

**MM. SR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA
COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Dr. Ricardo Augusto Ramos

Processo nº **0005682-58.2022.8.26.0100**
Exequente: **VIPASA – Valorização Imobiliária Paulista**
Executado: **FJF3 Empório do Suco Ltda. e outros**
Ação: **Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel**

LIA MARINA KNAPP, infra-assinada, Engenheira Civil, inscrita no CREA-SP sob nº 0600814368 e IBAPE/SP sob nº 1682, perita judicial nomeada nos Autos da Ação Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel requerida por **VIPASA – Valorização Imobiliária Paulista** em face de **FJF3 Empório do Suco Ltda. e outros**, que se processa perante este **Juízo e Cartório da 7ª Vara Cível**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários para a produção de prova pericial técnica de engenharia, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO
VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL
Apartamento 23 – Torre 3 – Edifício Macau – Residencial
High Club - Av. Conceição nº 2150 – São Paulo - SP

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 07 de maio de 2026.



LIA MARINA KNAPP

CREA nº 0600814368 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 1682 – São Paulo
Pós-graduada em Perícias e Avaliações de Imóveis

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL
Apartamento 23 – Torre 3 – Edifício Macau – Residencial
High Club - Av. Conceição nº 2150 – São Paulo - SP**

Maio de 2026

ÍNDICE

1	RESUMO DO VALOR	3
2	PRELIMINARES	4
3	HISTÓRICO	4
	3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação	4
	3.2 Da Documentação do Imóvel	4
4	OBJETIVO E FINALIDADE.....	4
5	VISTORIA	5
	5.1 Localização	5
	5.2 Características da Região	8
	5.3 Características do Imóvel Avaliando	11
	5.4 Classificação construtiva	22
	5.5 Área Construída	22
	5.6 Estado de Conservação	22
6	AVALIAÇÃO	22
	6.1 Metodologia.....	22
	6.2 Tratamento por Fatores	24
	6.2.1 Critérios Adotados	24
	6.2.2 Distribuição das amostras	25
	6.2.3 Valor Unitário Obtido	25
	6.2.4 Valor de Venda do Imóvel Avaliando	25
	6.2.5 Especificação da Avaliação	26
	6.3 Diagnóstico do Mercado	28
7	CONCLUSÃO	29
8	ENCERRAMENTO	30
ANEXO I	MATRÍCULA Nº 56.628 DO 17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
ANEXO II	CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL 068.205.0500-0 - IPTU 2026	
ANEXO III	FICHAS CADASTRAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS - PESQUISA	
ANEXO IV	DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO MÉTODO COMPARATIVO utilizando fatores	

1 RESUMO DO VALOR

Este **Laudo de Avaliação** apresenta o valor de mercado atribuído para a **venda do imóvel residencial** determinado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o emprego do Tratamento por Fatores, com grau de Fundamentação II e grau de Precisão III, de acordo com a norma NBR 14.653-2:2011.

- **Imóvel:** O imóvel residencial avaliando é o **apartamento 23 da Torre 3 - Edifício Macau do Residencial High Club**, sito à **Av. Conceição nº 2150** – Vila Guilherme - **São Paulo** - SP.

Este imóvel tem registro na matrícula nº 56.628 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo).

- **Vistoria:** A vistoria do imóvel foi realizada pela signatária no dia 27/03/2026 às 18h00h, em data e horário readequados em relação ao agendamento às fls. 474/475 dos autos, com o acompanhamento do Sr. Anderson Zerbinatti.
- **Valor de mercado para venda:** Concluiu-se que o valor estimado de venda do imóvel acima descrito, considerado justo e adequado à realidade do mercado, é de:

R\$ 443.000,00 (quatrocentos e quarenta e três mil reais), na data base de abril de 2026.

2 PRELIMINARES

Este **Laudo de Avaliação** apresenta os estudos e diligências que se fizeram necessários para a determinação do **valor de mercado de venda do imóvel**, calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o emprego do Tratamento por Fatores.

3 HISTÓRICO

3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação

À fl. 364 dos autos, esta signatária é nomeada perita judicial para avaliar o imóvel apartamento 23 da Torre 3 – Edifício Macau do Residencial High Club, localizado na Av. Conceição nº 2150, Vila Guilherme, na zona norte da cidade de São Paulo – SP.

Aceita a incumbência e requer autorização para vistoriar o imóvel (fls. 474/475 dos autos), a fim de avaliá-lo e constatar suas condições de uso e conservação atuais, solicitando que as partes e o(s) morador(es) do apartamento fossem notificados da diligência programada.

A vistoria ao imóvel foi realizada pela signatária no dia 27/03/2026 às 18h00m e contou com o acompanhamento do Sr. Anderson Zerbinatti.

3.2 Da Documentação do Imóvel

Na matrícula nº 56.628 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo) consta:

"IMÓVEL: Apartamento nº 23 em construção, localizado no 2º andar da Torre 3 – Edifício Macau, integrante do Residencial High Club, situado na Avenida Conceição nº 2.150, no 36º Subdistrito Vila Maria, contendo área privativa de 49,0190 m², a área comum de 36,9505 m² (incluído o direito a 01 vaga para estacionamento de um veículo de passeio, localizada na garagem coberta em local indeterminado e sujeita ao auxílio de manobrista) com a área total de 85,9695 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,26313% no terreno condominial e demais coisas comuns.

Contribuintes: 068.205.0021-1038.0252-1/0075-0/0076-9/0077-7/0078-5"

4 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do apartamento 23 da Torre 3 – Edifício Macau do Residencial High Club, sito à Av. Conceição nº 2150, na Vila Guilherme, na cidade de São Paulo – SP.

Especificou-se a busca do Grau de Fundamentação II e do Grau de Precisão III.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade do imóvel ou de eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento, eventuais passivos ambientais, e eventuais contaminações do solo, também não foram consideradas.

Cabe consignar que, para efeito desta avaliação, o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus, encargos ou gravames, de qualquer natureza.

Foram analisados e utilizados pela signatária os seguintes documentos:

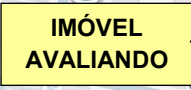
- Matrícula nº 56.628 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo);
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Normas Técnicas da ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1- Procedimentos gerais” e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos”;
- Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Padronizadas – 2019”, elaborado e publicado pelo IBAPE/SP.

5 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 27/03/2026 às 18h00m. Esta signatária foi recebida e teve o acompanhamento do Sr. Anderson Zerbinatti.

5.1 Localização

O imóvel avaliando, apartamento 23, está localizado no 2º pavimento da Torre 3 – Edifício Macau do Residencial High Club, sito à Av. Conceição nº 2150, na Vila Guilherme, na zona norte da cidade de São Paulo – SP, conforme planta da Figura 1 e vistas das Figuras 2 a 5.



<https://www.google.com.br/maps/place>



<https://www.google.com.br/maps/place>



Figura 3: Vista da entrada do Residencial High Club na Av. Conceição nº 2150

De acordo com a planta Genérica de Valores do Município, o imóvel pertence ao Setor Fiscal 068, Quadra 205, conforme mostrado nas Figuras 4 e 5.



Figura 4: Planta de Localização do imóvel avaliando na zona norte da cidade de São Paulo
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

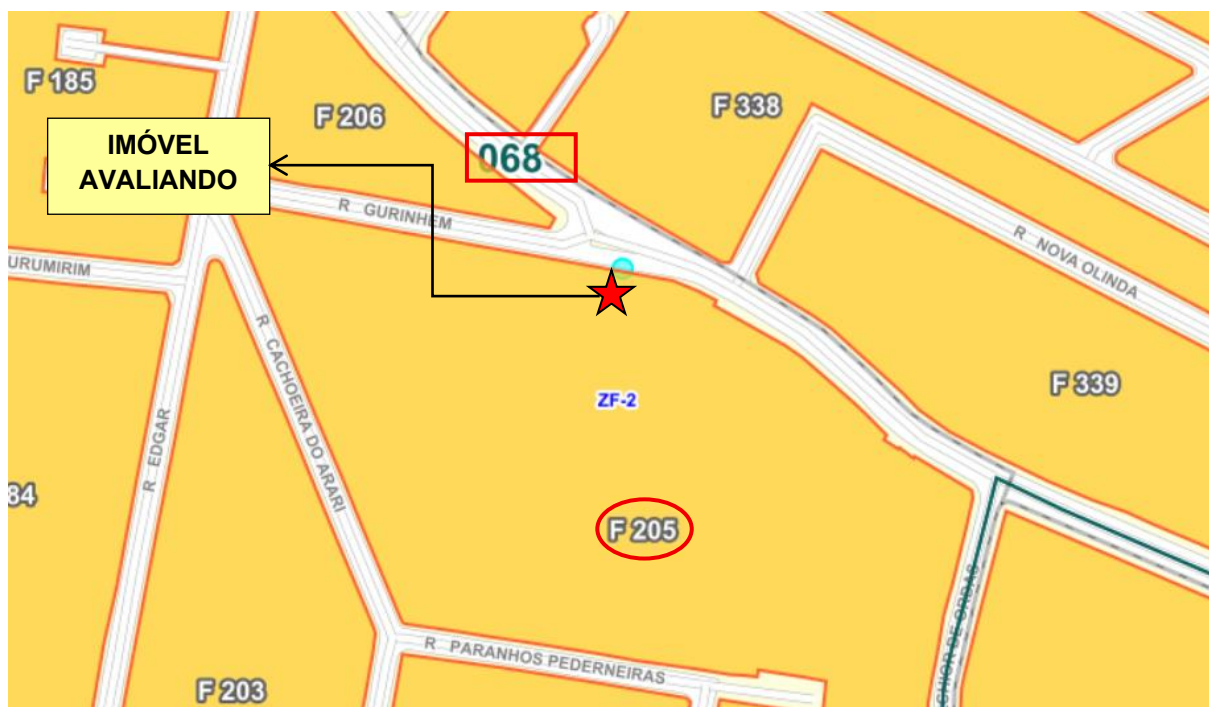


Figura 5: Localização do imóvel avaliando: SETOR 068 - QUADRA 205 -
ÍNDICE FISCAL: 1.987,00
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

