



agri  
Patrimonial

## AVALIAÇÃO EXPEDITA

MATRÍCULAS DE N° 93.958

5° SÃO PAULO/SP

AVALIADO EM 20.01.2026

ID 0822

## AVALIAÇÃO EXPEDITA

Proprietário: Ivan Pereira de Almeida

CPF/CNPJ: 130.089.248-08

Solicitante/Contratante: Invista Crédito e Investimento S.A

Valor de Mercado: R\$ 373.816,23

Ressalvas e Observações: Os valores aqui apresentados refletem uma avaliação remota realizada com base em informações obtidas por imagens de satélite disponíveis do imóvel avaliando confrontadas posteriormente com elementos de mercado anunciados por imobiliárias e proprietários em portais de venda e experiência profissional do avaliador. Ressaltamos ainda que os valores estimados objetivam refletir o estado do avaliando e circunstâncias do mercado na data de referência do relatório, parâmetros estes extraídos sem a vistoria física dos elementos envolvidos.

1. OBJETO DE AVALIAÇÃO

Apartamento localizado em bairro nobre e central da cidade de São Paulo/SP. Demarcado com base em mapa cadastral disponível em página oficial da prefeitura utilizando-se como critério de busca o número de contribuinte indicado em matrícula. Trata-se de um condomínio implantando há dez anos, composto de unidades entre 35 e 200 metros quadrados, com 1 e 2 dormitórios e 1 e 2 vagas de garagem, dispondo de infraestrutura de lazer completa.

| Matrícula | Descrição  | Complemento | Área útil (m²) | Logradouro             | Bairro     | Município    | Indicação Fiscal |
|-----------|------------|-------------|----------------|------------------------|------------|--------------|------------------|
| 93958     | Apt N° 711 | Ed. Brasil  | 34,21          | Rua Santo Antônio, 722 | Bela Vista | São Paulo/SP | 006.030.0800-3   |



Figura 01. Visão aérea do edifício Brasil (Fonte: Google Earth Pro, imagem datada de 05/2024)

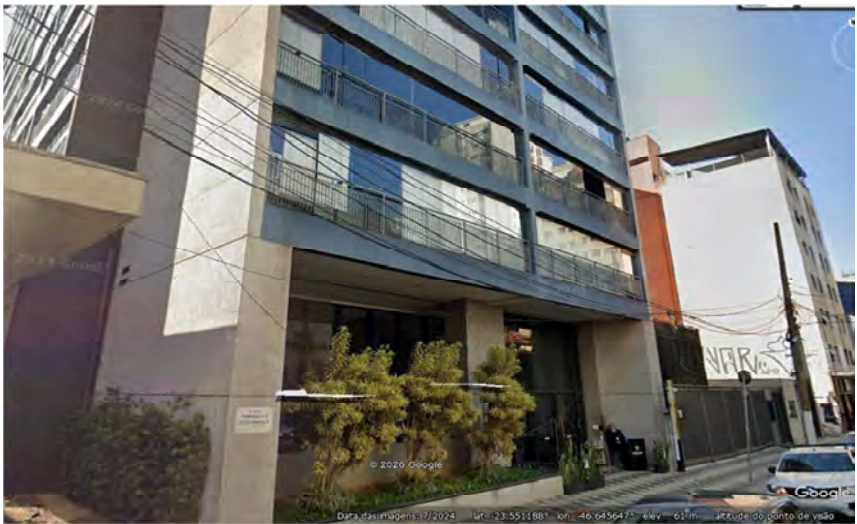


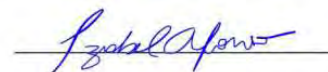
Figura 02. Visão da fachada do edifício Brasil (Fonte: Google Earth Pro, imagem datada de 07/2024)

## 2. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo em vista a região e a vocação dos imóveis a presente avaliação foi baseada em opções semelhantes para cada um deles, aplicando-se o fator oferta e o fator localização para correção da média obtida entre as opções. Adotando estes critérios obteve-se as seguintes médias por área útil:

| Matrícula | Descrição          | Complemento | Área útil (m²) | Valor de Mercado (R\$/m²) | Valor Total (R\$) |
|-----------|--------------------|-------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| 93958     | Apartamento N° 711 | Ed. Brasil  | 34,21          | R\$ 10.927,10             | R\$373.816,23     |

Nada mais havendo no momento a acrescentar, damos por encerrada a presente avaliação.



Izabel Afonso CREA 2254220/SP

20 de janeiro de 2026

## ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO DISPONIBILIZADA

## ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

|     |                                                       |         |                        |               |             | Anúncio Venda      | 34,21        | Fator Oferta    |
|-----|-------------------------------------------------------|---------|------------------------|---------------|-------------|--------------------|--------------|-----------------|
| Obs | Fonte                                                 | Ap (m²) | Local                  | Oferta Venda  | Observações | índice localização | R\$/m2       | Fator área (FO) |
| 1   | <a href="https://www.dream">https://www.dream</a>     | 34,21   | Rua Santo Antônio, 722 | R\$418.000,00 |             | 0,90               | R\$12.218,65 | 1,00            |
| 2   | <a href="https://www.dream">https://www.dream</a>     | 35,23   | Edifício Brasil        | R\$419.000,00 |             | 0,90               | R\$11.893,27 | 1,01            |
| 3   | <a href="https://www.dream">https://www.dream</a>     | 34,21   | Edifício Brasil        | R\$420.000,00 |             | 0,90               | R\$12.277,11 | 1,00            |
| 4   | <a href="https://www.dream">https://www.dream</a>     | 45,00   | Edifício Brasil        | R\$472.000,00 |             | 0,90               | R\$10.488,89 | 1,03            |
| 5   | <a href="https://www.vivaree">https://www.vivaree</a> | 50,00   | Edifício Brasil        | R\$580.000,00 |             | 0,90               | R\$11.600,00 | 1,05            |
| 6   | <a href="https://www.vivaree">https://www.vivaree</a> | 53,00   | Edifício Brasil        | R\$670.000,00 |             | 0,90               | R\$12.641,51 | 1,06            |

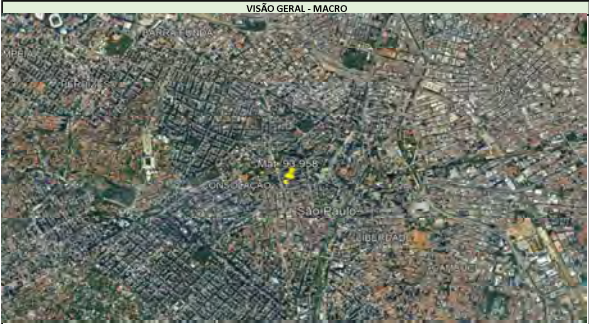
Relatório de Precificação Remota - IMÓVEIS URBANOS (Laudo de Uso Restrito)

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Matricula(s):       | 93.958             |
| Comarca / Mun.:     | São Paulo - SP     |
| Tipo Imóvel (eis):  | Apartamento Padrão |
| Área Mat. (s) (m²): | 34,21              |
| Área Constr. (m²):  | 0,00               |

|                  |            |
|------------------|------------|
| Solicitante:     | INVISTA    |
| Data Realização: | 20/02/2026 |



| MATRÍCULA: 93.958 |                         |            |   | REGIÃO (Bairro)                                                                                      |         | INFRA-ESTRUTURA |               |                    |               |                     |               |
|-------------------|-------------------------|------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|---------------|--------------------|---------------|---------------------|---------------|
| TERRENO           |                         |            |   |                                                                                                      |         |                 |               |                    |               |                     |               |
| Esquina           | Sim                     | Frete (m)  | - | Padrões construtivos                                                                                 | Normal  | Rede água       | Sim           | Rede telefônica    | Possivelmente | Guias e sarjetas    | Sim           |
| Topografia        | Plano                   | Fundo      | - | Tráfego                                                                                              | Normal  | Rede elétrica   | Sim           | Iluminação pública | Possivelmente | Passarela (calçada) | Sim           |
| Formato           | Retangular              | L.Direito  | - | Pavimentação                                                                                         | Asfalto | Rede Esgoto     | Possivelmente | Fossa              | -             | Coleta de lixo      | Possivelmente |
| Logradouro:       | R. Santo Antônio, 722 - | L.Esquerdo | - | *não contém = Por se tratar de uma avaliação remota não foi possível afirmar a respectiva informação |         |                 |               |                    |               |                     |               |
| Bairro:           | Apto. 711               | Consolação | - |                                                                                                      |         |                 |               |                    |               |                     |               |



