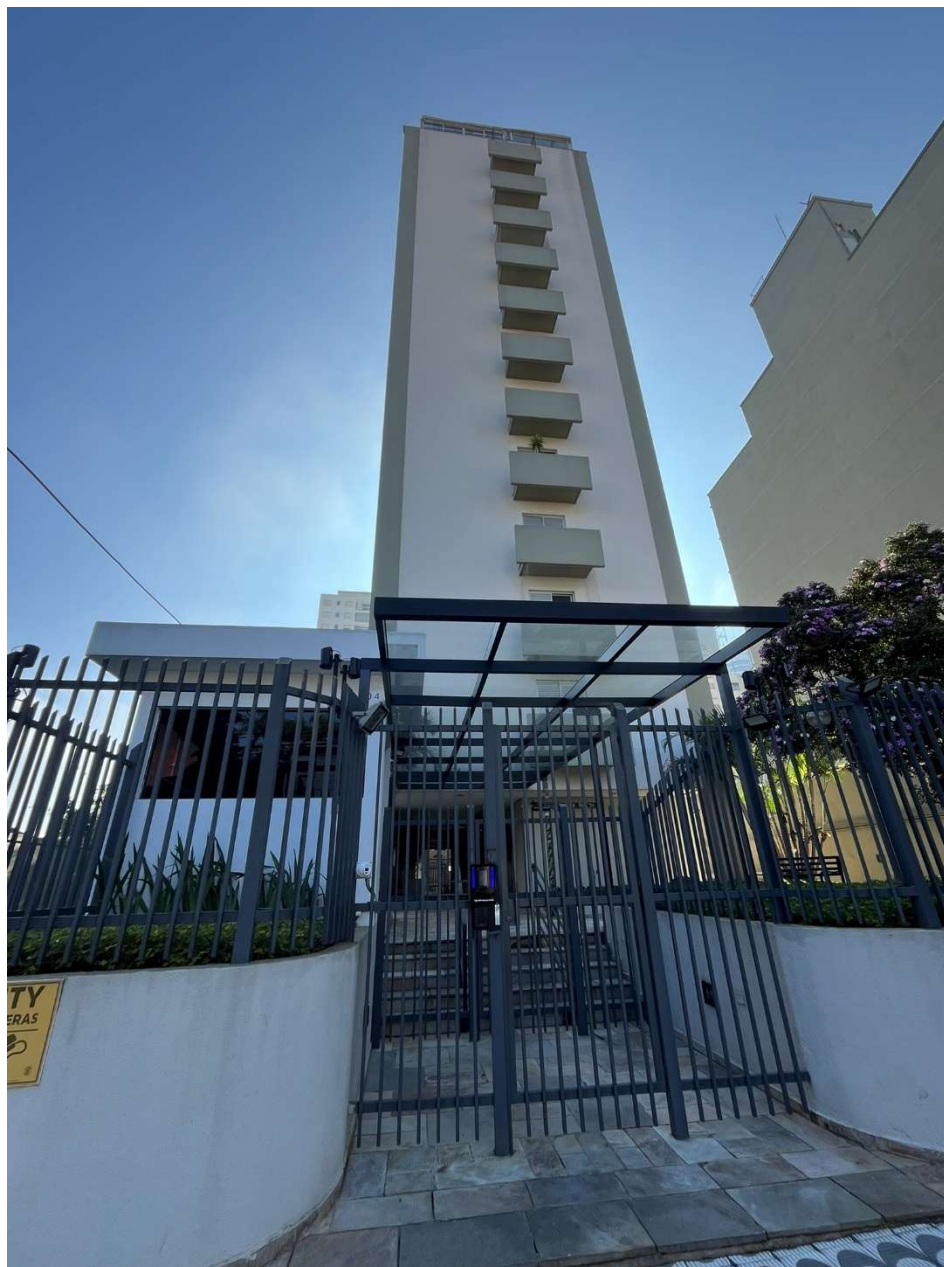
Com base nos padrões construtivos observados e conforme a Tabela de Classificação Ross-Heidecke, o Imóvel Avaliando pode ser enquadrado como de Padrão Superior – Tipo 1.3.3². Considerando sua idade, características construtivas originais e ausência de reforma identificada, estima-se que seu estado de conservação possa ser classificado como “C – Regular³”.

Para melhor exemplificação do Imóvel Avaliando, segue abaixo o relatório fotográfico da **unidade nº 52 do mesmo edifício, adotada como paradigma técnico** para fins de análise pericial:

² “1.3.3 PADRÃO SUPERIOR Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.”

³ “C – Regular – Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.”

Figura 5: fachada do edifício



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 6: hall social

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 7: hall social

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 8: hall social

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 9: elevador social

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 10: elevador social

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 11: elevador de serviço

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

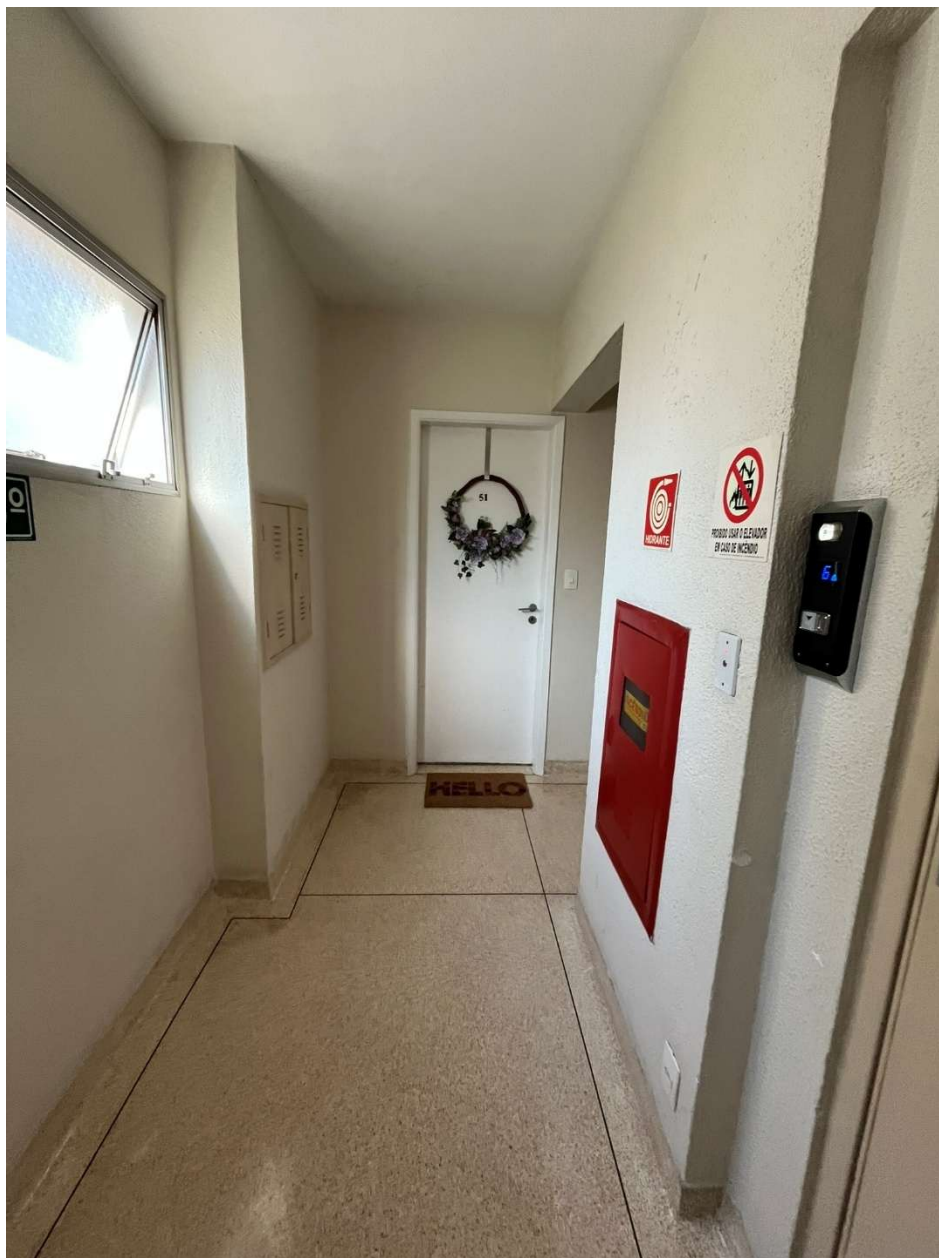
(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 12: porta da entrada de serviço do apartamento 21 - imóvel avaliando



Figura 13: hall - entrada de serviço – 5º andar



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 14: porta - entrada de serviço - unidade 52 - paradigma