5.2 Características da Região

O imóvel avaliando se encontra na Subprefeitura da Vila Maria-Vila Guilherme, com as características de uso e ocupação de solo de “residencial vertical médio padrão”, conforme o zoneamento ZM – Zona Mista (lei 16.402/16), como mostrado na figura 6.

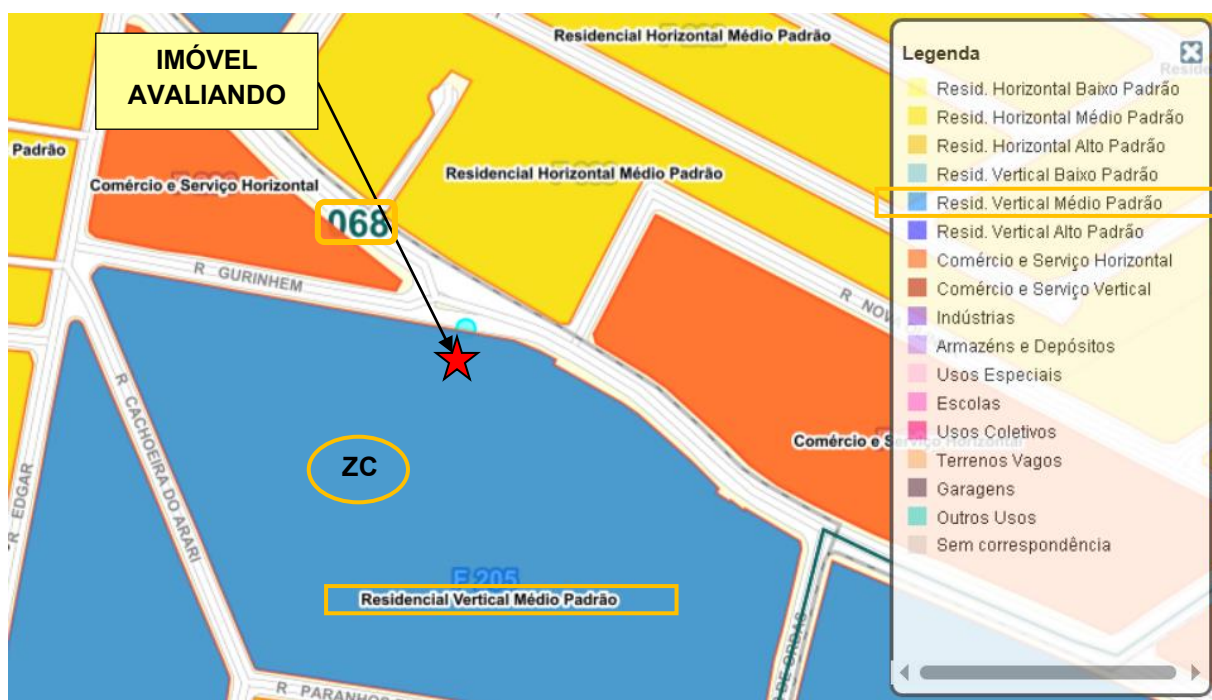


Figura 6: Planta do zoneamento da região: lei 16.402/16

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#

A Zona de Centralidade (ZC) em São Paulo, regulamentada pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016 e alterações) (PMSP) é uma zona de uso misto destinada a promover atividades comerciais, de serviços e residenciais, incentivando a densidade média e a requalificação urbana fora dos eixos de transporte, com gabarito de altura geralmente até 48 metros.

O imóvel avaliando se localiza na Vila Leonor, no bairro da Vila Guilherme que é um distrito situado na Zona Norte do município de São Paulo, administrado pela Subprefeitura de Vila Maria-Vila Guilherme.

A Vila Leonor teve sua origem e desenvolvimento atrelados ao processo de urbanização da zona norte da capital paulista no século XX. No início do século, a região era composta por grandes chácaras e propriedades rurais, sendo gradualmente loteada para a expansão residencial. Os primeiros moradores eram famílias que buscavam um local mais afastado do centro, porém com acesso facilitado e maior tranquilidade.

O período de maior transformação e desenvolvimento do bairro ocorreu a partir das décadas de 1950 e 1960, quando a infraestrutura urbana começou a ser consolidada, incluindo a pavimentação de ruas, a chegada de redes de saneamento básico e iluminação pública.

A proximidade com vias importantes da Zona Norte e a expansão do transporte público contribuíram para atrair uma nova leva de moradores, solidificando o perfil

residencial de classe média da Vila Leonor. Esse crescimento foi gradual, mantendo o caráter de bairro tranquilo e arborizado, um refúgio da agitação central.

Atualmente, a Vila Leonor mantém sua identidade de bairro predominantemente residencial e familiar, valorizado pela arborização e pela qualidade de vida que oferece. Seus moradores buscam a conveniência de estar próximo a importantes centros comerciais e de serviços da Zona Norte, como Santana e Mandaqui, sem abrir mão da tranquilidade.

Entre os desafios contemporâneos estão a gestão do trânsito local, a manutenção da infraestrutura diante do crescimento e a preservação de seu charme residencial em meio à verticalização de áreas vizinhas, buscando um equilíbrio entre o desenvolvimento e a conservação de sua atmosfera característica.

Os moradores da Vila Leonor são predominantemente famílias de classe média e média-alta, com uma parcela significativa de pessoas que residem no bairro há muitos anos, ao lado de jovens famílias que se mudaram em busca de um ambiente mais calmo e seguro. A faixa etária é bastante variada, com crianças, adolescentes, adultos e idosos convivendo. Profissões comuns incluem profissionais liberais, comerciantes, funcionários públicos e aposentados. O estilo de vida é mais pacato, valorizando o convívio em comunidade, as praças e o comércio local. Há um apreço pela vizinhança e pela tranquilidade, com um engajamento comunitário focado em melhorias locais e na manutenção da qualidade de vida.

A percepção geral de segurança na Vila Leonor é considerada boa para os padrões da cidade de São Paulo, especialmente nas ruas internas, que são predominantemente residenciais e com menor fluxo de veículos. As áreas mais seguras são as ruas arborizadas e com condomínios de casas. Contudo, pontos de atenção incluem as vias de maior movimento, como avenidas que circundam o bairro, onde furtos e roubos podem ocorrer, principalmente em horários de menor movimento. A presença policial é garantida pelo patrulhamento do 2º Batalhão de Polícia Militar Metropolitano, e a área é coberta pela 13ª Delegacia de Polícia (Casa Verde) ou 38ª DP (Vila Amália), dependendo da localização exata.

As principais características do bairro são: ter ocupação consolidada, com forte tradição familiar, ter perfil residencial tranquilo, ser arborizado e ter localização estratégica na zona norte de São Paulo, próxima a eixos de mobilidade urbana.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural Comgás, TV a cabo, iluminação pública, transporte público, pavimentação, coleta de lixo, arborização etc.

5.3 Características do Imóvel Avaliando

O Residencial High Club está localizado em terreno de topografia aproximadamente plana situado na quadra contornada pela Av. Conceição, R. Belchior de Ordas, Travessa, ruas Paranhos Pederneiras, Cachoeira do Arari e Gurinhém.

Os três edifícios do Residencial têm estrutura em concreto armado e fechamentos externos em alvenaria revestida.

Cada edifício é composto por dois subsolos, pavimento térreo e dezoito andares tipo, com seis apartamentos por andar, servidos por dois elevadores por prédio.

As vagas para estacionamento de veículos estão localizadas na garagem no subsolo. Cada apartamento tem direito ao uso de uma vaga.

A área de lazer do residencial conta com salão de festas, sala de ginástica, salão de jogos, brinquedoteca, playground, quadra poliesportiva, piscina e espaço lazer – quiosque, dotada de jardim e acessos pavimentados.

