

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias
Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

**EXCELENTE SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL SANTO AMARO -
COMARCA DA CAPITAL - SP**

AUTOS 0017573-16.2021.8.26.0002

WALMIR PEREIRA MODOTTI, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **LUANA FRIEDRICH**, em face de **MAX WILSON FERREIRA DE LIMA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado expresso em resumo a seguir, para o imóvel situado na **Rua Professor Alexandre Correia, nº 219, Condomínio Flávia, apto nº 4, Vila Andrade, São Paulo/SP.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 148.790, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

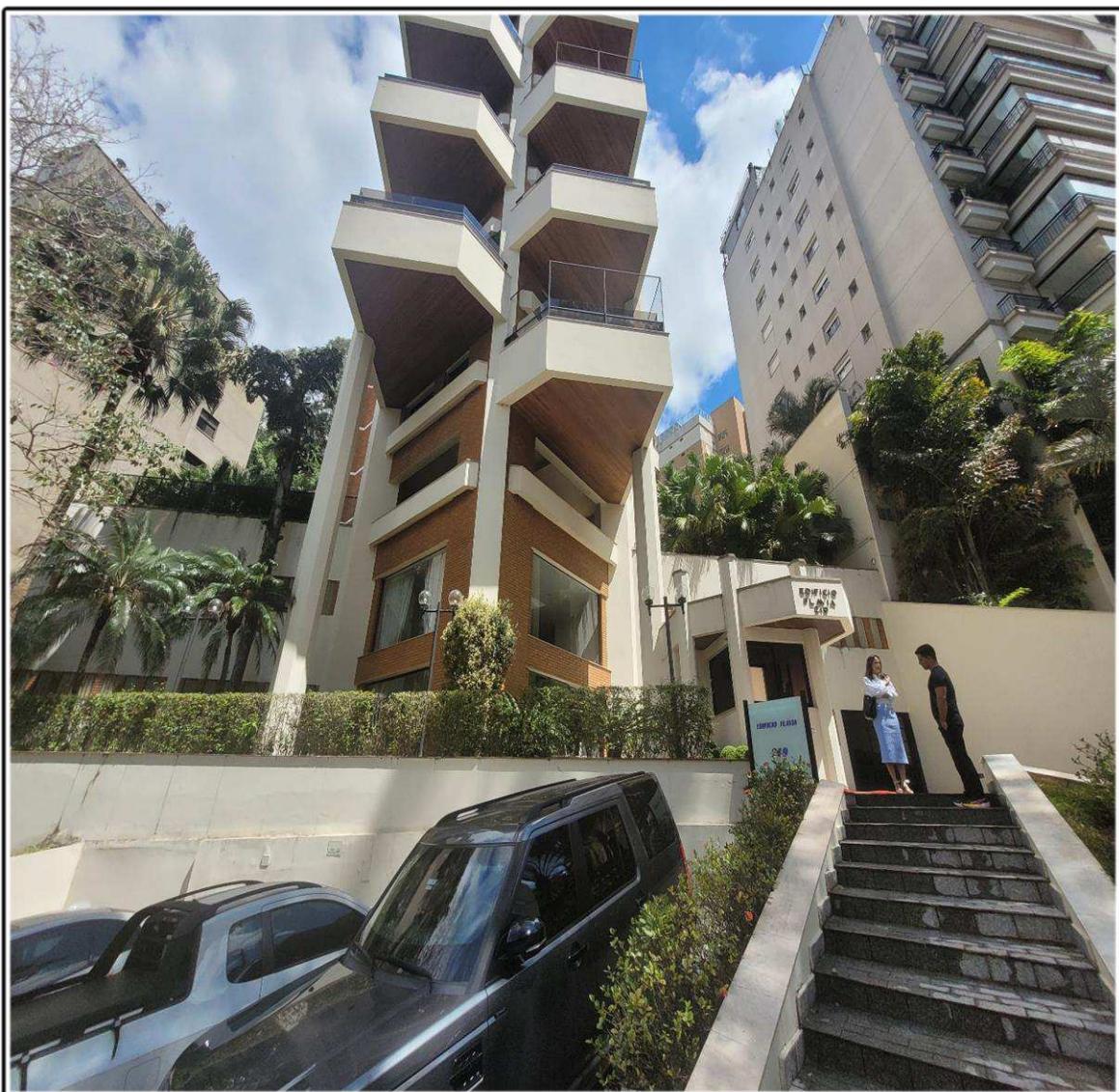
Rua Professor Alexandre Correia, nº 219, Condomínio Flávia, apto nº 4, Vila Andrade, São Paulo/SP.

R\$ 2.685.000,00

(Dois milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais)

OUTUBRO/2025

Foto 1: Vista do imóvel avaliado.



I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado do imóvel a seguir demonstrado, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **LUANA FRIEDRICH**, em face de **MAX WILSON FERREIRA DE LIMA**:

Imagen 1: Descrição do imóvel na matrícula supracitada.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		15.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha		
148.790	01	São Paulo, 29 de Dezembro de 1997.	
<u>IMÓVEL:</u> O apartamento tipo nº 04, localizado no 4º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLÁVIA, situado na Rua Professor Alexandre Correia nº 219, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área útil privativa de 304,80 metros quadrados, a área comum de 447,984 metros quadrados e a área total de 752,784 metros quadrados, cabendo a cada um uma fração ideal correspondente a 12,5% do terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do edifício.			
<u>PROPRIETÁRIOS:</u> FLÁVIO VELLINI FERREIRA e sua mulher VERA QUEI			

II - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, em 18 de setembro de 2025, às 11:30 h, conforme agendamento e publicação nos autos, fls. 878, além de comunicados de vistoria anexos, com a presença do Requerido, Sr. Max Wilson Ferreira De Lima e da patrona, Dra. Camila Penido, que viabilizaram a entrada no apartamento, foram realizados os devidos procedimentos pertinentes da vistoria, sendo possível a inspeção de todos os ambientes de interesse.

2.1 - LOCAL

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Rua Professor Alexandre Correia, nº 219, Condomínio Flávia, apto nº 4, Vila Andrade, São Paulo/SP.

A reprodução do Mapa da Cidade de São Paulo, retirada do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

Imagen 2: Mapa do local retirado do Google Maps.

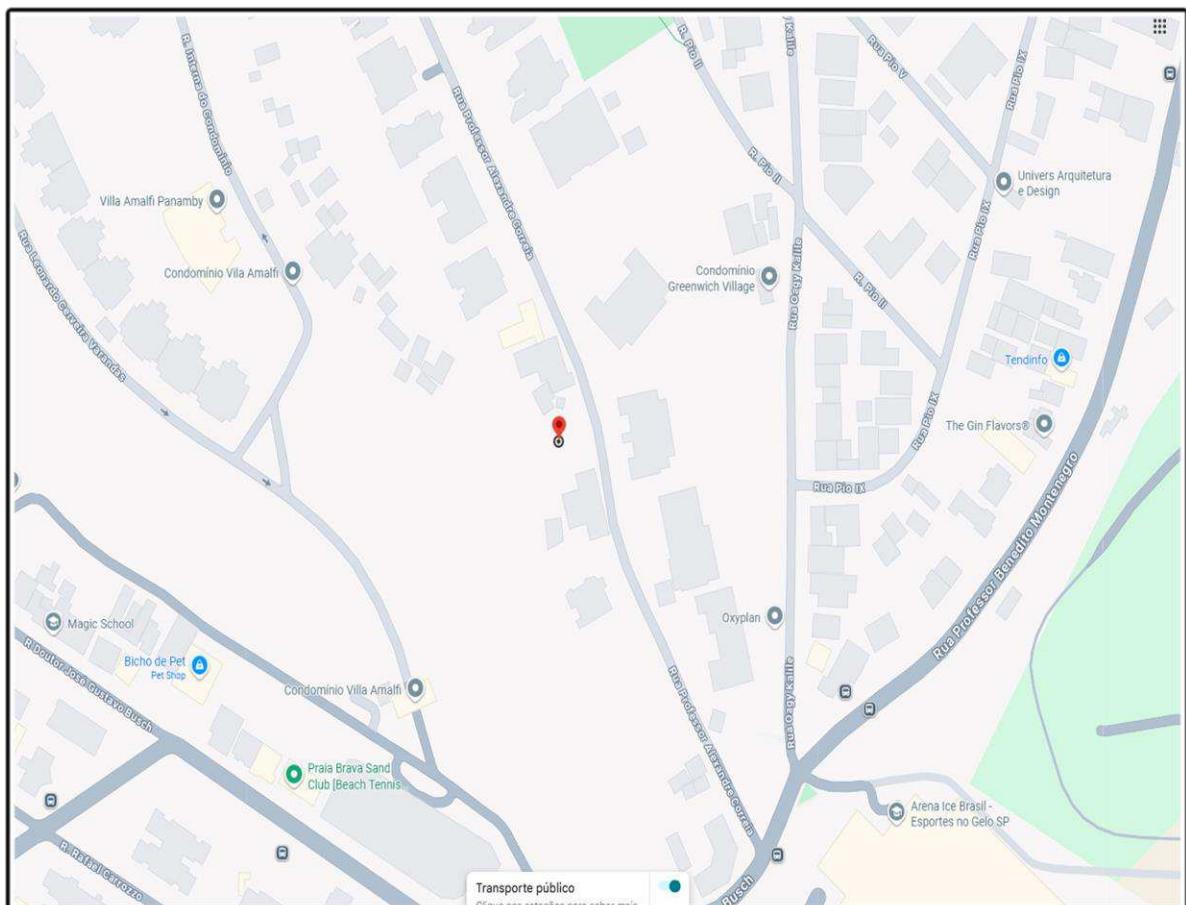


Imagen 3: Imagem aérea da região retirada do Google Earth.

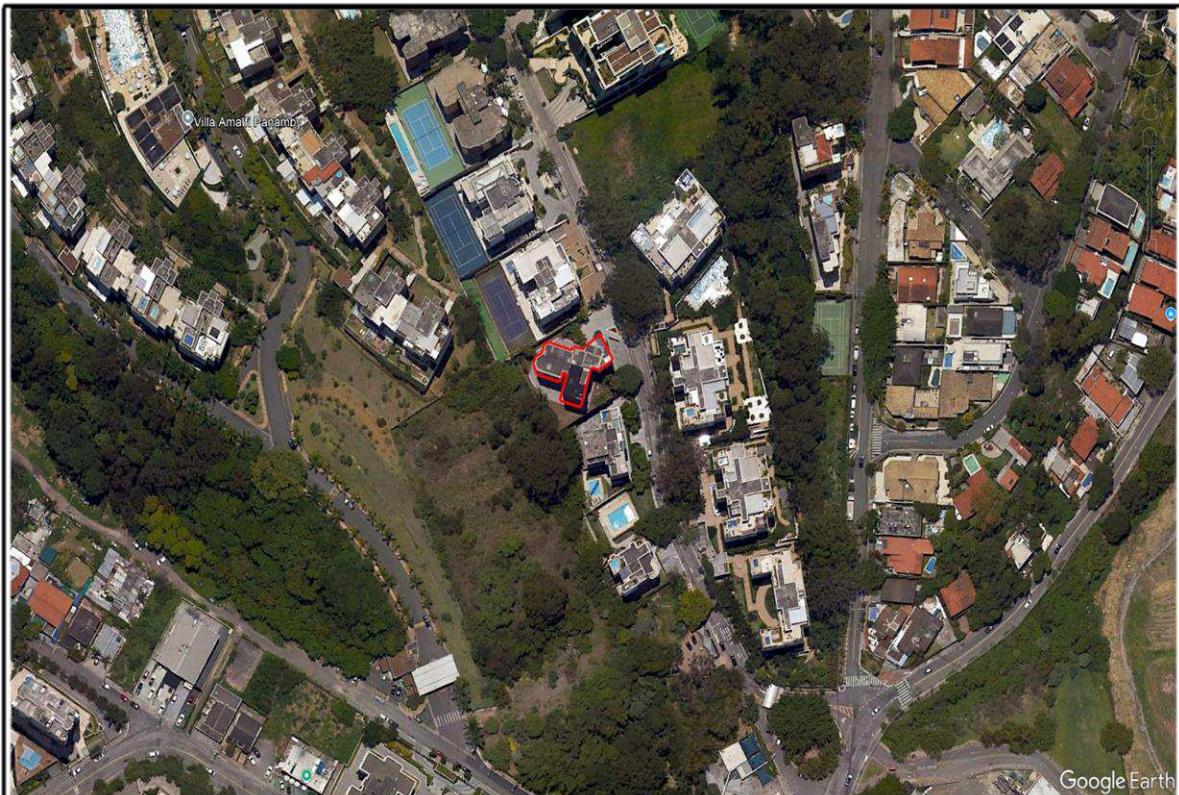
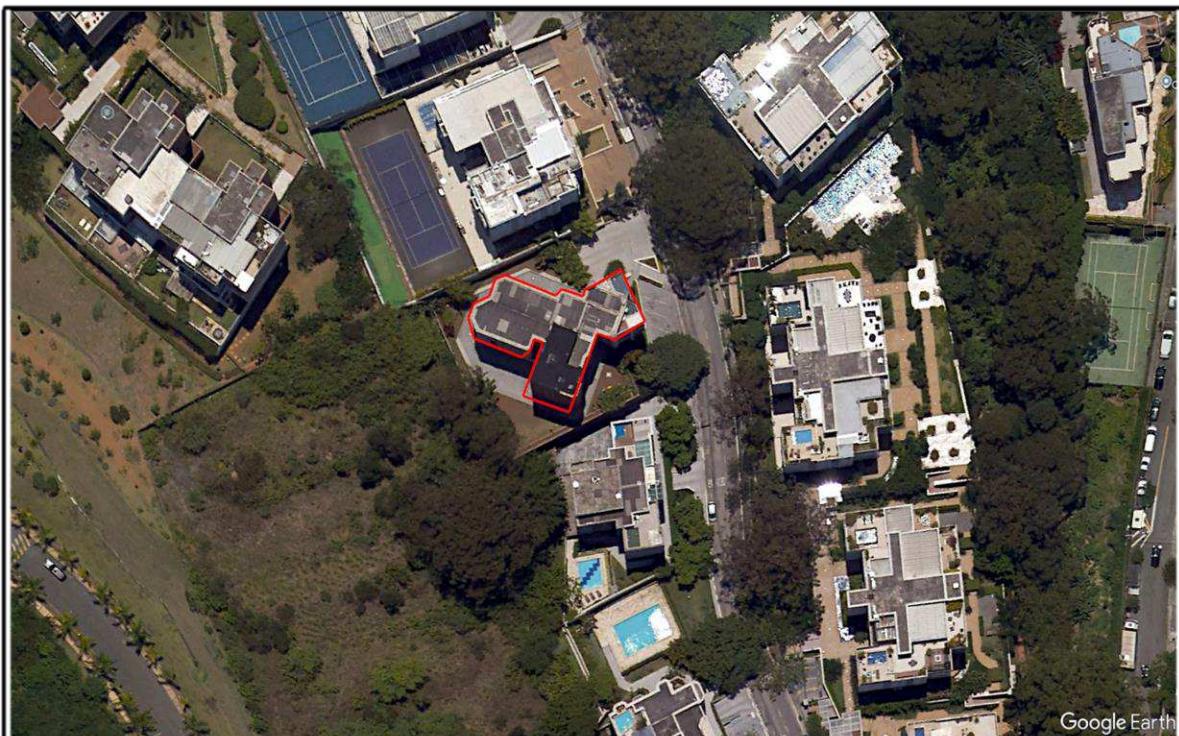


Imagen 4: Imagem aérea aproximada do local retirada do Google Earth.



2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, com a seguinte situação:

Cadastro nº: **170.184.0405-2**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025															
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA															
Cadastro do Imóvel: 170.184.0405-2															
Local do Imóvel: R PROF ALEXANDRE CORREIA, 219 - APTO 4 E 4 VGS E 1 DEPOSITO CEP 05657-230 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana															
Endereço para entrega da notificação: R PROF ALEXANDRE CORREIA, 219 - APTO 4 E 4 VGS E 1 DEPOSITO CEP 05657-230															
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL															
Dados cadastrais do terreno: <table> <tr> <td>Área incorporada (m²):</td> <td>1.467</td> <td>Testada (m):</td> <td>32,39</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m²):</td> <td>0</td> <td>Fração ideal:</td> <td>0,1250</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>1.467</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área incorporada (m ²):	1.467	Testada (m):	32,39	Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,1250	Área total (m ²):	1.467		
Área incorporada (m ²):	1.467	Testada (m):	32,39												
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,1250												
Área total (m ²):	1.467														
Dados cadastrais da construção: <table> <tr> <td>Área construída (m²):</td> <td>753</td> <td>Padrão da construção:</td> <td>2-F</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>852</td> <td>Uso:</td> <td>residência</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>1997</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Área construída (m ²):	753	Padrão da construção:	2-F	Área ocupada pela construção (m ²):	852	Uso:	residência	Ano da construção corrigido:	1997		
Área construída (m ²):	753	Padrão da construção:	2-F												
Área ocupada pela construção (m ²):	852	Uso:	residência												
Ano da construção corrigido:	1997														
Valores de m² (R\$): <table> <tr> <td>- de terreno:</td> <td>1.696,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>2.931,00</td> </tr> </table>				- de terreno:	1.696,00	- da construção:	2.931,00								
- de terreno:	1.696,00														
- da construção:	2.931,00														
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$): <table> <tr> <td>- da área incorporada:</td> <td>469.144,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não incorporada:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>1.611.142,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td>2.080.286,00</td> </tr> </table>				- da área incorporada:	469.144,00	- da área não incorporada:	0,00	- da construção:	1.611.142,00	Base de cálculo do IPTU:	2.080.286,00				
- da área incorporada:	469.144,00														
- da área não incorporada:	0,00														
- da construção:	1.611.142,00														
Base de cálculo do IPTU:	2.080.286,00														
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 2025.															
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/12/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidores/															
Data de Emissão: 03/09/2025 Número do Documento: 2.2025.005289788-0 Solicitante: GUILHERME VOGEL DALLA NORA (CPF 071.501.349-12)															

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, rede de abastecimento de água, rede de coleta de esgoto, rede de energia elétrica, rede de telefonia, serviços postais, coleta de lixo e transporte coletivo próximo.

2.1.4 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, em conformidade com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico, o imóvel está classificado como ZM, conforme ilustram os quadros a seguir:

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona					
TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150
		ZEUs	20	1.000	150
		ZEUP	20	1.000	150
		ZEUPa	20	1.000	150
	ZEM	ZEM	20	1.000	150
		ZEMP	20	1.000	150
	ZC	ZC	5	125	150
		ZCa	5	125	150
QUALIFICAÇÃO	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100
		ZCOR-2	10	250	100
		ZCOR-3	10	250	100
		ZCORa	10	250	100
	ZM	ZM	5	125	150
		ZMa	5	125	150
		ZMIS	5	125	150
		ZMISa	5	125	150
		ZEIS-1	5	125	150
PRESERVAÇÃO	ZEIS	ZEIS-2	5	125	150
		ZEIS-3	5	125	150
		ZEIS-4	5	125	150
		ZEIS-5	5	125	150
		ZDE-1	5	125	20
	ZDE	ZDE-2	10	1.000	150
		ZPI-1	10	1.000	150
	ZPI	ZPI-2	20	5.000	150
		ZPR	5	125	100
	ZER	ZER-1	10	250	100
		ZER-2	5	125	100
		ZERa	10	500	100
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j) 20
		ZEUsa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j) 40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j) NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j) NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j) 20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j) 40
	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j) NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j) NA
	ZCOR	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j) NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j) NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j) NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j) NA
QUALIFICAÇÃO	ZM	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j) NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j) NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j) NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j) NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j) NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j) NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j) NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j) NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j) NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j) NA
PRESERVAÇÃO	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j) NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3 NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3 NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3 NA
	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 NA
		ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 NA
	ZER	ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3 NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3 NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVENTA (I)	VERDES	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3 NA
		AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j) NA
	INSTITUCIONAIS	AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j) NA
		AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j) NA
	CLUBES	Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j) NA
		AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3 NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3 NA

O local em causa integra a "ZM" - Zona Mista, que são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em quatro zonas. Inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

Imagen 5 - Localização do imóvel inserido na referida zona.

