

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 01: Resumo

| IDENTIFICAÇÃO |                                                                                           |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Endereço      | Av. Dr. Cândido Motta Filho, 500, 05351-000 – Ap nº 102 – Edifício Vicenza – Torre Veneto |
| Bairro        | Cidade São Francisco                                                                      |
| Cidade-UF     | São Paulo                                                                                 |

| PROPRIEDADE         |                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|
| Executado           | Evaldo Polastri                                             |
| Documentos          | Matrícula: 220.135 - Número de Contribuinte: 160.283.0022-4 |
| Registro de Imóveis | 18º Oficial de Registro de Imóveis                          |

| ÁREA DO IMÓVEL |         |     |
|----------------|---------|-----|
| Matrícula      | 220.135 | --- |
| Área Privativa | 71,55   | m2  |
| Área Comum     | 82,51   | m2  |
| Área Total     | 154,06  | m2  |
| Fração Ideal   | 0,3637  | %   |

## **ESCOPO**

### **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado na Av. Dr. Cândido Motta Filho, 500 – AP nº 102 – Edifício Vicenza – Torre Veneto. Cidade São Francisco, 05351-000 – São Paulo – sob a matrícula de nº 220.135 - Livro nº 2 (18º Oficial de Registro de Imóveis), número de Contribuinte: 160.283.0022-4.

### **2. EXEQUENTE**

Paulo José Pinto da Fonseca.

### **3. EXECUTADO**

Evaldo Polastri.

### **4. FINALIDADE**

Inexequibilidade do Título / Inexigibilidade da Obrigação.

### **5. OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

### **6. OBJETO**

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao 18º Oficial de Registro de Imóveis, matrícula de número 220.135.

## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

#### **A avaliação se baseia:**

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

## 7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 30 de outubro de 2023, às 13h00 horas.
- A vistoria foi acompanhada pelos inquilinos Roseli e Fernando.
- O imóvel está atualmente locado.

## 8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 02: Características do imóvel

| ÁREA DO IMÓVEL |         |     |
|----------------|---------|-----|
| Matrícula      | 220.135 | --- |
| Área Privativa | 71,55   | m2  |
| Área Comum     | 82,51   | m2  |
| Área Total     | 154,06  | m2  |
| Fração Ideal   | 0,3637  | %   |

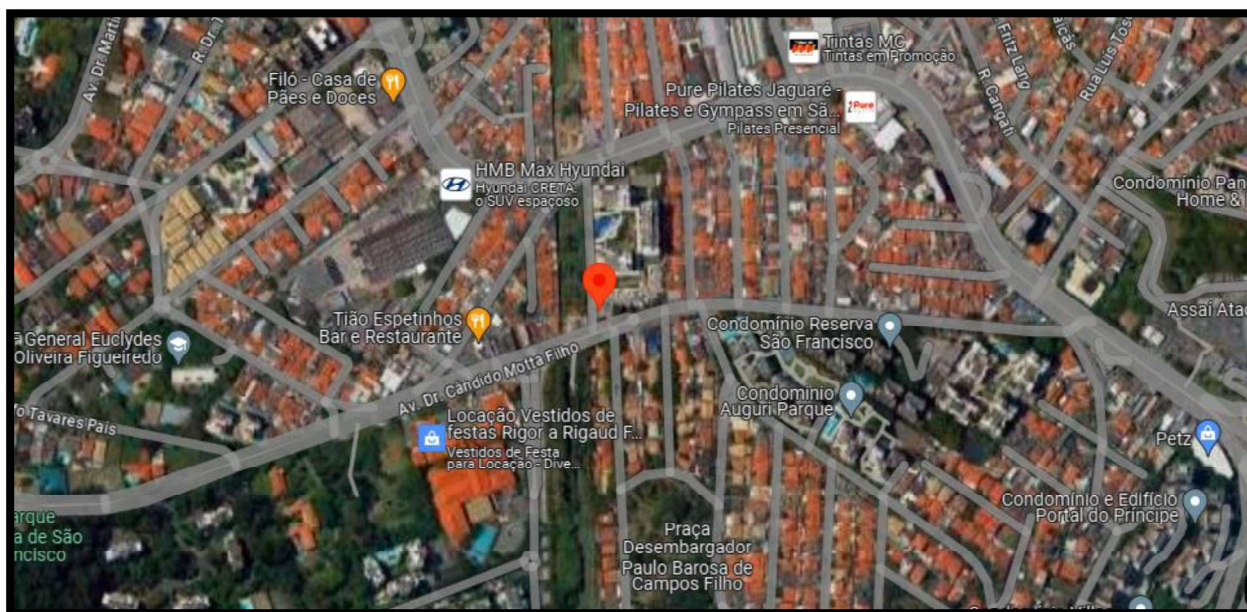
No caso do imóvel, fora observado: um apartamento de 3 dormitórios sendo 1 suíte, 1 sala, 1 cozinha, 1 lavanderia, 1 banheiro, 1 varanda e 2 vagas de garagem.

No condomínio, fora observado: Quadra poliesportiva, piscina descoberta e coberta, churrasqueira, salão de festas, salão gourmet, academia, sauna, SPA, lan house, espaço musical, brinquedoteca, playground.

### 8.1 LOCALIZAÇÃO

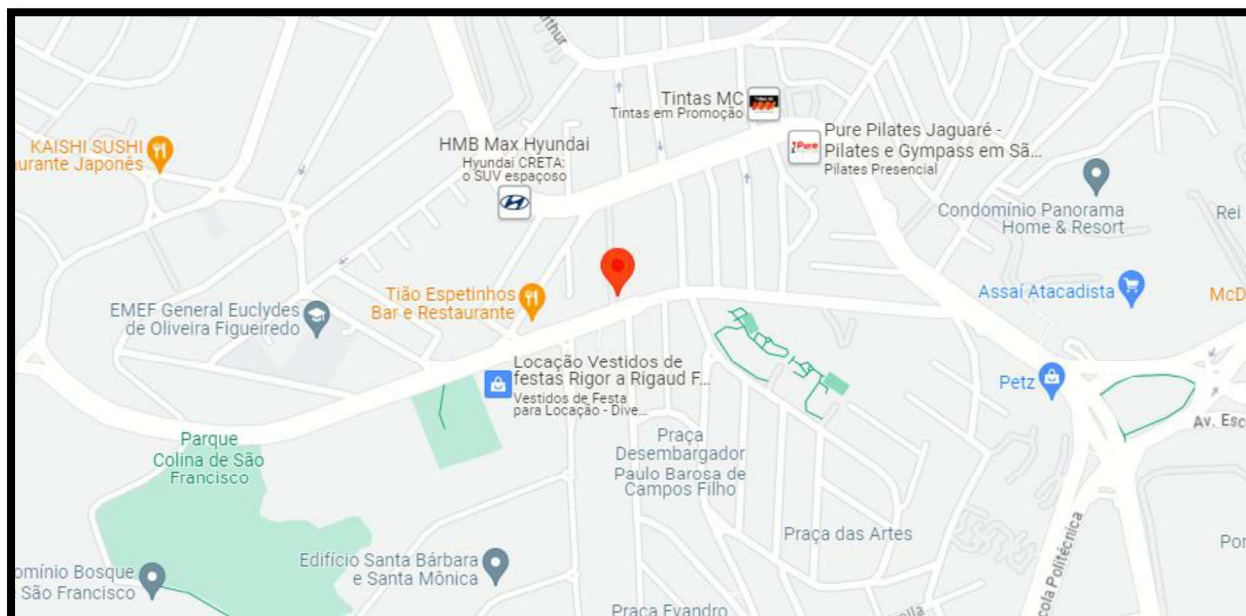
O imóvel, objeto desta avaliação está situado à na Av. Dr. Cândido Motta Filho, 500 – AP nº 102 – Edifício Vicenza – Torre Veneto. Cidade São Francisco, 05351-000 – São Paulo. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

Figura 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 17/11/2023

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 17/11/2023

## 8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

|                                 |                                                                         |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Densidade de Ocupação:          | Alta                                                                    |
| Padrão Econômico da região      | Médio                                                                   |
| Intensidade de Tráfego:         | Alto                                                                    |
| Principais Pólos de Influência: | Parque Colina São Francisco; Continental Shopping; Bosque da Amizade    |
| Principal Via de Acesso:        | Av. Jaguaré; Av. Corifeu de Azevedo Marques; Av. Dr. Martin Luther King |
| Uso Predominante:               | Mista                                                                   |

## 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área privativa do “apartamento” é de 71,55m<sup>2</sup> conforme a matrícula de número 220.135 do 18º Oficial Registro de Imóveis.

