

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO/SP.**

PROCESSO Nº 0012127-71.2017.8.26.0002

***Ação:* CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**

***Repte:* CONDOMÍNIO EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS.**

***Reqdo:* SÉRGIO ROBERTO UGOLINI FILHO.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

L A U D O

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 12
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 29
V. CONCLUSÃO	PÁG. 31
VI. QUESITOS	PÁG. 32
VII. ENCERRAMENTO	PÁG. 34

ANEXOS

- I – Pesquisa Imobiliária.
- II – Cálculos.

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação de valor do apartamento nº 21, localizado no 2º andar e avaliação de 2 vagas duplas do EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor, nº 55 – Vila Morumbi – São Paulo/SP.

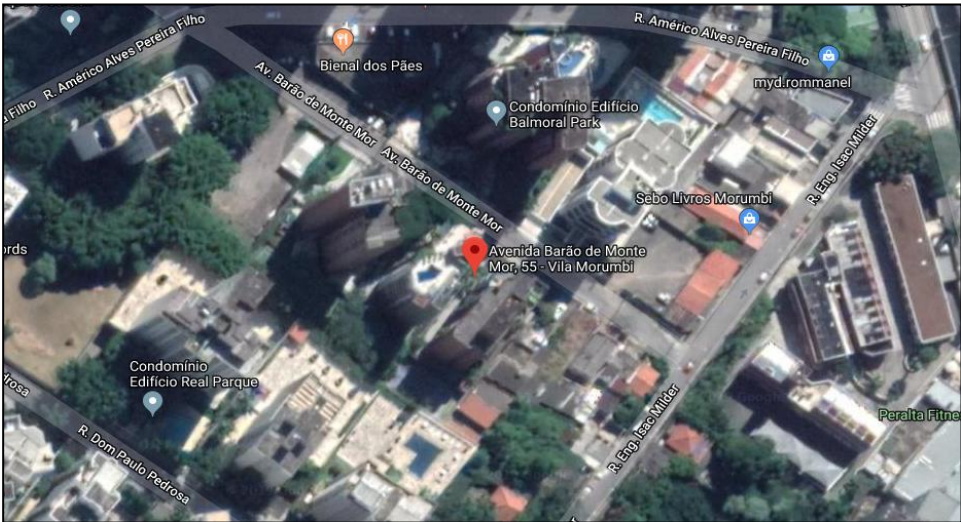
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

O imóvel avaliado será o apartamento nº 21, localizado no 2º andar e avaliação de 2 vagas duplas do EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor, nº 55 – Vila Morumbi – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:



II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 6ª Zona Incorporações Padrão Alto das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZM– Zona Mista.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médico hospitalar e policiamento regular.

II.4 - DO IMÓVEL: - Matrícula nº 144.142 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

IMÓVEL: *Apartamento nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO WENBLEY GARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor nº 55, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, possuindo a área privativa de 240,76 metros quadrados, a área comum de 227,16 metros quadrados, a área total de 467,92 metros quadrados, com uma fração ideal de terreno de 9,5610%, sendo que a este apartamento cabe o direito ao uso de 01(um) depósito individual, que se localiza no 1º subsolo do Edifício.*
CONTRIBUINTE nº 300.067.0268-7 (apto. e vagas).

II.5 - DO IMÓVEL: - Matrícula nº 144.143 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

IMÓVEL: *A VAGA DUPLA, localizada nas garagens situadas nos subsolos do EDIFÍCIO WENBLEYGARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor nº 55, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, em lugar individual e indeterminado, sendo que tão somente para efeito de discriminação, disponibilidade e para fins de registro é de nº 21 contendo a fração ideal de 1,469505 e uma área total de 60,72 metros quadrados.*
CONTRIBUINTE nº 300.067.0268-7 (apto. e vagas).