Figura 15: cozinha - unidade 52 - paradigma

Figura 16: área de serviço - unidade 52 - paradigma



Figura 17: área de serviço - unidade 52 - paradigma



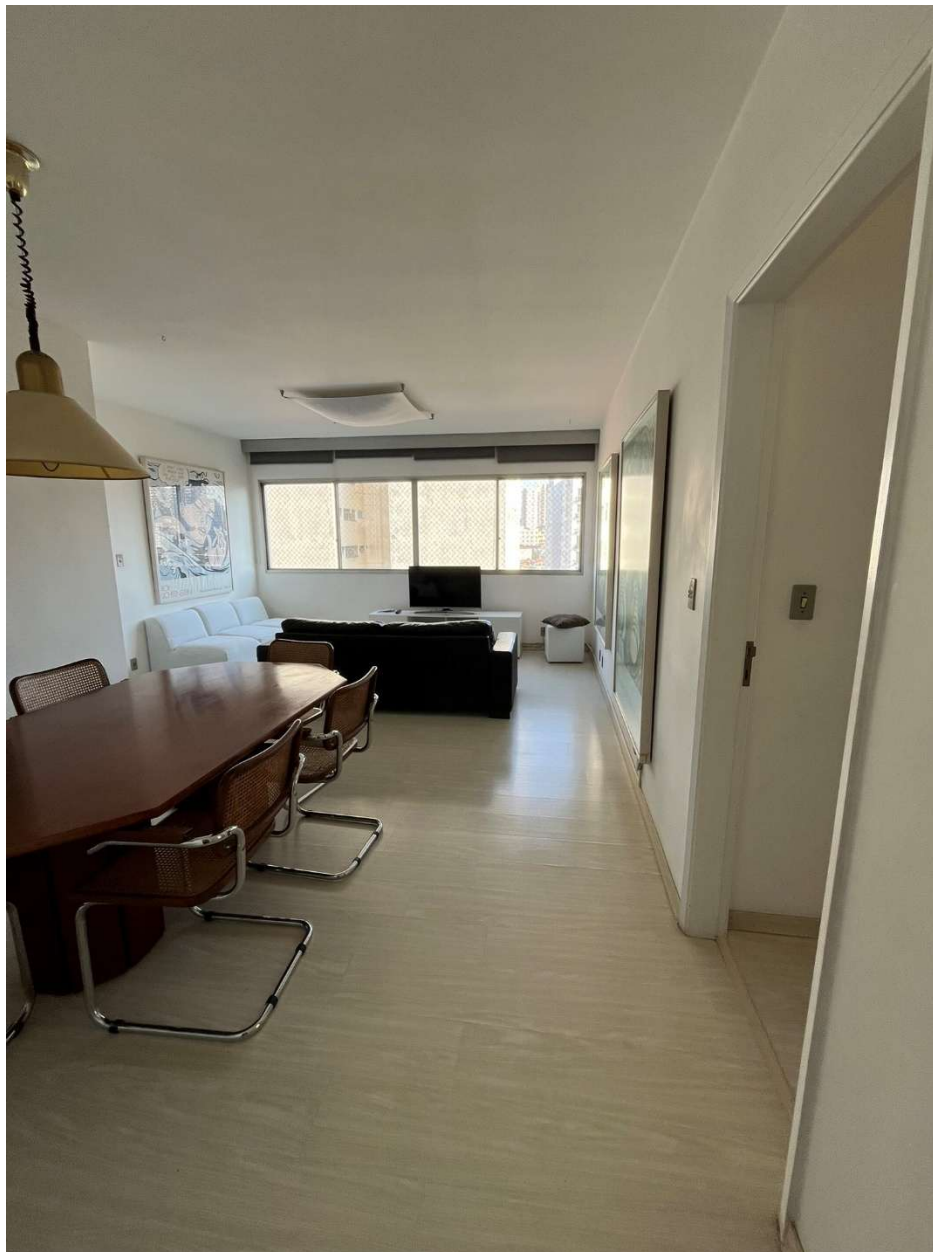
Figura 18: dependência de empregada - unidade 52 - paradigma



Figura 19: banheiro de empregada - unidade 52 - paradigma



Figura 20: sala conjugada - unidade 52 - paradigma

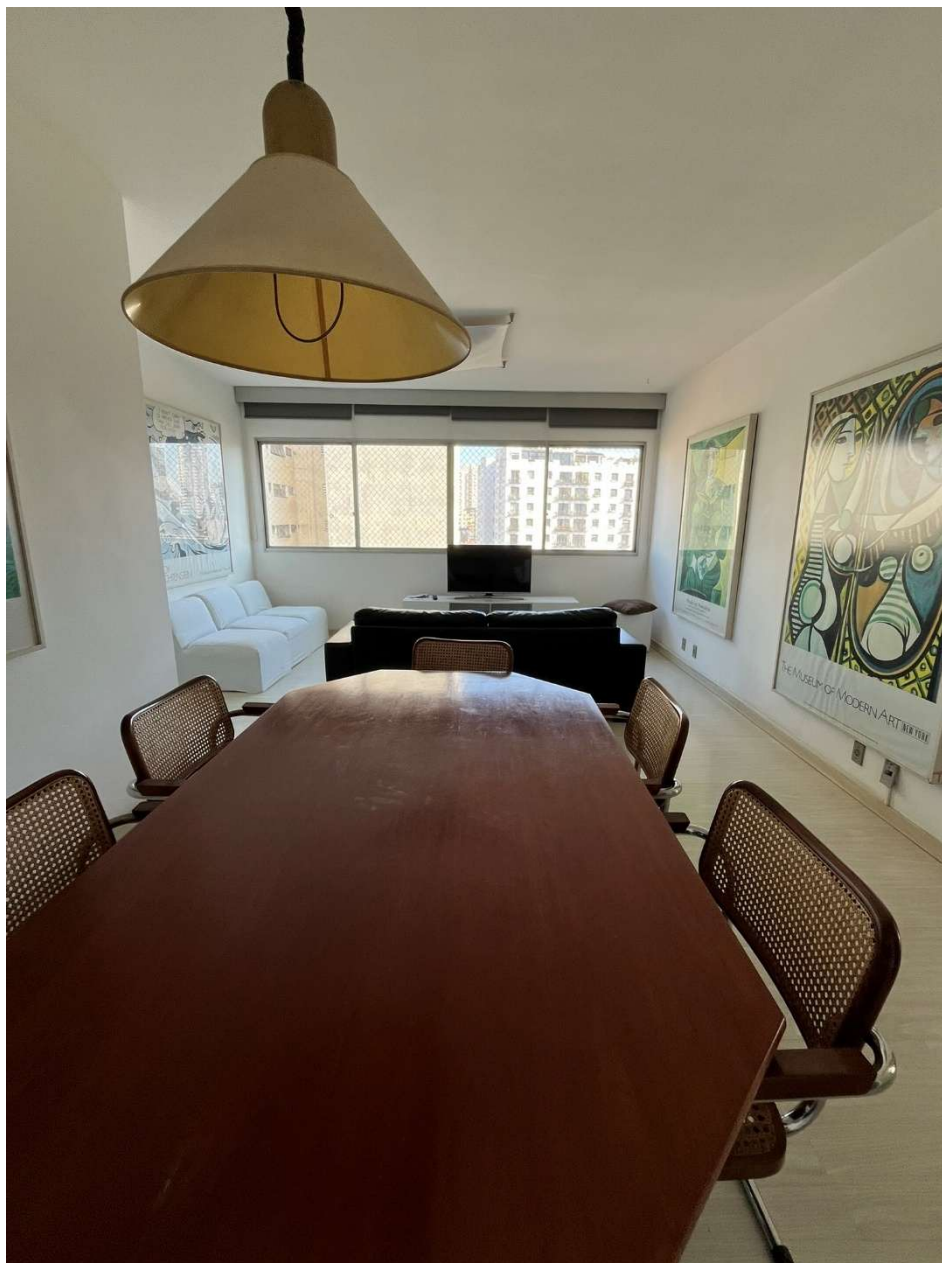


Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 21: sala conjugada - unidade 52 - paradigma



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 22: sala conjugada - unidade 52 - paradigma



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 23: vista da sala da unidade 52 - paradigma



Figura 24: sala conjugada - unidade 52 - paradigma

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 25: corredor de circulação - unidade 52 - paradigma

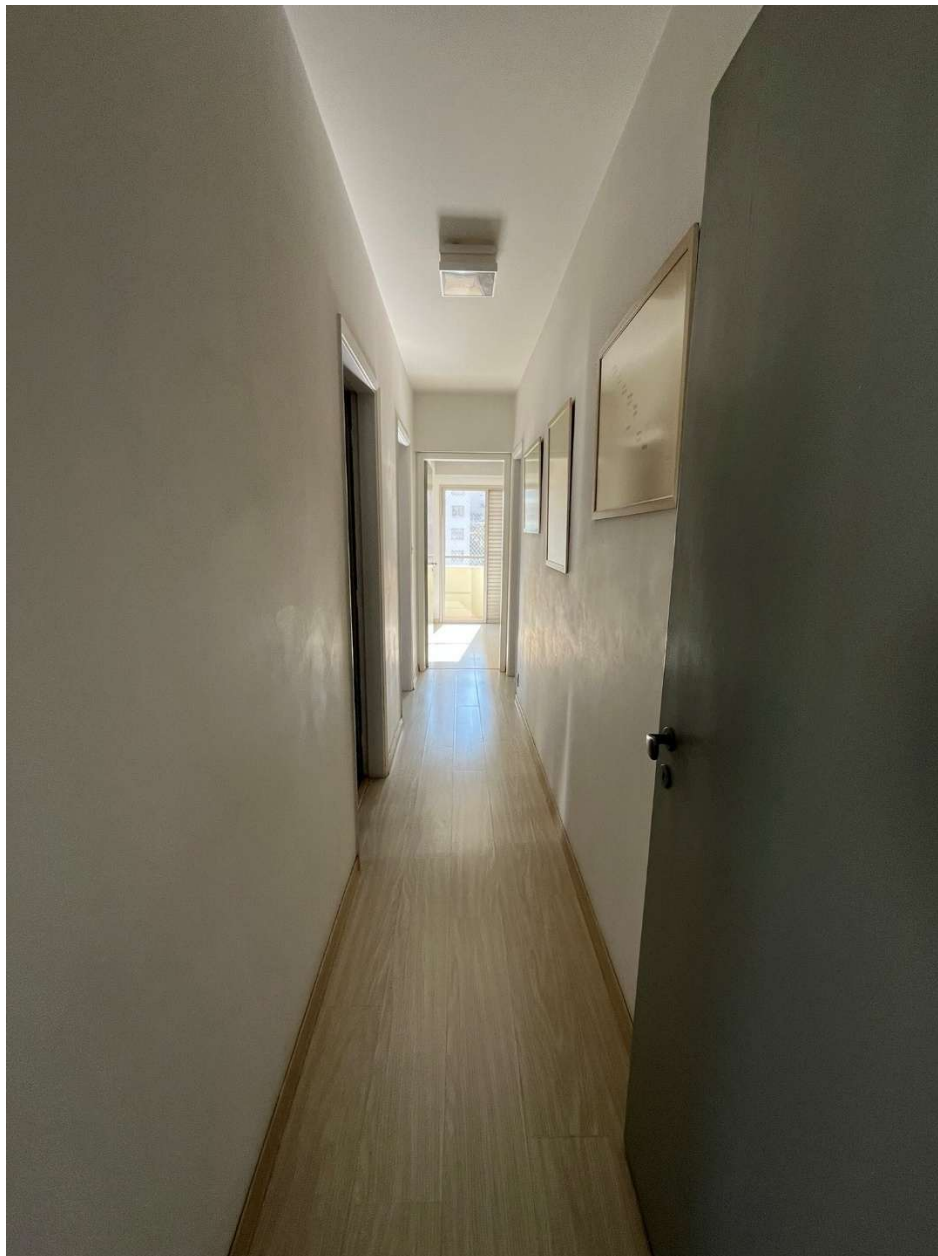


Figura 26: dormitório 1 - unidade 52 - paradigma



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 27: dormitório 2 - unidade 52 - paradigma