Figura 4: Matrícula nº 220.135

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 220.135      ficha: 01

**DÉCIMO OITAVO**  
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Bel. Bernardo Oswaldo Francoz  
Registrador

São Paulo, 21 de janeiro de 2014

**IMÓVEL:** O APARTAMENTO Nº 102, “TIPO C”, localizado no 10º pavimento do “EDIFÍCIO VICENZA”, da TORRE VENETO – (TORRE 3), do Setor Condominial designado SUB-CONDOMÍNIO ALLEGRA RESIDENZA, integrante do “CONDOMÍNIO GERAL” denominado “VILA ALLEGRA SÃO FRANCISCO”, situado na AVENIDA DOUTOR CÂNDIDO MOTTA FILHO, nº 500, fundos com a AVENIDA CORIFEU DE AZEVEDO MARQUES, na Zona “Q”, 13º Subdistrito - Butantã, com área privativa coberta de 71,55m<sup>2</sup>, área comum de 82,51m<sup>2</sup>, área total de 154,06m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3637 no solo e nas outras partes comuns do condomínio. Cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem indeterminadas localizadas no pavimento nível 1 ou pavimento nível 2.

**CADASTRO:** CONTRIBUINTE nº 160.283.0022-4, em maior área.

| SITUAÇÃO       |   |                          |  |                           |  |
|----------------|---|--------------------------|--|---------------------------|--|
| Meio de quadra | X | Meio de quadra/ 1 frente |  | Meio de quadra/ 2 frentes |  |
| Esquina        |   | Duas esquinas            |  | Quadra inteira            |  |
| Uma entrada    | X | Acesso por servidão      |  | Encravado                 |  |

| TOPOGRAFIA              |   |                    |  |                     |  |
|-------------------------|---|--------------------|--|---------------------|--|
| Plano - no nível da rua | X | Acima do nível     |  | Abaixo do nível     |  |
| Aclive - leve           |   | Aclive - moderado  |  | Aclive - acentuado  |  |
| Declive - leve          |   | Declive - moderado |  | Declive - acentuado |  |

| SERVIÇOS PÚBLICOS  |   |                        |   |
|--------------------|---|------------------------|---|
| Rede de água       | X | Rede telefônica        | X |
| Energia elétrica   | X | Rede de internet       | X |
| Rede de esgoto     | X | Rede de águas pluviais | X |
| Iluminação pública | X | Transporte coletivo    | X |
| Guias e sarjetas   | X | Gás canalizado         | X |
| Pavimentação       | X | Coleta de lixo         | X |

| SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIO DE 1 KM |   |                              |   |
|-----------------------------------------|---|------------------------------|---|
| Comércio                                | X | Igreja                       | X |
| Serviços gerais                         | X | Rede de saúde/hospital       | X |
| Segurança pública                       | X | Rede bancária/ Casa lotérica | X |
| Área de lazer/ Cultura                  | X | Estabelecimento de Ensino    | X |
| Correio                                 | X | Hotel / pousada              | X |
| Transportes Coletivos                   | X | Parque / Área verde          | X |

## 8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento localizado no 10º pavimento do Edifício Vicenza, com área privativa de 71,55m², de padrão construtivo médio e o estado de conservação da construção é classificado como entre novo e regular.

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do imóvel temos:

**Estado geral:** entre novo e regular.

**Fachada / face frontal:** Pintura simples, portão de ferro para entrada dos moradores e visitantes, portão de ferro para entrada dos veículos e uma portaria com fechamento em vidro.

