

---

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 39ª  
Vara Cível do Foro Central de São Paulo - SP**

**Processo nº 1035221-57.2019.8.26.0100**

**Ação Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**

**Exequente: Condomínio Edifício Itororó**

**Executado: João Cesario Marinho**

**Bruno Pires Miranda Martins**, engenheiro civil inscrito no CREA/SP nº 5070605754, tendo sido nomeado perito judicial para realizar a perícia nos autos do processo em epígrafe, vem apresentar à Vossa Excelência as conclusões que chegou, após diligências e estudos técnicos indispensáveis, no presente

**LAUDO TÉCNICO**  
**DE AVALIAÇÃO**

## Sumário

- I) PREFÁCIO
  
- II) CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS
  
- III) VISTORIA
  
- IV) AVALIAÇÃO
  
- V) CONCLUSÃO
  
- VI) ENCERRAMENTO

### **Anexo 01 – Fichas de Elementos Comparativos**

## I) PREFÁCIO

- 1.1)** O presente trabalho se processa perante este r. Juízo da 39ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - SP. A ação refere-se a uma Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais promovida por Condomínio Edifício Itororó contra João Cesário Marinho.
- 1.2)** Conforme consta na r. despacho de fl. 101 dos autos, o signatário foi nomeado com o honroso encargo para atuar como perito judicial na presente ação, com o objetivo de proceder a avaliação do bem em questão.
- 1.3)** O imóvel objeto está descrito no Certidão de Penhora de fls. 89/90, conforme reprodução parcial a seguir:

### IMÓVEIS PENHORADOS

1.

**Protocolo de Penhora Online:** PH000331963

**Comarca:** São Paulo - Capital

**Endereço do imóvel:** Apartamento 309, 3ª andar, Edifício Itororó, rua Martiniano de Carvalho, nº 14.

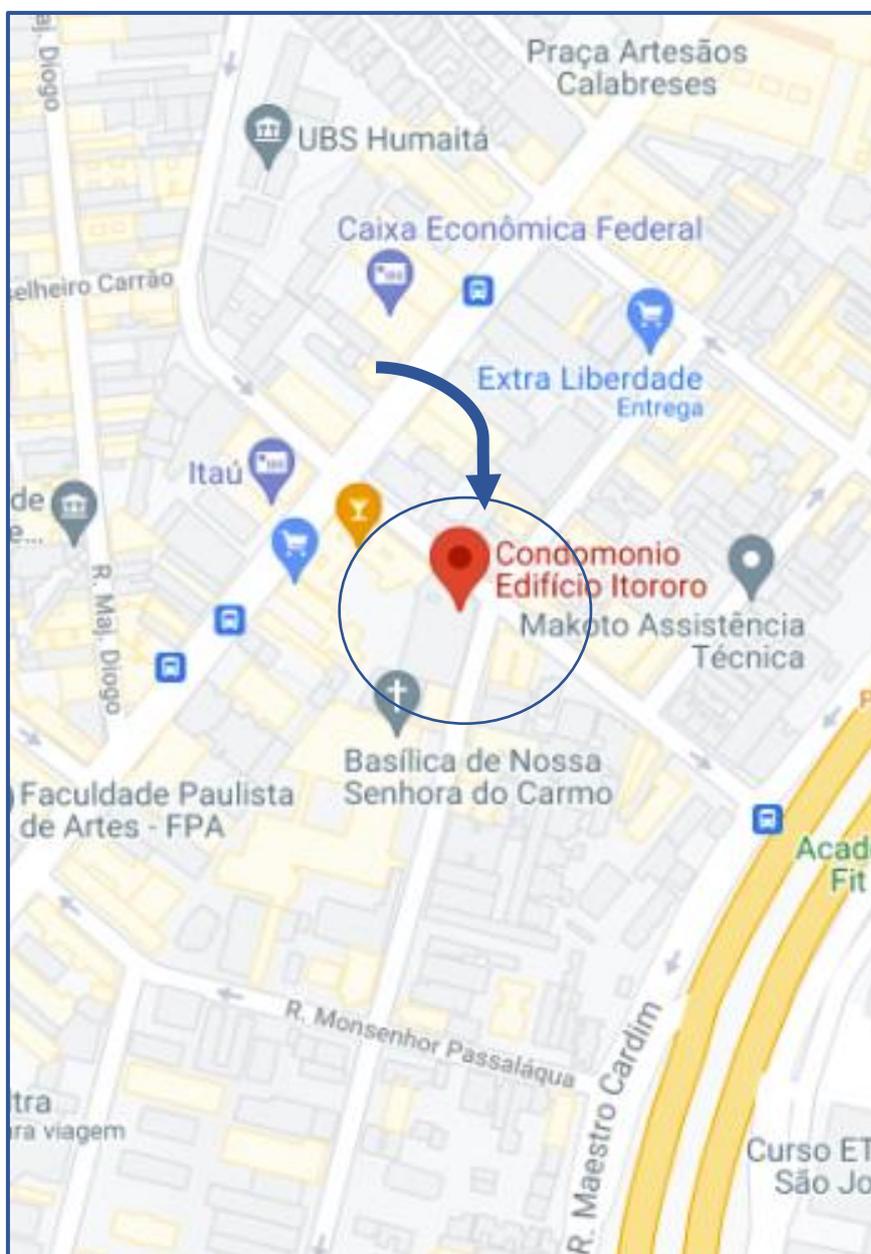
- 1.4)** Por fim, para que fosse possível a avaliação do bem imóvel, o subscritor realizou inspeção técnica com data e horário agendados judicialmente, conforme preconizado no artigo 474 do CPC, facultando as partes a participação de todo o feito.
- 1.5)** Ademais, as partes integrantes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos endereçados ao perito judicial.