O imóvel avaliando, apartamento 23 da Torre 3 – Edifício Macau, é composto por sala para dois ambientes, sacada, cozinha integrada à sala, área de serviço, um banheiro e dois dormitórios.

O imóvel vistoriado possui os seguintes acabamentos construtivos:

Sala (2 ambientes)	Piso: carpete madeira / Rodapé: madeira / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: forro gesso tabicado / Porta: madeira pintada / Porta-janela: alumínio pintado com vidro, de correr
	Piso: cerâmica / Rodapé: cerâmica / Paredes: alvenaria revestida e pintada, revestimento texturizado / Teto: forro gesso / Porta-janela: alumínio pintado com vidro, de correr / Gradil: Ferro pintado
Cozinha e Área de Serviço	Piso: cerâmica / Paredes: azulejo até teto / Teto: forro gesso / Porta: não tem / Tampo pia: granito / Armários: marcenaria com revestimento em fórmica / Divisória parcial entre a cozinha e a AS: Vidro temperado / Janela AS: alumínio pintado com vidro, de correr
Dormitórios 1 e 2	Piso: carpete madeira Rodapé: madeira / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira pintada, de dobrar / Janela: alumínio com vidro e veneziana, de correr / Armário móvel
Dormitório 2	Piso: carpete madeira Rodapé: madeira / Paredes: alvenaria revestida e pintada / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira pintada / Janela: alumínio com vidro e veneziana, de correr / Armário: marcenaria
Banheiro	Piso: cerâmica / Paredes: azulejos até teto / Teto: forro gesso com rodapê / Porta: madeira pintada / Janela: sem janela / Tampo pia: granito / Gabinete: madeira revestida com tampo granito / Box: vidro temperado

As fotos a seguir mostram os detalhes do imóvel avaliando e do residencial:



Foto 1: Vista da entrada do Residencial High Club localizada na Av. Conceição nº 2150

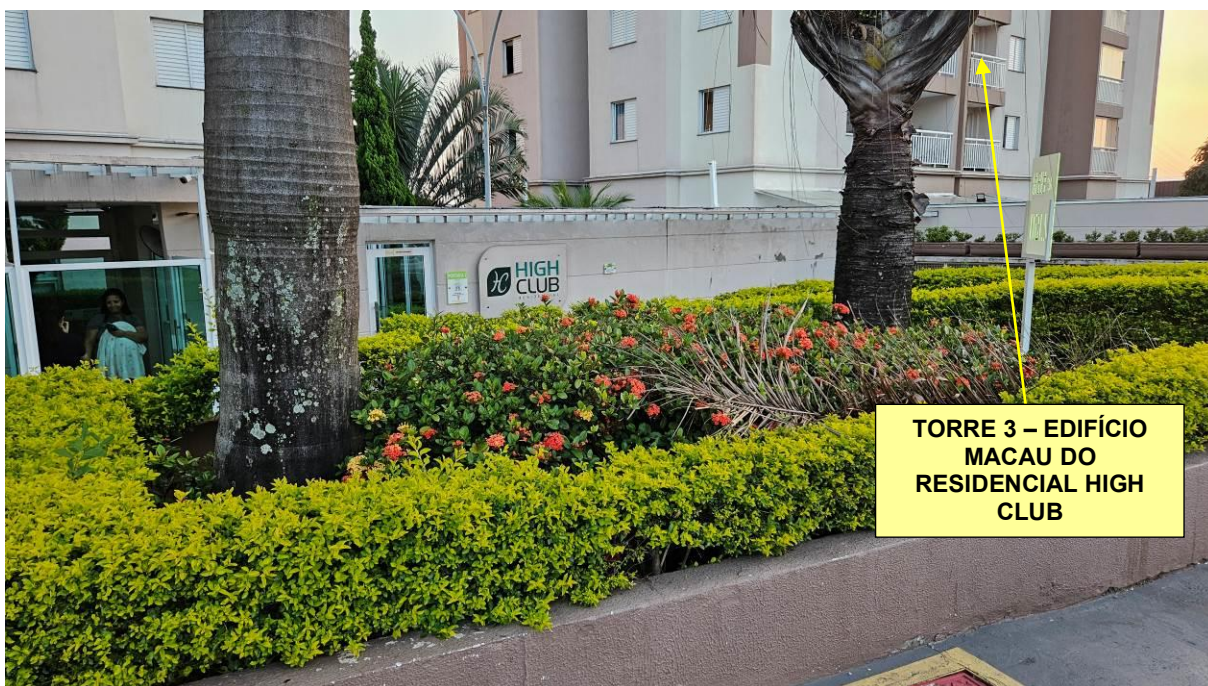


Foto 2: Vista da lateral direita da entrada do Residencial High Club

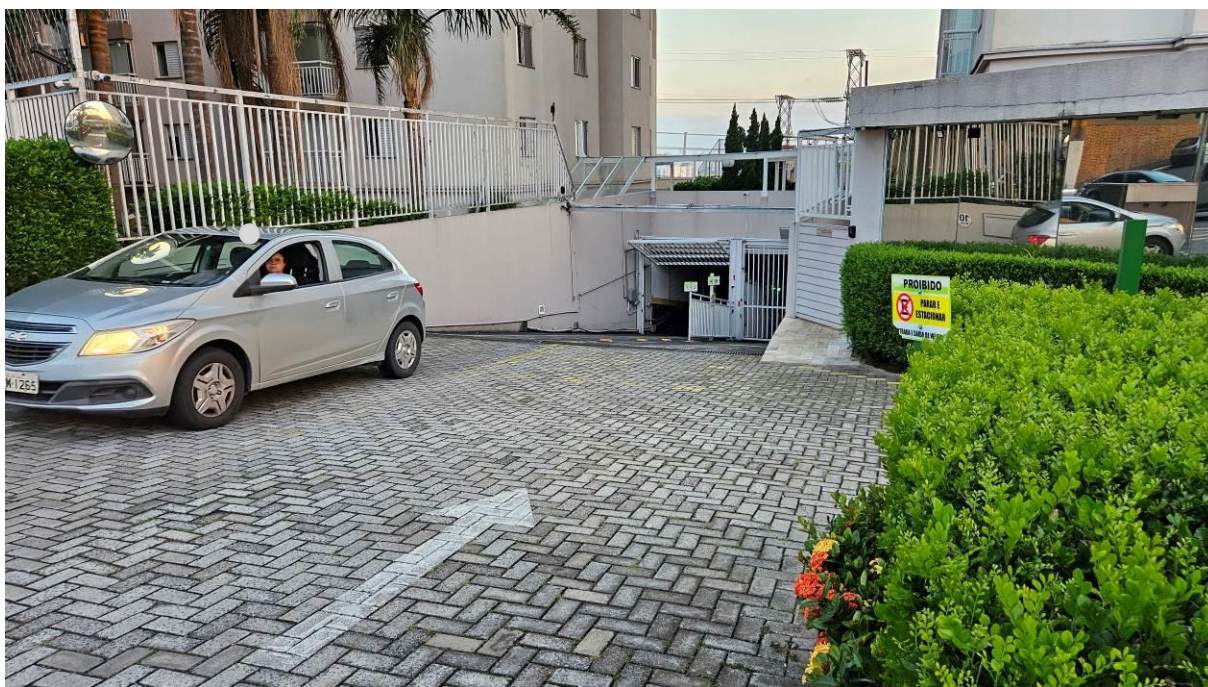


Foto 4: Vista do acesso à garagem no subsolo do Residencial High Club, localizado à esquerda da entrada de pedestres



Foto 5: Vista interna do Residencial High Club no acesso à Torre 3 – Edifício Macau, a partir da entrada principal



Foto 6: Vista da quadra poliesportiva na área externa térrea do Residencial High Club



Foto 7: Vista da piscina na área externa térrea do Residencial High Club



Foto 8: Vista da área de lazer – quiosque na área externa térrea do Residencial High Club



Foto 9: Vista do playground na área externa térrea do Residencial High Club



Foto 10: Vaga na garagem usada pelo morador do apartamento 23 da Torre 3 – Edifício Macau do Residencial High Club

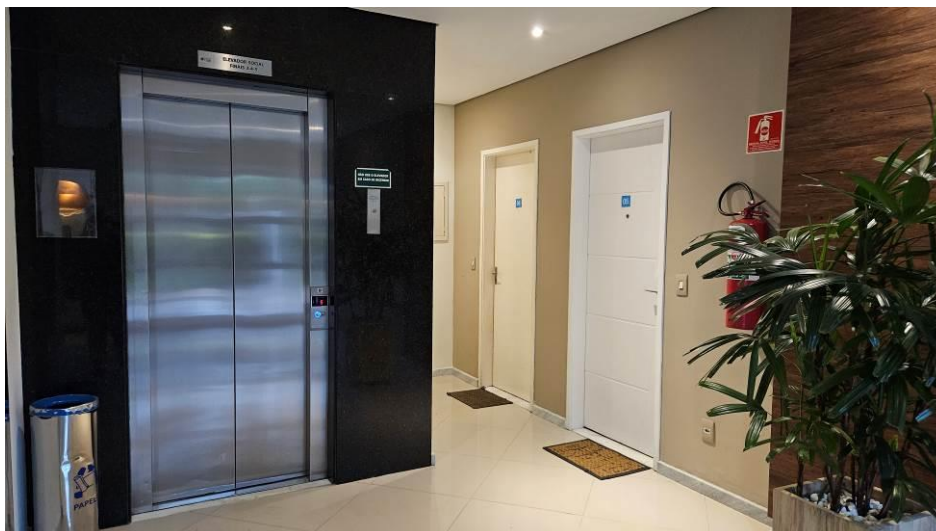


Foto 11: Vista do hall de entrada da Torre 3 – Edifício Macau do Residencial High Club

