

Eng.º Cassio Bianchi Machado

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do
Foro da Comarca de Diadema - SP**

Autos nº 1010455-24.2014.8.26.0161

Cassio Bianchi Machado, Engenheiro, CREA-SP nº 0601765173, perito judicial nomeado nos Autos à fl. 411, da ação movida por Banco Bradesco S.A. contra RBM Serviços de Cobrança Ltda. ME e outros, vem à presença de V. Ex.^a, **em atendimento à decisão de fls. 411**, após estudos realizados e exame da matéria vem encaminhar para consideração o presente:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 26 de dezembro de 2023



Eng.º Cassio Bianchi Machado

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

- **3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Diadema - SP**
- **Processo:** 1010455-24.2014.8.26.0161
- **Exequente:** Banco Bradesco S.A.
- **Executado:** RBM Serviços de Cobrança Ltda. ME e outros
- **Objetivo:** Avaliação de imóvel urbano

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. DESPACHO SANEADOR.....	4
3. METODOLOGIA	4
4. VISTORIA	5
5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO	10
6. AVALIAÇÃO.....	11
7. CONCLUSÃO	18
8. ENCERRAMENTO.....	19

ANEXO A: PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO B: RESUMO DA AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo Técnico de Avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel denominado apartamento nº 153 localizado no 15º andar e cobertura do Edifício Palazzo Aquila, parte integrante do “Condomínio Città di Roma” com acesso pelo nº 459 da Rua Municipal, Centro, município de São Bernardo do Campo, SP, objeto da matrícula nº 106.365 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, SP e descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls. 370/372 dos autos.

1.2. QUESITOS

- Exequente: Não formulou.
- Executado: Não formulou.

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

- Exequente: Não indicou.
- Executado: Não indicou.

2. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a determinar o valor do imóvel objeto da matrícula nº 106.365 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, conforme Termo de Penhora e Depósito de fls. 370/372 dos autos.

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende as seguintes normas:

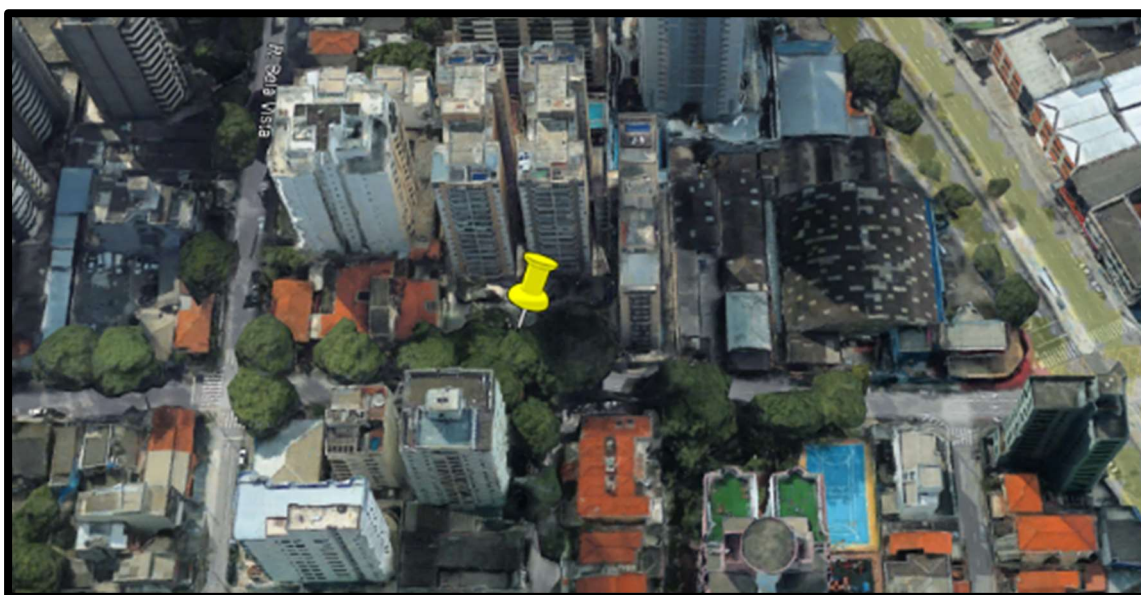
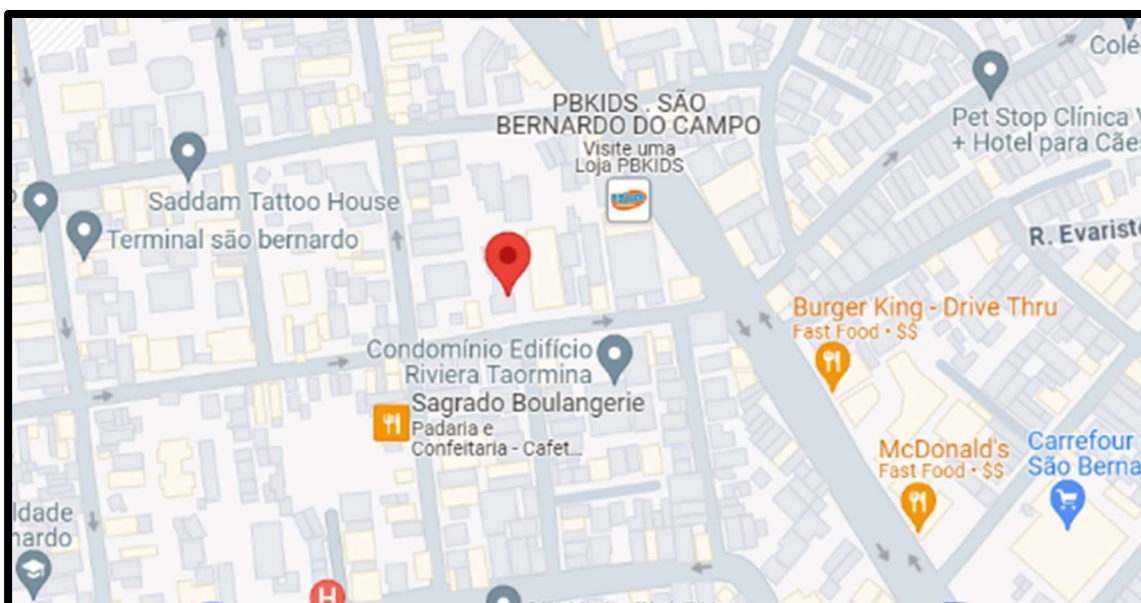
1. Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
2. Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos – 14.653-2/2019
3. CAJUFA – Comissão de Peritos de São Paulo

4. VISTORIA

No dia 21 de novembro de 2023, este perito procedeu aos trabalhos de vistoria ao imóvel objeto deste Laudo, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião da diligência, onde obtivemos todos os elementos necessários ao desempenho do labor que ora se apresenta.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Condomínio Città di Roma possui acesso pelo nº 459 da Rua Municipal – Centro – município de São Bernardo do Campo/SP, vide a seguir:



Para a realização da diligência este perito atento ao artigo 474 do novo CPC informou às partes do dia e hora da diligência a ser realizada, entretanto, no dia e hora aprazado não foi facultado o acesso deste signatário ante a ausência de presentes no local.

Sendo assim, nos termos do artigo 7.3.5.21 da Norma Técnica de Avaliação ABNT NBR 14.653-2 procedemos à vistoria externa ante a impossibilidade de acesso ao interior do imóvel sem prejuízo da apuração do justo valor de mercado do bem avaliado.