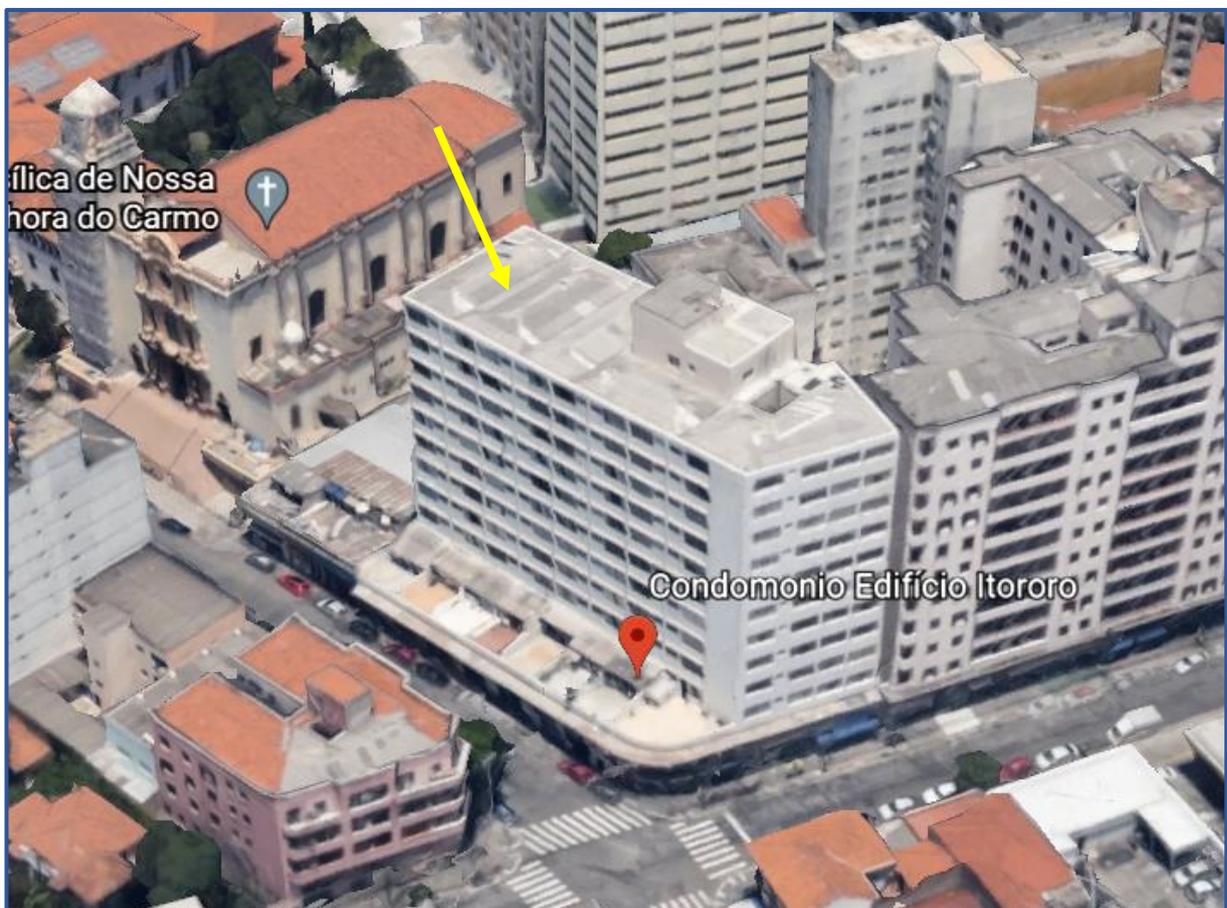
## II) CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS GERAIS