| BENEFITÓRIAS PRESENTES                     |
|--------------------------------------------|
| NÃO CONTÉM (EMPREENHIMENTO / INCORPORAÇÃO) |



| OBSERVAÇÕES ADICIONAIS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÁREA LOCALIZADA.<br>Estimativa de valoração de empreendimento urbano.<br>Liquidez: O imóvel objeto da avaliação encontra-se inserido na região central da cidade, apresentando quantidade alta de infraestrutura local. A quantidade alta de ofertas de terrenos nus na região pode afunilar interessados, impactando a liquidez.<br>Imóvel encontra-se no município de São Paulo, capital do estado de São Paulo.<br>População estimada (2022 - Censo IBGE): 11.451.999 pessoas.<br>População estimada (2024): 11.895.578 pessoas.<br>Densidade Demográfica (2022 - Censo IBGE) - Habitante por quilômetro: 7.528,26<br>Imagens datadas em: 17/05/2024 (satélite)<br>Imagens datadas em: 07/2024 (Street View)<br>ZONAMENTO INSERIDO (anexo ao final da planilha de avaliação): Observou-se que imóvel de objeto avaliando, encontra-se possivelmente inserido em: "ZM - ZONA MISTA"<br>Comentário Localizadores - AO FINAL DA PLANILHA DE AVALIAÇÃO |

| PREMISSAS               |               |                                                                                           |       |
|-------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Deságio                 | Classificação | Taxa a.m.                                                                                 | 0,95% |
| Liquidez                | Ótima         | Cálculo VP (meses)                                                                        | 6     |
| Localização / Acesso    | Ótima         | Liquidez                                                                                  |       |
| Potencial de Utilização | Ótima         | *tempo inserido em relação a sensibilidade de mercado em que o imóvel (s) estão inseridos |       |
| Deságio Ponderado       | 10,0%         | *deságio pode girar de 10 à 40% (dependendo do cenário em que está inserido).             |       |

| Matricula                                                       | 93.958     |
|-----------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Valor Mercado (R\$)</b>                                      | 409.216,76 |
| <i>Campo de Arbitrio<br/>(Valor de Mercado<br/>+ 10%) (R\$)</i> | 450.138,44 |
| <i>Campo de Arbitrio<br/>(Valor de Mercado<br/>- 10%) (R\$)</i> | 368.295,09 |
| <b>Valor Forçada (R\$)</b>                                      | 368.295,09 |
| <b>VP FORÇADA (R\$)</b>                                         | 347.982,97 |

#### AMOSTRAS DE MERCADO - HOMOGENEIZAÇÃO

| Nº Amostra | Localização (Bairro)          | Valor Oferta | Área total (m²) | Área Construída (m²) | Área aproveitável (Construída) (%) | Valor Unitário R\$/m² | Valor Unitário R\$/m² Fatores Correção | Saneamento | Valor Unitário R\$/m² Saneado | Tipo Imóvel   | Link Pesquisa           |
|------------|-------------------------------|--------------|-----------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|
| 1          | Bela Vista (mesmo condomínio) | R\$580.000   | 50,0            | 0,0                  | 0%                                 | R\$11.600             | R\$12.429                              | Expurgado  | Desprezado                    | Apart. Padrão | <a href="#">Link 01</a> |
| 2          | Bela Vista (mesmo condomínio) | R\$418.000   | 35,0            | 0,0                  | 0%                                 | R\$11.943             | R\$11.943                              | Válido     | R\$11.943                     | Apart. Padrão | <a href="#">Link 02</a> |
| 3          | Bela Vista (mesmo condomínio) | R\$419.000   | 35,0            | 0,0                  | 0%                                 | R\$11.971             | R\$11.971                              | Válido     | R\$11.971                     | Apart. Padrão | <a href="#">Link 03</a> |
| 4          | Bela Vista (mesmo condomínio) | R\$419.000   | 35,0            | 0,0                  | 0%                                 | R\$11.971             | R\$11.971                              | Válido     | R\$11.971                     | Apart. Padrão | <a href="#">Link 04</a> |
| 5          | Bela Vista (mesmo condomínio) | R\$530.000   | 50,0            | 0,0                  | 0%                                 | R\$10.600             | R\$11.357                              | Expurgado  | Desprezado                    | Apart. Padrão | <a href="#">Link 05</a> |

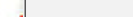
TRATAMENTO DAS AMOSTRAS POR FATORES

### FATORES - AVALIANDO

| Matrícula | Intervalo de Área (m²) | Fator de Área (Fa) | Acesso              | Fator de Acesso (Faem) | Distância do Polo Valorizante (Km) | Fator Distância (Fd) | Zoneamento | Fator Zoneamento (Fz) |
|-----------|------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------|----------------------|------------|-----------------------|
| 93958     | De 0 a 40              | 1,50               | Estrada Pavimentada | 1,00                   | De 1,0 a 1,5 km                    | 0,95                 | Zona Mista | 1,2                   |
| MÉDIA     |                        | 1,50               |                     | 1,00                   |                                    | 0,95                 |            | 1,20                  |

FATORES - DADOS DE MERCADO

| Nº Amostra | Fator de Oferta (Ff) | Intervalo de Área (m²) | Fator de Área (Fa) | Acesso              | Fator de Acesso (Faem) | Distância do Polo Valorizante (km) | Fator Distância (Fd) | Zoneamento | Fator Zoneamento (Fd) |
|------------|----------------------|------------------------|--------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------|----------------------|------------|-----------------------|
| 1          | 1                    | De 41 a 70             | 1,40               | Estrada Pavimentada | 1,00                   | De 1,0 a 1,5 km                    | 0,95                 | Zona Mista | 1,2                   |
| 2          | 1                    | De 0 a 40              | 1,50               | Estrada Pavimentada | 1,00                   | De 1,0 a 1,5 km                    | 0,95                 | Zona Mista | 1,2                   |
| 3          | 1                    | De 0 a 40              | 1,50               | Estrada Pavimentada | 1,00                   | De 1,0 a 1,5 km                    | 0,95                 | Zona Mista | 1,2                   |
| 4          | 1                    | De 0 a 40              | 1,50               | Estrada Pavimentada | 1,00                   | De 1,0 a 1,5 km                    | 0,95                 | Zona Mista | 1,2                   |
| 5          | 1                    | De 41 a 70             | 1,40               | Estrada Pavimentada | 1,00                   | De 1,0 a 1,5 km                    | 0,95                 | Zona Mista | 1,2                   |

