

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

- **19ª Vara Cível do Foro João Mendes Jr - SP**
- **Processo:** 1071789-67.2022.8.26.0100
- **Exequente:** Condomínio Edifício São Matheus
- **Executado:** Espólio de José Umberto dos Reis
- **Objetivo:** Avaliação de imóvel urbano

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. DESPACHO SANEADOR.....	4
3. METODOLOGIA	5
4. VISTORIA	5
5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO	15
6. AVALIAÇÃO.....	16
7. CONCLUSÃO	22
8. ENCERRAMENTO.....	22

ANEXO A: PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO B: RESUMO DA AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O objetivo deste Laudo Técnico de Avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel denominado apartamento nº 42 localizado no 4º andar do Edifício São Matheus com acesso pelo nº 223 da Rua Conde de Sarzedas, Liberdade, município de São Paulo, SP, objeto da matrícula nº 55.943 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

1.2. QUESITOS

- Exequente: Não formulou.
- Executado: Não formulou.

1.3. ASSISTENTES TÉCNICOS

- Exequente: Não indicou.
- Executado: Não indicou.

2. DESPACHO SANEADOR

O mérito da causa é a produção de prova pericial de engenharia necessária a determinar o valor do imóvel objeto da matrícula nº 55.943 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, conforme R. Decisão de fls. 149 e penhora averbada na referida matrícula (vide Av. 3 de 01 de dezembro de 2022), vide a seguir:

AV. 3 – Em 01 de dezembro de 2022

Ref. prenotação n. 426.061, de 22 de novembro de 2022

PENHORA: Conforme Certidão expedida em 22 de novembro de 2022, na forma do Provimento CGJSP.06/2009, pela 19ª Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Capital, nos autos da Ação de Execução Civil n. 1071789-67.2022.8.26.0100, movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO MATEUS**, inscrito no CNPJ sob n. 54.219.159/0001-20, em face de **JOSE UMBERTO DOS REIS**, inscrito no CPF sob n. 102.040.678-04, procedemos à presente averbação para constar que o imóvel foi penhorado em 11 de novembro de 2022, em garantia de uma dívida no valor de R\$ 24.290,00 (vinte e quatro mil e duzentos e noventa reais), tendo sido nomeado depositário do bem, o executado. (Microfilme n. 426.061).

3. METODOLOGIA

O presente trabalho atende as seguintes normas:

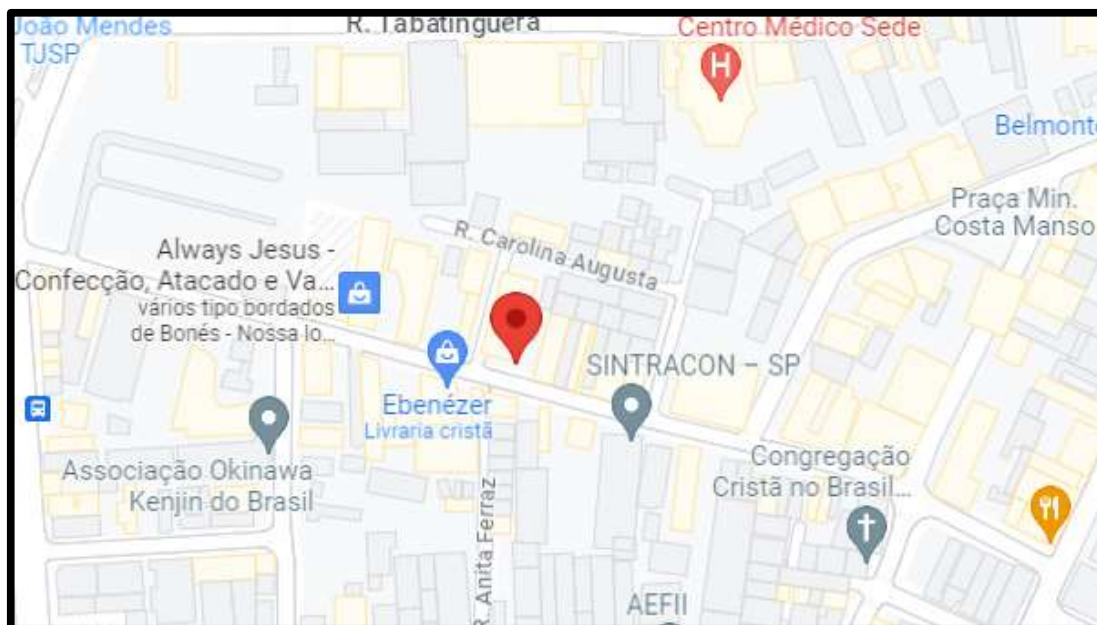
1. Normas para avaliação de imóveis do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
2. Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos – 14.653-2/2019

