

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DA SÃO PAULO.

Autos nº: 1048166-37.2023.8.26.0100

Autor (a): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

NATHÁLIA DIAS MARTINS,

Engenheira Civil, CREA Nº 5069932480, nomeada nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Contratos Bancários, movida por Banco Santander (BRASIL) S.A., em face de Primo Pinheiros Rotisseria LTDA e outro, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados na seguinte:

LAUDO

São Paulo, 13 de agosto de 2.025



Nathália Dias Martins
Perita Judicial
Engenheira Civil

ÍNDICE

1.	PRELIMINARES	03
2.	DA NOMEAÇÃO	03
3.	DA VISTORIA	03
4.	NORMAS TÉCNICAS	03
5.	O IMÓVEL	04
5.1	LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO	04
5.2	ZONEAMENTO	05
5.3	DESCRIÇÃO TABULAR DO IMÓVEL	06
5.4	DESCRIÇÃO DO LOCAL	07
5.5	O CONDOMÍNIO	36
5.6	O APARTAMENTO	37
5.7	A VAGA DE GARAGEM	48
6.	O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL	48
6.1	A METODOLOGIA	48
6.2	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	49
6.3	MÉTODO COMPARATIVO CONCLUSO	49
6.4	O VALOR DA CONSTRUÇÃO	49
6.5	DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO	50
6.6	O VALOR DO IMÓVEL	52
6.7	OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO	52
7.	TABELA DE HOMOGENIZAÇÃO	56
8.	A HOMOGENIZAÇÃO	57
9.	A CONCLUSÃO	57
10.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	57
11.	ENCERRAMENTO	58

1. PRELIMINARES

Refere-se ao presente parecer técnico conforme decisão de fls. **fls. 546/547**, que determina a avaliação do imóvel descrito à **fls. 504/506** nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – Contratos Bancários, movida por Banco Santander (BRASIL) S.A., em face de Primo Pinheiros Rotisserie LTDA e outro.

Trata-se de “Apartamento no 105, localizado no 10º pavimento, integrante do empreendimento denominado “EDIFÍCIO SPAZIO MOOCA”, situado na rua Jaibaras, nº 66, no BELENZINHO, com a área real total de 115,869m², sendo 59,410m² de área real privativa total e 56,459m² de área comum real total, das quais 9,870m² são de área real de estacionamento de divisão não proporcional, correspondente a vaga de garagem no 04M, localizada no 3o subsolo e 46,589m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe à fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 1,4107%”.

CONTRIBUINTE: Nº 027.052.0047-9 (área maior).

2. DA NOMEAÇÃO

Nomeada perita judicial no feito à **fls. 546/547**, assumiu a signatária o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue.

3. DA VISTORIA

Conforme contato telefônico com as partes via WhatsApp o reagendamento da vistoria ficou agendada para terça-feira, dia 09 de julho de 2.025 às 09h00.

4. NORMAS TÉCNICAS

O desenvolvimento do laudo foi feito embasado nas Normas Técnicas aplicadas conforme a necessidade e constatações na vistoria.

Normas Técnicas:

ABNT NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

ABNT NBR 14.037:1998 – Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações – Conteúdo e Recomendações para Elaboração e Apresentação.

ABNT NBR 14.653:2001 – Avaliação de Bens. Parte 01, 02, 03, 04, 05 e 06.

ABNT NBR 16.747:2020 – Inspeção Predial: Diretrizes, Conceitos, Terminologias e Procedimentos.

5.2. ZONEAMENTO

Segundo a Lei Municipal nº 13.885 de 25/8/2004, a região onde o imóvel está é considerado de Comércio e Serviço Horizontal.

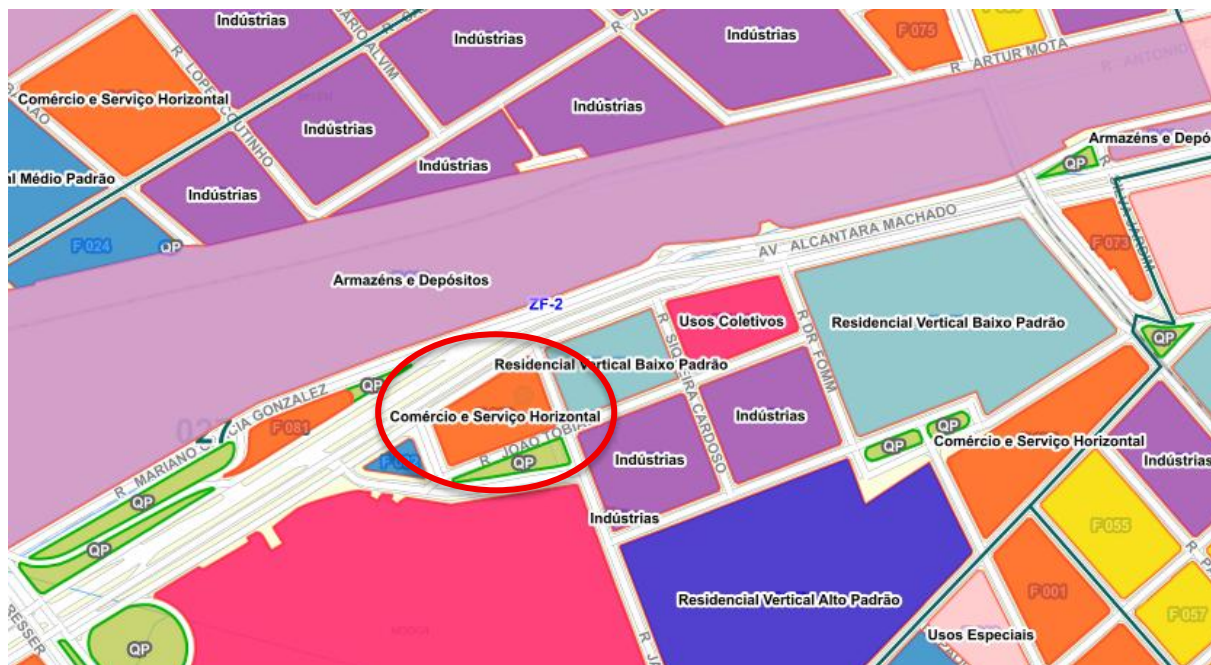


Imagem 02: Fragmento do Geosampa®.