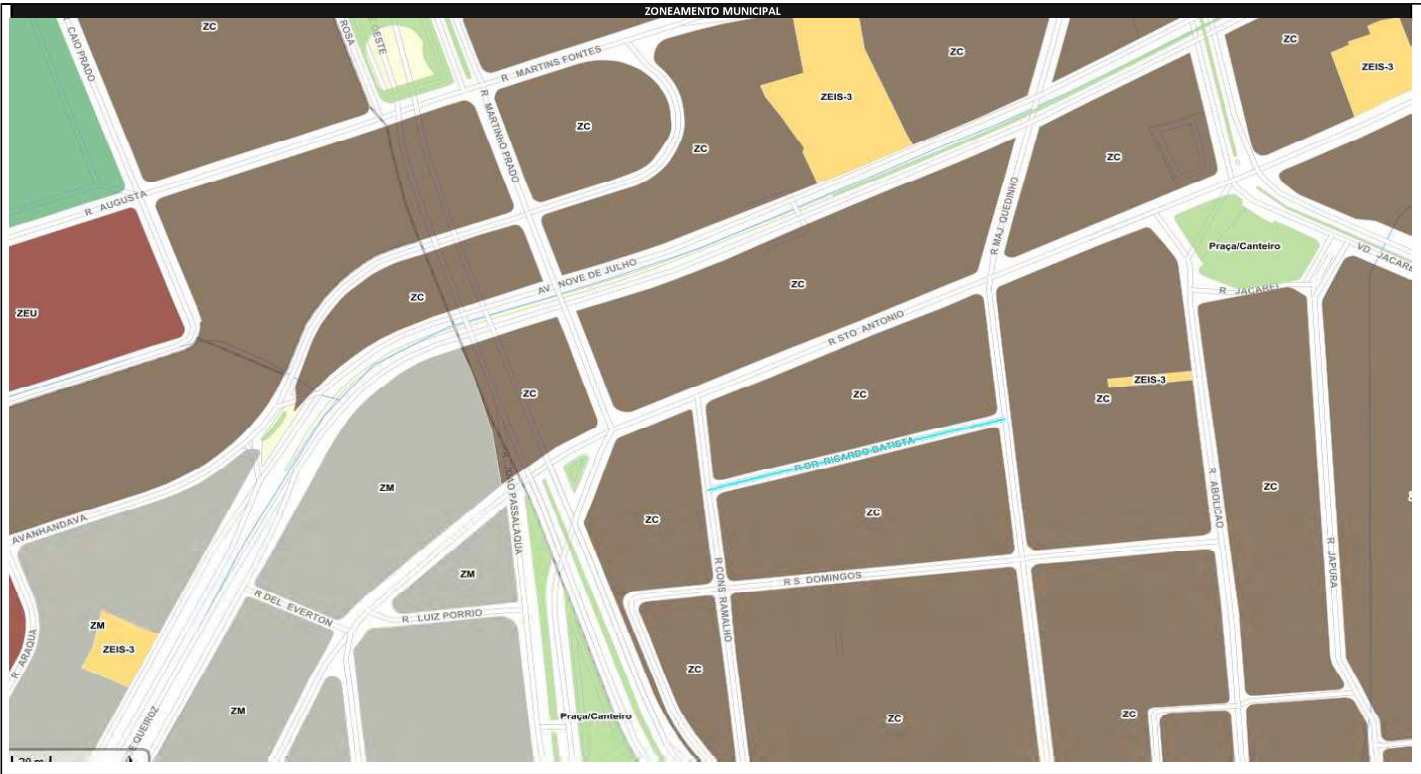
| Amostra 1                                                                          | Amostra 2                                                                           | Amostra 3                                                                           | Amostra 4                                                                           | Amostra 5                                                                           | Amostra 6 | Amostra 7 | Amostra 8 | Amostra 9 | Amostra 10 | Amostra 11 | Amostra 12 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|
|  |  |  |  |  |           |           |           |           |            |            |            |

### Valoração Empreendimento

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Matrícula                     | 93.958     |
| Área Útil (m²)                | 34,21      |
| Valor Unitário (R\$/m²)       | 11.961,90  |
| Valor do Empreendimento (R\$) | 409.216,76 |

OBSERVAÇÕES LOCALIZADORES

Não contém



CONSIDERAÇÕES FINAIS

1. Limitação de escopo – natureza da avaliação remota  
Cláusula base  
O presente laudo foi elaborado com base em avaliação remota, fundamentada em informações documentais fornecidas pelo solicitante, dados públicos, imagens de satélite, fotografias e bases cadastrais disponíveis, não tendo sido realizada vistoria in loco.
2. Posse, ocupação e invasões  
Não foram realizadas diligências ou verificações físicas quanto à posse, ocupação, invasões, esbulhos, conflitos fundiários, presença de terceiros, construções irregulares ou uso indevido do imóvel, presumindo-se, para fins de avaliação, a posse mansa e pacífica.
3. Situação jurídica, registral e ônus  
Não foi objeto deste trabalho a análise jurídica aprofundada da matrícula, cadeia dominial ou eventuais ações judiciais, administrativas ou extrajudiciais, tais como, mas não se limitando a: litígios possessórios, ações reais ou pessoais, embargos, desapropriações, servidões, penhoras, usufrutos, arrestos, hipotecas ou quaisquer outros ônus que possam afetar o valor do imóvel.
4. Regularidade urbanística, ambiental e fundiária  
Não foram realizadas análises técnicas, ambientais ou jurídicas quanto à regularidade urbanística, ambiental ou fundiária do imóvel, incluindo, mas não se limitando a:  
– áreas de preservação permanente (APP);  
– reserva legal;  
– supressão ou presença de vegetação nativa;  
– passivos ambientais;  
– áreas contaminadas;  
– necessidade de licenças ou autorizações ambientais.
5. Abertura de áreas, vegetação e uso do solo  
Para fins de avaliação, considerou-se o imóvel em cenário livre, desimpedido e apto ao uso econômico, não sendo avaliada a existência de vegetação, necessidade de supressão vegetal, terraplanagem, drenagem, abertura de vias internas ou quaisquer custos ou restrições associadas à preparação da área.
6. Zoneamento, parâmetros construtivos e uso permitido  
As informações relativas a zoneamento, uso do solo, coeficientes urbanísticos e parâmetros construtivos, quando mencionadas, foram obtidas de bases públicas ou informações declaradas, não substituindo consulta formal aos órgãos competentes, nem garantindo a viabilidade legal de projetos futuros.
7. Infraestrutura e condições físicas  
Não foram verificadas in loco as condições de acesso, topografia, infraestrutura urbana ou rural, redes de água, energia, esgoto, drenagem, pavimentação ou estabilidade do terreno, sendo tais elementos considerados conforme informações disponíveis em bases secundárias.
8. Riscos ambientais, naturais e externos  
Não foram avaliados riscos de natureza ambiental, geológica, hidrológica ou climática, tais como alagamentos, enchentes, erosões, contaminação do solo, proximidade de áreas de risco, atividades poluidoras ou fatores externos que possam impactar o valor do imóvel.
9. Responsabilidade e uso do laudo  
O presente laudo destina-se exclusivamente à finalidade declarada, não podendo ser utilizado para outros fins, tais como garantia, financiamento, regularização fundiária, licenciamento ambiental ou decisões jurídicas, sem a devida complementação técnica específica.
10. Cláusula de ressalva consolidada  
Quaisquer alterações nas condições físicas, jurídicas, ambientais, urbanísticas ou possessórias do imóvel, não identificáveis por meio de avaliação remota, poderão impactar significativamente o valor apurado, não cabendo ao avaliador responsabilidade por fatos ou condições fora do escopo deste trabalho.  
Ressalta-se que o presente trabalho foi elaborado com base em avaliação remota, inexistindo vistoria presencial, o que limita a identificação de condições físicas, legais e ambientais não detectáveis por meios indiretos.



agri  
Patrimonial

## AVALIAÇÃO EXPEDITA

MATRÍCULAS DE N° 93.958

5° SÃO PAULO/SP

AVALIADO EM 20.01.2026

ID 0822

## AValiação EXPEDITA

Proprietário: Ivan Pereira de Almeida

CPF/CNPJ: 130.089.248-08

Solicitante/Contratante: Invista Crédito e Investimento S.A

Valor de Mercado: R\$ 373.816,23

Ressalvas e Observações: Os valores aqui apresentados refletem uma avaliação remota realizada com base em informações obtidas por imagens de satélite disponíveis do imóvel avaliando confrontadas posteriormente com elementos de mercado anunciados por imobiliárias e proprietários em portais de venda e experiência profissional do avaliador. Ressaltamos ainda que os valores estimados objetivam refletir o estado do avaliando e circunstâncias do mercado na data de referência do relatório, parâmetros estes extraídos sem a vistoria física dos elementos envolvidos.