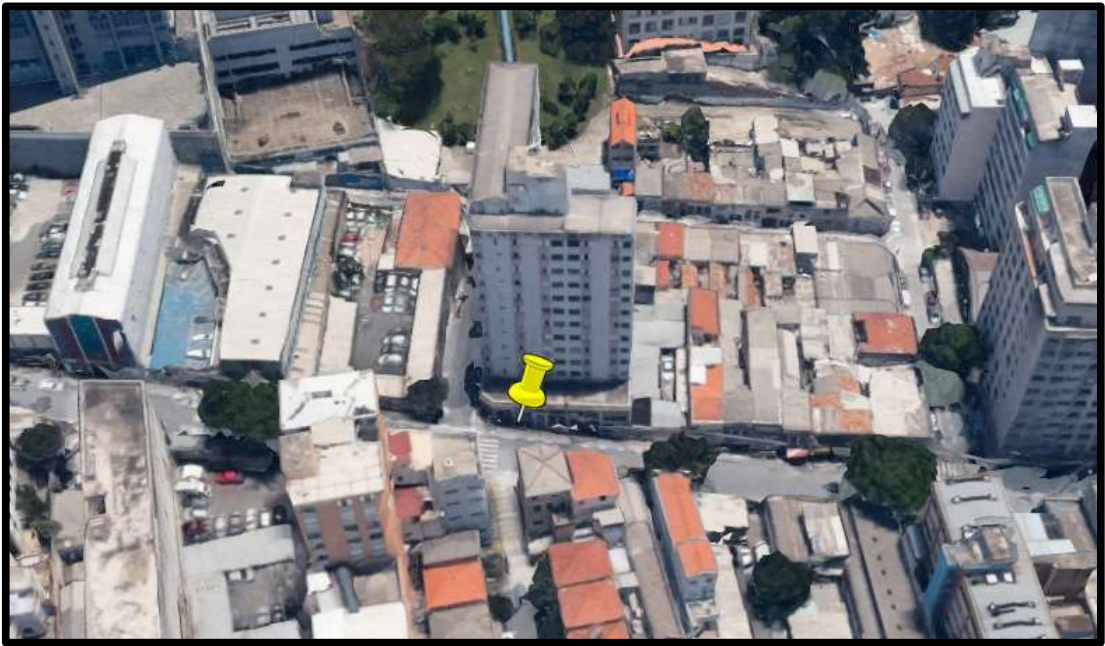
4. VISTORIA

No dia 21 de agosto de 2023, este perito realizou vistoria no imóvel objeto deste Laudo, documentando-o através de fotografias obtidas na ocasião da diligência, onde obtivemos todos os elementos necessários.

4.1. LOCALIZAÇÃO

O Condomínio Edifício São Matheus possui acesso pelo nº 223 da Rua Conde de Sarzedas, Liberdade, município de São Paulo, SP, no local a seguir ilustrado:





4.2. ZONEAMENTO

O imóvel está situado em Zona Especial de Interesse Social - 3 – Subprefeitura da Sé, neste município de São Paulo/SP conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo sob nº 16.402/2016, vide a seguir:

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEIS-3	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - 3	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0001	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR SETOR CENTRAL	0018	L 16050/2014



4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Conta o local com todos os melhoramentos públicos principais, tais como pavimentação asfáltica, redes de iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e de telefonia, entre outros.

4.4. DO IMÓVEL

O imóvel em questão, apartamento nº 42, localizado no 4º andar do Edifício São Matheus é composto de sala de estar, 1 dormitório, banheiro e cozinha/área de serviço, com área útil de 34,0998 m².

O Condomínio Edifício São Matheus trata-se de um conjunto de utilidade mista (comercial no pavimento térreo e residencial nos demais pavimentos) dotado de 10 apartamentos por andar e possui portaria 24h.

A estrutura do edifício é constituída por pilares, vigas e lajes em concreto armado convencional, as paredes de elevação foram executadas em alvenaria, estando embutidas as tubulações hidráulicas e elétricas. A fachada contempla estilo arquitetônico definido com revestimento cerâmico.

Na ocasião da diligência este perito esteve presente ao local, ocasião em que foi facultado o acesso ao apartamento em estudo pela atual inquilina Sra. Dulcineia Costa Santos.

O imóvel apresenta os seguintes acabamentos construtivos:

- ✓ Pisos: taco de madeira (sala e dormitório) e cerâmica (banheiro e cozinha)
- ✓ Paredes: texturizadas e áreas frias com cerâmica
- ✓ Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- ✓ Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- ✓ Esquadrias: alumínio.

4.5. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

Durante vistoria realizada no local objeto deste trabalho obtiveram-se as fotos a seguir apresentadas, que permitem visualizar a situação de diversos ângulos para que pudéssemos coletar todos os pontos de interesse para o presente feito.