II.6 - DO IMÓVEL: - Matrícula nº 144.144 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

IMÓVEL: *A VAGA DUPLA, localizada nas garagens situadas nos subsolos do EDIFÍCIO WENBLEYGARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor nº 55, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, em lugar individual e indeterminado, sendo que tão somente para efeito de discriminação, disponibilidade e para fins de registro é de nº 21 contendo a fração ideal de 1,469505 e uma área total de 60,72 metros quadrados.*
CONTRIBUINTE nº 300.067.0268-7 (apto. e vagas).



fls. 193

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.asp>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
144.142	01

São Paulo, 03 de Setembro de 1996

IMÓVEL: O apartamento nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor nº 55, no 3º Subdistrito-Ibirapuera, possuindo a área privativa de 240,76 metros quadrados, a área comum de 227,16 metros quadrados, a área total de 467,92 metros quadrados, com uma fração ideal de terreno de 9,5610%, sendo que a este apartamento cabe o direito ao uso de 01(um) depósito individual, que se localiza no 1º subsolo do Edifício. Contribuinte nº 300.067.0268-7 (apto.e vagas).

PROPRIETÁRIOS: HENRIQUE NAVARRO JÚNIOR e sua mulher, MARIA... APARECIDA GUARIM NAVARRO, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, ele serventuário da justiça, ela professora, RG nºs 4.330.418-SSP SP e 8.100.793-SSP/SP, CPF em comum nº 376.358.918-04, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Antonio Bicudo nº.. 44.

TÍTULO AQUISITIVO: R.15 em data de 03 de dezembro de 1.991, e Av.22 e R.23 em data de 04 de maio de 1.994, na matrícula nº 26.306 neste Registro. O Escrevente autorizado, (José Odival Figueiredo Malheiros), O Oficial substituto, (Nelson Amoroso).

R.01 - 144.142 - São Paulo, 03 de Setembro de 1996

TRANSMITENTES: HENRIQUE NAVARRO JÚNIOR e sua mulher, MARIA... APARECIDA GUARIM NAVARRO, já qualificados.

ADQUIRENTE: ADRIANA ROVERATÓ, brasileira, divorciada, micro-empresária, RG nº 7.446.510-SSP/SP, CPF nº 056.486.288-62, residente e domiciliada nesta Capital, à Avenida Barão de Monte Mor, nº 55, apto.21.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 14 de agosto de 1996, de notas-

continua no verso

Mod. DEP - 3.000 - 4/96 - PLATINA

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI em 17/04/2025 às 14:18, sob o número WSTA25703691249. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012127-71.2017.8.26.0002 e código S4JWU313.

PROTOCOLO S18030029786M#02-26*00*/MALTEZ/PATRICIA FLS. 001/003

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

S18030029786M#02-26*00*

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL matricula 144.143 ficha 01	15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo São Paulo, 03 de Setembro de 1996
---	---

IMÓVEL: A VAGA DUPLA, localizada nas garagens situadas nos solos do EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor nº 55, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, em lugar individual e indeterminado, sendo que tão somente para efeito de discriminação, disponibilidade e para fins de registro é de nº 21 contendo a fração ideal de 1,469505 e uma área total de 60,72 metros quadrados. Contribuinte nº 300.067.0268-7 (aptos e vagas).

PROPRIETÁRIOS: HENRIQUE NAVARRO JÚNIOR e sua mulher, MARIA APARECIDA GUARIM NAVARRO, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, ele serventuário da justiça, ela professora, RG nº 4.330.418-SSP/SP e 8.100.793-SSP/SP, CPF em comum nº 376.358.918-04, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Antonio Bicudo nº 44

TÍTULO AQUISITIVO: R.15 em data de 03 de dezembro de 1991, e Av.22 e R.23 em data de 04 de maio de 1994, na matrícula nº 26.306 deste Registro. O Escrevente autorizado, José Odival Figueiredo Mالهيوس), O Oficial substituto, (Nelson Amoroso).
.....

R.01 - 144.143 - São Paulo, 03 de Setembro de 1996

TRANSMITENTES: HENRIQUE NAVARRO JÚNIOR e sua mulher, MARIA APARECIDA GUARIM NAVARRO, já qualificados.

ADQUIRENTE: ADRIANA ROVERATO, brasileira, divorciada, micro - empresária, RG nº 7.446.510-SSP/SP, CPF nº 056.486.288-62, residente e domiciliada nesta Capital, à Avenida Barão de Monte Mor, nº 55, apto.21.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 14 de agosto de 1996, de notas-do 14º Tabelião desta Capital, livro 1556, fls.022.

