

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**

Processo Digital: 1102746-51.2022.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** promovida por **IMMOBILE TECH PARTICIPAÇÕES LTDA** contra **ANDERSON ALVES DE MACEDO**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 8º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligencias que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

[1]

**VALOR DE MERCADO DE VENDA ESTABELECIDO
PARA O IMÓVEL**

- Para o prédio residencial (inacabado), sito à Av. Norberto Mayer, nº 74, Vila Carrão, nesta Capital, conforme matrícula nº 123.878 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

$V_I = R\$ 5.179.000,00$

(Cinco Milhões, Cento e Setenta e Nove Mil Reais)

*** Abril / 2025 ***

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel relacionado a seguir:

- Imóvel residencial sito à Av. Norberto Mayer, nº 74, Vila Carrão, nesta Capital;
- Matrícula nº 123.878 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

I.1 – SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MM. Juiz da 8ª Vara Cível do Fórum Central da Capital/SP.

Objeto: Imóvel Urbano.

Vocação dos Imóveis: Residencial

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

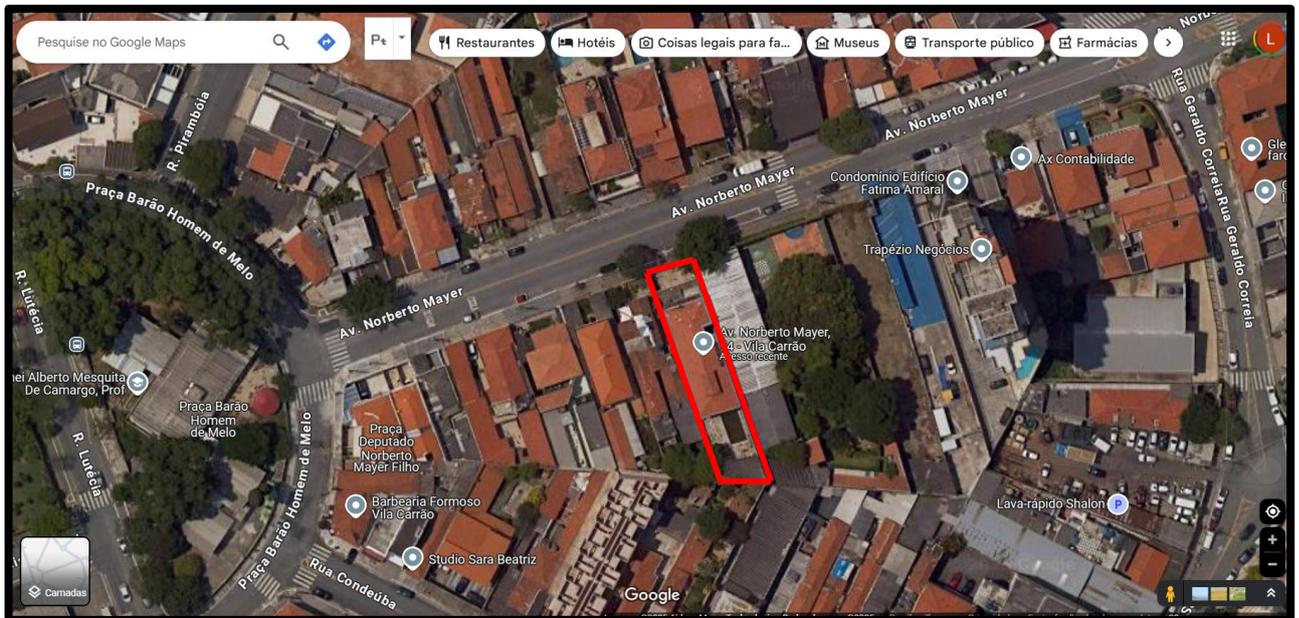
II - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada “*in loco*”, pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

III – DO LOCAL

III.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão se situa à Av. Norberto Mayer, nº 74, Vila Carrão, nesta Capital, conforme pode se observar, através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no aplicativo “Google Earth”, exposta a seguir:



Indica a exata localização do imóvel, destacado na ilustração aérea retro através das linhas na cor vermelha.

III.2 – CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: [“geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR: 055

QUADRA: F129

LOTE: 0005

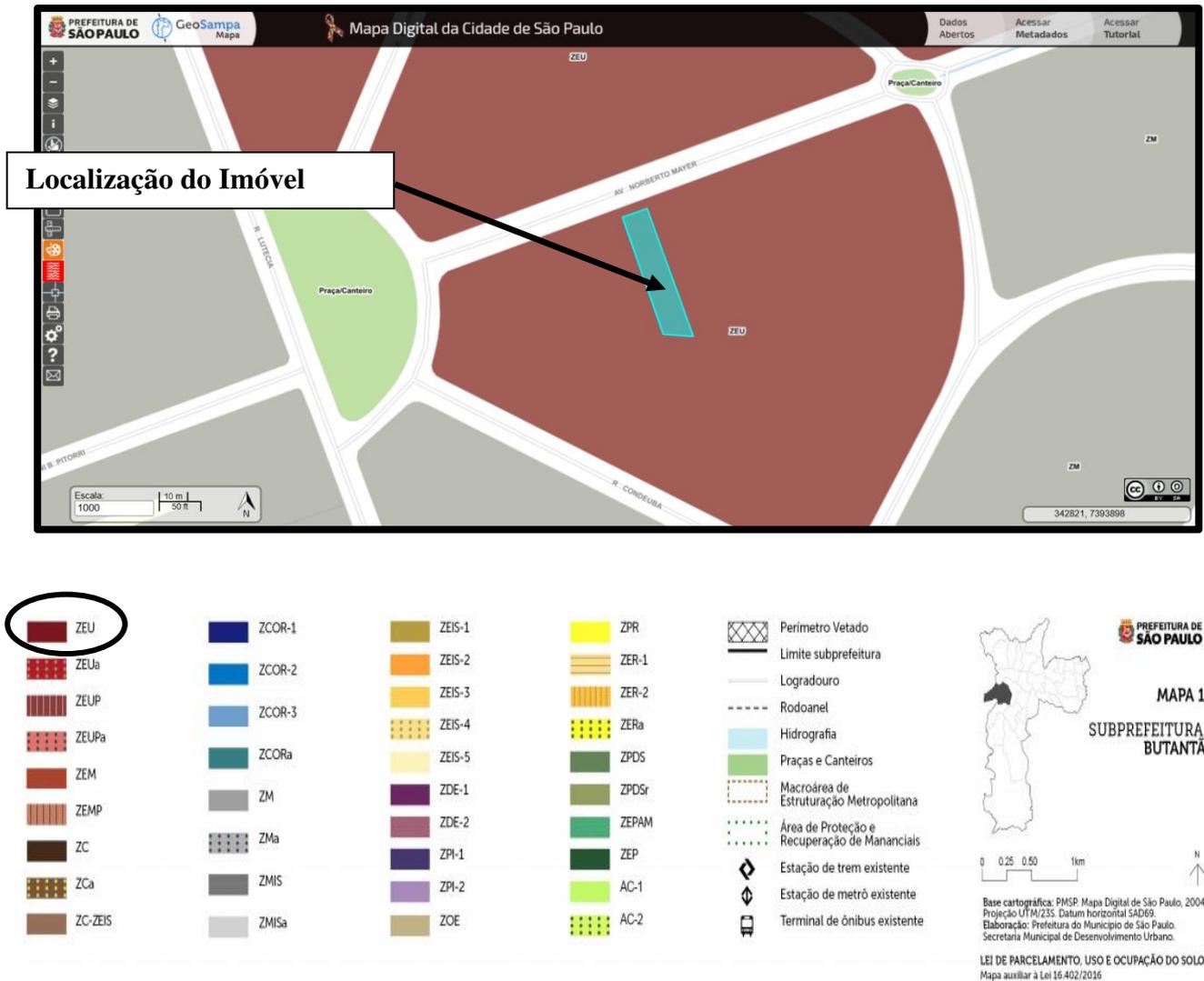
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 1.951,00.