## 9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Entrada do condomínio



Imagem 2 – Vista lateral do condomínio



Imagem 3 – Vista lateral do condomínio



Imagem 4 – Entrada do condomínio

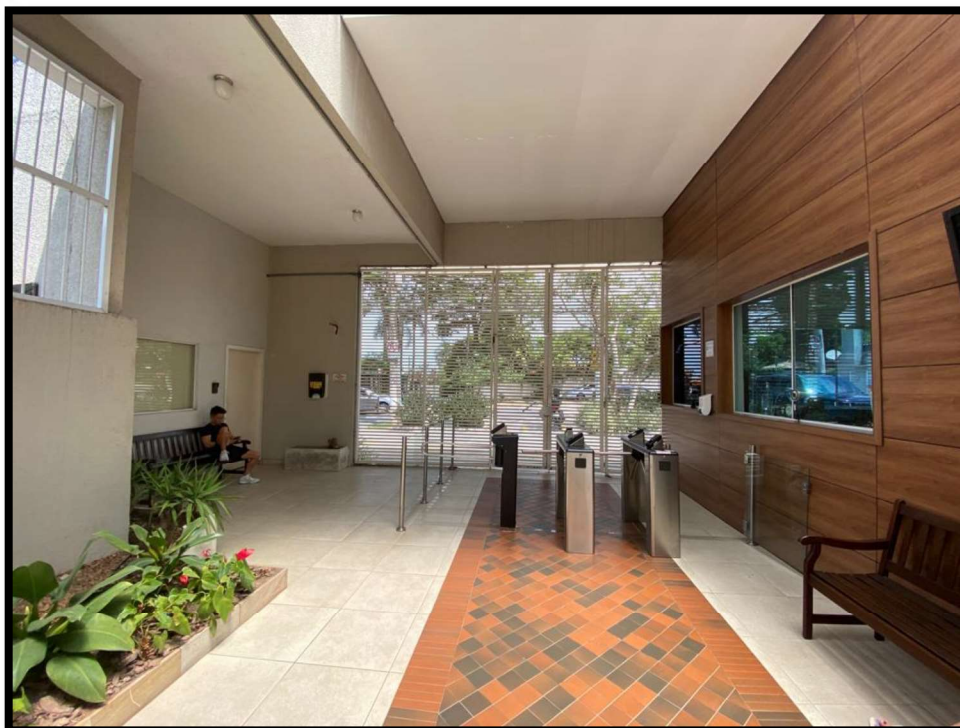


Imagem 5 – Entrada do condomínio



Imagem 6 – Área comum do condomínio



Imagem 7 – Fachada do Edifício



Imagem 8 – Hall de entrada do Edifício



Imagem 9 – Hall do apartamento

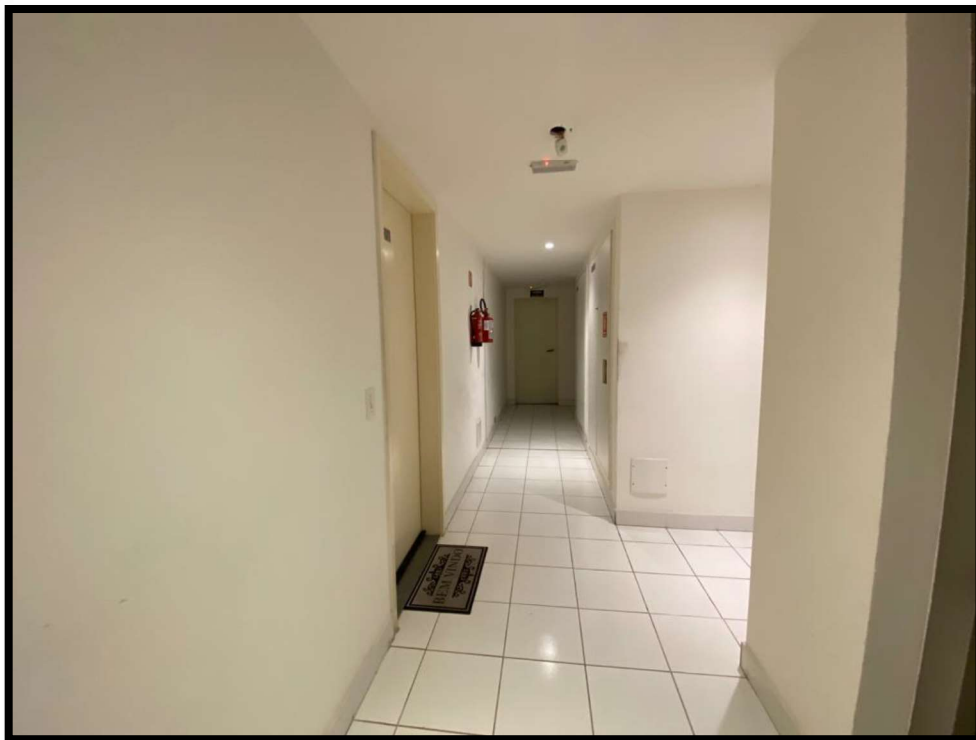


Imagem 10 – Hall do apartamento



Imagem 11 – Sala



Imagem 12 – Sala

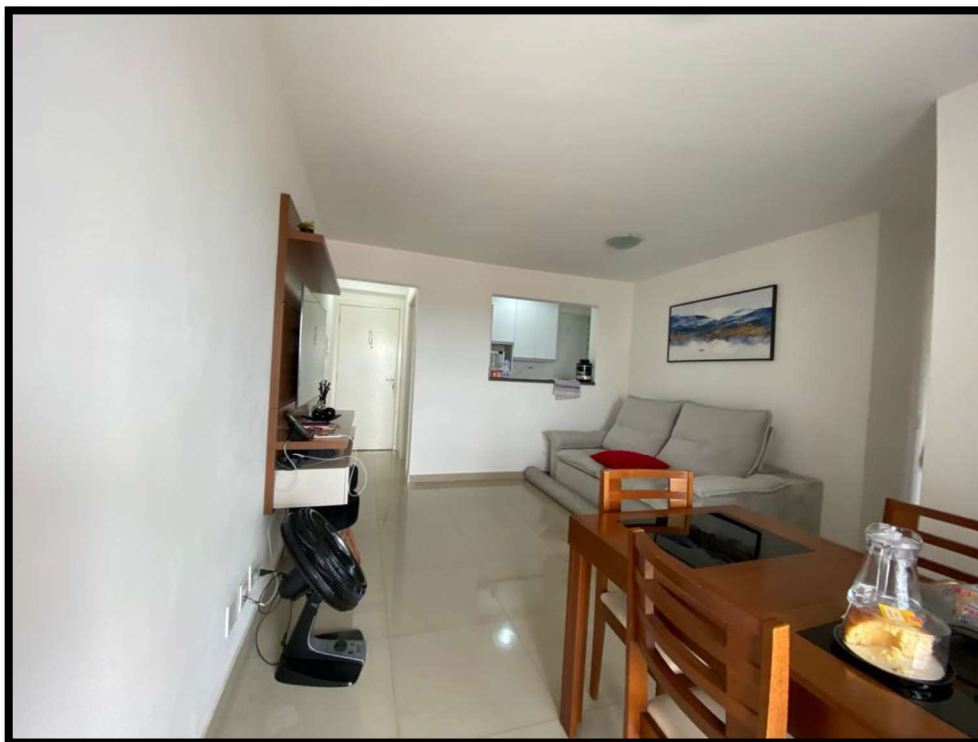


Imagem 13 – Cozinha



Imagem 14 – Cozinha



Imagem 15 – Lavanderia

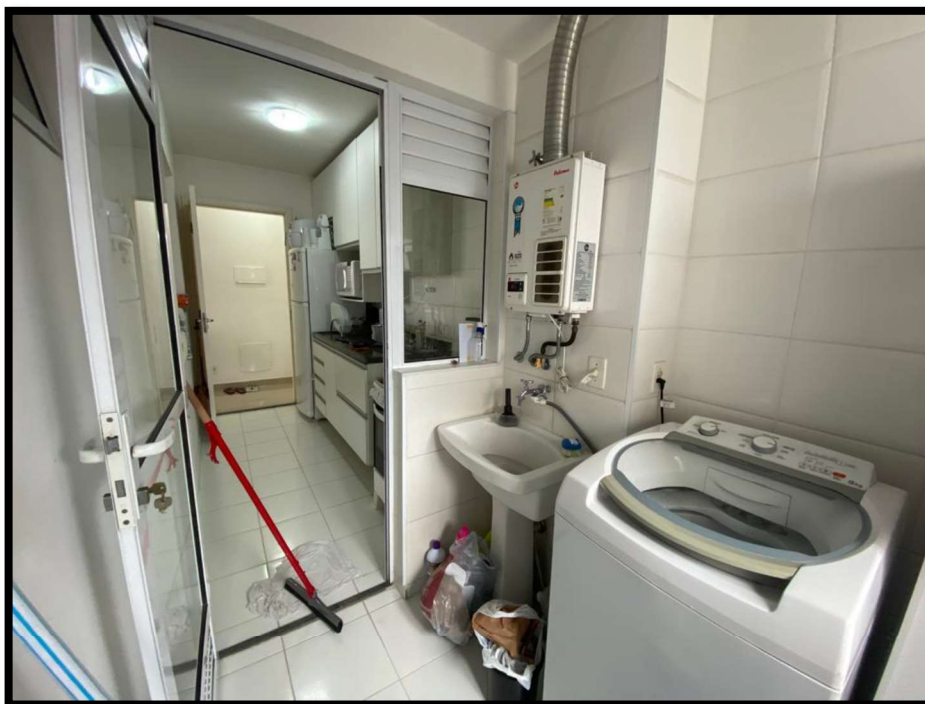


Imagem 16 – Corredor



Imagem 17 – Banheiro social



Imagem 18 – Dormitório 1



Imagem 19 – Dormitório 1



Imagem 20 – Dormitório 2



Imagem 21 – Dormitório 2



Imagem 22 – Dormitório 3 (suíte)

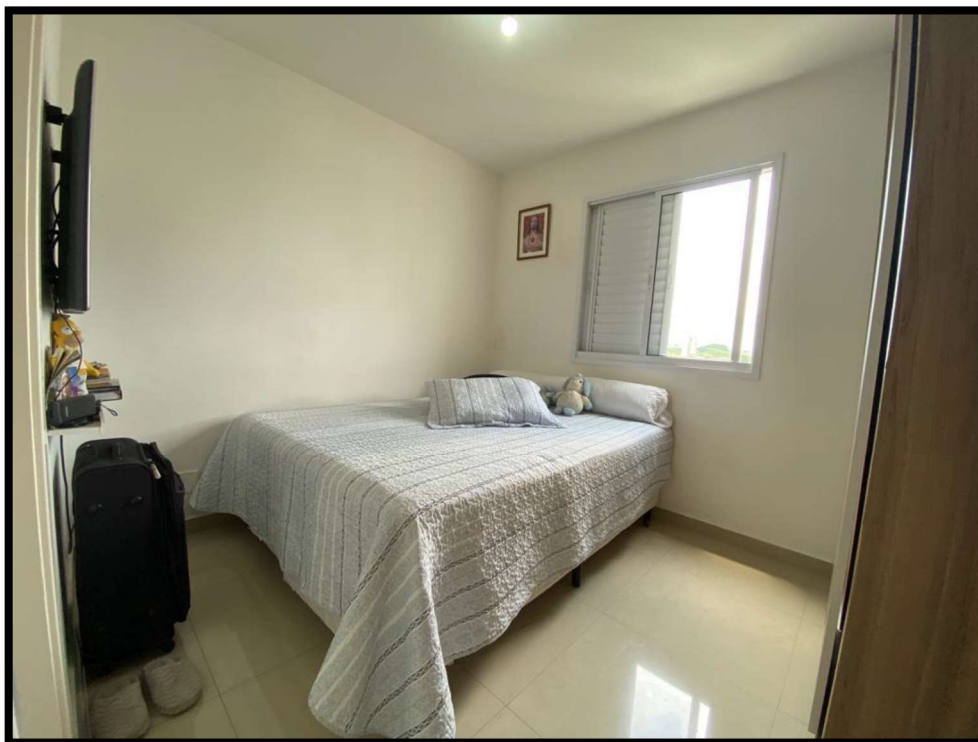


Imagem 23 – Dormitório 3 (suíte)



Imagem 24 – Banheiro do dormitório 3 (suíte)