5.3. DESCRIÇÃO TABULAR DO IMÓVEL



Valide aqui
este documento

Protocolo nº 1.132.014 - CNM: 124594.2.0208431-73 - Pag. 1 de 3 - impresso por: Jessyka - 15/01/2021



ADEMAR FIORANELLI, 7º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, atendendo pedido verbal da parte interessada, CERTIFICA que revendo o LIVRO 2 de Registro Geral, da serventia a seu cargo, nele foi aberta a matrícula a seguir reprografia, e os atos nela praticados:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO - CNM - 12459-4

matrícula -
208.431

folha
01

São Paulo,

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 105, localizado no 10º pavimento, integrante do empreendimento denominado "EDIFÍCIO SPAZIO MOCCA", situado na rua Jaibaras, nº 66, no **BELENZINHO**, com a área real total de 115,886m², sendo 59,410m² de área real privativa total e 56,459m² de área comum real total, das quais 9,870m² são de área real de estacionamento de divisão não proporcional, correspondente a vaga de garagem nº 04M, localizada no 3º subsolo e 46,589m² de área real de uso comum de divisão proporcional, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 1,4107%.

CONTRIBUINTE: nº 027.052.0047-9 (área maior).

PROPRIETÁRIA: ACH ENGENHARIA E CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF nº 62.518.693/0001-02, NIRE 35202362294, com sede nesta Capital, na avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 3.530, 11º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R. 06 (17/03/2015) das matrículas nºs 15.005 e 15.006, abertas em 13/10/1978; matrícula nº 192.110, aberta em 04/09/2017; e matrícula nº 193.142, aberta em 09/11/2017.

seio: 124594311AY000355255OB21X

Claudio D. F. da Silva
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 01, em 14 de janeiro de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 456.456 de 18/11/2020).

a) Conforme averbação feita sob o nº 03, em data de 13/03/2018, na matrícula nº 193.142, desta Serventia, o empreendimento denominado "EDIFÍCIO SPAZIO MOCCA", do qual faz parte integrante o apartamento matriculado foi submetido ao "regime de afetação", previsto nos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, introduzido pela Lei nº 10.931/2004.

b) Conforme registro feito sob o nº 05, em data de 30/11/2018, na matrícula nº 193.142, desta Serventia, o imóvel matriculado (além de outros), acha-se **HIPOTECADO** ao BANCO BRADESCO S/A., inscrito no CNPJ/MF nº 80.748.946/0001-12, NIRE 35300027795, com sede na cidade de Deus, s/nº, Vila Yara, em Osasco, neste Estado, para garantia do empréstimo concedido no valor de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais).

seio: 124594331EU000355258QP21S

Claudio D. F. da Silva
OFICIAL SUBSTITUTO

A(O) escrevente:-

Av. 02, em 14 de janeiro de 2021- (PRENOTAÇÃO nº 456.456 de 18/11/2020).

Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 15/12/2020, que
(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/459EJ-ADCCA-K2M18V-QHKG2>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO AUGUSTO MENDONÇA DE ALMEIDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/01/2021 às 11:15, sob o número WJM.204.19.7202/09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1048166-37.2023.8.26.0100 e código KJGTQKds.

5.4. DESCRIÇÃO DO LOCAL

A rua onde se localiza o imóvel é asfaltada, provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, água tratada e coleta de esgoto.



Imagem 04. A rua onde está inserido o imóvel

5.5. O CONDOMÍNIO

O condomínio é possuidor de piscina na cobertura, área de churrasqueira, salão de festas, espaço gourmet, academia, brinquedoteca, sala de jogos, playground, minimercado e estacionamento.



Imagem 05. O condomínio Spazio Mooca.

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

O condomínio possui acesso exclusivo para os pedestres, a garagem e uma área locada para fins comerciais.

O acesso de pedestres possui monitoramento por câmeras de segurança e reconhecimento facial com portaria 24 horas.



Imagem 06. Os acessos ao condomínio Spazio Mooca.

A sala comercial que funciona como escritório possui o mesmo padrão construtivo do condomínio e duas vagas de garagem descobertas.

Os portões são metálicos pintados de branco, o piso é revestido com bloquetes e os fechamentos são em estrutura metálica com vidro.



Imagem 07. A sala comercial.

O acesso de pedestres possui uma clausura.

Os portões são metálicos pintados de branco, o piso revestido com bloquete e a cobertura em estrutura metálico com fechamento de translúcido.



Imagem 08. O acesso de pedestres ao condomínio.

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

O acesso a garagem se dá pela lateral direita de quem olha da rua.

O portão é metálico pintado de branco. O acesso conta com sistema de monitoramento.



Imagem 09. O acesso a garagem.

Ao adentrar no condomínio há o hall social, hall dos elevadores e escada de acesso ao mezanino.

O piso é revestido com porcelanato, as paredes e teto são pintadas sobre massa corrida.



Imagem 10. O hall social.



Imagem 11. O hall social.

O hall dos elevadores possui os mesmos acabamentos do hall social. O piso é revestido com porcelanato e as paredes e teto são pintados sobre massa corrida.

Há disponível elevador social e elevador de serviço.



Imagem 12. O hall dos elevadores.

No hall social do lado direito de quem adentra, está a sala de monitoramento.

Os acabamentos são padronizados conforme o condomínio. O piso é revestido com porcelanato e as paredes e teto são pintados sobre massa corrida.