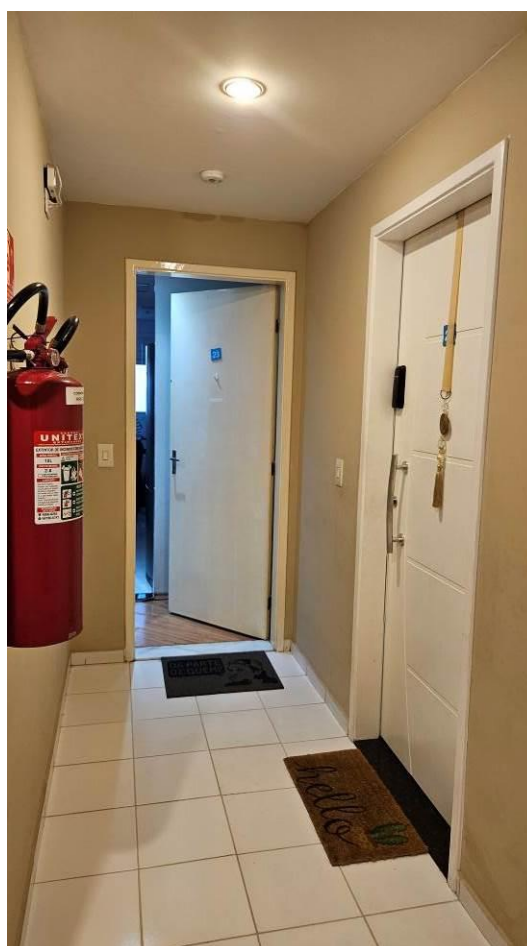


Foto 12: Vista da entrada do apartamento 23 no hall do 2º andar da Torre 3 – Edifício Macau do Residencial High Club

Lia Marina Knapp

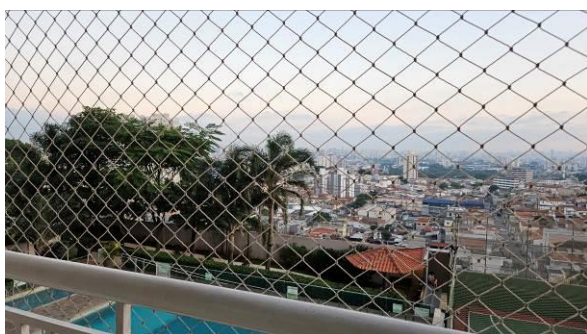
Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



Fotos 13 a 15: Vistas da sala para dois ambientes integrada à cozinha

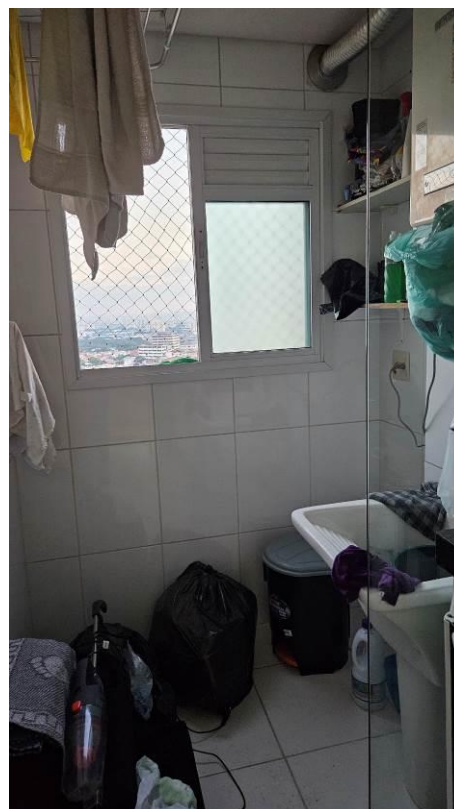
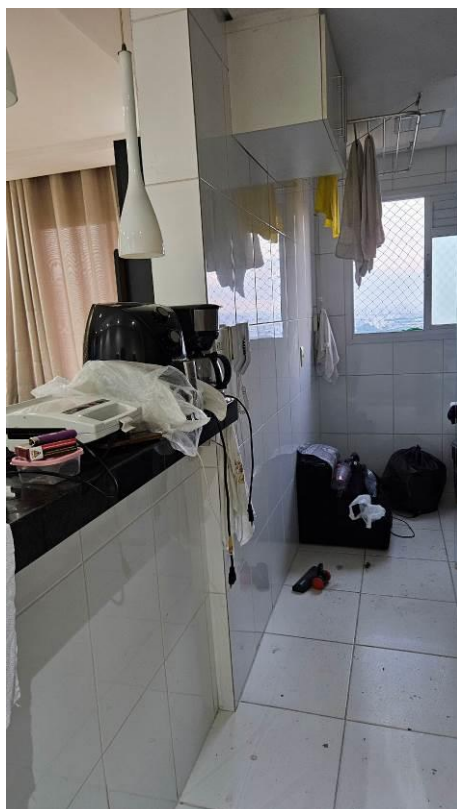
Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

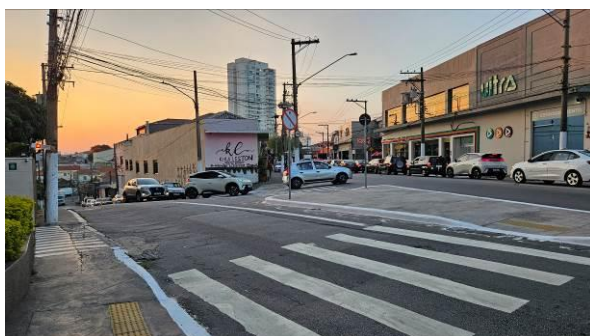
**Fotos 16 e 17:** Vistas a partir da sacada**Fotos 18 e 19:** Vistas da sacada da sala

**Fotos 20 e 21: Vistas do Dormitório 1****Foto 22: Vista do Dormitório 2**

Lia Marina Knapp*Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia***Fotos 23 e 24: Vistas do banheiro****Fotos 25 e 26: Vistas da cozinha integrada à sala**



Fotos 27 e 28: Vistas da cozinha integrada à sala e da área de serviço



Fotos 29 e 30: Vista da Av. Conceição a partir da entrada do Residencial High Club, para a esquerda e para a direita

5.4 Classificação construtiva

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e de acabamentos, o padrão construtivo do imóvel avaliando é compatível com o tipo “apartamento padrão médio com elevador”, item 1.1.3 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Padronizadas – 2019”, estudo elaborado e publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

5.5 Área Construída

Nos cálculos para apuração do valor de venda de mercado do imóvel foi considerada a área privativa de 49,02 m², segundo a matrícula nº 56.628 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

5.6 Estado de Conservação

Pela vistoria feita, o estado de conservação do imóvel pode ser classificado como “C” (regular) do Quadro 1 – Estado de Conservação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Padronizadas – 2019” do IBAPE/SP.

“Estado C – 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 interna e externa.”

No cálculo do Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação - FOC, foram considerados: idade estimada da edificação em estudo de 15 anos; vida útil referencial de 60 anos (referência: NBR 15575:2013 - Edificações Habitacionais - Desempenho, Tabela C.6, valor mínimo para estrutura principal em concreto armado); valor residual de 20%, indicado pelo citado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas - 2019”.

6 AVALIAÇÃO

6.1 Metodologia

A avaliação foi feita de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1 – Procedimentos gerais” e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE - 2011”.

Cabe ressaltar os itens 7.4.2, 7.4.3 e 7.5 da NBR 14653-1, que nortearam este Laudo quanto à escolha da metodologia e do campo amostral:

“...7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;*
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;*
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;*
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.*

7.4.3 Situação mercadológica

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado...”

Segundo a NBR 14653-1, item 8.2.1, tem-se que:

- o “Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Para efeito de justificar a metodologia adotada, a signatária tem a esclarecer ainda, que foi utilizado o **Tratamento por Fatores**, que segundo o item 10 da NBR 14653-1:

“No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta;*
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas;*

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Com base no exposto acima e diante da qualidade da amostra, a signatária, avaliou o imóvel vistoriado através do método mais indicado para o caso presente.

Portanto, a avaliação realizada se baseou no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando, conforme apresentado no Anexo III deste Laudo e nos termos do item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2.