O imóvel está situado em Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1 do município de São Bernardo do Campo/SP conforme Plano Diretor do município de São Bernardo do Campo/SP, vide a seguir:



c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

4.3. DO IMÓVEL

Consoante Matrícula n 106.365 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, o imóvel denominado apartamento nº 153 localizado no 15º andar e cobertura do Edifício Palazzo Aquila, parte integrante do “Condomínio Città di Roma” possui área privativa real de 193,635 m², área comum de divisão proporcional de 44,339 m², totalizando a área real construída de 237,974 m², equivalente a uma fração ideal de 1,2068% no terreno e nas partes de uso comum do condomínio.

É composto de dois dormitórios, sendo um padrão suíte com banheiro privativo, sala para dois ambientes com sacada, circulação, banheiro social, cozinha, área de serviço com lavanderia e banheiro, na cobertura, interligado por escada privativa interna, um dormitório padrão suíte com banheiro e sacada privativos, circulação, banheiro, sala de TV, área para churrasqueira, e área descoberta contendo piscina com deck.459

O Condomínio Città di Roma trata-se de um conjunto residencial com fachada revestida com cerâmica, áreas externas com jardins, contendo portaria 24h, academia de ginástica com banheiro, salão de festas, *playground* e churrasqueira.

4.4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como pavimentação asfáltica, redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e de telefonia, entre outros.

4.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto deste trabalho obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas, que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.



Foto nº 1: Vista da Rua Municipal. O observador se encontra defronte ao Condomínio Città di Roma olhando em direção à Avenida Francisco Prestes Maia.



Foto nº 2: Outra vista da Rua Municipal. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez, olhando em direção oposta.



Foto nº 3: Vista da fachada do Condomínio Città di Roma, sob nº 459 da Rua Municipal onde se localiza a unidade avalianda sob nº 153.



Foto nº 4: Detalhe das torres integrantes do Condomínio Città di Roma.

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

→ Documento 01

Fonte: fls. 405/409 dos autos.

Data: 18 de julho de 2006

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP Matrícula nº 106.365 (Registros Anteriores: Matrícula nº 85.151, aberta em 17 de novembro de 1999, na qual a Instituição de Condomínio encontra-se registrada sob nº 13, nesta serventia).

Proprietário: Gabriel Zotini Martins

Imóvel:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo - SP
106.365	1	Em 18 de julho de 2006
IMÓVEL: Apartamento duplex nº 153, localizado no 15º andar e cobertura do Edifício Palazzo Aquila, parte integrante do "Condomínio Città di Roma", com acesso pelo nº 459 da Rua Municipal, Centro, com área privativa real construída de 193,635m², área comum de divisão proporcional de 44,339m², totalizando a área real construída de 237,974m², equivalente a uma fração ideal de 1,2068% no terreno e nas partes de propriedade de uso comum do condomínio, contendo dois dormitórios, sendo um padrão suite com banheiro privativo, sala para dois ambientes com sacada, circulação, banheiro social, cozinha com floreira ornamental, área de serviço com lavanderia e banheiro, na cobertura, interligados por escada privativa interna, um dormitório padrão suite com banheiro e sacada privativos, circulação, banheiro, sala de TV, área para churrasqueira, e área descoberta contendo piscina com deck, e floreiras ornamentais, confrontando no sentido de quem os adentra, pela frente com o hall de circulação, poço de elevador e apartamento de final 1, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 4, e pelo lado direito e fundos com o espaço aéreo comum do condomínio, e na cobertura, pela frente com a casa de máquinas dos elevadores e com o apartamento de final 1, pelo lado esquerdo com o apartamento de final 4, e pelo lado direito e fundos com o espaço aéreo comum do condomínio. O Condomínio acha-se construído em terreno com área de 2.827,00m².		

Observação: Trata-se da matrícula do imóvel avaliando, apartamento nº 153 do Edifício Palazzo Aquila, parte integrante do "Condomínio Città di Roma".

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do imóvel denominado apartamento nº 153 localizado no 15º andar e cobertura do Edifício Palazzo Aquila, parte integrante do “Condomínio Città di Roma” com acesso pelo nº 459 da Rua Municipal – Centro – município de São Bernardo do Campo/SP, objeto da matrícula nº 106.365 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP e descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls. 370/372 dos autos.