Figura 28: dormitório 2- sacada - unidade 52 - paradigma



Figura 29: dormitório 2 - vista da sacada - unidade 52 - paradigma



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 30: dormitório 2 - unidade 52 - paradigma



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 31: banheiro - unidade 52 - paradigma

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 32: dormitório 3 - suíte - unidade 52 - paradigma



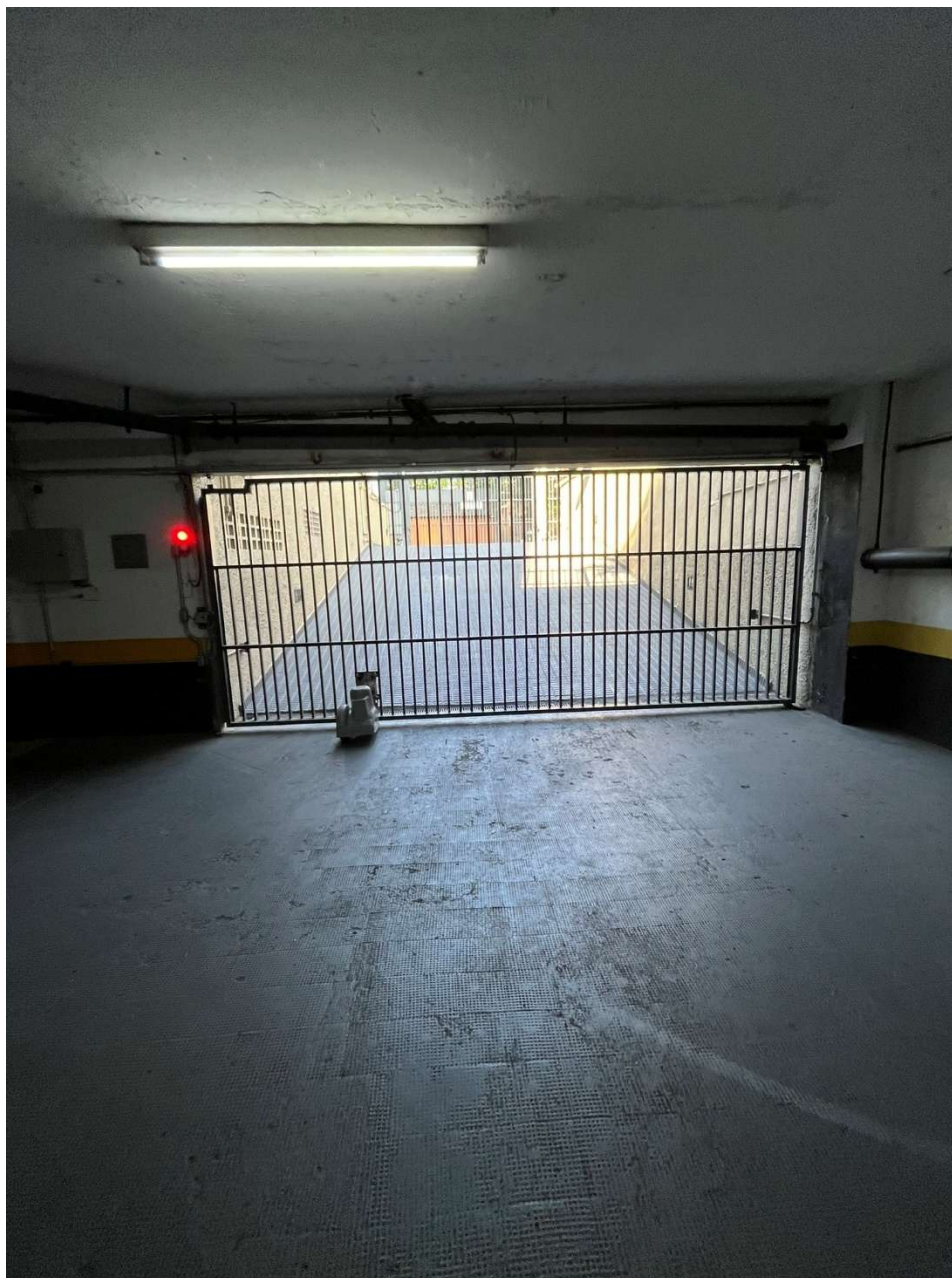
Figura 33: dormitório 3 - suíte - unidade 52 - paradigma



Figura 34: dormitório 3 - suíte - banheiro - unidade 52 - paradigma



Figura 35: portão automático de acesso à garagem



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 36: rampa de acesso ao 2° subsolo

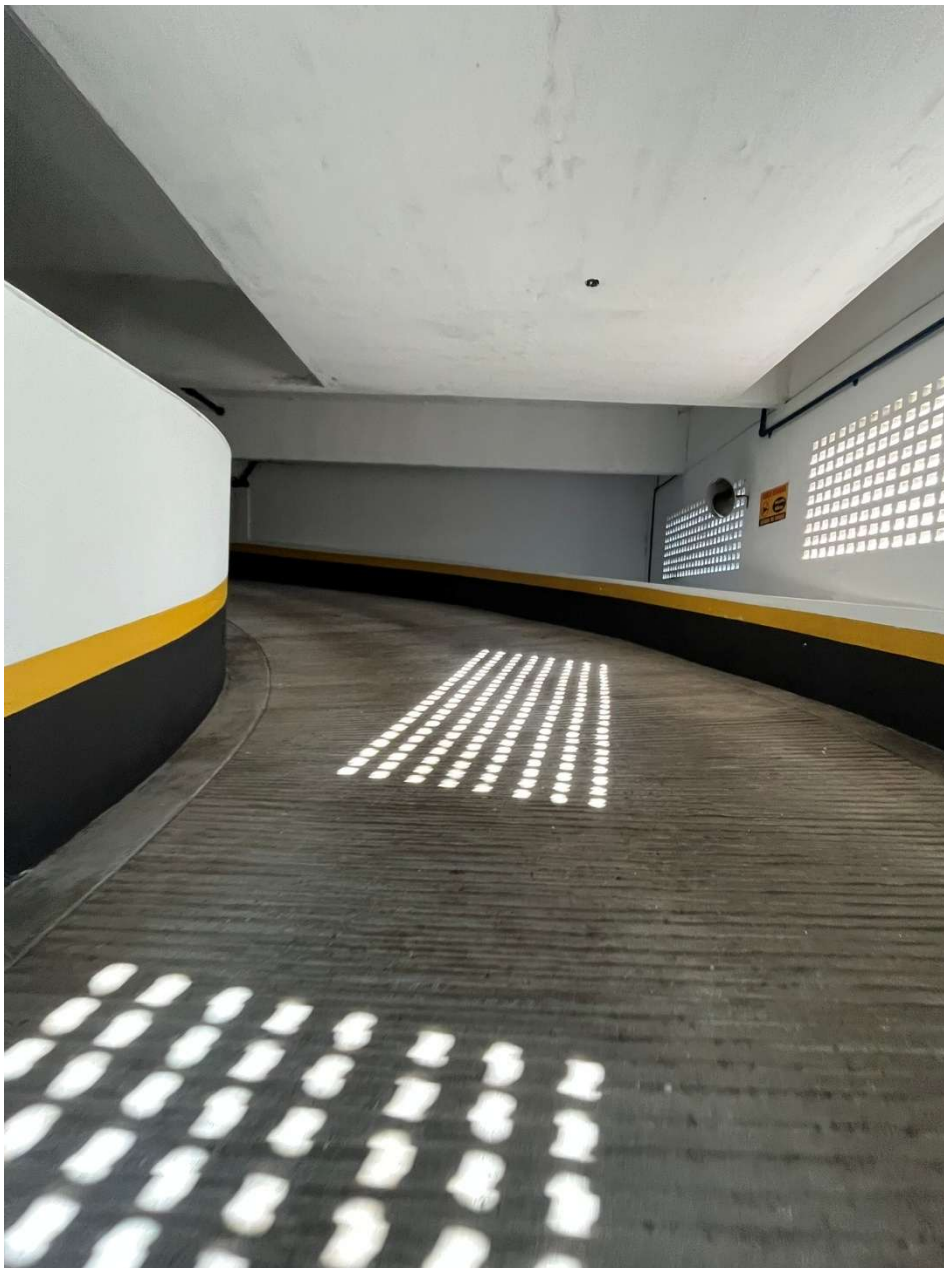
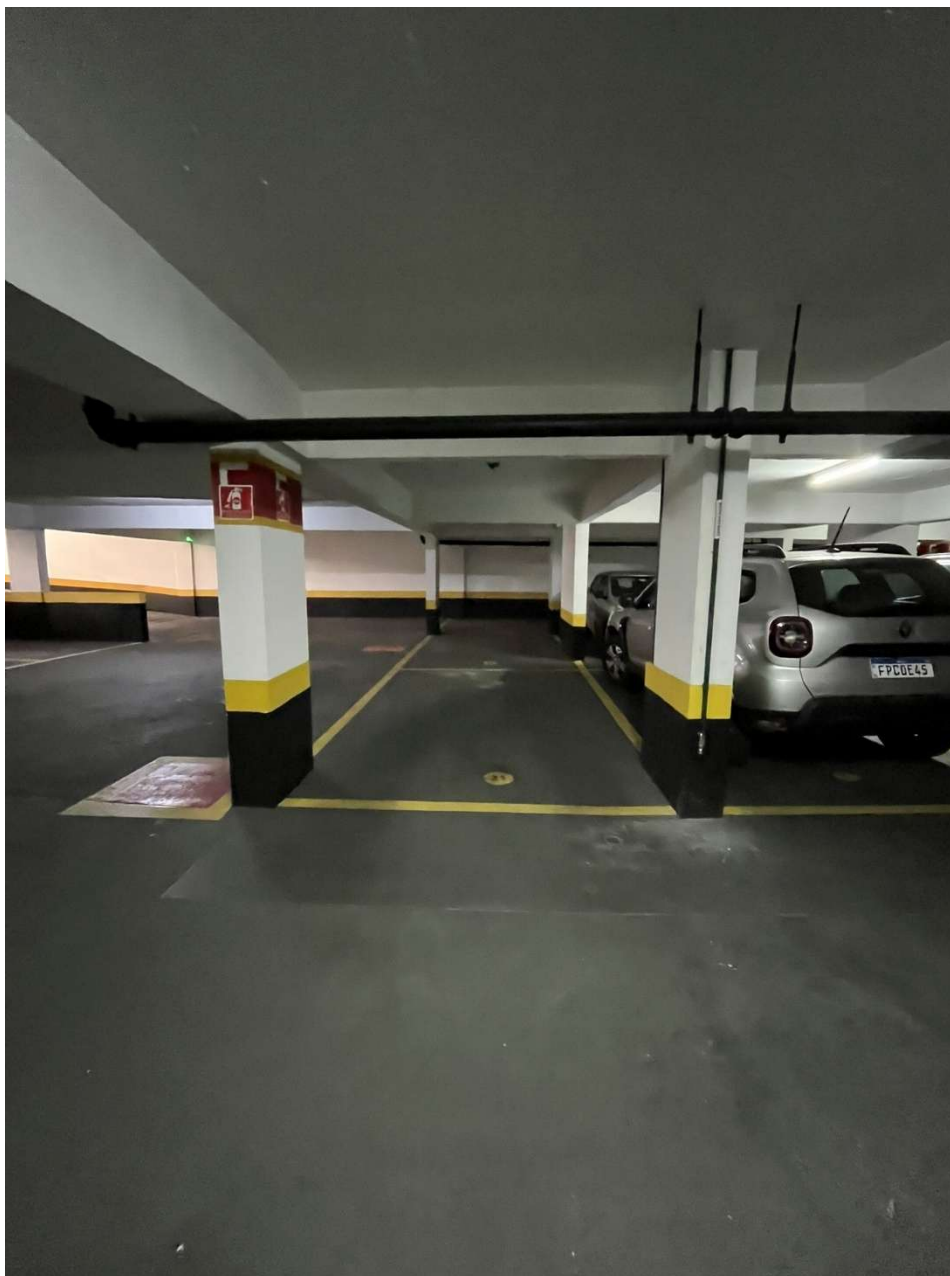