VALOR: R\$ 10.000,00 (dez mil reais). O Escrevente autorizado,

continua no verso

PROTÓCOLO S18030029786M#02-26*00*/001/WALTER/PATRICIA FLs. 001/003

**O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República
Federativa do Brasil, etc.**

S18030029786M#02-26*00*

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dê-se consta a matrícula do teor seguinte:

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

**15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo**

matrícula
144.144

folha
01

São Paulo, 03 de Setembro de 1996

IMÓVEL: A VAGA DUPLA, localizada nas garagens situadas nos... subsolos do EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS, situado à Avenida Barão de Monte Mor nº 55, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, em lugar individual e indeterminado, sendo que tão somente para efeito de discriminação, disponibilidade e para fins de registro é de nº 22 contendo a fração ideal de 1,469505 e uma área total de 60,72 metros quadrados. Contribuinte nº 300.067.0268-7... (apto.e vagas).

PROPRIETÁRIOS: HENRIQUE NAVARRO JÚNIOR e sua mulher, MARIA APARECIDA GUARIM NAVARRO, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77, ele serventuário da justiça, ela professora, RG nºs..... 4.330.418-SSP/SP e 8.100.793-SSP/SP, CPF em comum nº 376.358.918-04, residente e domiciliada nesta Capital, à rua Antonio Bicudo nº 44.

TÍTULO AQUISITIVO: R.15 em data de 03 de dezembro de 1.991, e Av.22 e R.23 em data de 04 de maio de 1.994, na matrícula nº 26.306 neste Registro. O Escrevente autorizado,

(José Odival Figueiredo Maheiros), O Oficial substituto, (Nelson Amoroso).

R.01 - 144.144 - São Paulo, 03 de Setembro de 1996

TRANSMITENTES: HENRIQUE NAVARRO JÚNIOR e sua mulher, MARIA APARECIDA GUARIM NAVARRO, já qualificados.

ADQUIRENTE: ADRIANA ROVERATO, brasileira, divorciada, micro-empresária, RG nº 7.446.510-SSP/SP, CPF nº 056.486.288-62, residente e domiciliada nesta Capital, à Avenida Barão de Monte Mor, nº 55, apto.21.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 14 de agosto de 1996, de notas-do 14º Tabelião desta Capital, livro 1556, fls.022.

continua no verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11125-2-AB 720843

11125-2-AB 720843

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado **“EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS”**, é composto por 1 torre com 11 pavimentos, sendo 8 pavimentos composto por 1 apartamento por andar, 2 pavimentos de garagem, onde a unidade possui 4 vagas e um quarto para motorista, 1 pavimento térreo, 2 elevadores e 1 escada.

No pavimento térreo localiza-se a área comum do residencial com sauna, salão de festas, academia, churrasqueira, quadra poliesportiva e depósitos, onde a unidade possui uma unidade.

II.4.2 - DO APARTAMENTO.

O imóvel possui a seguinte distribuição:

2 suítes, closet, 2 quartos, 1 banheiro, 3 salas, lareira, lavabo, terraço com piscina e churrasqueira, cozinha, lavanderia, depósito, quarto e banheiro de empregada.

Área:

- Área útil:**..... = 240,76 m²
- Conservação:** Necessitando de reparos simples a importantes.
- Idade aparente:**29 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

- Pisos:** Revestimento de madeira e mármore nas salas, porcelanato e carpete nos quartos, carpete no corredor de distribuição, revestimento em mármore nos banheiros, cerâmica na cozinha, lavanderia, quarto e banheiro de empregada.
- Paredes:** Pintura na sala, quartos e corredor, possuindo revestimento em cerâmica na cozinha e banheiro de empregada.
- Forros:** Laje pintada a látex com molduras de gesso.
- Outros:** Caixilhos em alumínio.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da portaria.



FOTO 02

Vista da fachada.



FOTO 03

Vista do hall.



FOTO 04

Vista da área externa.



FOTO 05

Vista da área externa.



