



**EXMA SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº 1085827-89.2019.8.26.0100

Pamella M. F. Ferreira Siqueira, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.^a, nomeada nos autos da **Ação Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais** promovida pelo **Condomínio Edifício Veneza** em face de **Wlamir David**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.^a as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

Laudo Judicial



RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado do **apartamento nº 33, localizado no 3º pavimento do Edifício "Veneza", situado na Rua dos Campineiros, nº 838, no bairro da Mooca no município de São Paulo – SP**, registrada na matrícula nº 45.926 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Fachada do Edifício " **Veneza**", onde se localiza a unidade avaliada.



VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 33

R\$ 363.960,00

(trezentos e sessenta e três mil e novecentos e sessenta reais)

Válido para junho de 2021



1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O laudo refere-se a uma ação nos autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, requerida pelo **Condomínio Edifício Veneza**, em face de **Wlamir David**, em curso na **32ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, autos nº 1085827-89.2019.8.26.0100**.

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua dos Campineiros, nº838, apartamento nº 33, localizado no 3º do pavimento – tipo do edifício **“Veneza”**, no bairro da Mooca na cidade São Paulo – SP, válido para data base de junho 2021.

Através da decisão de fls.154, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria no imóvel foi agendada nos autos para o dia 10 de junho de 2021 às 11:00, as partes foram convidadas, nos termos do Art. 474 do Novo Código do Processo Civil.

Para a realização da presente avaliação, foi considerado pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 45.926 do Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (juntada às fls. 121 a 122 dos autos), referente ao apartamento de nº 33 e documentos fornecidos pela prefeitura de São Paulo/SP.



2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA MICRORREGIÃO

2.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se na Rua dos Campineiros, nº 838, no bairro da Mooca na cidade de São Paulo – SP, na quadra completada pelas vias: Rua Olívio D'Assunção Ferreira, Rua Itaqueri e R. da Mooca, conforme ilustra a reprodução a seguir:

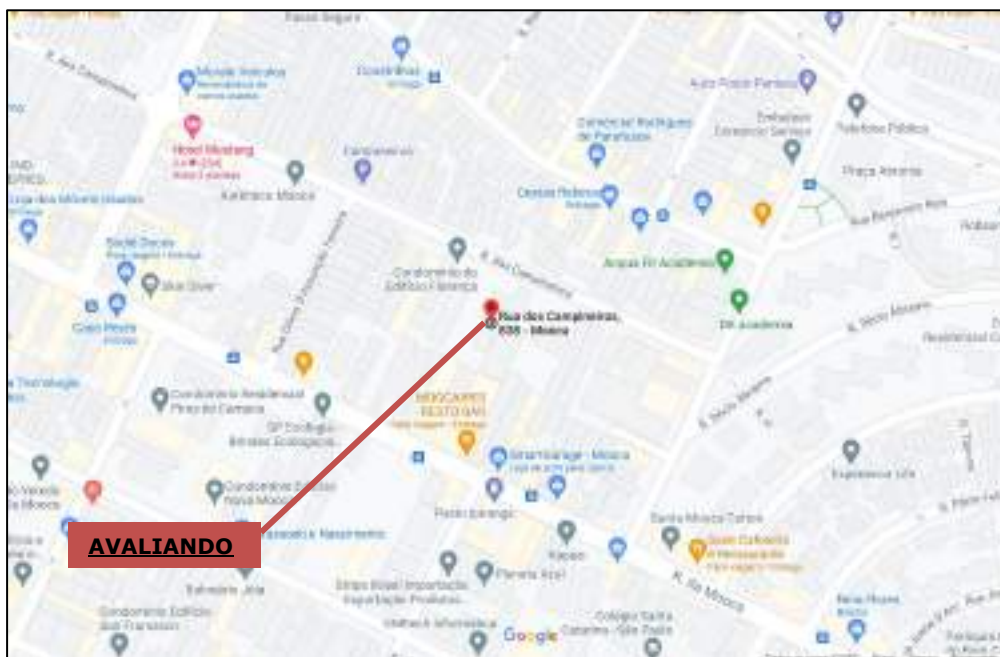


IMAGEM 01: Localização

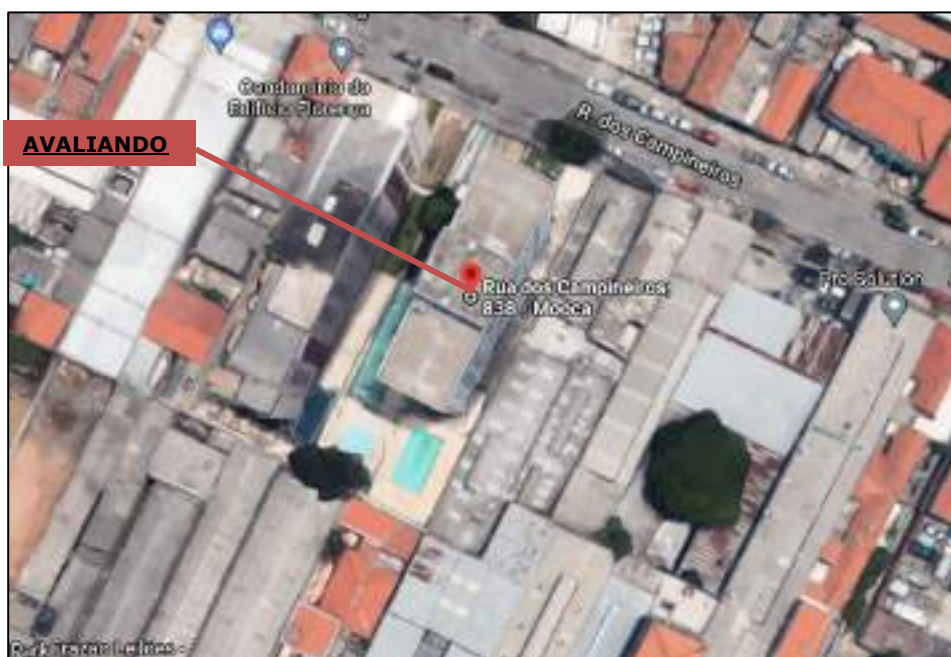


IMAGEM 02: Vista aérea google Earth.



IMAGEM 03: Planta quadra do imóvel avaliando setor nº 031 e quadra nº 061



 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 031.061.0179-2			
Local do Imóvel: R DOS CAMPINEIROS, 838 - AP 33 CEP 03167-020 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOS CAMPINEIROS, 838 - AP 33 CEP 03167-020			
Contribuinte(s): CNPJ 43.146.842/0001-45 SANTA ADELIA DE INCORPORACOES IMOBILIARIAS LTD CPF 104.762.248-70 WLAMIR DAVID			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.163	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0154
Área total (m²):	1.163		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	102	Padrão da construção:	2-G
Área ocupada pela construção (m²):	253	Uso: residência	
Ano da construção concluída:	1965		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.612,00		
- da construção:	1.063,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	38.365,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	105.168,00		
Base de cálculo do IPTU:	143.534,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 26/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/09/2021, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 11/06/2021 Número do Documento: 2.2021.001648067-7			

IMAGEM 04:Certidão dos dados cadastrais do imóvel ano de 2021



2.1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONEAMENTO: Zona de Centralidade ZM: porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana



IMAGEM 05: Dados do zoneamento emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo

2.1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.



2.1.4 ATRIBUTOS DO LOCAL

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda baixa, média e alta.

Na região constatou-se a predominância de prédios residenciais, cujos padrões construtivos são médio, superior e alto, na sua maioria antigos (acima de 30 anos).

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.2 DO TERRENO

Topografia: Plano;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

2.3 BENFEITÓRIAS

2.3.1 DO EDIFÍCIO

Cabe ao apartamento a área de fração ideal do terreno de 17,902 m² área total do terreno e demais coisas comuns do condomínio.



Sobre o terreno descrito anteriormente, encontra-se erigido um condomínio residencial, denominado "**Veneza**", composto por 01 (uma) torre), com garagens localizadas nos subsolos, pavimento térreo, 18 (dezoito) pavimentos sendo 15 (quinze) pavimentos tipo sendo 04 (quatro) apartamentos por andar e 02 (dois) subsolos. As unidades possuem vagas de garagem sem auxílio por manobristas.

O Edifício "**Veneza**" é constituído por 01 (uma) portaria e 01 (uma) entrada de garagem, a entrada do prédio e a entrada da garagem se dá pela Rua dos Campineiros, nº 838.

O prédio é servido de portão automático, interfone e encontra-se recuado do alinhamento da via pública.

Nos subsolos estão localizados: hall de elevadores social e de serviço, extintores, hidrantes, caixas de passagem, luzes de emergência, 01 (uma) escadaria, lixeira, rampa de acesso de veículos ao 1º e 2º subsolo, quadro de luz e vagas para estacionamento de veículos de passeio, sem auxílio de manobrista.

No andar térreo estão localizados: hall social / entrada e elevadores social e de serviços, extintores, hidrante, escadaria com porta – corta fogo e caixas de passagem.