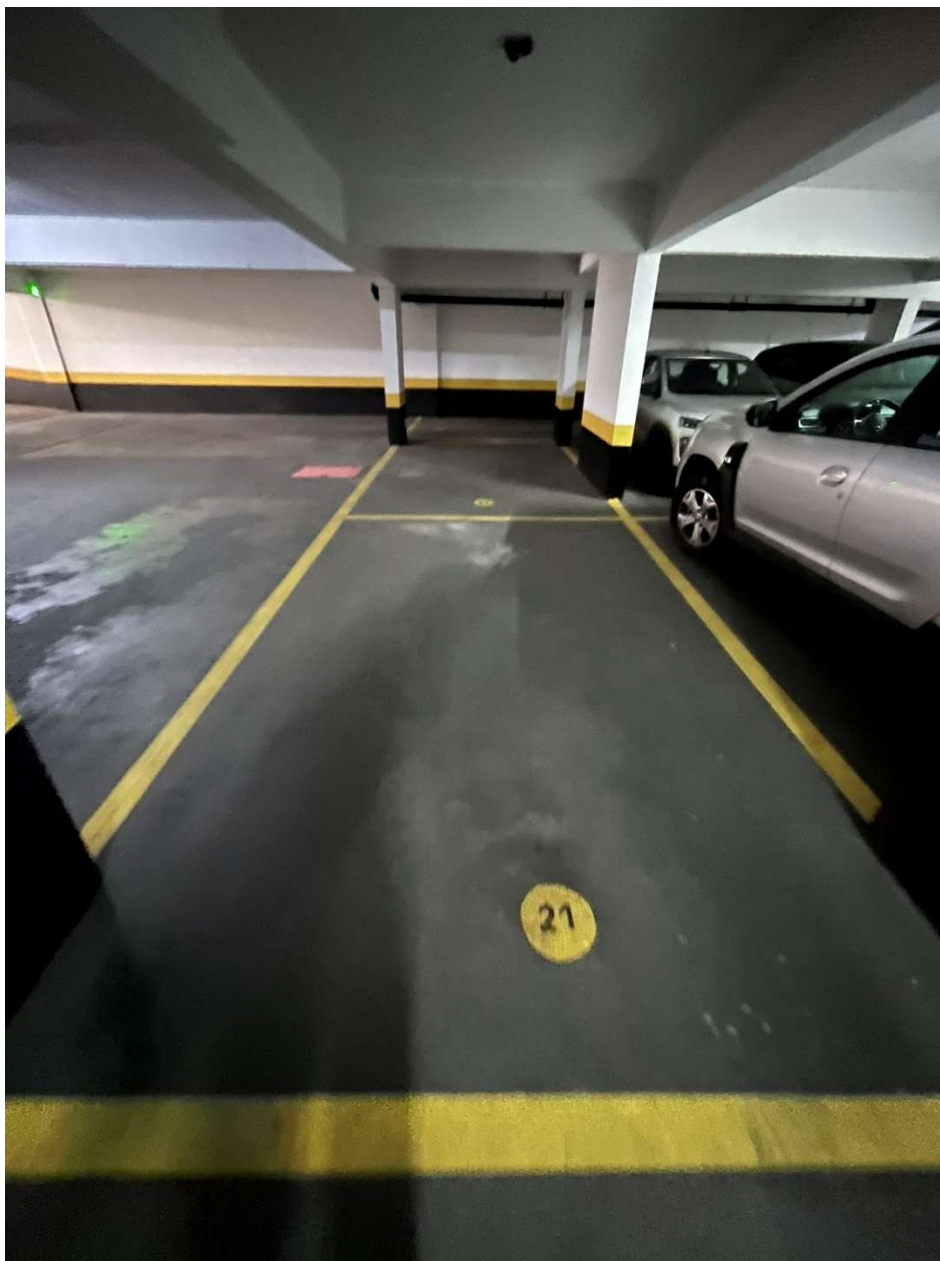
Figura 37: vagas 13 e 14

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 38: identificação da vaga destinada ao apartamento 21

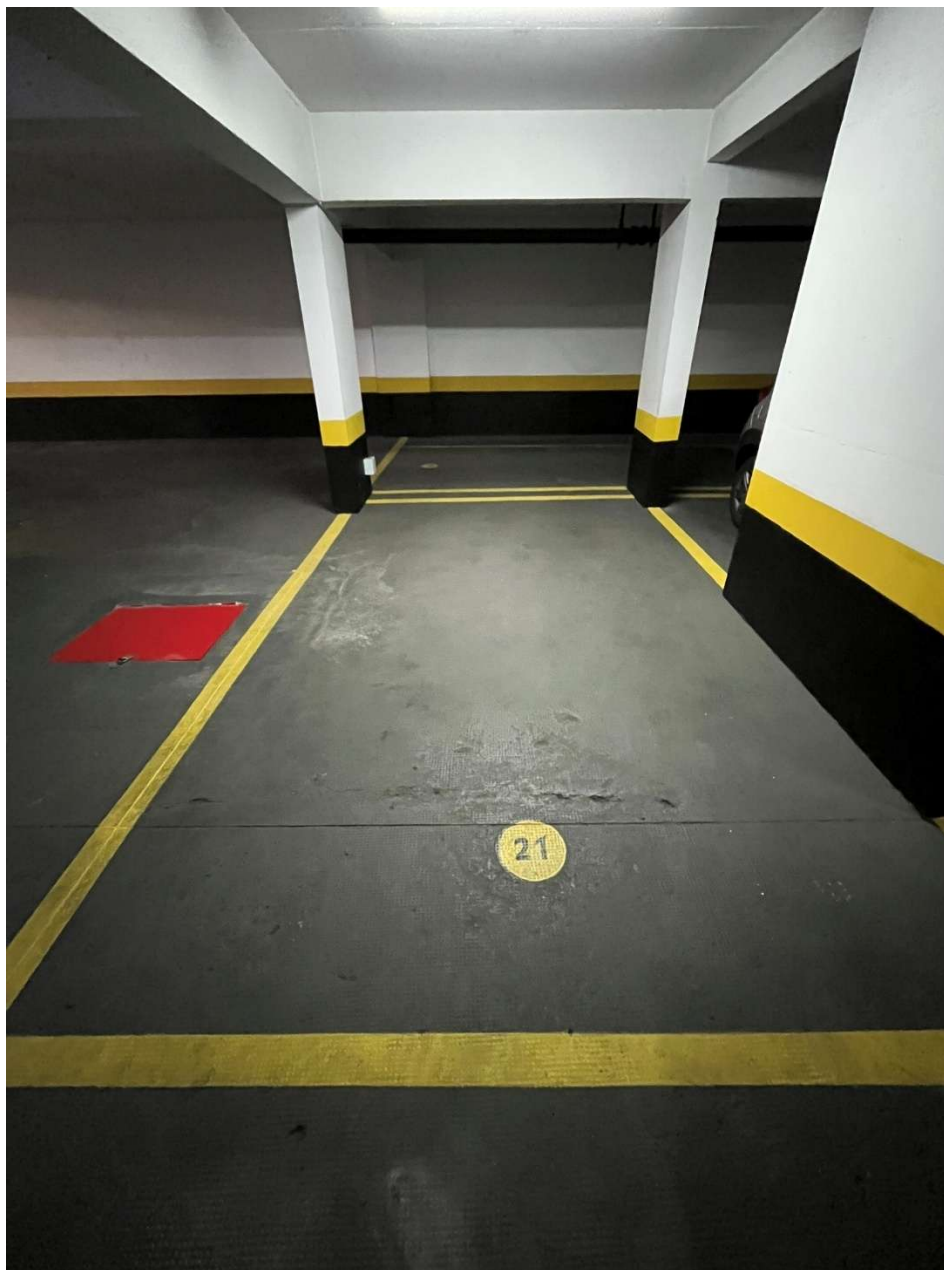


Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 39: identificação da vaga destinada ao apartamento 21