1. OBJETO DE AVALIAÇÃO

Apartamento localizado em bairro nobre e central da cidade de São Paulo/SP. Demarcado com base em mapa cadastral disponível em página oficial da prefeitura utilizando-se como critério de busca o número de contribuinte indicado em matrícula. Trata-se de um condomínio implantando há dez anos, composto de unidades entre 35 e 200 metros quadrados, com 1 e 2 dormitórios e 1 e 2 vagas de garagem, dispondo de infraestrutura de lazer completa.

| Matrícula | Descrição  | Complemento | Área útil (m²) | Logradouro             | Bairro     | Município    | Indicação Fiscal |
|-----------|------------|-------------|----------------|------------------------|------------|--------------|------------------|
| 93958     | Apt N° 711 | Ed. Brasil  | 34,21          | Rua Santo Antônio, 722 | Bela Vista | São Paulo/SP | 006.030.0800-3   |



Figura 01. Visão aérea do edifício Brasil (Fonte: Google Earth Pro, imagem datada de 05/2024)

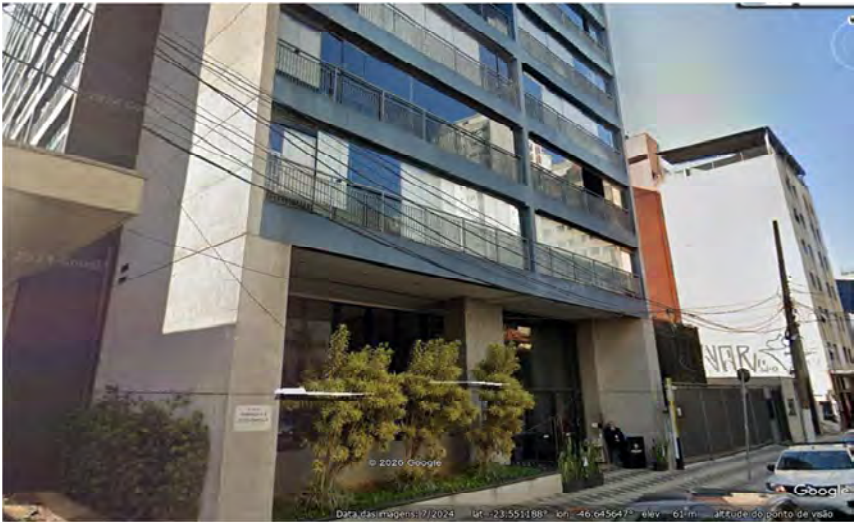


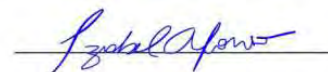
Figura 02. Visão da fachada do edifício Brasil (Fonte: Google Earth Pro, imagem datada de 07/2024)

## 2. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo em vista a região e a vocação dos imóveis a presente avaliação foi baseada em opções semelhantes para cada um deles, aplicando-se o fator oferta e o fator localização para correção da média obtida entre as opções. Adotando estes critérios obteve-se as seguintes médias por área útil:

| Matrícula | Descrição          | Complemento | Área útil (m²) | Valor de Mercado (R\$/m²) | Valor Total (R\$) |
|-----------|--------------------|-------------|----------------|---------------------------|-------------------|
| 93958     | Apartamento N° 711 | Ed. Brasil  | 34,21          | R\$ 10.927,10             | R\$373.816,23     |

Nada mais havendo no momento a acrescentar, damos por encerrada a presente avaliação.



Izabel Afonso CREA 2254220/SP

20 de janeiro de 2026

## ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO DISPONIBILIZADA

## ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO

|     |                                                       |         |                        |               |             | Anúncio Venda      | 34,21        | Fator Oferta    |
|-----|-------------------------------------------------------|---------|------------------------|---------------|-------------|--------------------|--------------|-----------------|
| Obs | Fonte                                                 | Ap (m²) | Local                  | Oferta Venda  | Observações | índice localização | R\$/m2       | Fator área (FO) |
| 1   | <a href="https://www.dream">https://www.dream</a>     | 34,21   | Rua Santo Antônio, 722 | R\$418.000,00 |             | 0,90               | R\$12.218,65 | 1,00            |
| 2   | <a href="https://www.dream">https://www.dream</a>     | 35,23   | Edifício Brasil        | R\$419.000,00 |             | 0,90               | R\$11.893,27 | 1,01            |
| 3   | <a href="https://www.dream">https://www.dream</a>     | 34,21   | Edifício Brasil        | R\$420.000,00 |             | 0,90               | R\$12.277,11 | 1,00            |
| 4   | <a href="https://www.dream">https://www.dream</a>     | 45,00   | Edifício Brasil        | R\$472.000,00 |             | 0,90               | R\$10.488,89 | 1,03            |
| 5   | <a href="https://www.vivaree">https://www.vivaree</a> | 50,00   | Edifício Brasil        | R\$580.000,00 |             | 0,90               | R\$11.600,00 | 1,05            |
| 6   | <a href="https://www.vivaree">https://www.vivaree</a> | 53,00   | Edifício Brasil        | R\$670.000,00 |             | 0,90               | R\$12.641,51 | 1,06            |

*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---

## **Contratante:**

### **Invista Crédito e Investimento S.A**

**Carlos Rosell Nanin Villanueva**, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia, vem a presença dos ilustres contratantes apresentar as conclusões de seu trabalho, consubstanciados no presente

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---

### **-Objetivo do Presente Trabalho:**

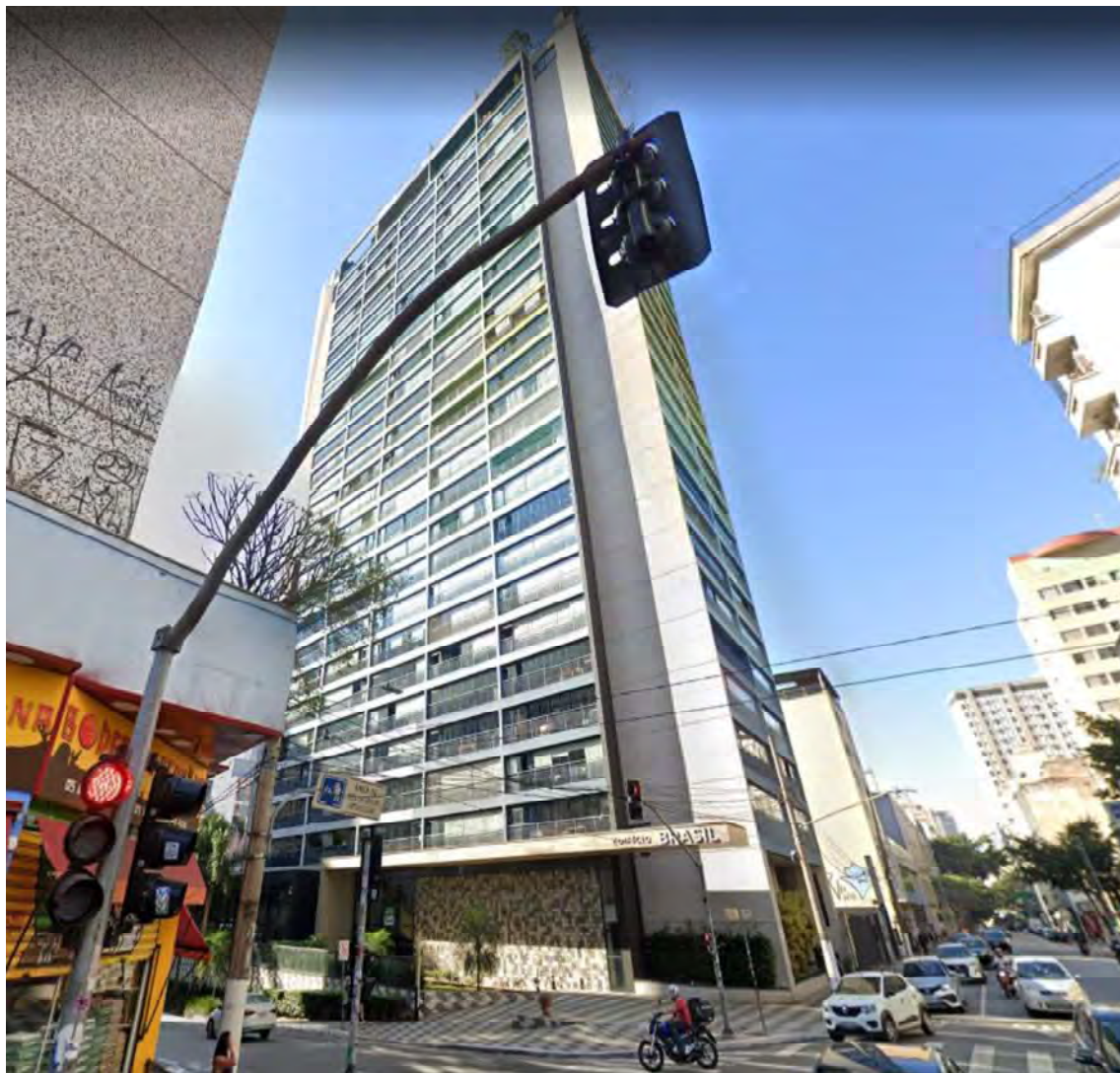
Tem por finalidade estabelecer o atual valor de mercado do apartamento no. 711, localizado no 7º pavimento do Condomínio Edifício Brasil, com endereço à Rua Santo Antônio, n.º 722, Bairro Consolação - SP/Capital.