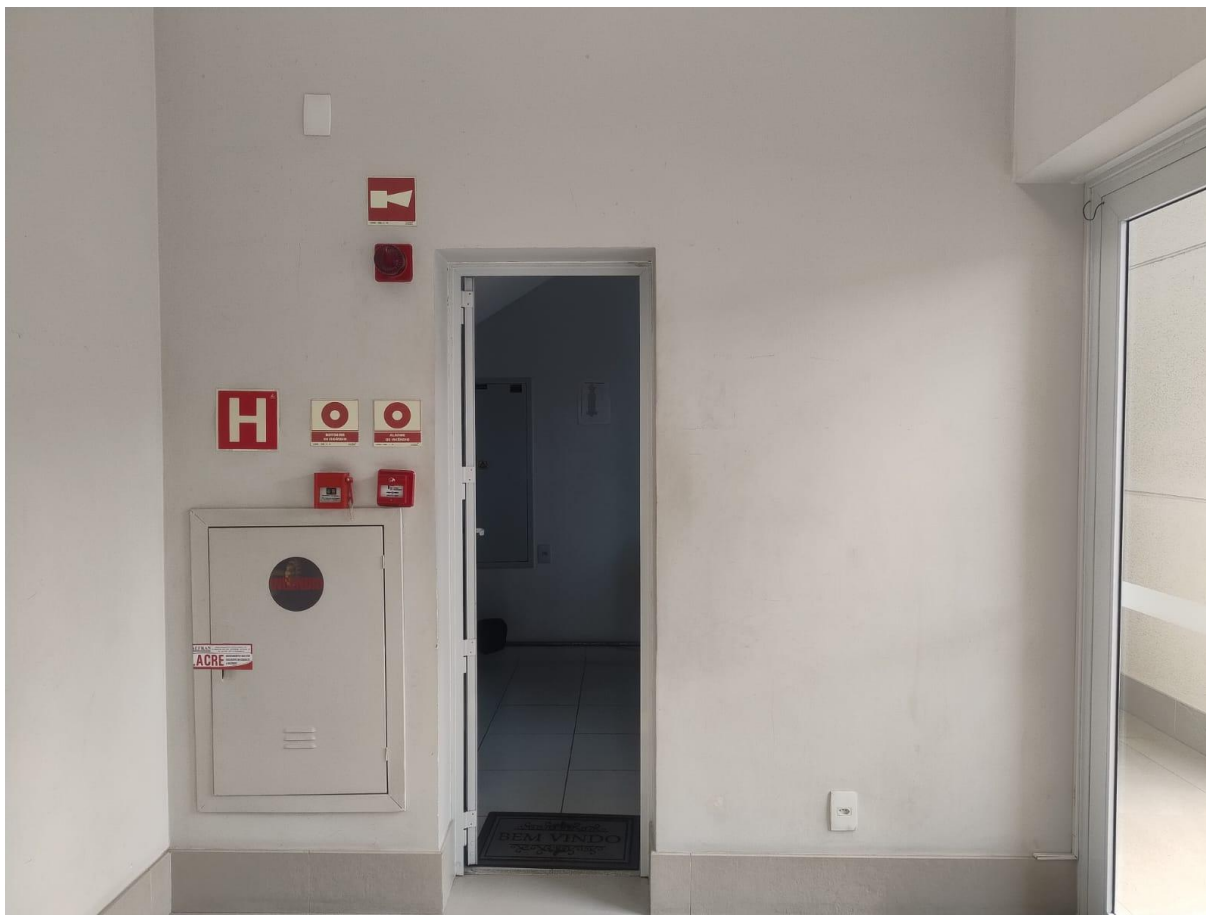


Imagem 13. A sala de monitoramento.

A escada da saída de emergência tem as paredes, tetos e pisos pintados, iluminação de presença e corrimão em estrutura de ferro.

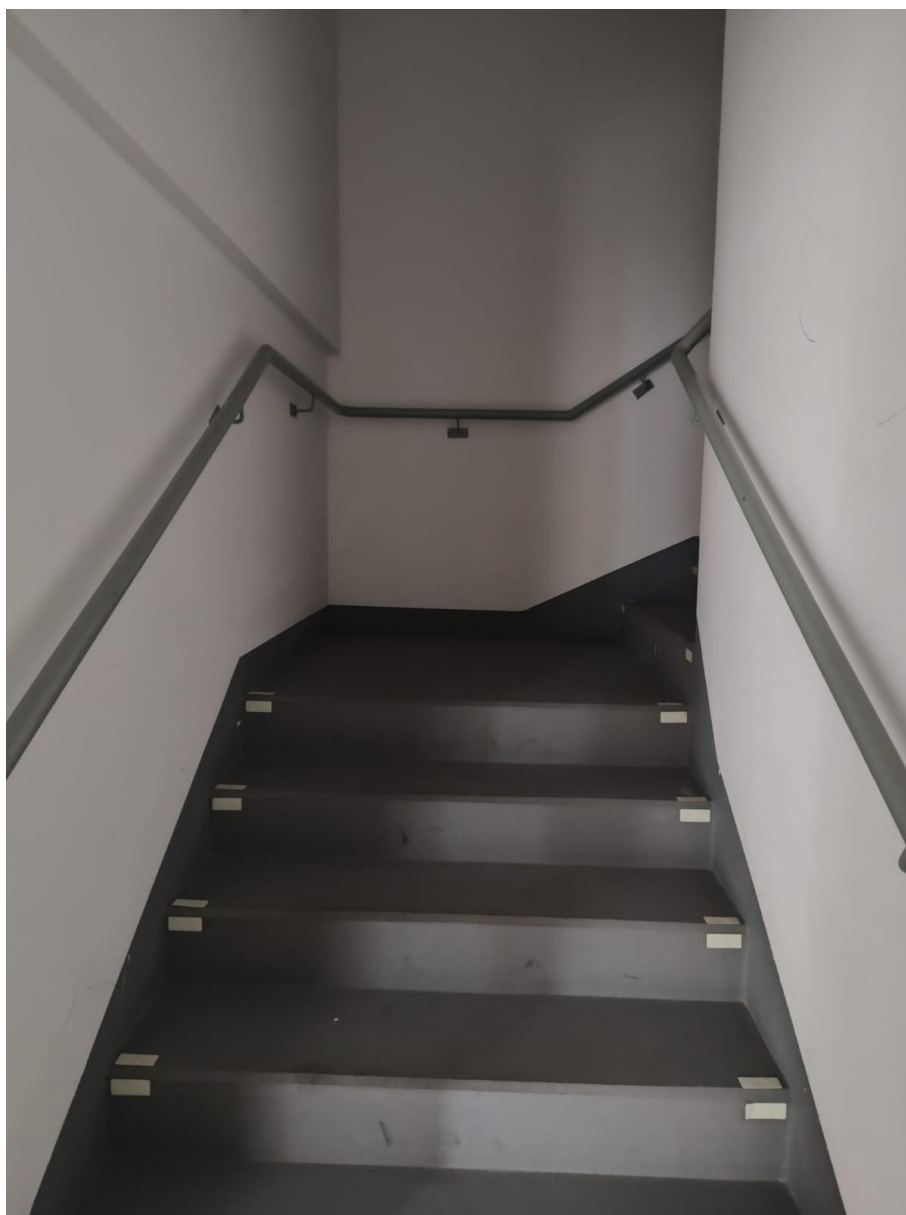


Imagem 14. As escadas.

A escada de acesso ao mezanino é revestida de pedra natural polida e o corrimão e guarda corpo são em estrutura metálica pintados.