FOTO 06

Vista dos depósitos.



FOTO 07

Vista da quadra poliesportiva.



FOTO 08

Vista da churrasqueira.



FOTO 09

Vista do salão.



FOTO 10

Vista da sauna.



FOTO 11

Vista da academia.



FOTO 12

Vista do hall dos elevadores.



FOTO 13

Vista da sala.



FOTO 14

Vista da sala de outro ângulo.



FOTO 15

Vista da piscina.



FOTO 16

Vista da churrasqueira.



FOTO 17

Vista da sala de TV.



FOTO 18

Vista do lavabo.



FOTO 19

Vista do corredor de distribuição.



FOTO 20

Vista dormitório.



FOTO 21

Vista do banheiro.



FOTO 22

Vista dormitório.



FOTO 23

Vista dormitório.



FOTO 24

Vista do banheiro.



FOTO 25

Vista dormitório.



FOTO 26

Vista do banheiro.



FOTO 27

Vista do closet.



FOTO 28

Vista do corredor de distribuição.



FOTO 29

Vista da cozinha.



FOTO 30

Vista da lavanderia.



FOTO 31

Vista do depósito.



FOTO 32

Vista do banheiro de empregado.



FOTO 33

Vista do quarto de empregado.



FOTO 34

Vista das vagas de garagem.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO E VAGAS DE GARAGEM.

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o imóvel será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Para a determinação do valor do m² das vagas de garagem, utilizaremos o item III 2.11 da portaria CAJUFA nº 01/99 mostrada abaixo:

- III.2.9- Na hipótese de não ser viável estabelecer com segurança o valor unitário para Casas de padrão Luxo, a partir do valor fixado neste trabalho, recomenda-se o método comparativo. Na impossibilidade, admite-se orçamento específico, com acréscimo justificado de fator a título “vantagem da coisa feita”.
- III.2.10- As garagens, corredores e coberturas acessórias das residências devem ser avaliadas pelo mesmo valor unitário atribuído ao corpo da edificação que integram, desde que possuam as mesmas características. Quando destacadas e/ou possuindo características diferentes, deverá ser adotado o valor correspondente.
- III.2.11- O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos.
- III.2.12- Nos casos em que a existência de pisos especiais, por exemplo: de alta resistência à abrasão, carga ou a agentes químicos, não estejam previstos no padrão, o sobre valor relativo a eles deve ser avaliado à parte, utilizando-se, para tanto, planilhas de composição de preços.

IV.2 - VALOR DO APARTAMENTO: Matrícula Nº 144.142 do 15º
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Valor Unitário = 5.472,97/m²

Área útil..... = 240,76 m²

$V_a = V_u \times A_u$

$V_{\text{Imóvel}} = 5.472,97/\text{m}^2 \times 240,76\text{m}^2$

$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 1.317.672,26$

IV.3 - VALOR DA VAGA DE GARAGEM: Matrícula Nº 144.143 do 15º
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Valor Unitário = 5.472,97/m²

Svaga..... = 60,72 m²

$V_v = (Svaga \times 0,5) \times V_u$

$V_{\text{Vaga}} = (60,72 \text{ m}^2 \times 0,5) \times \text{R\$}5.472,97/\text{m}^2$

$V_{\text{Vaga}} = \text{R\$ } 166.159,37$

IV.3 - VALOR DA VAGA DE GARAGEM: Matrícula Nº 144.144 do 15º
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Valor Unitário = 5.472,97/m²

Svaga..... = 60,72 m²

$V_v = (Svaga \times 0,5) \times V_u$

$V_{\text{Vaga}} = (60,72 \text{ m}^2 \times 0,5) \times \text{R\$}5.472,97/\text{m}^2$

$V_{\text{Vaga}} = \text{R\$ } 166.159,37$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do apartamento nº 21, localizado no 2º andar e avaliação de vaga dupla do “EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS”– Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, concluiu-se, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 1.650.000,00 (um milhão seiscentos e cinquenta mil reais)** para abril de 2025

O Valor total somatória das 3 matriculas: Apartamento nº 21, localizado no 2º andar e avaliação de duas vagas duplas do “EDIFÍCIO WEMBLEY GARDENS”, foi calculado em:

R\$ 1.650.000,00
(um milhão seiscentos e cinquenta mil reais)

Válido para abril de 2.025.