III.3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site “geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”, como se demonstra:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 10:25, sob o número WJMJ25409359526. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102746-51.2022.8.26.0100 e código OPQmj4BO.

Tendo-se localizado o imóvel no mapa de zoneamento Municipal retro exposto, verifica-se seu posicionamento na zona denominada “ZEU”, a qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16 do Estado de São Paulo, assim se descreve e caracteriza:

CAPÍTULO I

DAS ZONAS INTEGRANTES DOS TERRITÓRIOS DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

IV - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na ZEUP se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois) poderá ser aplicado na ZEUPa se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

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

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

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadram nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (l)	Fundos e Laterais				
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
Transformação	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUf	ZEUf (h)	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUfa (i)	NA	1	1	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	20	
ZEMP		0,5	1	2 (a)	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	40		
Qualificação	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,7	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEN	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOE	ZCOE-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOE-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOE-3	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOEa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,2	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	15	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEE	ZEE-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEE-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEE-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEE-4	NA	1	2 (h)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEE-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,7	0,7	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	28	5	5	3	NA	
	ZFI	ZFI-1	0,5	1	1,5	0,7	0,7	28	5	5	3	NA	
		ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	28	5	3	3	NA	
	Preservação	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA
			ZPR-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA
			ZPR-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA
ZPDS		ZPDSa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,2	0,15	20	5	NA	3	NA	
ZEFAM	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	20	5	NA	3	NA		
Áreas públicas e empresariais (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AVP-2	NA	1	1	0,5	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		AIs	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
	C/UBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,4	20	5	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUf passa a receptor automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUfa passa a receptor automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

d. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

f. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

g. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jaçu-Pêssego e Cupeçã, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

III. 4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel em estudo possui ocupação mista, com ênfase em residencial, apresentando também edificações comerciais localizadas na proximidade do mesmo.

A ocupação residencial se dá através da existência de diversas edificações residenciais térreas e assobradadas, geminadas e individuais, apresentando padrão simples a médio.

Já a ocupação comercial se dá através da existência de edificações comerciais com finalidades distintas.

III. 5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.

IV – DO IMÓVEL

IV.1 – MATRÍCULA

Conforme matrícula de nº 123.878, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 04 de Dezembro de 19 89	
123.878	01		
IMÓVEL: Uma casa e seu respectivo terreno situados a Avenida Norberto Mayer nº 74, constituído pelo lote nº 06 da quadra "Q", na Vila Santa Izabel, no 46º Subdistrito Vila Formosa, medindo 10,00m de frente para a referida Avenida; 50,50m da frente aos fundos, no lado direito e 46,20m no lado esquerdo, tendo nos fundos, - 10,80m, encerrando a área de 483,00m ² , confrontando no lado direito com o lote nº 07, no lado esquerdo com o lote nº 05 e nos fundos com o lote nº 34, todos da mesma quadra "Q", do loteamento da Vila Santa Izabel.			
PROPRIETARIOS: DARIO ALBERTO, italiano, industrial, RG. para estrangeiro nº RNE - W310.854-W-SE/DPMAF, e sua mulher MARIA APARECIDA DO AMARAL ALBERTO, brasileira, do lar, RG. 4.172.928-SSP/SP e CPF/MF (ambos) 096.141.928-87 casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei número 6.515/77, residentes e domiciliados a Avenida Norberto Mayer, nº 74, nesta Capital.			
R. ANTERIOR: Transcrição nº 147.192 do 9º R.I.			
C. CONTRIBUINTE: 055.129.0005-6.			

IV.2 – DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata o presente caso de imóvel com ocupação residencial, consubstanciado por terreno e benfeitorias, sito à Av. Norberto Mayer, nº 74, Vila Carrão, nesta Capital.

IV. 3 – DO TERRENO

Conforme já mencionado, o terreno que compõe o imóvel em tela se situa à Av. Norberto Mayer, nº 74, com área total de 483,00m². Possui formato irregular, apresentando, segundo a descrição da matrícula nº 151.013 retro exposta, uma frente de 10,00m, 46,20m de profundidade pelo lado esquerdo e 50,50m pelo lado direito.

O terreno apresenta topografia em declive leve, com solo aparentemente seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

IV.4 – DAS BENFEITORIAS

Conforme devidamente informado nos Autos, nos dirigimos até o imóvel em questão, sito à Av. Norberto Mayer, nº 74, Vila Carrão, nesta Capital, no dia 01/04/2025, onde fomos recebidos pela Dra. Larissa Lazaro Bento, Ilma. Patrona do Executado, tendo nos acompanhados durante toda vistoria no interior do mesmo.

Foi possível constatar durante a diligência, que o imóvel descrito na matrícula nº 123.878, objeto de penhora na presente demanda, encontra-se atualmente incorporado, uma vez que possui em seu interior um edifício residencial inacabado, ou seja, em fase de obras.

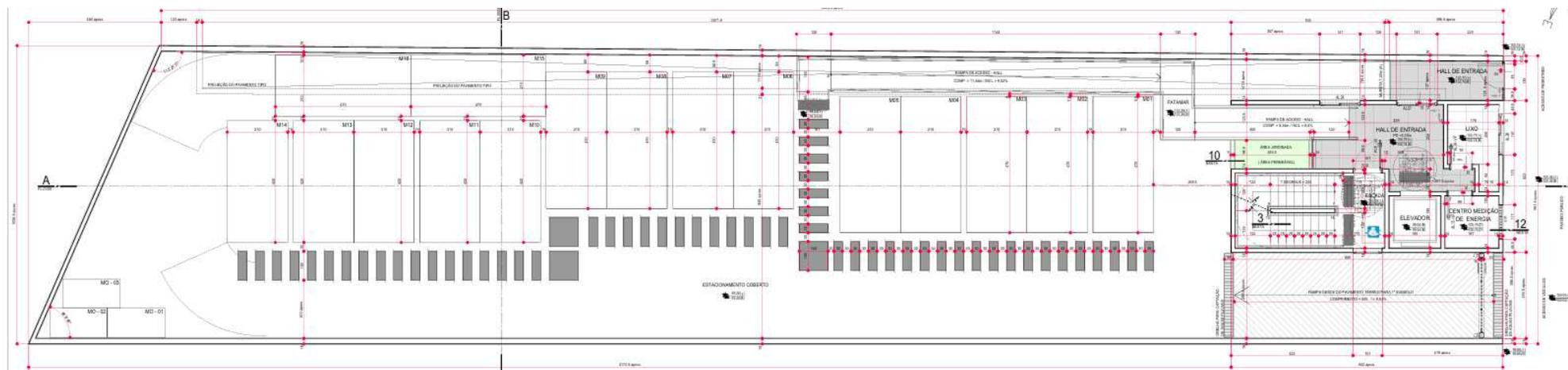
Diante dessa questão, foi solicitado à Dra. Larissa que enviasse para nós os projetos correspondentes ao empreendimento para que pudéssemos entender melhor como seria o empreendimento em sua fase final de obra.