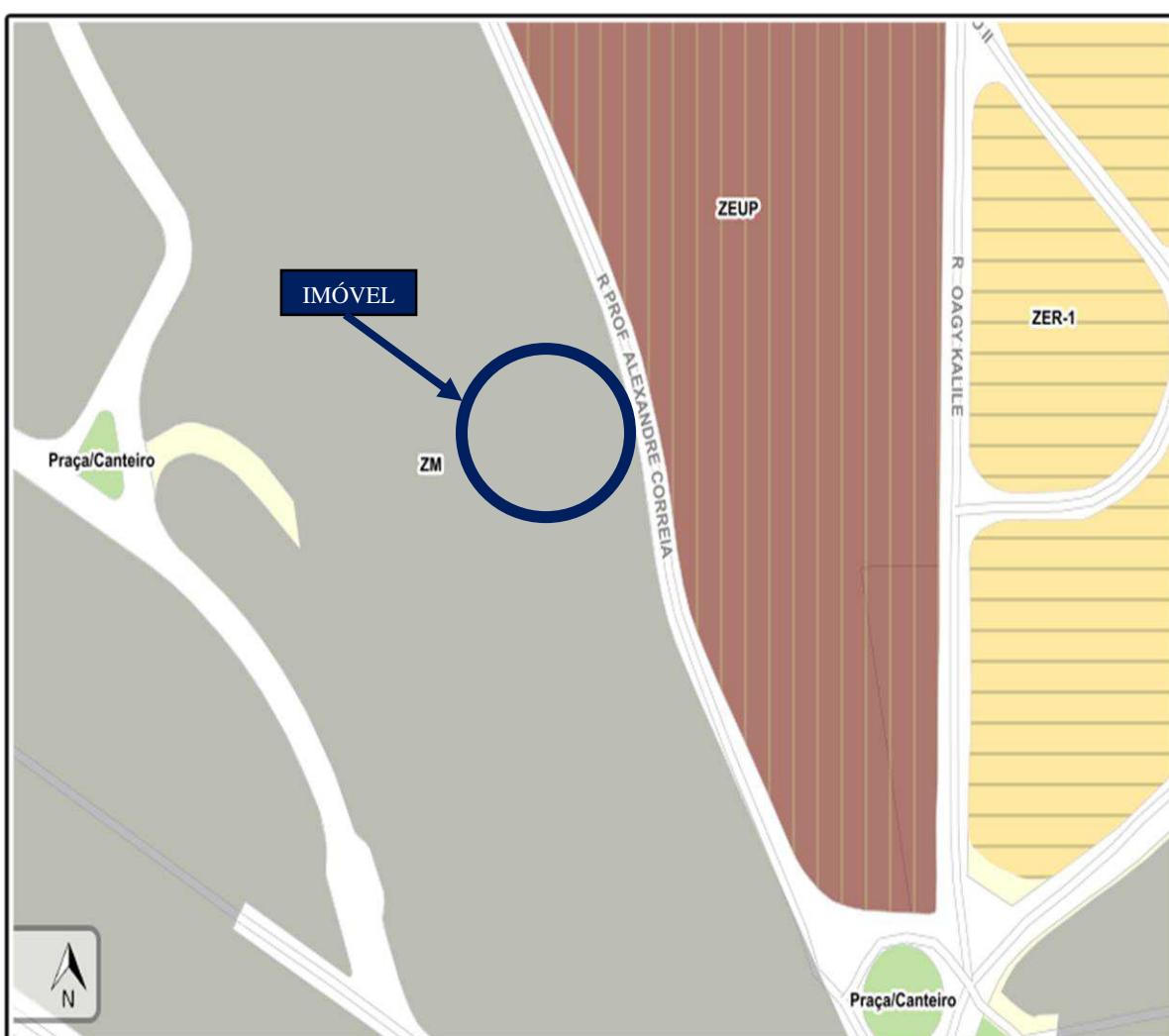
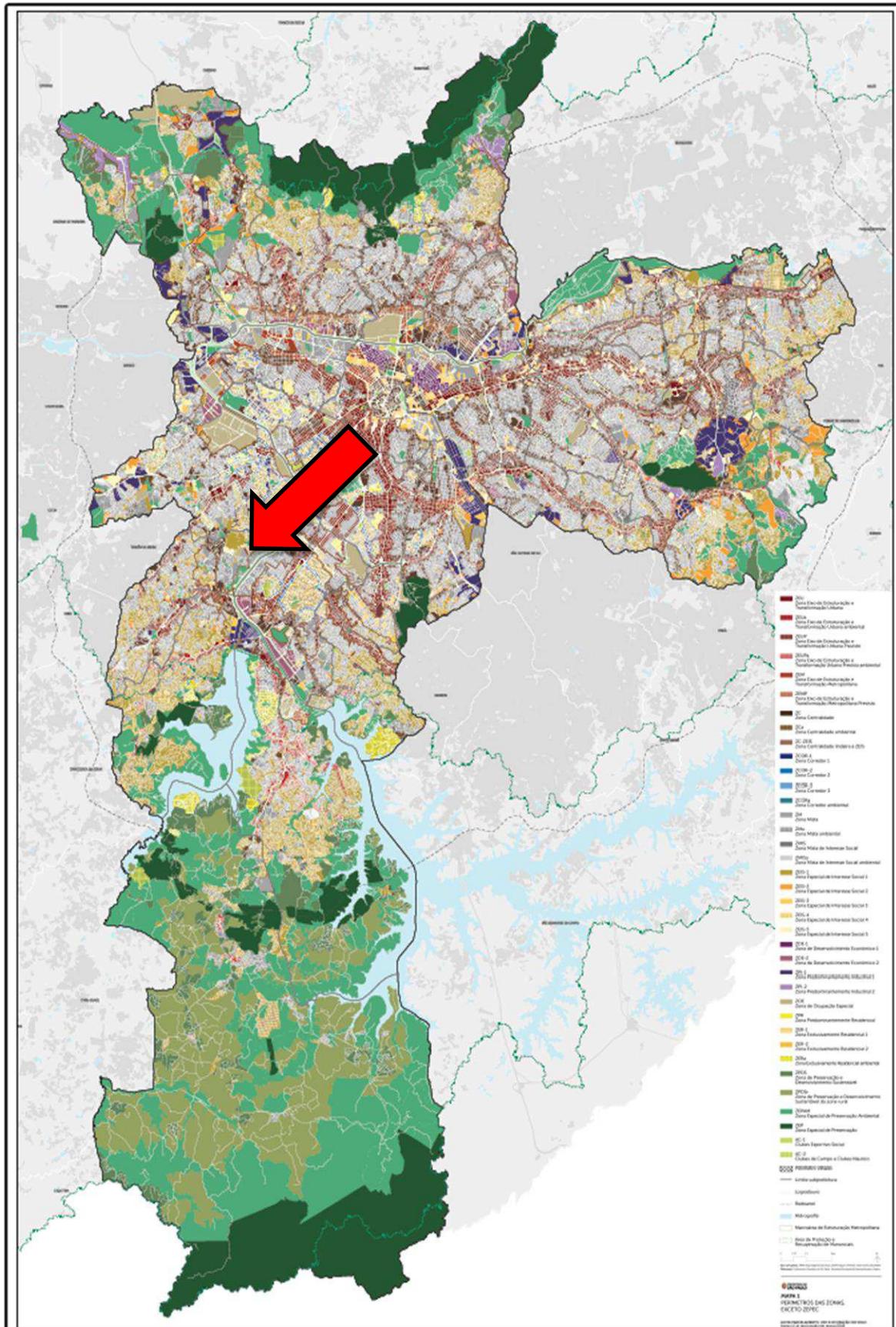


Imagen 6 - Mapa completo do zoneamento de São Paulo.



2.1.5 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características do referido zoneamento, com variedade de imóveis do tipo residencial e comercial, com empresas de pequeno e médio porte, apresentando predominância de condomínios horizontais verticais.

No entorno da área destinada à ocupação mista, encontra-se a Rua Professor Benedito Montenegro, o cemitério Parque Morumbi, a Avenida Hebe Camargo, a Avenida Morumbi e o Colégio Pio XII, além de um adensamento de imóveis residenciais, predominado por habitações de tipologia padrão médio, superior e fino, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019".

A ocupação comercial restante é bem diversificada, sendo constituída por: restaurantes, lanchonetes, conveniências, academia, posto de gasolina, farmácias, oficinas, e alguns comércios de produtos variados, ao longo da rua onde situa-se o imóvel e de logradouros circunvizinhos.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

O terreno onde se encontra o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustradas no mapa de localização. De acordo com os dados da matrícula supracitada, da certidão da municipalidade, além do que foi constatado in loco, o mesmo está situado de

frente para a Rua Professor Alexandre Correia e apresenta as seguintes características:

Topografia: Plano;

Condições no solo e superfície: Seco;

Formato: Regular;

Situação: Frente para a Rua Professor Alexandre Correia;

Área: 1460,00 m².

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, de nome Condomínio Flávia.

Imagen 7 - Vista área do terreno onde fica o edifício residencial.



O condomínio onde está localizado o apartamento constitui-se de um prédio residencial, composto com térreo mais oito andares e um apartamento por andar, com elevador social e de serviço, hall de entrada com portaria 24h, interfone e câmeras de segurança, áreas comuns de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, salão de festas, brinquedoteca, sauna, lavanderia, playground, quadra poliesportiva, , mercado 24h. Possui, ainda, piscina privativa e pavimentos para vagas de garagem, contendo 4 vagas cobertas e determinadas, além de vagas para visitantes.

O apartamento situa-se no 4º andar e possui área privativa útil de 304,80 m², área de uso comum de 447,984 m², perfazendo a área construída total de 752,784 m² e cabendo-lhe a fração ideal de 12,5% no terreno do condomínio. Com suas características de uso residencial, e idade física de 28 anos, o imóvel pode ser classificado como "1.3.5 - Apartamento Padrão Fino", limite mínimo, de acordo com o Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo - 2019", que visa atender à necessidade de critérios e procedimentos para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições homogêneas de mercado.

O estado de conservação do imóvel enquadra-se na referência "D" - Entre regular e necessitando de reparos simples, segundo o Quadro 1 do referido estudo.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Ação, podem ser observadas na documentação fotográfica e no croqui que seguem:

Foto 2 - Vista geral da Rua Professor Alexandre Correia, nº 219, Vila Andrade, São Paulo - SP, local que dá acesso à frente da edificação estudada.

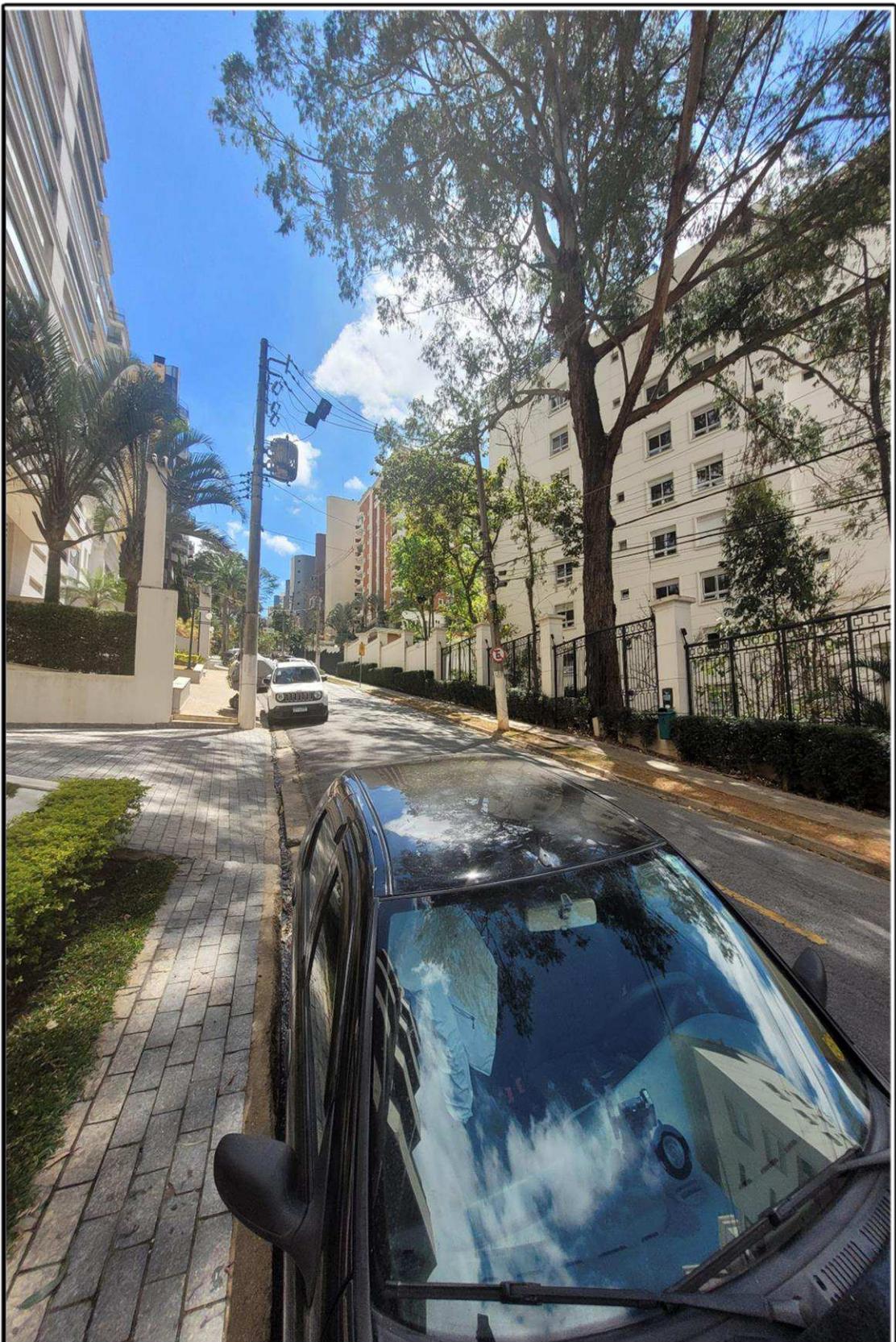


Foto 3 - Outra vista geral da Rua Professor Alexandre Correia, nº 219.



Foto 4 - Vista da fachada frontal do imóvel objeto da ação.



Rua Domingos Rodrigues, 341, 3º Andar, sala 38/39 - Lapa - São Paulo, SP - CEP 05075-000
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Foto 5 - Outra vista da fachada do imóvel.



Foto 6 - Vista do hall do prédio.

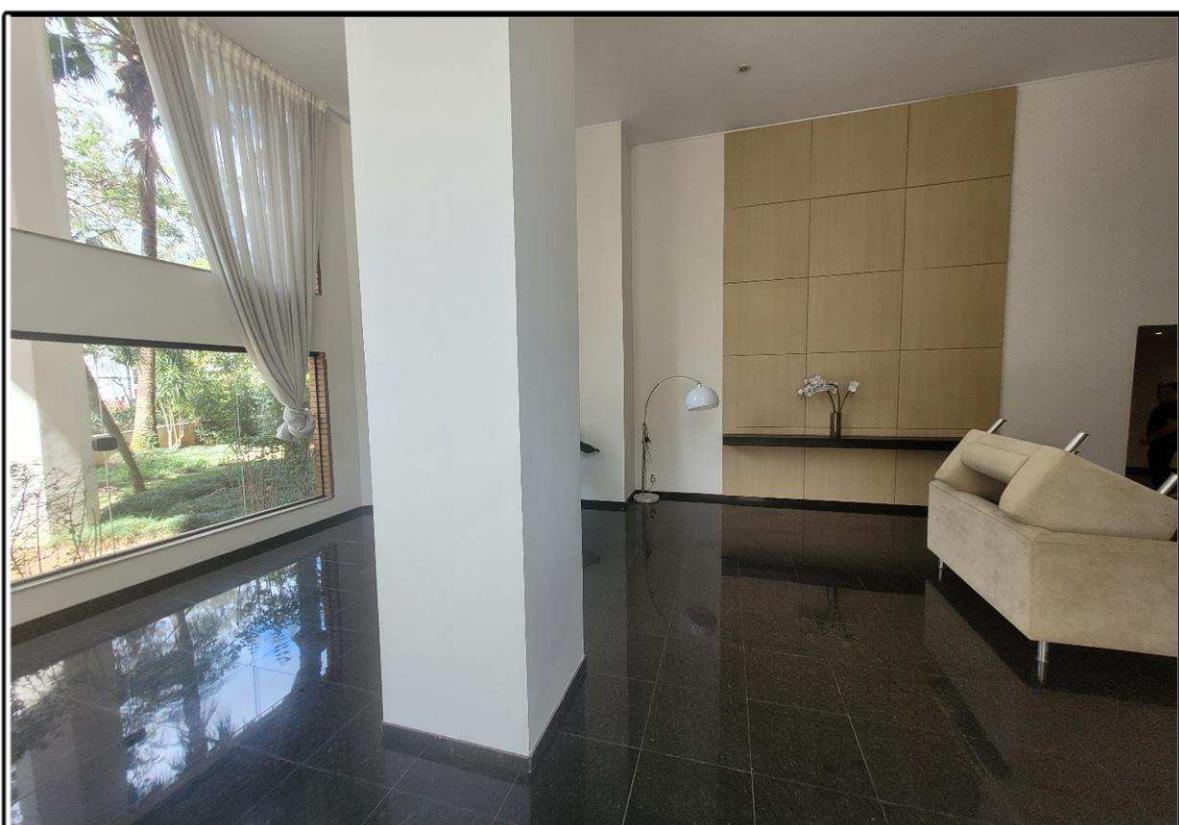


Foto 7 - Vista do depósito do apartamento.



Foto 8 - Vista do elevador e hall de acesso privativo.

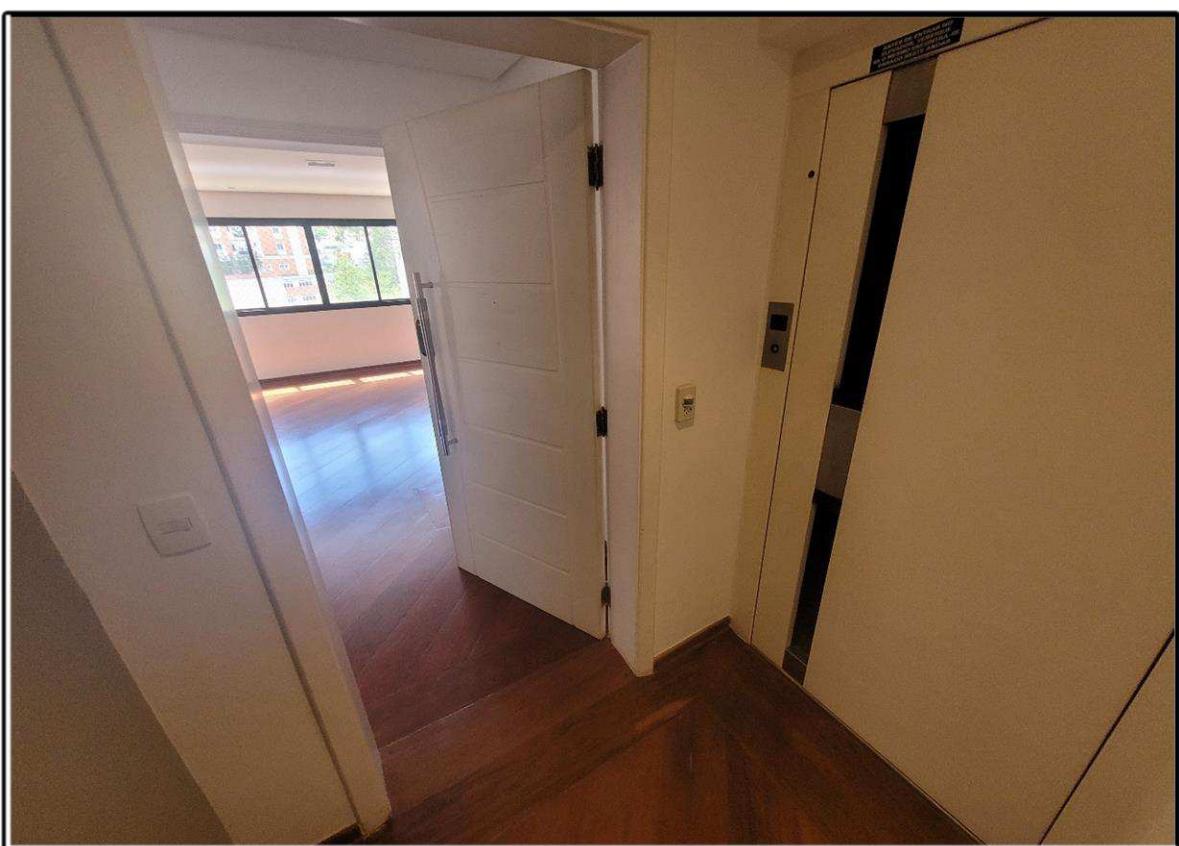


Foto 09 - Vista da sala de estar.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