6.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas no interior do próprio Condomínio Città di Roma, onde se localiza o imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em questão.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo A, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo B deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 5.617,43/\text{m}^2$$

6.2. CRITÉRIO DE CÁLCULO

Para o atendimento as Normas de Avaliações de Imóveis e para a determinação do valor de mercado do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

⇒ **FATOR OFERTA:** O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios

caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Para o atendimento a este item este signatário adotou o deságio já consagrado de 10% (dez por cento).

- ⇒ **FATOR DE DEPRECIAÇÃO:** Para verificarmos a correlação entre os fatores de depreciação do imóvel avaliando e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, utilizamo-nos do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.
- ⇒ **PADRÃO CONSTRUTIVO:** Para a variação do fator padrão construtivo este signatário aferiu a correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e Índice de Unidades Padronizadas – IBAPE/SP.
- ⇒ **FATOR ÁREA:** No caso da presente avaliação tem-se que o imóvel avaliando possui área privativa de 193,635 m². Sendo assim, face à homogeneização realizada com os elementos comparativos obtidos, adotar-se-á o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini, vide:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}, \text{ diferença inferior a 30\%}$$

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}, \text{ diferença superior a 30\%}$$

6.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas e é classificada através do Grau de Fundamentação e Precisão, indicadas com grau variando de I a III, sendo o grau I menos fundamentado e menos preciso e grau III fundamentação e precisão completa.

Isto posto, de acordo os dados de mercado disponíveis, temos que os graus obtidos na presente avaliação são:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$): 5.617,43	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.617,43000	VALOR TOTAL (R\$): 1.087.702,97
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avallando
INTERVALO MÍNIMO: 5.380,35	INTERVALO MÍNIMO: 5.380,36
INTERVALO MÁXIMO: 5.854,51	INTERVALO MÁXIMO: 5.854,50
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	

Obs.: Esclarecemos que o Grau de Fundamentação está em função da quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados e que o resultado de ordem II se refere ao fato de termos utilizado somente elementos comparativos à venda no próprio Condomínio Città di Roma, fato que à medida que evidencia a confiabilidade da amostra, reduz a fundamentação apenas em termos quantitativos, garantindo, no entanto, a qualidade e confiança da avaliação.

6.4. ÁREA DO IMÓVEL

Consoante dados obtidos nos autos da presente ação obtém-se a área privativa da unidade avalianda de:

$$A_{\text{ÚTIL}} = 193,635 \text{ m}^2$$

6.5. PADRÃO CONSTRUTIVO

Para avaliação do apartamento, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou-se do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-SP; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

“Apartamento Padrão Superior”, sendo adotado o nível superior de valorização do intervalo de índices (Pc).

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:

**ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS****1.1.4 PADRÃO SUPERIOR**

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



6.6. DEPRECIAÇÃO

De acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. (Maior a depreciação = Menor a avaliação “Ross- Heideck”).

Depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação:

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

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade aparente estimada de 17 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,2833 ou 28,33 %.

Para o estado de conservação adotar-se-á para o imóvel a classificação “c – Regular”.

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%			

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – 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 52,60%	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

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,793 \times (1-0,2) = 0,834$$

O valor unitário médio apurado assim o foi considerando a depreciação acima demonstrada.