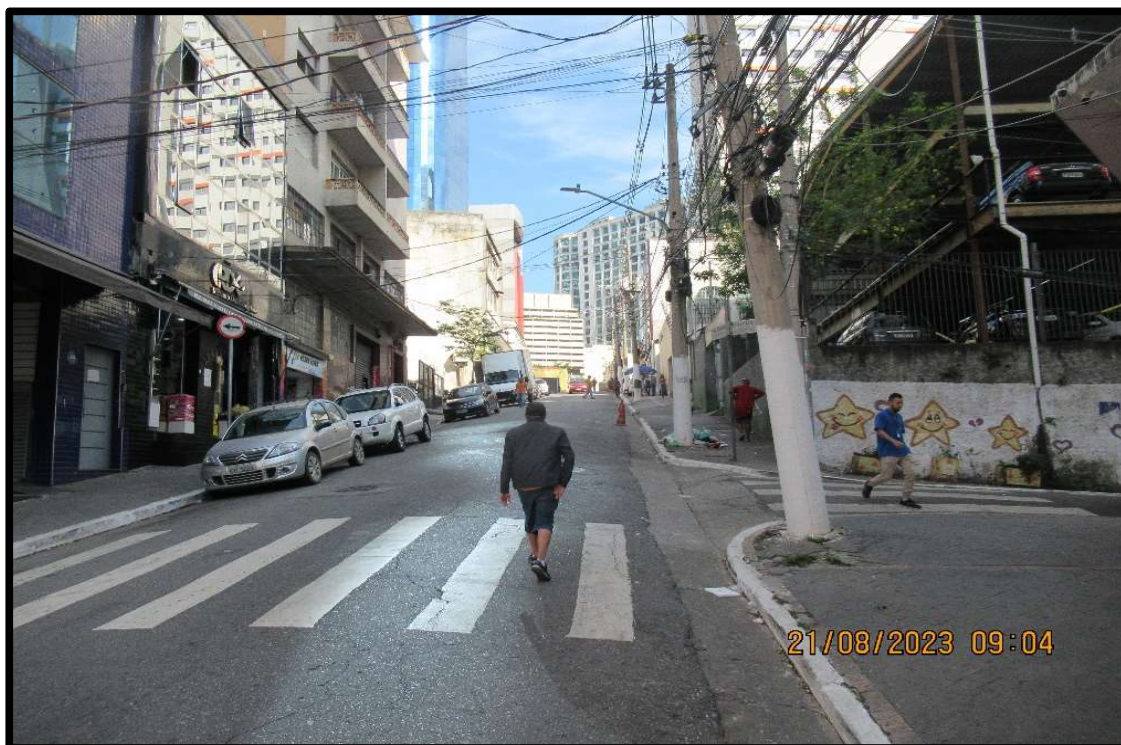


Foto nº 1: Vista da Rua Conde de Sarzedas. O observador se encontra defronte ao Edifício São Matheus olhando em direção à Rua Conselheiro Furtado.



Foto nº 2: Outra vista da Rua Conde de Sarzedas. O observador se encontra no mesmo local da foto anterior, dessa vez olhando em direção oposta.



Foto nº 3: Vista da fachada do Edifício São Matheus onde se localiza a unidade em estudo, apartamento nº 42.



Foto nº 4: Vista do hall de entrada do Edifício.



Foto nº 5: Vista do corredor de circulação na área comum do Edifício.



Foto nº 6: Outra vista do corredor de circulação na área comum do Edifício.



Foto nº 7: Vista da sala. Suas principais características construtivas são: piso em tacos de madeira, paredes texturizadas, forro em laje e esquadrias de alumínio.



Foto nº 8: Vista da cozinha. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte azulejadas e parte texturizada, forro em laje e esquadrias de alumínio.

