

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

**EXCELENTÍSSIMO DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO, DA COMARCA DE SÃO
PAULO/SP.**

Processo Digital nº: **0016430-41.2011.8.26.0002**
Classe – Assunto: **Procedimento Sumário - Despesas Condominiais**
Requerente: **Condomínio Edifício Villa Montemaggiore**
Requerido: **Sonia Marli Buabsi Ferreira**

FABRICIO ZAMPIERI, engenheiro civil, perito judicial nomeado neste processo, que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA MONTEMAGGIORE** move em face de **SONIA MARLI BUABSI FERREIRA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após haver compulsado este feito e aferido todos os dados técnicos pertinentes, apresentar o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

fazendo-o nos moldes que passa a expor.

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

SINOPSE

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II - OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I - TIPO DO BEM

II.II - DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

II.III - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I - EDIFICAÇÃO

III - FINALIDADE

IV - VISTORIA AO IMÓVEL

V - DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

VI - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

VI.I - CARACTERÍSTICA FÍSICA

VI.II - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

VI.III - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

VI.IV - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

VI.V - ZONEAMENTO

VII - AVALIAÇÃO

VII.I - CRITÉRIO

VII.II - PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

VII.III - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

VIII - CÁLCULO DO VALOR

IX - CONCLUSÃO

X - ENCERRAMENTO

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO II - FOTOGRAFIA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

I) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de um PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS.

Para avaliação do aludido bem, este DD. Juízo nomeou este subscritor para a realização de prova pericial, conforme fls. 1303.

II) OBJETO DA AVALIAÇÃO

II.I) TIPO DO BEM

O presente trabalho tem por objeto avaliar o imóvel do tipo apartamento.

II.II) DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM

Trata-se de um apartamento situado com acesso em uma via classificada como local e denominada Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 300, 12º andar, apartamento n.º 121 - Edifício Montebello, parte integrante do Condomínio Residencial Villa Montemaggiore, Bairro Paraíso do Morumbi, São Paulo/SP, CEP: 05705-170.

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 01 – Vista da fachada do condomínio do imóvel

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 02 – Vista do acesso e nome do condomínio do imóvel



Foto 03 – Vista do acesso ao condomínio do imóvel

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 04 – Vista da piscina aquecida

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 05 – Vista do acesso a sauna

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 06 – Vista do acesso ao salão de jogos



Foto 07 – Vista interna do salão de jogos

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 08 – Vista do acesso ao salão de festas

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 09 – Vista do vestiário masculino

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 10 – Vista do vestiário feminino

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 11 – Vista do salão de festas



Foto 12 – Outra vista do salão de festas

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 13 – Vista da cozinha do salão de festas



Foto 14 – Vista da área externa junto ao salão de festas

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 15 – Vista do salão dos jovens



Foto 16 – Vista do salão de dança

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 17 – Vista do salão de cabeleireiros



Foto 18 – Vista da academia

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 19 – Vista do banheiro masculino da academia

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 20 – Vista do banheiro feminino da academia

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 21 – Vista do depósito da academia

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 22 – Vista do playground



Foto 23 – Vista da brinquedoteca

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 24 – Vista da copa da brinquedoteca

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 25 – Vista das quadras de tênis



Foto 26 – Vista das quadras de tênis

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 27 – Vista da pista de caminhada



Foto 28 – Vista das piscinas adulto e infantil

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 29 – Vista do espaço sob as quadras

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 30 – Vista da quadra de squash

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 31 – Vista da quadra de basquete

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 32 – Vista do estacionamento para visitantes dos blocos B e C



Foto 33 – Vista do estacionamento para visitantes dos blocos A e B

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 34 – Vista do hall do elevador social

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 35 – Vista do escritório

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

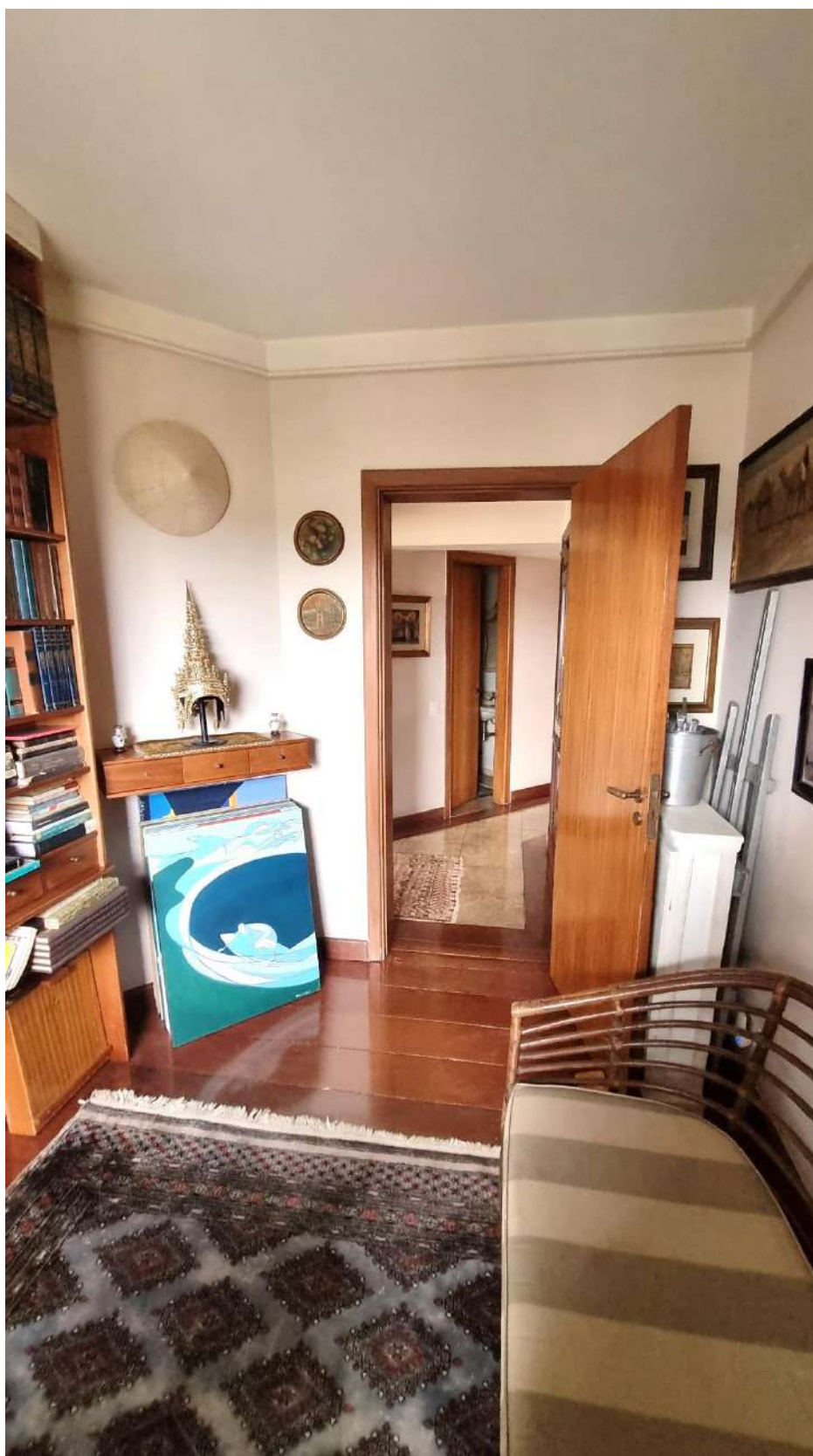


Foto 36 – Outra vista do escritório

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 37 – Vista da área de circulação junto ao hall social