#### **Vista Frontal do Edifício**



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

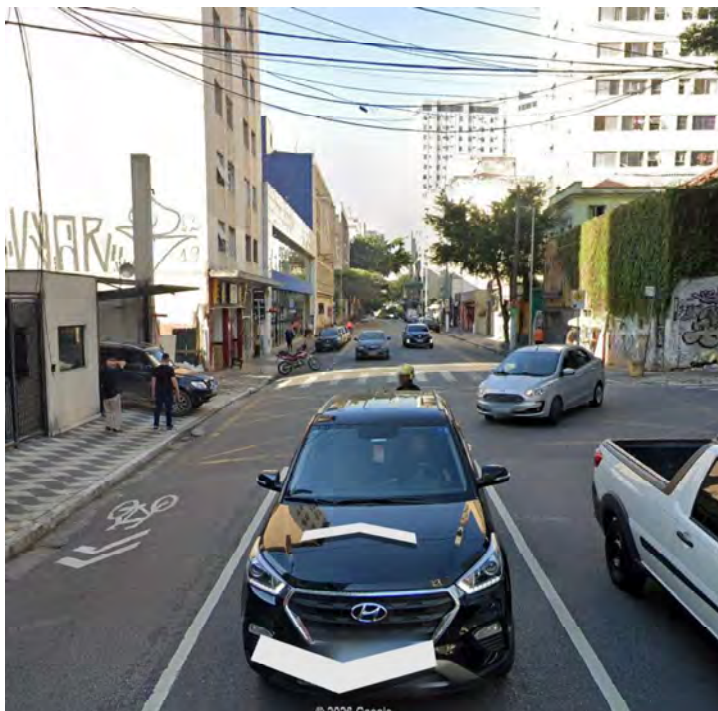
---

**Vista Aérea do Condomínio**



*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

**Vista da Via Pública - Rua Santo Antônio**



## **QUADRO RESUMO DO VALOR APURADO**

Segundo a norma NBR 14.653, por definição, o termo “valor de venda”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

O “valor de liquidação forçada” de acordo com a citada norma é o valor a ser adotado para uma situação de venda compulsória do Bem, fixando-se a taxa de 70% (setenta por cento) do valor de venda, como o valor de liquidação

Base: fevereiro /2026

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| <b>Valor de Venda</b>              | <b>R\$ 373.140,00</b> |
| <b>valor de liquidação forçada</b> | <b>R\$ 261.198,00</b> |

## 1. Descrição do Imóvel Avaliando

Conforme matrícula no.93.958, registrada no 5º Cartório de Registro de Imóveis deste Município, o bem em testilha possui as seguintes características:

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| <b>MATRICULA No.</b>       | <b>93.958</b>          |
| <b>IDENTIFICAÇÃO</b>       | APARTAMENTO No. 711    |
| <b>ANDAR</b>               | 7º                     |
| <b>CONDOMÍNIO</b>          | EDIFÍCIO BRASIL        |
| <b>ENDEREÇO</b>            | RUA SANTO ANTONIO, 722 |
| <b>BAIRRO</b>              | CONSOLAÇÃO             |
| <b>MUNICÍPIO</b>           | SÃO PAULO              |
| <b>ESTADO</b>              | SP                     |
| <b>ÁREA PRIVATIVA (m2)</b> | 34,21                  |
| <b>ÁREA COMUM (m2)</b>     | 10,795                 |
| <b>AREA TOTAL (m2)</b>     | 45,00                  |
| <b>GARAGEM</b>             | 01 VAGA                |
| <b>ANO CONSTRUÇÃO</b>      | 2015                   |

### Coordenada Google Maps para Visualização

[https://www.google.com/local/place/fid/0x94ce584cd269721d:0xee404c390e6e58a2/photosphere?iu=https://streetviewpixels-pa.googleapis.com/v1/thumbnail?panoid%3DJLLMOUupryaKPSFpWjs1UQ%26cb\\_client%3Dsearch.gws-prod.gps%26yaw%3D1.4610375%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100%26w%3D0%26h%3D0&ik=CAISFkpMTE1PVXVwcnlhS1BTRnBXanMxVVE%3D&sa=X&ved=2ahUKEwj-p8CNn7uSAxUEr5UCHTNzJf0Qpx96BAgaEBI](https://www.google.com/local/place/fid/0x94ce584cd269721d:0xee404c390e6e58a2/photosphere?iu=https://streetviewpixels-pa.googleapis.com/v1/thumbnail?panoid%3DJLLMOUupryaKPSFpWjs1UQ%26cb_client%3Dsearch.gws-prod.gps%26yaw%3D1.4610375%26pitch%3D0%26thumbfov%3D100%26w%3D0%26h%3D0&ik=CAISFkpMTE1PVXVwcnlhS1BTRnBXanMxVVE%3D&sa=X&ved=2ahUKEwj-p8CNn7uSAxUEr5UCHTNzJf0Qpx96BAgaEBI)

### Matricula do Imóvel

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                                           |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|--|
| <b>LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           | <b>5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> |  |
| Matricula                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ficha     | de São Paulo                              |  |
| <b>93.958</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>01</b> | CNS-CNJ 11.357-1                          |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           | São Paulo, <b>17 de agosto de 2015</b>    |  |
| <p><b>IMÓVEL:</b> Apartamento-tipo n. 711, localizado no 7.º andar ou pavimento do Setor Residencial, integrante do EDIFÍCIO BRASIL, situado na rua Santo Antônio, n. 722, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área privativa de 34,210m², área comum de 10,795m², perfazendo a área total de 45,005m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,001486 no terreno e nas demais partes e coisas de uso comum do condomínio.</p> <p><b>CONTRIBUINTES:</b> 006.030.0027-4 e 006.030.0468-7 (área maior).</p> |           |                                           |  |

## 1.2– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo:

1.2.1 - Com o intuito de obter-se o “valor de mercado” do imóvel avaliando serão adotadas as atuais metodologias técnicas, ditadas pela norma brasileira da ABNT (Associação Brasileira das Normas Técnicas), as quais passamos a citá-las:

- a) NBR 14653 – 1 Avaliação de Bens (Parte 1 – procedimentos gerais).
- b) NBR 14653 – 2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos).
- c) Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE - SP – 2019). (Instituto brasileiro de avaliações e perícias de engenharia).
- d) Leis de Zoneamento do Município de São Paulo.
- e) NBR 12721 - Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios.

*Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias*  
*Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas*

---

1.2.2- De acordo com a NBR 14.653, por definição, o termo “valor de mercado”, refere-se a quantia mais provável pela qual se negocia um bem, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam por qualquer circunstância, forçados a comercializá-lo ou adquiri-lo.

1.2.3 - Em uma avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

- Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

**O método Comparativo Básico de Dados de Mercado** é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- **O método da Capitalização da Renda** determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode -se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

- **O método Evolutivo** deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão. O método

Evolutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo -se o valor do terreno nu.