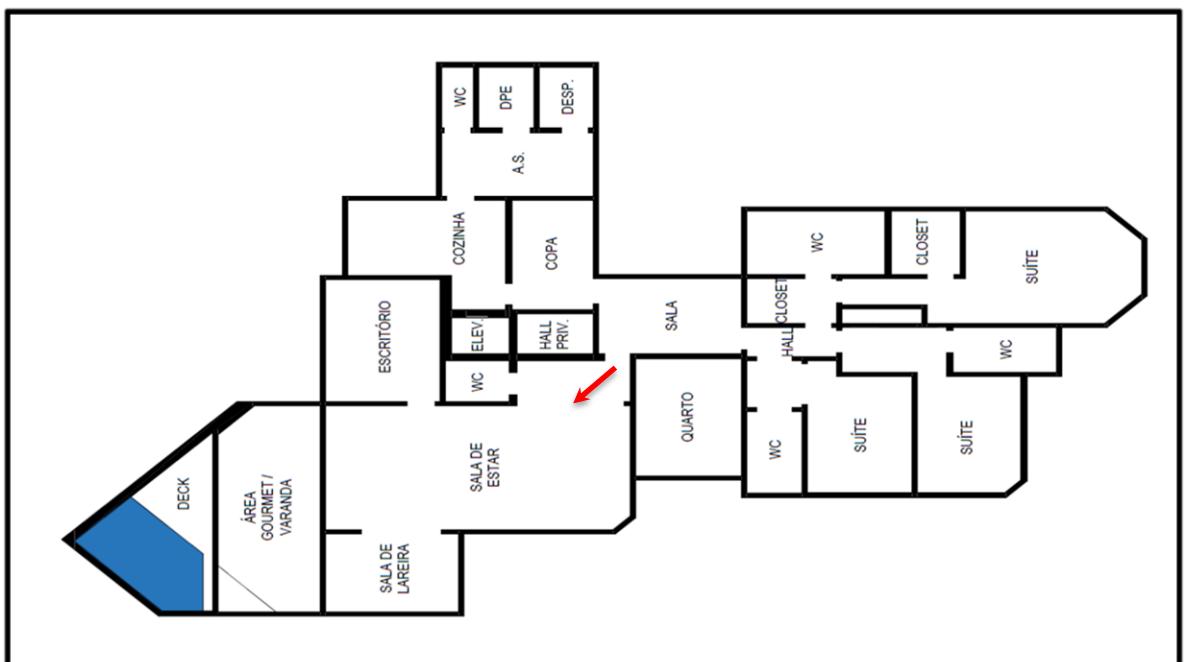
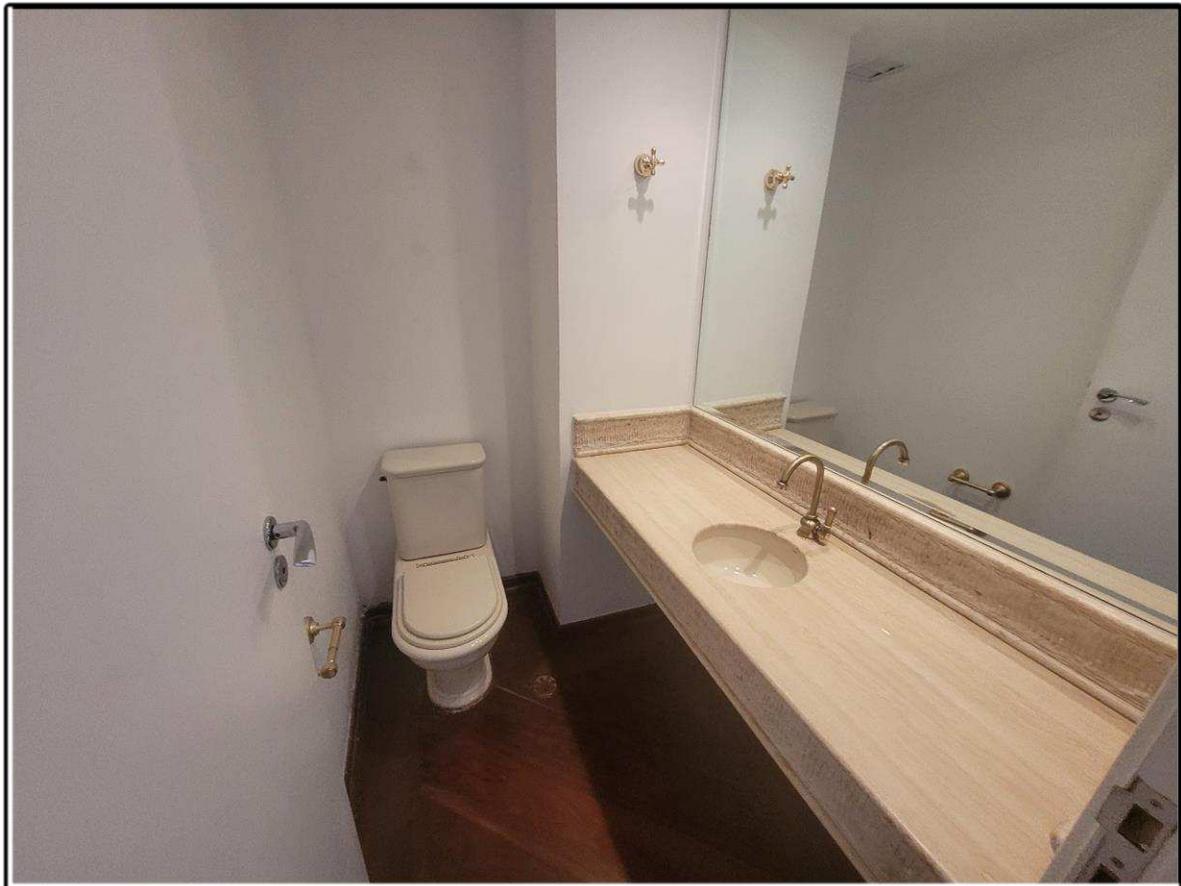


Foto 10 - Vista do lavabo.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

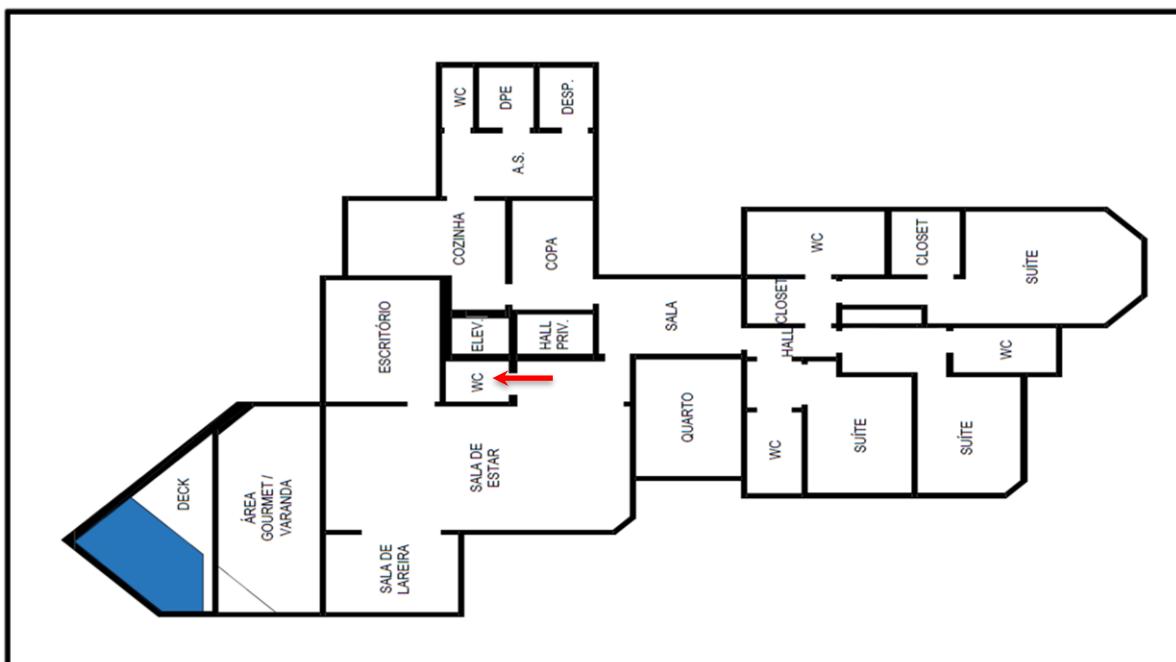
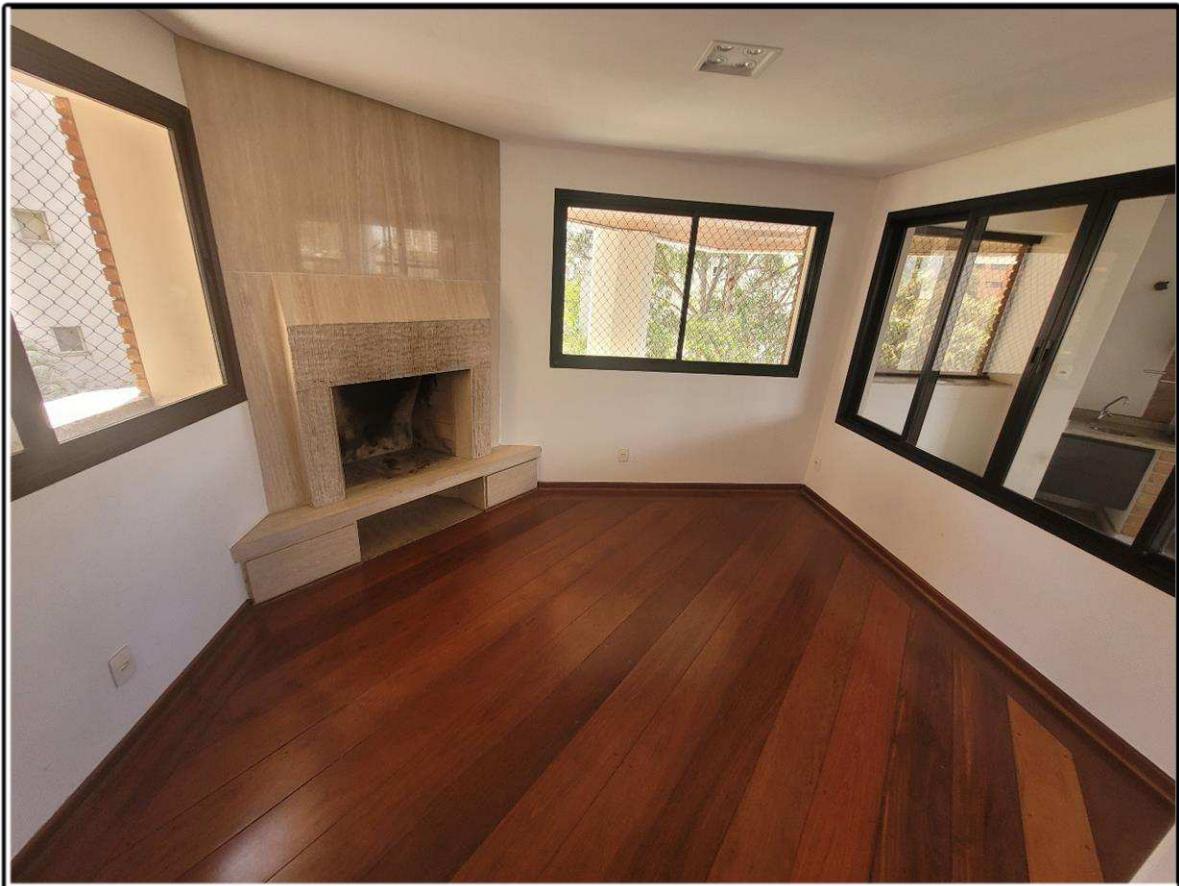


Foto 11 - Vista da sala de lareira.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

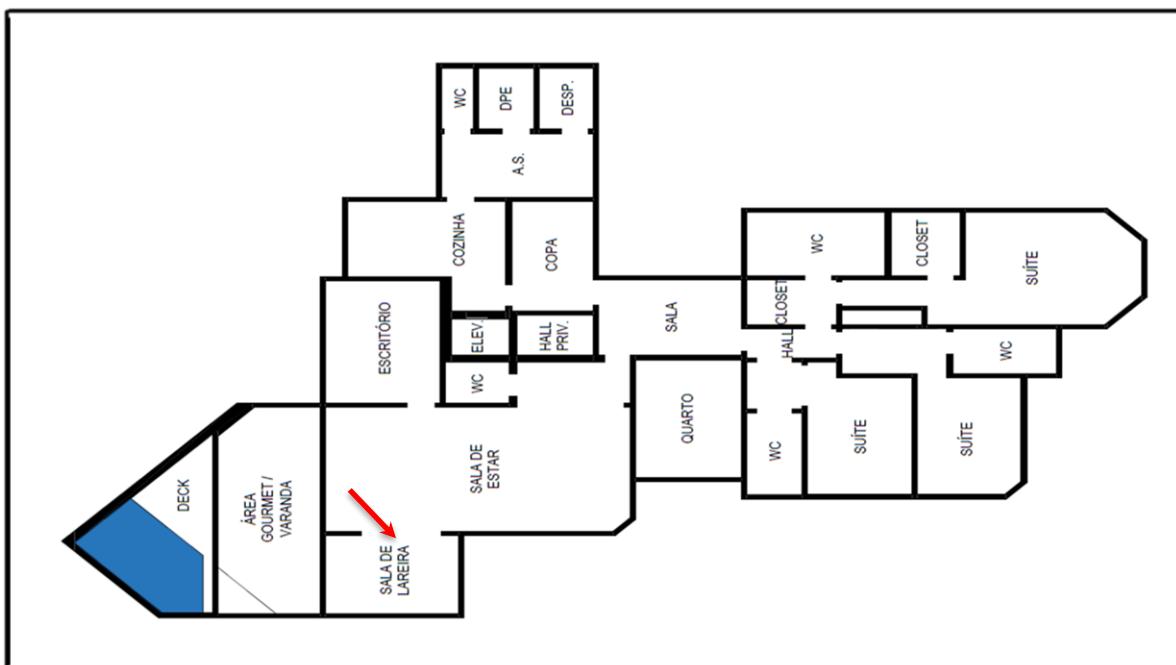


Foto 12 - Vista da varanda, área gourmet e piscina.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

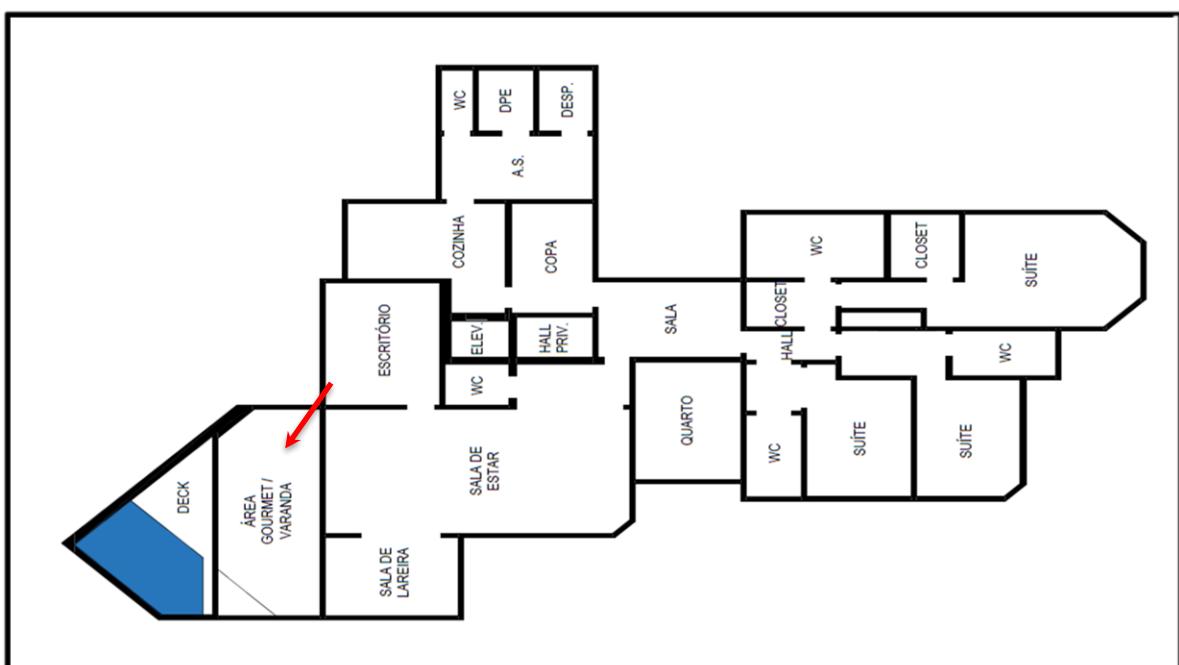
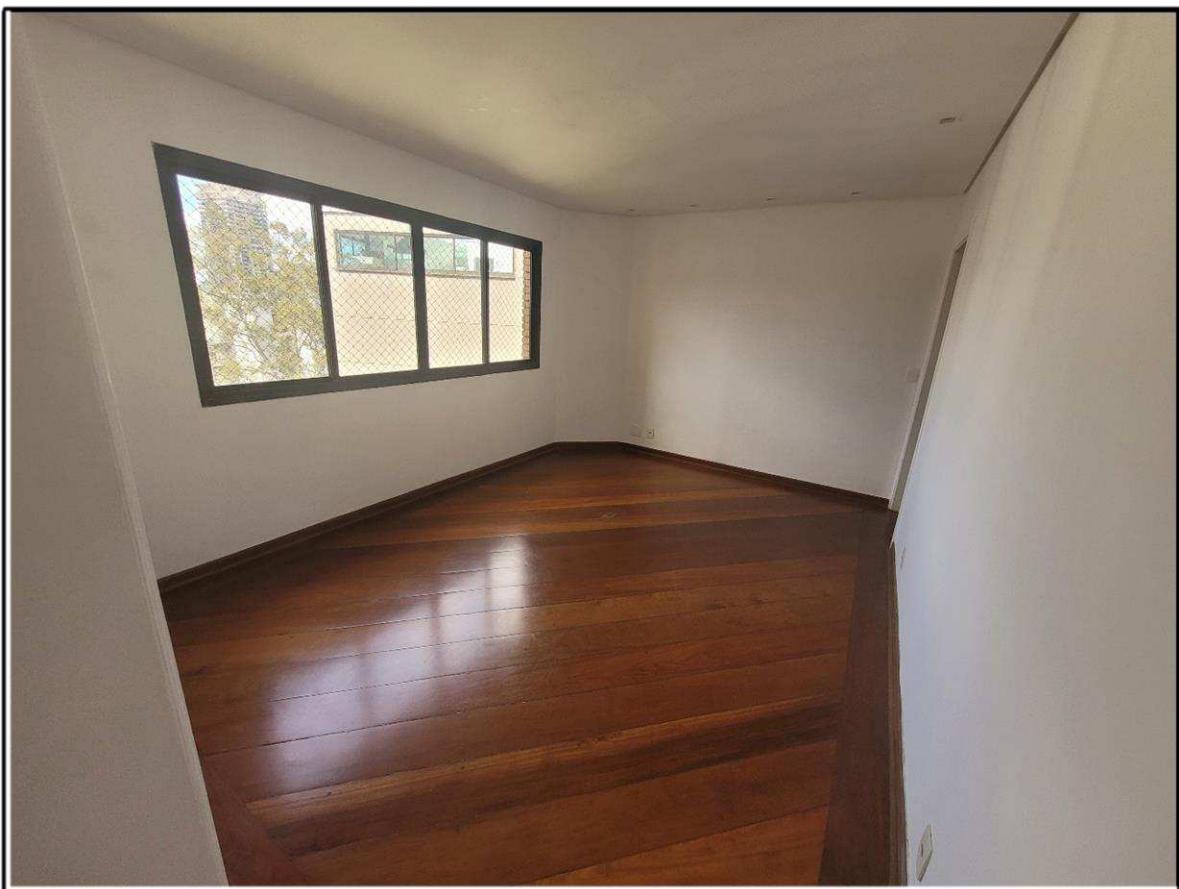


Foto 13 - Vista do escritório.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