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 38 – Vista do lavabo

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 39 – Outra vista do lavabo

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

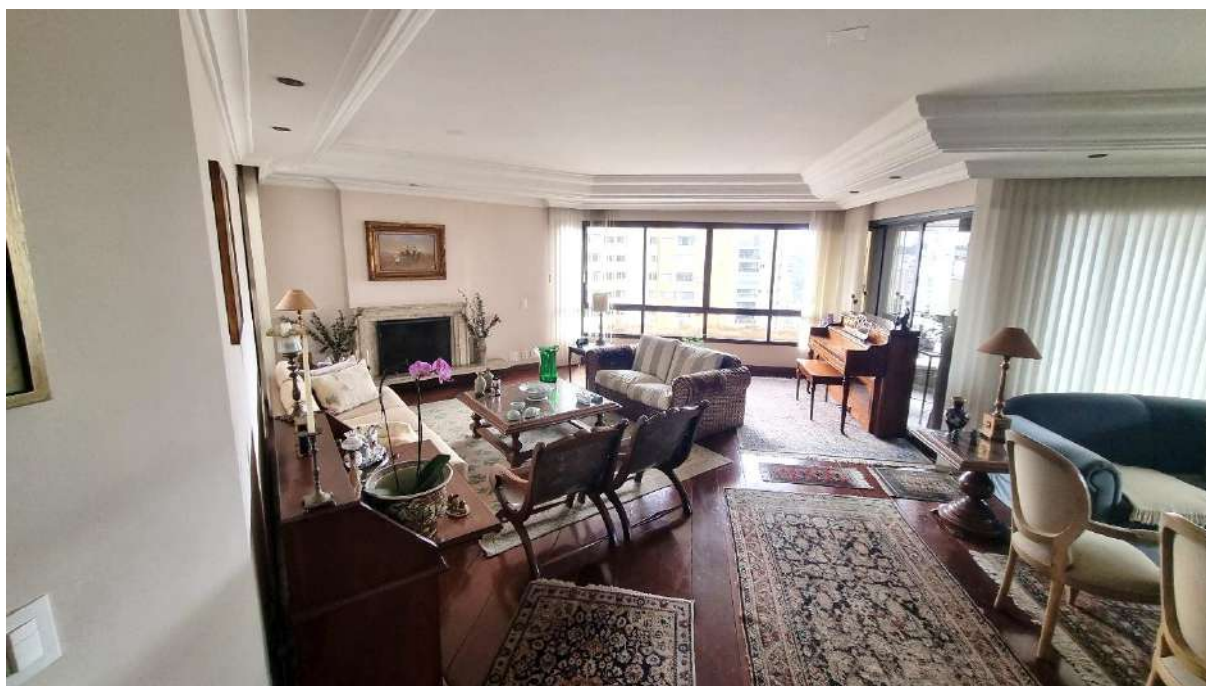


Foto 40 – Vista da sala de estar



Foto 41 – Outra vista da sala de estar

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 42 – Vista da sala de jantar



Foto 43 – Vista geral da sala de estar e jantar

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

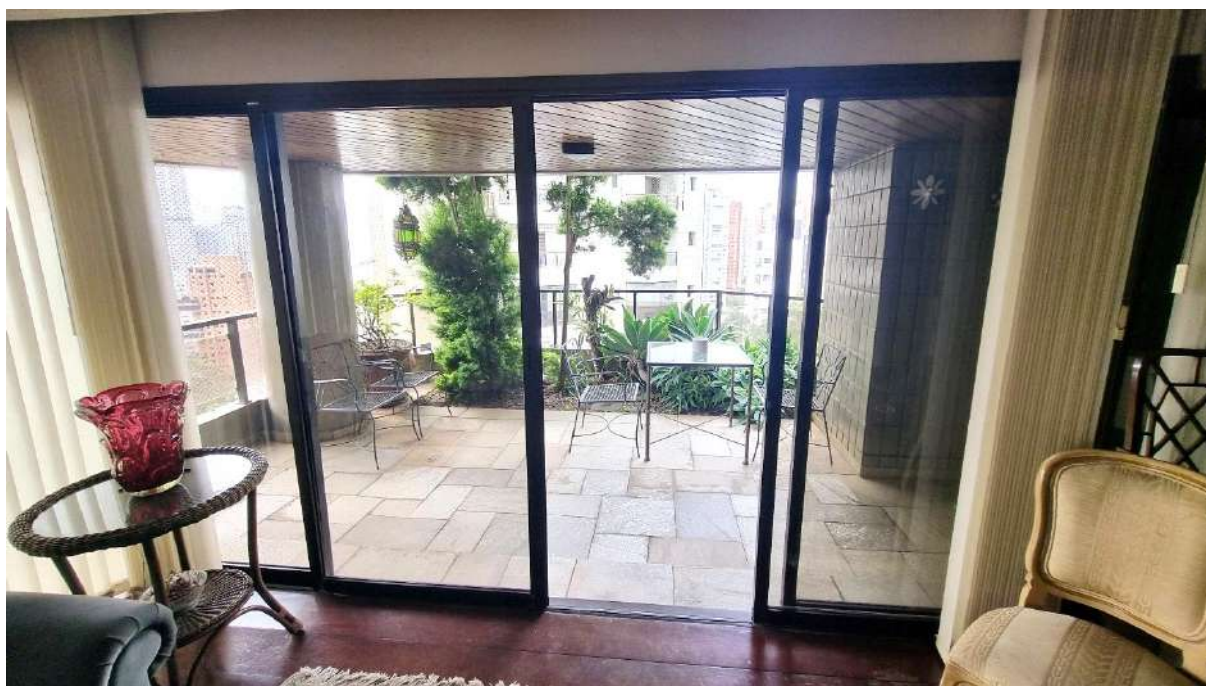


Foto 44 – Vista do acesso a varanda

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 45 – Vista da varanda

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 46 – Outra vista da varanda

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 47 – Outra vista da varanda