Os fatores empregados neste laudo foram estabelecidos e estão regulamentados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

Para a consideração da elasticidade das ofertas foi adotado para o Fator Oferta, segundo a Norma do IBAPE/SP - 2011:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

6.2 Tratamento por Fatores

6.2.1 Critérios Adotados

Na homogeneização dos dados foram estudadas as seguintes variáveis do avaliando uniformizadas para os elementos da amostra: localização (utilizando o índice fiscal indicado pela PMSP), área privativa construída, padrão construtivo (através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP) e estado de conservação (através do FOC, que é o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação que leva em conta a depreciação dos imóveis).

O fator topografia considerado foi de 1,0, para todos os elementos da amostra e para o avaliando, pois todos têm pavimento térreo em nível plano.

Na avaliação da depreciação foi levada em conta a idade dos imóveis, seu estado de conservação e sua expectativa de vida útil através dos coeficientes de Ross-Heidecke.

O padrão construtivo e o estado de conservação dos imóveis avaliando e dos elementos comparativos da amostra estão registrados nas fichas cadastrais (anexo III) e nas planilhas de cálculo do anexo IV deste laudo.

Com base na análise dos dados coletados (anexo IV) verifica-se que os elementos da amostra são compatíveis e, portanto, permitem a continuidade dos trabalhos, empregando-se o método comparativo direto de dados de mercado e utilizando o tratamento por fatores.

6.2.2 Distribuição das amostras

A Figura 7 apresenta a distribuição dos elementos da amostra para avaliação do imóvel apartamento 23 da Torre 3 – Edifício Macau do Residencial High Club na Av. Conceição nº 2150 – Vila Guilherme – São Paulo - SP.

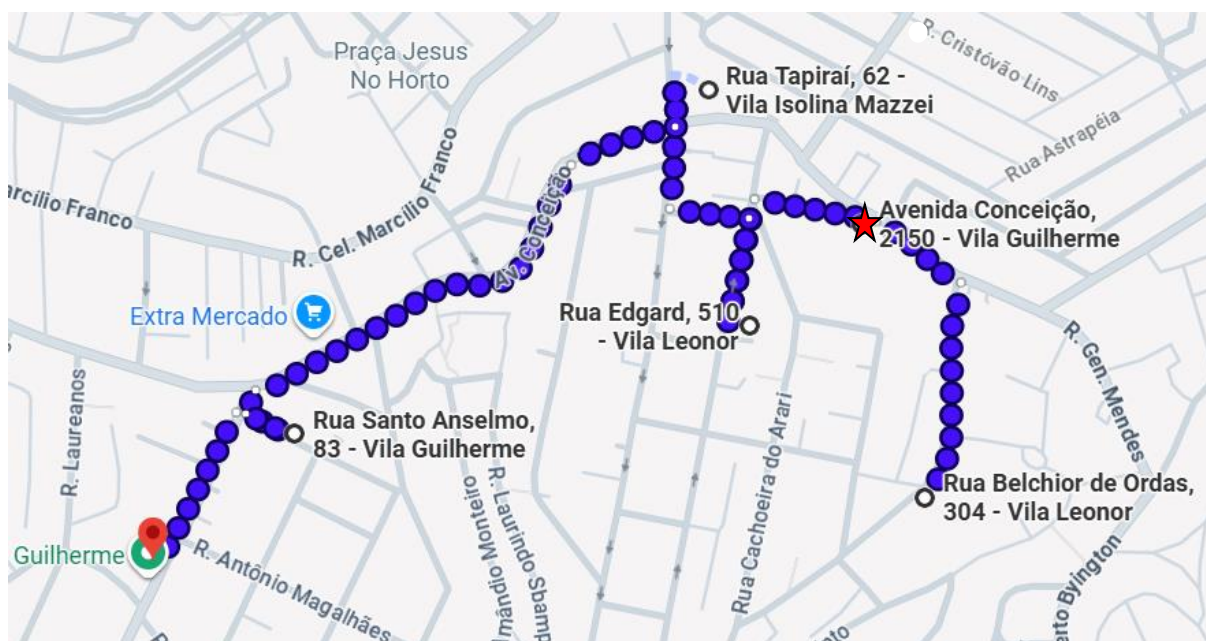


Figura 7: Distribuição dos elementos da amostra coletada e do avaliando
<https://www.google.com.br/maps/place>

6.2.3 Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado resultou em R\$ 9.028,14/m², desvio padrão da amostra de R\$ 1.171,46/m² e coeficiente de amplitude de 10,28%.

Para este valor, o Intervalo de Confiança fica entre

Min. = R\$ 8.564,16/m² e Max. = R\$ 9.492,11/m²

Como valor unitário será adotado o valor médio estimado: Vu = R\$ 9.028,14/m².

6.2.4 Valor de Venda do Imóvel Avaliando

O valor do imóvel pela técnica do método comparativo direto empregando o tratamento por fatores é dado pela multiplicação da área do imóvel pelo valor unitário descrito no item anterior, portanto:

$$V = 49,02\text{m}^2 \times 9.028,14/\text{m}^2 = \text{R\$ } 442.559,42$$

Segundo a NBR 14653-1

- item 7.7.1.a. “O arredondamento do valor de avaliação pode ser até 1% do valor estimado...”;
- item 7.7.1.b. “indicar a faixa de variação do preço de mercado...”

Como valor de mercado do bem será considerado o valor de R\$ 443.000,00 (quatrocentos e quarenta e três mil reais), referente a abril de 2026.

A faixa de variação situa-se entre os valores de R\$ 420.000,00 e R\$ 465.000,00.

6.2.5 Especificação da Avaliação

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

De acordo com as premissas da NBR 14.653-2:2011 o trabalho atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme demonstrado na Tabela a seguir.

ANEXO

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

Uso do Tratamento por Fatores (Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
TOTAL DE PONTOS					10

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, desde que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	III
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

A tabela abaixo especifica os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Quanto à Precisão, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau de Precisão III**.

6.3 Diagnóstico do Mercado

O mercado de venda de apartamentos usados na cidade de São Paulo em 2026 apresenta um cenário de ajuste e maturação, caracterizado por uma desaceleração moderada no volume de vendas no início do ano (janeiro/2026), reflexo de juros ainda elevados e maior cautela financeira dos compradores.

Embora o ano de 2025 tenha sido de forte expansão, 2026 desenha um ritmo mais contido, com ênfase na "compra racional" e valorização da localização estratégica.

A pesquisa CRECI-SP (janeiro/2026) indicou uma retração moderada de 3,19% no volume de vendas de usados na capital paulista.

Apesar da retração no volume, os preços médios continuam subindo. Em 12 meses (até março/2026), os preços em SP subiram cerca de 8,2%.

O mercado concentra força no alto luxo (resiliente) e no segmento econômico (Minha Casa Minha Vida), enquanto a média renda enfrenta maior dificuldade.

O valor médio do metro quadrado em SP registra valorização acima de 4% em 12 meses.

O crédito imobiliário permaneceu determinante para a concretização dos negócios. O financiamento pela Caixa Econômica Federal respondeu por 49,6% das operações, enquanto outros bancos participaram com 14,3%, totalizando cerca de 63,9% das aquisições realizadas via crédito habitacional. Compras à vista e negociações diretas com proprietários somaram 36,1%, demonstrando participação relevante de compradores capitalizados ou operações com maior flexibilidade comercial.

Devido aos juros altos, a demanda por locação cresceu expressivamente (aprox. 28,74%), o que pode indicar que potenciais compradores de usados estão aguardando taxas melhores.

Apartamentos usados com reformas que incluem automação, eficiência energética e áreas compartilhadas (coworking, academia completa) têm maior liquidez.

O início de 2026 confirma, portanto, um mercado imobiliário em processo de reequilíbrio: vendas ajustam o ritmo em função do crédito e da renda disponível, enquanto o aluguel assume protagonismo como resposta imediata às condições econômicas. Mesmo diante dos desafios macroeconômicos, o setor mantém elevada capacidade de adaptação, sustentado pela demanda habitacional permanente.

2026 é um ano favorável para a compra racional, especialmente para quem dispõe de boa entrada, dada a maior disponibilidade de opções e menor ritmo de "compra por emoção" que o mercado teve em 2025. A tendência é de um "novo boom" imobiliário no médio prazo, sustentado por novas linhas de metrô e demanda habitacional.

7 CONCLUSÃO

De acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-2011”, o valor de mercado é a “quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições de mercado vigentes”.

Assim sendo, a signatária conclui o valor de mercado de venda do apartamento 23 da Torre 3 – Edifício Macau do Residencial High Club, sito à Av. Conceição nº 2150 na Vila Guilherme, em São Paulo - SP, considerando sua condição de como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo e tido como justo e adequado à realidade do mercado, pelo valor médio calculado de:

R\$ 443.000,00 (quatrocentos e quarenta e três mil reais), na data base de abril de 2026.