Imagem 25– Vista da área de lazer do condomínio

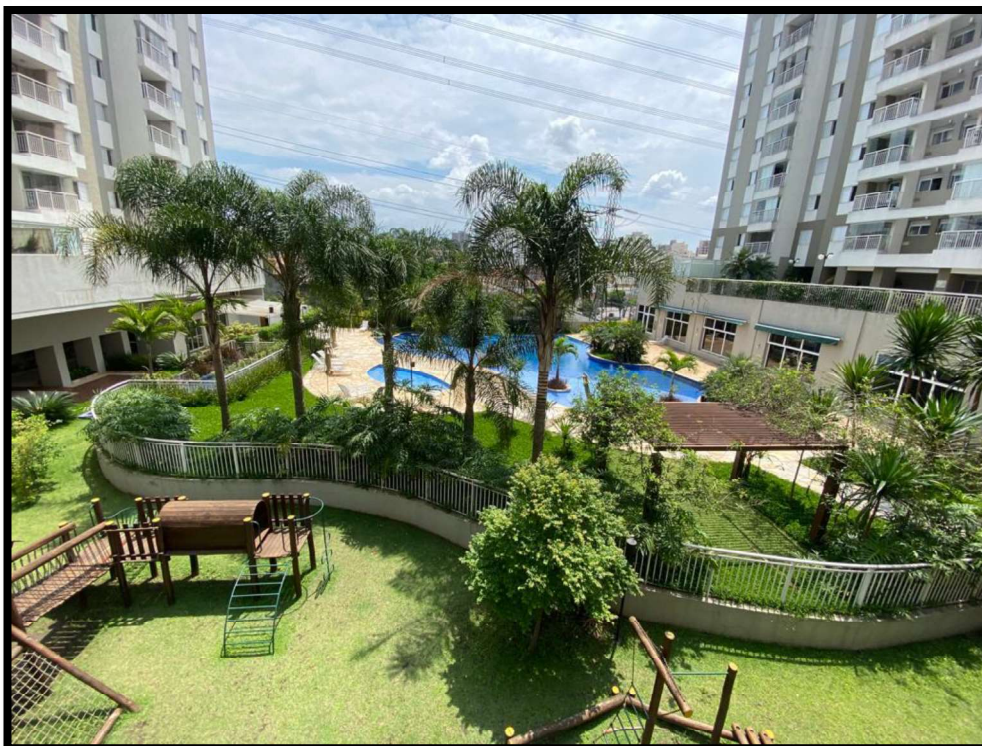


Imagem 26– Academia



Imagem 27– Área de SPA



Imagem 28– Sauna



Imagem 29– Piscina coberta

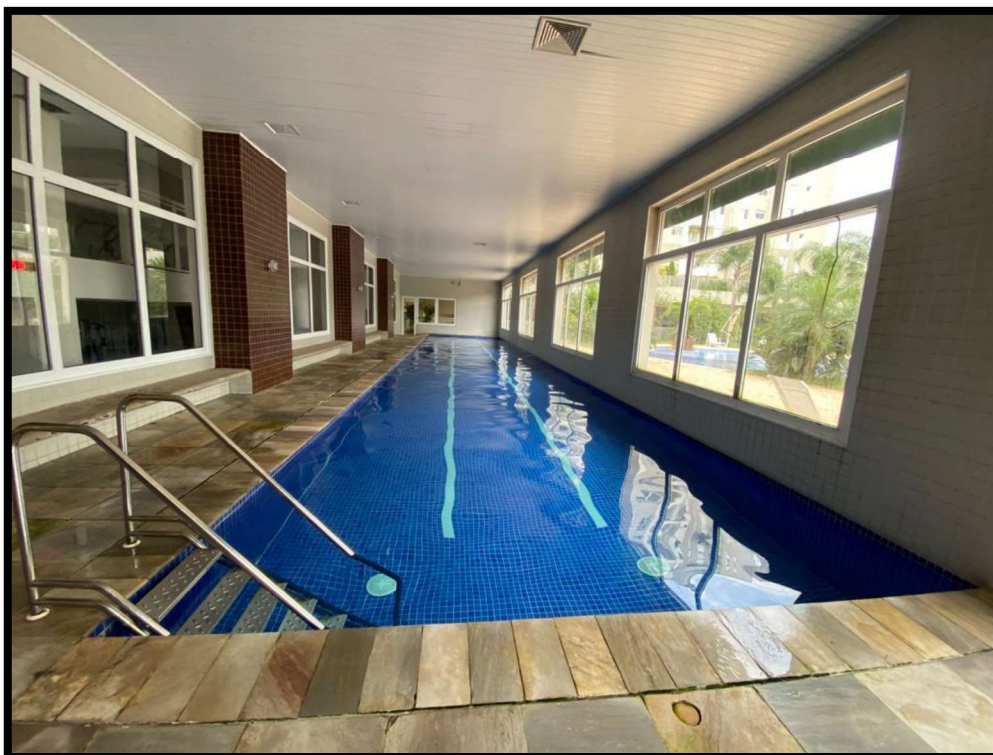


Imagem 30– Piscina externa

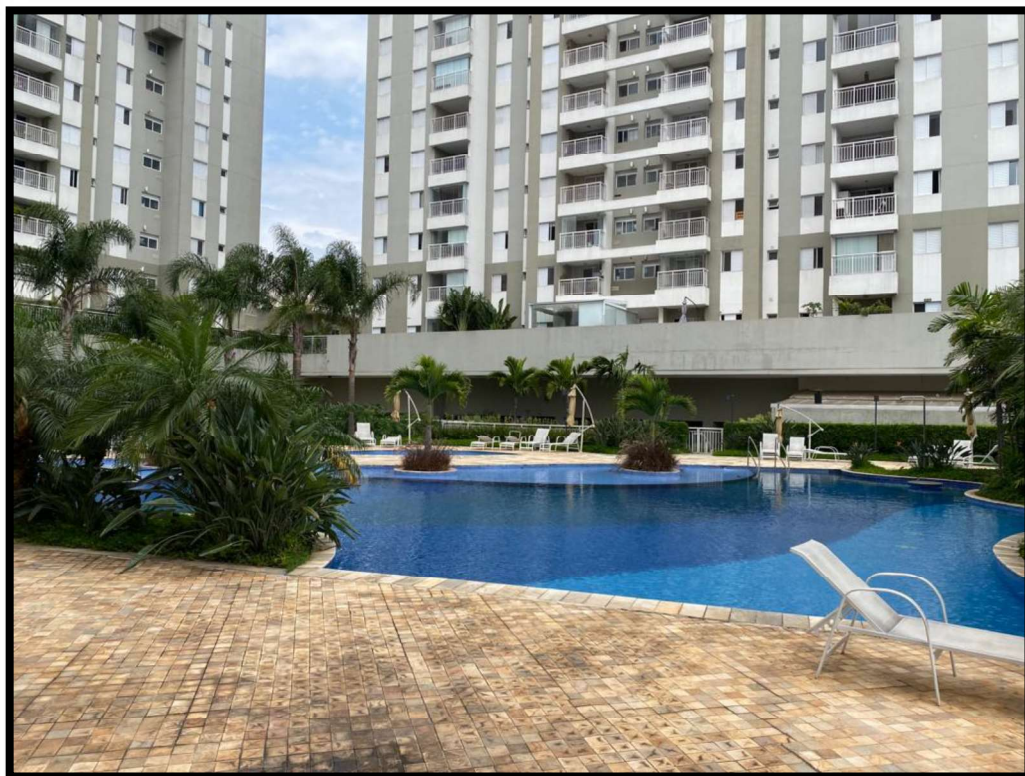


Imagem 31– Salão de Jogos

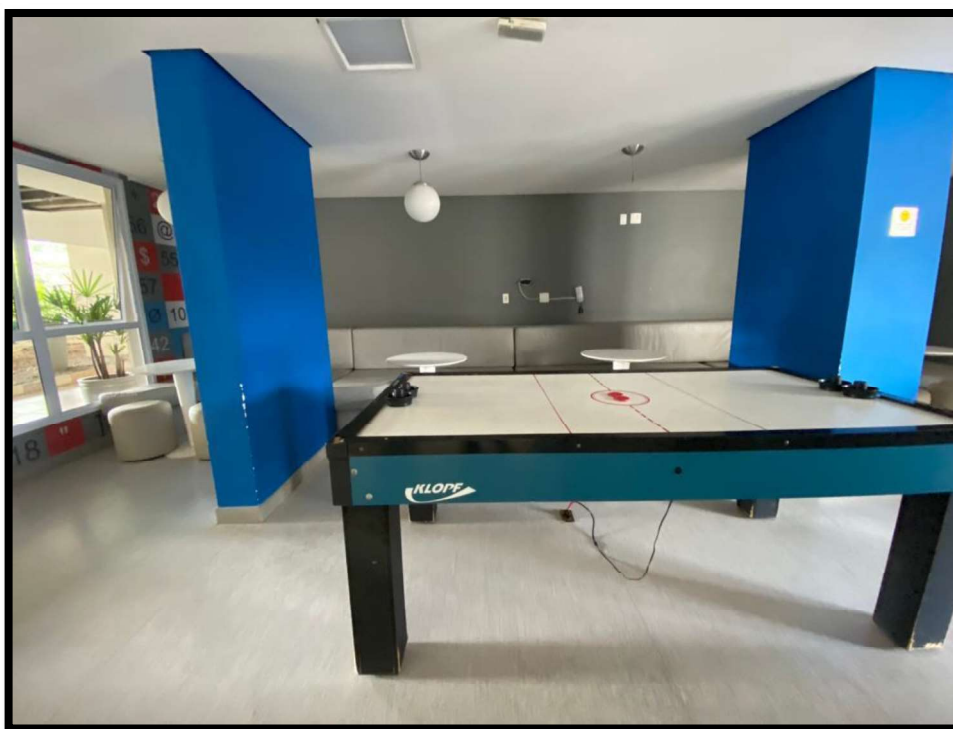


Imagem 32– Espaço musical



Imagem 33– Lan House

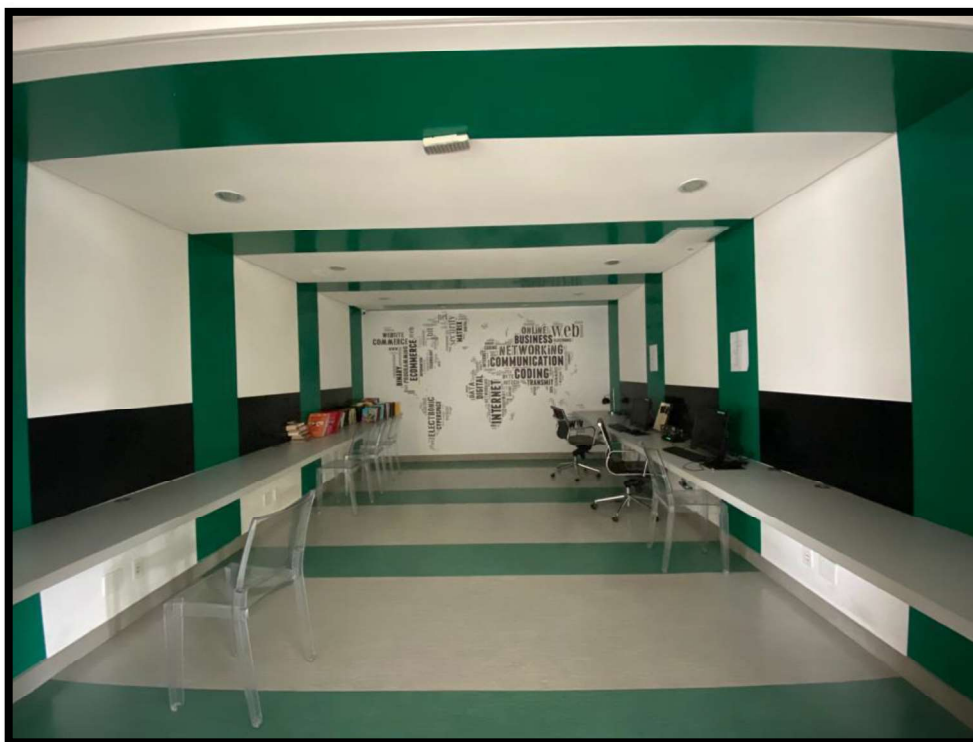


Imagem 34– Playground



Imagem 35– Brinquedoteca



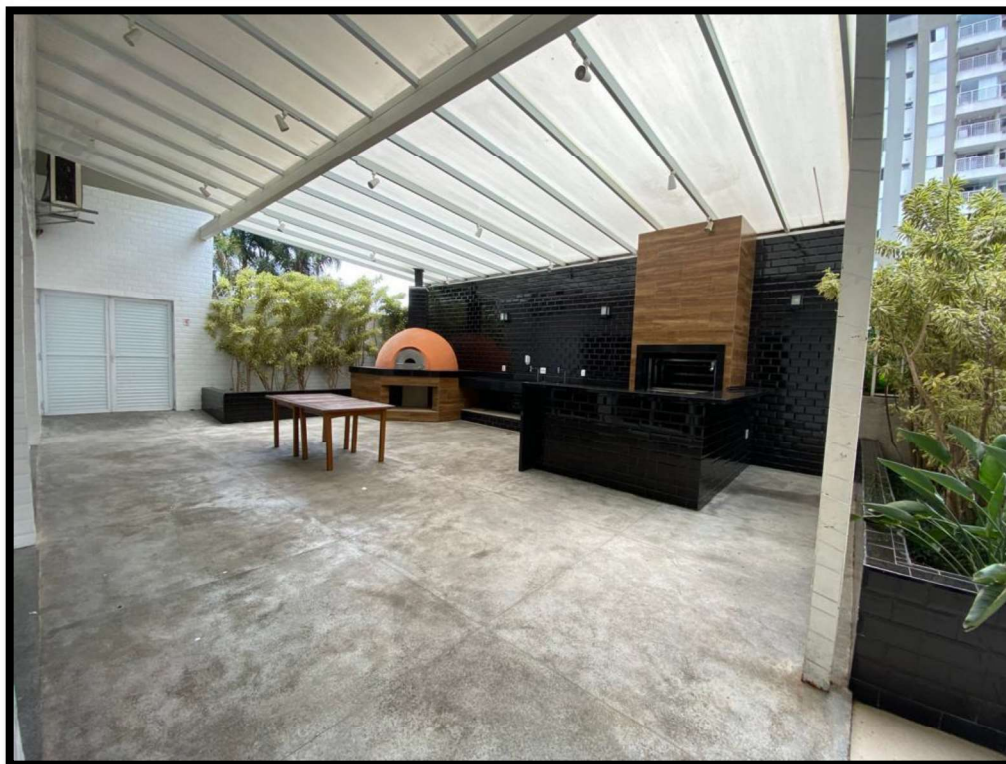
Imagem 36– Salão de festas infantil



Imagem 37– Salão de festas integrado com churrasqueira



Imagem 38– Salão de festas integrado com churrasqueira



## 10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo médio e o estado de conservação da construção é classificado como entre novo e regular.

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do

mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

## 12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

### 13. ELEMENTOS

| <b><u>Elemento 01</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Cidade São Francisco                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Área privativa:</b> 72m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Valor:</b> R\$ 679.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Informante:</b> LIGUE IMOVEIS S/S LTDA - (11) 3766-7733                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-sp-72m2-id-2557771457/?itl_id=1000138&amp;itl_name=zap - recommendations-container cooccurrence to zap pagina-produto">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-vila-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-sp-72m2-id-2557771457/?itl_id=1000138&amp;itl_name=zap - recommendations-container cooccurrence to zap pagina-produto</a> |

zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

Criar Conta Entrar

fotos (58) mapa

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa- / Zona Oeste / Vila São Francisco / Avenida Doutor Cândido Motta Filho

**Apartamento com 2 Quartos à venda, 72m² - Vila São Francisco**

apartamento para comprar em  
Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Vila São Francisco, São Paulo - SP