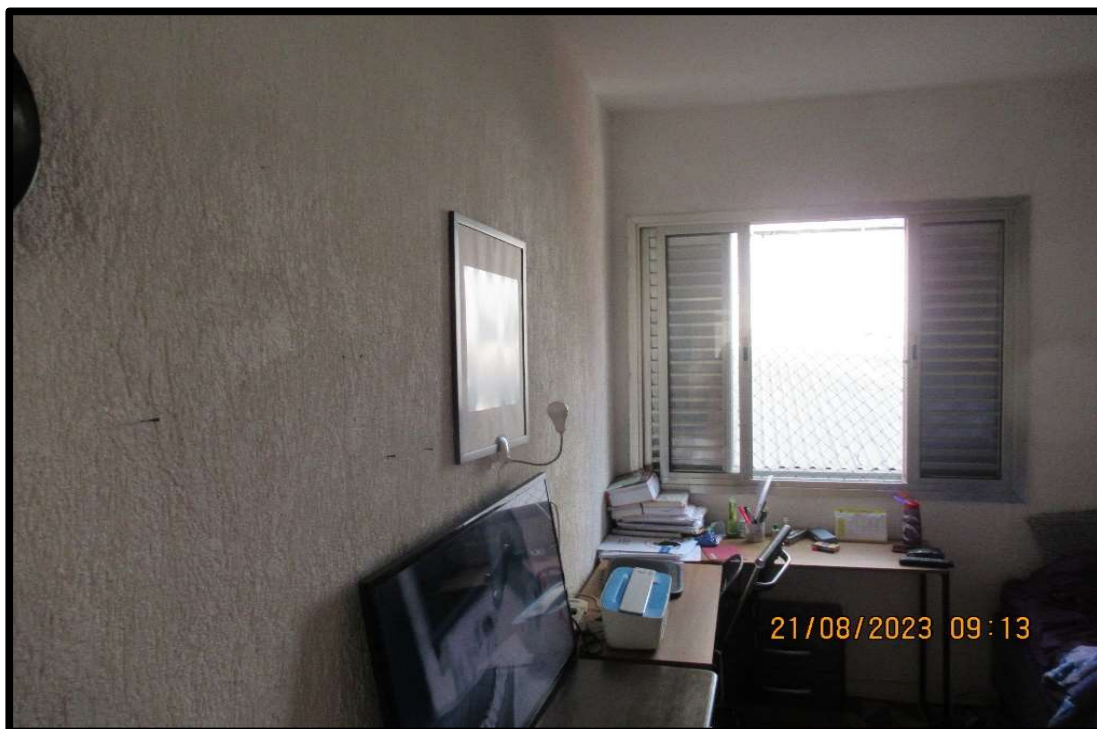


Foto nº 9: Vista do dormitório. Suas principais características construtivas são: piso em tacos de madeira, paredes texturizadas, forro em laje e esquadrias de alumínio.

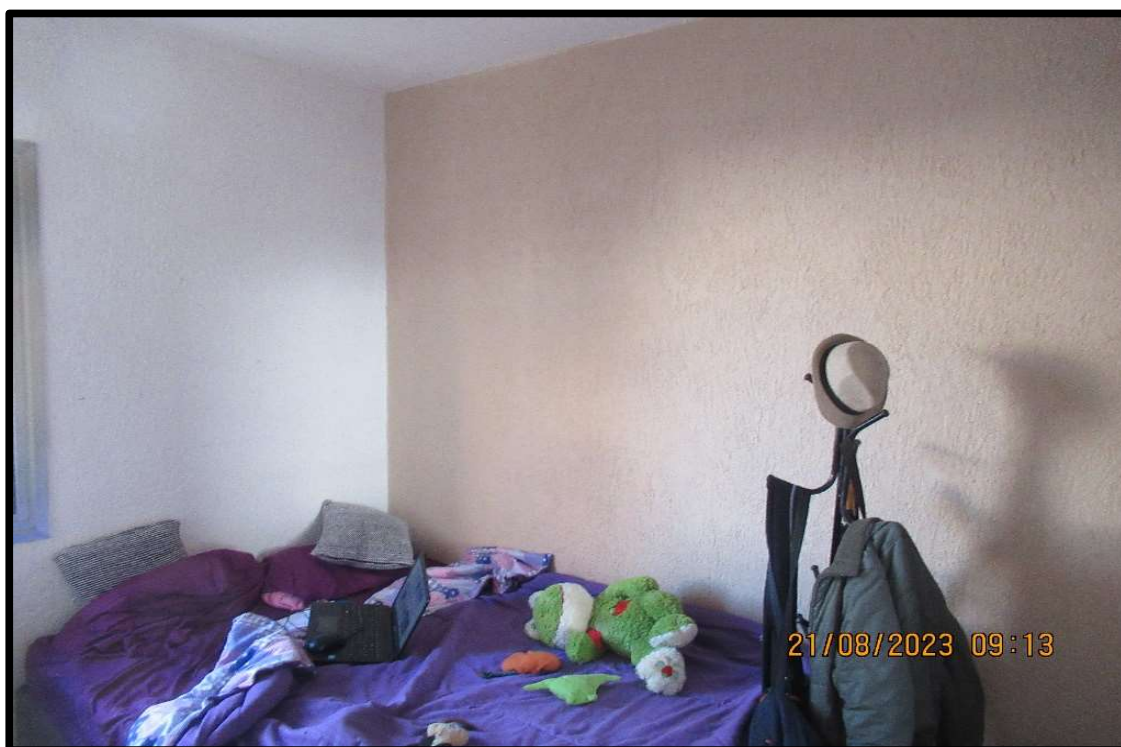


Foto nº 10: Outra vista do dormitório.