Após a apreciação dos projetos, constatou-se que o edifício será composto por subsolo de garagem, pavimento térreo e 10 (dez) pavimentos superiores, sendo que, atualmente, apenas 07 (sete) pavimentos superiores estão construídos.

O subsolo de garagem, como o próprio nome já diz, abriga as vagas de garagem que servem as unidades privativas que formam o edifício.

Já o pavimento térreo é composto pelos halls de entrada, lixeira, centro de medição de energia, caixa de elevador e de escadaria de emergência.

Para uma melhor elucidação, a seguir, será reproduzido o projeto correspondente ao subsolo de garagem e ao pavimento térreo.

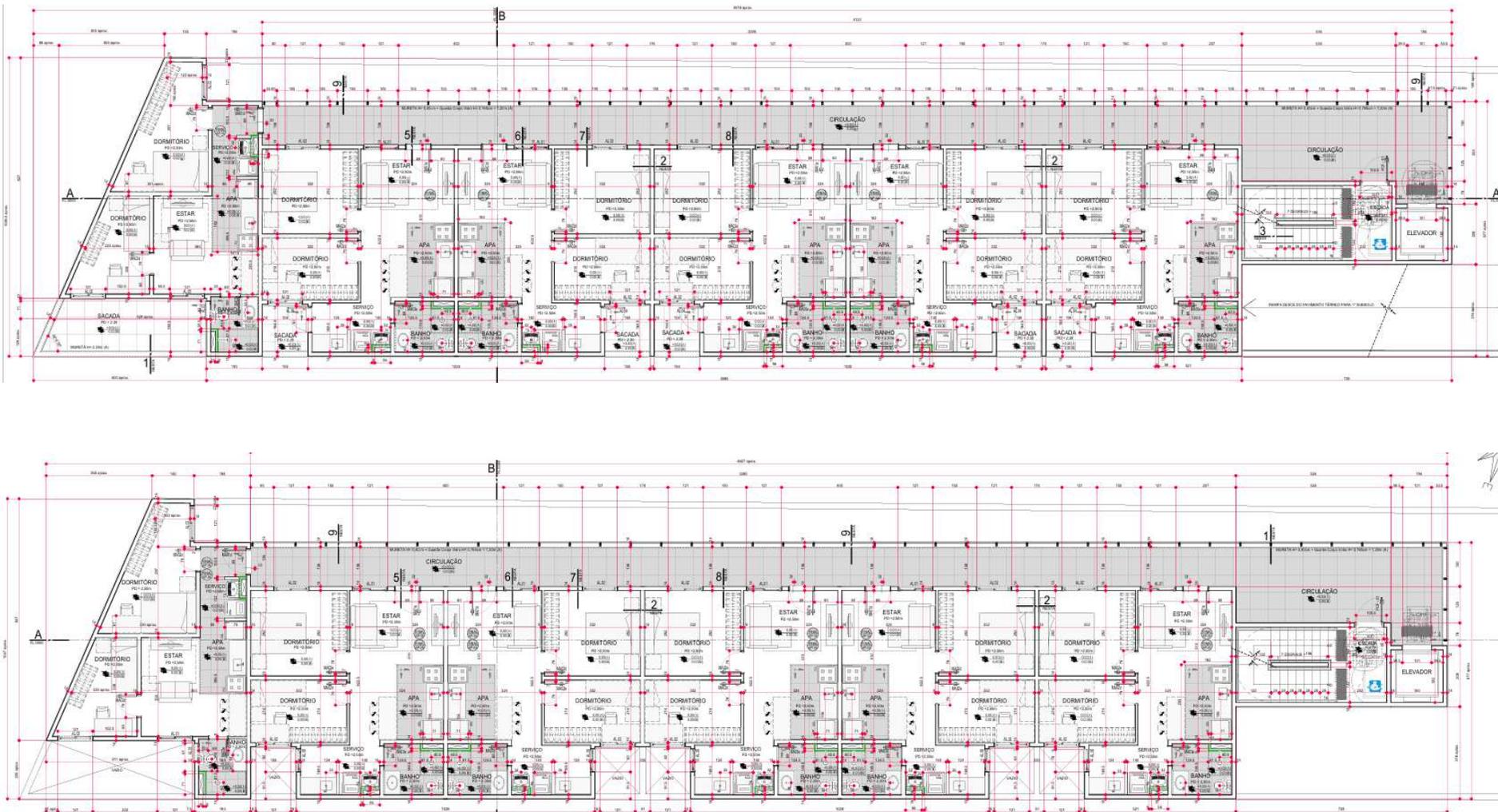


Os 3 primeiros pavimentos superiores, ou 1º, 2º e 3º andares, são formados por área de circulação coberta, caixa de elevador e de escadaria de emergência e 06 (seis) unidades privativas cada, somando-se a existência de 18 (dezoito) unidades entre os mencionados pavimentos, com áreas úteis de 45,75m² e 40,40m², conforme se demonstra, a seguir, através da reprodução do projeto correspondente aos pavimentos.

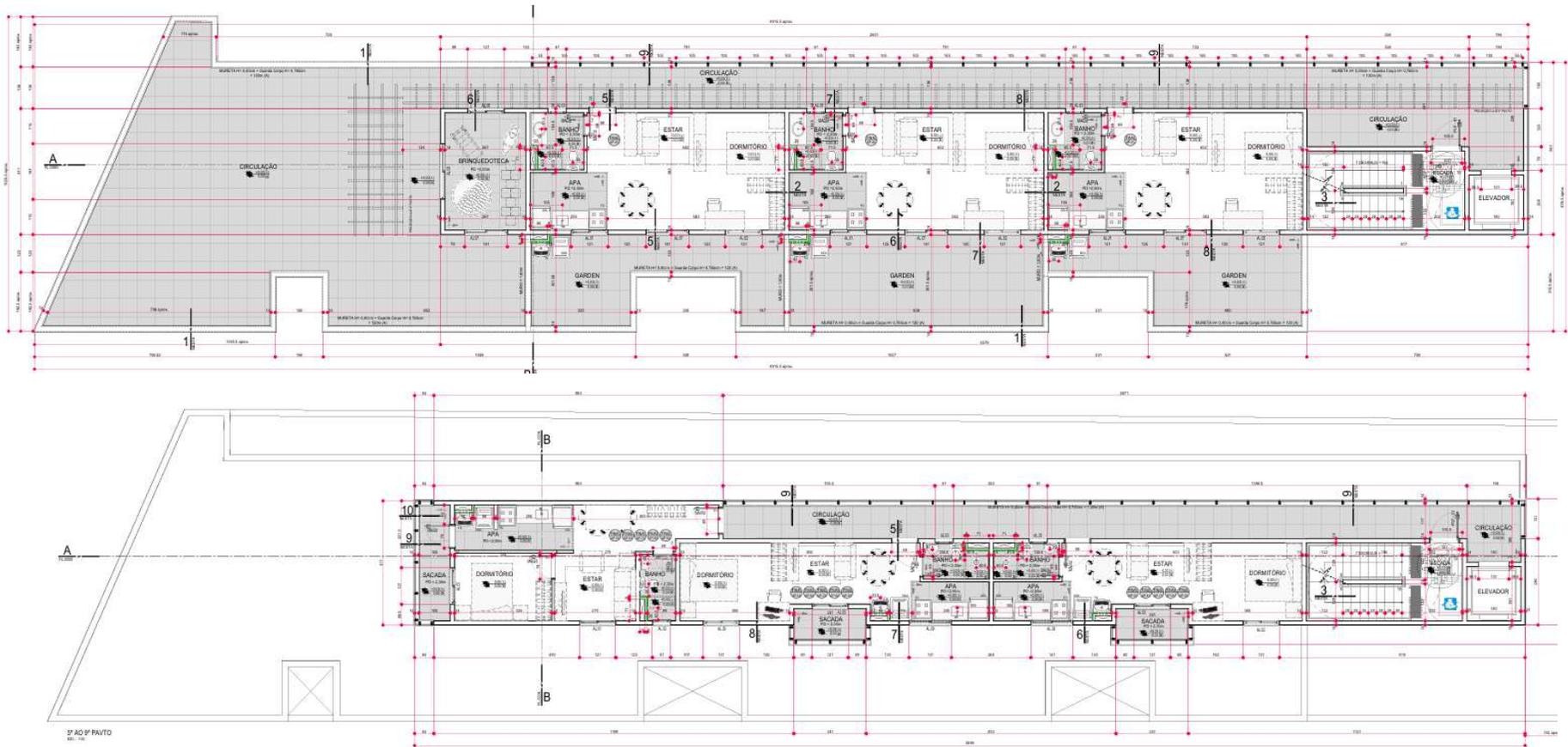
Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