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

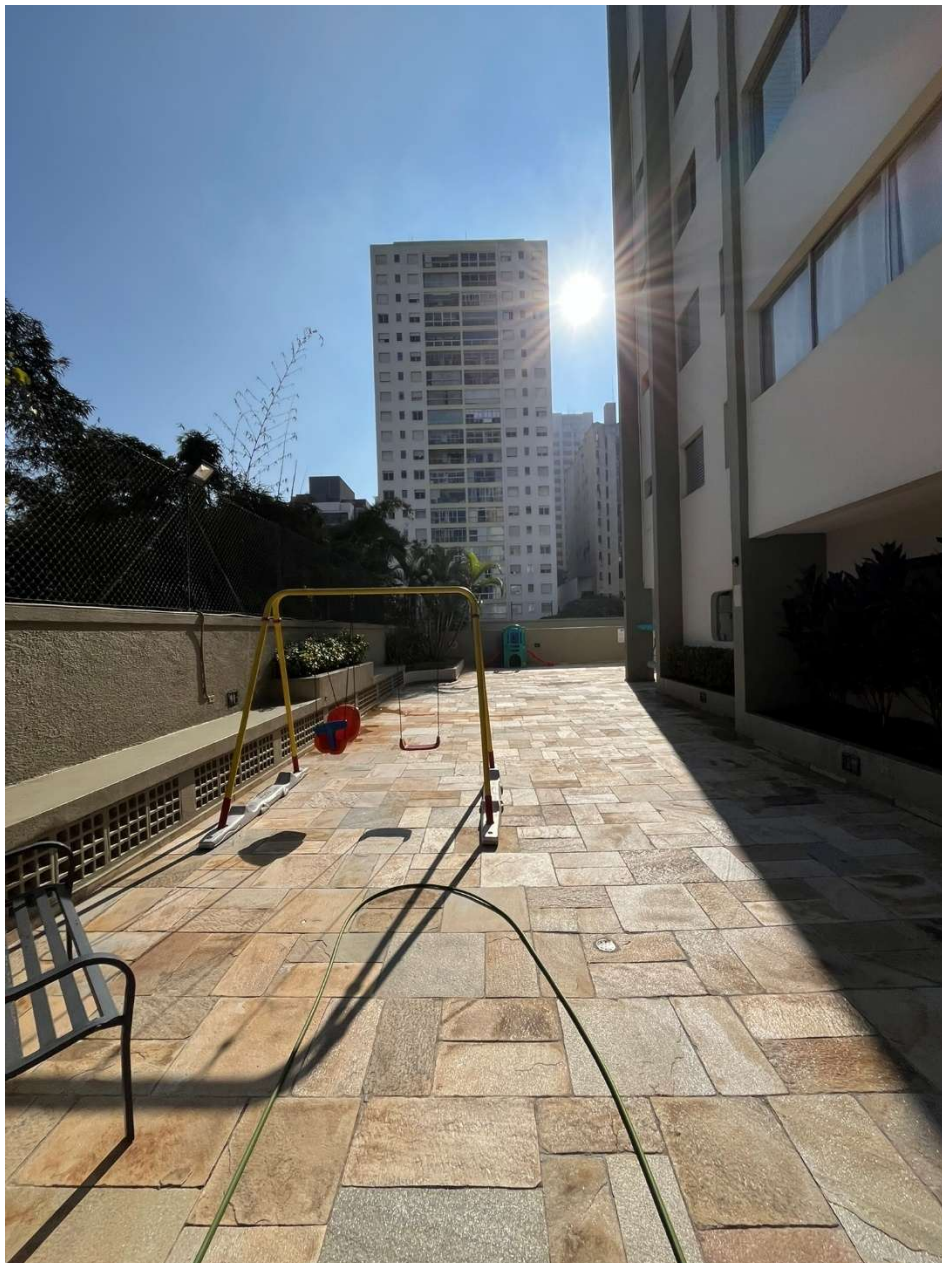
Figura 40: vista do edifício – fundos – sol da manhã



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 41: playground

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

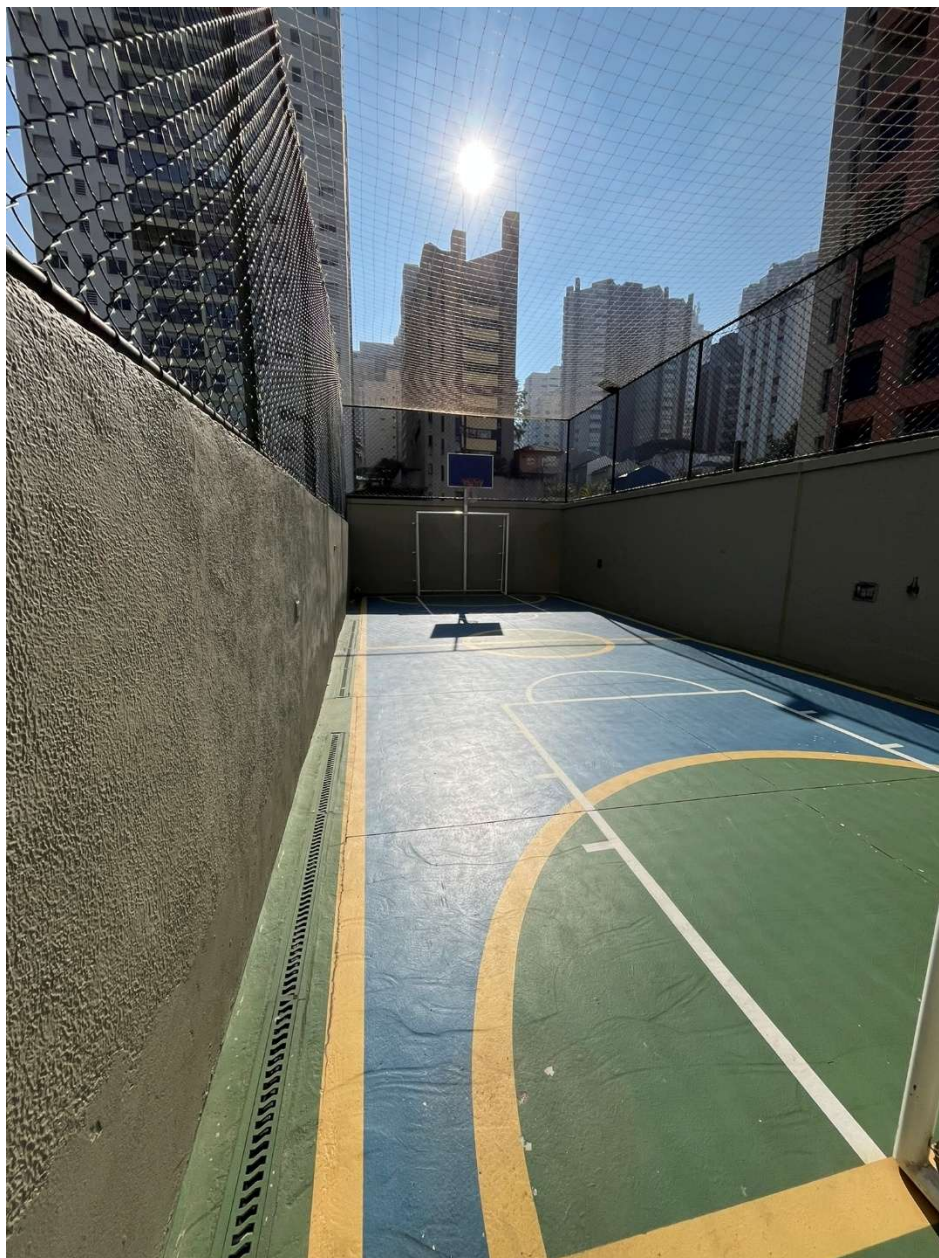
www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 42: piscina

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 43: quadra esportiva

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

Figura 44: brinquedoteca

Figura 45: salão de festas

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

IX. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista.

Não menos importante, a avaliação não é uma ciência exata e por esse motivo não se ajusta às regras próprias destas, ainda que reproduzindo em sala (ou laboratório) as mesmas condições, o que se têm observado em campo não sempre se chegam às mesmas conclusões. Trata-se basicamente de um juízo de valor sobre um determinado bem que poderá variar caso se modifiquem as condições que o rodeiam ou, também, com o transcurso do tempo.

Sobre o tema, oportuno apresentar que: *“A avaliação serve, em definitivo, para formular um juízo de valor sobre feitos presentes ou passados, sobre a base do princípio de permanência das condições assumidas no momento a que se refere à avaliação e elencando adequadamente as magnitudes técnicas e econômicas.”*⁴

Em diversas bibliografias⁵ apresentam-se diversos tipos de valores, às vezes de forma exaustiva. Na realidade, pode-se falar de dois grandes grupos de valores: o valor de mercado e os restantes, havendo muitas vezes estes como referência meditada.

A NBR 14.653-1, define que: **“3.44 valor de mercado: *Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*”**

⁴ “Ruiz, 1986. Normas Internacionais de Avaliação. 7ª ed. 2005)

⁵ “Fernández, S. (1988); Roca, J. (1987); McMichael (1946); IVSC – Conselho Internacional de Normas de Avaliação (2005), entre outros.

Por divagações, às vezes fictícias e interessadas é que se originou o conceito de valor de mercado, em certas ocasiões já se denominou “real valor de mercado”, que faz referência parcial a sentença número 209/2000, editada pelo Tribunal Superior de Justiça de Castilla – La Mancha: *“Como não existe nem sentido jurídico e nem técnico do vocábulo “real” onde refere-se ao sentido usual, entendo por “real” existente, o verdadeiro, esta é a estimativa econômica o preço verdadeiro, não ilusório. E o caminho lógico para estabelecer o valor real, como expressão do preço normal e verdadeiro que se presume ocultado, sendo o preço normal de mercado, único termo referência possível. Por eles em sua sentença de 1/12/1993 declarou que o verdadeiro valor de um bem é o preço que está disposto mercado a pagar por ele, sendo este também seu valor real”*

X. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se Norma ABNT NBR-14.653-2 – “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

XI. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 imóveis semelhantes ao avaliando, conforme relatório elementos da avaliação (**Anexo 3**). Destaca-se que, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária, pesquisou-se junto às empresas do ramo imobiliário os valores ofertados para venda na região.