**R\$ 679.000**  
condomínio R\$ 800 • IPTU R\$ 176

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

| <b><u>Elemento 02</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Cidade São Francisco                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Área privativa:</b> 72m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Valor:</b> R\$ 700.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Informante:</b> Marcos Stewers Oliveira - (11) 2538-5725                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-cidade-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-sp-72m2-id-2658659153/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-lavanderia-coletiva-cidade-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-sp-72m2-id-2658659153/</a> |

zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descobrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar Conta Entrar

fotos e vídeo (13) mapa

ERS

MARCOS STEWERS

MARCOS STEWERS

MARCOS STEWERS

MARCOS STEWERS

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Cidade São Francisco / Avenida Doutor Cândido Motta Filho

**Apartamento com 3 Quartos à venda, 72m<sup>2</sup> - Cidade São Francisco**

apartamento para comprar em  
Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Cidade São Francisco, São Paulo - SP

**R\$ 700.000**  
condomínio R\$ 880 • IPTU R\$ 260

72 m<sup>2</sup> 3 quartos 2 vagas 2 banheiros

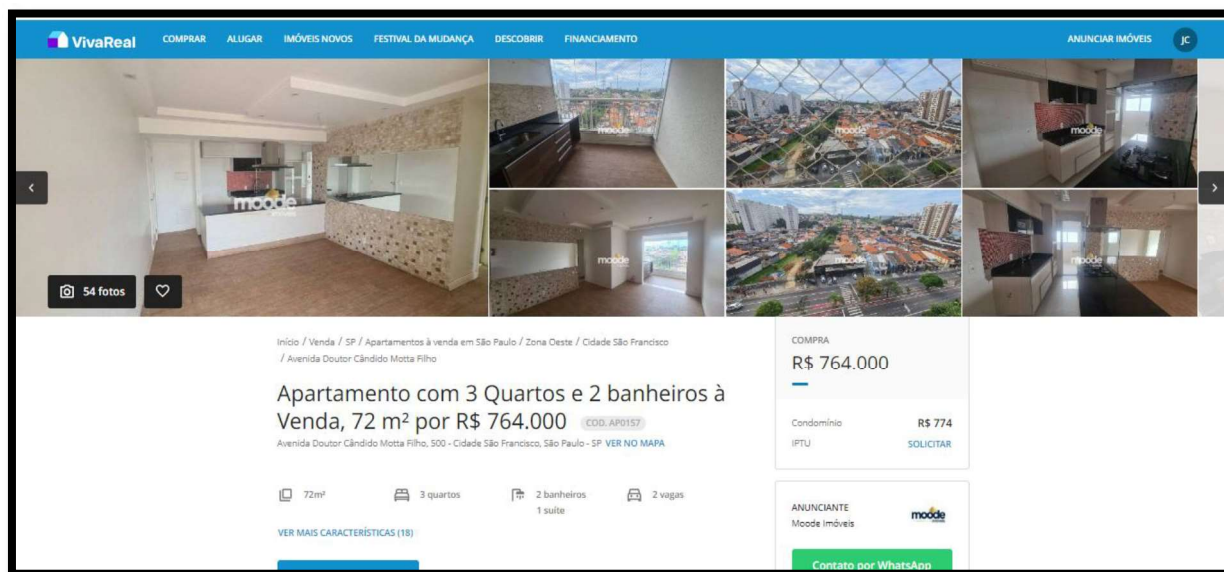
Envie uma mensagem

Nome

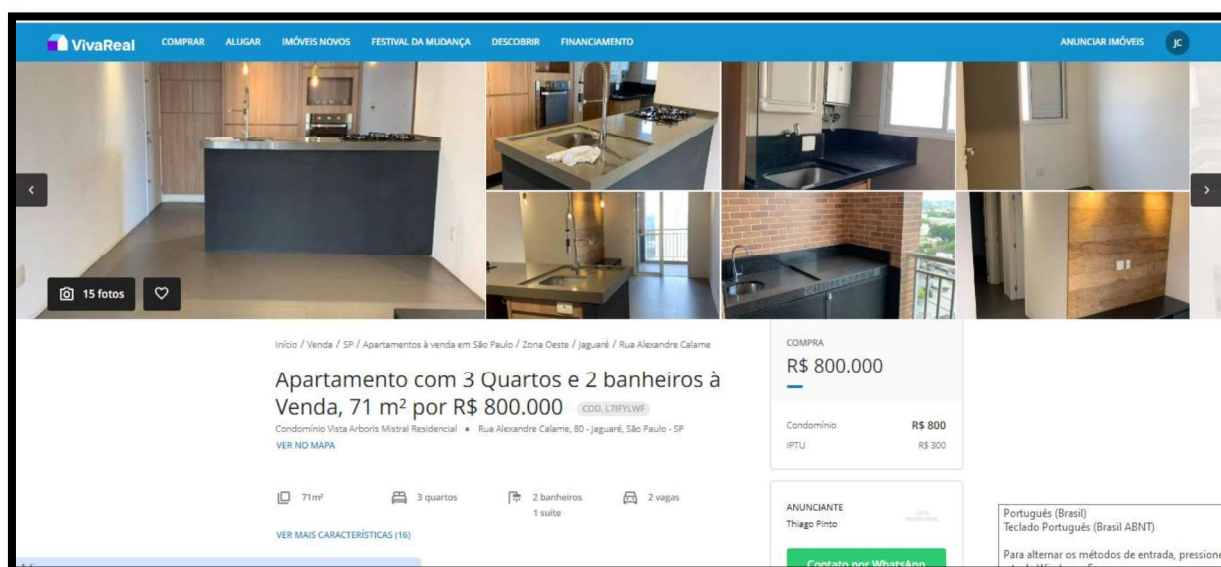
Telefone

E-mail

| <b><u>Elemento 03</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Cidade São Francisco                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Área privativa:</b> 72m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Valor:</b> R\$764.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Informante:</b> Moode Imóveis - (11) 93935-9353                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cidade-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS764000-id-2623044523/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cidade-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS764000-id-2623044523/</a> |