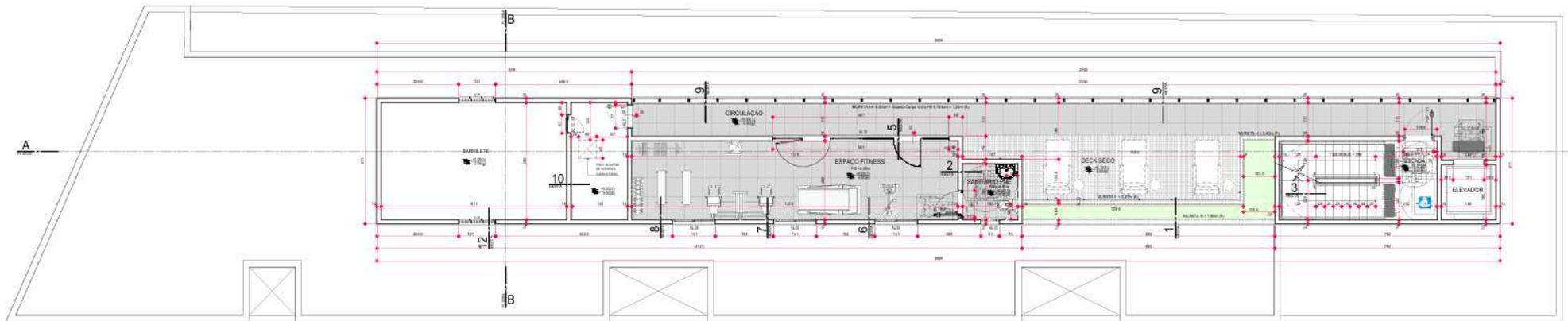
Desde 1982



Do 4º ao 9º pavimento é composto por área de circulação coberta, caixa de elevador e de escadaria de emergência e 03 (três) unidades privativas cada, porém, com a distribuição dos cômodos e, conseqüentemente, com as áreas uteis distintas, como se comprova a seguir:



Já o 10º e último pavimento é composto por área de circulação, deck seco, espaço fitness e barrilete, como se comprova a seguir:



Em face do exposto, o empreendimento retro descrito contará, em sua totalidade, com 36 apartamentos, com áreas privativas distintas, totalizando uma área construída de 1.431,06m², conforme especificado no quadro de áreas projeto elaborado para aprovação junto à Prefeitura, que será reproduzido a seguir:

Carrão (TOTAL: 36 APTOS) QUADRO DE ÁREA POR APTO (m ²)	
TÉRREO	ÁREA TOTAL (M ²)
GARAGEM	368,05
1° PAVIMENTO	ÁREA TOTAL (M ²)
APARTAMENTO 10	45,75
APARTAMENTO 11	45,75
APARTAMENTO 12	45,75
APARTAMENTO 13	45,75
APARTAMENTO 14	45,75
APARTAMENTO 15	44,40
2° PAVIMENTO	ÁREA TOTAL (M ²)
APARTAMENTO 21	45,75
APARTAMENTO 22	45,75
APARTAMENTO 23	45,75
APARTAMENTO 24	45,75
APARTAMENTO 25	45,75
APARTAMENTO 26	44,40
3° PAVIMENTO	ÁREA TOTAL (M ²)
APARTAMENTO 31	45,75
APARTAMENTO 32	45,75
APARTAMENTO 33	45,75
APARTAMENTO 34	45,75
APARTAMENTO 35	45,75
APARTAMENTO 36	44,40
4° PAVIMENTO	ÁREA TOTAL (M ²)
APARTAMENTO 41	36,12 + 19,00 (GARDEN)
APARTAMENTO 42	36,12 + 24,00 (GARDEN)
APARTAMENTO 43	36,12 + 19,17 (GARDEN)
5° PAVIMENTO	ÁREA TOTAL (M ²)
APARTAMENTO 51	31,12
APARTAMENTO 52	31,12
APARTAMENTO 53	38,41
6° PAVIMENTO	ÁREA TOTAL (M ²)
APARTAMENTO 61	31,12
APARTAMENTO 62	31,12
APARTAMENTO 63	38,41
7° PAVIMENTO	ÁREA TOTAL (M ²)
APARTAMENTO 71	31,12
APARTAMENTO 72	31,12
APARTAMENTO 73	38,41
8° PAVIMENTO	ÁREA TOTAL (M ²)
APARTAMENTO 81	31,12
APARTAMENTO 82	31,12
APARTAMENTO 83	38,41
9° PAVIMENTO	ÁREA TOTAL (M ²)
APARTAMENTO 91	31,12
APARTAMENTO 92	31,12
APARTAMENTO 93	38,41

TOTAL 36 APTS.	1431.06M ²
----------------	-----------------------

De acordo com o memorial descritivo fornecido, o empreendimento, em sua fase final, possuirá as seguintes características de construção e acabamento:

10. ALVENARIA DE VEDAÇÃO

Os painéis de alvenaria da edificação serão erguidos em bloco estrutural/vedação nas dimensões nominais de 09x19x39, 14x19x39, 19x19x39, e meios blocos 14x19x19, com resistência mínima à compressão na área bruta, tendo uma variação de MPA, para cada caso, estipulado pelo Projetista Estrutural, chegando de 3,5 Mpa á 14Mpa.

Serão executadas vergas/contra-vergas em todas as aberturas para recebimento dos caixilhos, com transpasse mínimo de 20cm, de uma extremidade a outra, amarração entre pisos/paredes será realizada através de arranques em ferro, concretados nas lajes.

Escadas serão executadas em concreto armado, pisos e degraus desempenados, devidamente nivelados, revestimento a definir no Projeto Arquitetônico.