Foto nº 11: Vista do banheiro. Suas principais características construtivas são: piso cerâmico, paredes parte azulejadas e parte texturizada, forro em laje e esquadrias de alumínio.

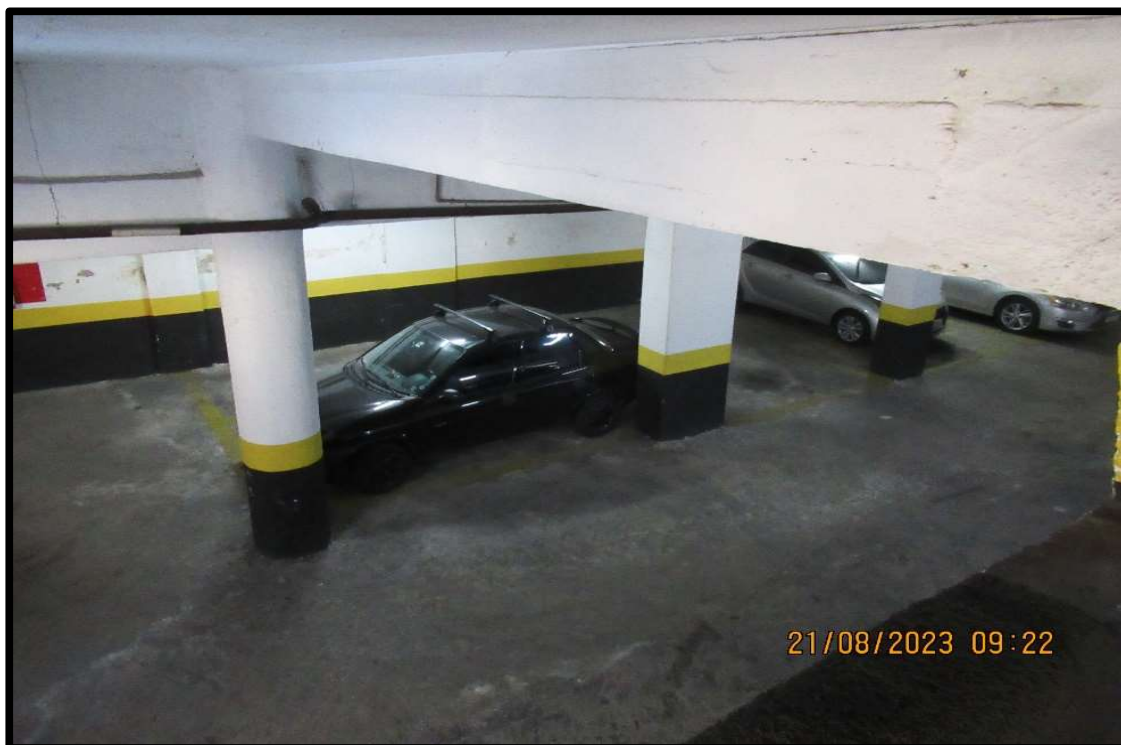


Foto nº 12: Vista da garagem do Edifício, sendo que apartamento avaliando não possui vaga de garagem.

5. TITULARIDADE DE DOMÍNIO

Resumo dos documentos juntados ao processo:

→ Documento 01

Fonte: fls. 147/148 dos autos.

Data: 05 de junho de 1987

Doc.: Matrícula do Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP

Matrícula nº 55.943 (Registros Anteriores: Transcrição nº 91.563 deste Registro)

Proprietário: José Umberto dos Reis

Imóvel:

LIVRO N.º 2 . REGISTRO GERAL		1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 55.943	ficha 1	São Paulo, 05 de junho de 1.987
O APARTAMENTO Nº 42 localizado no 4º andar do EDIFÍCIO SÃO MATEUS, situado na rua Conde de Sarzedas, nº 223 e rua Oliveira Monteiro, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte número-005.043.0074-1, com a área útil de 34,0998m², área comum de 5,1335m² e a área total de 39,2333m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,5206%:- PROPRIETÁRIA:- NAIR JOSÉ CASSEMIRO, solteira, maior, despachante, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Conde de Sarzedas, nº 223, apartamento 42.- TÍTULO AQUISITIVO:- TRANSCRIÇÃO Nº 91.563.- O OFICIAL		

Observação: Trata-se da matrícula do imóvel avaliando nº 42 do Edifício São Matheus.

6. AVALIAÇÃO

É a determinação técnica do valor de um imóvel. Normalmente é adotado o Valor de Mercado, que é o que o imóvel obteria numa transação normal de compra e venda, dentro de prazo razoável, não estando o comprador e o vendedor compelidos a transacionar, sendo ambos conhecedores do imóvel em seus detalhes.