VI. - QUESITOS

VI.1 - DO REQUERENTE- FLS. 1180

1. Sr. Perito, concorda com a metodologia da avaliação do imóvel, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, baseado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP- 2011 e NBR14653-2?

RESPOSTA: Sim é o método mais recomendado sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

2. Senhor Perito, ao observar as avaliações de novembro de 2023, nota se que a variação dos valores se situa entre 7%. Portanto, os cálculos realizados pelos consultores, utilizando o método comparativo direto, não indicam divergência significativa, dessa forma indicando efetividade das avaliações. Há concordância com essa análise?

RESPOSTA: Quesito prejudicado, pois foge do escopo do trabalho.

3. A área urbana onde o imóvel está localizado é conhecida pela alta concentração de ocupação de imóveis similares, condomínios verticais com alto padrão de construção e acabamento, além da disponibilidade de serviços. Portanto, os imóveis de referência mencionados nos pareceres avaliatórios são válidos e contextualizados. O Sr. Perito concorda com essa afirmação?

RESPOSTA: A resposta é positiva.

4. Senhor Perito, observa-se que foram utilizados nos pareceres avaliatórios de novembro de 2023 foram levantados 14 imóveis. Os valores encontrados são consistentes e similares, com exceção de um único imóvel apresentado pelo requerido com valor divergente, o que levanta

questionamentos sobre os valores apresentados. Portanto, a referência apresentada é apenas argumentativa e não possui valor técnico. Concorde com essa análise?

RESPOSTA: Quesito prejudicado, pois foge do escopo do trabalho.

5. Sr. Perito, pode observar que os imóveis levantados pelos consultores imobiliários, possuem características semelhantes, quanto a disposição de ambientes, materiais de acabamento, localização, serviços disponíveis no condomínio, e sendo assim os valores podem ser atribuídos ao imóvel em questão?

RESPOSTA: No trabalho apresentado por este signatário, consta uma nova avaliação com data base para o mês de abril de 2025..

VII. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 33 (trinta e três) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 17 de abril de 2.025.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

ANEXO I
Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA1

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2025

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :16/04/2025

SETOR :QUADRA :ÍNDICE DO LOCAL :1,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARÃO DE MONTEMOR

NÚMERO : 101

COMP.:BAIRRO :

CIDADE :SAO PAULO - SP

CEP :UF :SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO☒REDE DE COLETA DE ESGOTO☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:900,00TESTADA - (cf) m :20,00PROF. EQUIV. (Pe) :45,00

ACESSIBILIDADE :DiretaFORMATO :RegularESQUINA :

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :ApartamentoESTADO :FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento finoCOEF. PADRÃO :7,410CONSERVAÇÃO :c - regular

COEF. DEP. (k) :0,478IDADE :37 anosFRAÇÃO :0,00TAXA :0,00VAGAS COB.:0VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:247,00ÁREA COMUM M²0,00GARAGEM M²0,00TOTAL M²:247,00

EDIFÍCIO

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

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

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :OfertaVALOR VENDA (R\$) :1.800.000,00VALOR LOCAÇÃO (R\$) :0,00

IMOBILIÁRIA :OPIMO IMÓVEIS

CONTATO :REF: AP3110TELEFONE : (11)-916398839

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :0,00	FT ADICIONAL 01 :0,00	VALOR UNITÁRIO :6.558,70
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -801,31	FT ADICIONAL 02 :0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :5.757,39
PADRÃO Fp :0,00	FT ADICIONAL 03 :0,00	VARIAÇÃO :0,8778
VAGAS0,00	FT ADICIONAL 04 :0,00	
	FT ADICIONAL 05 :0,00	
	FT ADICIONAL 06 :0,00	