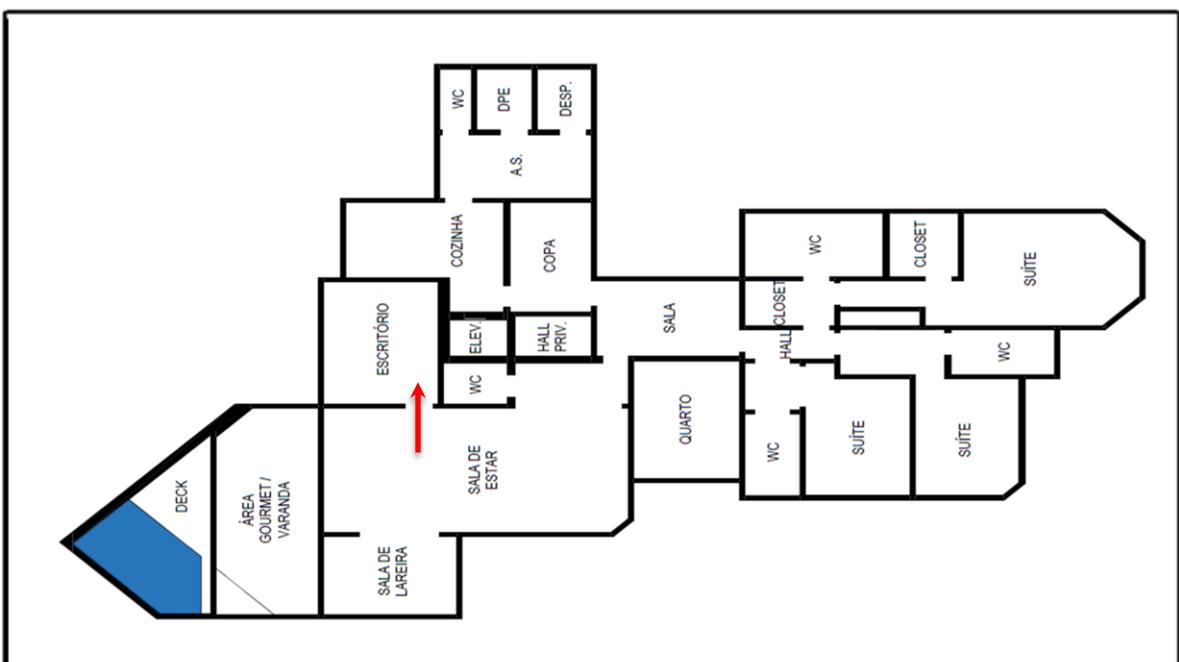
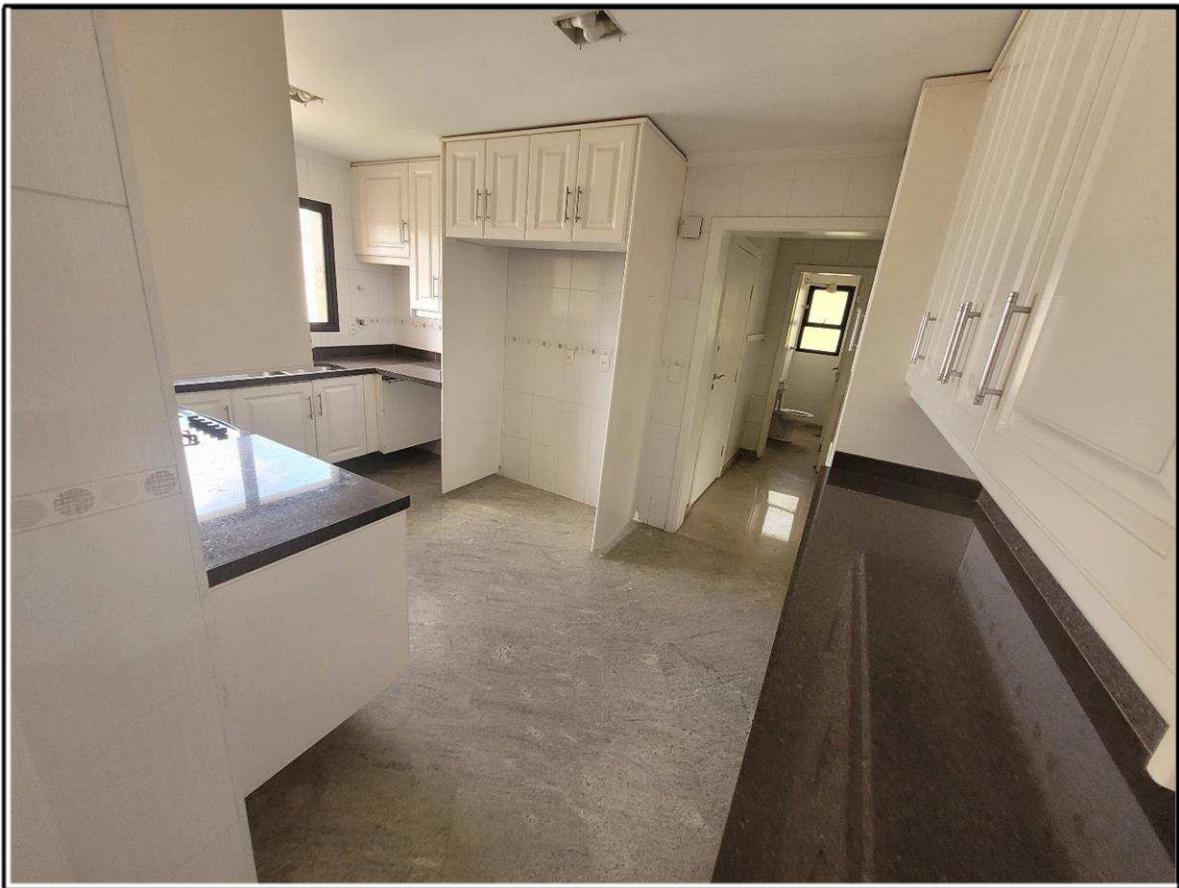


Foto 14 - Vista da cozinha.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

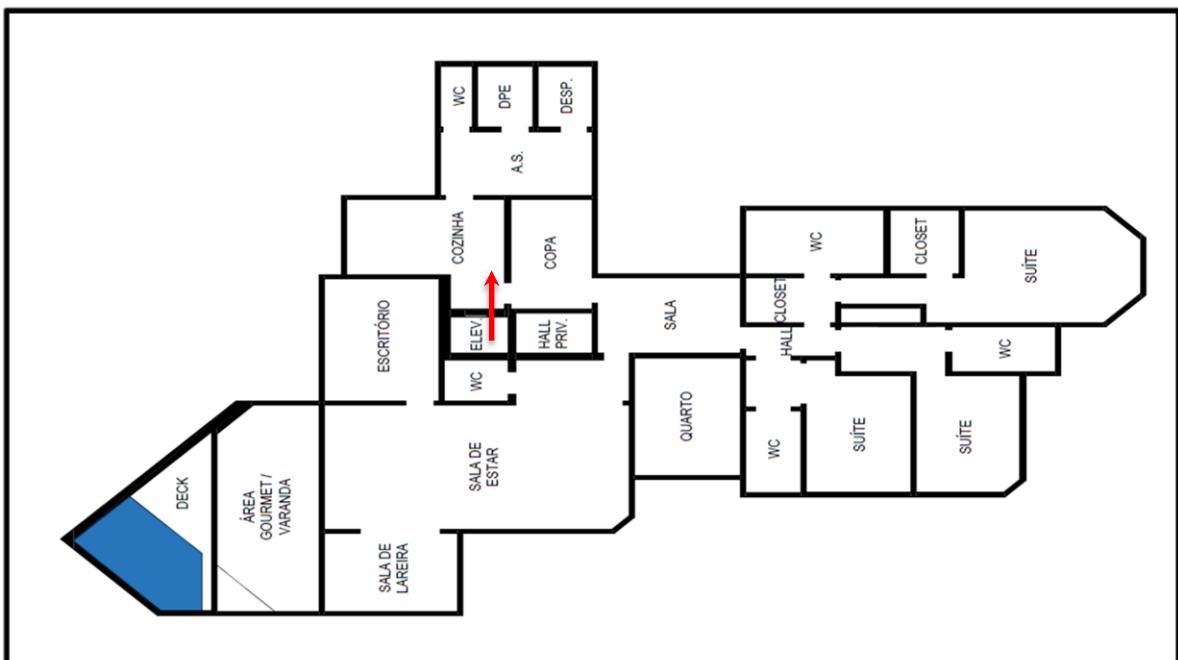
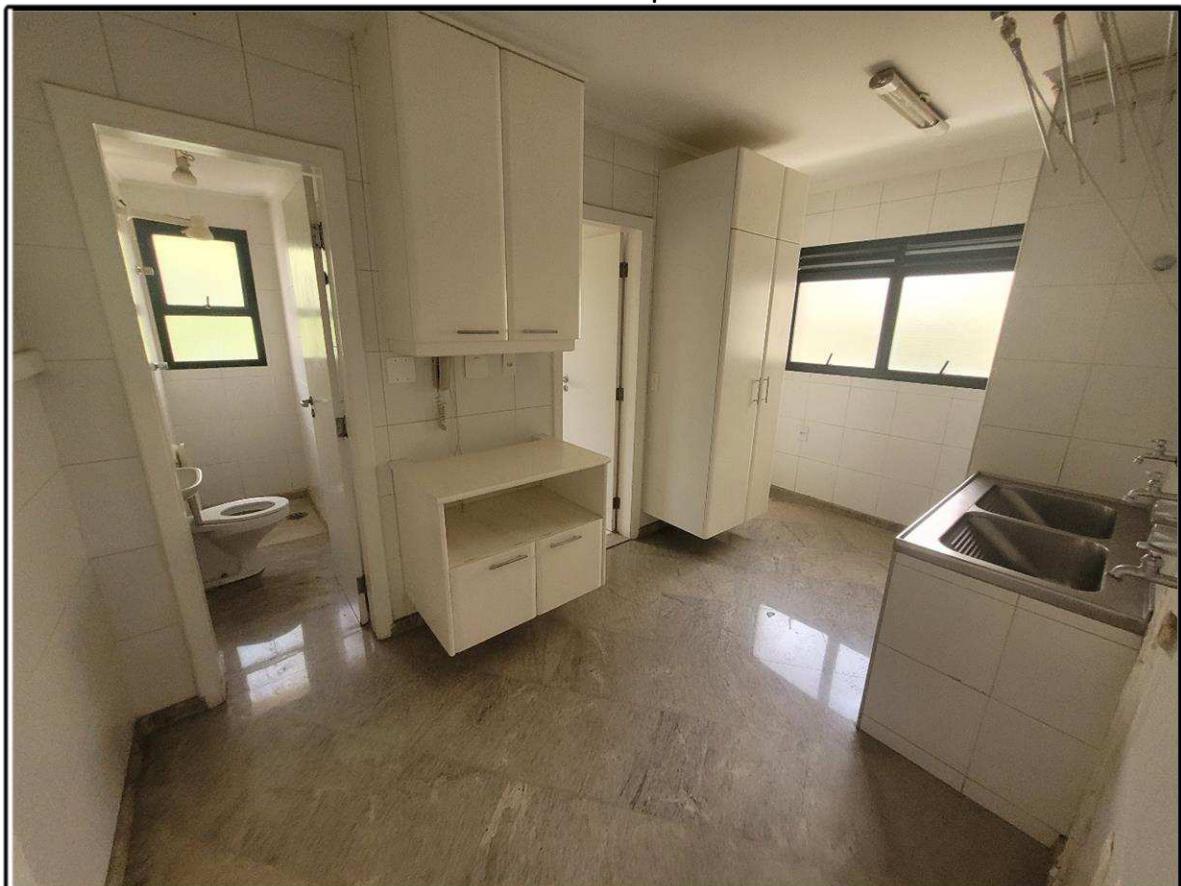


Foto 15 - Vista da área de serviço, acesso a dependência de empregada, banheiro e despensa.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

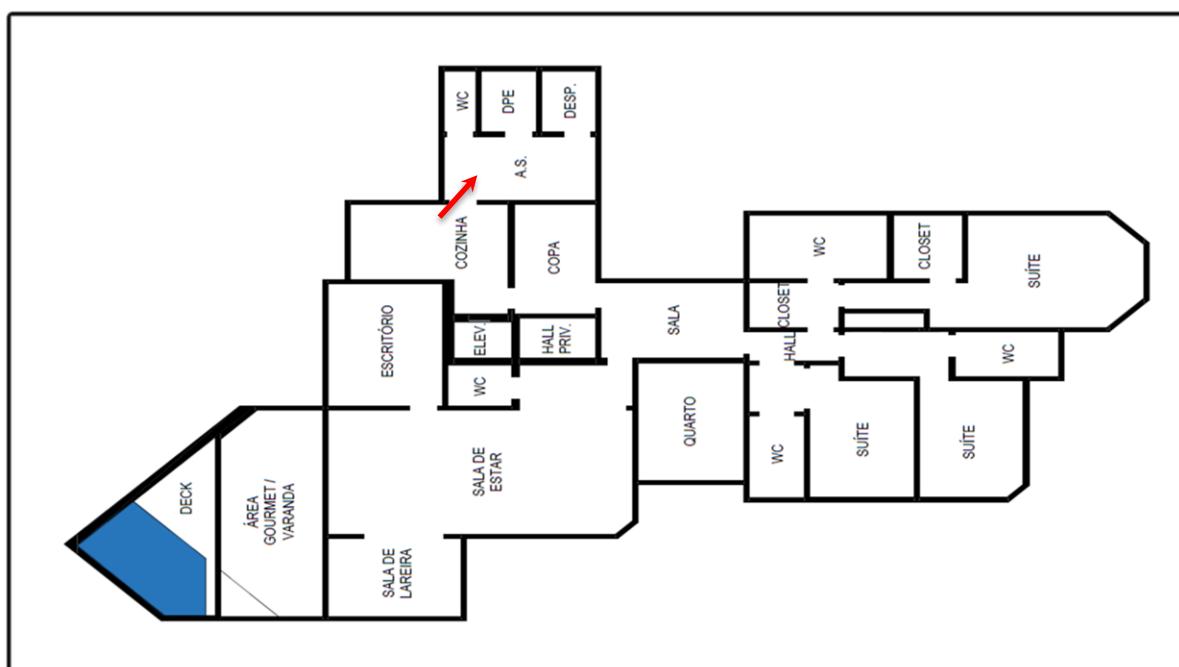
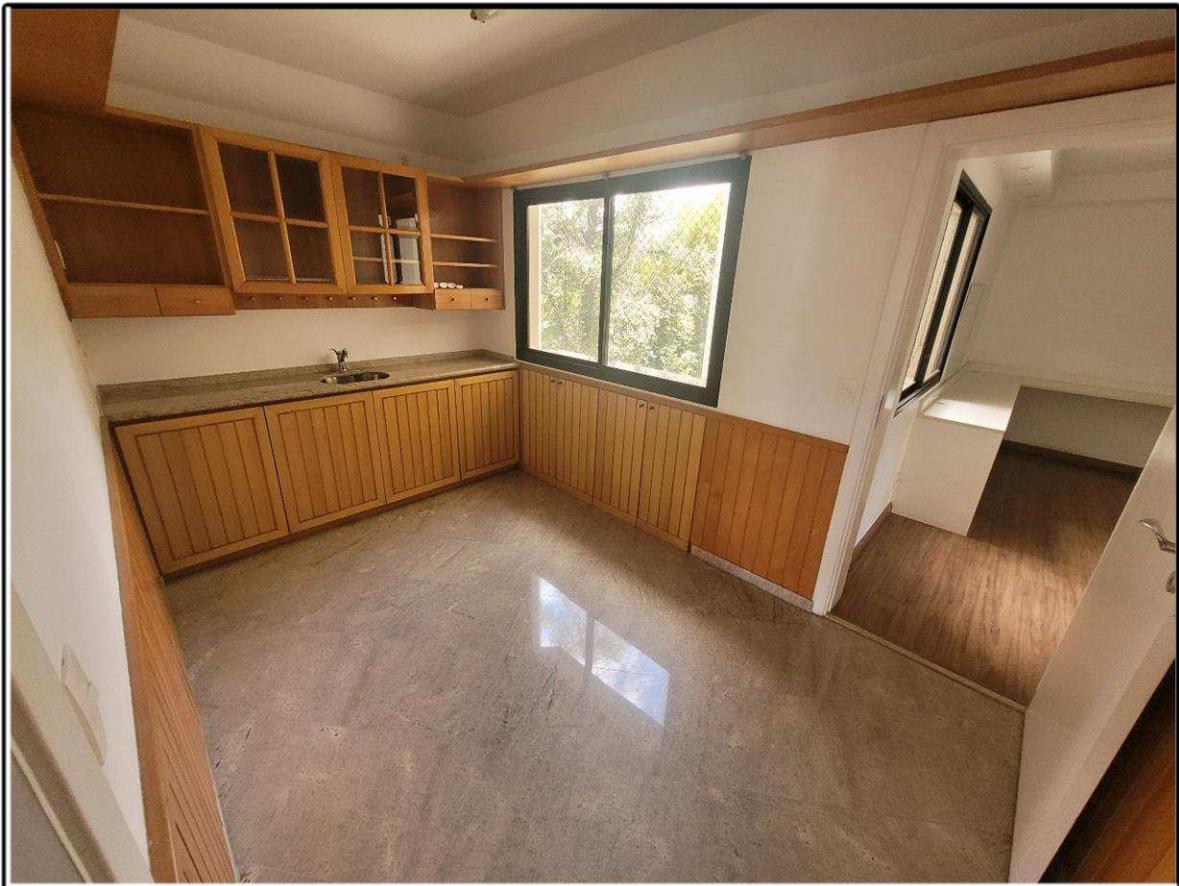


Foto 16 - Vista da copa.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

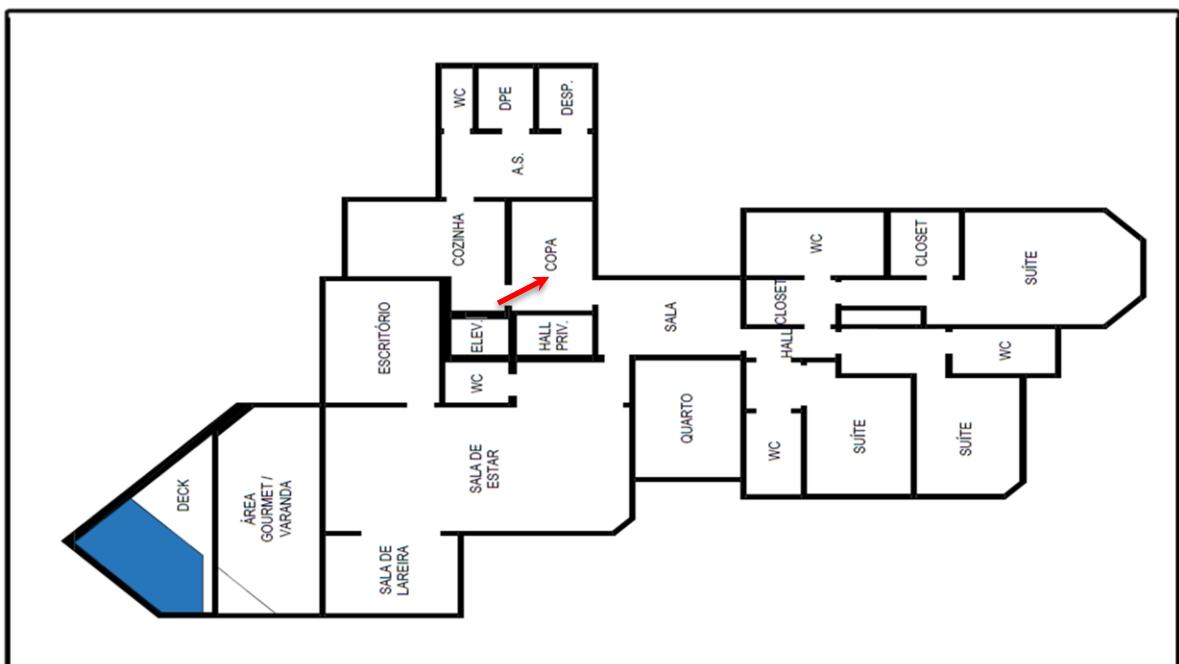


Foto 17 - Vista da outra sala.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

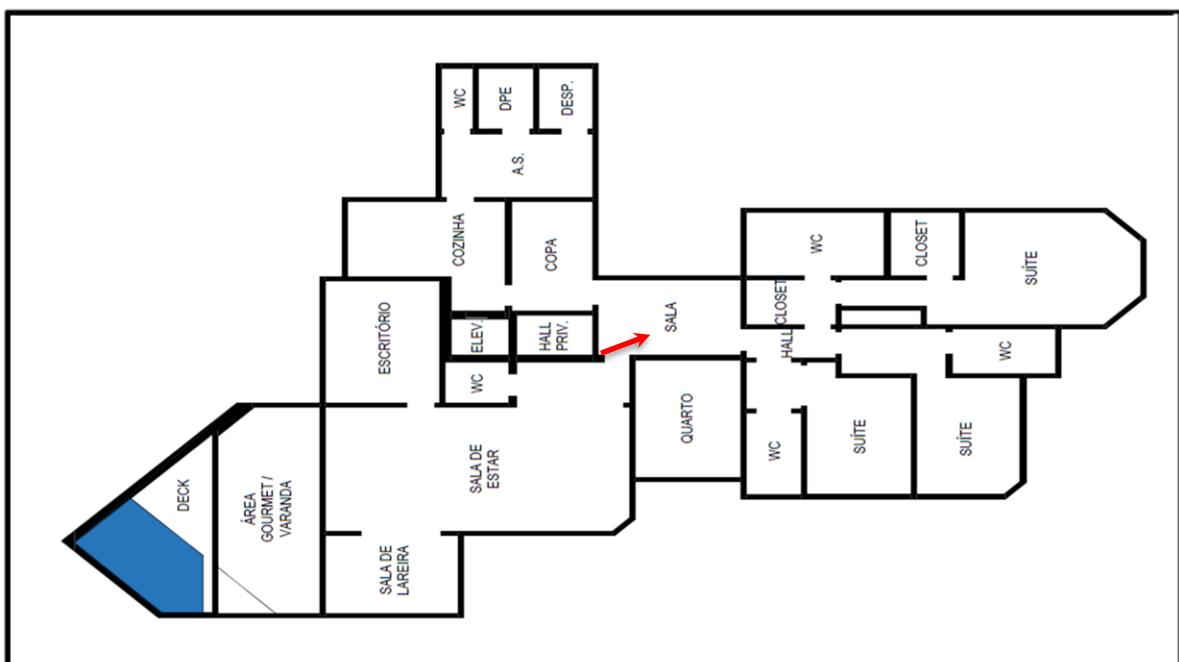


Foto 18 - Vista do dormitório.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