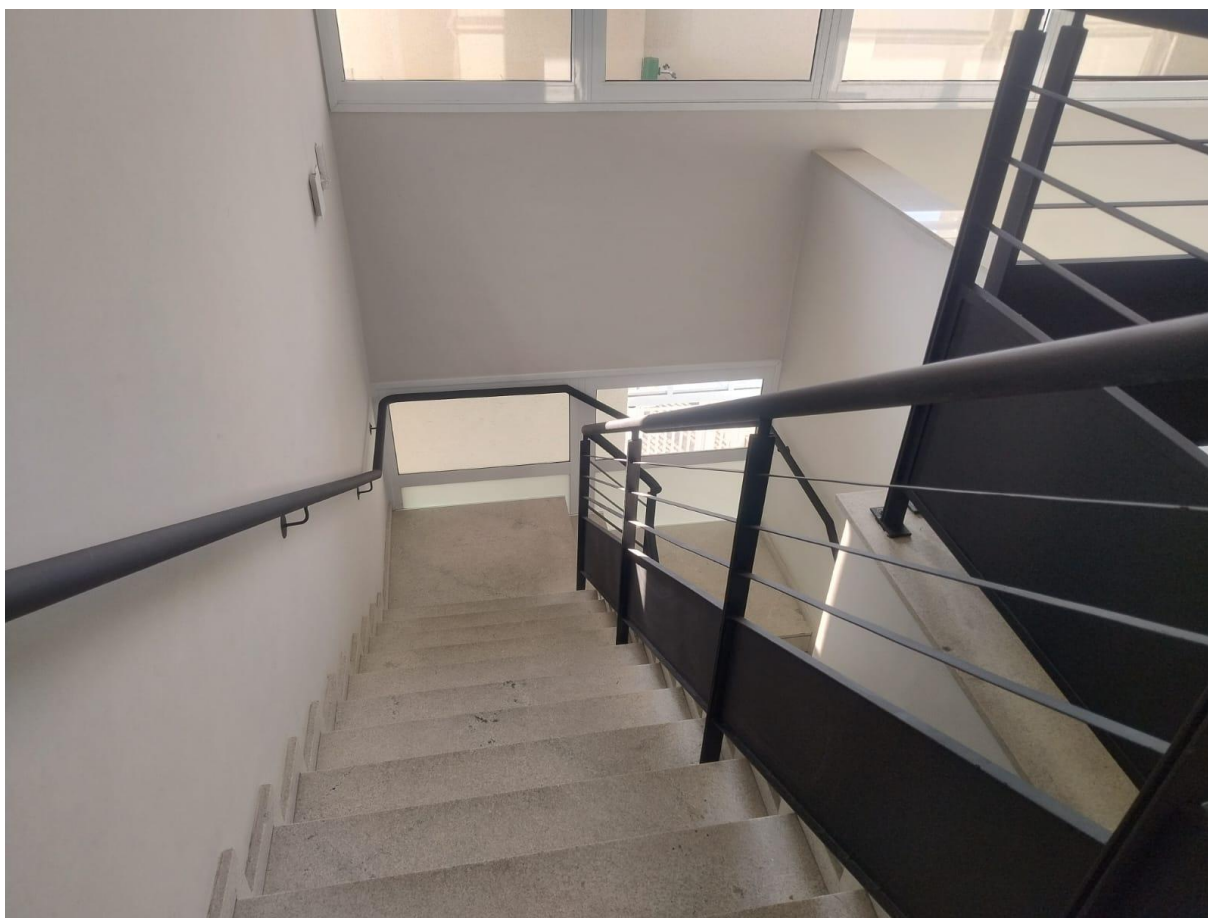


Imagem 15. As escadas.

Ao acessar o mezanino, o condomínio dispõe de um minimercado.



Imagem 16. O mini mercado.

No mesmo pavimento está localizado a academia, brinquedoteca, sala de jogos, playground, espaço gourmet com churrasqueira e salão de festas.



Imagem 17. O acesso a academia.

Nas áreas comuns, o condomínio atende as exigências de acessibilidade, dispondo de sanitários com barras fixadas nas paredes.

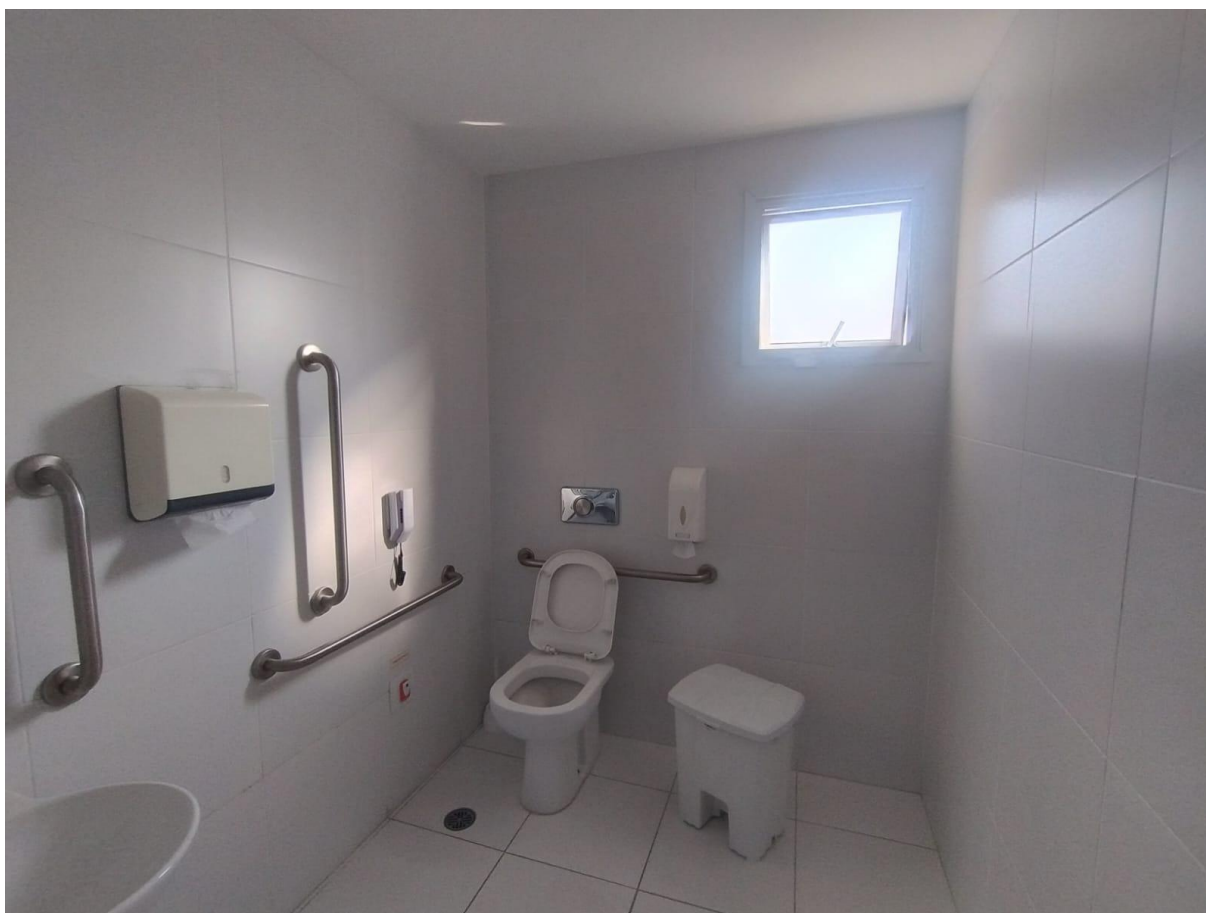


Imagem 18. O banheiro.

A academia de ginástica é completa e os equipamentos apresentam boas condições de uso.



Imagem 19. A academia.

A sala de lazer infantil contém atrativos para o entretenimento.



Imagem 20. A brinquedoteca.

Na área externa está o playground, com piso adequado para o uso.



Imagem 21. A brinquedoteca.

No mesmo piso da academia, está localizado a sala de jogos para adultos.