O prédio é dotado de um salão de festas, academia, piscina adulto e infantil e quadra de esportes. Valor do condomínio de aproximadamente R\$ 600,00 (seiscentos reais) e IPTU por volta R\$1.000,00 (mil reais)/ano.



Nos andares superiores estão localizados: hall de elevadores (social e de serviços), extintores, hidrante, compartimento do registro de caixa de passagem (TV a cabo), caixa de passagem (telefone e interfone), luz de emergência e escadaria com porta corta – fogo.

O edifício possui 02 (dois) elevadores com capacidade máxima de 8 (oito) pessoas ou 560 (quinhentos e sessenta) kg, sendo um social e um de serviço equipados com câmera de monitoramento e interfone.



2.4 DA UNIDADE AVALIANDA

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 01 (uma) diligência ao imóvel.

A diligência foi realizada às 11:00hs do dia 10.06.21 e houve o acompanhamento do zelador e da parte executada não houve comparecimento.

A perita judicial não teve acesso a unidade avalianda, a vistoria foi realizada externamente, apenas foi possível tirar algumas fotos da unidade através das janelas do apartamento. Na diligência *in-loco* foi verificado que o imóvel encontra-se para locação no site da imobiliária 5º andar.

Diante do não comparecimento do executado, a vistoria foi realizada internamente em uma outra unidade do prédio, a unidade nº93, localizada na mesma prumada do apartamento do executado.

O apartamento nº 33, objeto da presente avaliação, que está localizado no 3º andar do pavimento-tipo, possui área total construída de 101,098m², sendo área privativa de 51,98m², área comum de 13,20m² e área comum de garagem de 23,48m². Cabendo o direito de uso 01



(uma) vaga de garagem coletiva conforme descrito na matrícula nº 45.926.

A unidade possui 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala de estar e tv, 01 (um) banheiro social, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço e 01 (uma) vaga de garagem.

Segue abaixo imagens do anúncio do imóvel para locação da imobiliária 5º andar:

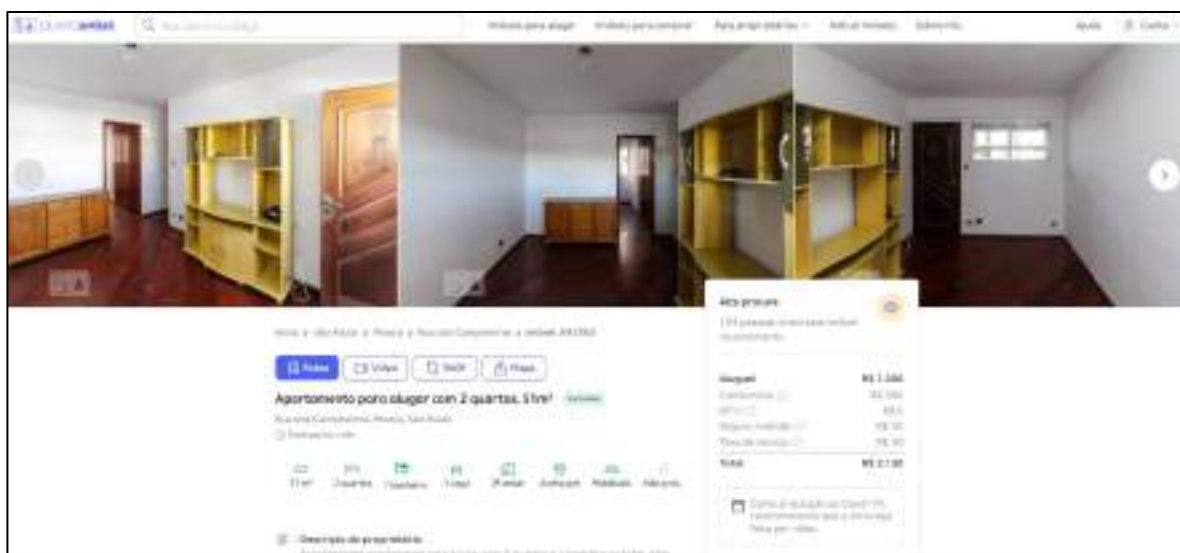


IMAGEM 06: Extraída do site da imobiliária 5º andar.