XII. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA E DEPRECIAÇÃO

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor (Fator de Oferta) de 10% (dez por cento) aos preços do tipo oferta.

Além disso, foi calculada a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação, inclusive, levando em consideração o estado de conservação do Imóvel Avaliando, ou seja, imóvel com aproximadamente 43 (quarenta e três) anos de idade, de padrão construtivo caracterizado como superior, em estado de conservação que pode ser caracterizado como "c - regular".

Após o término do levantamento dos fatores acima mencionados, a perícia utilizou o software "GeoAvaliar" para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média:

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Professor João Arruda ,168	8.843,09	8.731,68	0,9874
☒ 2	Rua Professor João Arruda ,190	8.300,97	8.300,97	1,0000
☒ 3	Rua Professor João Arruda ,190	9.500,00	9.500,00	1,0000
☒ 4	Rua Professor João Arruda ,284	7.388,89	7.866,88	1,0647
☒ 5	Rua Professor João Arruda ,300	8.301,40	8.301,40	1,0000
☒ 6	Rua Professor João Arruda ,300	8.168,22	8.168,22	1,0000

Com as pesquisas de elementos estabelecidas, foram realizados os cálculos do valor médio praticado na região:

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 8.417,10

Desvio Padrão : 707,13

- 30% : 5.891,97

+ 30% : 10.942,22

Coeficiente de Variação : 8,4000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.478,19

Desvio Padrão : 572,85

- 30% : 5.934,73

+ 30% : 11.021,65

Coeficiente de Variação : 6,7600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.478,19

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 8.478,19000

VALOR TOTAL (R\$): 906.742,42

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 8.133,01

INTERVALO MÁXIMO : 8.823,37

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 8.133,00

INTERVALO MÁXIMO : 8.823,38

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Portanto, conforme pesquisa de mercado, chegou-se a um valor unitário de R\$ 8.478,19 (oito mil, quatrocentos e setenta e oito reais e dezenove centavos) em agosto de 2025.

Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

(11) 96925-8957

www.fontesblaskevicz.com.br

XIII. VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM

Após a apuração do valor unitário de mercado, conforme apresentado no tópico anterior, a avaliação das vagas de garagem será realizada com base no conceito de área equivalente, conforme disposto na NBR 12.721 – Avaliação de Custos Unitários de Construção para Incorporação Imobiliária.

Segundo a referida norma, a área equivalente é uma área virtual cujo custo de construção é proporcional ao custo da respectiva área real, sendo aplicada quando este custo diverge do custo unitário básico da construção adotado como referência. No item 5.7.3, a NBR 12.721 estabelece que a área equivalente das garagens deve corresponder entre 0,50 e 0,75 do custo unitário padrão. Considerando que as vagas avaliadas são delimitadas e localizadas no subsolo, adota-se o fator de equivalência de 0,50.

De acordo com as matrículas nº 41.714 e nº 41.715 do 2º Registro de Imóveis da Capital/SP, cada uma das vagas possui 10,20 m² de área privativa, totalizando 20,40 m². Aplicando o fator de equivalência, temos: Área equivalente total = 20,40 m² x 0,50 = 10,20 m².

Utilizando o valor unitário apurado na região para imóveis de padrão similar, de R\$ 8.031,97/m², tem-se: Valor das vagas = R\$ 8.478,19/m² x 10,20 m² = R\$ 86.478,34

Além disso, a metodologia adotada encontra respaldo nos critérios estabelecidos pelo Centro de Apoio aos Juízes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAFUJA/2019, cujo item 10.5 dispõe que vagas de garagem localizadas em subsolo ou sob pilotis devem ser avaliadas à razão de 50% do valor unitário da edificação à qual pertencem. Aplicando-se essa diretriz, obtém-se o mesmo valor: Valor proporcional = R\$ 8.478,19/m² x 0,50 = R\$ 4.239,10/m²
Valor das vagas = R\$ 4.239,10/m² x 20,40 m² = R\$ 86.478,34

Portanto, seja pela aplicação do critério de área equivalente conforme a NBR 12.721, seja pelo parâmetro de avaliação adotado pelo CAFUJA/2019, o **valor de mercado das duas vagas de garagem, em conjunto, é de R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais) em agosto de 2025**, já considerados os fatores locacionais e o padrão construtivo.

XIV. VALOR DO APARTAMENTO

Para a avaliação do apartamento, aplica-se a equação:

$V_i = V_u \times A_u$, onde:

V_i = Valor do Imóvel

V_u = Valor unitário: R\$ 8.478,19/m²

A_u = Área privativa: 106,95 m²

Assim: $V_i = \text{R\$ } 8.478,19/\text{m}^2 \times 106,95 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 906.961,81$

Ocorre que todas as amostras utilizadas na análise de mercado também contemplam, como regra geral, duas vagas de garagem já incluída no preço final anunciado. Desse modo, para efeito de isolar o valor do apartamento e evitar duplicidade na consideração das vagas, procede-se à dedução correspondente ao valor das vagas de garagem, aplicando-se a equação:

$V_i = V_a - V_g$, onde:

V_a = Valor apurado com base na área privativa: R\$ 906.961,81

V_g = Valor das duas vagas de garagem: R\$ 86.000,00

Portanto: $V_i = \text{R\$ } 906.961,81 - \text{R\$ } 86.000,00 = \text{R\$ } 820.961,81$

Com isso, tem-se que o valor de mercado (arredondado) do apartamento, considerado isoladamente, corresponde a **R\$ 821.000,00 (oitocentos e vinte e um mil reais) em agosto de 2025**.

XV. CONCLUSÃO

Pelo exposto, após efetuadas todas as análises e diligências, e com base nos fatos e informações apresentados no corpo deste laudo, conclui-se que o valor de mercado do apartamento importa em R\$ 821.000,00 (oitocentos e vinte e um mil reais), e o valor das duas vagas de garagem corresponde a R\$ 86.000,00 (oitenta e seis mil reais), **totalizando o valor de R\$ 907.000,00 (novecentos e sete mil reais) em agosto de 2025**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos.

Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, inscrito no CRECI/SP nº 161.153, com registro no CNAI nº 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

São Paulo, 06 de agosto de 2025.



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333

ANEXO 1

ATA DE VISTORIA

Local: Ap: 21 + Vagos 13 e 14, R. P. João Arruda, 300, Pedigze

Data: 01/08/2025 Horário de início: 9h 5min Término: 9h 49min

Documentos solicitados:

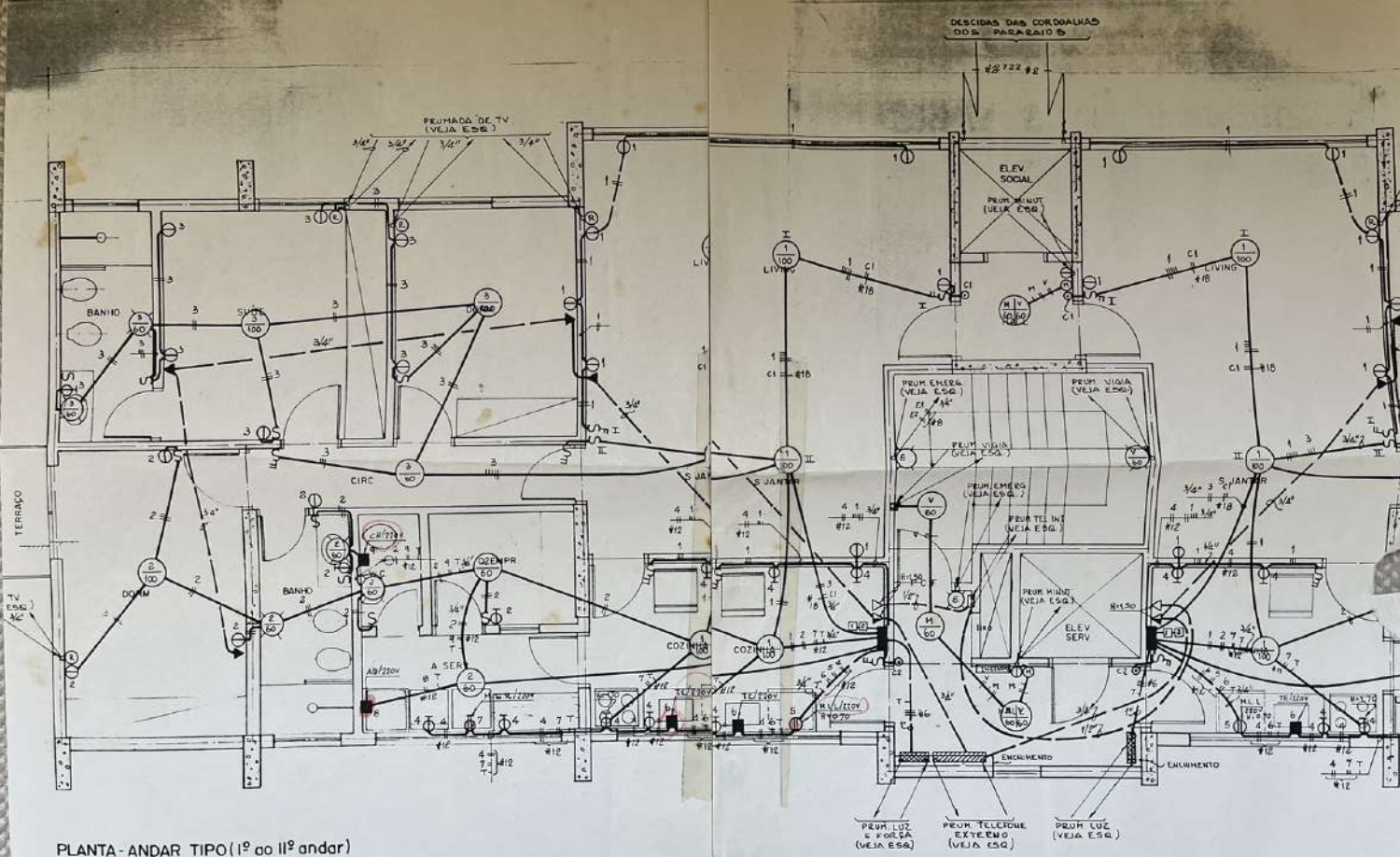
Planta Topo - entregue

Participantes:

Foi avisada a campainha do apto 21 por 3x
sem que fosse atendido, razão pela qual foi
realizada a vistoria no andar 52, - do 4º andar
como paradigma.