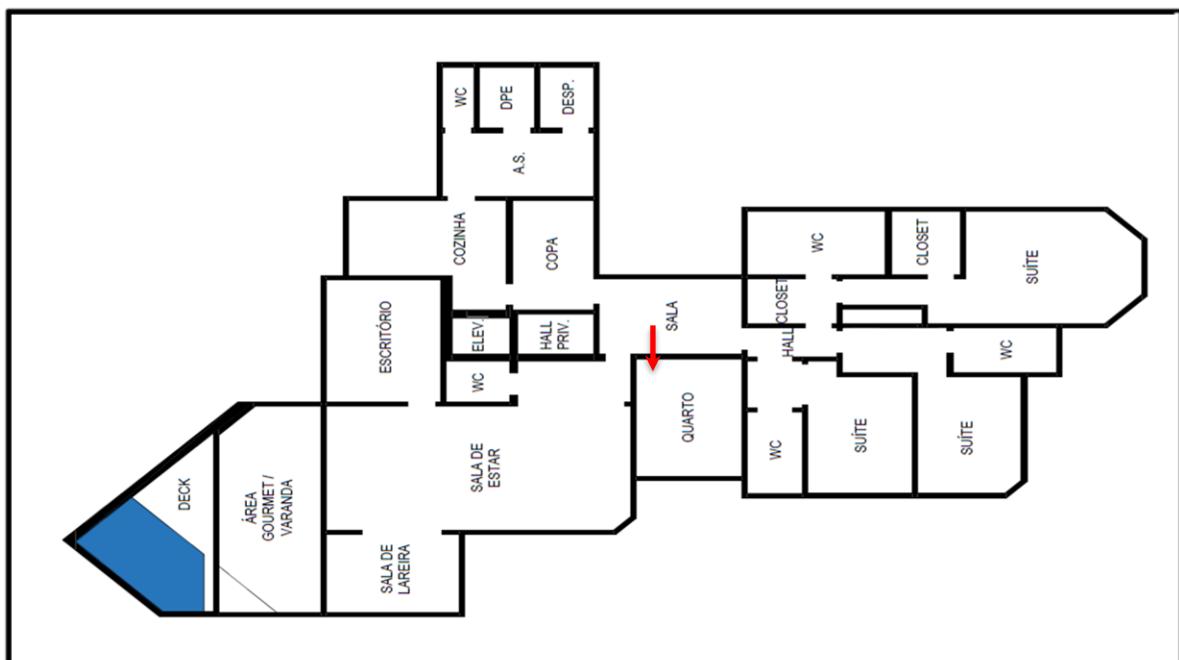


Foto 19 - Vista do acesso aos demais quartos.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

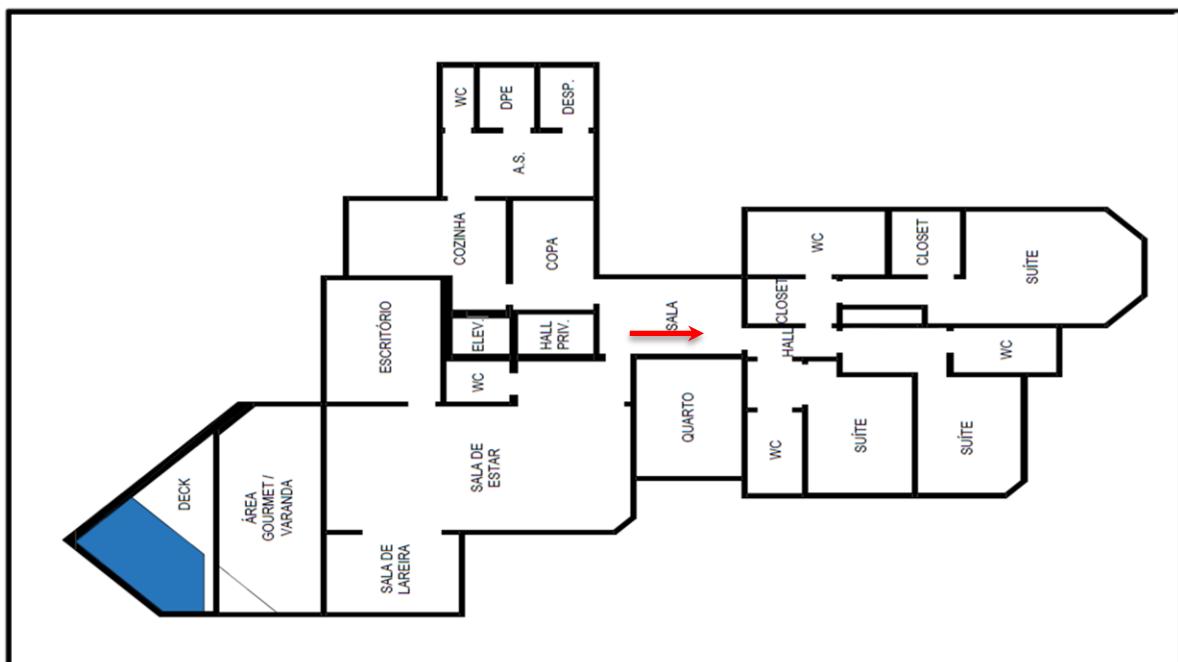
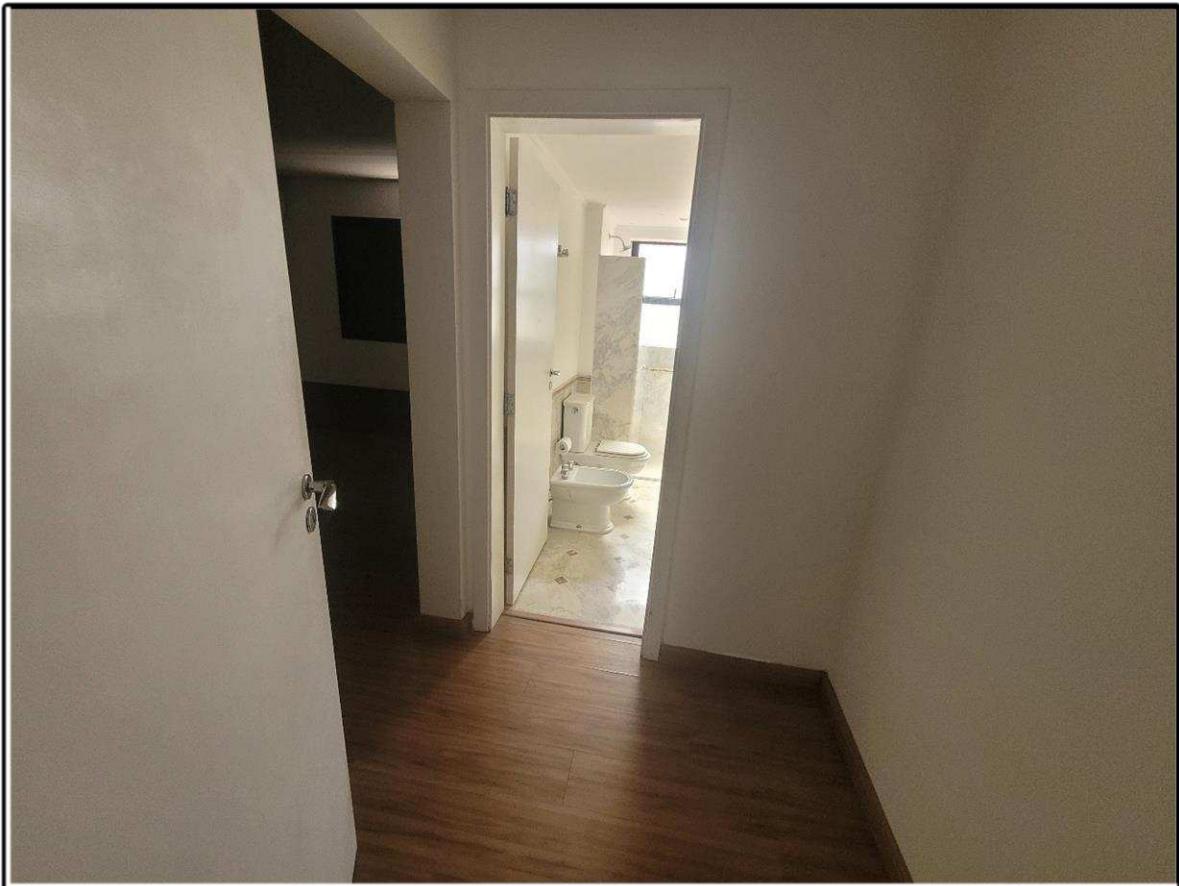


Foto 20 - Vista da suíte 1.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

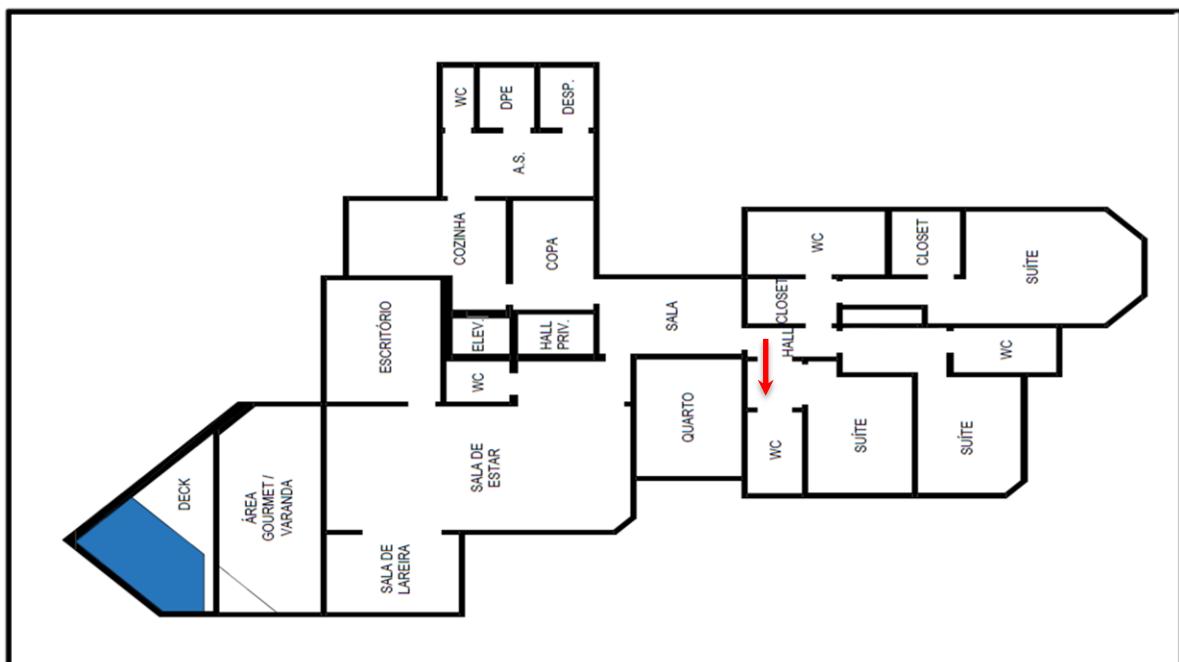


Foto 21 - Outra vista da suíte 1.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

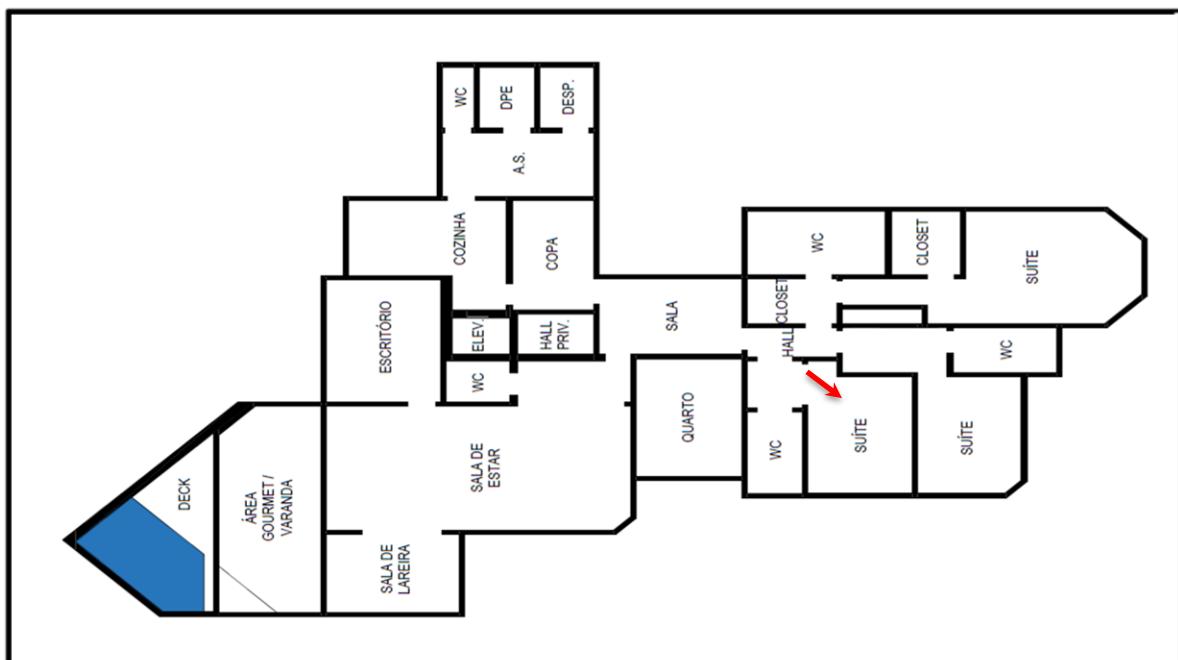


Foto 22 - Vista da suíte 2.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

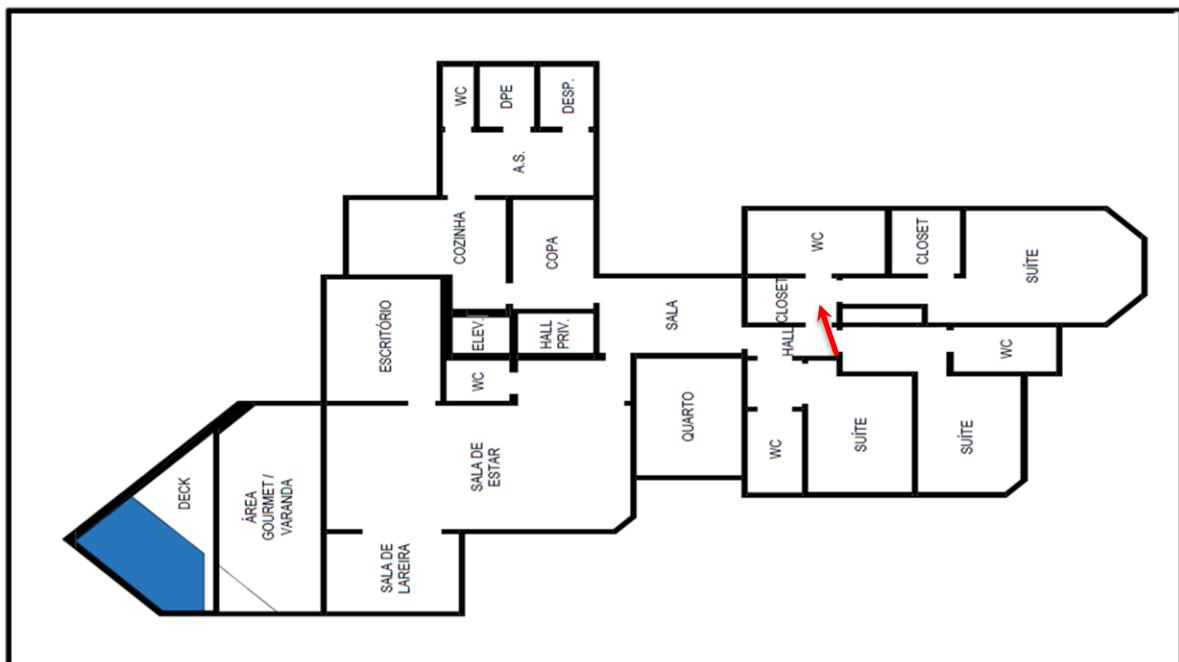
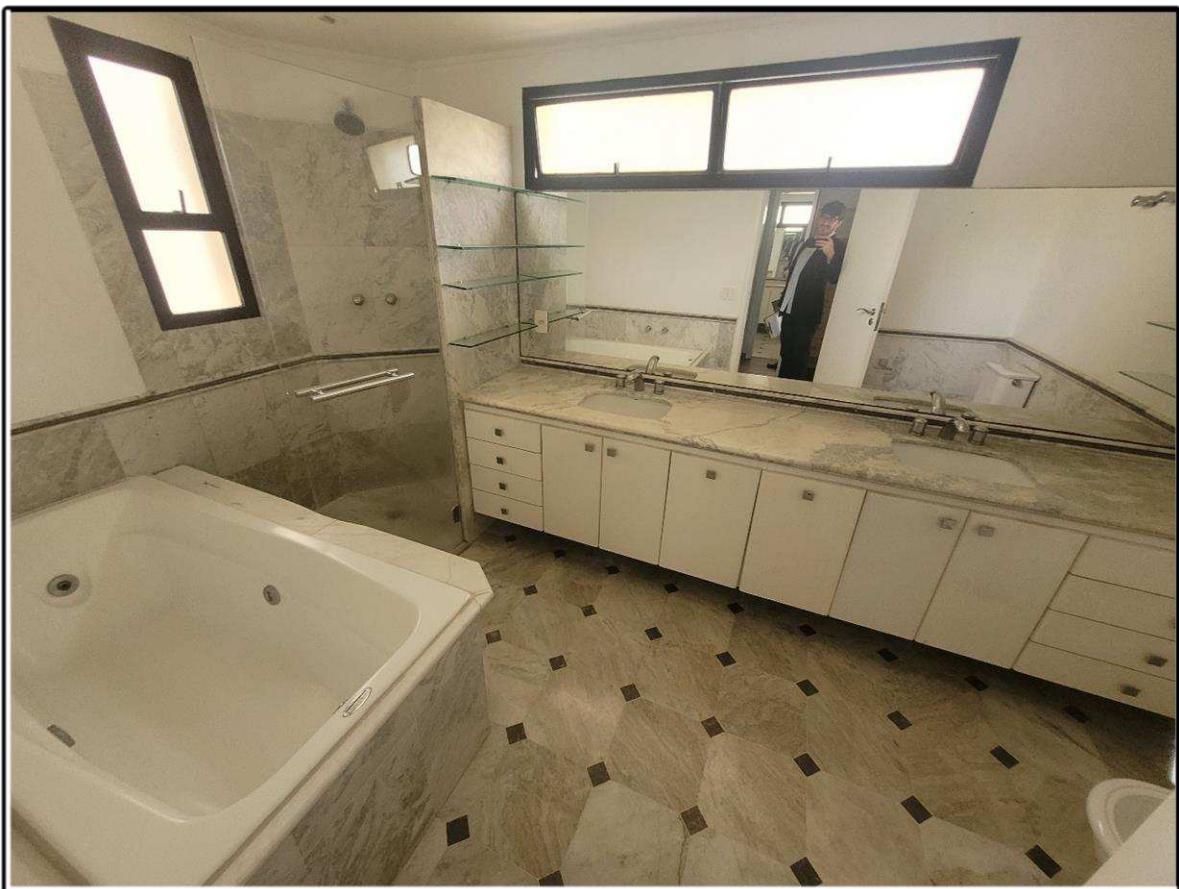


Foto 23 - Vista do banheiro da suíte 2.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