No presente caso, tem-se que a presente avaliação versa sobre a determinação do valor de mercado do imóvel denominado apartamento nº 42 localizado no 4º andar do Edifício São Matheus com acesso pelo nº 223 da Rua Conde de Sarzedas, Liberdade, município de São Paulo, SP, objeto da matrícula nº 55.943 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

6.1. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

No presente caso utilizaremos o Método Comparativo para o cálculo do valor do imóvel valendo-nos de pesquisas realizadas do próprio Edifício São Matheus, onde se localiza o imóvel a ser avaliado e com características próximas ao imóvel em questão.

Sendo assim, dado o número de ofertas de imóveis à venda na região, devidamente homogeneizados consoantes critérios descritos no corpo do Anexo A, obteve-se o valor básico unitário médio, devidamente demonstrado no Anexo B deste trabalho de:

$$V_{\text{unit.}} = \text{R\$ } 6.016,49/\text{m}^2$$

6.2. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme determinado pela Norma Técnica ABNT NBR 14.653: Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas e é classificada através do Grau de Fundamentação e Precisão, indicadas com grau variando de I a III, sendo o grau I menos fundamentado e menos preciso e grau III fundamentação e precisão completa.

Isto posto, de acordo os dados de mercado disponíveis, temos que os graus obtidos na presente avaliação são:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II	
FORMAÇÃO DOS VALORES	
MÉDIA SANEADA (R\$): 6.016,49	
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.016,49000	VALOR TOTAL (R\$): 205.102,14
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 5.755,70	INTERVALO MÍNIMO : 5.755,70
INTERVALO MÁXIMO : 6.277,28	INTERVALO MÁXIMO : 6.277,28
GRAU DE PRECISÃO	
GRAU DE PRECISÃO: III	

Obs: Esclarecemos que o Grau de Fundamentação está em função da quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados e que o resultado de ordem II se refere ao fato de termos utilizado somente elementos comparativos à venda no próprio Edifício São Matheus, fato que à medida que evidencia a confiabilidade da amostra, reduz a fundamentação apenas em termos quantitativos, garantindo, no entanto, a qualidade e confiança da avaliação.

6.3. ÁREA DO IMÓVEL

Consoante dados obtidos nos autos da presente ação obtém-se a área privativa da unidade avalianda de:

$$A_{\text{ÚTIL}} = 34,0998 \text{ m}^2$$

6.4. PADRÃO CONSTRUTIVO

Para avaliação do apartamento, este perito realizou o levantamento de todas as características relevantes das benfeitorias e utilizou-se do EVV - Índice de Valores de Edificações fornecido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia que adota como referencial o CUB - Custo Unitário Básico da Construção Civil fornecido pelo SindusCon-SP; sendo analisadas as seguintes características: área construída, padrão construtivo, estado de conservação, idade da edificação e fator de depreciação obtido através da Tabela Ross Heideck, sendo:

“Apartamento Padrão Simples com elevador”, sendo adotado o nível superior de valorização do intervalo de índices (Pc).

A seguir descrevemos as características construtivas da edificação ora valorada em conformidade com as referências descritas no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, vide:



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



6.5. DEPRECIAÇÃO

De acordo com os índices obtidos em função do estado de conservação e idades aparentes através do Método do Valor Decrescente, considerando-se a razão de depreciação de 2,5% aa. (Maior a depreciação = Menor a avaliação “Ross- Heideck”).

Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação:

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

No presente caso a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade aparente estimada de 36 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,60 ou 60 %.

Para o estado de conservação adotar-se-á para o imóvel a classificação “e – Necessitando de Reparos Simples” em face do que se verificou no local.

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
	1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%		

Eng.º Cassio Bianchi Machado

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	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

Assim sendo, tem-se o valor da depreciação obtido através da expressão supracitada de:

$$FOC = 0,2 + 0,426 \times (1-0,2) = 0,5408$$

O valor unitário médio apurado assim o foi considerando a depreciação acima demonstrada.

6.6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Isto posto, o valor do imóvel será dado por:

$V = A_{\text{ÚTIL}} \times v$, onde:

V = Valor do imóvel;

$A_{\text{ÚTIL}}$ = Área útil do imóvel = 34,09 m²

V = Valor básico unitário, em R\$ / m² = R\$ 6.016,49/m²

Sendo assim, o valor do imóvel é de:

$$V = 34,09 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.016,49/\text{m}^2 = \text{R\$ } 205.102,14$$

Em numeros redondos:

V = R\$ 205.100,00 – (Duzentos e cinco mil e cem reais), valor este calculado para a data base de Setembro de 2023 e sem inclusão da taxa de corretagem.