Rua Tabatinguera, 140 – 7º Andar – cj. 705 – CEP 01020-901 – São Paulo – SP

Fones: (11) 3107-9289 / 3105-3414

E-MAIL:rodrigo@tardelliengenharia.com.br

tardelli@tardelliengenharia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2025 às 14:18 , sob o número WSTA25703691249 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012127-71.2017.8.26.0002 e código S4JWU313.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 2											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2025						
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA BARÃO DE MONTE MOR					NÚMERO : 101						
COMP.:		BAIRRO :		CIDADE : SAO PAULO - SP							
CEP :		UF : SP									
DADOS DA REGIÃO											
MELHORAMENTOS :											
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA											
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO											
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (Ar) M²:		900,00		TESTADA - (cf) m :		20,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		45,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :			
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento fino			COEF. PADRÃO :			3,066		CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (k) :		0,478		IDADE : 37 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 0	
VAGAS DESCOB.: 0											
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		240,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
TOTAL M² :		240,00									
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS : 0		SUÍTES : 0		W.C. : 0		QUARTO EMPREGADAS : 0		PISCINA : 0		SALÃO DE FESTAS: 0	
ELEVADORES : 0		PLAYGROUND : 0		SUPERIORES : 0		APTO/ANDAR : 0		SUB-SOLOS : 0			
FATORES ADICIONAIS											
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03:		1,00	
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06:		1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO											
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		LEARD									
CONTATO :		REF: 535466				TELEFONE : (11)-35828488					
OBSERVAÇÃO :											
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO							
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		6.750,00	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-824,69		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		5.925,31	
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		0,8778	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00					
				FT ADICIONAL 05 :		0,00					
				FT ADICIONAL 06 :		0,00					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2025
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARÃO DE MONTEMOR NÚMERO : 55
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 900,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento fino COEF. PADRÃO: 3,066 CONSERVAÇÃO: c - regular
COEF. DEP. (k): 0,623 IDADE: 29 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES
A. PRIVATIVA M²: 260,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 260,00

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
IMOBILIÁRIA: LEARDI
CONTATO: REF: 662477 TELEFONE: (11)-35828488
OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.938,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 6.923,08
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.985,06
		VARIAÇÃO : 0.7201

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2025
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA BARÃO DE MONTEMOR NÚMERO : 55
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 900,00 TESTADA - (cf) m: 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 45,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,623 IDADE : 29 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 240,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 240,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : BAMBERG
CONTATO : REF: IM110987 TELEFONE : (11)-37405555
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	8.625,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.414,45	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	6.210,55
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,7201
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 5											
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025					☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/04/2025						
SETOR :		QUADRA :		ÍNDICE DO LOCAL : 1,00		CHAVE GEOGRÁFICA :					
DADOS DA LOCALIZAÇÃO											
ENDEREÇO : RUA BARÃO DE MONTE MOR					NÚMERO : 55						
COMP.:		BAIRRO :		CIDADE : SAO PAULO - SP							
CEP :		UF : SP									
DADOS DA REGIÃO											
MELHORAMENTOS :											
☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA											
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO											
DADOS DO TERRENO											
ÁREA (Ar) M²:		900,00		TESTADA - (cf) m :		20,00		PROF. EQUIV. (Pe) :		45,00	
ACESSIBILIDADE :		Direta		FORMATO :		Regular		ESQUINA :		Não	
TOPOGRAFIA :		plano									
CONSISTÊNCIA :		seco									
DADOS DO APARTAMENTO											
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento			ESTADO :			FACE :					
CARACTERÍSTICAS											
PADRÃO : apartamento fino			COEF. PADRÃO :			3,066			CONSERVAÇÃO : c - regular		
COEF. DEP. (k) :		0,623		IDADE : 29 anos		FRAÇÃO : 0,00		TAXA : 0,00		VAGAS COB.: 0	
										VAGAS DESCOB.: 0	
DIMENSÕES											
A. PRIVATIVA M²:		260,00		ÁREA COMUM M²		0,00		GARAGEM M²		0,00	
										TOTAL M² : 260,00	
EDIFÍCIO											
DORMITÓRIOS : 0		SUÍTES : 0		W.C. : 0		QUARTO EMPREGADAS : 0		PISCINA : 0		SALÃO DE FESTAS: 0	
ELEVADORES : 0		PLAYGROUND : 0				SUPERIORES : 0		APTO/ANDAR : 0		SUB-SOLOS : 0	
FATORES ADICIONAIS											
ADICIONAL 01:		1,00		ADICIONAL 02:		1,00		ADICIONAL 03:		1,00	
ADICIONAL 04:		1,00		ADICIONAL 05:		1,00		ADICIONAL 06:		1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO											
NATUREZA : Oferta		VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00				VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
IMOBILIÁRIA :		WERTHEIM IMÓVEIS									
CONTATO :		REF: WI47597									
OBSERVAÇÃO :		TELEFONE : (11)-996317733									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO											
FATORES NORMA IBAPE/SP											
FATORES ADICIONAIS											
VALORES/VARIAÇÃO											
LOCALIZAÇÃO Floc :		0,00		FT ADICIONAL 01 :		0,00		VALOR UNITÁRIO :		6.230,77	
OBSOLESCÊNCIA Fobs :		-1.744,22		FT ADICIONAL 02 :		0,00		HOMOGENEIZAÇÃO :		4.486,55	
PADRÃO Fp :		0,00		FT ADICIONAL 03 :		0,00		VARIAÇÃO :		0,7201	
VAGAS		0,00		FT ADICIONAL 04 :		0,00					
				FT ADICIONAL 05 :		0,00					
				FT ADICIONAL 06 :		0,00					