| <b><u>Elemento 04</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Rua Alexandre Calame, 80 - Jaguaré, São Paulo – SP                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Área privativa:</b> 71m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Valor:</b> R\$ 800.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Informante:</b> Thiago Pinto - (11) 98419-6009                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-71m2-venda-RS800000-id-2470267796/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-71m2-venda-RS800000-id-2470267796/</a> |



| <b><u>Elemento 05</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Cidade São Francisco                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Área privativa:</b> 72m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Valor:</b> R\$ 558.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Informante:</b> Moode Imóveis - (11) 2776-9886                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-cidade-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-sp-72m2-id-2569437404/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-cidade-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-sp-72m2-id-2569437404/</a> |

zfp

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda

Criar Conta Entrar

fotos (58) mapa

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Cidade São Francisco / Avenida Doutor Cândido Motta Filho

**Apartamento com 3 Quartos à venda, 72m<sup>2</sup> - Cidade São Francisco**

apartamento para comprar em  
Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Cidade São Francisco, São Paulo - SP

**R\$ 558.000**  
condomínio R\$ 550 • IPTU R\$ 210

72 m<sup>2</sup> 3 quartos 2 vagas 2 banheiros 1º andar

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

| <b><u>Elemento 06</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Cidade São Francisco                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Área privativa:</b> 72m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Valor:</b> R\$ 650.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Informante:</b> Paulo Roberto Leardi - (11) 2364-8586                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-sp-72m2-id-2655884961/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-sp-72m2-id-2655884961/</a> |

zap

Alugar Comprar Lançamentos Festival da Mudança Descubrir Anunciar Financiamento Ajuda Criar Conta Entrar

fotos (35) mapa

Apartmentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Vila São Francisco / Avenida Doutor Cândido Motta Filho

**Apartamento com 3 Quartos à venda, 72m<sup>2</sup> - Vila São Francisco**

apartamento para comprar em  
Avenida Doutor Cândido Motta Filho - Vila São Francisco, São Paulo - SP

**R\$ 650.000**  
condomínio R\$ 805 • IPTU R\$ 285

72 m<sup>2</sup> 3 quartos 2 vagas 2 banheiros 4º andar

Envie uma mensagem

Nome

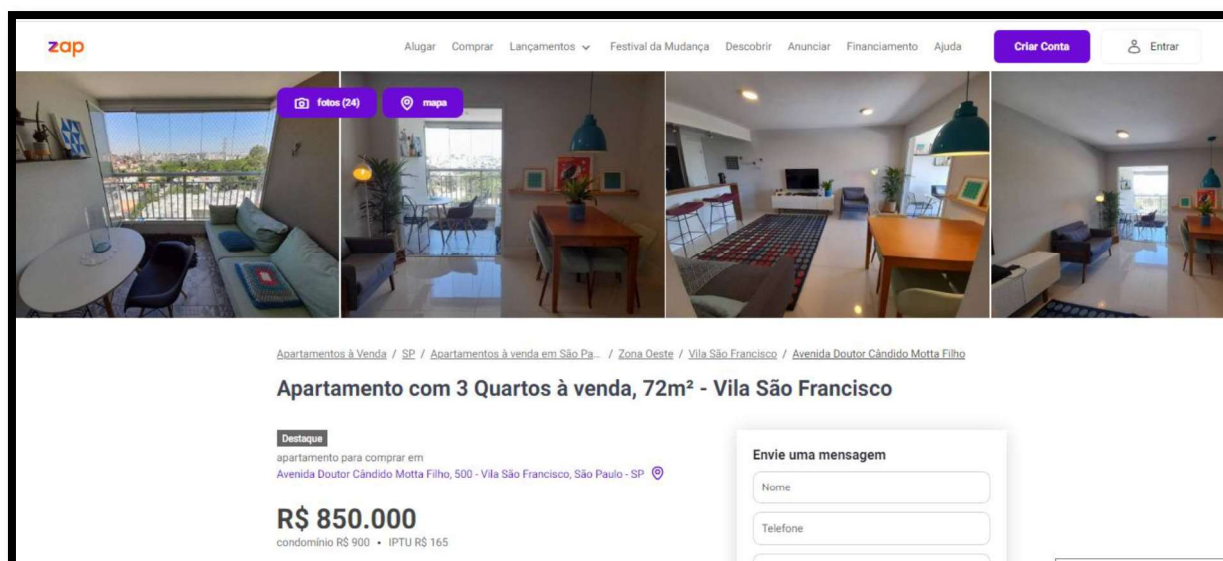
Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#). Entendi

| <b><u>Elemento 07</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Cidade São Francisco                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Área privativa:</b> 72m²                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Valor:</b> R\$ 850.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Informante:</b> Ligue Imóveis - Ligue Imóveis                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-sp-72m2-id-2652845530/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-vila-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-sp-72m2-id-2652845530/</a> |



| <b><u>Elemento 08</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Vila São Francisco                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Área privativa:</b> 73m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Valor:</b> R\$ 690.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Informante:</b> Hidaka Imóveis - (11) 97605-3728                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-rio-pequeno-zona-oeste-sao-paulo-sp-73m2-id-2630371130/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-rio-pequeno-zona-oeste-sao-paulo-sp-73m2-id-2630371130/</a> |

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Rio Pequeno / Avenida Doutor Cândido Motta Filho