Deve ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

- **O método da Quantificação do Custo de Reprodução** se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

**A metodologia aplicada a este trabalho, será o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, descrito no item 8.2.1 da NBR 14.653-1, onde o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos.**

1.2.4- Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos serão feitos por *Tratamento por Fatores* ou por *Tratamento Científico*, em conformidade com os itens 8.2.1.4.2 e 8.2.1.4.3 da NBR 14.653-2 – *Avaliação de Imóveis Urbanos*.

### **1.3 - Definições Normativas – Nomenclaturas**

Para o bom entendimento dos métodos e critérios utilizadas neste laudo de avaliação, relacionaremos a seguir, os termos definidos pelas Normas Técnicas de Avaliações NBR - 14653 da ABNT.

#### **1.3.1. - Avaliação**

É a análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

### 1.3.2-Acessórios

Bem que se incorpora ao principal e que possui valor isoladamente, in - incorporado ou não a ele.

### 1.3.3 - Bem

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

### 1.3.4 -Benfeitorias

Resultado de obra ou serviço realizado num bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou danos.

### 1.3.5 -Custo de Reedição

Custo de reprodução descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

### 1.3.6- Custo de Reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

### 1.3.7 – Obsolescência

Superação tecnológica ou funcional.

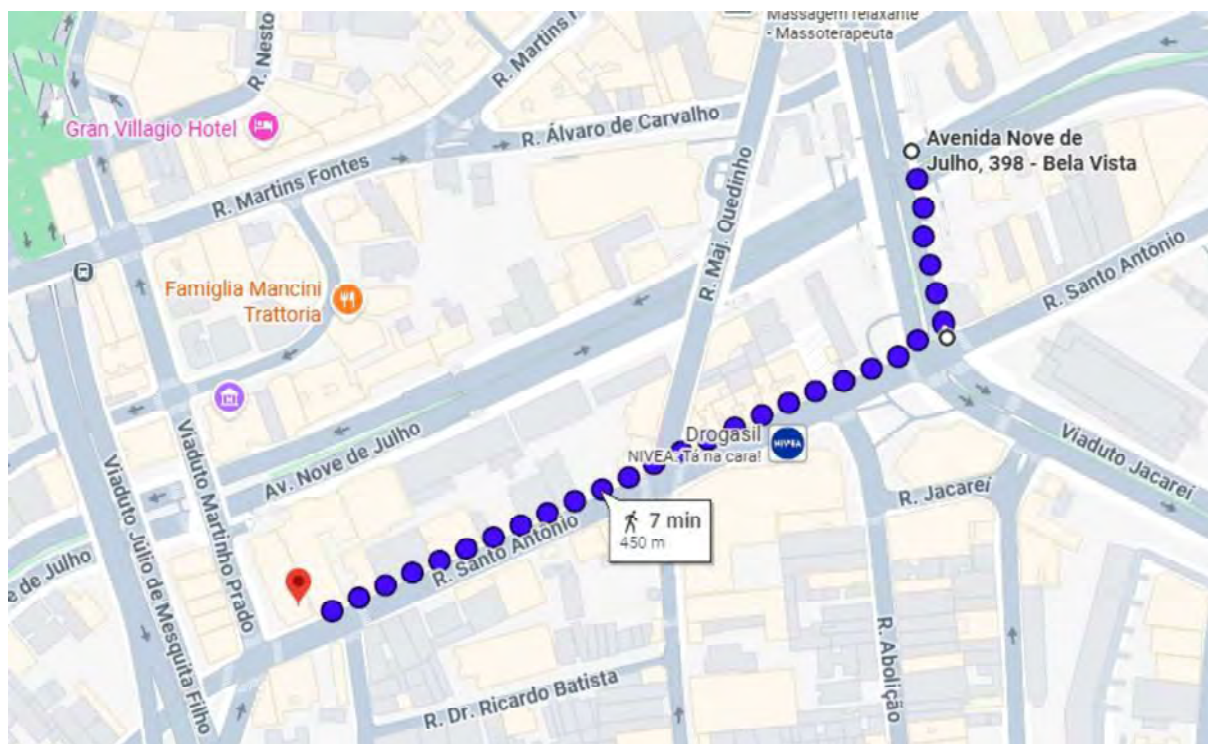
### 1.3. 8- Homogeneização

Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

## 2 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL AVALIANDO

De acordo com as Normas de Avaliação do IBAPE, item 8.4.1 devem ser identificadas as características gerais da região, na qual, se insere o imóvel sob avaliação, com relação a:

a) Localização - situação no contexto urbano e via pública com indicação de limites e divisas, definidas de acordo com a posição do observador, a qual deve ser obrigatoriamente explicitada;



**Principal via Coletora: Av. Nove de Julho (altura do no. 398): 0,45 km**

## b) Melhoramentos Públicos

Observa-se que o se trata de região de uso misto (residencial e comercial), onde constam polo de serviços e comércio, além da presença de templos religiosos, praças públicas, escolas públicas e particulares, assistência médica, supermercados, correio, farmácias etc.

| CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO |                                     |                          |                          |                       |     |                     |     |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|-----|---------------------|-----|
| Equipamentos Comunitários |                                     |                          |                          | Infraestrutura Urbana |     |                     |     |
| Até                       | 500 m                               | 1.000 m                  | > 1.000 m                |                       |     |                     |     |
| Coleta de Lixo:           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Água:         | Sim | Iluminação Pública: | Sim |
| Transporte Coletivo:      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Esgoto:       | Sim | Fossa:              | -   |
| Comércio:                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de E. Elétrica:  | Sim | Poço:               | -   |
| Rede Bancária:            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Rede de Telefone:     | Sim |                     |     |
| Escola:                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Pavimentação:         | Sim |                     |     |
| Saúde:                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Arborização:          | Sim |                     |     |
| Segurança:                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Esgoto Pluvial:       | Sim |                     |     |
| Lazer                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Gás Canalizado:       | Sim |                     |     |

## 3– Definição do Padrão Construtivo da Unidade

Baseados na certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura deste Município consideramos que está se enquadra na Classe 1 “Residencial”, Grupo 1.1 “Apartamento” e no Padrão 1.1.3 “Padrão Médio”, índice mínimo, que de acordo com a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva- 2019, publicada pelo IBAPE/SP apresentam as seguintes características:

### Definição de apartamento padrão médio - IBAPE/SP

*“As unidades (apartamentos) padrão médio, caracterizam-se como edifícios com quatro ou mais pavimentos, apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevador de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor.*

**Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas**

---

*As áreas comuns apresentam acabamento de padrão médio e podem conter salão de festas, eventualmente quadras esportivas 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, porem padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas áreas de uso comum, tais como:*

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

**Paredes:** *pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos padrão comercial.*

**Revestimento de forros:** *pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.*

**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:** *distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilidade no uso dos espaços.*

*Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.*

**Esquadrias:** *caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou pvc com dimensões padronizadas. “*

## **4 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **4.1 – Especificação da Avaliação**

De acordo com o tópico “1.2– Considerações Técnicas para a Elaboração do Presente Estudo “, este trabalho será elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos" que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita

sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Dentre os métodos previstos na Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos", utilizaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado, O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos.

#### **4.2– Tratamento dos Dados Imobiliários**

A homogeneização (ou tratamento dos fatores) corresponde a aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações, onde admite-se o ajuste INDIVIDUAL, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. (No caso, o imóvel avaliando).

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.

Eventualmente a norma permite 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.

Conforme as menções já feitas neste texto, serão aplicados os critérios de homogeneização obedecendo aos seguintes fatores:

**OFERTA:** Dedução de 10% (*dez por cento*) no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição não haverá o referido desconto.

### **DEPRECIAÇÃO PELA IDADE DA CONSTRUÇÃO:**

o fator de depreciação será calculado pelas formulas a seguir:

$foc = R + K \cdot (1 - R)$  ;      onde :

foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

R = valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução.

K= coeficiente Ross-Heidecke.

Cálculo do coeficiente de Ross-Heidecke

$K = (1 - Ec) \cdot \{1 - [IE/IR + (IE/IR)^2]/2\}$  ; onde :

K=coeficiente de Ross-Heidecke

Ec= depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem.

IE= idade da edificação na época da sua avaliação, definida em anos.