Imagem 22. A sala de jogos.

Nas áreas de lazer há banheiros com acabamentos padronizados do condomínio em boas condições de uso.



Imagem 23. O banheiro.

O salão de festas é completo, com mesas, cadeiras, balcões para serviços, etc. Os acabamentos apresentam boas condições e limpos.



Imagem 24. O salão de festas.

Para o uso do salão de festas, a área de lazer oferece um acesso externo para uma cozinha de apoio, completa e em boas condições de uso.



Imagem 25. A cozinha do salão de festas.

No piso das áreas de lazer, há um acesso para o playground e a área gourmet.

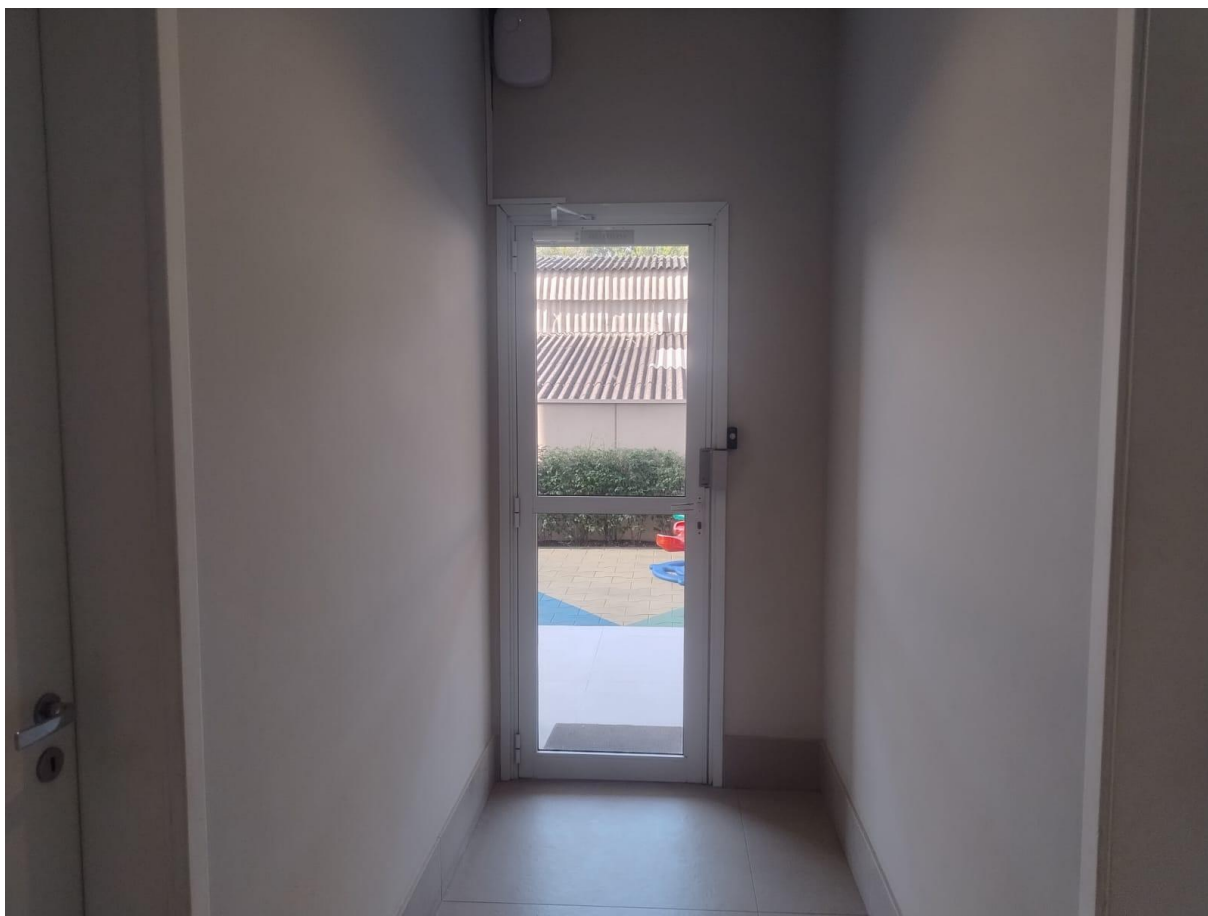


Imagem 26. O acesso a área externa.

A área externa contorna parcialmente a edificação. O piso é revestido com porcelanato e há uma cobertura em estrutura metálica com fechamento translúcido.



Imagem 27. A área externa.

Na parte externa está a área gourmet com uma pia, churrasqueira, mesas e cadeiras.



Imagem 28. A área da churrasqueira.

Na área externa, fundos do condomínio, está o apoio com mesas e cadeiras da área gourmet.