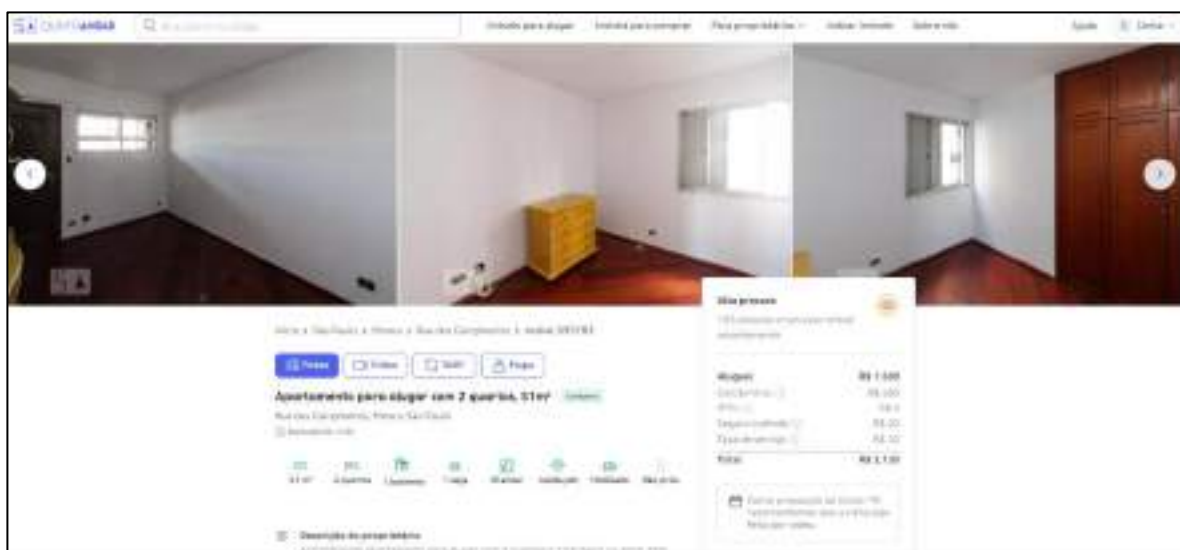


IMAGEM 07: Extraída do site da imobiliária 5º andar.

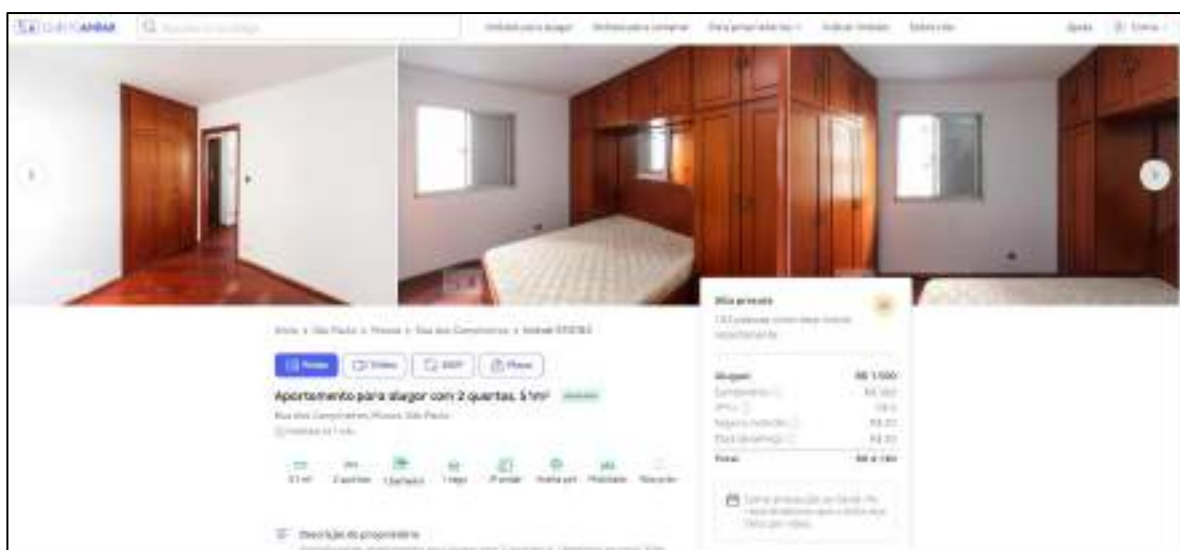


IMAGEM 08: Extraída do site da imobiliária 5º andar.