IR=vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia construtiva.

**A idade física adotada é de 10 (dez) anos, tomando-se como base a certidão de dados cadastrais, fornecida pela Prefeitura Municipal de São Paulo.**

**Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas**



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024**

Cadastro do Imóvel: 006.030.0800-3

**Local do Imóvel:**  
R SANTO ANTONIO, 722 - AP 711  
EDIFÍCIO BRASIL CEP 01314-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R SANTO ANTONIO, 722 - AP 711  
EDIFÍCIO BRASIL CEP 01314-000

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |       |               |        |
|----------------------------|-------|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 2.674 | Testada (m):  | 43,95  |
| Área não incorporada (m²): | 0     | Fração ideal: | 0.0015 |
| Área total (m²):           | 2.674 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |       |                       |            |
|------------------------------------|-------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²):              | 46    | Padrão da construção: | 2-D        |
| Área ocupada pela construção (m²): | 2.501 | Uso:                  | residência |
| Ano da construção corrigido:       | 2015  |                       |            |

**Para o estado de conservação adotaremos a referência D.**

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.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| F    | Necessitando de reparos simples a importantes   | 33,20           | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura. |

**FATOR ÁREA:** Refere-se à comparação entre as áreas privativas do bem avaliando e as amostras imobiliárias.

**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:** Refere-se à comparação entre os padrões construtivos do bem avaliando e as amostras imobiliárias.

**FATOR No. DORMITÓRIOS:** Refere-se à comparação entre o no. de dormitórios do bem avaliando e as amostras imobiliárias.

**FATOR No. GARAGENS:** Refere-se à comparação entre o no. de garagens do bem avaliando e as amostras imobiliárias.

#### **4.3– Formulações Adotadas**

De acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (2011), o valor unitário de cada amostra após a homogeneização é definido pela Equação:

Onde:

**Vuh = valor unitário homogeneizado (após ajuste por fatores);**

Vo = valor de oferta (ou preço observado);

Ff= fator fonte

F1, F2, F3, ...Fn = fatores de homogeneização

Os fatores descritos a seguir, referem-se à situação paradigma, atribuídas ao imóvel avaliando, admitindo-se que não são correlacionadas, devendo serem aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos/multiplicativos, escolhendo-se o que proporcionar o menor coeficiente de variação.

#### **4.4– Coleta de Dados Imobiliários**

Foram coletadas (5) ofertas imobiliárias no próprio condomínio onde se insere o bem avaliando .

Obtidas estas informações, a Norma NBR 14653–2/2011 (REVISADA) - Avaliação de Bens (Parte 2 – imóveis urbanos), realizaremos o processo de homogeneização dos atributos (conforme o narrado no tópico 4.2) para compara-los à situação paradigma (imóvel avaliando).

Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva  
Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias  
Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas

Pesquisa Imobiliária

| ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS |                                                                                                                                                                                                                                   | FICHA    | 1 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|
| data da pesquisa       |                                                                                                                                                                                                                                   | oferta   | X |
| casa                   |                                                                                                                                                                                                                                   | edifício | X |
| informação             | so flat negocios imobiliarios                                                                                                                                                                                                     |          |   |
| link                   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-brasil-apartamento-disponivel-para-venda-3019619148">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-brasil-apartamento-disponivel-para-venda-3019619148</a> |          |   |
| valor oferta           | R\$ 418.000,00                                                                                                                                                                                                                    |          |   |
| fator oferta           | R\$ 376.200,00 dedução de 10% sobre o valor da oferta                                                                                                                                                                             |          |   |

| DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA : |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| endereço:                        | R Santo Antônio, 722 |
| empreend:                        | Edifício Brasil      |
| bairro                           | Consolação           |

| DADOS CONSTRUTIVOS |        |                     |       |
|--------------------|--------|---------------------|-------|
| dados              |        | área privativa (m2) | 34,21 |
| dormit             | 1      | piscina             | sim   |
| wc                 | 1      | churrasq            | sim   |
| suite              | 1      | playgr              | sim   |
| terraço            | x      | garagem             | 1     |
| padrão constr      | medio  | minimo<br>anos      |       |
| indice constr      | 4,568  |                     |       |
| idade apar         | 10     |                     |       |
| conservação        | 0,0809 |                     |       |



Apartamento : 35m² · 1 quarto · 1 vaga

**Venda R\$ 418.000** [Me avisar se o preço baixar](#)

Condomínio R\$ 800 - IPTU R\$ 100

Contate o anunciante

Email

 R Santo Antônio, 722, Bela Vista, São Paulo

 35 m² tot.

 35 m² útil

 1 banheiro

 1 vaga

 1 quarto

 1 suite

**Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas**

| ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS |                                                                                                                                                                                                                             | FICHA    | 2 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|
| data da pesquisa       |                                                                                                                                                                                                                             | oferta   | X |
| casa                   |                                                                                                                                                                                                                             | edifício | X |
| informação             | quinto andar                                                                                                                                                                                                                |          |   |
| link                   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-bela-vista-1-quarto-33-m-3009191749.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-bela-vista-1-quarto-33-m-3009191749.html</a> |          |   |
| valor oferta           | R\$ 399.000,00                                                                                                                                                                                                              |          |   |
| fator elasticidade     | R\$ 359.100,00                                                                                                                                                                                                              |          |   |

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| endereço: | R Santo Antônio, 722 |
| empreend: | Edifício Brasil      |
| bairro    | Consolação           |

#### DADOS CONSTRUTIVOS

|               |        |                     |       |
|---------------|--------|---------------------|-------|
| dados         |        | área privativa (m2) | 34,21 |
| dormit        | 1      | piscina             | sim   |
| wc            | 1      | churrasq            | sim   |
| suite         | 1      | playgr              | sim   |
| terraço       | x      | garagem             | 1     |
| padrão constr | medio  |                     |       |
| índice constr | 4,568  |                     |       |
| idade apar    | 10     |                     |       |
| conservação   | 0,0809 |                     |       |



Apartamento - 33m² - 1 quarto

**Venda R\$ 399.000** [Me avisar se o preço baixar](#)

QuintoAndar Anunciante Premier

R Santo Antônio, 722, Bela Vista, São Paulo

35 m² tot. 35 m² útil 1 banheiro 1 vaga 1 quarto 1 suite

**Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas**

| ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS |                                                                                                                                                                                                                                   | FICHA    | 3 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|
| data da pesquisa       |                                                                                                                                                                                                                                   | oferta   | X |
| casa                   |                                                                                                                                                                                                                                   | edificio | X |
| informação             | RARUS FLATS                                                                                                                                                                                                                       |          |   |
| link                   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-na-bela-vista-edificio-brasil-3025363810">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-para-venda-na-bela-vista-edificio-brasil-3025363810</a> |          |   |
| valor oferta           | R\$ 418.000,00                                                                                                                                                                                                                    |          |   |
| fator elasticidade     | R\$ 376.200,00                                                                                                                                                                                                                    |          |   |

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| endereço: | R Santo Antônio, 722 |
| empreend: | Edifício Brasil      |
| bairro    | Consolação           |

#### DADOS CONSTRUTIVOS

|               |        |                     |          |       |  |
|---------------|--------|---------------------|----------|-------|--|
| dados         |        | área privativa (m2) |          | 34,21 |  |
| dormit        | 1      | minimo<br>anos      | piscina  | sim   |  |
| wc            | 1      |                     | churrasq | sim   |  |
| suíte         | 1      |                     | playgr   | sim   |  |
| terraço       | x      |                     | garagem  | 1     |  |
| padrão constr | medio  |                     |          |       |  |
| índice constr | 4,568  |                     |          |       |  |
| idade apar    | 10     |                     |          |       |  |
| conservação   | 0.0809 |                     |          |       |  |