Conforme apresentado neste Laudo de Avaliação, o valor de venda do imóvel residencial avaliando foi calculado pelo Método Comparativo Direto utilizando elementos comparativos pesquisados no mercado e aplicando o tratamento por fatores para homogeneização da amostra.

A justificativa para a adoção dessa metodologia está apresentada e pormenorizada no item 6.1 - Metodologia deste Laudo.

8 ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 30 (trinta) folhas, com a última datada e assinada, e os Anexos:

- Anexo I: Matrícula nº 56.628 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (5 folhas)
- Anexo II: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 068.205.0500-0 – IPTU 2026 (1 folha)
- Anexo III: Ficha dos elementos comparativos da amostra (3 folhas)
- Anexo IV Determinação do valor unitário – método comparativo, tratamento por fatores (2 folhas)

São Paulo, 07 de maio de 2026.



Eng^a Lia Marina Knapp

CREA nº 0600814368 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 1682 – São Paulo
Pós-graduada em Perícias e Avaliações de Imóveis

ANEXO I

MATRÍCULA Nº 56.628
17º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
DA COMARCA DE SÃO PAULO

matrícula

56.628

ficha

01

São Paulo,

IMÓVEL: O apartamento nº 23 em construção, localizado no 2º andar da **Torre 3 - Edifício Macau**, integrante do **Residencial High Club**, situado na Avenida Conceição, nº 2.150, no 36º Subdistrito - Vila Maria, contendo a área privativa de 49,0190m², a área comum de 36,9505m² (incluído o direito a 01 vaga, para estacionamento de um veículo de passeio, localizada na garagem coletiva, em local indeterminado e sujeita ao auxílio de manobrista) com a área total de 85,9695 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,26313% no terreno condominial e demais coisas comuns.

Contribuintes: 068.205.0021-1/0075-0/0076-9/0077-7/0078-5

PROPRIETÁRIA: ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Funchal, nº 411, conjunto 31, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob nº 04.580.953/0001-27.

REGISTROS ANTERIORES: R.03/M.16.481, R.01/M.48.304; R.01/M.48.305; R.01/M.48.306; R.01/M.48.307, R.01/M.48.308, feitos em 17 de maio de 2007 e 12 de abril de 2007, M.51.217 de 21 de dezembro de 2007 (M.52.579 de 24 de outubro de 2008), todos deste Oficial de Registro.

O Escrevente _____

[Assinatura]
Gisele Maria Pinheiro
Escrevente Autorizada

R.01/M.56.628, em 15 de junho de 2009**Prenotação nº 135.861, de 03 de junho de 2009**

Pelo instrumento particular de 27 de abril de 2009, com força de escritura pública na forma das Leis nºs 4.380/64, 5.049/66 e 9.514/97, a proprietária, ECON CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., já qualificada, **vendeu** a fração ideal correspondente a **0,26313%** do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula a **ARIOSTO RECO SIMÃO**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, RG nº 11.109.109-3-SP, inscrito no CPF sob nº 297.448.248-16, com endereço comercial nesta Capital, na Rua São José de Serzedelo, nº 307, Jardim Modelo, pelo valor de R\$6.946,63. A transmitente encontra-se em situação fiscal regular perante o INSS, nos termos da certidão negativa de

(continua no verso)

matrícula
56.628ficha
01
verso

débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros nº 004522008-21200953, e perante a Receita Federal, nos termos da certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União nº 22D4.2277.6781.5135, emitidas em 09 de dezembro de 2008 e em 12 de janeiro de 2009, respectivamente, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Consta do título que o valor total correspondente à fração ideal do terreno e à unidade a ser edificada é de R\$99.000,00, dos quais R\$7.436,91 foram pagos com a utilização dos recursos da conta vinculada do FGTS do adquirente.

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
 Escrevente Autorizada
R.02/M.56.628, em 15 de junho de 2009**Prenotação nº 135.861, de 03 de junho de 2009**

Pelo instrumento particular mencionado no R.01, o atual proprietário, ARIOSTO RECO SIMÃO, solteiro, maior, já qualificado, transmitiu, em **caráter fiduciário**, a fração ideal do terreno, vinculada ao apartamento objeto desta matrícula a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida decorrente do financiamento concedido segundo as normas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no valor de R\$87.563,09, que deverá ser paga por meio de 300 parcelas mensais e sucessivas, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização Constante (SAC) Novo, à taxa anual de juros nominal de 7,6600% e efetiva de 7,9347%, reajustáveis na forma constante do título, correspondendo a primeira delas a R\$872,43, com vencimento de acordo com o disposto na cláusula sétima do contrato. As partes contratantes ficaram subordinadas a outras cláusulas pactuadas no aludido instrumento.

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
 Escrevente Autorizada

(continua na ficha nº 02)

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL**17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
DA COMARCA DE SÃO PAULOmatricula
56.628ficha
2

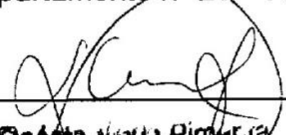
São Paulo,

21 de janeiro de 2011

AV.03/M.56.628, em 21 de janeiro de 2011**Prenotação nº 151.081 de 10 de janeiro de 2011**

Em razão de ter sido averbada a construção do conjunto residencial denominado **Residencial High Club**, e registrada a instituição do respectivo condomínio (AV.298 e R.299/M.52.579) esta ficha passa a constituir a matrícula nº **56.628**, tendo por objeto o apartamento nº **23 - Torre 3 - Edifício Macau**, já concluído.

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
 Escrevente Autorizada
R.04/M.56.628, em 21 de janeiro de 2011**Prenotação nº 151.081 de 10 de janeiro de 2011**

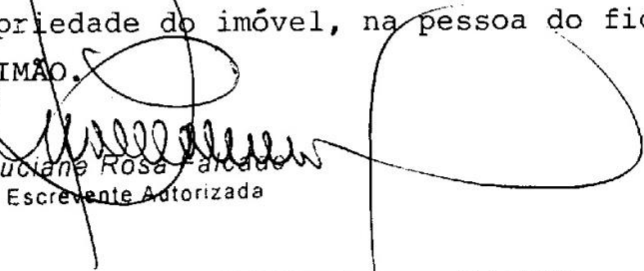
Pelo instrumento particular de Instituição e Especificação e Convenção de Condomínio de 10 de janeiro de 2011, foi atribuído a **ARIOSTO RECO SIMÃO**, solteiro, maior, o apartamento objeto desta matrícula, vinculado à fração ideal por ele adquirida, nos termos do registro nº 01.

O Escrevente


Onésia Maria Pimenta
 Escrevente Autorizada
AV.05/M.56.628, em 27 de setembro de 2012**Prenotação nº 168.724, de 19 de setembro de 2012**

Nos termos da autorização da credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, datada de 05 de setembro de 2012, fica **cancelado** o registro da propriedade fiduciária feito sob o nº 02, nesta matrícula; ficando, em consequência, consolidada a plena propriedade do imóvel, na pessoa do fiduciante, - **ARIOSTO RECO SIMÃO**.

O Escrevente


Luciane Rosa
 Escrevente Autorizada

(continua no verso)

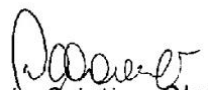
matrícula
56.628ficha
2

verso

AV.06/M.56.628, em 02 de julho de 2014**Prenotação nº 183.073, em 30 de junho de 2014**

Nos termos da escritura lavrada em 23 de maio de 2014, pelo 1º Tabelião de Notas de Guarulhos - São Paulo (livro 930, págs.136/138), e à vista da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014, emitida em 02 de julho de 2014 por meio do sistema informatizado da Prefeitura desta Capital, procede-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula acha-se, atualmente, inscrito no cadastro municipal sob nº 068.205.0500-0.

O Escrevente


 Maria Cristina Claudio
 Escrevente Autorizada
AV.07/M.56.628, em 02 de julho de 2014**Prenotação nº 183.073, em 30 de junho de 2014**

Nos termos da escritura mencionada na AV.06 supra, e à vista da cópia autenticada da certidão de casamento extraída da matrícula nº 118802 01 55 2013 3 00005 175 0001078-95, em 17 de junho de 2013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, deste Estado, procede-se a esta averbação para constar que ARIOSTO RECO SIMÃO, já qualificado, casou-se em 11 de maio de 2013, sob o regime da comunhão parcial de bens, com ANA PAULA KOLAREVIC PIRES, (filha de José Fernando Pires e de Ana Maria Kolarevic Pires), passando os contraentes a assinarem ARIOSTO PIRES RECO SIMÃO e ANA PAULA KOLAREVIC PIRES SIMÃO.

O Escrevente


 Maria Cristina Claudio
 Escrevente Autorizada
R.08/M.56.628, em 02 de julho de 2014**Prenotação nº 183.073, em 30 de junho de 2014**

Nos termos da escritura mencionada na AV.06 supra, o proprietário ARIOSTO

(Continua na Ficha 3)

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL17º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO
CNS 11.129-4

matrícula

56.628

ficha

3

São Paulo, 02 de julho de 2014

PIRES RECO SIMÃO, já qualificado, assistido por sua mulher ANA PAULA KOLAREVIC PIRES SIMÃO, brasileira, médica, RG nº 28.803.725-SP, CPF nº 303.015.378-95, residentes e domiciliados neste Estado, em Santana de Parnaíba, na Avenida Marcos Penteado de Ulhoa Rodrigues, nº 2323, ap.122-E, Tamboré, **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula a ANDERSON ZERBINATTI, assistente de administração, RG nº 32.948.555-6-SP, CPF nº 294.581.648-26, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com DANIELA RECO SIMÃO ZERBINATTI, professora, RG nº 13.206.800-X-SP, CPF nº 218.811.008-04, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua José Buono, nº 302, ap.41-D, Bloco D, Vila Nelson, pelo valor de R\$180.000,00. Foi apresentada a guia de recolhimento do ITBI, relativa à transação nº 52855954-0, paga no Banco Bradesco, autenticação nº 3267 155 159 230514, no valor de R\$3.926,12.

O Escrevente


Maria Cristina Claudio
Escrevente Autorizada

ANEXO II

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL
068.205.0500-0
IPU 2026



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026

Cadastro do Imóvel: 068.205.0500-0

Local do Imóvel:

AV CONCEICAO, 2150 - AP 23 TORRE 3
ED MACAU CEP 02072-002
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JOSE BUONO, 302 - AP 41D
JACANA SÃO PAULO CEP 02273-120

Contribuinte(s):

CPF 294.581.648-26 ANDERSON ZERBINATTI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.838	Testada (m):	127,92
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0026
Área total (m²):	6.838		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	86	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.495	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2010		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.987,00
- da construção:	2.528,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	50.390,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	186.971,00
Base de cálculo do IPTU:	237.361,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2026.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/07/2026, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 25/04/2026

Número do Documento: 2.2026.001260542-1

Solicitante: LIA MARINA KNAPP (CPF 012.573.188-45)

Lia Marina Knapp
Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ANEXO III
FICHAS CADASTRAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS
PESQUISA

ELEMENTOS COMPARATIVOS				
	Elemento nº 1			Data 22/04/2026
	Empreendimento:	imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	065 / 049 / 1.634,00
	Endereço:	R. Belchior de Ordas, 304	Cidade:	São Paulo
	Bairro / Distrito:	Vila Maria Alta	UF:	SP
	Tipo:	apartamento	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Idade estimada:	15 anos	Idade estimada:	15 anos
	Área útil (m²):	78,00	Conservação:	regular
	Nº dormitórios:	2	Nº vagas:	2
	Valor total (R\$)	R\$ 764.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 9.794,87 /m²
	Fonte:	Century 21	Tel.:	3931-5539/94289-2824 Sr. Cleber Amorim
OBS: 2 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 6 Apartamentos por Andar, 2 Elevadores, andar intermediário				
	Elemento nº 2			Data 22/04/2026
	Empreendimento:	imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	065 / 049 / 1.634,00
	Endereço:	R. Belchior de Ordas, 304	Cidade:	São Paulo
	Bairro / Distrito:	Vila Maria Alta	UF:	SP
	Tipo:	apartamento	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Idade estimada:	15 anos	Idade estimada:	15 anos
	Área útil (m²):	78,00	Conservação:	regular
	Nº dormitórios:	2	Nº vagas:	1
	Valor total (R\$)	R\$ 750.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 9.615,38 /m²
	Fonte:	VMX Administração de Imóveis	Tel.:	2631-9494/95382-7260 Sra. Simone
OBS: 2 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 6 Apartamentos por Andar, 2 Elevadores, 10o andar				
	Elemento nº 3			Data 22/04/2026
	Empreendimento:	imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	068 / 205 / 1.987,00
	Endereço:	Av. Conceição, 2150	Cidade:	São Paulo
	Bairro / Distrito:	Vila Leonor	UF:	SP
	Tipo:	apartamento	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Idade estimada:	15 anos	Idade estimada:	15 anos
	Área útil (m²):	49,00	Conservação:	regular
	Nº dormitórios:	2	Nº vagas:	1
	Valor total (R\$)	R\$ 460.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 9.387,76 /m²
	Fonte:	Novo Lar Imóveis	Tel.:	2632-4000/95978-5692 Sra. Gislaiane
OBS: 2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamentos por Andar, 2 Elevadores, andar intermediário				
	Elemento nº 4			Data 22/04/2026
	Empreendimento:	imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	068 / 205 / 1.987,00
	Endereço:	Av. Conceição, 2150	Cidade:	São Paulo
	Bairro / Distrito:	Vila Leonor	UF:	SP
	Tipo:	apartamento	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Idade estimada:	15 anos	Idade estimada:	15 anos
	Área útil (m²):	49,00	Conservação:	regular
	Nº dormitórios:	2	Nº vagas:	1
	Valor total (R\$)	R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 9.183,67 /m²
	Fonte:	Karisma Imóveis	Tel.:	2984-4444/93503-1288 Sr. Ricardo
OBS: 2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamentos por Andar, 2 Elevadores, andar intermediário				
	Elemento nº 5			Data 22/04/2026
	Empreendimento:	imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	068 / 205 / 1.987,00
	Endereço:	Av. Conceição, 2150	Cidade:	São Paulo
	Bairro / Distrito:	Vila Leonor	UF:	SP
	Tipo:	apartamento	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Idade estimada:	15 anos	Idade estimada:	15 anos
	Área útil (m²):	49,00	Conservação:	regular
	Nº dormitórios:	2	Nº vagas:	1
	Valor total (R\$)	R\$ 460.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 9.387,76 /m²
	Fonte:	ZIPP Negócios Imobiliários	Tel.:	2996-3947/98261-1088 Sra. Roseli
OBS: 2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamentos por Andar, 2 Elevadores, 5o andar				

ELEMENTOS COMPARATIVOS				
	Elemento nº 6			Data 22/04/2026
	Empreendimento:	imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	068 / 205 / 1.987,00
	Endereço:	Av. Conceição, 2150	Cidade:	São Paulo
	Bairro / Distrito:	Vila Leonor	UF:	SP
	Tipo:	apartamento	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Idade estimada:	15 anos	Idade estimada:	15 anos
	Área útil (m²):	49,00	Conservação:	regular
	Nº dormitórios:	2	Nº vagas:	1
	Valor total (R\$)	R\$ 435.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 8.877,55 /m²
	Fonte:	Crédito Real Imóveis	Tel.:	2892-3394/98084-6342 Sra. Valeria
OBS: 2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamentos por Andar, 2 Elevadores, andar alto				
	Elemento nº 7			Data 22/04/2026
	Empreendimento:	imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	068 / 205 / 1.987,00
	Endereço:	Av. Conceição, 2150	Cidade:	São Paulo
	Bairro / Distrito:	Vila Leonor	UF:	SP
	Tipo:	apartamento	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Idade estimada:	15 anos	Idade estimada:	15 anos
	Área útil (m²):	49,00	Conservação:	regular
	Nº dormitórios:	2	Nº vagas:	1
	Valor total (R\$)	R\$ 435.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 8.877,55 /m²
	Fonte:	T&R Consultoria e Negocios Imo	Tel.:	3807-0600/9356-0891 Sra. Camila
OBS: 2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamentos por Andar, 2 Elevadores, 14o andar				
	Elemento nº 8			Data 22/04/2026
	Empreendimento:	imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	068 / 203 / 1.891,00
	Endereço:	R. Edgar, 510	Cidade:	São Paulo
	Bairro / Distrito:	Vila Leonor	UF:	SP
	Tipo:	apartamento	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Idade estimada:	25 anos	Idade estimada:	25 anos
	Área útil (m²):	53,00	Conservação:	reparos simples
	Nº dormitórios:	2	Nº vagas:	2
	Valor total (R\$)	R\$ 455.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 8.584,91 /m²
	Fonte:	B&G Imóveis	Tel.:	2592-9030/94025-0500 Sr. Johnatas
OBS: 2 Dormitórios (1 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamentos por Andar, 2 Elevadores, andar intermediário				
	Elemento nº 9			Data 22/04/2026
	Empreendimento:	imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	068 / 207 / 1.893,00
	Endereço:	R. Tapirai, 62	Cidade:	São Paulo
	Bairro / Distrito:	Vila Ede	UF:	SP
	Tipo:	apartamento	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Idade estimada:	10 anos	Idade estimada:	10 anos
	Área útil (m²):	57,00	Conservação:	regular
	Nº dormitórios:	2	Nº vagas:	1
	Valor total (R\$)	R\$ 560.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 9.824,56 /m²
	Fonte:	Imobiliária Paulista	Tel.:	2592-9010/94756-8523 Sr. Ricardo
OBS: 2 Dormitórios 91 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 6 Apartamentos por Andar, 2 Elevadores, andar intermediário				
	Elemento nº 10			Data 22/04/2026
	Empreendimento:	imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	068 / 207 / 1.893,00
	Endereço:	R. Tapirai, 62	Cidade:	São Paulo
	Bairro / Distrito:	Vila Ede	UF:	SP
	Tipo:	apartamento	Padrão de construção:	padrão médio com elevador
	Idade estimada:	10 anos	Idade estimada:	10 anos
	Área útil (m²):	57,00	Conservação:	regular
	Nº dormitórios:	2	Nº vagas:	1
	Valor total (R\$)	R\$ 517.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 9.070,18 /m²
	Fonte:	Equipe Hunter	Tel.:	99294-2050/99691-5117 Sra. Tatiana
OBS: 2 Dormitórios 91 suíte), 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 6 Apartamentos por Andar, 2 Elevadores, 12o andar				