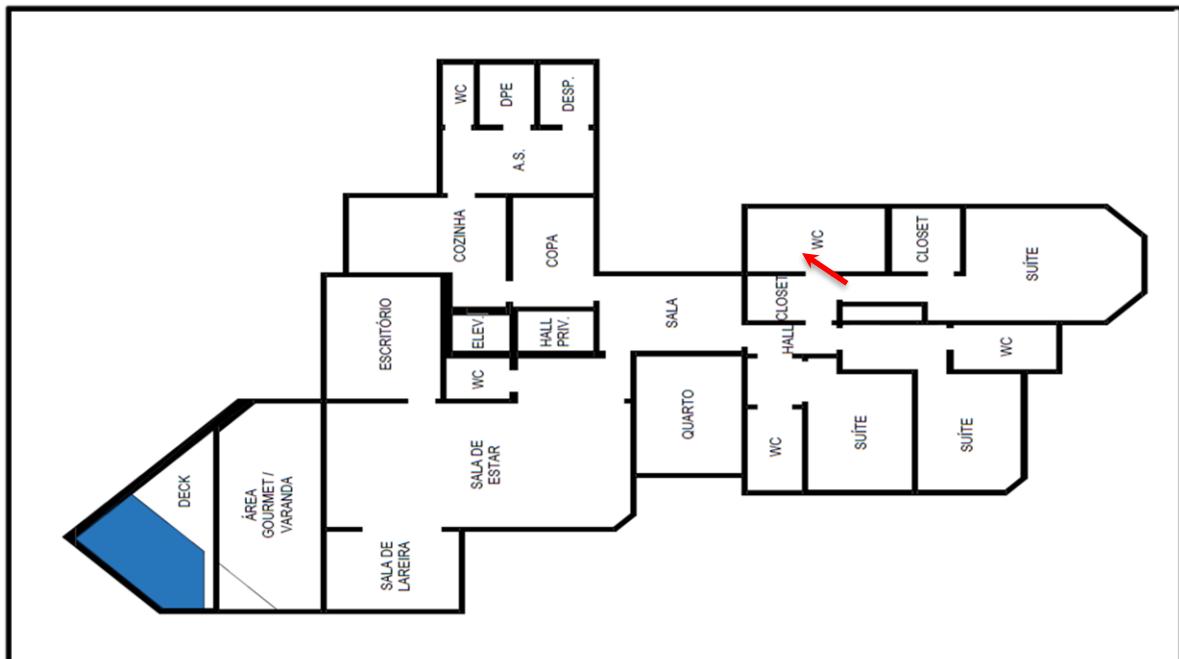


Foto 24 - Vista do closet da suíte 2.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

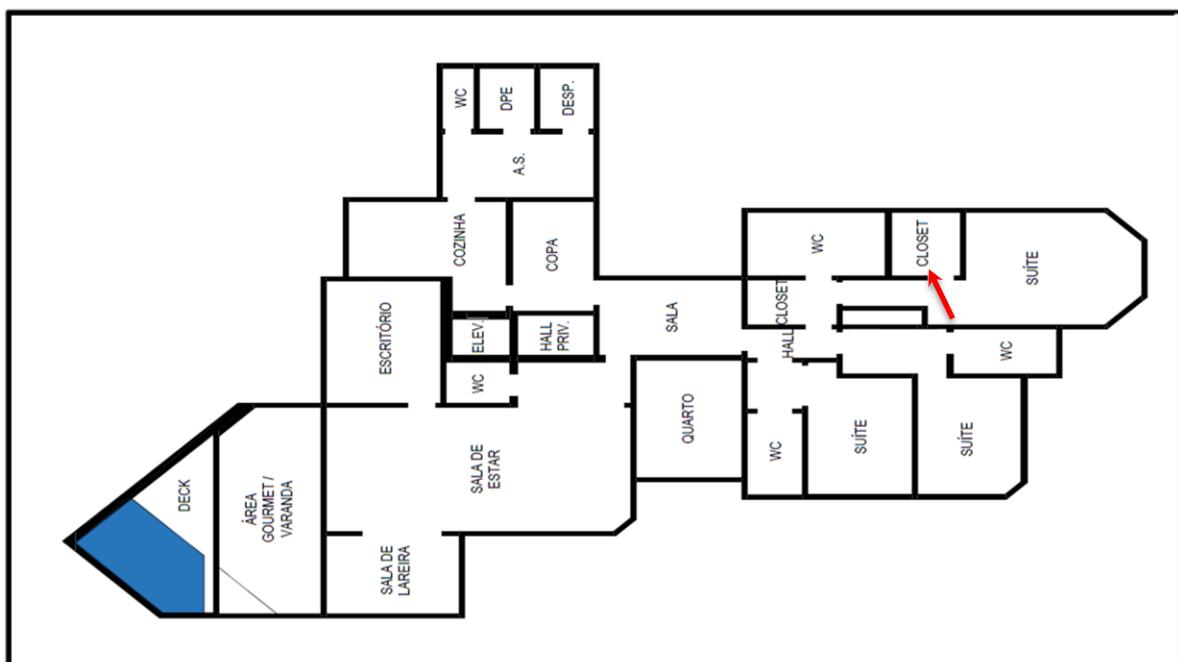


Foto 25 - Vista da suíte 2.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

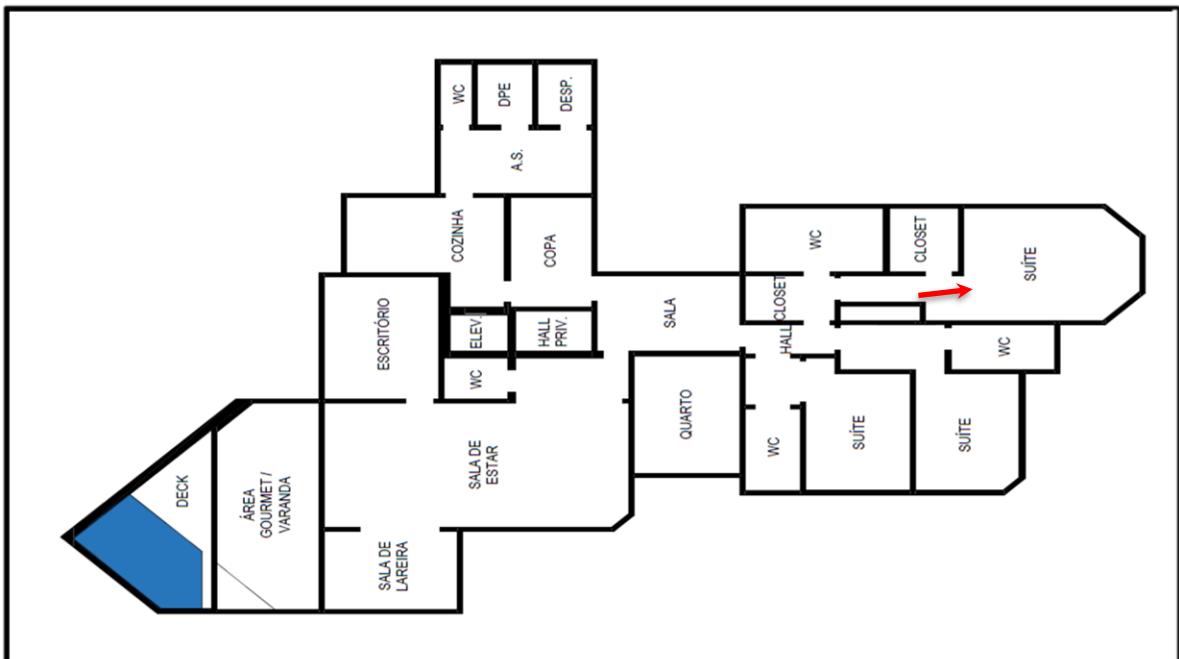


Foto 26 - Vista da suíte 3.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

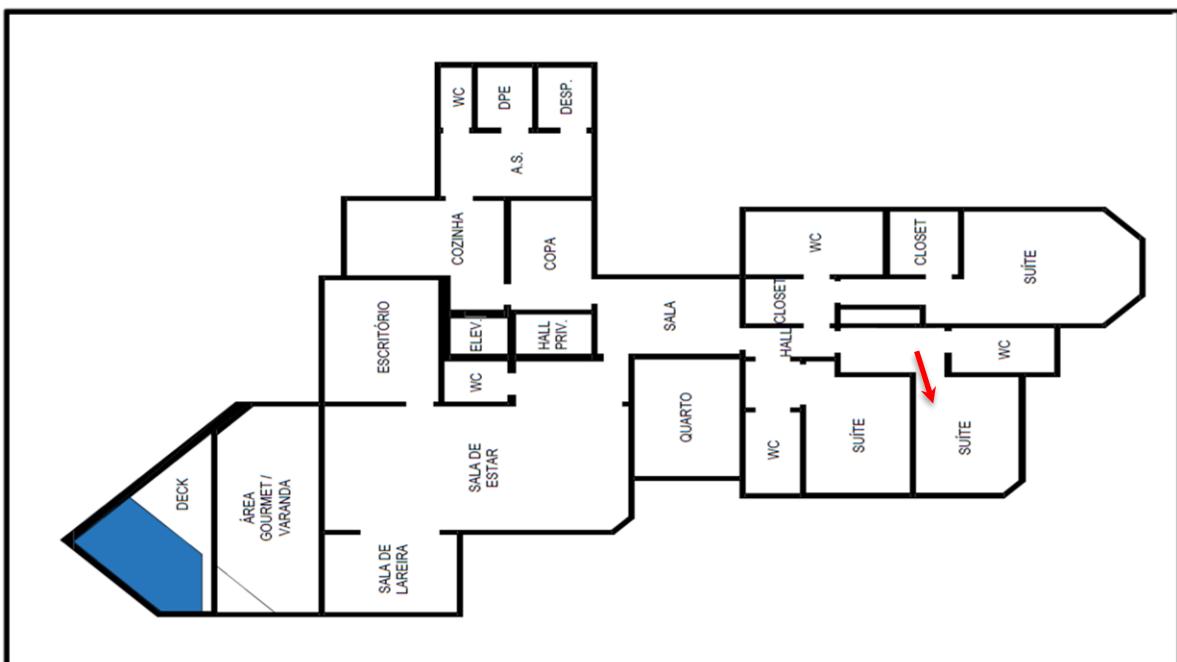
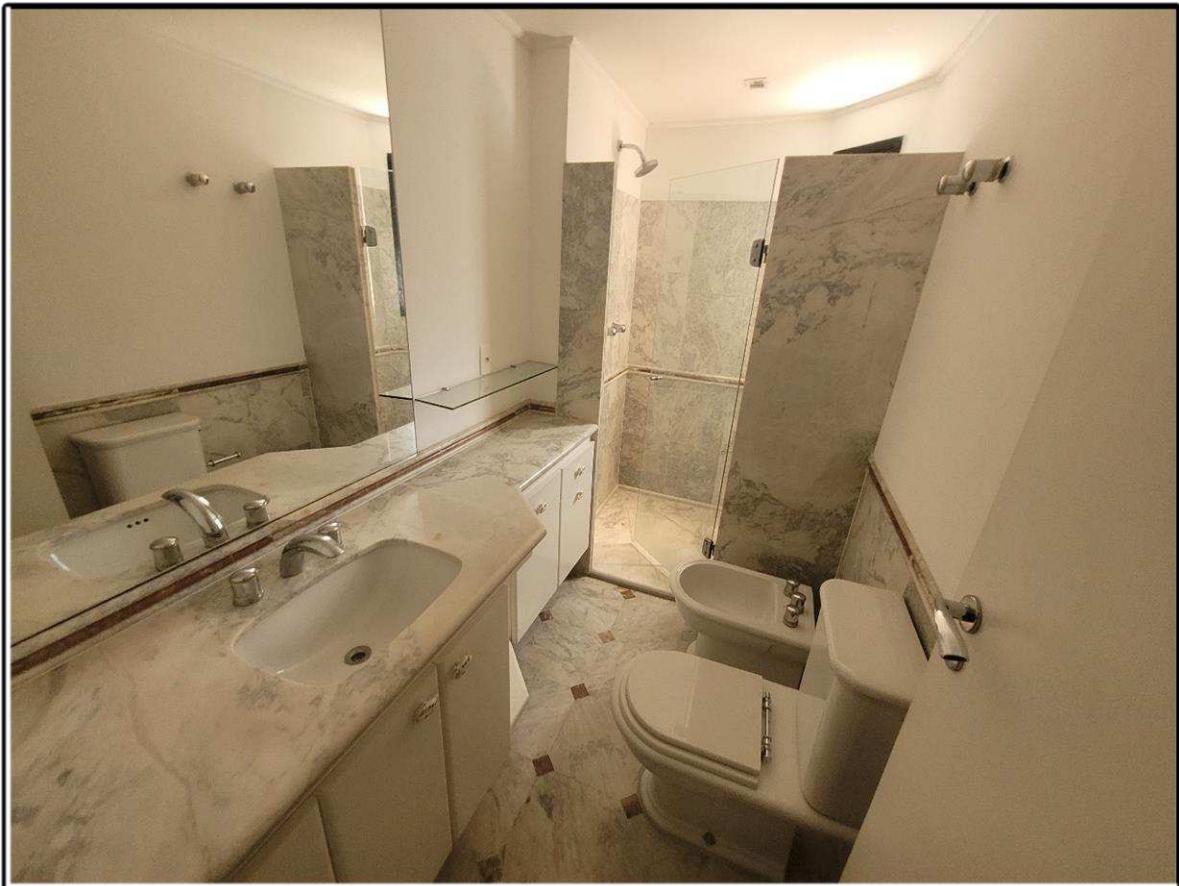


Foto 27 - Vista do banheiro da suíte 3.



Obs.: A seta indica a exata localização do observador, quando da impressão da foto.

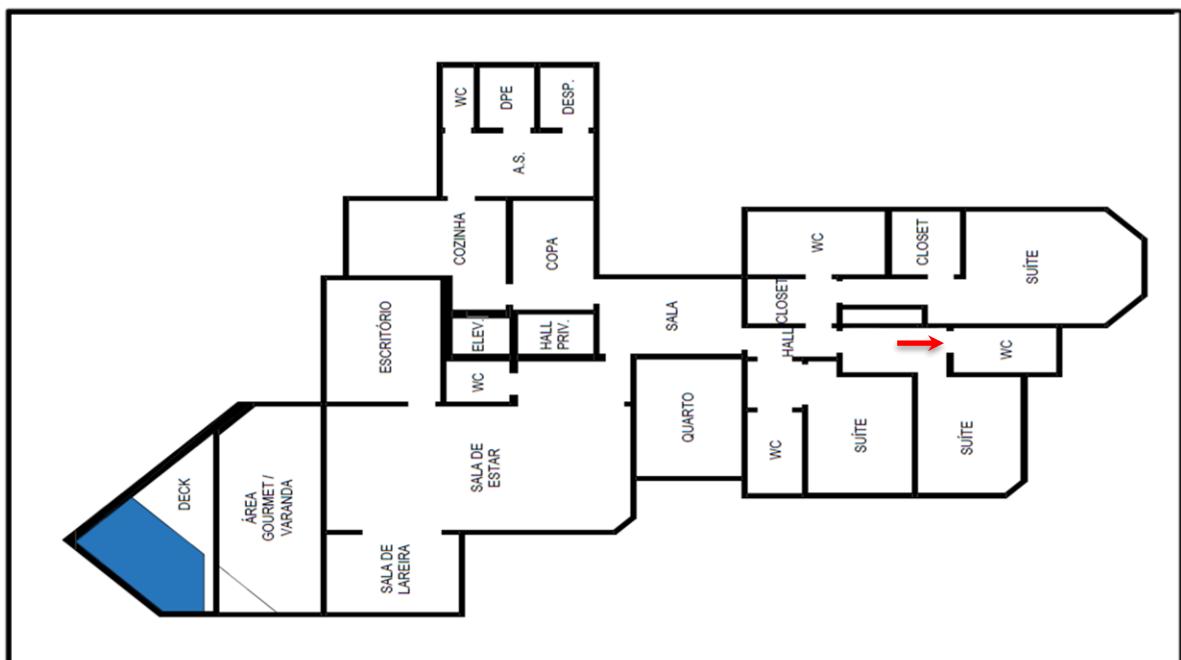


Foto 28 - Vista da brinquedoteca.

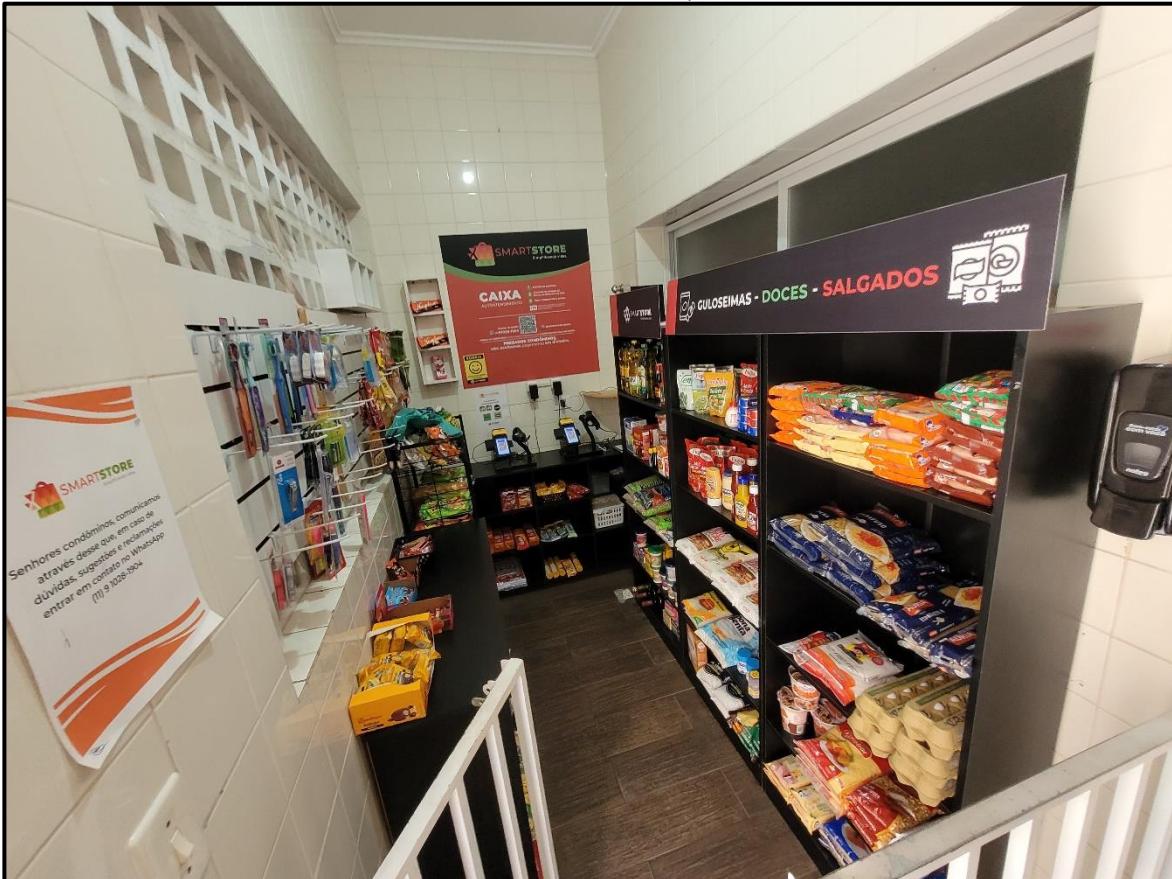


Foto 29 - Vista do salão de festas.

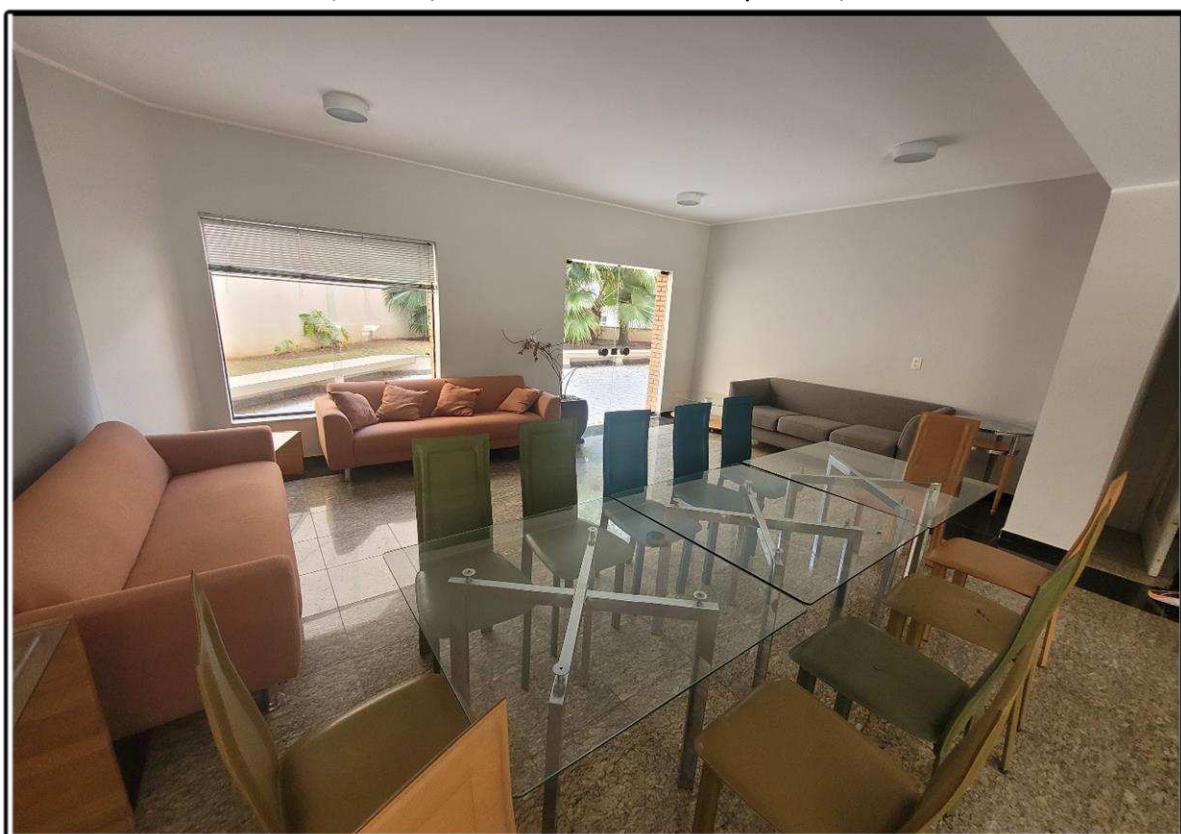


Foto 30 - Vista da academia.