### 2.1) Localização

O imóvel objeto da avaliação é composto pelo **apartamento nº 309, sem vaga de garagem, situado no Edifício Itororó**, localizado na Rua Martiniano de Carvalho, nº 14, esquina da Rua Humaitá, no 2º subdistrito – Liberdade, município de São Paulo – SP.

A localização do empreendimento melhor reproduzida conforme imagens via satélite do “Google Earth”:







**Foto:** Vista geral da Rua Martiniano de Carvalho na altura do Edifício Itororó.



**Foto:** Vista geral da esquina da Rua Humaitá com a Rua Martiniano de Carvalho, na altura do Edifício Itororó.

## 2.2) Infraestrutura da Região

A região onde se localiza o imóvel em questão possui importantes melhoramentos públicos e urbanos, assim listados:

- ✓ Rede de Iluminação Pública;
- ✓ Rede Coletora de Esgoto;
- ✓ TV a Cabo;
- ✓ Rede de Distribuição de Água e Gás;
- ✓ Coleta de Lixo Regular;
- ✓ Linhas de Transportes Coletivos;
- ✓ Pavimentação em Asfalto.

## 2.3) Zoneamento

O imóvel se encontra inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana "ZEU" Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana, de acordo com a Lei de Zoneamento nº 16.402, que regula o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, conforme destacado no mapa parcial extraído do "Geosampa"



*"A Macrorregião "ZEU" se enquadra em porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo."*

## 2.4) Dados Cadastrais do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação sob número de cadastro 009.032.0206-9 encontra-se devidamente registrado na Prefeitura Municipal de São Paulo de acordo com a "Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2021".

		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021</b>	
<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 009.032.0206-9	
<b>Local do Imóvel:</b> R MARTINIANO DE CARVALHO, 14 - APTO 309 BELA VISTA CEP 01321-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R MARTINIANO DE CARVALHO, 14 - APTO 309 BELA VISTA CEP 01321-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 667.562.604-30 JOAO CESARIO MARINHO			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.807	Testada (m):	40,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0052
Área total (m²):	1.807		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	50	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.197	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1956		

## 2.5) Características da Microrregião

Trata-se de uma região composta por ocupação heterogênea, sendo a comercial e residencial em sua maioria de padrão simples a superior. Apresenta museu, escolas municipais e particulares, hospitais municipais e privados, diversas agências bancárias, shoppings centers, comércios locais e supermercados.

## 2.6) Acessibilidade

A entrada do Edifício Itororó possui como acesso principal de pedestres a Rua Martiniano de Carvalho.

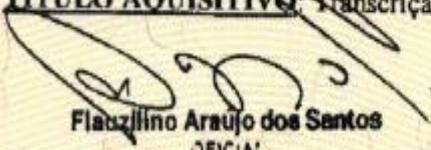


**Foto:** Vista geral da entrada principal do Edifício Itororó.

## 2.7) Imóvel em Estudo

O imóvel objeto da avaliação é composto pelo **apartamento nº 309, localizado no 3º andar do Edifício Itororó** conforme descrição e área da matrícula ilustrada na sequência:

Matrícula nº 107.751 do 1º CRI de São Paulo

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		Comarca de São Paulo - Capital	
matrícula	ficha	São Paulo, 14 de janeiro de 2009	
107.751	01		
<p><b>IMÓVEL:</b> APARTAMENTO N. 309 (trezentos e nove), localizado no 3º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITORORÓ", com entrada principal pela Rua Martiniano de Carvalho n. 14, esquina da Rua Humaitá, no 2º subdistrito – LIBERDADE, tendo uma área de 49,21m2, inclusive a co-participação nos locais de uso e serventia comum do andar e do prédio, correspondendo-lhe a quota ideal de 0,5254% no solo e partes aferentes.</p> <p><b>CONTRIBUINTE:</b> 009.032.0206-9</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> ROMEU DE MORAIS ALMEIDA, RG n. 1.363.934-1-SSP/SP, CPF(MF) n. 008.560.028-87, brasileiro, solteiro, maior, aposentado, residente e domiciliado na Rua Martiniano de Carvalho n. 14, ap. 309, nesta Capital.</p> <p><b>TÍTULO AQUISITIVO:</b> Transcrição n. 56.578, de 1º.6.1966, deste Registro.</p> <p> Flauzillino Araújo dos Santos OFICIAL</p> <p>R. 01 - Em 14 de janeiro de 2009</p>			