ELEMENTOS COMPARATIVOS						
	Elemento nº 11			Data	22/04/2026	
	Empreendimento:		imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	068 / 129 / 2.722,00	
	Endereço:		R. Santo Anselmo, 83	Cidade:	São Paulo	
				UF:	SP	
	Bairro / Distrito:		Vila Paiva	Padrão de construção:		padrão médio com elevador
	Tipo:		apartamento	Idade estimada:		30 anos
	Área útil (m²):		75,00	Conservação:		reparos simples
	Nº dormitórios:		2	Nº vagas:		2
	Valor total (R\$)		R\$ 650.000,00		Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 8.666,67 /m²
	Fonte:		Sousa Norte Imóveis		Tel.:	2892-3394/98084-6342
				Sra. Simone		
OBS:		2 Dormitórios, 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Lavabo, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamentos por Andar, andar intermediário				

	Elemento nº 12			Data	22/04/2026	
	Empreendimento:		imóvel residencial - venda	Setor / Quadra / IF:	068 / 100 / 2.683,00	
	Endereço:		Av. Joaquina Ramalho, 1555	Cidade:	São Paulo	
				UF:	SP	
	Bairro / Distrito:		Vila Paiva	Padrão de construção:		padrão médio com elevador
	Tipo:		apartamento	Idade estimada:		25 anos
	Área útil (m²):		56,00	Conservação:		reparos simples
	Nº dormitórios:		1	Nº vagas:		1
	Valor total (R\$)		R\$ 510.000,00		Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 9.107,14 /m²
	Fonte:		Maxtal Imóveis		Tel.:	2167-2000/98339-0984
				Sr. Diogenes		
OBS:		1 Dormitório, 1 Banheiro, 1 Sala, 1 Cozinha, 1 Área de Serviço, 4 Apartamentos por Andar, andar baixo				

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ANEXO IV
DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO
MÉTODO COMPARATIVO utilizando fatores

LAUDO DE AVALIAÇÃO Ap 23 Torre 3 - Av. Conceição, 2150 - Vila Guilherme - São Paulo - SP

22/04/26

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço	Área útil (m²)	Vagas	Índice padrão	idade	conservação	Índice local
R. Av. Conceição, 2150 - ap 23 - Torre 3 - Resi	49,02	1	5,58	15	c	1.883,00
			</			

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço	Fonte de informação
1	R. Belchior de Ordas, 304 - andar intermediário	Century 21 - 3931-5539/94289-2824 - Sr. Cleber Amorim
2	R. Belchior de Ordas, 304 - 10o andar	VMX Administração de Imóveis - 2631-9494/95382-7260 - Sra. Simone
3	Av. Conceição, 2150 - andar intermediário	Novo Lar Imóveis - 2632-4000/95978-5692 - Sra. Gislaiane
4	Av. Conceição, 2150 - andar intermediário	Karisma Imóveis - 2984-4444/93503-1288 - Sr. Ricardo
5	Av. Conceição, 2150 - 11o andar	ZIPP Negócios Imobiliários - 2996-3947/98261-1088 - Sra. Roseli
6	Av. Conceição, 2150 - andar alto	Crédito Real Imóveis - 2892-3394/98084-6342 - Sra. Valeria
7	Av. Conceição, 2150 - 14o andar	T&R Consultoria e Negocios Imobiliários - 3807-0600/9356-0891 - Sra. Camila
8	R. Edgar, 510 - andar intermediário	B&G Imóveis - 2592-9030/94025-0500 - Sr. Johnatas
9	R. Tapirai, 62 - andar intermediário	Imobiliária Paulista - 2592-9010/94756-8523 - Sr. Ricardo
10	R. Tapirai, 62 - 12o andar	Equipe Hunter - 99294-2050/99691-5117 - Sra. Tatiana
11	R. Santo Anselmo, 83 - andar intermediário	Sousa Norte Imóveis - 2892-3394/98084-6342 - Sra. Simone
12	Av. Joaquina Ramalho, 1555 - andar baixo	Maxtal Imóveis - 2167-2000/98339-0984 - Sr. Diogenes

DADOS, ÍNDICES E COEFICIENTES DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Preço (R\$)	Área útil (m²)	Vagas	Dormitórios	Índice padrão	idade	Índice local	natureza
1	764.000,00	78,00	2	2	5,075	20	1634,00	Oferta
2	750.000,00	78,00	2	2	5,075	15	1634,00	Oferta
3	460.000,00	49,00	1	2	5,075	15	1987,00	Oferta
4	450.000,00	49,00	1	2	5,075	15	1987,00	Oferta
5	460.000,00	49,00	1	2	5,075	15	1987,00	Oferta
6	435.000,00	49,00	1	2	5,075	15	1987,00	Oferta
7	435.000,00	49,00	1	2	5,075	15	1987,00	Oferta
8	455.000,00	53,00	2	2	5,075	25	1891,00	Oferta
9	560.000,00	57,00	1	2	5,075	10	1893,00	Oferta
10	517.000,00	57,00	1	2	5,075	10	1893,00	Oferta
11	650.000,00	75,00	2	2	5,075	30	2722,00	Oferta
12	510.000,00	56,00	1	1	5,075	25	2683,00	Oferta

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO

N	vida útil	idade	% da vida	conservação	tabela	k	residual	coef. deprec.
1	60	20	33	c	23,90	0,7610	20	0,8088
2	60	15	25	c	17,75	0,8225	20	0,8580
3	60	15	25	c	17,75	0,8225	20	0,8580
4	60	15	25	c	17,75	0,8225	20	0,8580
5	60	15	25	c	17,75	0,8225	20	0,8580
6	60	15	25	c	17,75	0,8225	20	0,8580
7	60	15	25	c	17,75	0,8225	20	0,8580
8	60	25	42	d	35,50	0,6450	20	0,7160
9	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
10	60	10	17	c	12,25	0,8775	20	0,9020
11	60	30	50	d	42,60	0,5740	20	0,6592
12	60	25	42	d	35,50	0,6450	20	0,7160

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit. (R\$/m²)	fator oferta	fator padrão	fator deprec.	fator local	fator vaga	fator área	fator andar
1	9.794,87	0,9	1,10	1,06	1,15	0,88	1,10	1,00
2	9.615,38	0,9	1,10	1,00	1,15	0,88	1,10	1,00
3	9.387,76	0,9	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
4	9.183,67	0,9	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00
5	9.387,76	0,9	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
6	8.877,55	0,9	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
7	8.877,55	0,9	1,10	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95
8	8.584,91	0,9	1,10	1,20	1,00	0,88	1,02	1,00
9	9.824,56	0,9	1,10	0,95	0,99	1,00	1,03	1,00
10	9.070,18	0,9	1,10	0,95	0,99	1,00	1,03	0,95
11	8.666,67	0,9	1,10	1,30	0,69	0,88	1,09	0,95
12	9.107,14	0,9	1,10	1,20	0,70	1,00	1,03	1,00

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit. (R\$/m²)	saneamento 1	saneamento 2	saneamento 3
1	11.656,61	11.656,61	11.656,61	11.656,61
2	10.858,09	10.858,09	10.858,09	10.858,09
3	8.891,01	8.891,01	8.891,01	8.891,01
4	8.697,72	8.697,72	8.697,72	8.697,72
5	8.464,29	8.464,29	8.464,29	8.464,29
6	8.004,28	8.004,28	8.004,28	8.004,28
7	8.004,28	8.004,28	8.004,28	8.004,28
8	9.351,85	9.351,85	9.351,85	9.351,85
9	9.589,44	9.589,44	9.589,44	9.589,44
10	8.440,83	8.440,83	8.440,83	8.440,83
11	7.940,18	7.940,18	7.940,18	7.940,18
12	8.439,04	8.439,04	8.439,04	8.439,04

Determinação do grau de precisão	
Média saneada (R\$/m²)	9.028,14
Desvio padrão	1.171,46
T Student	1,372
Limite Inferior	8.564,16
Limite Superior	9.492,11
Amplitude	10,28%

GRAU DE PRECISÃO **3**

M=	9.028,14	9.028,14	9.028,14	9.028,14
----	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Área útil (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)			
49,02	9.028,14	443.000,00			
Valor mínimo	Valor máximo	Adotado (R\$)	FL	Liquidez (R\$)	
420.000,00	465.000,00	443.000,00	1,00	443.000,00	