ANEXO II
Cálculos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO IEZZI TARDELLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/04/2025 às 14:18 , sob o número WSTA25703691249 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0012127-71.2017.8.26.0002 e código S4JWU3I3.

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

Para a avaliação do imóvel em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, tráfegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no

mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii **Grau de precisão:**

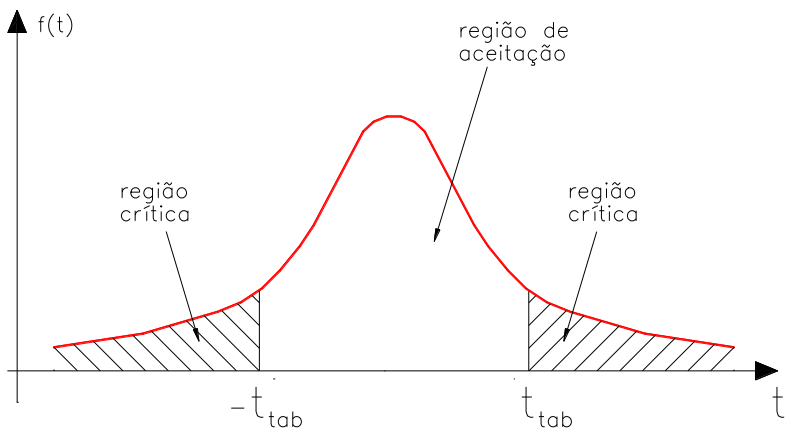
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado do apartamento