**Apartamento com 3 Quartos à venda, 73m<sup>2</sup> - Rio Pequeno**

**Super destaque**  
apartamento para comprar em  
Avenida Doutor Cândido Motta Filho - Rio Pequeno, São Paulo - SP

**R\$ 690.000**  
condomínio R\$ 900 • IPTU R\$ 3.216

73 m<sup>2</sup> 3 quartos 2 vagas 2 banheiros

Envie uma mensagem

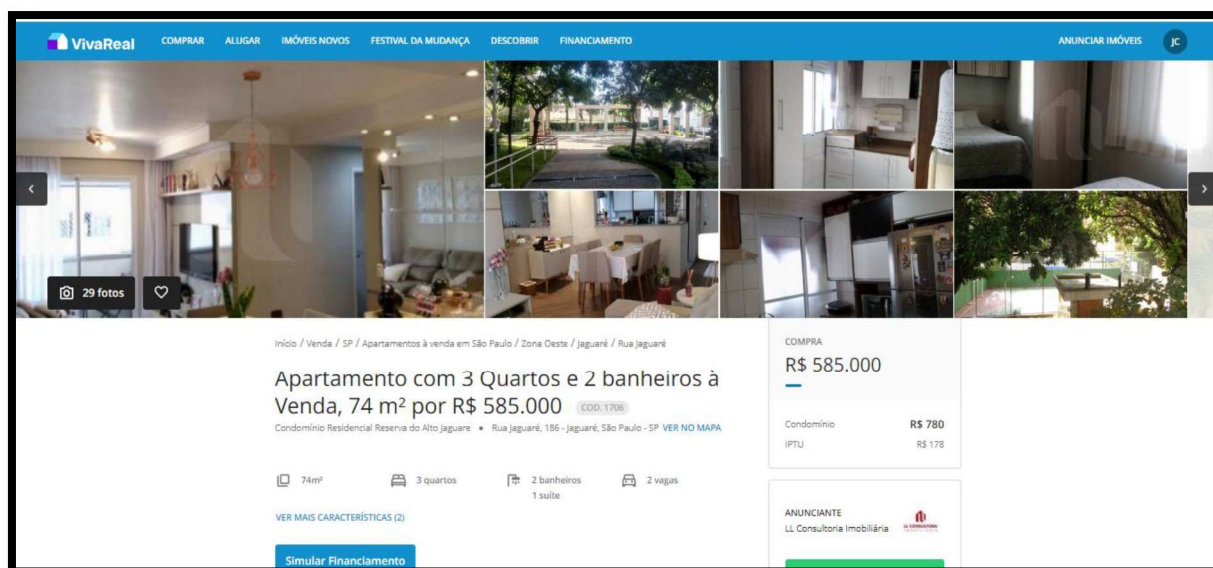
Tudo Focinho

Telefone

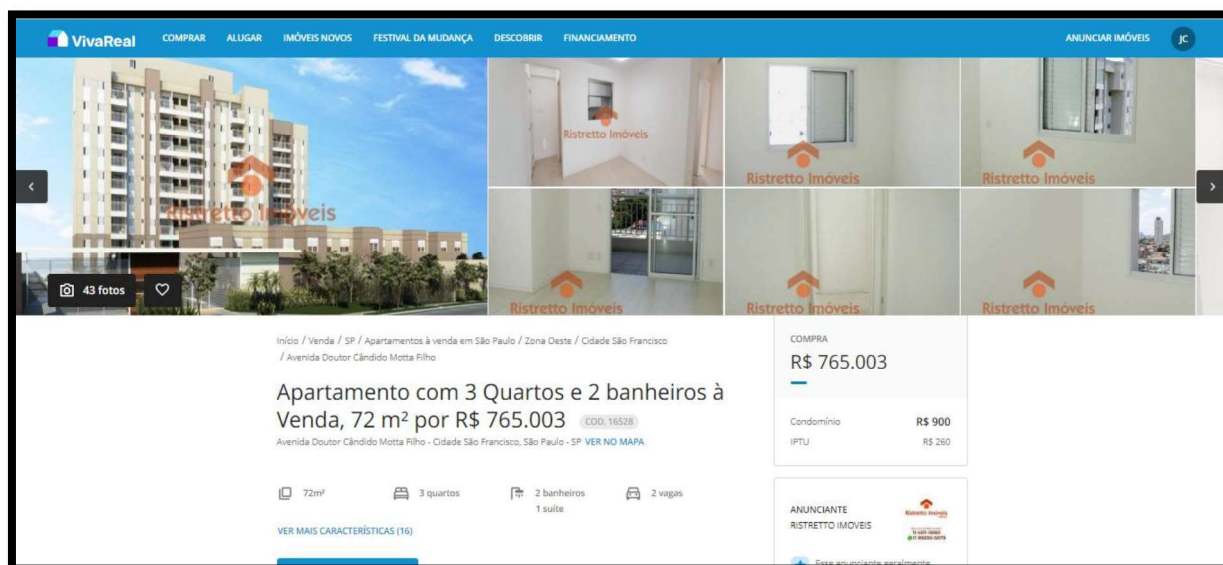
tudodefocinho@gmail.com

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 690.000.

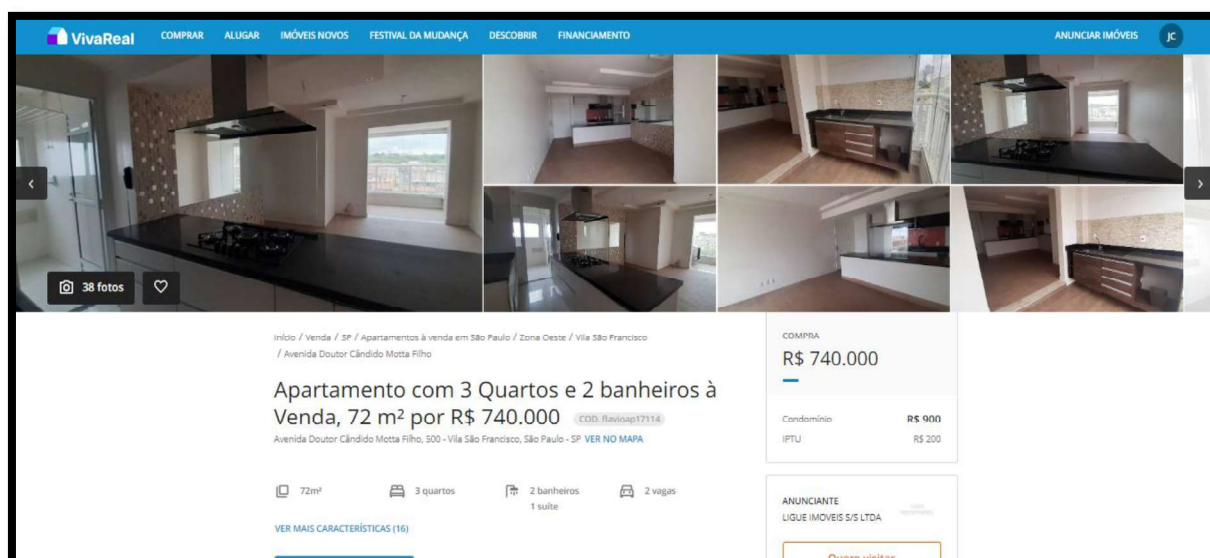
| <b><u>Elemento 09</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Rua Jaguaré, 186 - Jaguaré, São Paulo – SP                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Área privativa:</b> 74m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Valor:</b> R\$ 585.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Informante:</b> LL Consultoria Imobiliária - (11) 91762-1105                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-RS585000-id-2670961695/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jaguare-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-RS585000-id-2670961695/</a> |



| <b><u>Elemento 10</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Avenida Doutor Cândido Motta Filho - Cidade São Francisco                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Área privativa:</b> 72m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Valor:</b> R\$ 765.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Informante:</b> RISTRETTO IMOVEIS - (11) 99850-5079                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cidade-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS765003-id-2658451509/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cidade-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS765003-id-2658451509/</a> |



| <b><u>Elemento 11</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço:</b> Avenida Doutor Cândido Motta Filho, 500 - Vila São Francisco                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Cidade:</b> São Paulo - SP                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Dormitórios:</b> 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Área privativa:</b> 72m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Valor:</b> R\$ 740.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Informante:</b> LIGUE IMOVEIS S/S LTDA - (11) 3766-7733                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Data Base:</b> novembro 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS740000-id-2577656193/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS740000-id-2577656193/</a> |



## 14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

| Elementos | Tipo   | Área construída (m²) | Valor de Venda | Idade aparente | Fator oferta (5%) | qu (R\$/m²)   | qu - Fo (R\$/m²) |
|-----------|--------|----------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|------------------|
| 1         | Oferta | 72                   | R\$ 679.000,00 | 10             | R\$ 645.050,00    | R\$ 9.430,56  | R\$ 8.959,03     |
| 2         | Oferta | 72                   | R\$ 700.000,00 | 10             | R\$ 665.000,00    | R\$ 9.722,22  | R\$ 9.236,11     |
| 3         | Oferta | 72                   | R\$ 764.000,00 | 10             | R\$ 725.800,00    | R\$ 10.611,11 | R\$ 10.080,56    |
| 4         | Oferta | 71                   | R\$ 800.000,00 | 10             | R\$ 760.000,00    | R\$ 11.267,61 | R\$ 10.704,23    |
| 5         | Oferta | 72                   | R\$ 558.000,00 | 10             | R\$ 530.100,00    | R\$ 7.750,00  | R\$ 7.362,50     |
| 6         | Oferta | 72                   | R\$ 650.000,00 | 10             | R\$ 617.500,00    | R\$ 9.027,78  | R\$ 8.576,39     |
| 7         | Oferta | 72                   | R\$ 850.000,00 | 10             | R\$ 807.500,00    | R\$ 11.805,56 | R\$ 11.215,28    |
| 8         | Oferta | 73                   | R\$ 690.000,00 | 10             | R\$ 655.500,00    | R\$ 9.452,05  | R\$ 8.979,45     |
| 9         | Oferta | 74                   | R\$ 585.000,00 | 10             | R\$ 555.750,00    | R\$ 7.905,41  | R\$ 7.510,14     |
| 10        | Oferta | 72                   | R\$ 765.000,00 | 10             | R\$ 726.750,00    | R\$ 10.625,00 | R\$ 10.093,75    |
| 11        | Oferta | 72                   | R\$ 740.000,00 | 10             | R\$ 703.000,00    | R\$ 10.277,78 | R\$ 9.763,89     |