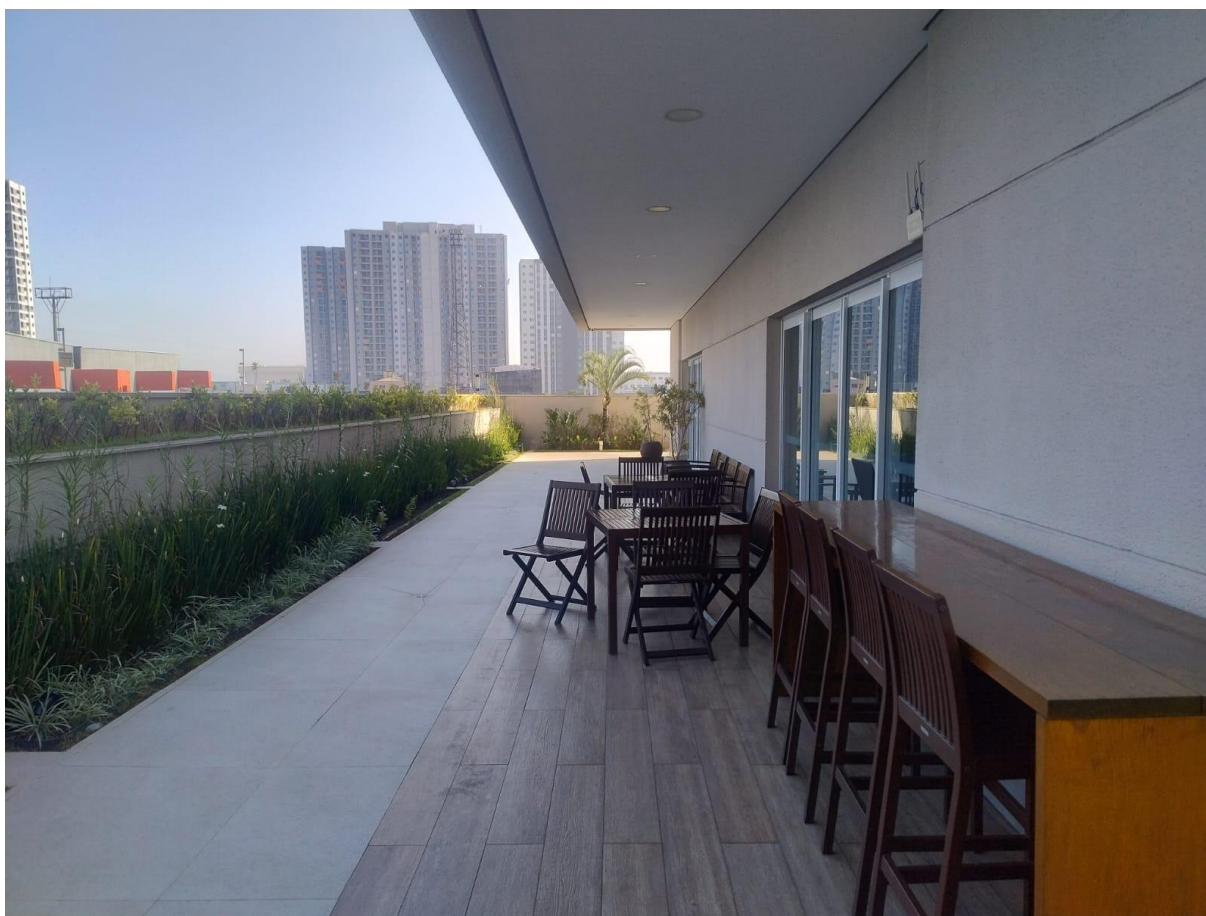


Imagem 29. A área externa da área gourmet.

Na lateral oposta ao playground e a área da churrasqueira, está o acesso ao apartamento do zelador.



Imagem 30. A área externa.

A piscina está localizada na cobertura do condomínio e tem acessibilidade por um elevador e/ou escada.



Imagem 31. O acesso a piscina.

Na cobertura do condomínio está a piscina com as espreguiçadeiras e as cadeiras, que apresentam boas condições para o uso.



Imagem 32. A piscina.

Na cobertura também está a sala de equipamento e manutenção da piscina.

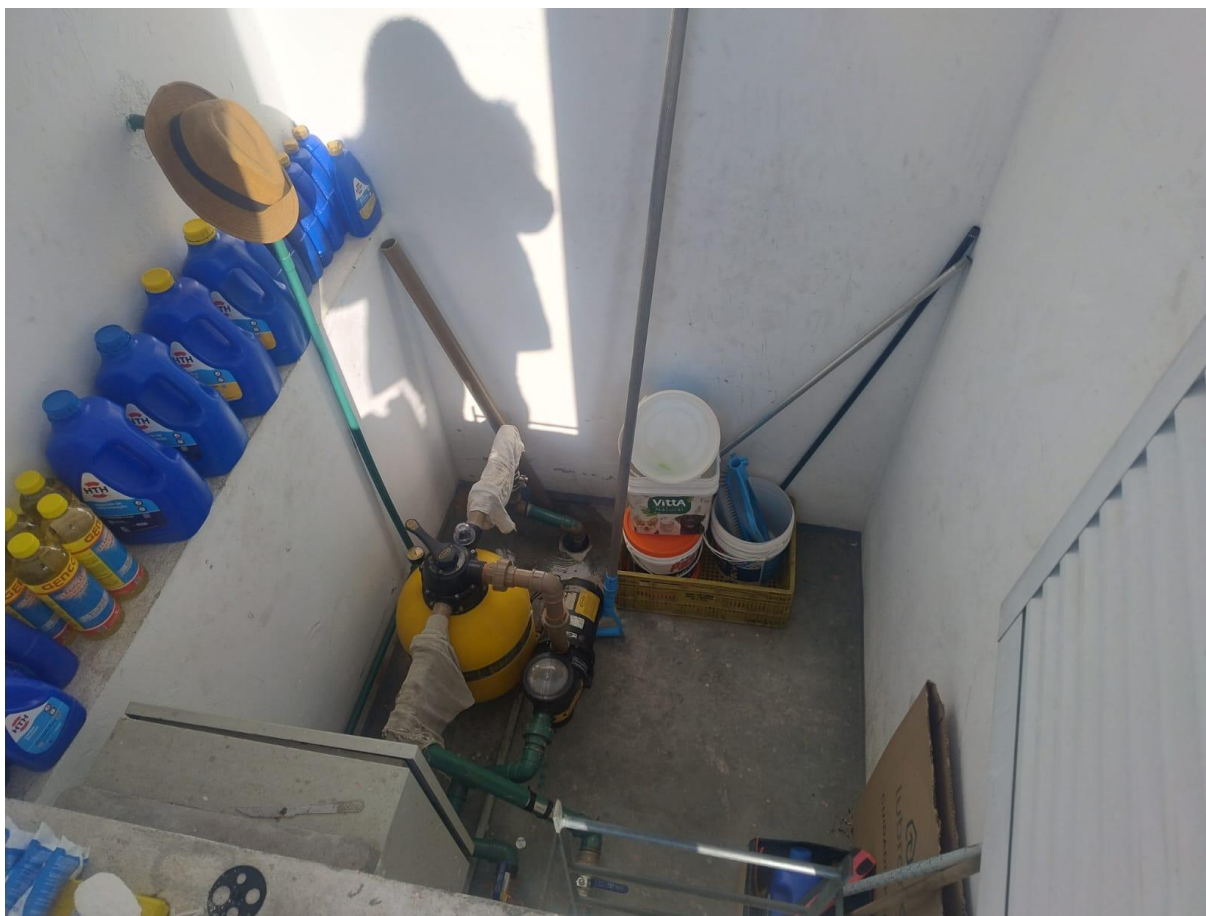


Imagem 33. A bomba.

5.6. O APARTAMENTO

Trata-se de um apartamento nº 105, localizado no 10º pavimento.