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

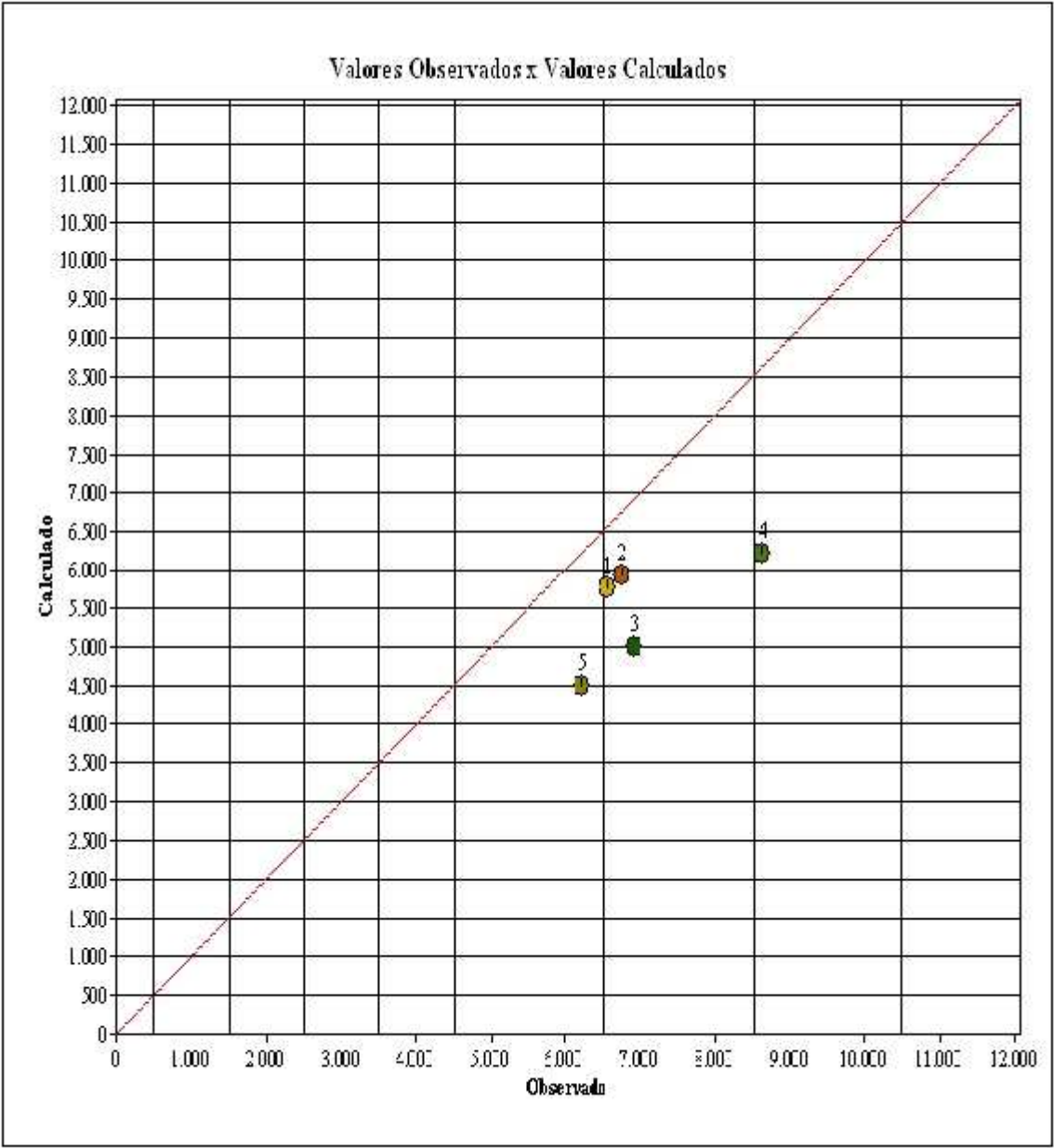
MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA BARÃO DE MONTEMOR ,101	6.558,70	5.757,39	0,8778
☒ 2	RUA BARÃO DE MONTEMOR ,101	6.750,00	5.925,31	0,8778
☒ 3	RUA BARÃO DE MONTEMOR ,55	6.923,08	4.985,06	0,7201
☒ 4	RUA BARÃO DE MONTEMOR ,55	8.625,00	6.210,55	0,7201
☒ 5	RUA BARÃO DE MONTEMOR ,55	6.230,77	4.486,55	0,7201

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês de abril/2025**;
- LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.558,70	5.757,39
2	6.750,00	5.925,31
3	6.923,08	4.985,06
4	8.625,00	6.210,55
5	6.230,77	4.486,55



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROCESSO 0012127 II
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8
OBSERVAÇÃO :

DATA : 16/04/2025

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 29
☒ Padrão	apartamento fino

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.017,51
Desvio Padrão : 934,61
- 30% : 4.912,26
+ 30% : 9.122,76

Coefficiente de Variação : 13,3200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.472,97
Desvio Padrão : 714,25
- 30% : 3.831,08
+ 30% : 7.114,87

Coefficiente de Variação : 13,0500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição		GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.472,97

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.472,97000

VALOR TOTAL (R\$) : 1.317.672,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.983,30
INTERVALO MÁXIMO : 5.962,64

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.983,30
INTERVALO MÁXIMO : 5.962,64

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III