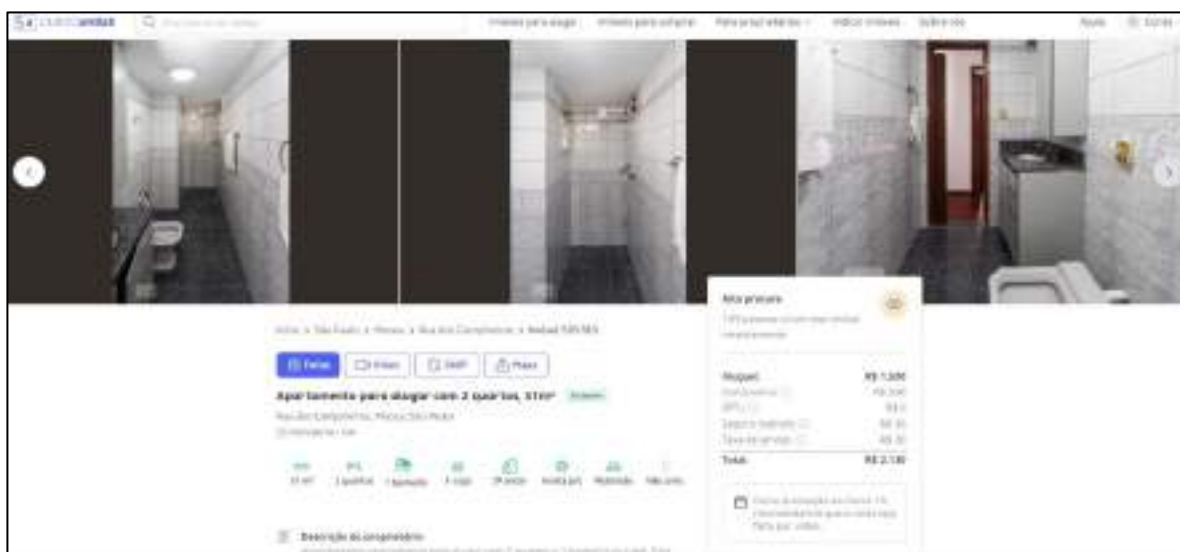


IMAGEM 09: Extraída do site da imobiliária 5º andar.

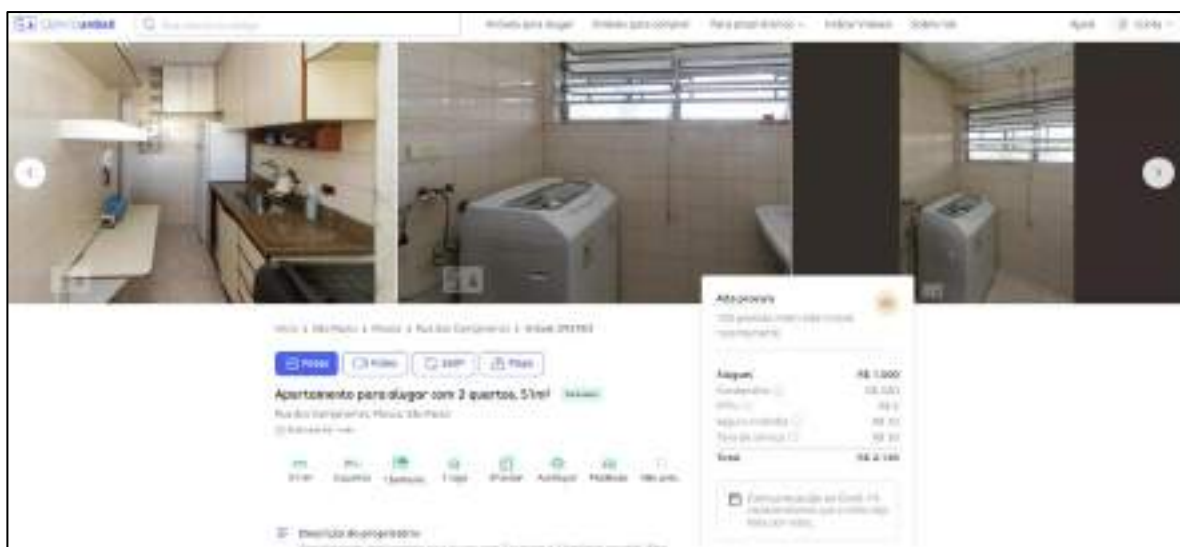


IMAGEM 10: Extraída do site da imobiliária 5º andar.

Diante do exposto, a presente avaliação será baseada na vistoria realizada na unidade de nº93, no condomínio, nas informações coletadas na vistoria e nas imagens constantes do anúncio do imóvel para locação da imobiliária 5º andar sendo como verdadeiras.



Com base na vistoria realizada no imóvel em 10 de junho de 2021 e no condomínio e nas informações verificadas no local, o imóvel em questão pode classificar-se no “1.1.3 - Apartamento Padrão Médio”, cuja idade é de 36 (trinta e seis anos), enquadrando - se na referência E (necessitando de reparos simples) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro 1, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019 do IBAPE/SP, é “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.”