### III) VISTORIA

#### 3.1) **Diligência Pericial**

Na data de 19/06/2021, conforme agendamento acostado às fls. 119/120, foi realizada diligência no imóvel objeto da presente ação, com o objetivo de analisar todas as questões técnicas de interesse.

Após expor a situação processual na portaria de entrada do condomínio, o signatário foi atendido pelo Sr. Noé Barbosa Pereira, zelador do condomínio, que após tomar ciência do ato pericial, interfonou para o apartamento objeto da presente avaliação para avisar da presença do perito.

Nesse sentido, o requerido, Sr. João Cesário Marinho morador do apartamento nº 309, permitiu a entrada ao apartamento sem qualquer tipo de dificuldades para que fosse possível o reconhecimento do imóvel. Ao término da inspeção no interior do imóvel, o Sr. Noé Barbosa Pereira procedeu juntamente com o subscritor em todas as áreas comuns do edifício dando continuidade na perícia até o seu término.

- **Dependências internas do apartamento 309:** Na data da vistoria foi constatado que o imóvel se encontra em regular estado de conservação e possui as seguintes dependências:
  - ✓ 1 Cômodo Sala/Dormitório;
  - ✓ Banheiro;
  - ✓ Cozinha/Área de serviço;
  
- **Ocupação do apartamento 309:** Na oportunidade da vistoria realizada, constatou-se que o imóvel está sendo ocupado pelo Sr. João Cesário Marinho, que informou residir no imóvel a cerca de 12 anos.

## 3.2) Condomínio Avaliando

- **Características do Perfil do Terreno:** de formato irregular, possui topografia plana, com área total de grande dimensão, podendo comportar edificações, em obediência às leis e normas edilícias regidas pelo município de São Paulo.
- **Condomínio:** o Edifício Itororó é composto por 01 Torre destinada ao uso residencial, com idade aparente de 65 anos. Apresenta funcionalidade arquitetônica, no tocante às suas fachadas externas, áreas de uso comum e distribuição das áreas privativas.
- **Vagas de garagem:** o edifício **não** possui vagas de garagem
- **Edifício Itororó:** é constituído por 12 pavimentos, sendo 01 andar subsolo(área técnica), térreo e 10 superiores, servido por 03 elevadores (02 sociais e 01 serviço). Cada andar conta com 16 apartamentos, totalizando 160 unidades.
- **Instalações Gerais:** o empreendimento conta com as seguintes instalações:
  - ✓ **Segurança:** o condomínio conta com portaria central 24 horas, portas automáticas, interfone externo e interno e câmeras instaladas em pontos estratégicos nas áreas de uso comum.
  - ✓ **Estrutura:** o empreendimento foi edificado a partir de fundação profunda, estrutura em pilares, vigas e lajes de concreto armado e as paredes em blocos de vedação.
  - ✓ **Lazer:** o condomínio conta com áreas externas de circulação, salão de festas, salão de jogos e churrasqueira.

- **Padrão Construtivo:** conforme os padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de imóveis Urbanos IBAPE/SP”, a classificação da edificação e tipologia construtiva se enquadra nos seguintes termos:

- ❖ **Classe:** Residencial
- ❖ **Grupo:** Apartamento
- ❖ **Padrão Construtivo:** Médio

### 3.3) Relatório fotográfico

Para melhor entendimento do imóvel avaliando e seus aspectos, serão apresentadas, a seguir, imagens com descrições tiradas na vistoria do imóvel.