7. CONCLUSÃO

Conforme Pesquisa mercadológica e técnica da Engenharia de Avaliações, estima o perito avaliador o valor do:

“Apartamento nº 42 localizado no 4º andar do Edifício São Matheus com acesso pelo nº 223 da Rua Conde de Sarzedas, Liberdade, município de São Paulo, SP, objeto da matrícula nº 55.943 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.”

VALOR DE MERCADO:

em: R\$ 205.100,00 – (Duzentos e cinco mil e cem reais) – Setembro de 2023.

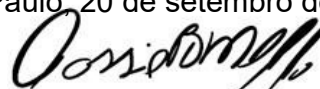
8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente **Laud**
Técnico de Avaliação composto por 23 (vinte e três) folhas impressas no anverso.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 20 de setembro de 2023



Eng.º Cassio Bianchi Machado

ANEXO A

Pesquisa de Elementos Comparativos

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2023

SETOR : 5 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 2.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Sarzedas NÚMERO : 223

COMP.: Edifício São Mateus BARRO : Liberdade 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSTÂNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k) : 0,478 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 34,09 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 34,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0

ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00

ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : SP Centro Imóveis Ltda Me

CONTATO : TELEFONE : (11)-31072110

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/ SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.808,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 612,41	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.420,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,10
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2023
SETOR : 5 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 2.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Sarzedas NÚMERO : 223
COMP.: Edifício São Mateus BARRO : Liberdade 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONDIÇÃO :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,541 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 34,09 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 34,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Vendas

CONTATO :

TELEFONE : (11)-32304168

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc :	FTADICIONAL01 :	VALOR UNITÁRIO : 5,808
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	FTADICIONAL02 :	HOMOGENEIZAÇÃO : 5,808
PADRÃO Fp :	FTADICIONAL03 :	VARIAÇÃO : 1,00
VAGAS	FTADICIONAL04 :	
	FTADICIONAL05 :	
	FTADICIONAL06 :	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2023
SETOR : 5 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 2.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Sarzedas NÚMERO : 223
COMP.: Edifício São Mateus BARRO : Liberdade 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,478 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 34,09 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 34,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : Quinto Andar Vendas

CONTATO :

TELEFONE : (11)-32304168

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.280,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 556,73	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.836,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,10
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2023
 SETOR : 5 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 2.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Sarzedas NÚMERO : 223
 COMP.: Edifício São Mateus BARRO : Liberdade 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSTÂNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
 COEF. DEP. (k) : 0,478 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 34,09 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 34,09

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
 ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
 ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 220.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Quinto Andar Vendas
 CONTATO : TELEFONE : (11)-32304168
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.808,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 612,41	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.420,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,10
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2023
SETOR : 5 QUADRA : 43 ÍNDICE DO LOCAL : 2.882,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Conde de Sarzedas NÚMERO : 223
COMP.: Edifício São Mateus BARRO : Liberdade 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 : 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA :

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento simples c/ elev. (+) COEF. PADRÃO : 1,680 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes
COEF. DEP. (k) : 0,478 IDADE : 36 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 80,00 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 80,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 2 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 10 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL01 : 1,00 ADICIONAL02 : 1,00 ADICIONAL03 : 1,00
ADICIONAL04 : 1,00 ADICIONAL05 : 1,00 ADICIONAL06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
MOBILIÁRIA : Corretora Autônoma
CONTATO : Sra. Vânia de Cássia Cortez TELEFONE : (11)-947580
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/ VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flocc : 0,00	FTADICIONAL01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.062,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 533,79	FTADICIONAL02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.596,00
PADRÃO Fp : 0,00	FTADICIONAL03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,10
VAGAS 0,00	FTADICIONAL04 : 0,00	
	FTADICIONAL05 : 0,00	
	FTADICIONAL06 : 0,00	

ANEXO B

Resumo da Avaliação

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**DESCRIÇÃO :** Rua Conde de Sarzedas, n° 223**DATA :** 13/09/2023**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.882,00
☒ Obsolescência	Hade 36
	Estado de Conservação E- REPAROS SIMPLES
☐ Padrão	apartamento simples/ elev. (+)
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