As características construtivas do Condomínio “**Veneza**”, e do apartamento, objeto da lide, bem como as características da região onde se encontra o imóvel, são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue abaixo:



2.5 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir ilustram a diligência realizada no imóvel da **Rua dos Campineiros, nº 838, apartamento nº 33**, do Edifício “**Veneza**”, e os aspectos gerais do condomínio e da unidade avalianda durante a vistoria:

FOTO 01: Vista da Rua dos Campineiros no trecho onde se situa o imóvel avaliando.





FOTO 02: Vista da identificação do Edifício **"Veneza"**, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua dos Campineiros.



FOTO 03: Vista da Fachada do Edifício **"Veneza"**, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua dos Campineiros.





FOTO 04: Vista da área comum do Edifício **"Veneza"**.



FOTO 05: Vista da quadra esportiva do Edifício **"Veneza"**.





FOTO 06: Vista da piscina do Edifício **"Veneza"**.



FOTO 07: Vista do bicicletário do Edifício **"Veneza"**.





FOTO 08: Vista do hall social do Ed. **"Veneza"**.

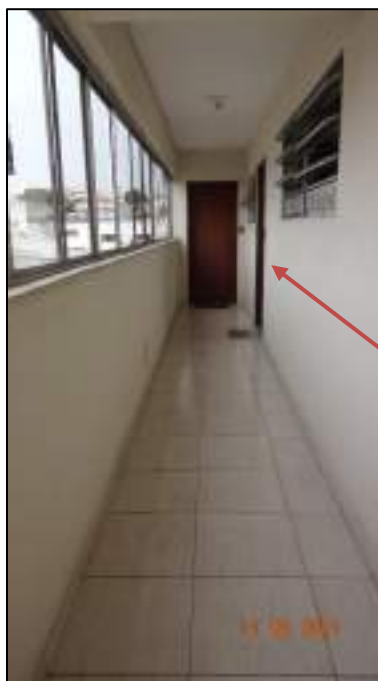


FOTO 09: Vista do hall dos elevadores do 3º andar do pavimento tipo do Edifício **"Veneza"**.





FOTO 10: Vista do hall social que dá acesso a unidade avalianda do Edifício "Veneza".



Unidade avalianda

Unidade avalianda nº 33 – Não houve acesso a unidade avalianda.

FOTO 11: Vista da porta de acesso a unidade avalianda do Edifício "Veneza".





FOTO 12: Vista da sala de estar e tv da unidade avalianda do Edifício **"Veneza"**. Foto tirada pela janela do apartamento.



FOTO 13: Vista da cozinha da unidade avalianda do Edifício **"Veneza"**. Foto tirada pela janela do apartamento.





Unidade vistoriada nº93 do Edifício Veneza

FOTO 14: Vista do acesso a unidade nº93 do Edifício **"Veneza"**.



FOTO 15: Vista da sala de estar e tv da unidade nº93 do Edifício **"Veneza"**.





FOTO 16: Outra vista da sala de estar e tv da unidade nº93 do Edifício **"Veneza"**.



FOTO 17: Vista do primeiro dormitório da unidade nº93 do Edifício **"Veneza"**.





FOTO 18: Vista do segundo dormitório da unidade nº93 do Edifício **"Veneza"**.



FOTO 19: Vista da cozinha da unidade nº93 do Edifício **"Veneza"**.





FOTO 20: Vista da área de serviço da unidade nº93 do Edifício **"Veneza"**.



FOTO 21: Vista do banheiro social da unidade nº93 do Edifício **"Veneza"**.





FOTO 21: Vista da vaga de garagem da unidade avalianda, localizadas no 1ºsubsolo.





3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006/2017/2019”.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor



original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões
- Padrão Construtivo
- Idade
- Estado de conservação



Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de o imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.
- **Fator Padrão Construtivo:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2017/2019”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.3 – APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO”, adotando-se o valor unitário igual a 5,075 (com elevador).



Quadro A6 – Índice Mínimo, Médio e Máximo

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	3,180	3,533	3,827
		Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	3,828	4,218	4,640
		Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	5,377	5,974	6,572
		Com elevador	6,144	6,827	7,089
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	3,378	3,753	4,013
		Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	4,014	4,330	4,763
		Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	5,206	5,784	6,383
		Com elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

- **Fator Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação):** O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

O coeficiente de depreciação (Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação) é obtido através da seguinte equação:

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke;



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
C	Regular
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
E	Necessitando de Reparos Simples
F	Necessitando de Reparos Simples a Importantes
G	Necessitando de Reparos Importantes
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor
I	Edificação sem Valor

O fator "K" é obtido da tabela de Estado de Conservação.

- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local, pela planta genérica de valores de São Paulo/ SP.