11. ACABAMENTOS CERÂMICOS, ALVENARIAS INTERNAS

- Áreas molhadas (Banheiros, revestimentos cerâmicos piso 45x45), linha branco retificado, brilhante, junta 1mm, assentados com argamassa, cor branco, será aplicado no piso, classe A, apresentando esmalte liso, nitrificação homogênea, totalmente isentos de imperfeição, padronagem especificada em projeto, rejunte epóxi na cor branca.
- Áreas molhadas (Banheiros, revestimentos cerâmicos parede 32x45), linha branco retificado, brilhante, junta 1mm, assentados com argamassa, cor branco, será aplicado no piso/teto, classe A, apresentando esmalte liso, nitrificação homogênea, totalmente isentos de imperfeição, padronagem especificada em projeto, rejunte epóxi na cor branca.
- Áreas molhadas (Áreas de Serviços/Terraços, revestimento cerâmico piso 60x60, linha branco retificado, brilhante, junta 1mm, assentados com argamassa, cor branco, será aplicado no piso, classe A, apresentando esmalte liso, nitrificação homogênea, totalmente isentos de imperfeição, padronagem especificada em projeto, rejunte epóxi na cor branca.

(Para Área de Serviço, duas fiadas de revestimento na parede 32x45), sobre os tanques, verificar Projeto Arquitetônico.

- Áreas privativas (Dormitórios, Salas, Cozinhas e Terraços, revestimento cerâmico piso 60x60, linha branco retificado, brilhante, junta 1mm, assentados com argamassa, cor branco, será aplicado no piso, classe A, apresentando esmalte liso, nitrificação homogênea, totalmente isentos de imperfeição, padronagem especificada em projeto, rejunte acrílico na cor branca.
- Rodapés, serão confeccionados com as placas cerâmicas descritas nos itens anteriores, observando-se os mesmos cuidados executivos, com altura de 7cm.

No tratamento das quinas, serão utilizadas cantoneiras em alumínio em barras de 3 metros de comprimento, com 1mm de espessura, peso 0210kg, coladas na cerâmica, formato "L", largura 12,7mm.

12. PISO CERÂMICO ÁREAS EXTERNAS COMUNS

- Utilizando em todos os ambientes caso a caso, seguindo a paginação do Projeto Arquitetônico o piso cerâmico acetinado retificado, verificar dimensões antes da execução, PEI – 5, com absorção de água inferior a 0,5%, resistentes a produtos químicos GA, coeficiente de atrito dinâmico, molhado menor que 0,4, antiderrapante, cor cinza claro.
- Todas as juntas deverão ser em material epóxi, cor cinza, com índice de absorção á água inferior a 0,4%, estar alinhadas, espessuras uniformes, as quais poderão exceder a 1,5mm.
- Aplicação de espaçadores, cunhas, rejuntar após 72hs, epóxi.
- Juntas entre as peças 2mm, absorver indicação do fabricante.
- Rodapés, serão confeccionados com as placas cerâmicas descritas nos itens anteriores, observando-se os mesmos cuidados executivos, com altura de 10cm.

13. PINTURA ÁREAS EXTERNAS E INTERNAS

- Pintura Acrílica semibrilho sobre massa acrílica cor branco gelo.
- Pintura Acrílica semibrilho sobre massa acrílica, cor a ser definida pelo Projeto Arquitetônico.
- Pintura Acrílica semibrilho sobre massa acrílica, cor branco neve.

A tinta utilizada deverá anteceder a NORMA DIN 55649, ou, a NORMA de sustentabilidade, livre de solventes e odor.

OBS.: As cores descritas, são sugestivas, podendo sofrer alteração no decorrer do desenvolvimento dos Projetos Arquitetônicos.

14. PINTURAS ÁREAS EXTERNAS, ELEVAÇÕES

- As alvenarias externas da edificação serão em pintura tipo texturizado, verificar (Projeto Arquitetônico, as cores a serem utilizadas.
- As superfícies só poderão ser pintadas quando perfeitamente secas, todas as alvenarias das Elevações/Fachadas, receberão três demãos, sendo que, cada demão de tinta, com intervalo de 24hs, entre demãos sucessivas.
- As tintas aplicadas serão diluídas conforme especificação de cada fabricantes.

15. ESQUADRIAS DE MADEIRA

- As portas deverão ter espessura mínima de 35mm, encabeçadas com requadro, fechamento em madeira maciça.
- Todas as portas de madeiras serão pintadas com esmalte sintético (livre de solvente) na cor branca.
- Todas as portas deverão conter visores de vidro.
- As ferragens das portas, deverão ser de tipo roseta, cromado ou similar.
- As dobradiças das portas, deverão ser de latão, pino de bola de latão, para as portas pesadas, deverão ter arruela intermediária de desgaste.
- Todas as portas deverão ter chaves/numeração dos respectivos andares e unidades, fornecidas pela Construtora Neoin, um par de vias.

16. ESQUADRIAS DE ALUMINIO

- Indicadas nos detalhes Arquitetônicos, as esquadrias, janelas serão em alumínio anodizado na cor preta, com locais, características, dimensões, revestimentos indicados em projeto. Normas: EB-1968/89 – Caixilho para Edificação – janelas (NBR-10821), MB-1226/89

17. SOLEIRAS/BAGUETES/PINGADEIRAS

- As soleiras/baguetes e pingadeiras deverão ser em granito cinza, polido e impermeabilizado com espessura mínima de 2cm, nas dimensões exatas dos vãos, conferir medidas in-loco.
- Os rodapés deverão ser dos mesmos materiais que estiverem especificados nos respectivos ambientes, pontualmente seguindo os Projetos Arquitetônicos, altura varia de 7 a 10cm, em determinadas áreas.

18. BANCADAS, LAVATÓRIOS E CUBAS DE INOX

- As bancadas podem variar, podendo ser de aço inox 304/20, ou 18, enchimento em concreto aramado leve, solda de argônio, testeira de 15cm, acabamento liso, conforme Projeto Arquitetônico.
- As cubas de cozinhas e utilidades também deverão ser de aço inox, com a mesma especificação das bancadas, verificar dimensões caso a caso no Projeto Arquitetônico.

19. LOUÇAS, METAIS E ACESSÓRIOS

- Sifão regulável de 1' para ½ bitola.
- Sifão simples para pias e cubas.
- Válvula de escoamento cromada com ladrão.
- Válvula de descarga cromada, 1 ½'.
- Tudo de ligação para o vaso sanitário, cromado.
- Acabamento para válvulas de descargas em metal cromado.
- Tudo de ligação flexível cromado.
- Torneira de parede, uso geral com arejador.
- Torneira de parede (nas cubas), acabamento cromado, bica alta.
- Torneira de mesa (nos lavatórios), com fechamento automático e temporizador, cromado.
- Barra de apoio reta em aço inoxidável tipo AISI 304, diâmetro de 38mm, comprimento conforme Projeto, PCD.
- Barra de apoio de em "L", em aço inoxidável tipo AISI 304, diâmetro de 8mm, comprimento conforme Projeto, PCD.
- Torneiras do tipo Presmatic, cromado, sem peças de plásticos, com arejador.

20. APARELHOS E ACESSORIOS SANITARIOS

Seguir Projeto Hidráulico para dimensões de tubulações, e detalhes Arquitetônicos.

- Lavatório pequeno 45x36cm com coluna suspensa, cor branco.
- Tanque de louça 56x43mm, cantos arredondados, com estrias profundas, cor branco.
- Vazo sanitário de louça convencional, h=44cm, cor branco, incluindo vedações, conexões e demais acessórios.
- Chuveiro elétrico, tensão 220V, potência 5,400W, fabricados em termoplástico resistente,
- Os registros de gavetas, serão especificados para cada caso conforme projeto Hidráulico, sendo considerado a pressão de serviços projetada.
- As válvulas de retenção serão inteiramente de bronze, ou ferro fundido, com vedação de metal contra metal, tipo vertical, e horizontal. Com flanges, de ferro, vedações em borracha, ou bronze.
- Parafusos para vasos sanitários, 7/23 x 2.3/8.