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

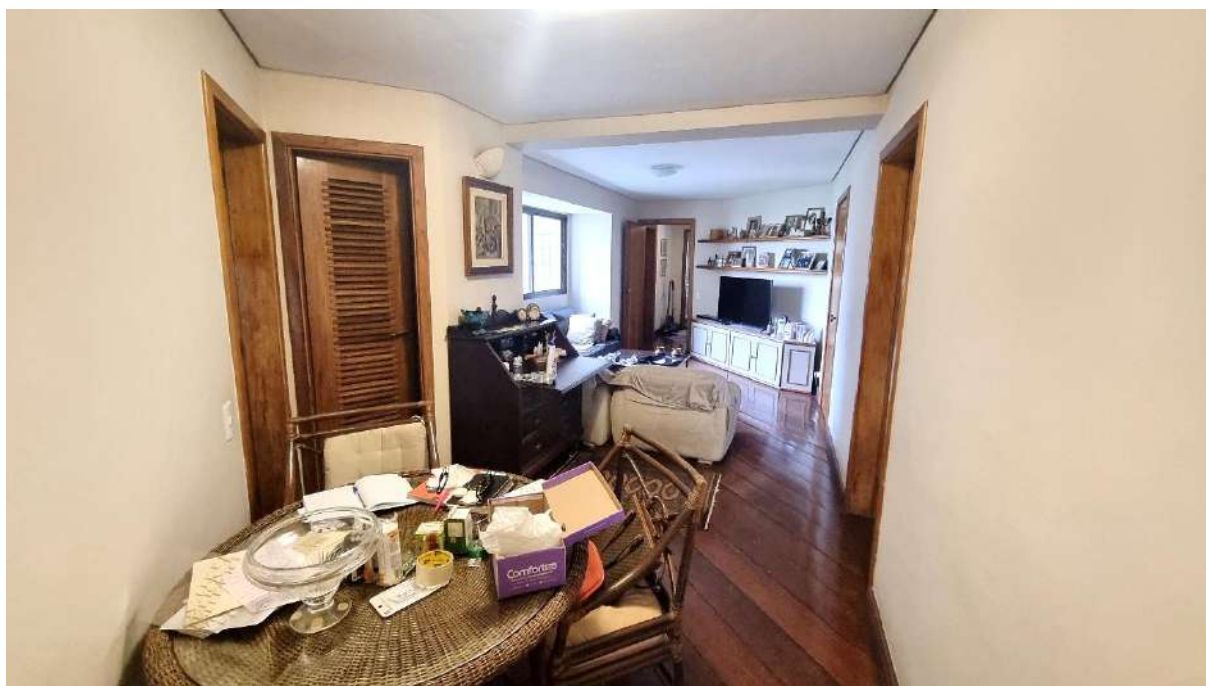


Foto 48 – Vista da sala de TV



Foto 49 – Outra vista da sala de TV

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 50 – Vista da despensa

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 51 – Vista da cozinha

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 52 – Outra vista da cozinha

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 53 – Vista da área de serviço

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 54 – Outra vista da área de serviço

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 55 – Outra vista da área de serviço

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 56 – Outra vista da área de serviço

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 57 – Vista do dormitório de empregada

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 58 – Vista do banheiro do dormitório de empregada

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 59 – Vista do banheiro do dormitório de empregada

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 60 – Vista do hall de serviço

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 61 – Vista do hall de serviço

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 62 – Vista da área de descarte de lixo

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 63 – Vista da escada junto ao hall de serviço

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 64 – Vista da circulação das suítes

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

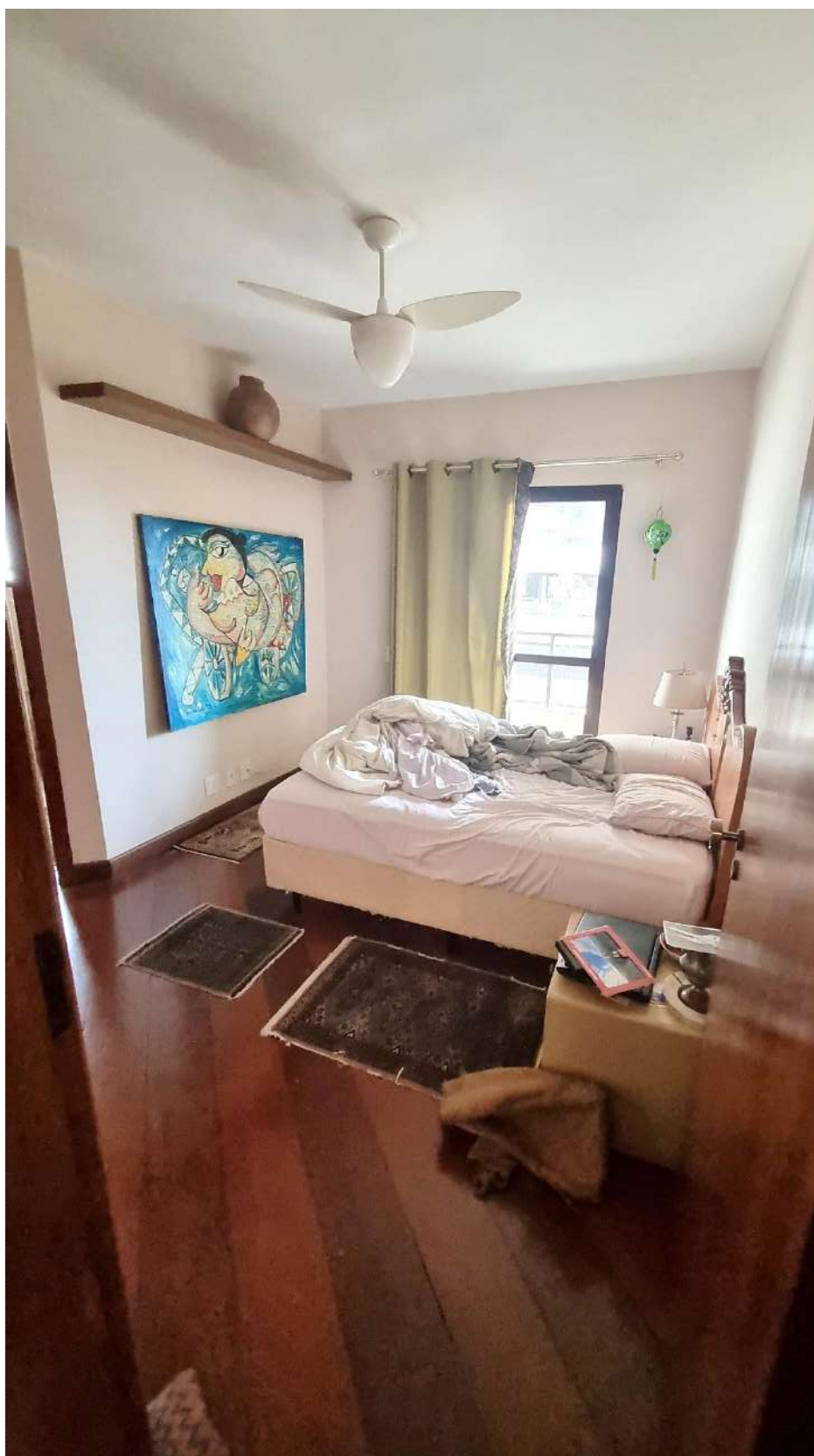


Foto 65 – Vista da suíte 1

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 66 – Outra vista da suíte 1

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 67 – Vista da varanda da suíte 1

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 68 – Vista da varanda da suíte 2