6.7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Isto posto, o valor do imóvel será dado por:

$V = A_{\text{ÚTIL}} \times v$, onde:

V = Valor do imóvel;

$A_{\text{ÚTIL}}$ = Área útil do imóvel = 193,635 m²

V = Valor básico unitário, em R\$ / m² = R\$ 5.617,43/m²

Sendo assim, o valor do imóvel é de:

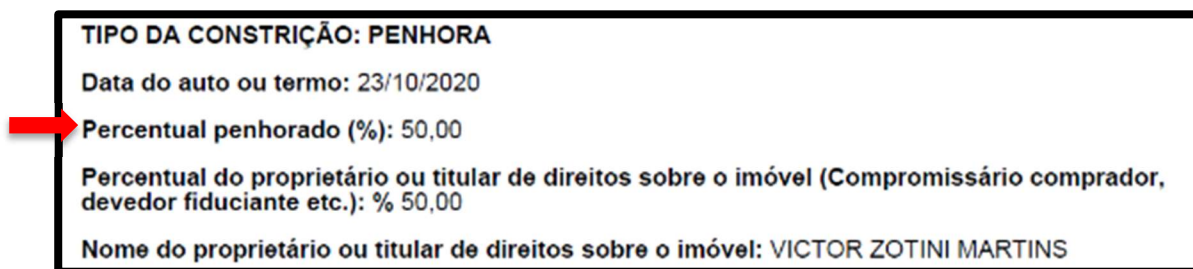
$$V = 193,635 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.617,43/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.087.731,05$$

Em numeros redondos:

V = R\$ 1.087.730,00 – (Hum milhão, oitenta e sete mil, setecentos e trinta reais), valor este calculado para a data base de Dezembro de 2023 e sem inclusão da taxa de corretagem.

6.8. CÁLCULO DA FRAÇÃO IDEAL

Conforme Auto de Penhora e Depósito, versa a presente avaliação sobre o percentual penhorado de 50% do valor do imóvel objeto da Matrícula nº 106.365 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, vide:



TIPO DA CONSTRIÇÃO: PENHORA
Data do auto ou termo: 23/10/2020
Percentual penhorado (%): 50,00
Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 50,00
Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: VICTOR ZOTINI MARTINS

Sendo assim, o valor correspondente é de:

$$V_{(50\%)} = \text{R\$ } 1.087.730,00 \times 50\% = \text{R\$ } 543.865,00$$

Em numeros redondos:

$V_{(50\%)} = \text{R\$ } 543.865,00$ – (Quinhentos e quarenta e três mil e oitocentos e sessenta e cinco reais)

– DATA BASE: DEZEMBRO DE 2023.

7. CONCLUSÃO

Conforme Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito avaliador o valor do imóvel:

“Apartamento nº 153 localizado no 15º andar e cobertura do Edifício Palazzo Aquila, parte integrante do “Condomínio Città di Roma” com acesso pelo nº 459 da Rua Municipal – Centro – município de São Bernardo do Campo/SP, objeto da matrícula nº 106.365 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP e descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls. 370/372 dos autos.

VALOR DE MERCADO:

em: R\$ 1.087.730,00 – (Hum milhão, oitenta e sete mil e setecentos e trinta reais)

FRAÇÃO IDEAL DE 50%:

em: R\$ 543.865,00 – (Quinhentos e quarenta e três mil e oitocentos e sessenta e cinco reais)

– DATA BASE: DEZEMBRO DE 2023.

8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente **Laud**
Técnico de Avaliação composto por 19 (dezenove) folhas impressas no anverso.

Termos em que,

Pede Juntada.

São Paulo, 26 de dezembro de 2023



Eng.º Cassio Bianchi Machado

ANEXO A

Pesquisa de Elementos Comparativos

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Municipal

NÚMERO : 459

COMP.:

BARRIO : Centro

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP : 09710-212 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 100,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 100,00

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 4 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01 : 1,09 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Auxiliadora Predial - Jardim do Mar

CONTATO :

TELEFONE : (11)-3190820

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5,220
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5,220
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Municipal

NÚMERO : 459

COMP.: BARRO : Centro

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP : 09710212 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 193,63 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 193,63

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 4 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : QuintoAndar Vendas

CONTATO :

TELEFONE : (11)-32304168

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.438,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.438,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Municipal

NÚMERO : 459

COMP.:

BARRIO : Centro

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP : 09710-212 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

 PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

 DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 4 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

 ADICIONAL01 : 1,09 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 552.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Corretor Autônomo

CONTATO : Sr. Ricardo Prodossimo

TELEFONE : (11)-42320464

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.285,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.285,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS : 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIA ÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Municipal

NÚMERO : 459

COMP.:

BAIRRO : Centro

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP : 09710-212 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 96,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 96,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 4 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,09 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 620.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Neon Intermediadora de Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-2355640

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBA PE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.812,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.812,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEM ENTOS DA AVALIA ÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Municipal

NÚMERO : 459

COMP.:

BARRO : Centro

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP : 09710-212 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: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUÍV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plana
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 92,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 92,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 4 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01: 1,10 ADICIONAL02: 1,00 ADICIONAL03: 1,00
ADICIONAL04: 1,00 ADICIONAL05: 1,00 ADICIONAL06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : PHD IMOVEIS INTERMEDIACAO DE BENS LTDA -ME - Creci 27309 -J-SP

CONTATO :

TELEFONE : (11)-4332222

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.673,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.673,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Municipal

NÚMERO : 459

COMP.:

BARRIO : Centro

CIDADE : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

CEP : 09710-212 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 7,089 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,838 IDADE : 17 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 193,63 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 193,63

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 4 W.C. : 2 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.350.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : F&G Imóveis

CONTATO :

TELEFONE : (11)-993242293

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo c : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.274,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.274,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO BERNARDO DO CAMPO - SP - 2023

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 20/12/2023

SETOR : 1

QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ANEXO B

Resumo da Avaliação

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rua Municipal, 459

DATA : 20/12/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FA T O R E S

FA T O R	ÍNDICE
☐ Localização	0,01
☒ Obsolescência	Hade 17 Estado de Conservação C - REGULAR
☐ Padrão	apartamento superior c / elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0

FA T O R E S A D I C I O N A I S

FA T O R	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☐ Valor Arbitrado	1,00	Parcela de Benefitórias
Fa t o r Á r e a		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CASSIO BIANCHI MACHADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/12/2023 às 11:04, sob o número WDDA23702198008. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1010455-24.2014.8.26.0161 e código zWFTbkvk.