4. AVALIAÇÃO

4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando) da unidade:

Paradigma (avaliando) – apartamento nº 33:

Área = 51,98m² (Conforme matrícula)

Padrão Construtivo = 1.1.3 – Apartamento Padrão Fino

Idade estimada = 36 anos

Conservação = necessitando de reparos simples (E)

Andar = 3º andar

Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 6.676,00/m ²
2	R\$ 7.269,23/m ²
3	R\$ 6.533,97/m ²
4	R\$ 7.692,31/m ²
5	R\$ 6.837,88/m ²

Número de elementos = 5

Média geral = R\$ 7.001,88/m²



Limite inferior (-30%) = R\$ 4.901,31/m²

Limite superior (+30%) = R\$ 9.102,44 /m²

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, padrão construtivo e idade e conservação, obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

Valor Unitário Médio

R\$ 7.001,88/m²

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para junho de 2021, um Valor de Mercado:

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 33

R\$ 363.960,00

(trezentos e sessenta e três mil e novecentos e sessenta reais)

Válido para a data junho 2021



5. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para o imóvel situado **na Rua dos Campineiros, nº 838, apartamento 33, do Edifício "Veneza", no bairro da Mooca, na cidade de São Paulo – SP**, corresponde a:

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 33

R\$ 363.960,00

(trezentos e sessenta e três mil e novecentos e sessenta reais)

Válido para a data base de junho de 2021



6. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 43 (quarenta e três) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 17 de junho de 2021

PAMELLA M. F. FERREIRA SIQUEIRA
CAU A 53213-4 - IBAPE Nº 1636
Pós-Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia
FAAP/ IBAPE/SP



ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS





Elementos – Homogeneização

Avaliando		Código:		Data:	
Empreendimento:		Avaliando			
Endereço:		Rua dos Campineiros, nº 838			
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:		Contato:		Telefone:	
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio
Área Privativa (m²):	51,98	Andar:	3º	Idade:	36
Índice Fiscal:	1.262,00	Setor:	031	Quadra:	061
Zoneamento:		Nº de vagas:	1	Status:	-
Preço de Venda:		R\$/m²:			0,00
Obs.:	02 dormitórios, 01 banheiro social, sala de estar e tv, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.				



ELEMENTO 1		Código:		Data:	
		campineiros1			
Endereço:		Rua dos Campineiros, nº 814. Ed. Florença			
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:	Sergio	Contato:	Corretor Autonomo	Telefone:	(11) 94776-6066(11) 94777-0202
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio
Área Privativa (m²):	79,56	Andar:	7º	Idade:	39
Índice Fiscal:	1.262,00	Setor:	031	Quadra:	061
Zoneamento:		Nº de vagas:	1	Status:	Oferta
Preço de Venda:	R\$550.000,00	R\$/m²:			6.913,02
Obs.:	03 dormitórios, sendo 01 suite, cozinha, sala de estar e tv e 01 vaga de garagem.				



ELEMENTO 2		Código:		Data:	
		CV16169			
Endereço:		Rua dos Campineiros, nº 838 - Ed. Veneza			
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:	Fernanda	Contato:	Casa Vip	Telefone:	(11) 5631-2146
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio
Área Privativa (m²):	52,00	Andar:	10º	Idade:	36
Índice Fiscal:	1.262,00	Setor:	031	Quadra:	061
Zoneamento:		Nº de vagas:	1	Status:	Oferta
Preço de Venda:	R\$420.000,00	R\$/m²:			8.076,92
Obs.:	02 dormitórios, 01 banheiro social, sala de estar e tv, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. Acima do 10º andar				





ELEMENTO 3			Código: FL405			Data: 17/06/2021		
Endereço:			Rua dos Campineiros, nº 173					
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP			
Fonte:	Elizete	Contato:	Castan Imóveis	Telefone:	(11) 2694-0655(11) 2662-0673			
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos simples	
Área Privativa (m²):	77,00	Andar:	5º	Idade:	45		anos	
Índice Fiscal:	1.226,00	Setor:	0,31	Quadra:	021	Distância do avaliador:		
Zoneamento:				Nº de vagas:	1	Status:	Oferta	
Preço de Venda:	R\$430.000,00			R\$/m²:	5.584,42			
Obs.:	02 dormitórios, 01 banheiro social, sala de estar e tv, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.							