21. ACABAMENTOS, INTERRUPTORES E TOMADAS

- Os acabamentos de interruptores, tomadas e quadros elétricos, serão na cor branco, em poliestireno (OS), resistente a chamas, resistente a impactos, e ter ótima estabilidade a radiações (UV), para evitar avarias e amarelamento – Pial, Allumbra, Primelétrica, ou similar.
- Eletrodutos – Embutidos, PVC flexível – Magestic, Plascon, Coflex ou similar.
- Condutores – Flexíveis, ou rígidos, nas bitolas de acordo com a necessidade – Forrestier, Nambei, ou similar.
- Cabos - Flexíveis, ou rígidos, nas bitolas de acordo com a necessidade – Forrestier, Nambei, ou similar.
-

22. COBERTURA

- As telhas deverão do tipo trapezoidal metálica, e=0,43 ou ,50, Pré-pintada na cor branco.
- Inclinação no máximo de 30%, ver Projeto Arquitetônico, caso a caso, seguir NBR-8038.
- Rufos e contra rufos, calhas serão em chapas galvanizadas USG #26, pintadas nas cores da fachada, dimensões de 25 x 20cm, deverão possuir ralos do tipo abacaxi nas quedas dos condutores de águas pluviais. Atender a NBR-10844.

Serão obedecidos rigorosamente as prescrições do fabricante no que diz respeito aos cuidados com relação a cortes, inclinações, beirais, vãos livres, recobrimentos laterais.

23. VIDROS

- Nas esquadrias especificadas a utilização de vidros temperados, empregar vidro temperado, verde, ou incolor, no mínimo 6mm acima do Pavto Térreo.
- Deverão, ainda ser instalados nos respectivos caixilhos observando-se a folga entre a chapa de vidro e a parte interna, a qual deve ser aproximadamente 6,0 a 8,0mm para cada lado.

Conforme a classificação recomendada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sobre os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2019”, o empreendimento avaliando, pelo que se pode constatar durante as diligências realizadas até o local, que corresponde a “Classe 1 – Residencial, no grupo 1.1 – Apartamento, item 1.1.3 – Padrão Médio Mínimo, com elevador”, conforme se comprova a seguir:

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

Para uma melhor elucidação, a seguir, apresentaremos relatório fotográfico, contendo ilustrações colhidas “*in loco*”, conforme apresentaremos no item a seguir.

V - ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS

Durante nossas diligências pudemos obter ilustrações fotográficas com o objetivo de bem elucidar o presente trabalho.

As fotografias obtidas e suas respectivas legendas passam agora a serem expostas na forma como segue.



Foto nº 01 – Aspecto geral do local, com o imóvel em questão localizado á direita da via.



Foto nº 02 – Idem, idem, no sentido contrário, com o imóvel localizado à esquerda da via.



Foto nº 03 – Vista da fachada frontal do edifício. Observa-se que somente 07 (sete) dos 10 (dez) pavimentos que compõem o edifício estão construídos.



Foto nº 04 – Ilustra o numerário de identificação do imóvel no logradouro de situação.



Foto nº 05 – Vista da entrada social. À direita, acesso aos pedestres para o subsolo de garagem.



Foto nº 06 – Vista do acesso destinado aos veículos.



Foto nº 07 – Ilustra a caixa de escadaria de emergência.



Foto nº 08 – Ilustra a identificação do 1º pavimento superior, bem como o acesso ao corredor de circulação.



Foto nº 09 – Ilustra corredor de circulação que dá acesso aos apartamentos.



Foto nº 10 – Vista da sala de estar e cozinha de uma das futuras unidades do empreendimento.



Foto nº 11 – Aspecto interno do dormitório 01.



Foto nº 12 – Detalhe do interior do dormitório 02.



Foto nº 13 – Aspecto interno do banheiro.



Foto nº 14 – Vista da área de serviço.



Foto nº 15 – Vista do terraço.



Foto nº 16 – Continuação do corredor de circulação que dá acesso as unidades.



Foto nº 17 – Vista da sala de estar de cozinha de outra unidade futura. Observa-se a diferença de material utilizado no fechamento das paredes de alvenaria.



Foto nº 18 – Detalhe do interior do dormitório 01.



Foto nº 19 – Vista do interior do dormitório 02.



Foto nº 20 – Vista parcial do subsolo de garagem.



Foto nº 21 – Idem, idem, visto de outro ângulo.



Foto nº 22 – Vista da fachada lateral esquerda do empreendimento.



Foto nº 23 – Idem, idem, de forma mais aproximada.

VI – AVALIAÇÃO

VI.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Considerando que o imóvel objeto da presente avaliação consiste em um edifício residencial inacabado, atualmente em fase de obras, incorporado ao terreno descrito na matrícula penhorada, a metodologia adotada para a apuração de seu valor basear-se-á em dois critérios complementares:

Pesquisa de mercado: Será realizada uma pesquisa de valores de apartamentos similares localizados na mesma região, com características construtivas compatíveis, a fim de estabelecer o valor médio por metro quadrado (R\$/m²) praticado no mercado imobiliário local, **através da aplicação do método comparativo direto.** Esta etapa visa garantir que o valor atribuído ao imóvel avaliado esteja alinhado com os preços de mercado da região.

Aplicação de fator de execução da obra: Em razão do estágio incompleto da construção, o Perito aplicará a Tabela de Custos de Etapas de Obra desenvolvida pela Sienge, que estabelece percentuais médios de execução física conforme o andamento das etapas construtivas. Será estipulado um percentual estimado de conclusão da obra, com base em vistoria e análise técnica, o qual será aplicado como fator redutor sobre a área total privativa

prevista dos apartamentos, ajustando o valor final para refletir a condição atual da edificação.

Essa metodologia busca assegurar uma avaliação justa, técnica e condizente com o estado físico do imóvel, observando os princípios da engenharia de avaliações e as diretrizes das normas da ABNT aplicáveis.

VI.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO PARA ESTABELEECER O VALOR UNITÁRIO MÉDIO

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época.

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

1) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual superestimativa por parte do ofertante.

2) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município.

3) VAGA DE GARAGEM: Cada imóvel selecionado como elemento de pesquisa que possuir acima de 01 (uma) vaga de garagem terá um desconto de 10% sobre o valor total ofertado para cada vaga sobressalente que, conforme pesquisa realizada é o valor em média praticado na comercialização destas vagas de garagem. Essa adequação se faz necessária, considerando que cada unidade que compõe o imóvel em questão possui 01 (uma) vaga de garagem, garantindo, assim, maior precisão na análise comparativa.

4) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Específico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescimento, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

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

FOC = R + K x (1-R), onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%	
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			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 médio mínimo com elevador, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação, no caso, corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 01 ano, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,16 ou 2%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, a seguir:

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	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.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso, o estado de conservação da unidade em questão se enquadra no item “A – NOVA”

[52]

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

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,50%	H 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%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

VII – CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

VII.1 – PESQUISA DE VALORES

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos localizados no mesmo logradouro de situação que o do imóvel em tela, com características similares e comparáveis ao mesmo, na forma como e se apresenta a seguir:

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : IMMOBILE TECH PARTICIPAÇÕES x ANDERSON ALVES DE MACEDO DATA : 22/04/2025

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SAO PAULO - SP

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

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.951,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 1 Estado de Conservação A - NOVO
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev. (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0,1

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2025

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.951,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Norberto Mayer NÚMERO : SN

COMP.: BARRO : Vila Carrão 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: 100,00 TESTADA - (cf) m: 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 10,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,470 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,945 DADE : 5 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 33,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 33,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 245.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lopes Premium

CONTATO : TELEFONE : (11)-39959080

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.681,82
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	271,52	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.428,79
PADRÃO Fp :	807,27	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2615
VAGAS	668,18	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2025
 SETOR : 055 QUADRA : 129 ÍNDICE DO LOCAL : 1.951,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Norberto Mayer NÚMERO : 136
 COMP.: BARRO : Vila Carrão 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: 1.032,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 51,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 70,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 540.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.942,86
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.473,96	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.742,00
PADRÃO Fp : -674,82	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2591
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2025

SETOR : 055 QUADRA : 129 ÍNDICE DO LOCAL : 1.951,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Norberto Mayer NÚMERO : 136

COMP. : BARRO : Vila Carrão 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: 1.032,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,60

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 70,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 70,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 640.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lopes

CONTATO : TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.228,57
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.932,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.538,03
PADRÃO Fp : -799,79	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1591
VAGAS -822,86	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2025
 SETOR : 055 QUADRA : 129 ÍNDICE DO LOCAL : 1.951,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Norberto Mayer NÚMERO : 136
 COMP. : BARRIO : Vila Carrão 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: 1.032,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 51,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 69,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 69,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 540.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : RI IMOB DIGITAL

CONTATO :

TELEFONE : (11)-943131335

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.043,48
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.509,82	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.868,69
PADRÃO Fp : -684,60	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2591
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 LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 10:25, sob o número WJMJ25409359526. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102746-51.2022.8.26.0100 e código OPQmj4BO.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2025
 SETOR : 055 QUADRA : 129 ÍNDICE DO LOCAL : 1.951,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Norberto Mayer NÚMERO : 136
 COMP.: BARRO : Vila Carrão 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: 1.032,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 51,60
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,926 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 581.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Murano Imóvel

CONTATO :

TELEFONE : (11)-947133233

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.689,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.740,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.682,38
PADRÃO Fp : -747,41	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2591
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 22/04/2025

SETOR : 055

QUADRA : 129

ÍNDICE DO LOCAL : 1.951,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av. Norberto Mayer

NÚMERO : 136

COMP.:

BARRIO : Vila Carrão

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: 1.032,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,60

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO : 1,926

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 68,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 68,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 583.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Murano Imóvel

CONTATO :

TELEFONE : (11)-947133233

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.716,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.749,52	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.715,71
PADRÃO Fp : -749,98	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,2591
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Av. Norberto Mayer, SN	6.681,82	8.428,79	1,2615
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Av. Norberto Mayer, 136	6.942,86	8.742,00	1,2591
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Av. Norberto Mayer, 136	8.228,57	9.538,03	1,1591
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Av. Norberto Mayer, 136	7.043,48	8.868,69	1,2591
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Av. Norberto Mayer, 136	7.689,71	9.682,38	1,2591
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Av. Norberto Mayer, 136	7.716,18	9.715,71	1,2591

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.383,77
 Desvio Padrão : 586,64
 - 30% : 5.168,64
 + 30% : 9.598,90
 Coeficiente de Variação : 7,9400

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.162,60
 Desvio Padrão : 551,15
 - 30% : 6.413,82
 + 30% : 11.911,38
 Coeficiente de Variação : 6,0200

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério.

Após os devidos tratamentos da pesquisa, a média saneada resultou em:

Média Saneada = R\$ 9.162,60 / m²

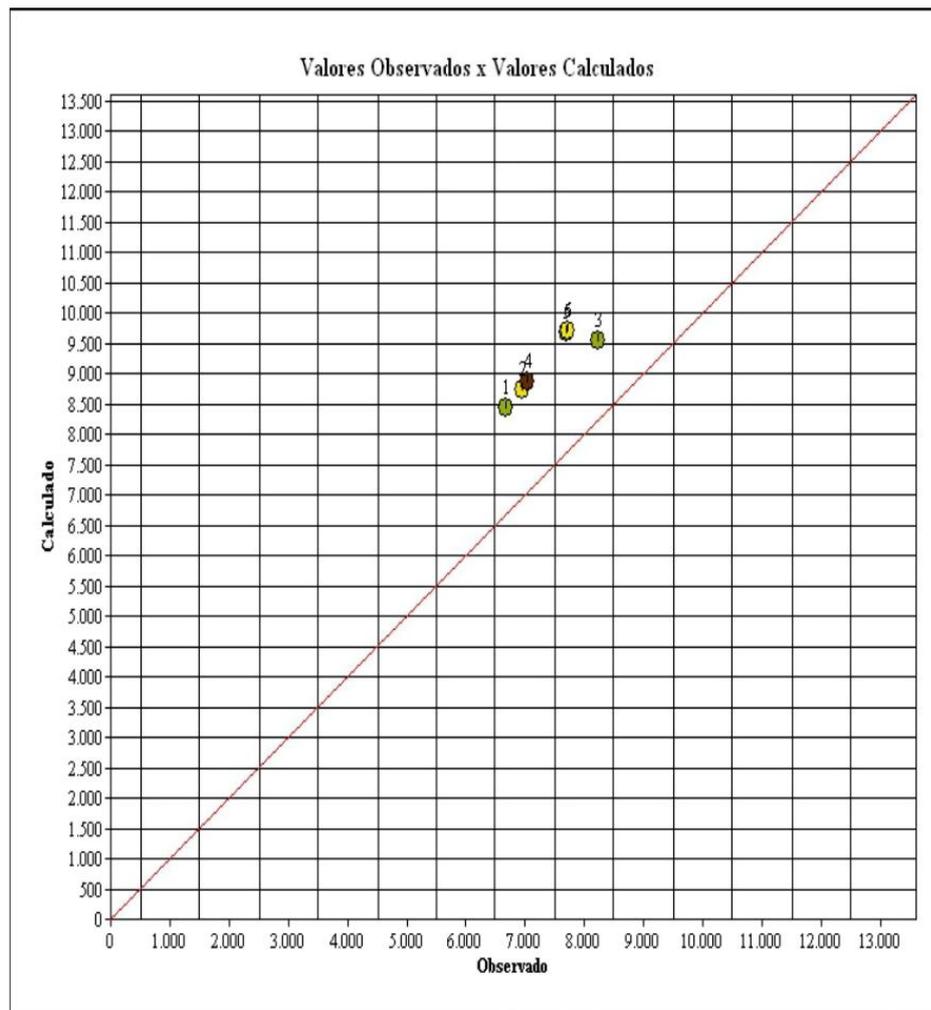
OBS.: O VALOR UNITÁRIO SANEADO CORRESPONDE A UNIDADE DE APARTAMENTO COM 01 (UMA) VAGA DE GARAGEM.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/04/2025 às 10:25, sob o número WJMJ25409359526. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1102746-51.2022.8.26.0100 e código OPQmj4BO.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.681,82	8.428,79
2	6.942,86	8.742,00
3	8.228,57	9.538,03
4	7.043,48	8.868,69
5	7.689,71	9.682,38
6	7.716,18	9.715,71

GRÁFICO DE DISPERSÃO



De acordo com a norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, as avaliações devem ser enquadradas em função de sua fundamentação e precisão.