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

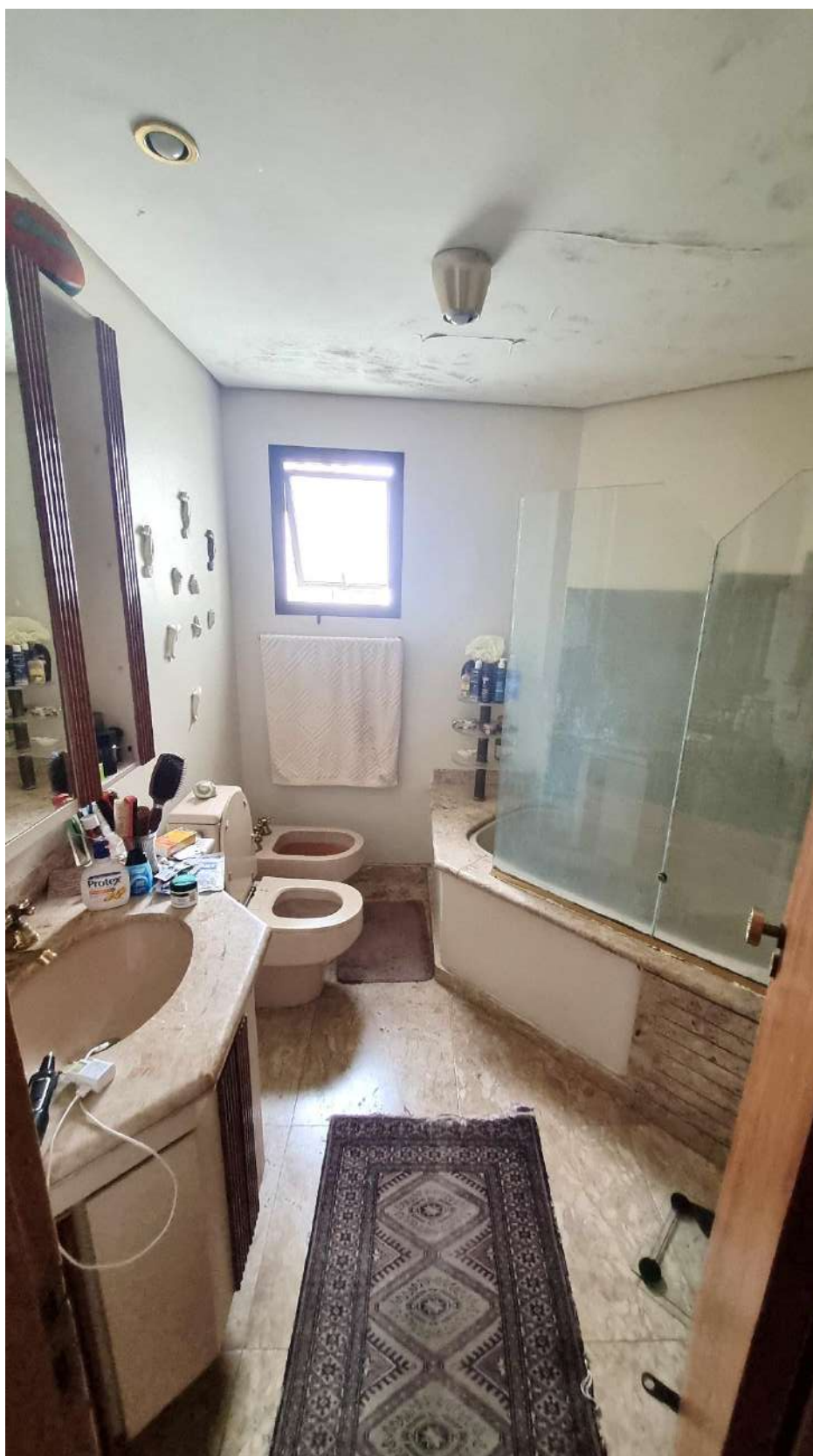


Foto 69 – Vista do banheiro da suíte 1

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

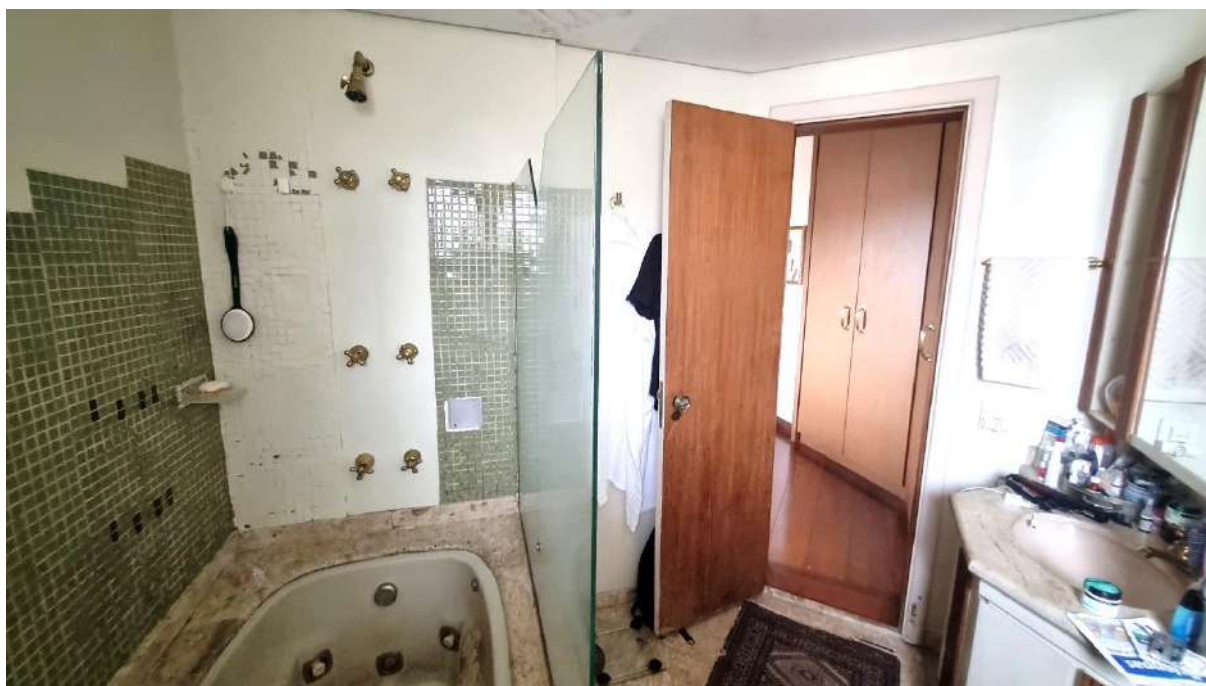


Foto 70 – Vista do banheiro da suíte 1

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 71 – Vista da suíte 3

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 72 – Vista da suíte 3

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 73 – Outra vista da suíte 3

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 74 – Vista do banheiro da suíte 3

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 75 – Outra vista do banheiro da suíte 3

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 76 – Vista do acesso a suíte 2