ELEMENTO 4			Código: CV7786			Data: 16/06/2021		
Endereço:			Rua dos Campineiros, nº 838 - Ed. Veneza					
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP			
Fonte:	Fernanda	Contato:	Casa Vip	Telefone:	(11) 5631-2146			
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos simples	
Área Privativa (m²):	52,00	Andar:	8º	Idade:	36		anos	
Índice Fiscal:	1.262,00	Setor:	031	Quadra:	061	Distância do avaliador:		
Zoneamento:				Nº de vagas:	1	Status:	Venda	
Preço de Venda:	R\$400.000,00			R\$/m²:	7.692,31			
Obs.:	02 dormitórios, 01 banheiro social, sala de estar e tv, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. Imóvel vendido recentemente.							

ELEMENTO 5			Código: BC18616			Data: 16/06/2021		
Endereço:			Rua dos Campineiros, nº 173					
Bairro:	Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP			
Fonte:	Eloisa	Contato:	Bella Casa	Telefone:	11 - 9.9187-1632			
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Necessitando de Reparos simples	
Área Privativa (m²):	77,00	Andar:	10º	Idade:	45		anos	
Índice Fiscal:	1.226,00	Setor:	031	Quadra:	021	Distância do avaliador:		
Zoneamento:				Nº de vagas:	1	Status:	Oferta	
Preço de Venda:	R\$450.000,00			R\$/m²:	5.844,16			
Obs.:	02 dormitórios, 01 banheiro social, sala de estar e tv, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem.							



Cálculo das Construções

Amostra	Endereço	Valor Pedido de Venda	Área privativa (m²)	Índice Fiscal	Índice Padrão Construtivo	Coefficiente de Depreciação	Coefficiente x	Valor unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta
Avaliando	Rua dos Campineiros, nº 838		51,98	1.262,00	5,075	0,5408	1,00			
1	Rua dos Campineiros, nº 814. Ed. Florença	550.000,00	79,56	1.262,00	5,075	0,5040	1,00	6.913,02	0,90	6.221,72
2	Rua dos Campineiros, nº 838 - Ed. Veneza	420.000,00	52,00	1.262,00	5,075	0,5408	1,00	8.076,92	0,90	7.269,23
3	Rua dos Campineiros, nº 173	430.000,00	77,00	1.226,00	5,075	0,4256	1,00	5.584,42	0,90	5.025,97
4	Rua dos Campineiros, nº 838 - Ed. Veneza	400.000,00	52,00	1.262,00	5,075	0,5408	1,00	7.692,31	1,00	7.692,31
5	Rua dos Campineiros, nº 173	450.000,00	77,00	1.226,00	5,075	0,4256	1,00	5.844,16	0,90	5.259,74
								Média	R\$ 6.822,16	R\$ 6.293,79
								Desvio Padrão	1.098,67	1.182,07
								Coef. Variação	16,10%	18,78%

Homogeneização

Fator Transposição			Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Fator Vaga			Fator x			Fator de Homogeneização (soma)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Soneado
Fator Transp	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Padrão Construtivo	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Depreciação	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Vaga	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Andar	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²			
			5,075			0,541											
1,00	0,00	6.221,72	1,000	0,00	6.221,72	1,073	454,28	6.676,00	1,000	0,00	6.221,72	1,00	0,00	6.221,72	1,07	6.676,00	6.676,00
1,00	0,00	7.269,23	1,000	0,00	7.269,23	1,000	0,00	7.269,23	1,000	0,00	7.269,23	1,00	0,00	7.269,23	1,00	7.269,23	7.269,23
1,03	147,58	5.173,56	1,000	0,00	5.025,97	1,271	1.360,41	6.386,39	1,000	0,00	5.025,97	1,00	0,00	5.025,97	1,30	6.533,97	6.533,97
1,00	0,00	7.692,31	1,000	0,00	7.692,31	1,000	0,00	7.692,31	1,000	0,00	7.692,31	1,00	0,00	7.692,31	1,00	7.692,31	7.692,31
1,03	154,45	5.414,19	1,000	0,00	5.259,74	1,271	1.423,69	6.683,43	1,000	0,00	5.259,74	1,00	0,00	5.259,74	1,30	6.837,88	6.837,88



Homogeneização/Saneamento

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos:	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	7.001,88
Limite superior (+30%):	9.102,44
Limite inferior (-30%):	4.901,31
Intervalo Proposto	30%
SANEAMENTO	
Nº de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	7.001,88
Desvio Padrão:	474,39
Coeficiente (Desvio/Média):	6,78%
Distr. "t" Student:	1,53
Limite superior:	7.326,48
Limite inferior:	6.788,19
Amplitude do Intervalo de Confiança:	7,69%
FORMAÇÃO DE VALORES	
Unitário Médio (R\$/m²):	7.001,88
Área privativa (m²):	51,98
VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL	363.960,00



Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados