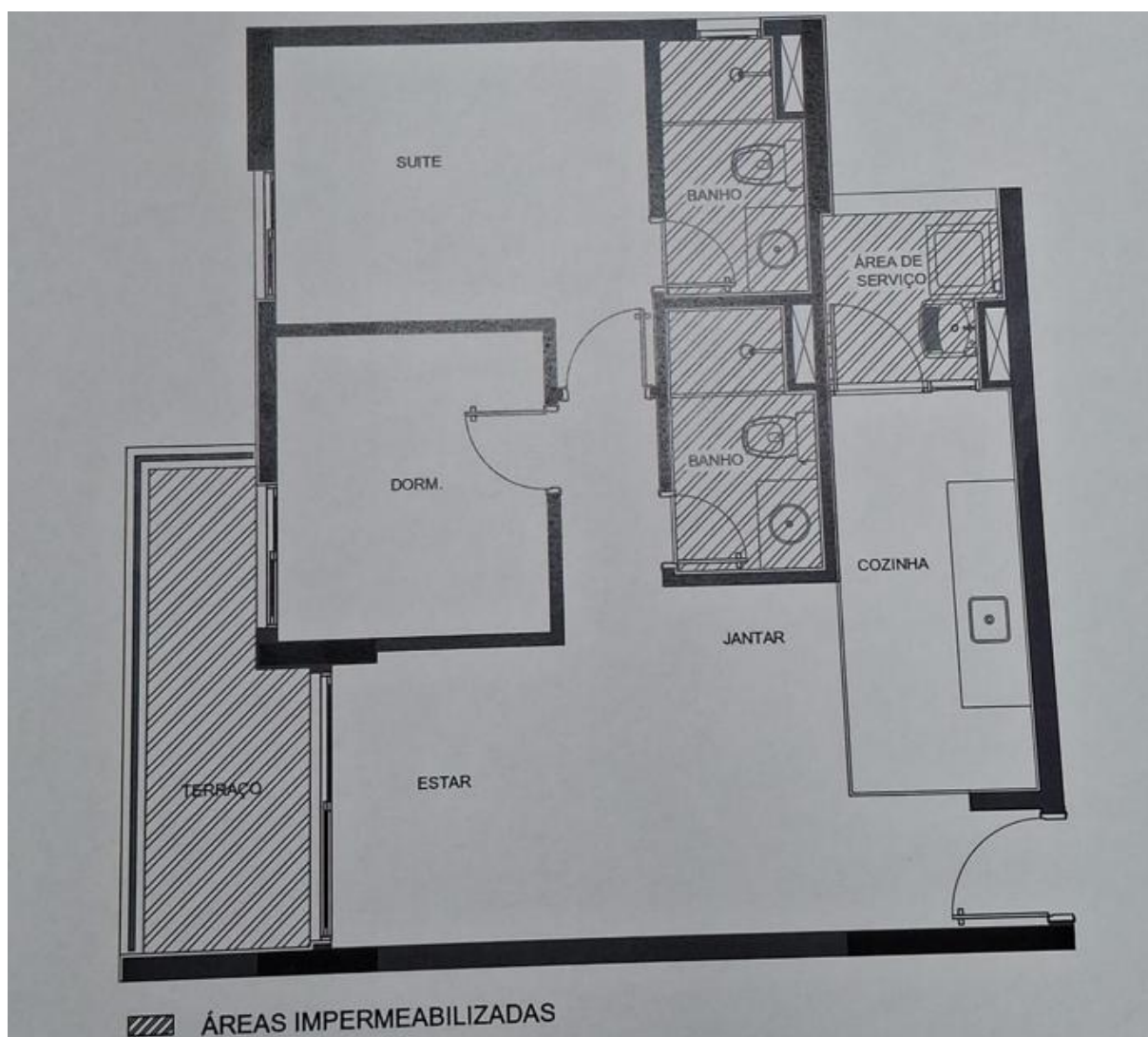


Imagem 34. A planta tipo.



Imagem 35. O decorado.

Ao adentrar no apartamento, do lado direito está a cozinha que tem o piso revestido com porcelanato, as paredes parcialmente revestidas com porcelanato e o teto em forro de gesso pintado sobre massa corrida.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de conservação e funcionam.



Imagem 36. A cozinha.

A lavanderia está ao lado da cozinha. O piso e paredes são revestidos com porcelanato e o teto em forro de gesso pintado sobre massa corrida.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de conservação e funcionam.



Imagem 37. A lavanderia.

A sala de estar tem o piso revestido e as paredes e o teto pintados sobre massa corrida.

Na sala de estar está o acesso ao terraço.



Imagem 38. A sala de estar.

O terraço tem o piso revestido com porcelanato, as paredes texturizadas conforme padrão da fachada e o teto em forro de gesso pintado sobre massa corrida.

O fechamento é em vidro temperado e cortinas de enrolar.



Imagem 39. O terraço.

O corredor de acesso ao banheiro e dormitórios tem o piso revestido com porcelanato e as paredes e teto são pintados sobre massa corrida.



Imagem 40. O corredor.

O dormitório 01 está no lado esquerdo do corredor.

O piso é revestido com porcelanato e as paredes e teto em forro de gesso pintados sobre massa corrido



Imagem 41. O dormitório 01.

O banheiro social tem o piso e paredes revestidos com porcelanato e o teto em forro de gesso pintado sobre massa corrida.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de conservação e funcionam bem.



Imagem 42. O banheiro social.

A suíte tem o piso revestido com porcelanato, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto em forro de gesso pintado sobre massa corrida.



Imagem 43. A suíte.

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

O banheiro da suíte tem o piso e paredes revestidos com porcelanato e o teto em forro de gesso pintado sobre massa corrida.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de conservação e funcionam bem.



Imagem 44. O banheiro da suíte.

5.7.A VAGA DE GARAGEM

As vagas de garagem são demarcadas. Conforme a matrícula a vaga de garagem é a 04M.



Imagem 45. A vaga de garagem.

6. O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

6.1. A METODOLOGIA

Para a fixação do justo e correto valor do depósito avaliando, o Jurisperito se valerá do MÉTODO COMPARATIVO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS onde foram analisados dados de diversos imóveis negociados e em oferta de venda na região. O comparativo direto é pacificamente aceito como o melhor e mais preciso método de avaliação, no entanto, só é possível quando há quantidades suficientes de elementos de comparativo semelhantes ao avaliando.

6.2. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para a fixação do justo e correto valor do depósito avaliando, o Jurisperito se valerá do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO onde foram analisados

6.3. MÉTODO COMPARATIVO CONCLUSO

Todos os imóveis pesquisados se situam nas proximidades do mesmo setor que está o expropriando.

Todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas NORMAS DO IBAPE em vigor, como o fito de se apurar com rigor normal.

Em respeito ao trabalho das imobiliárias e corretores de imóveis que forneceram as informações necessárias ao desenvolvimento do comparativo, apenas os dados básicos dos imóveis e as referências dos informantes serão publicadas. Maiores detalhes sobre os imóveis do comparativo podem ser consultados diretamente com as imobiliárias.

6.4. O VALOR DA CONSTRUÇÃO

Todos os imóveis pesquisados se situam nas proximidades do mesmo setor que está inserido o imóvel.

A fim de padronizar os elementos pesquisados, primeiramente classificaremos o imóvel em questão. De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel pode ser classificado como sendo: Apartamento de Padrão Médio:

1.2.4 – Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade,

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

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas

6.5. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

6.5.1 – O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação, na determinação de seu valor de venda.

6.5.2 – O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC), para levar em conta a depreciação.

6.5.3 – O fator FOC é determinado pela expressão:

$$\text{FOC} = R + K * (1 - R),$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador à ponderação das observações colhidas em vistoria.

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	C	d	e	F	g	h
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrada na TABELA 2.