Apartamento - 36m² - 1 quarto - 1 vaga

**Venda R\$ 470.000** Me avisar se o preço baixar

Contate o anunciante

R Santo Antônio, 722, Bela Vista, São Paulo

**Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas**

| ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS |                                                                                                                                                                                                                                               | FICHA    | 4 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|
| data da pesquisa       |                                                                                                                                                                                                                                               | oferta   | X |
| casa                   |                                                                                                                                                                                                                                               | edifício | X |
| informação             | re/max collection moveis                                                                                                                                                                                                                      |          |   |
| link                   | <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/versatil-studio-para-venda-em-bela-vista-com-1-quarto-3025353570.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/versatil-studio-para-venda-em-bela-vista-com-1-quarto-3025353570.html</a> |          |   |
| valor oferta           | R\$ 419.000,00                                                                                                                                                                                                                                |          |   |
| fator elasticidade     | R\$ 377.100,00                                                                                                                                                                                                                                |          |   |

#### DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA :

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| endereço: | R Santo Antônio, 722 |
| empreend: | Edifício Brasil      |
| bairro    | Consolação           |

#### DADOS CONSTRUTIVOS

|               |        |                     |          |  |     |
|---------------|--------|---------------------|----------|--|-----|
| dados         |        | área privativa (m2) | 34,21    |  |     |
| dormit        | 1      | piscina             | sim      |  |     |
| wc            | 1      |                     | churrasq |  | sim |
| suíte         | 1      |                     | playgr   |  | sim |
| terraço       | x      |                     | garagem  |  | 1   |
| padrão constr | medio  | minimo<br>anos      |          |  |     |
| índice constr | 4,568  |                     |          |  |     |
| idade apar    | 10     |                     |          |  |     |
| conservação   | 0.0809 |                     |          |  |     |



Apartamento - 35m² - 1 quarto - 1 vaga

**Venda R\$ 419.000** Me avise se o preço baixar

Contate o anunciante

35 m² tot.

35 m² útil

1 banheiro

1 vaga

1 quarto

R Santo Antônio, 722, Bela Vista, São Paulo

**Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas**

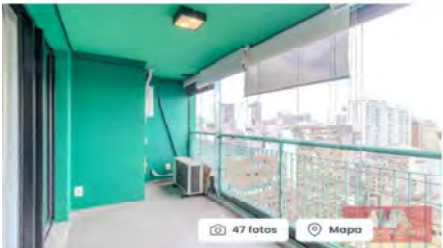
| ELEMENTOS IMOBILIÁRIOS |                                                                                                                                                                                                                                                         | FICHA    | 5 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---|
| data da pesquisa       |                                                                                                                                                                                                                                                         | oferta   | X |
| casa                   |                                                                                                                                                                                                                                                         | edifício | X |
| informação             | Marcos Pimenta Imoveis                                                                                                                                                                                                                                  |          |   |
| link                   | <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-35m2-venda-RS419000">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-35m2-venda-RS419000</a> |          |   |
| valor oferta           | R\$ 419.000,00                                                                                                                                                                                                                                          |          |   |
| fator elasticidade     | R\$ 377.100,00                                                                                                                                                                                                                                          |          |   |

| DADOS DA LOCALIZAÇÃO DA OFERTA : |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| endereço:                        | R Santo Antônio, 722 |
| empreend:                        | Edifício Brasil      |
| bairro                           | Consolação           |

| DADOS CONSTRUTIVOS |                     |                |     |
|--------------------|---------------------|----------------|-----|
| dados              | área privativa (m2) | 34,21          |     |
| dormit             | 1                   | piscina        | sim |
| wc                 | 1                   | churrasq       | sim |
| suite              | 1                   | playgr         | sim |
| terraço            | x                   | garagem        | 1   |
| padrão constr      | medio               | minimo<br>anos |     |
| índice constr      | 4,568               |                |     |
| idade apar         | 10                  |                |     |
| conservação        | 0,0809              |                |     |



Alugar
Comprar
Lançamentos
Descobrir
Anunciar
Financiamento
Ajuda




47 fotos
Mapa

Venda
Apartmentos à venda em São Paulo
Centro
Bela Vista
Rua Santo Antônio

Destaque
Para comprar
Apartamento

Compartilhar
Favoritar

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 35 m² por R\$...

Localização
Rua Santo Antônio, 722 - Bela Vista, São Paulo - SP

Envie uma mensagem

35 m² tot.
35 m² útil
1 banheiro
1 vaga
1 quarto

R Santo Antônio, 722, Bela Vista, São Paulo

**Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas**

### homogeneização por tratamento de fatores

#### dados imóvel avaliando

| variáveis           | dados       |
|---------------------|-------------|
| area privativa (m2) | 34,21       |
| idade (foc)         | 0,921637944 |
| padrao construtivo  | 4,568       |
| no.garagens         | 1           |
| no. dormitórios     | 1           |

### Dados Amostrais

| elementos | valor (10%)    | área priv | custo m2    | Foc         | padr  | dormitorios | no. garagens |
|-----------|----------------|-----------|-------------|-------------|-------|-------------|--------------|
| 1         | R\$ 376.200,00 | 34,21     | 10996,78457 | 0,922       | 4,568 | 1           | 1            |
| 2         | R\$ 359.100,00 | 34,21     | 10496,93072 | 0,922       | 4,568 | 1           | 1            |
| 3         | R\$ 376.200,00 | 34,21     | 10996,78457 | 0,922       | 4,568 | 1           | 1            |
| 4         | R\$ 377.100,00 | 34,21     | 11023,09266 | 0,921637944 | 4,568 | 1           | 1            |
| 5         | R\$ 377.100,00 | 34,21     | 11023,09266 | 0,921637944 | 4,568 | 1           | 1            |

### calculo de fatores

| elementos | custo m2    | ind area | ind foc | ind padrao | dormitorios | no garagens | V homog     |
|-----------|-------------|----------|---------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 1         | 10996,78457 | 1        | 1       | 1          | 1           | 1           | 10996,78457 |
| 2         | 10496,93072 | 1        | 1       | 1          | 1           | 1           | 10496,93072 |
| 3         | 10996,78457 | 1        | 1       | 1          | 1           | 1           | 10996,78457 |
| 4         | 11023,09266 | 1        | 1       | 1          | 1           | 1           | 11023,09266 |
| 5         | 11023,09266 | 1        | 1       | 1          | 1           | 1           | 11023,09266 |

#### DADOS ESTATÍSTICOS

##### cálculo da média amostral

$$x_m = \sum(x_i)/n$$

onde :

xi = valor homogeneizado da amostra

n= tamanho da amostra

xm = media

|                  |               |
|------------------|---------------|
| TAMANHO AMOSTRA  | 5             |
| VALOR MIN AMOSTR | R\$ 10.496,93 |
| VALOR MAX AMOSTR | R\$ 11.023,09 |
| MÉDIA            | 10907,33704   |

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| media superior (30%) | 14179,53815 |
| media inferior (30%) | 7635,135925 |

todos os elementos amostrais estão dentro do intervalo de +/- 30% do valor medio, logo tem-se

|       |               |
|-------|---------------|
| VUS = | R\$ 10.907,34 |
|-------|---------------|

|               |               |
|---------------|---------------|
| media         | R\$ 10.907,34 |
| desvio padrao | R\$ 288,59    |
| coef variação | 2,65%         |

**Eng. Civil Carlos Rosell Nanin Villanueva**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias**  
**Pós-Graduado em Engenharia de Estruturas**

Expressão para calculo do valor do imovel

$VI = \text{Area homogeneizada} * \text{Valor Unitario Saneado}$

quadro de áreas homogeneizadas

conforme a NBR 12721 - avaliação de custos de construção para incorporação  
as areas de garagem equivalem a 50% do custo da área privativa e comum

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Area homogeneizada total (m2) | 34,210        |
| Valor Unit Saneado            | R\$ 10.907,34 |

|      |                |
|------|----------------|
| VI = | R\$ 373.140,00 |
|------|----------------|

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| valor liquid forçada | R\$ 261.198,00 |
|----------------------|----------------|

Baixou o preço

R\$ 419.000 ↓ 16%

R\$ 700 Condomínio

42 m² tot. 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

Rua Santo Antônio 722

Bela Vista, São Paulo

Oportunidade studio, mobiliado, com vaga na bela vista! Lindo apartamento tipo studio com ar condicionado, varanda grande, cozinha



Super destaque