**Foto n° 1:** Vista geral do Edifício Itororó.



**Foto n° 2:** Outra vista do Edifício Itororó.



**Foto n° 3:** Vista geral da entrada principal do condomínio.



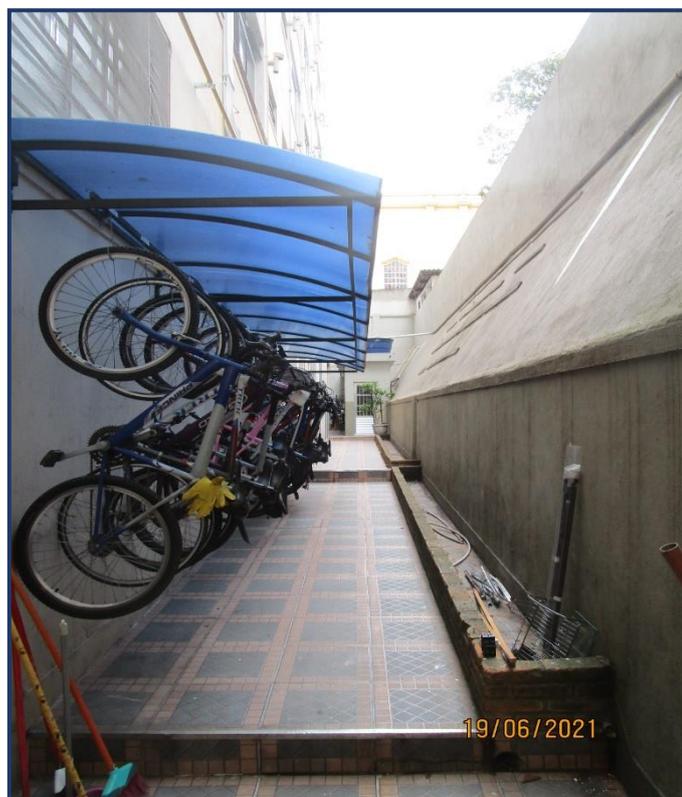
**Foto n° 4:** Vista geral da portaria do edifício.



**Foto n° 5:** Vista geral do hall social de elevadores.



**Foto nº 6:** Vista geral do hall do elevador de



**Foto nº 7:** Vista geral do bicicletário do edifício.



**Foto n° 8:** Vista geral da área de lazer do edifício.



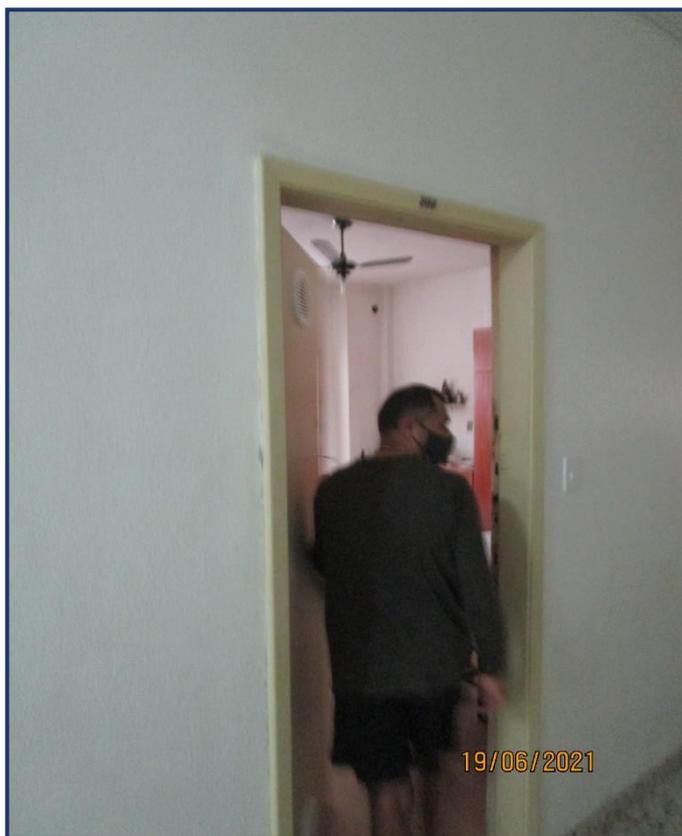
**Foto n° 9:** Vista geral da área de churrasqueira.



**Foto n° 10:** Vista geral do playground do condomínio.



**Foto n° 11:** Vista geral do hall de circulação do 03° andar.



**Foto nº 12:** Vista da porta de acesso ao apartamento 309, objeto da presente avaliando. Morador franqueando o acesso.



**Foto nº 13:** Detalhe para a identificação do apartamento avaliando.



**Foto n° 14:** Vista geral da sala/dormitório.



**Foto n° 15:** Outra vista geral da sala/dormitório.



**Foto n° 16:** Vista parcial do banheiro.



**Foto n° 17:** Vista parcial da cozinha/área de serviço.



**Foto n° 18:** Outra vista parcial da cozinha/área de serviço.



**Foto n° 19:** Detalhe para a fachada do imóvel voltada para a Rua Martiniano de Carvalho.

## IV) AVALIAÇÃO

### 4.1) Diretrizes e Técnicas

O presente laudo de avaliação obedece às técnicas e recomendações da ABNT NBR 14653-2, "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica do IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

### 4.2) Fundamentação da Avaliação

A avaliação em estudo será fundamentada de acordo com o aprofundamento das informações extraídas do mercado. Para tanto, a avaliação obedecerá à classificação prevista nos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 ou 13.4.