Deste modo, apresentamos a seguir o enquadramento da presente avaliação, conforme tabelas relacionadas nos tópicos seguintes:

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

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
PONTUAÇÃO ATINGIDA		9	2	
TOTAL ATINGIDA		11 PONTOS		
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

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

Enquadramento

Laudo	Pontos	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor Locativo	11	Grau II	Grau II

Assim sendo, a avaliação do imóvel em questão atingiu 11 pontos e enquadra-se no Grau de Fundamentação II.

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores.

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

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Deste modo, em virtude da amplitude do intervalo de confiança não ter ultrapassado 30%, a avaliação do imóvel em questão classifica-se como Grau de Precisão III.

VIII – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Considerando-se que o edifício incorporado ao terreno descrito na matrícula penhorada encontra-se em fase de obras, ou seja, inacabado, o Signatário adotará, para fins de determinação do valor do imóvel, a metodologia baseada na Tabela de Custos de Etapas de Obra desenvolvida pela Sienge.

Com fundamento nesta tabela, será estipulado um percentual de execução da obra, refletindo o estágio atual de construção. Esse percentual será aplicado como fator redutor sobre a área total projetada dos apartamentos que compõem o empreendimento, com o objetivo de refletir de forma adequada o valor de mercado do imóvel no estado em que se encontra.

Tal procedimento visa garantir uma estimativa justa e tecnicamente fundamentada, em consonância com as boas práticas de engenharia de avaliações.

De acordo com a Sienge em seu blog pessoal, a saber: <https://sienge.com.br/blog/custo-por-etapa-de-obra/>, os custos por etapa de obra são assim distribuídos:

Etapa	Custo por etapa (%)
Serviços Preliminares	(de 2,5% a 4,0%)
Movimento de terra	(de 0 a 1,0%)
Infraestrutura	(de 3,0 a 3,5%)
Superestrutura	(de 12,0 a 16,5%)
Vedação (Alvenaria de Paredes e Painéis)	(de 7,0 a 11,0%)
Esquadrias (Portas e Janelas)	(de 6,5 a 12,0%)
Cobertura (estrutura e telhado)	(de 3,0 a 6,5%)
Instalações Hidráulicas e Sanitárias	(de 12,0 a 14,0%)
Instalações Elétricas	(de 4,0% a 5,0%)
Impermeabilização e Isolação Térmica	(de 0,5% a 1,0%)
Revestimentos (Pisos, Paredes e Forros)	(de 25,0% a 31,0%)
Vidros	(de 0,5% a 1,0%)
Pintura	(de 6,5% a 8,5%)
Serviços Complementares	(de 3,0% a 4,0%)
Custo total da obra	(100%)

Considerando a Tabela retro exposta, bem como as condições observadas “*in loco*” quanto ao estado atual do edifício erigido no terreno descrito na matrícula penhorada, o Signatário apresentará, a seguir, um quadro demonstrativo contendo a porcentagem correspondente a cada etapa da obra, conforme o grau de execução verificado no empreendimento. Tal levantamento tem por objetivo representar, de forma técnica e fundamentada, o avanço físico da construção, servindo de base para o cálculo do valor atual do imóvel.

Etapa	Custo por etapa (%)	ETAPA DE OBRA EXECUTADA (%)
Serviços Preliminares	(de 2,5% a 4,0%)	2,50
Movimento de terra	(de 0 a 1,0%)	1,00
Infraestrutura	(de 3,0 a 3,5%)	3,00
Superestrutura	(de 12,0 a 16,5%)	14,00
Vedação (Alvenaria de Paredes e Painéis)	(de 7,0 a 11,0%)	8,00
Esquadrias (Portas e Janelas)	(de 6,5 a 12,0%)	1,00
Cobertura (estrutura e telhado)	(de 3,0 a 6,5%)	0,00
Instalações Hidráulicas e Sanitárias	(de 12,0 a 14,0%)	8,00
Instalações Elétricas	(de 4,0% a 5,0%)	2,00
Impermeabilização e Isolação Térmica	(de 0,5% a 1,0%)	0,00
Revestimentos (Pisos, Paredes e Forros)	(de 25,0% a 31,0%)	0,00
Vidros	(de 0,5% a 1,0%)	0,00
Pintura	(de 6,5% a 8,5%)	0,00
Serviços Complementares	(de 3,0% a 4,0%)	0,00
Custo total da obra	100%	39,50

Sendo assim, conclui-se que o edifício erigido no imóvel possui 39,50% da sua obra executada.

Diante do quadro apresentado com os percentuais de execução de cada etapa da obra, e considerando o levantamento do valor unitário de mercado da região, o Signatário dará prosseguimento à avaliação do imóvel, adotando a seguinte fórmula de cálculo:

Valor do Imóvel = Valor unitário saneado x (Área total dos apartamentos do empreendimento x Percentual da obra executada).

Essa metodologia visa refletir com precisão o valor atual do bem, levando em conta tanto o valor de mercado por metro quadrado quanto o estágio de conclusão da edificação.

$$V_I = V_u \times \text{Acap} \times \text{OE}$$

Onde:

V_T = Valor do Terreno

V_u = Valor Unitário = R\$ 9.162,60/m²

Acap = Área construída dos apartamentos = 1.431,06m² (De acordo com o projeto para aprovação na Prefeitura)

OE = Obra Executada = 39,50% ou 0,3950

Substituindo, teríamos:

$$V_I = \text{R\$ } 9.162,60/\text{m}^2 / \times (1.431,06\text{m}^2 \times 0,3950)$$

$$V_I = (\text{R\$ } 9.162,60/\text{m}^2 \times 565,2687\text{m}^2)$$

$$V_I = \text{R\$ } 5.179.330,99$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_I = \text{R\$ } 5.179.000,00}$$

(Cinco Milhões, Cento e Setenta e Nove Mil Reais)

*** Abril / 2025 ***

IX - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o imóvel avaliado resultou no seguinte valor:

- **Para o prédio residencial (inacabado) sito à Av. Norberto Mayer, nº 74, Vila Carrão, nesta Capital, conforme matrícula nº 123.878 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;**

$V_I = R\$ 5.179.000,00$

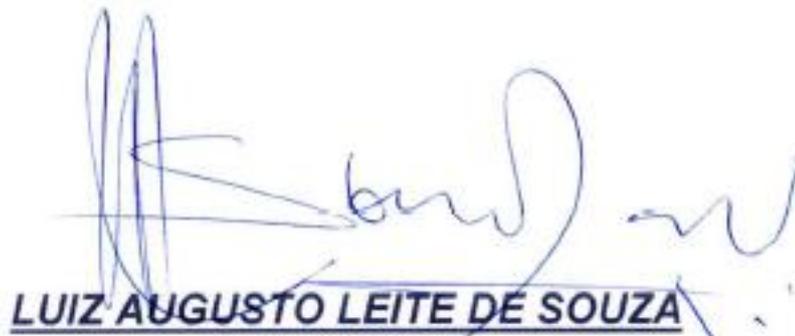
(Cinco Milhões, Cento e Setenta e Nove Mil Reais)

***** Abril / 2025 *****

X – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 70 (setenta) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

São Paulo/SP, 23 de Abril de 2025.



- LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA**
- CREA 060.104.841-6
- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188
- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo) – nº. 350
Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981
- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU
- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC
- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)