6.5.4 – A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – Ic - (anos)	VALOR RESIDUAL – "R" - (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	MÉDIO	60	20

6.5.5-Obtém-se o coeficiente “K”, na tabela 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – le – e a vida referencial – Ir – relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas na QUADRO A.

6.5.6-A idade da edificação na época de sua avaliação – le – é aquela estimativa em razão do obsolescimento da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

6.5.7-A idade da edificação na época de sua avaliação – le – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

6.5.8-O estado de conservação deve ser fixado em razão das construções em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

6.5.9-O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A que se segue:

QUADRO A

B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
---	----------------------	------	---

6.6. O VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será obtido pela comparação com imóveis em oferta de venda na região.

Para a composição do laudo foi-se utilizado o grau de fundamentação III.

6.7. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

ELEMENTO 01

rua dr. Fomm, nº 237

Área: 50,00 m²

Vagas de garagem: 01 vagas

Preço de Venda: R\$ 350.000,00

Imobiliária: New Haus - Mara

Contato: (11) 2601-4759



ELEMENTO 02

Av. Alcântara Machado, nº 2694

Área: 60,00 m²

Vagas de garagem: 0 vagas

Preço de Venda: R\$ 330.000,00

Imobiliária: Jorge Taba - Eduardo

Contato: (11) 2215-8809



ELEMENTO 03

Praça Barão de Tietê, nº 15
 Área Construída: 55,00 m²
 Vagas de garagem: 01 vaga
 Preço de Venda: R\$ 370.000,00
 Imobiliária: Castan - Olanda
 Contato: (11) 2694-0655



ELEMENTO 04

Praça Barão de Tietê, nº 15
 Área Construída: 55,00 m²
 Vagas de garagem: 01 vaga
 Preço de Venda: R\$ 370.000,00
 Imobiliária: Ciano Imóveis - Sérgio
 Contato: (11) 97644-5341



ELEMENTO 05

Rua Padre Adelino, nº 91
 Área Construída: 52,00 m²
 Vagas de garagem: 01 vaga
 Preço de Venda: R\$ 450.000,00
 Imobiliária: Castan - Olanda
 Contato: (11) 99242-8454



ELEMENTO 06

rua Taquari, nº941
 Área: 52,00 m²
 Vagas de garagem: 01 vaga
 Preço de Venda: R\$ 530.000,00
 Imobiliária: Etic Imóveis
 Contato: (11) 97093-2722



Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

ELEMENTO 07

Rua Taquari, nº 941

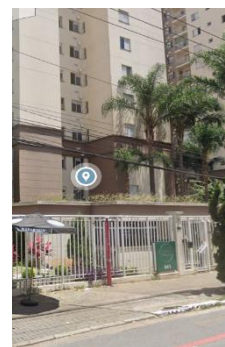
Área: 64,00 m²

Vagas de garagem: 1 vagas

Preço de Venda: R\$ 624.000,00

Imobiliária: Castan - Olanda

Contato: (11) 99242-8454



ELEMENTO 08

Rua Itajaí, nº 125

Área: 66,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 645.000,00

Imobiliária: Ciano Imóveis - Sérgio

Contato: (11) 2495-5799



ELEMENTO 09

Rua Itabaiana, nº699

Área: 62,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 520.000,00

Imobiliária: Ciano Imóveis - Sérgio

Contato: (11) 2495-5799



ELEMENTO 10

Rua Jaibará, nº66

Área: 63,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 540.000,00

Imobiliária: Bella Casa Imóveis

Contato: (11) 2081-1461



Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

ELEMENTO 11

Rua Jaibará, nº66

Área: 60,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 600.000,00

Imobiliária: Picolomini Empreendimentos Imobiliários

Contato: (11) 2081-1461



ELEMENTO 12

Rua Itajaí, nº125

Área: 65,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 630.000,00

Imobiliária: Cinerama

Contato: (11) 4224-4688 / 4221-4100



7. TABELA DE HOMOGEINIZAÇÃO

elemento	1	2	3	4	5
preço (R\$)	R\$ 350.000,00	R\$ 330.000,00	R\$ 370.000,00	R\$ 370.000,00	R\$ 450.000,00
área útil (m²)	50,00	60,00	55,00	55,00	52,00
vagas	1	0	1	1	1
índice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
fator fonte	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
idade aparente	20,00	49,00	21,00	21,00	11,00
coef. conserv.	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52
fator obsoles.	0,81	0,40	0,80	0,80	0,90
padrão	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
equivalente	4.339,51	13.703,74	4.429,11	4.429,11	4.927,97

6	7	8	9	10	11
R\$ 530.000,00	R\$ 624.000,00	R\$ 645.000,00	R\$ 520.000,00	R\$ 540.000,00	R\$ 600.000,00
52,00	64,00	66,00	62,00	63,00	60,00
1	1	1	1	1	1
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
15,00	15,00	14,00	25,00	4,00	4,00
2,52	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52
0,86	0,86	0,87	0,75	0,95	0,95
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
6.056,11	6.379,66	6.408,66	6.193,13	5.019,11	5.728,89

12	cálculos			cálculos	
R\$ 630.000,00	elementos	bruto	úteis	mínimo	4.891,25
65,00	1	4.339,51	-	máximo	7.336,88
1	2	13.703,74	-	fator	1,00
1,00	3	4.429,11	-	idade	4,00
1,00	4	4.429,11	-	conservação	0,32
4,00	5	4.927,97	4.927,97	vida útil	60,00
2,52	6	6.056,11	6.056,11	índice fiscal	1,00
0,95	7	6.379,66	6.379,66	área útil	59,41
1,000	8	6.408,66	6.408,66	vagas	1
5.753,80	9	6.193,13	6.193,13	valor m² saneado	5.808,42
	10	5.019,11	5.019,11	valor de venda R\$ 577.414,65	
	11	5.728,89	5.728,89		
	12	5.753,80	5.753,80		
	média bruta	6.114,07	-		
	média saneada	-	5.808,42		

8. A HOMOGENEIZAÇÃO

Temos como média saneado o valor de R\$5.808,42, e dentre todos os 12 elementos apresentados, os elementos 01, 02, 03 e 04 não são aproveitáveis.

9. CONCLUSÃO

Concluimos, portanto, que a composição do valor de venda da casa localizada na rua Jaibará, nº66, apartamento 105, é de:

R\$ 577.414,65

(quinhentos e setenta e sete mil quatrocentos e quatorze reais e sessenta e cinco centavos)

Em agosto de 2.025.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A apuração do valor do imóvel não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possuía as características descritas no título.

A medição do imóvel fuge ao escopo dos trabalhos determinados.

A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e está baseada em informações prestadas por imobiliárias da região.

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

11. ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento a avaliação em 58 (cinquenta e oito) folhas, impressas e numeradas de um só lado e a primeira e última folha, vão assinadas e datadas.

São Paulo, 13 de agosto de 2.025.



Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

Especialista em Engenharia de Perícias e Avaliações