Foto 31 - Vista da sauna.



Foto 32 - Vista da vaga de garagem.

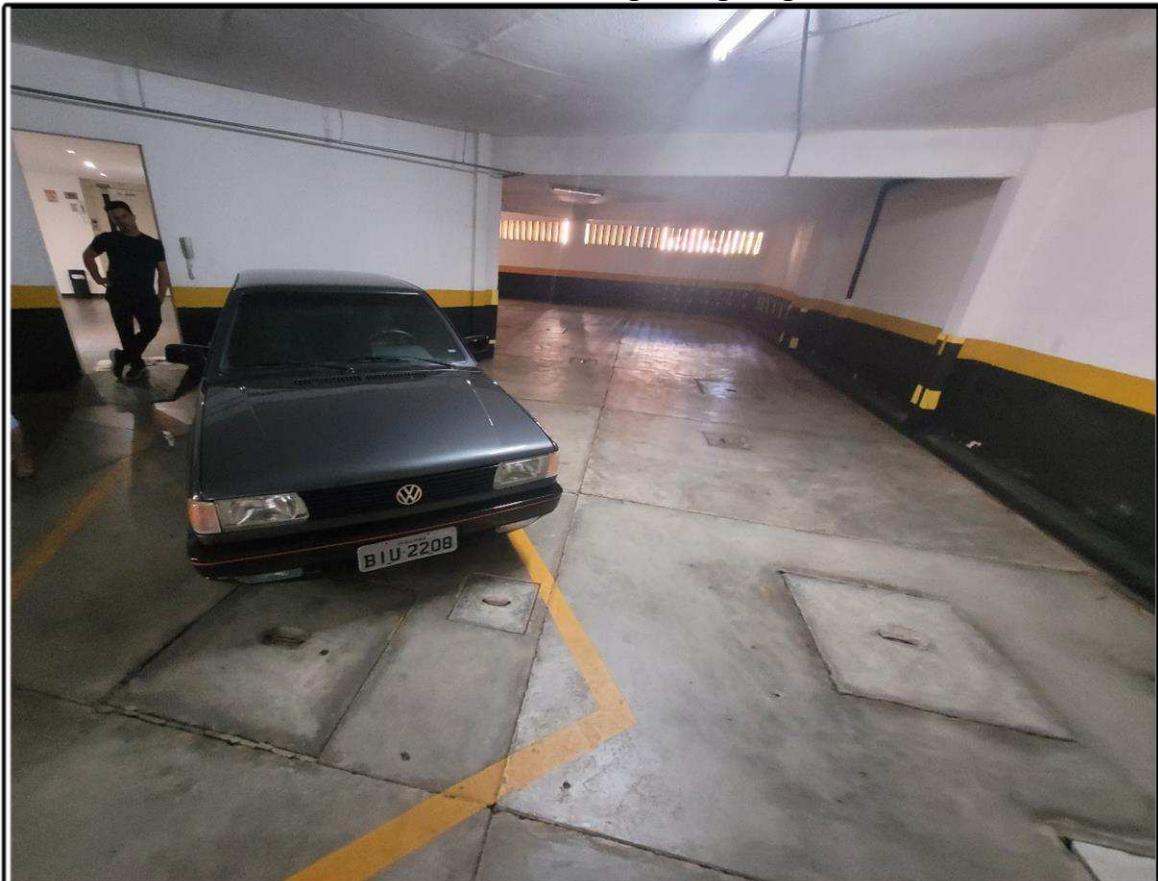


Foto 33 - Vista da vaga de garagem.

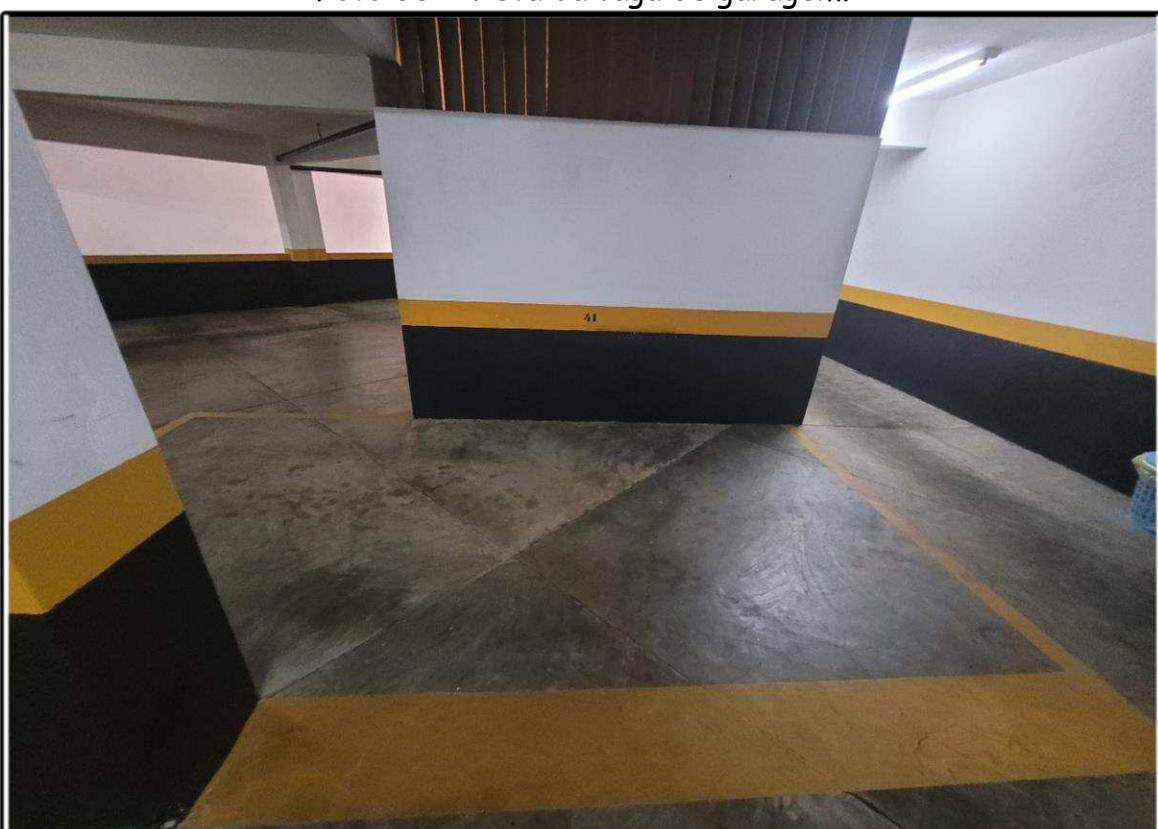


Foto 34 - Vista da vaga de garagem.



Foto 35 - Vista da quadra, no complexo do condomínio.



Foto 36 - Vista do playground.

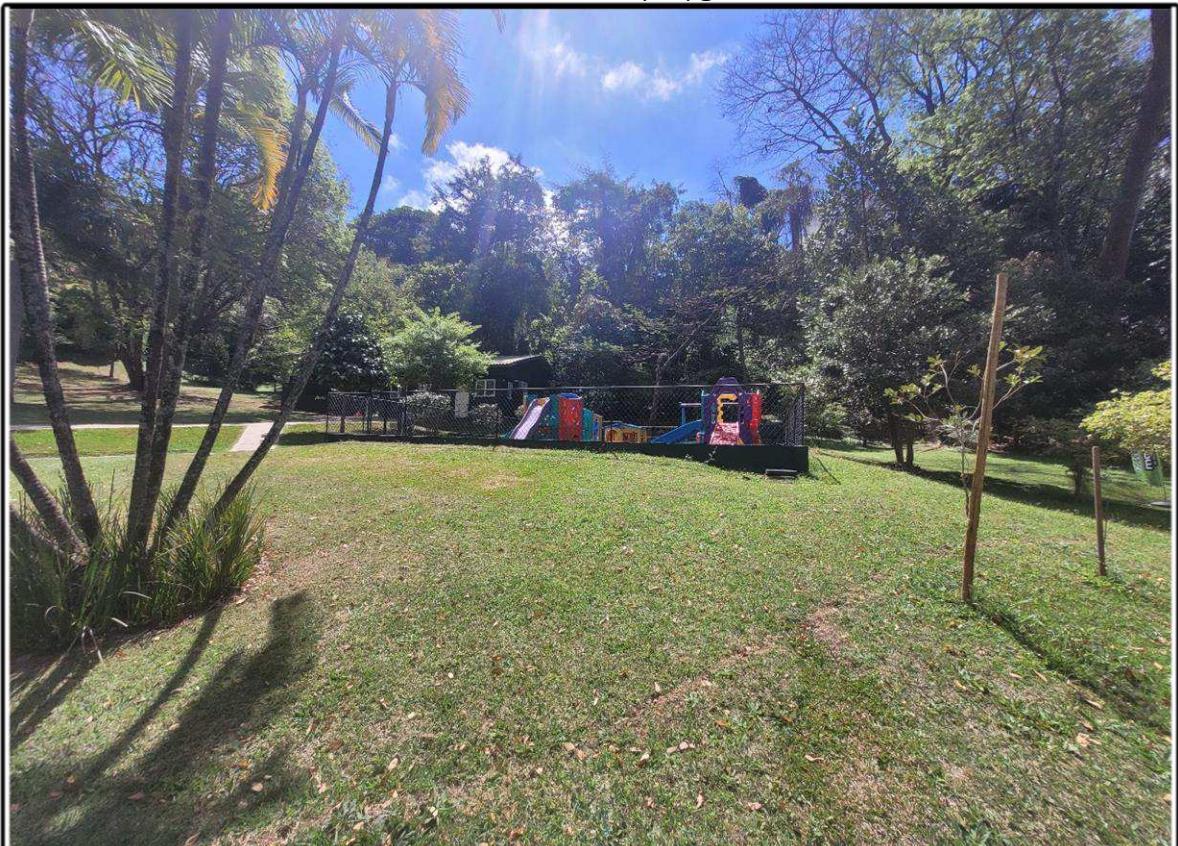
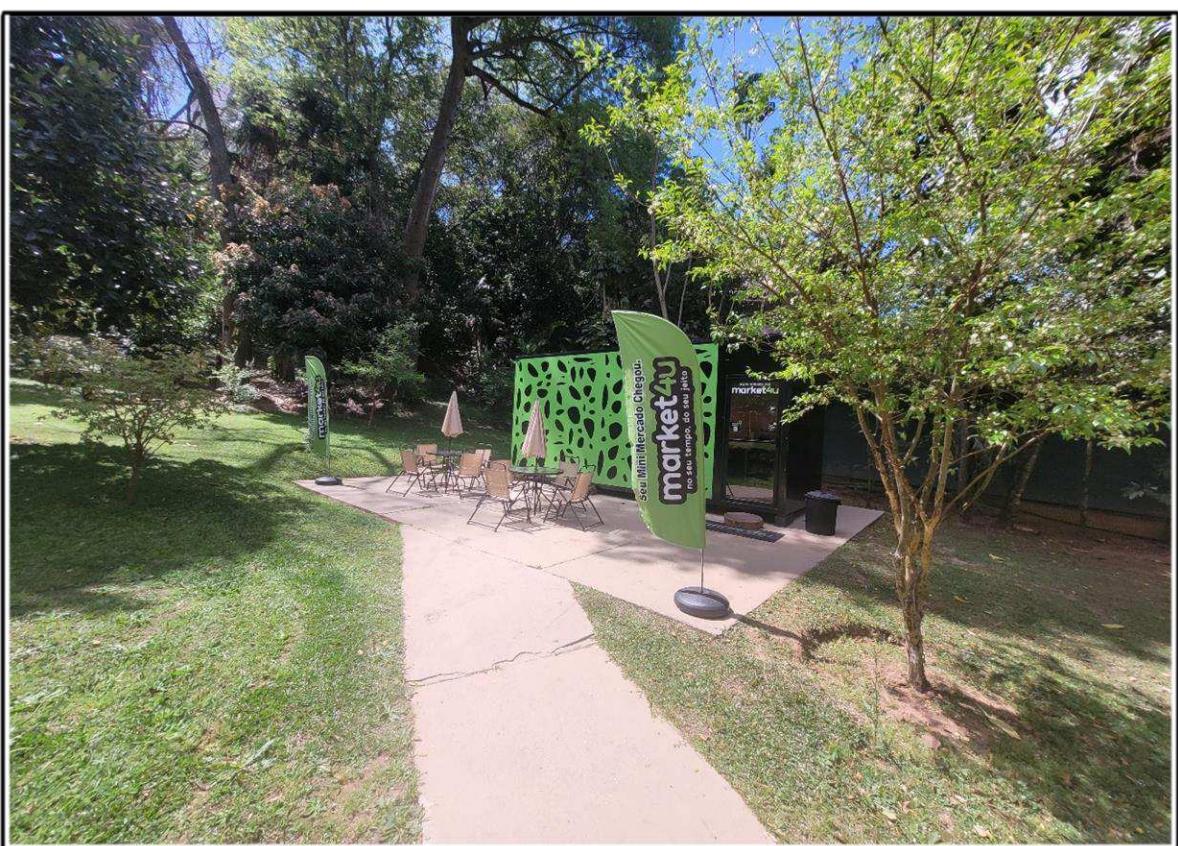
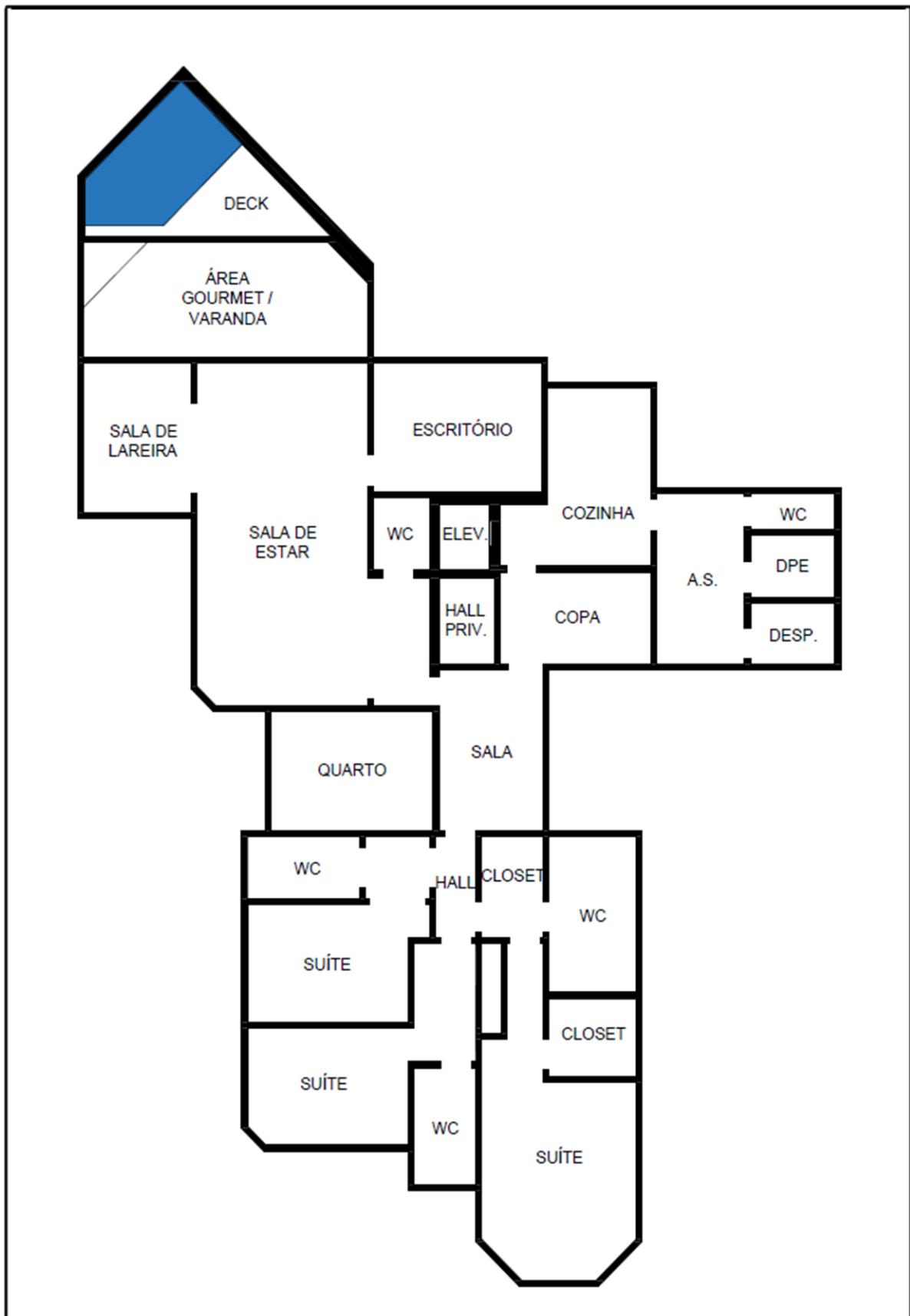


Foto 37 - Vista do minimercado.



Croqui 1 - Planta baixa do apartamento.



III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado em conformidade com a Norma Brasileira NBR-14.653-2:2011 - "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, bem como a "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto, que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Data da Oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas rationalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliado.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA: Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

B) ATUALIZAÇÃO: Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

C) PADRÃO CONSTRUTIVO: O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

D) VALORES UNITÁRIOS: Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do H₈2QN do SINDUSCON, convertidos em R₈-N, conforme a tabela a seguir:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,091	0,136	0,177
		1.1.2 – Simples	0,178	0,203	0,234
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	3,533	3,827
			Com elevador	3,958	4,354
		1.3.3 – Médio	Sem elevador	4,218	4,640
			Com elevador	5,075	5,583
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	5,974	6,572
			Com elevador	6,827	7,089
		1.3.5 – Fino	7,090	7,410	7,983
		1.3.6 – Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1 - Econômico	2,081	2,313	2,544
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.2 – Simples	Sem elevador	3,753	4,013
			Com elevador	4,158	4,573
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	4,330	4,763
			Com elevador	5,273	5,767
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	5,784	6,363
			Com elevador	6,371	7,072
		2.1.5 – Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6 – Luxo	9,935	10,376	-
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 - Superior	Acima de 1,872		
		3.1.1 – Simples	0,071	0,142	0,213
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.2 – Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639

E) DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS BENFEITORIAS:

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc para levar em conta a depreciação, obtido através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross-Heidecke.

$$\text{ROSS: } D = \frac{1}{2} - \left(\frac{1 - r}{n} \right) \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação;

x = Idade da edificação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R) para os imóveis.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA	VALOR
			REFERENCIAL Ir (anos)	"R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
	COBERTURAS	MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec.

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruina.

O Fator "K" é obtido da tabela 2 a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (IE), e a vida referencial (IR) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações feitas em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K.

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1498	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do imóvel, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

G) FATOR DE POSICIONAMENTO DE UNIDADES PADRONIZADAS:

Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.

H) FATOR PANORAMA: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais: 1,00
- Frente para praça: 1,20
- Frente para parques: 1,30
- Frente para edifícios industriais: 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: 0,60

I) - VAGA DE GARAGEM: Para o presente cálculo considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento.

Observação: Para o referido cálculo, o perito tomou como base os critérios estabelecidos no referido Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO", no item VI - VI.9 - "Recomendações", onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.

3.2 - TRATAMENTO POR FATORES

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

No tratamento dos dados de mercado serão considerados:

- Dados de mercado, com atributos semelhantes àqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculado em função do avaliado, esteja contido entre 0,50 a 1,50.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 1,50.

- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas, ou expressas por variáveis próximas do imóvel avaliado, não devem ultrapassar em 50% os limites observados na amostra.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados. O desvio padrão dos preços unitários homogeneizados não deve ser maior que o dos observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

Assim, da pesquisa efetuada obtiveram-se elementos comparativos de ofertas para venda, onde foram observadas as características geométricas de cada elemento, tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPe, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

Através do processo de Tratamento Por Fatores, os comparativos selecionados foram homogeneizados levando em conta:

- elasticidade de preços;
- localização;
- fator padrão construtivo e obsolescência;
- vagas de garagem.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflete a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

$$qmf = R\$ 8.268,31 /m^2$$

Data Base: Outubro/2025

(*) OBS: O valor unitário, de R\$ 8.268,31/m² (oito mil, duzentos e sessenta e oito reais e trinta e um centavos por m²), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

 GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 1									
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025						
SETOR : P322		QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 1.696,00		CHAVE GEOGRÁFICA :				
DADOS DA LOCALIZAÇÃO									
ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA			NÚMERO : 259						
COMP.:	BAIRRO : VILA ANDRADE		CIDADE : SAO PAULO - SP						
CEP :	UF : SP								
DADOS DA REGIÃO									
MELHORAMENTOS :									
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input type="checkbox"/> TV A CABO									
DADOS DO TERRENO									
ÁREA (Ar) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00				
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :		ESQUINA :						
TOPOGRAFIA :									
CONSISTÊNCIA :									
DADOS DO APARTAMENTO									
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento		ESTADO :	Reformado					
CARACTERÍSTICAS									
PADRÃO : apartamento superior c/ elev. (-)		COEF. PADRÃO :	2,172 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples						
COEF. DEP. (k) :	0,864	IDADE :	10	FRAÇÃO :	0,00 TAXA : 210,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0				
DIMENSÕES									
A. PRIVATIVA M ² :	210,00	ÁREA COMUM M ² :	0,00	GARAGEM M ² :	0,00 TOTAL M ² : 210,00				
EDIFÍCIO									
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	4	W.C. :	5 QUARTO EMPREGADAS :	0	PISCINA :	1 SALÃO DE FESTAS :	1
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1	SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0	SUB-SOLOS :	0
FATORES ADICIONAIS									
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00				
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00				
DADOS DA TRANSAÇÃO									
NATUREZA :	Oferta		VALOR VENDA (R\$) :	2.099.999,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00					
MOBILIÁRIA :	Achei Morumbi								
CONTATO :	(11) 5236-0038					TELEFONE :	(11)-00000000		
OBSERVAÇÃO :									
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO									
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO					
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	9.000,00				
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-2.083,33	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.507,82				
PADRÃO Fp :	1.591,16	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9453				
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00						
		FT ADICIONAL 05 :	0,00						
		FT ADICIONAL 06 :	0,00						



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025
 SETOR : P322 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.696,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA NÚMERO : 299
 COMP.: BAIRRO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,761 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 220,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 220,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 220,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SÚITES : 4 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobz - Imóveis No Panamá

CONTATO : (11) 96358-8888

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 10.227,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-1.580,46	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.542,03
PADRÃO Fp :	-1.104,79	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,7374
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025
 SETOR : P322 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.727,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA NÚMERO : 300
 COMP.: BAIRRO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA:

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,700 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 305,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 305,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 305,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.680.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Plus Imóveis

CONTATO : (11) 3050-8800

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-38,98	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 10.859,02
OBOLESCÊNCIA Fobs :	-1.067,29	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.579,72
PADRÃO Fp :	-1.173,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,7901
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025
SETOR : P322 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.727,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA NÚMERO : 300
COMP.: BAIRRO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 357,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 357,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 357,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.999.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : P10 IMÓVEIS

CONTATO :

TELEFONE : (11)-940827780

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-36,19	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 10.081,51
OBOLESCÊNCIA Fobs :	-857,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.188,32
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9114
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025
 SETOR : P322 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.727,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA NÚMERO : 340
 COMP.: BAIRRO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Fe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,604 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 430,00 VAGAS COB. : 6 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 430,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 430,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 7 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.100.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Plus Imóveis

CONTATO : (11) 3050-8800

TELEFONE : (11)-00000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-30,81	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 8.581,40
OBOLESCÊNCIA Fobs :	90,63	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.924,94
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,8070
VAGAS	-1.716,28	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025
 SETOR : P322 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.727,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA NÚMERO : 480
 COMP.: BAIRRO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,406 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (k) : 0,660 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 428,00 VAGAS COB. : 5 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 428,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 428,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SÚITES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.660.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Zimmermann Imóveis

CONTATO : (11) 3868-0255

TELEFONE : (11)-000000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-27,63	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 7.696,26
OBOLESCÊNCIA Fobs :	-429,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 7.099,40
PADRÃO Fp :	629,52	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,9224
VAGAS	-769,63	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO						
DADOS DA FICHA 7						
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025			<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025			
SETOR :	P322	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL :	1.696,00		
CHAVE GEOGRÁFICA :						
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						
ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA			NÚMERO : 561			
COMP.:		BAIRRO : VILA ANDRADE	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP :		UF : SP				
DADOS DA REGIÃO						
MELHORAMENTOS :						
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO		<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO		<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA		
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS		<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA		<input type="checkbox"/> TV A CABO		
DADOS DO TERRENO						
ÁREA (Ar) M ² :	0,00	TESTADA - (cf) m:	0,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00	
ACESSIBILIDADE :		FORMATO :		ESQUINA :		
TOPOGRAFIA :						
CONSISTÊNCIA :						
DADOS DO APARTAMENTO						
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Reformado	FACE :		
CARACTERÍSTICAS						
PADRÃO :	apartamento superior c/ elev.	COEF. PADRÃO :	2,406	CONSERVAÇÃO :	d - entre regular e reparos simples	
COEF. DEP. (k) :	0,718	IDADE :	25 anos	FRAÇÃO :	0,00	
TAXA :	212,00	VAGAS COB.:	3	VAGAS DESCOB.:	0	
DIMENSÕES						
A. PRIVATIVA M ² :	212,00	ÁREA COMUM M ²	0,00	GARAGEM M ²	0,00	
TOTAL M ² : 212,00						
EDIFÍCIO						
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	2	W.C. :	4	
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	1	QUARTO EMPREGADAS :	0	
SUPERIORES :	0			PISCINA :	1	
				APTO/ANDAR :	0	
				SALÃO DE FESTAS:	1	
				SUB-SOLOS :	0	
FATORES ADICIONAIS						
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00	
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO						
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.850.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00	
MOBILIÁRIA :	Imobiliária Viver Morumbi					
CONTATO :	Imobiliária Viver Morumbi					
OBSERVAÇÃO :						TELEFONE : (11)-00000000
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO						
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO		
LOCALIZAÇÃO Flc:	0,00	FT ADICIONAL 01:	0,00	VALOR UNITÁRIO :	7.853,77	
OBOLESCÊNCIA Fobs:	-910,08	FT ADICIONAL 02:	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.371,48	
PADRÃO Fp:	642,40	FT ADICIONAL 03:	0,00	VARIAÇÃO :	1,0659	
VAGAS	785,38	FT ADICIONAL 04:	0,00			
		FT ADICIONAL 05:	0,00			
		FT ADICIONAL 06:	0,00			



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025
 SETOR : P322 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.696,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA NÚMERO : 591
 COMP.: BAIRRO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Fe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TÍPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 300,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 300,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 300,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Lopes Next Imobiliária

CONTATO : (11) 3195-2525

TELEFONE : (11)-00000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 10.500,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-892,58 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.473,18
PADRÃO Fp :	-1.134,25 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 0,8070
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025
 SETOR : P322 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.696,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA NÚMERO : 620
 COMP.: BAIRRO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino (-) COEF. PADRÃO : 2,652 CONSERVAÇÃO : c - regular
 COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 221,00 VAGAS COB. : 3 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 221,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 221,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 3 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobz - Imóveis No Panamá

CONTATO : (11) 96358-8888

TELEFONE : (11)-00000000

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 9.162,90
OBOLESCÊNCIA Fobs :	-778,91	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 9.300,27
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 1,0150
VAGAS	916,29	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025
 SETOR : P322 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.727,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,844 IDADE : 15 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 356,00 VAGAS COB. : 5 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 356,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 356,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SÚITES : 3 W.C. : 5 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.790.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Bamberg

CONTATO : (11) 91903-1248

TELEFONE : (11)-00000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO floc :	-43,47	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 12.109,55
OBOLESCÊNCIA fobs :	-2.640,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 6.907,01
PADRÃO Fp :	-1.308,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,5704
VAGAS	-1.210,96	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00



GeoAvaliarPro®

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025
 SETOR : P322 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.727,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA NÚMERO : SN
 COMP.: BAIRRO : VILA ANDRADE CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA :

TOPOGRAFIA :

CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento fino COEF. PADRÃO : 3,066 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,776 IDADE : 20 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 305,00 VAGAS COB. : 4 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 305,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 305,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 4 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.990.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Jardins & Co. Imóveis

CONTATO : (11) 99424-4422

TELEFONE : (11)-00000000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-42,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00 VALOR UNITÁRIO : 11.773,77
OBOLESCÊNCIA Fobs :	-1.966,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 8.493,32
PADRÃO Fp :	-1.271,84	FT ADICIONAL 03 : 0,00 VARIAÇÃO : 0,7214
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00

			
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 12			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2025	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 01/10/2025		
SETOR : P322 QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 1.727,00	CHAVE GEGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDERECO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA	NÚMERO : SN		
COMP.: BAIRRO : VILA ANDRADE	CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : UF : SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M ² : 0,00	TESTADA - (cf) m: 0,00	PROF. EQUIV. (Pe): 0,00	
ACESSIBILIDADE :	FORMATO :	ESQUINA :	
TOPOGRAFIA :			
CONSISTÊNCIA :			
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE :	
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento fino (-)	COEF. PADRÃO :	2,652 CONSERVAÇÃO : c - regular	
COEF. DEP. (k) : 0,687 IDADE : 25 anos FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 306,00 VAGAS COB. : 5	VAGAS DESCOB. : 0	
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M ² : 306,00	ÁREA COMUM M ² : 0,00	GARAGEM M ² : 0,00	TOTAL M ² : 306,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 4 W.C. : 6 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1	ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00	
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 4.120.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
MOBILIÁRIA :	Paulo Roberto Leardi		
CONTATO :	(11) 3284-7000	TELEFONE : (11)-00000000	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-43,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 12.117,65
OBOLESCÊNCIA Fobs :	-1.030,09	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.832,29
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8114
VAGAS	-1.211,76	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
		FT ADICIONAL 05 : 0,00	
		FT ADICIONAL 06 : 0,00	

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRIPTIVA

DESCRÍÇÃO : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA 219 DATA : 01/02/2025
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENEFICÍO : 0,8
 OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.696,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 28 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento fino (-)
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 4 Acréscimo 0,1

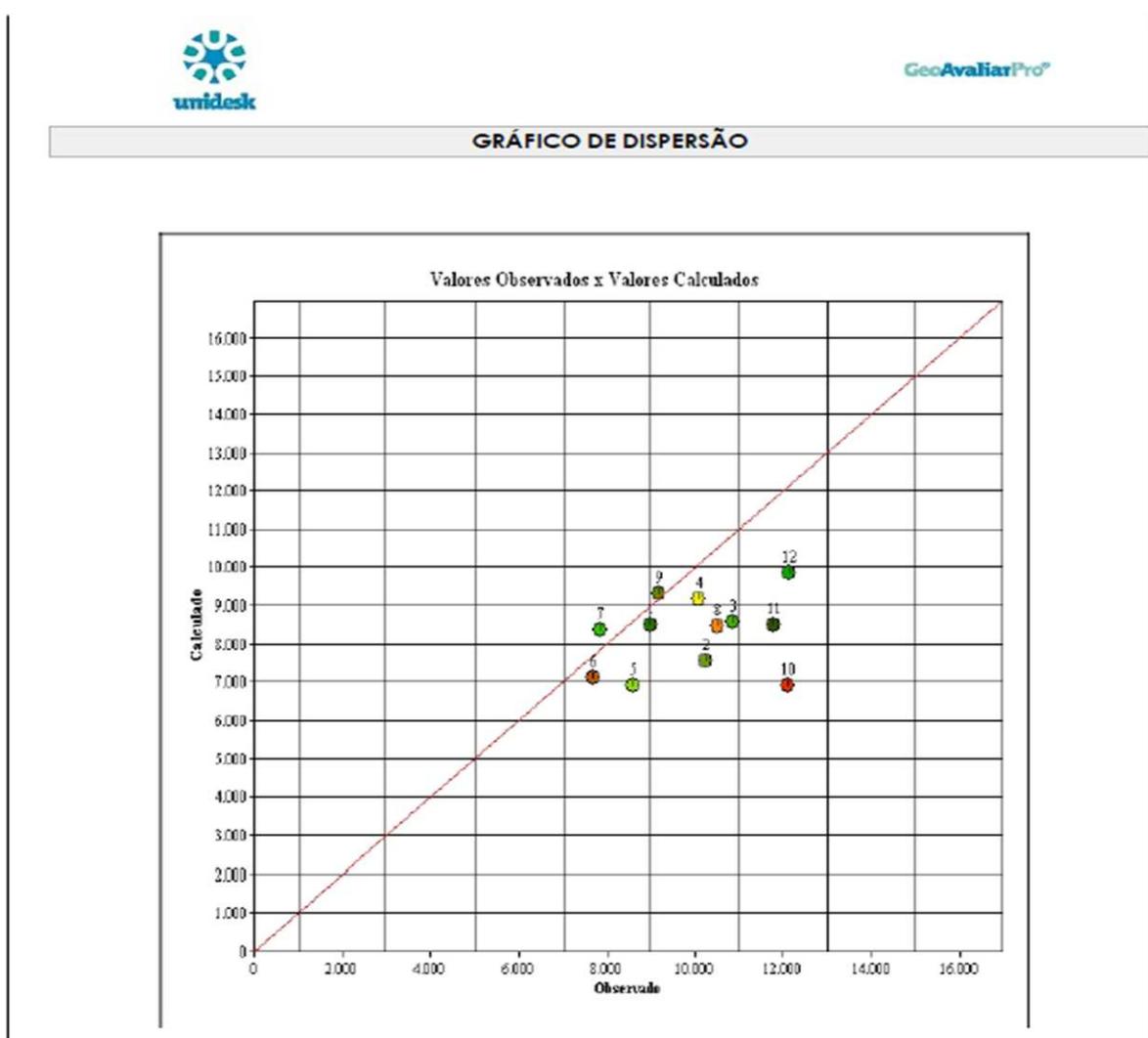
 

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Nº	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,259	9.000,00	8.507,82	0,9453
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,299	10.227,27	7.542,03	0,7374
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,300	10.859,02	8.579,72	0,7901
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,300	10.081,51	9.188,32	0,9114
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,340	8.581,40	6.924,94	0,8070
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,480	7.696,26	7.099,40	0,9224
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,561	7.853,77	8.371,48	1,0659
<input checked="" type="checkbox"/> 8	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,591	10.500,00	8.473,18	0,8070
<input checked="" type="checkbox"/> 9	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,620	9.162,90	9.300,27	1,0150
<input checked="" type="checkbox"/> 10	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,SN	12.109,55	6.907,01	0,5704
<input checked="" type="checkbox"/> 11	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,SN	11.773,77	8.493,32	0,7214
<input checked="" type="checkbox"/> 12	RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA ,SN	12.117,65	9.832,29	0,8114

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Nºm.	X	Y
1	9.000,00	8.507,82
2	10.227,27	7.542,03
3	10.859,02	8.579,72
4	10.081,51	9.188,32
5	8.581,40	6.924,94
6	7.696,26	7.099,40
7	7.853,77	8.371,48
8	10.500,00	8.473,18
9	9.162,90	9.300,27
10	12.109,55	6.907,01
11	11.773,77	8.493,32
12	12.117,65	9.832,29



GeoAvaliarPro®



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : RUA PROF. ALEXANDRE CORREIA 219 COND. ED. FLÁVIA VILA ANDRADE SAO Data : 01/02/2025

Cliente : TJ

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 324,80

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 9.996,92
 Desvio Padrão : 1.559,54
 - 30% : 6.997,85
 + 30% : 12.996,00

Coeficiente de Variação : 15,6000

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 8.268,31
 Desvio Padrão : 961,37
 - 30% : 5.787,82
 + 30% : 10.748,81

Coeficiente de Variação : 11,6300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática	12 3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input checked="" type="checkbox"/>	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dos dados ref aos fatores	3
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conf de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 8.268,31

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 8.268,31000

VALOR TOTAL (R\$): 2.685.547,09

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 7.890,05

INTERVALO MÍNIMO : 7.890,04

INTERVALO MÁXIMO : 8.646,57

INTERVALO MÁXIMO : 8.646,58

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

4.2 - CÁLCULO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$S = 304,80 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = R\$ 8.268,31/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S + (S_{vaga} \times N_{vaga})) \times qmf$$

$$VI = (304,80 \text{ m}^2 + (10 \text{ m}^2 \times 0,5)) \times R\$ 8.268,31/\text{m}^2$$

$$VI = R\$ 2.685.547,09$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 2.685.000,00

(Dois milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais)

Válido para outubro de 2025.

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado do imóvel a seguir descrito, nos termos dos **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, requerido por **LUANA FRIEDRICH**, em face de **MAX WILSON FERREIRA DE LIMA**, corresponde a:

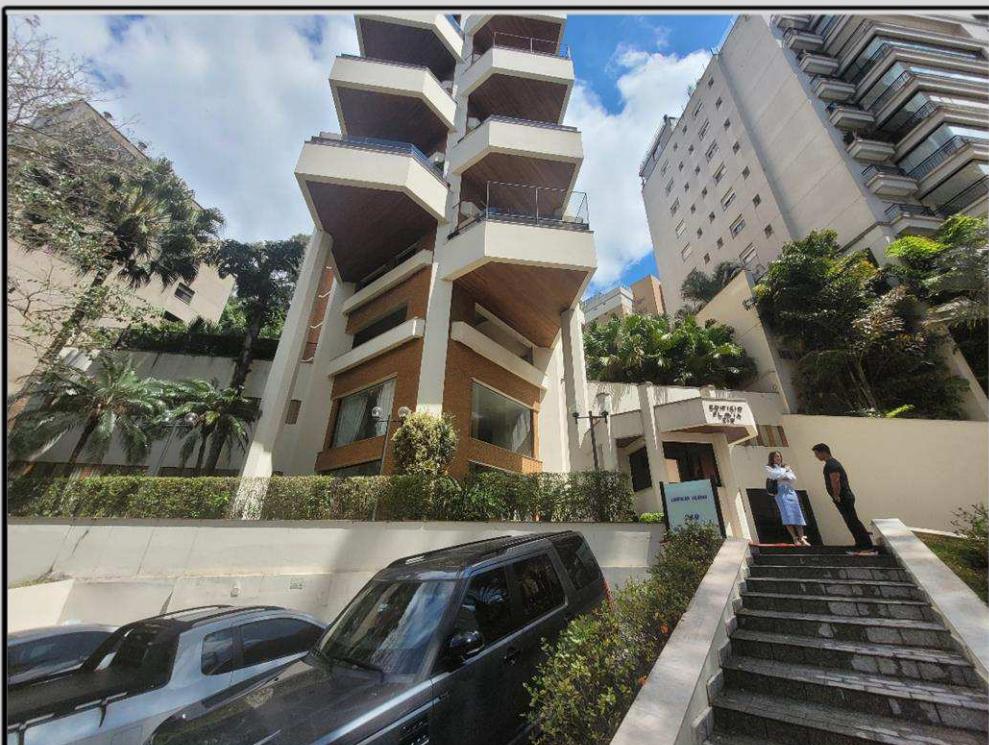
VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Matrícula nº 148.790, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Rua Professor Alexandre Correia, nº 219, Condomínio Flávia, apto nº 4, Vila Andrade, São Paulo/SP.

R\$ 2.685.000,00

(Dois milhões, seiscentos e oitenta e cinco mil reais)



OUTUBRO/2025

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VI - ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou datilografar o presente Laudo, que se compõe de **76 (setenta e seis)** folhas, vindo esta, datada e assinada pelo Perito.

Acompanham o presente Laudo, o seguinte anexo:

ANEXO I = Avisos de Vistoria.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "Curriculum Vitae", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georreferenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de outubro de 2025.



WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 2.685.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério
mês cheio.

Período da correção

Outubro/2025 a Dezembro/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	61 dias	1,003804
Percentual correspondente	61 dias	0,380360 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 2.695.212,67
Sub Total	(=)	R\$ 2.695.212,67
Valor total	(=)	R\$ 2.695.212,67

[Retornar](#) [Imprimir](#)