- Rose Mary Andrade CPF 182673018-44

ANEXO 2



ANEXO 3

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor João Amada

NÚMERO : 168

COMP.: BARRO : Perizes

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 : Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,508 IDADE: 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 94,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 94,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 6 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 875.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : GRPQA Ltda.

CONTATO :

TELEFONE: (11)-40201968

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/894888441/comprar/apartamento-3-quartos-pompeia-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%228082a3c4-998c-48b0-b141-96f6ea6b6d0c%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%7D

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.377,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -105,55	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.272,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,98
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

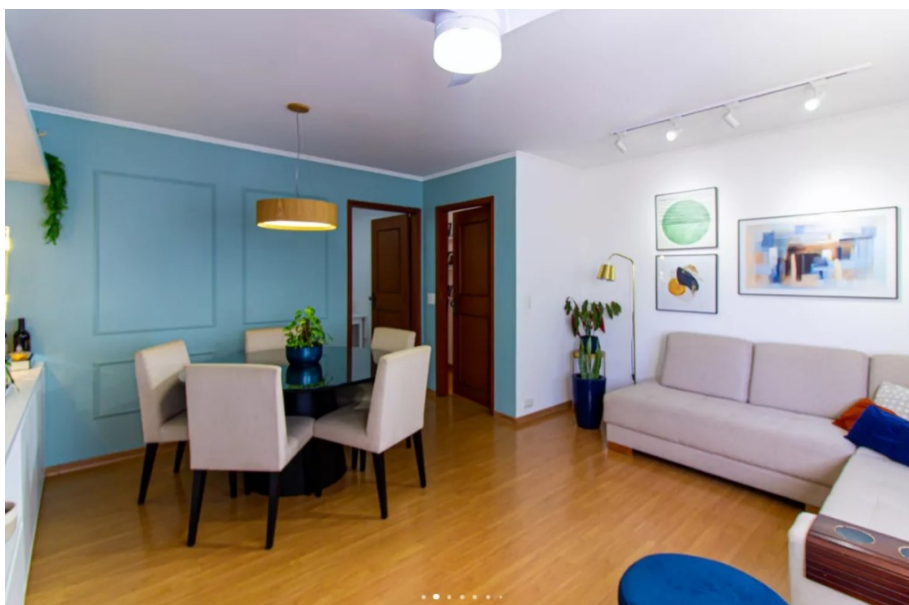


FOTO N° 2

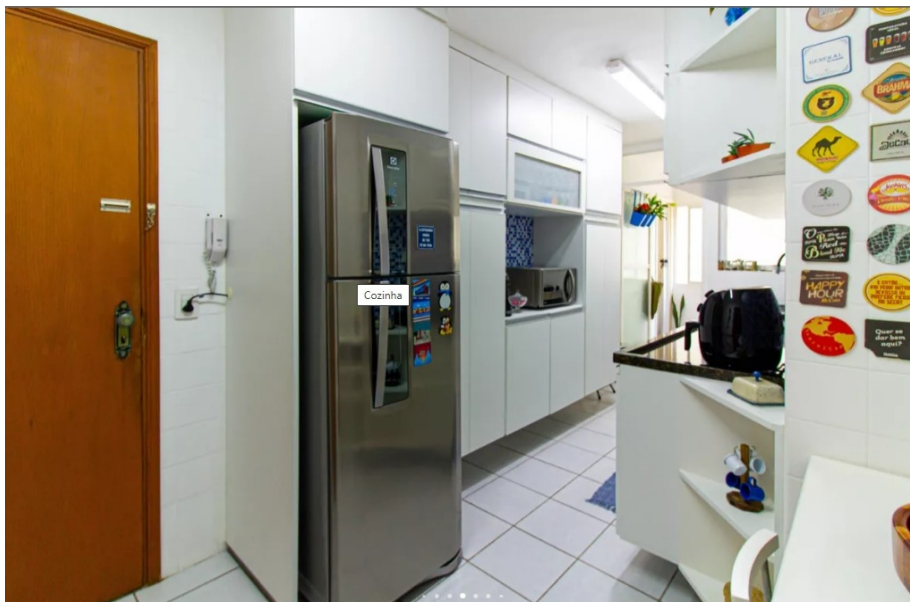


FOTO N° 3

fls. 262



FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor João Amada

NÚMERO : 190

COMP.: BARRO : Perdizes

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 : Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE: 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 103,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 103,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 6 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 900.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Rudner Imóveis Ltda

CONTATO :

TELEFONE : (11)-38625118

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-103m2-venda-RS900000-id-2507534328/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.864,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.864,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRAFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 265



FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor João Amada

NÚMERO : 190

COMP.: BARRO : Perdizes

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 : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE: 43 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 : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 8 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Alegro Imóveis S/S Ltda Me

CONTATO :

TELEFONE: (11)-38728568

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS1100000-id-2644992897/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.000,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.000,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1



FOTO N° 2



FOTO N° 3

fls. 268



FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor João Amada

NÚMERO : 284

COMP.: BARRO : Perdizes

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 : Original FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior s/ elev. COEF. PADRÃO : 2,226 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k): 0,500 IDADE: 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 90,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 7 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 700.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : GRPQA Ltda.

CONTATO :

TELEFONE: (11)-4020198

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/imovel/893566642/comprar/apartamento-3-quartos-perdizes-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%228082a3c4-998c-48b0-b141-96f6ea6b6d0c%22&search_rank=%227B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%22

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FTADICIONAL01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FTADICIONAL02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.452,00
PADRÃO Fp :	452,83	FTADICIONAL03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,06
VAGAS	0,00	FTADICIONAL04 : 0,00
		FTADICIONAL05 : 0,00
		FTADICIONAL06 : 0,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1****FOTO N° 2**



FOTO N° 3

fls. 271

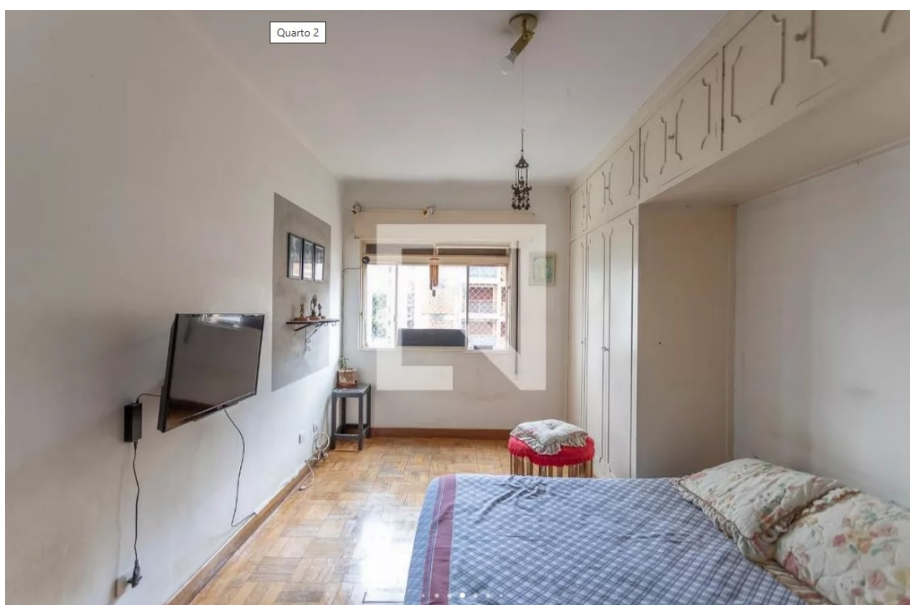


FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor João Amada

NÚMERO : 300

COMP.: BARRO : Perdizes

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 : Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE: 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 107,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 107,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS: 3 SUÍTES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 7 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00

ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 935.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : GRPQA Ltda.

CONTATO :

TELEFONE: (11)-4020198

OBSERVAÇÃO :

<https://www.quintoandar.com.br/imovel/894594525/comprar/apartamento-3-quartos-perdizes-sao-paulo>
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.864,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.864,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO N° 1