| Elementos        | Idade elementos | Fator Depreciação | Foc  | Vida útil do imóvel | Idade percentual de vida do imóvel (%) | Estado de conservação | Depreciação | Hoss Heidecke (K) | Valor de venda considerando o Fator Depreciação (m²) | Valor de venda homogeneizado (m²) |
|------------------|-----------------|-------------------|------|---------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------------|-------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 1                | 10              | 1,00              | 0,92 | 60                  | 17%                                    | Novo                  | A           | 0,8938            | R\$ 8.981,80                                         | R\$ 8.981,80                      |
| 2                | 10              | 1,00              | 0,91 | 60                  | 17%                                    | Entre novo e regular  | B           | 0,8909            | R\$ 9.236,11                                         | R\$ 9.236,11                      |
| 3                | 10              | 1,00              | 0,92 | 60                  | 17%                                    | Novo                  | A           | 0,8938            | R\$ 10.106,18                                        | R\$ 10.106,18                     |
| 4                | 10              | 1,00              | 0,92 | 60                  | 17%                                    | Novo                  | A           | 0,8938            | R\$ 10.731,43                                        | R\$ 10.731,43                     |
| 5                | 10              | 1,00              | 0,91 | 60                  | 17%                                    | Entre novo e regular  | B           | 0,8909            | R\$ 7.362,50                                         | R\$ 7.362,50                      |
| 6                | 10              | 1,00              | 0,91 | 60                  | 17%                                    | Entre novo e regular  | B           | 0,8909            | R\$ 8.576,39                                         | R\$ 8.576,39                      |
| 7                | 10              | 1,00              | 0,92 | 60                  | 17%                                    | Novo                  | A           | 0,8938            | R\$ 11.243,79                                        | R\$ 11.243,79                     |
| 8                | 10              | 1,00              | 0,91 | 60                  | 17%                                    | Entre novo e regular  | B           | 0,8909            | R\$ 8.979,45                                         | R\$ 8.979,45                      |
| 9                | 10              | 1,00              | 0,92 | 60                  | 17%                                    | Novo                  | A           | 0,8938            | R\$ 7.529,22                                         | R\$ 7.529,22                      |
| 10               | 10              | 1,00              | 0,91 | 60                  | 17%                                    | Entre novo e regular  | B           | 0,8909            | R\$ 10.093,75                                        | R\$ 10.093,75                     |
| 11               | 10              | 1,00              | 0,92 | 60                  | 17%                                    | Novo                  | A           | 0,8938            | R\$ 9.788,71                                         | R\$ 9.788,71                      |
| Imóvel avaliando | 10              | 1,00              | 0,91 | 60                  | 17%                                    | Entre novo e regular  | B           | 0,8909            | -                                                    | -                                 |

| Média considerando o Fator Depreciação (m²) | Média homogeneizada (m²) |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| R\$ 9.329,94                                | R\$ 9.329,94             |
| (+30%)                                      | R\$ 12.128,92            |
| (-30%)                                      | R\$ 6.530,96             |

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Total (m²)                           | R\$ 9.329,94 |
| Área privativa imóvel avaliando (m²) | 72           |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| <b>Valor de venda</b> | <b>R\$ 671.755,63</b> |
|-----------------------|-----------------------|

## 14.1 TABELAS

**Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas**

| Grupo        | Validade dos Índices*  | Padrão                                                                                                                                                                               |
|--------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. BARRACO   | A partir de 01/04/2019 | 1.1- Padrão Rústico<br>1.2- Padrão Simples                                                                                                                                           |
| 2. CASA      | A partir de 01/11/2017 | 2.1- Padrão Rústico<br>2.2- Padrão Proletário<br>2.3- Padrão Econômico<br>2.4- Padrão Simples<br>2.5- Padrão Médio<br>2.6 - Padrão Superior<br>2.7- Padrão Fino<br>2.8 - Padrão Luxo |
| 3. GALPÃO    | A partir de 01/11/2017 | 3.1- Padrão Econômico<br>3.2- Padrão Simples<br>3.3- Padrão Médio<br>3.4- Padrão Superior                                                                                            |
| 4. COBERTURA | A partir de 01/11/2017 | 4.1- Padrão Simples<br>4.2- Padrão Médio<br>4.3- Padrão Superior                                                                                                                     |

**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.                                        |
| E    | Necessitando de reparos simples                 | 18,10           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

| Idade em % da vida referencial | Estado de Conservação - Ec |               |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                | A<br>0,00%                 | B<br>0,32%    | C<br>1,52%    | D<br>6,09%    | E<br>18,10%   | F<br>33,30%   | G<br>52,60%   | H<br>75,20%   |
| 2%                             | 0,0808                     | 0,0866        | 0,0649        | 0,0097        | 0,8106        | 0,6612        | 0,4693        | 0,2455        |
| 4%                             | 0,0792                     | 0,0761        | 0,0545        | 0,0060        | 0,8020        | 0,6541        | 0,4641        | 0,2428        |
| 6%                             | 0,0682                     | 0,0651        | 0,0438        | 0,0079        | 0,7930        | 0,6468        | 0,4589        | 0,2401        |
| 8%                             | 0,0568                     | 0,0537        | 0,0327        | 0,0094        | 0,7836        | 0,6391        | 0,4535        | 0,2373        |
| 10%                            | <b>0,0450</b>              | <b>0,0420</b> | <b>0,0212</b> | <b>0,0085</b> | <b>0,7740</b> | <b>0,6313</b> | <b>0,4479</b> | <b>0,2344</b> |
| 12%                            | 0,0328                     | 0,0298        | 0,0093        | 0,0073        | 0,7640        | 0,6231        | 0,4421        | 0,2313        |
| 14%                            | 0,0202                     | 0,0173        | 0,0070        | 0,0458        | 0,7536        | 0,6147        | 0,4362        | 0,2282        |
| 16%                            | 0,0072                     | 0,0043        | 0,0043        | 0,0338        | 0,7430        | 0,6060        | 0,4300        | 0,2250        |
| 18%                            | 0,0038                     | 0,0009        | 0,0713        | 0,0215        | 0,7320        | 0,5971        | 0,4237        | 0,2217        |
| 20%                            | <b>0,0000</b>              | <b>0,0772</b> | <b>0,0576</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,7207</b> | <b>0,5878</b> | <b>0,4171</b> | <b>0,2182</b> |
| 22%                            | 0,0658                     | 0,0630        | 0,0440        | 0,7958        | 0,7091        | 0,5784        | 0,4104        | 0,2147        |
| 24%                            | 0,0512                     | 0,0485        | 0,0297        | 0,7823        | 0,6971        | 0,5686        | 0,4036        | 0,2111        |
| 26%                            | 0,0362                     | 0,0335        | 0,0151        | 0,7686        | 0,6848        | 0,5586        | 0,3964        | 0,2074        |
| 28%                            | 0,0208                     | 0,0182        | 0,0001        | 0,7544        | 0,6722        | 0,5483        | 0,3891        | 0,2036        |
| 30%                            | <b>0,0050</b>              | <b>0,0024</b> | <b>0,7847</b> | <b>0,7399</b> | <b>0,6593</b> | <b>0,5377</b> | <b>0,3816</b> | <b>0,1996</b> |
| 32%                            | 0,7888                     | 0,7863        | 0,7689        | 0,7250        | 0,6460        | 0,5269        | 0,3738        | 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        | 0,7193        | 0,6781        | 0,6043        | 0,4929        | 0,3497        | 0,1830        |
| 40%                            | <b>0,7200</b>              | <b>0,7177</b> | <b>0,7019</b> | <b>0,6618</b> | <b>0,5897</b> | <b>0,4816</b> | <b>0,3413</b> | <b>0,1786</b> |
| 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        | 0,5593        | 0,4564        | 0,3238        | 0,1694        |
| 46%                            | 0,6642                     | 0,6621        | 0,6475        | 0,6105        | 0,5440        | 0,4437        | 0,3148        | 0,1647        |
| 48%                            | 0,6446                     | 0,6427        | 0,6286        | 0,5926        | 0,5281        | 0,4307        | 0,3056        | 0,1599        |
| 50%                            | <b>0,6250</b>              | <b>0,6230</b> | <b>0,6093</b> | <b>0,5744</b> | <b>0,5119</b> | <b>0,4175</b> | <b>0,2963</b> | <b>0,1550</b> |
| 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%                            | <b>0,5200</b>              | <b>0,5183</b> | <b>0,5069</b> | <b>0,4779</b> | <b>0,4259</b> | <b>0,3474</b> | <b>0,2465</b> | <b>0,1290</b> |
| 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        | 0,3890        | 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%                            | <b>0,4050</b>              | <b>0,4037</b> | <b>0,3948</b> | <b>0,3722</b> | <b>0,3317</b> | <b>0,2705</b> | <b>0,1920</b> | <b>0,1004</b> |
| 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        | 0,1440        | 0,0758        |
| 80%                            | <b>0,2800</b>              | <b>0,2791</b> | <b>0,2729</b> | <b>0,2573</b> | <b>0,2339</b> | <b>0,1870</b> | <b>0,1327</b> | <b>0,0694</b> |
| 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        | 0,1586        | 0,1413        | 0,1154        | 0,0819        | 0,0429        |
| 90%                            | <b>0,1450</b>              | <b>0,1443</b> | <b>0,1413</b> | <b>0,1333</b> | <b>0,1188</b> | <b>0,0969</b> | <b>0,0687</b> | <b>0,0360</b> |
| 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%                           | <b>0,0000</b>              | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> | <b>0,0000</b> |

## 15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:2011 da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

**R\$ 672.000,00**

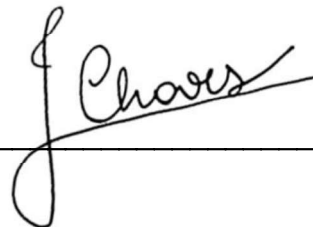
(seiscentos e setenta e dois mil reais)

**Novembro / 2023**

## 16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembí Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 23 de novembro de 2023.



**JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES**  
**CREA 5070781670**