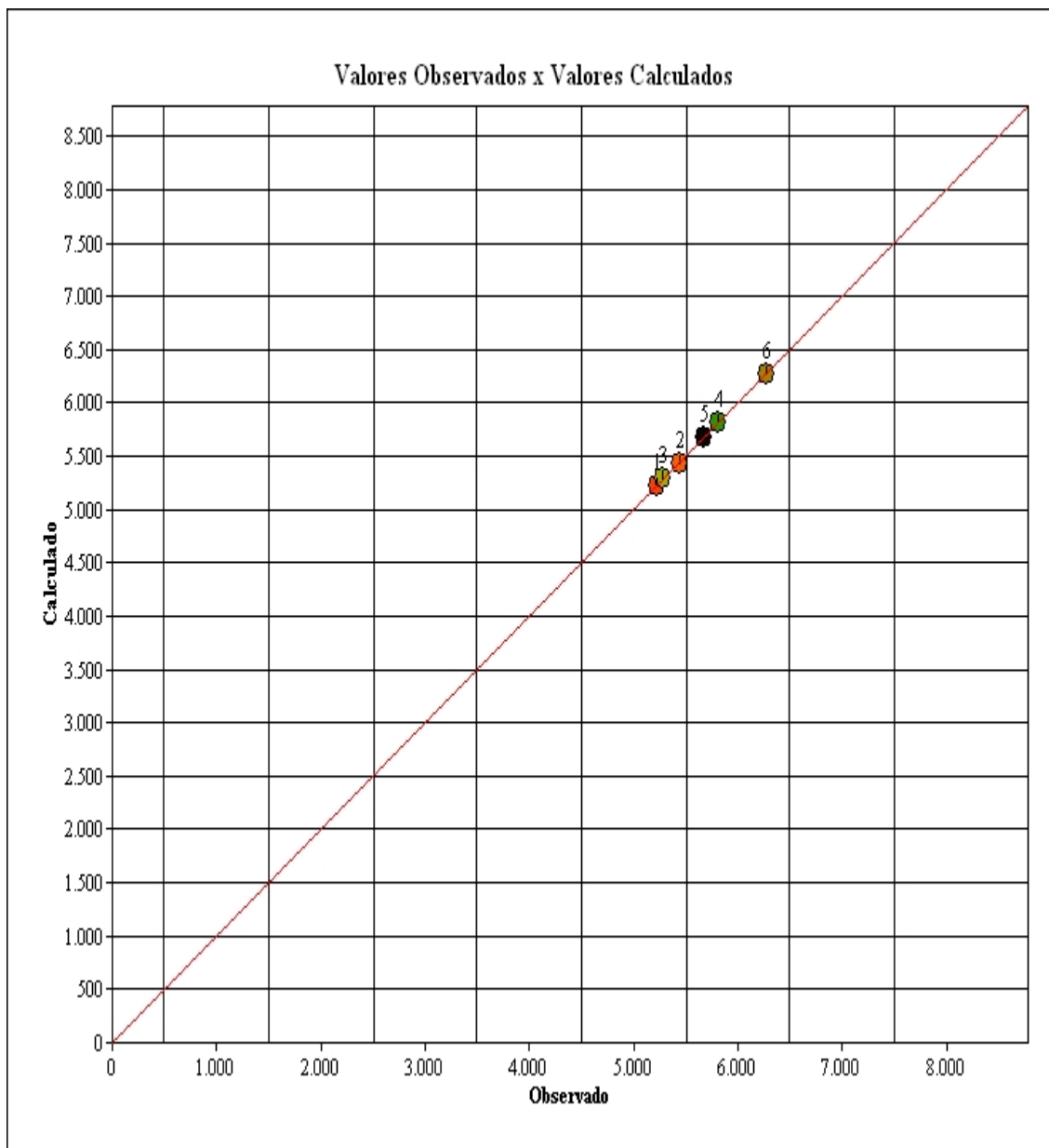
M A T R I Z D E U N I T Á R I O S

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Municipal, 459	5.220,00	5.220,00	1,0000
☒ 2	Rua Municipal, 459	5.438,21	5.438,21	1,0000
☒ 3	Rua Municipal, 459	5.285,11	5.285,11	1,0000
☒ 4	Rua Municipal, 459	5.812,50	5.812,50	1,0000
☒ 5	Rua Municipal, 459	5.673,91	5.673,91	1,0000
☒ 6	Rua Municipal, 459	6.274,85	6.274,85	1,0000

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O

Núm.	X	Y
1	5.220,00	5.220,00
2	5.438,21	5.438,21
3	5.285,11	5.285,11
4	5.812,50	5.812,50
5	5.673,91	5.673,91
6	6.274,85	6.274,85

G R Á F I C O D E D I S P E R S Ã O



A PRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Municipal 459 Centro SAO BERNARDO DO CAMPO - SP

Data : 20/12/2023

Cliente : 3ª Vara Cível de Diadema

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 193,63

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.617,43

Desvio Padrão : 393,44

- 30% : 3.932,20

+ 30% : 7.302,66

Coeficiente de Variação : 7,0000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.617,43

Desvio Padrão : 393,44

- 30% : 3.932,20

+ 30% : 7.302,66

Coeficiente de Variação : 7,0000

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.617,43

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.617,43000

VALOR TOTAL (R\$): 1.087.702,97

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Para digma

INTERVALO MÍNIMO : 5.380,35

INTERVALO MÁXIMO : 5.854,51

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.380,36

INTERVALO MÁXIMO : 5.854,50

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO : III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1