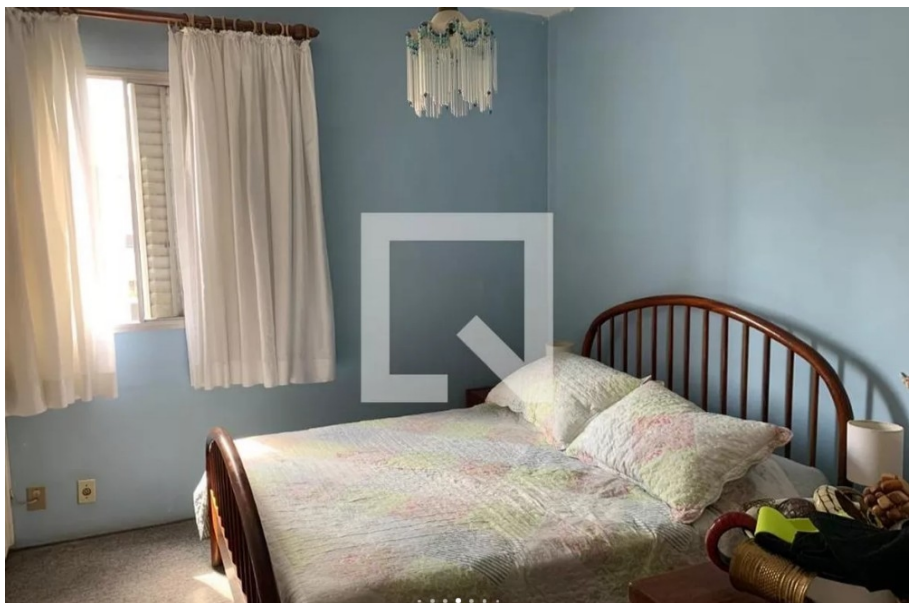


FOTO N° 2

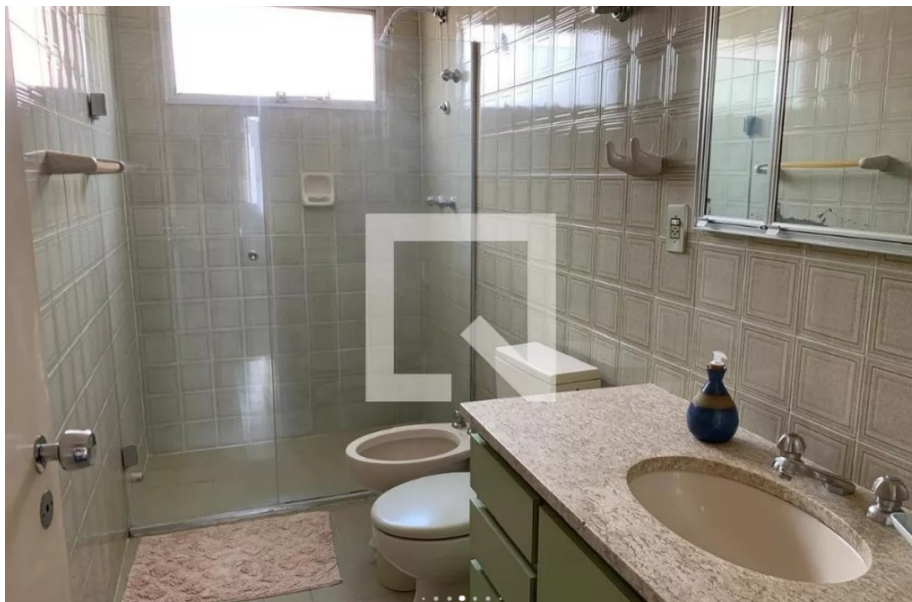


FOTO N° 3

fls. 274

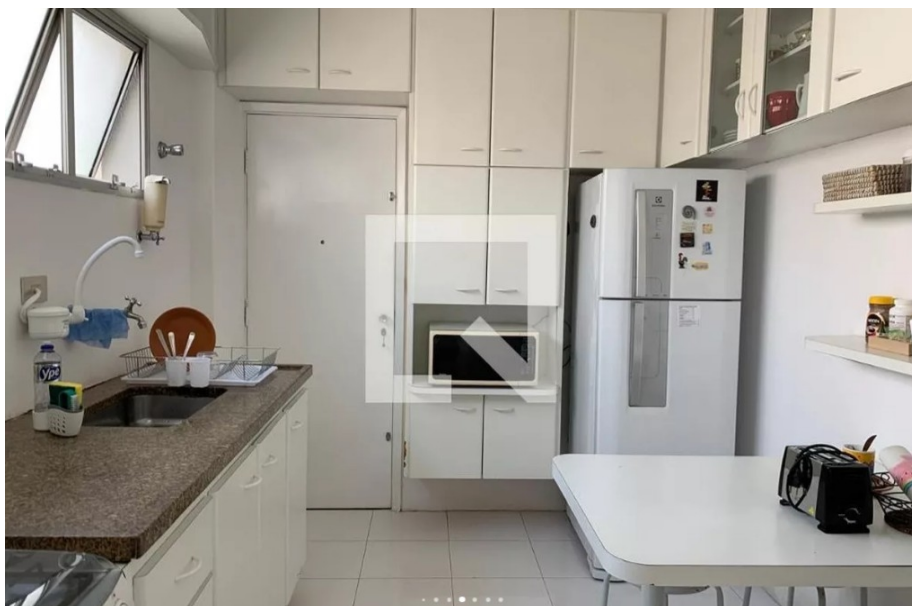


FOTO N° 4

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Professor João Amada

NÚMERO : 300

COMP.: BARRO : Perdizes

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 : Reformado FACE: Sul

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,500 IDADE: 43 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 107,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 107,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 1 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,00 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 920.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Sérgio Luís De Oliveira Modesto

CONTATO :

TELEFONE: (11)-97616188

OBSERVAÇÃO :

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS920000-id-2785697527/?source=ranking%2Crp>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 7.738,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 7.738,00
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	FTADICIONAL04 :	
	FTADICIONAL05 :	
	FTADICIONAL06 :	

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 05/08/2025

SEIOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

**FOTO N° 1****FOTO N° 2**



FOTO N° 3

fls. 277



FOTO N° 4

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Processo nº 0059279-05.2023.8.26.01100**DATA :** 05/08/2025**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** Método Comparativo**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** -10%**PARCELA DE BENFEITORIA :****OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	215,00
☒ Obsolescência	Idade 43 Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0

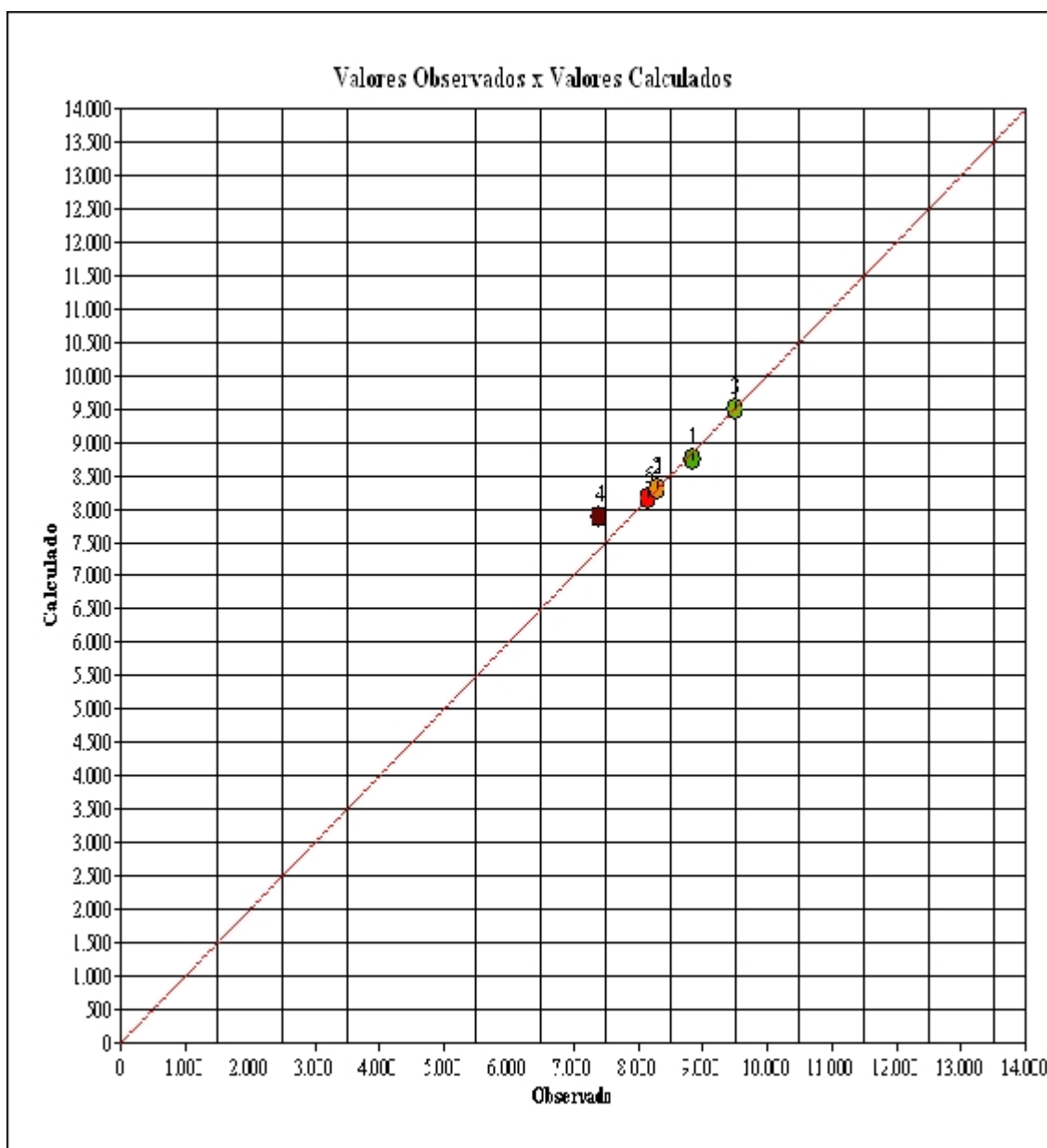
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Rua Professor João Arruda ,168	8.843,09	8.731,68	0,9874
☒	2 Rua Professor João Arruda ,190	8.300,97	8.300,97	1,0000
☒	3 Rua Professor João Arruda ,190	9.500,00	9.500,00	1,0000
☒	4 Rua Professor João Arruda ,284	7.388,89	7.866,88	1,0647
☒	5 Rua Professor João Arruda ,300	8.301,40	8.301,40	1,0000
☒	6 Rua Professor João Arruda ,300	8.168,22	8.168,22	1,0000

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.843,09	8.731,68
2	8.300,97	8.300,97
3	9.500,00	9.500,00
4	7.388,89	7.866,88
5	8.301,40	8.301,40
6	8.168,22	8.168,22

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO****Tipo :** Apartamento **Local :** Rua Professor João Arruda 300 apto 21 Perdizes SAO PAULO - SP **Data :** 05/08/2025**Cliente :** 37ª Vara Cível do Foro Central**Área terreno m² :****Edificação m² :** 106,95**Modalidade :** Venda**Distribuição espacial****VALORES UNITÁRIOS****Média Unitários :** 8.417,10**Desvio Padrão :** 707,13**- 30% :** 5.891,97**+ 30% :** 10.942,22**Coefficiente de Variação :** 8,4000**VALORES HOMOGENEIZADOS****Média Unitários :** 8.478,19**Desvio Padrão :** 572,85**- 30% :** 5.934,73**+ 30% :** 11.021,65**Coefficiente de Variação :** 6,7600**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III**FORMAÇÃO DOS VALORES****MÉDIA SANEADA (R\$):** 8.478,19**VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):** 8.478,19000**VALOR TOTAL (R\$):** 906.742,42**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma****INTERVALO MÍNIMO :** 8.133,01**INTERVALO MÁXIMO :** 8.823,37**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando****INTERVALO MÍNIMO :** 8.133,00**INTERVALO MÁXIMO :** 8.823,38**GRAU DE PRECISÃO****GRAU DE PRECISÃO:** III