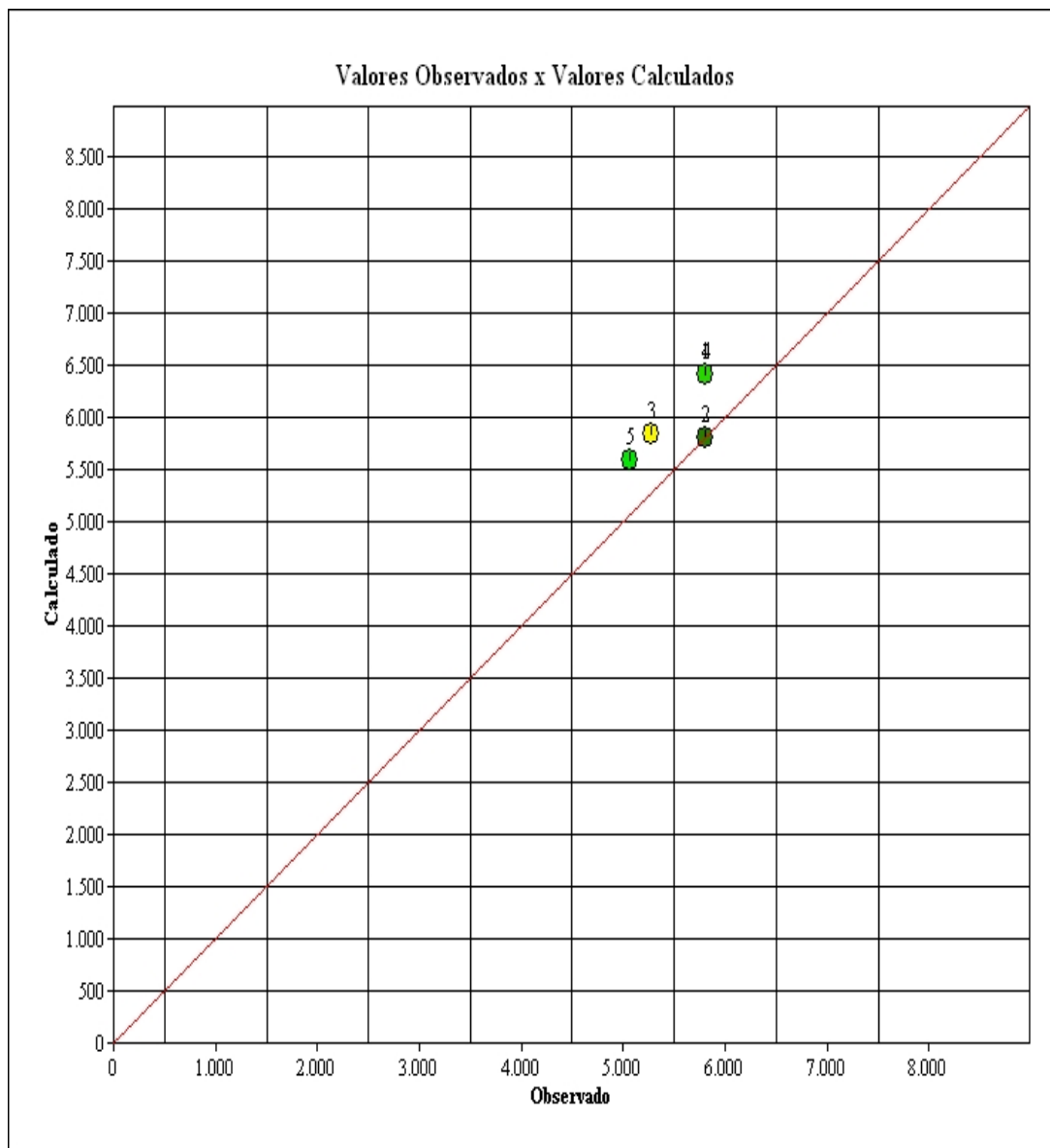
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Rua Conde de Sarzedas,223	5.808,15	6.420,56	1,1054
☒ 2	Rua Conde de Sarzedas,223	5.808,15	5.808,15	1,0000
☒ 3	Rua Conde de Sarzedas,223	5.280,14	5.836,88	1,1054
☒ 4	Rua Conde de Sarzedas,223	5.808,15	6.420,56	1,1054
☒ 5	Rua Conde de Sarzedas,223	5.062,50	5.596,29	1,1054

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.808,15	6.420,56
2	5.808,15	5.808,15
3	5.280,14	5.836,88
4	5.808,15	6.420,56
5	5.062,50	5.596,29

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Rua Conde de Sarzedas 223 apartamento 42 Liberdade SAO PAULO - SP Data : 13/09/2023

Cliente : 19ª Vara Cível do Fom Central SP

Área terreno m² : 1,00

Edificação m² : 34,09

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.553,42

Desvio Padrão : 357,20

- 30% : 3.887,39

+ 30% : 7.219,45

Coefficiente de Variação : 6,4300

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.016,49

Desvio Padrão : 380,39

- 30% : 4.211,54

+ 30% : 7.821,44

Coefficiente de Variação : 6,3200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.016,49

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.016,49000

VALOR TOTAL (R\$) : 205.102,14

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.755,70

INTERVALO MÍNIMO : 5.755,70

INTERVALO MÁXIMO : 6.277,28

INTERVALO MÁXIMO : 6.277,28

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1