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 77 – Vista do acesso a suíte 4

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

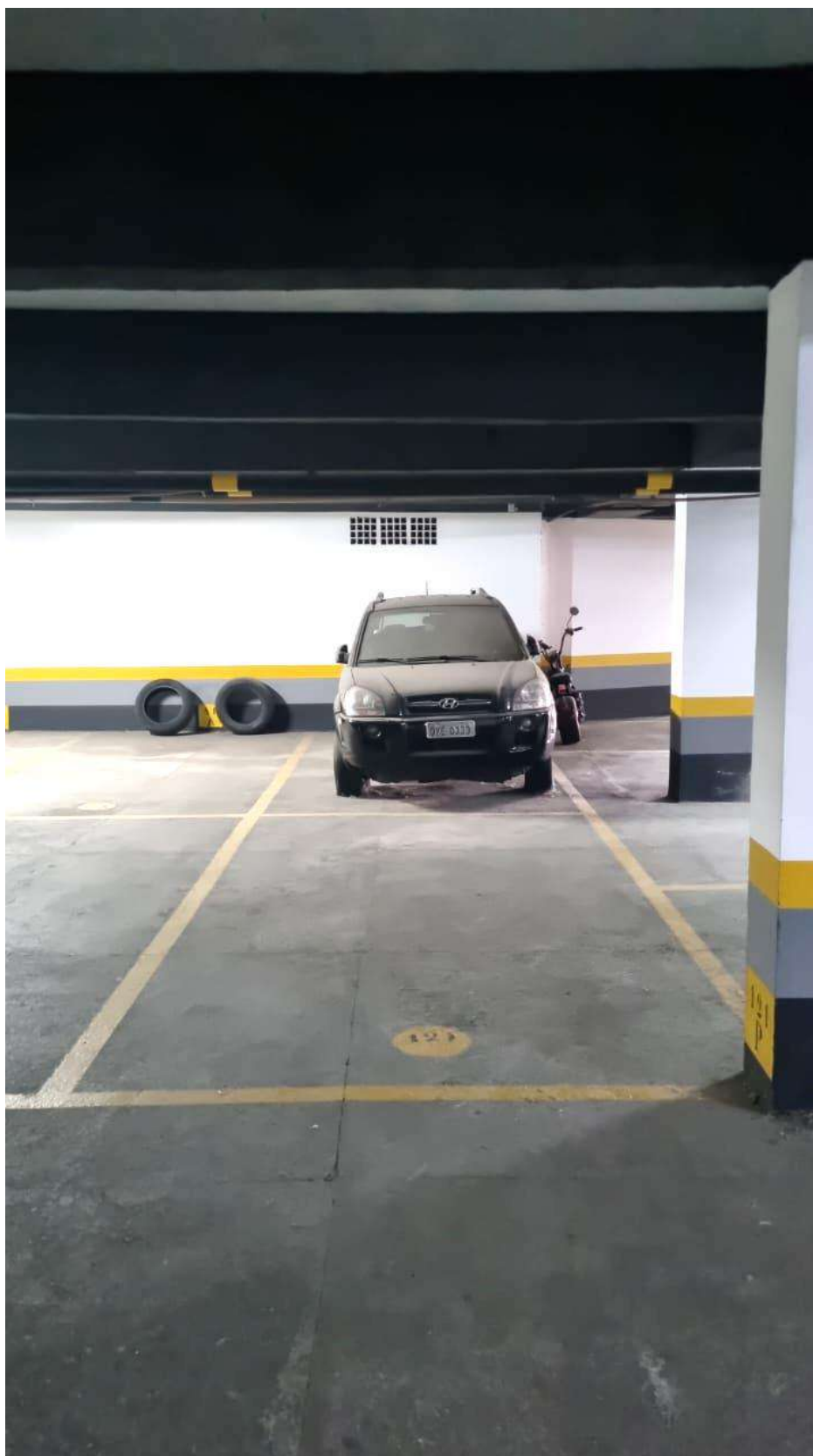


Foto 78 – Vista das vagas de garagem no 2º subsolo

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 79 – Detalhe da numeração das vagas de garagem no 2º subsolo

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 80 – Vista das vagas de garagem no 2º subsolo

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

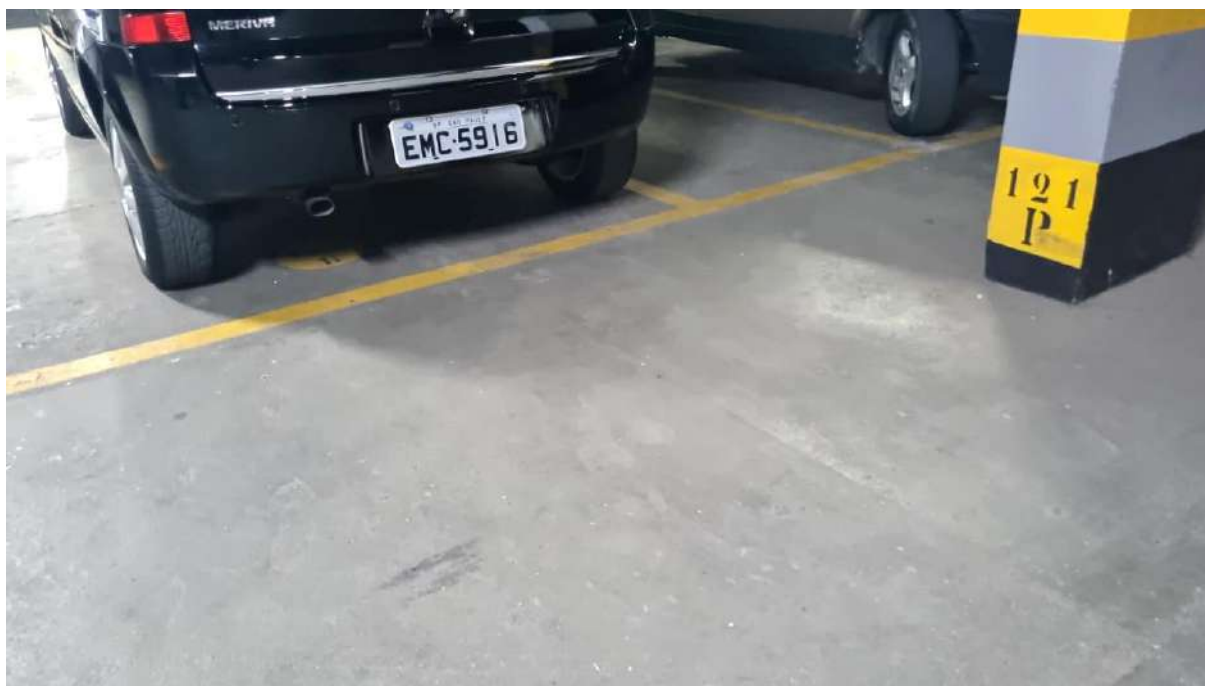


Foto 81 – Detalhe da numeração das vagas de garagem no 2º subsolo

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Foto 82 – Vista do depósito do imóvel avaliando no 2º subsolo

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Na figura que segue, podemos observar a vista aérea do Condomínio Residencial Villa Montemaggiore:



O imóvel é uma unidade autônoma (apartamento) com **área privativa construída de 285,04 m², área comum construída de 212,11 m², nesta já incluída a área correspondente a 4 (quatro) vagas de garagem localizadas no 2º subsolo, com área total de 497,15 m², com fração ideal de 1,35018% no terreno, de acordo com a Matrícula nº 178.118 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP (fls. 379 a 387).**

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

II.III) DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

II.III.I) EDIFICAÇÃO

Área privativa a ser considerada no cálculo: 285,04 m².

Estado de conservação: bom/regular estado geral de conservação.

Nº de vagas: 4 (quatro) vagas de garagem.

III) FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o **valor de mercado para venda** do imóvel em tela.

IV) VISTORIA AO IMÓVEL

Foi realizada diligência ao imóvel no dia 12 de setembro de 2025, sendo acompanhada pelo filho da Requerida, Sr. Marcelo Ferreira.

V) DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

- MATRÍCULA Nº 178.118 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO / SP (FLS. 379 A 387).

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

VI) CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

Esta região é de natureza predominantemente residencial, de padrão médio / inferior e, diversos condomínios multifamiliares. Podemos destacar a Av. Geovanni Gronchi, Av. Hebe Camargo, Av. João Dias, marginal Pinheiros e a Av. das Nações Unidas - onde há linhas de ônibus que permitem a interligação da região a bairros vizinhos, apresentando, ainda, comércio de âmbito local.

Em relação ao potencial da região, nota-se que há uma grande quantidade de apartamentos destinados à venda.

VI.I) CARACTERÍSTICA FÍSICA

A topografia da região é acidentada.

VI.II) MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região em questão conta com melhoramentos públicos, tais como redes de água, esgoto, gás, elétrica, iluminação pública, telefonia e pavimentação asfáltica.

VI.III) SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

A região é dotada de transporte coletivo, coleta de lixo, serviço postal, segurança pública, instituições de ensino e financeiras, hospital, lazer e diversa gama de estabelecimentos comerciais.

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

VI.IV) DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário da região em que se encontra o imóvel avaliando é estruturado e atuante, sendo responsável por grande volume de ofertas e transações do setor.

O imóvel avaliando apresenta dimensões e faixa de valor inseridas média observada na sua região, conferindo-lhe desta forma razoável mercado de absorção e taxa de atratividade.

À vista do exposto, tem-se que o imóvel apresenta MÉDIA LIQUIDEZ.

VI.V) ZONEAMENTO

O imóvel encontra-se em ZM - Zona Mista, conforme as leis de uso e ocupação de solo do Município de São Paulo / SP.

VII) AVALIAÇÃO

VII.I) METODOLOGIA

Para a confecção do presente laudo, procedeu-se à busca de elementos, tendo como suporte avaliatório imóveis com as mesmas características do avaliando, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), com a Análise Estatística pela Metodologia Descritiva.

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Para tanto, procedemos à elaboração de uma homogeneização entre os referidos elementos comparativos, saneando os valores através de fórmulas matemáticas, de sorte a alcançar, então, o valor unitário (vu) do avaliando em função da área privativa.

O valor unitário básico de uma região é estabelecido para uma situação considerada "paradigma" em face de determinadas características e melhoramentos que predominam no imóvel avaliando, cuja homogeneização será apreciada para a situação paradigma.

VII.II) PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

A coleta de dados foi realizada em **outubro de 2025**.

O tratamento dos dados se houve mediante o emprego de **estatística descritiva**.

Foram coletados e utilizados **9 (nove)** imóveis nos cálculos.

VII.III) ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em obediência ao que prescreve o item 9 da NB 14653-3-2004 – Especificação das Avaliações, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, esta avaliação, de acordo com os resultados obtidos, foi enquadrada como de **Grau II** e **Precisão III**, para cálculo do valor de terreno.

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

VIII) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Para obtenção do valor de mercado do imóvel, procedeu-se na busca de elementos comparativos através do Método Comparativo de Dados do Mercado. Foram analisados 9 (nove) elementos situados nas proximidades do avaliando. Estes elementos sofreram uma homogeneização, com o fito de apurar:

- Fator Fonte (Ff): nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 5%, compensando-se, desta forma, sua superestimativa natural;

- Atualizações: vide planilha dos elementos comparativos;

- Fator vaga de garagem (Fvg): para os elementos com 2 (duas) vagas de garagem adotaremos o fator 1,020; para os elementos com 4 (quatro) vagas de garagem adotaremos o fator 1,040 e para os elementos com 5 (cinco) vagas de garagem adotaremos o fator 1,050;

- Fator localização (Floc): para os imóveis (Ed.) de localização boa, será adotado o fator 1,00;

- Vb = valor unitário das benfeitorias obtido pela tabela “Custos Unitários Básicos de Edificações – Mês de Ref.: setembro / 2.025, Fonte: Sinduscon, Padrão R8N = R\$ 2.108,47/m² - vide *Anexo I*;

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

- c = coeficiente referente ao padrão construtivo - os valores foram obtidos conforme TABELA DE VALORES UNITÁRIOS;

Observação: a TABELA DE COEFICIENTES – base R8N, foi obtida no livro “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – VERSÃO 2002/2006”.

- Idade aparente = idade aparente do imóvel em anos;

- Índice K: coeficiente de depreciação do imóvel (benfeitoria), pelo “método Ross/Heidecke”, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como seu estado de conservação. Tal fator é obtido considerando-se a vida útil do imóvel, a idade da edificação e seu estado;

$$\text{CUB Dep.} = V_b \times c \times K.$$

Será considerado como situação paradigma imóvel com as características do imóvel avaliando, ou seja, apartamento padrão superior com elevador – intervalo médio ($F_{pcr} = 2,406$); idade aparente de 25 anos e conservação boa/regular ($F_{kdr} = 0,757$); com 4 (quatro) vagas de garagem ($F_{vgr} = 1,040$), localização boa ($F_{locr} = 1,00$).

Segue planilha dos elementos comparativos, homogeneização da amostra e fotos dos elementos:

Fabrizio Zampieri

Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

CIDADE	BAIRRO	ELEM.	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES			CONSTRUÇÃO			PREÇO	LOCALIZAÇÃO	FATOR LOCAL	Nº VAGAS	SITUAÇÃO
			VIA		FONTE	CONTATO	TELEFONE	IDADE	PADRÃO	ÁREA ÚTIL (m²)					
São Paulo/SP	Paraíso do Morumbi	1	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 300		Zimmermann Imóveis	Marlon	(11) 3868-0255	25	2,406	285,04	2.300.000,00	boa	1,00	4	oferta
São Paulo/SP	Paraíso do Morumbi	2	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 350		Imovelum Vila Olímpia	Mariana	(11) 9987-0120	15	2,406	58,00	515.000,00	boa	1,00	2	oferta
São Paulo/SP	Paraíso do Morumbi	3	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 300		Mirante Imóveis	René	(11) 3871-8446	25	2,406	285,04	1.500.000,00	boa	1,00	4	oferta
São Paulo/SP	Paraíso do Morumbi	4	Rua Deputado Laércio Corte, nº 230		Grupo Urban Imóveis	Luz Maia	(11) 4210-1616	20	2,172	166,00	970.000,00	boa	1,00	2	oferta
São Paulo/SP	Paraíso do Morumbi	5	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 300		Foxter SP	Célio	(11) 5198-0818	25	2,406	285,04	1.990.000,00	boa	1,00	4	oferta
São Paulo/SP	Paraíso do Morumbi	6	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 300		Foxter SP	Célio	(11) 5198-0818	25	2,406	285,04	1.700.000,00	boa	1,00	4	oferta
São Paulo/SP	Paraíso do Morumbi	7	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 17		BR Imob Propertiees	Marcio	(11) 99359-3321	20	2,406	234,00	1.250.000,00	boa	1,00	4	oferta
São Paulo/SP	Paraíso do Morumbi	8	Rua Deputado Laércio Corte, nº116		Flow Imóveis	Fabiana	(11) 5071-2679	35	2,172	142,00	460.000,00	boa	1,00	2	oferta
São Paulo/SP	Paraíso do Morumbi	9	Rua Deputado Laércio Corte, nº 1200		Pharis Imóveis	Jeffersson	(11) 99623-0123	25	2,406	336,00	2.700.000,00	boa	1,00	5	oferta

Fabricio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA					
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU
1	2.300.000,00	0,95	não inf.	285,04	7.665,59
2	515.000,00	0,95	não inf.	58,00	8.435,34
3	1.500.000,00	0,95	não inf.	285,04	4.999,30
4	970.000,00	0,95	não inf.	166,00	5.551,20
5	1.990.000,00	0,95	não inf.	285,04	6.632,40
6	1.700.000,00	0,95	não inf.	285,04	5.665,87
7	1.250.000,00	0,95	não inf.	234,00	5.074,79
8	460.000,00	0,95	não inf.	142,00	3.077,46
9	2.700.000,00	0,95	não inf.	336,00	7.633,93
				Média	6.081,77
				L. Inf.	4.257,24
				L. Sup.	7.906,30
				Desvio	1.674,30
				CV	0,275

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO	
padrão	2,406
idade	25
vida	70
residual	20%
estado	2,50
kd (depreciação)	0,757
AU	285,04
vagas	4
fator vagas	1,040
Localização	1,00

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	8
t student	1,397
DESV. PADRÃO	1190,11
FÓRMULA	T X S/(N-1)^0,5
RESULTADO	587,81
VALOR MÉDIO	6046,19
VALOR MÍNIMO	5458,38
VALOR MÁXIMO	6634,00

Obs.: Será adotado o valor central.

Fabricao Zampieri

Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Homogeneização do fator depreciação (kd)				
N	Kd	Fkd	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.
1	0,757	1,0000	0,00	7.665,59
2	0,878	0,8619	-1.164,82	7.270,52
3	0,757	1,0000	0,00	4.999,30
4	0,800	0,9461	-299,27	5.251,93
5	0,791	0,9573	-283,13	6.349,27
6	0,791	0,9573	-241,87	5.424,00
7	0,837	0,9050	-482,34	4.592,44
8	0,534	1,4178	1.285,66	4.363,13
9	0,791	0,9573	-325,89	7.308,04
			Média	5.913,80
			L. Inf.	4.139,66
			L. Sup.	7.687,94
			Desvio	1.260,35
			CV	0,213

SIM

Homogeneização do fator localização				
N	LOCALI-ZAÇÃO	Fi	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.
1	1,00	1,00	0,00	7.665,59
2	1,00	1,00	0,00	8.435,34
3	1,00	1,00	0,00	4.999,30
4	1,00	1,00	0,00	5.551,20
5	1,00	1,00	0,00	6.632,40
6	1,00	1,00	0,00	5.665,87
7	1,00	1,00	0,00	5.074,79
8	1,00	1,00	0,00	3.077,46
9	1,00	1,00	0,00	7.633,93
			Média	6.081,77
			L. Inf.	4.257,24
			L. Sup.	7.906,30
			Desvio	1.674,30
			CV	0,275

SIM

Fabricao Zampieri

Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Homogeneização do fator padrão					Homogeneização do fator vagas					SANEAMENTO DA AMOSTRA				
N	padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	nº vagas	coef.	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Vu total	Saneamento		Saneamento	
						vagas					1	2	3	
1	2,406	1,0000	0,00	7.665,59	4	1,040	1,0000	0,00	7.665,59	7.665,59	7.665,59	7.665,59	7.665,59	
2	2,406	1,0000	0,00	8.435,34	2	1,020	1,0196	165,40	8.600,74	7.435,92	7.435,92	7.435,92	7.435,92	
3	2,406	1,0000	0,00	4.999,30	4	1,040	1,0000	0,00	4.999,30	4.999,30	4.999,30	4.999,30	4.999,30	
4	2,172	1,1077	598,06	6.149,26	2	1,020	1,0196	108,85	5.660,05	5.958,84	5.958,84	5.958,84	5.958,84	
5	2,406	1,0000	0,00	6.632,40	4	1,040	1,0000	0,00	6.632,40	6.349,27	6.349,27	6.349,27	6.349,27	
6	2,406	1,0000	0,00	5.665,87	4	1,040	1,0000	0,00	5.665,87	5.424,00	5.424,00	5.424,00	5.424,00	
7	2,406	1,0000	0,00	5.074,79	4	1,040	1,0000	0,00	5.074,79	4.592,44	4.592,44	4.592,44	4.592,44	
8	2,172	1,1077	331,55	3.409,01	2	1,020	1,0196	60,34	3.137,81	4.755,02	4.755,02	4.755,02	4.755,02	
9	2,406	1,0000	0,00	7.633,93	5	1,050	0,9905	-72,70	7.561,22	7.235,33	7.235,33	7.235,33	7.235,33	
				Média	6.185,06				Média	6.110,86	6.046,19	6.046,19	6.046,19	
				L. Inf.	4.329,54				L. Inf.	4.277,60	4.232,33	4.232,33	4.232,33	
				L. Sup.	8.040,57				L. Sup.	7.944,12	1.070,79	7.860,05	7.860,05	
				Desvio	1.587,89				Desvio	1.678,60				
				CV	0,257				CV	0,275				

Fabrizio Zampieri

Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação			Est.	Coef.					
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO			1	0,000%					
	MUITO BOM			15	0,032%					
Requer/recebeu pequenos reparo	BOM			2	2,520%					
	INTERMÉDIO			2,5	8,090%					
Requer reparações simples	REGULAR			3	18,100%					
	DEFICIENTE			3,5	33,200%					
Requer reparações importantes	MAU			4	52,600%					
	MUITO MAU			4,5	75,200%					
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO			5	100,00%					
				R\$N	2.108,47					
				ref.: setembro/2.025						
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Avaliando	25	70	2,5	20%	285,04	2,406	5.072,98	1446.00188	75,7%	1094.749,43
elemento 1	25	70	2,5	20%	285,04	2,406	5.072,98	1446.00188	75,7%	1094.749,43
elemento 2	15	70	2,0	20%	58,00	2,406	5.072,98	294.232,77	87,8%	258.448,54
elemento 3	25	70	2,5	20%	285,04	2,406	5.072,98	1446.00188	75,7%	1094.749,43
elemento 4	20	70	2,5	20%	166,00	2,172	4.579,60	760.213,08	80,0%	608.344,22
elemento 5	25	70	2,0	20%	285,04	2,406	5.072,98	1446.00188	79,1%	1143.567,93
elemento 6	25	70	2,0	20%	285,04	2,406	5.072,98	1446.00188	79,1%	1143.567,93
elemento 7	20	70	2,0	20%	234,00	2,406	5.072,98	1187.077,04	83,7%	993.113,50
elemento 8	35	70	3,5	20%	142,00	2,172	4.579,60	650.302,75	53,4%	347.261,67
elemento 9	25	70	2,0	20%	336,00	2,406	5.072,98	1704.520,88	79,1%	1348.017,21

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, 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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
NOTA Observar subseção 9.1. PONTOS					10

Grau				II
Graus	III	II	I	
Pontos Mínimos	10	6	4	
Itens obrigatório no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Nota Observar subseção 9.1.				

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Nota Observar subseção 9.1.			

Precisão III

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

O cálculo do valor de mercado (Vt) do imóvel avaliando, foi obtido conforme tabela abaixo:

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Área útil (m²)	285,04
Vu construção (R\$/m²)	6.046,19
Valor total (R\$)	1.723.405,93
Valor Arredondado (R\$)	1.723.400,00

IX) CONCLUSÃO

Resultado da avaliação, segundo preceito normativo, que permite ao avaliador arredondar, a menor ou maior, até o limite do valor apurado:

Valor de Mercado para Venda (ref.: outubro / 2.025)

R\$ 1.723.400,00

(Um milhão, setecentos e vinte e três mil e quatrocentos reais).

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

X) ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 87 (oitenta e sete) folhas de um só lado, sendo esta última datada e assinada, integrando-o, ainda, dois anexos.

São Paulo, 9 de outubro de 2.025.

Fabrizio Zampieri

Engenheiro Civil

CREA/SP nº 5060843780

ANEXOS

- **Anexo I** – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS COMPARATIVOS.
- **Anexo II** – FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS.

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

ANEXO I

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO E DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS**

[illegible]

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil

A N E X O I I

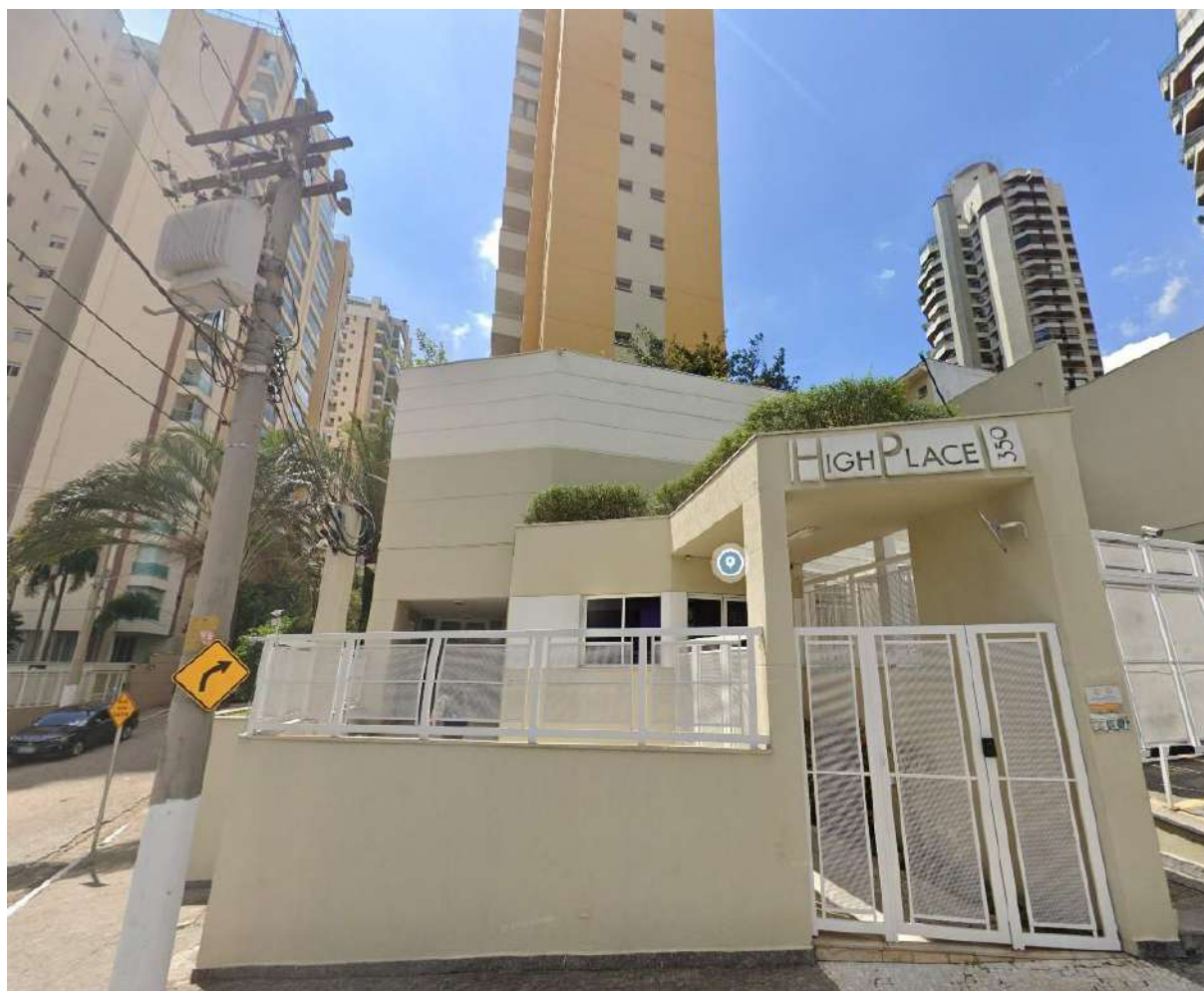
FOTOGRAFIAS DESCRITIVAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	1, 3, 5 e 6	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 300
-------	-------------	--------------------------------------

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	2	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 350
-------	---	--------------------------------------

Fabricao Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	4	Rua Deputado Laércio Corte, nº 230
-------	---	------------------------------------

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	7	Rua Doutor Chibata Miyakoshi, nº 17
-------	---	-------------------------------------

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	8	Rua Deputado Laércio Corte, nº116
-------	---	-----------------------------------

Fabrizio Zampieri
Perícias e Avaliações de Engenharia Civil



Elem.	9	Rua Deputado Laércio Corte, nº 1200
-------	---	-------------------------------------