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis.

### 4.3) Metodologia Avaliatória

Em consonância com as atuais diretrizes normativas, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado para a determinação do valor de mercado dos imóveis, será considerado o **"Método Comparativo Direto de Dados de Mercado"**, por melhor se enquadrar na presente avaliação e atender a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

### 4.4) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A escolha da Metodologia, conforme determina a norma NBR 14653-2, é baseada na recomendação de que, sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, venda ou locação, seja determinado com o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pois seus resultados são mais fidedignos a situação do mercado imobiliário à época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

O método determina o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário, isto é, valor unitário por metro quadrado do objeto.

Esse dispositivo avaliatório exige conhecimento de dados de mercado, das condições imobiliárias, localização, estado de conservação, entre outros atributos do tipo de avaliação.

No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14653-2 e IBAPE/SP 2011, também confirmam a preferência pelos métodos diretos ao recomendar:

- **IBAPE-SP:** *Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.*
- **NBR 14653-2:** *Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes*

Por fim, trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o “Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização”, consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, a fim de parametrizar os dados obtidos.

## 9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

#### 4.5) Pesquisa de Dados

A pesquisa define os elementos comparativos que serão utilizados no trabalho. Assim, de forma ativa, o signatário estudou a região e promoveu um planejamento quantitativo e qualitativo, com a finalidade de coletar elementos que foram vendidos ou estão em oferta que possuem similaridades com imóvel objeto. Tais elementos estarão presentes no anexo deste trabalho.

Após a caracterização e o planejamento dos dados, com o espaço amostral de imóveis coletados, para homogeneização será utilizado "Tratamento de Dados de Mercado denominado "por Fatores", ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", através do qual se obtêm o valor unitário por metro quadrado de apartamento para a situação paradigma considerado.

#### 4.6) Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os dados amostrais mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, onde diferenças perante o mesmo serão levadas em consideração.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatória, quando aplicáveis. Assim, para que fosse possível a realização deste trabalho de acordo com as normas vigentes, foram utilizados os seguintes fatores:

- ❖ **Fator Oferta:** a superestimativa dos dados de oferta proveniente da negociação do bem, que para efeitos avaliativos será aplicado o fator de 0,9 (desconto de 10% sobre o valor original de mercado).
- ❖ **Fator Idade das Benfeitorias:** leva em conta a depreciação dos elementos amostrais, adotado o critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não aparente.
- ❖ **Fator Padrão Construtivo das Benfeitorias:** leva em consideração a elasticidade do preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento amostral.

#### 4.7) Especificação das Avaliações

Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos de acordo com as Normas de Avaliação do IBAPE/SP, atribuindo graus de I a III de acordo com o enquadramento das amostras adquiridas na pesquisa.

Para o presente laudo técnico serão adotados como mínimos o **Grau de Fundamentação II e o Grau de Precisão III**, conforme as prescrições estabelecidas pelas atuais normas avaliatórias.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

#### 4.8) Cálculo do Valor de Mercado do Imóvel

Para se obter o valor de mercado do imóvel em apreço, será adotado o valor unitário final por metro quadrado de **área privativa**, após cálculos e homogeneização, conforme estabelecem as Normas de avaliação de imóveis.

Será utilizado o software "GeoAvaliar", através do qual se trabalha com dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, juntamente com a especificação adotada neste trabalho, **Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II**, sendo o grau de nível alto capaz de proporcionar ampla segurança técnica ao avaliador e um valor fidedigno praticado no mercado.

- **Modelo Adotado para Cálculo do Valor Unitário:** para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos embasados nos fatores usualmente utilizados no método adotado na avaliação.

GeoAvaliarPro®

---

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

**DESCRIÇÃO:** EDIFÍCIO ITORORÓ **DATA:** 15/07/2021  
**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA:** IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP  
**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO:** 0,9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0,8  
**OBSERVAÇÃO:**

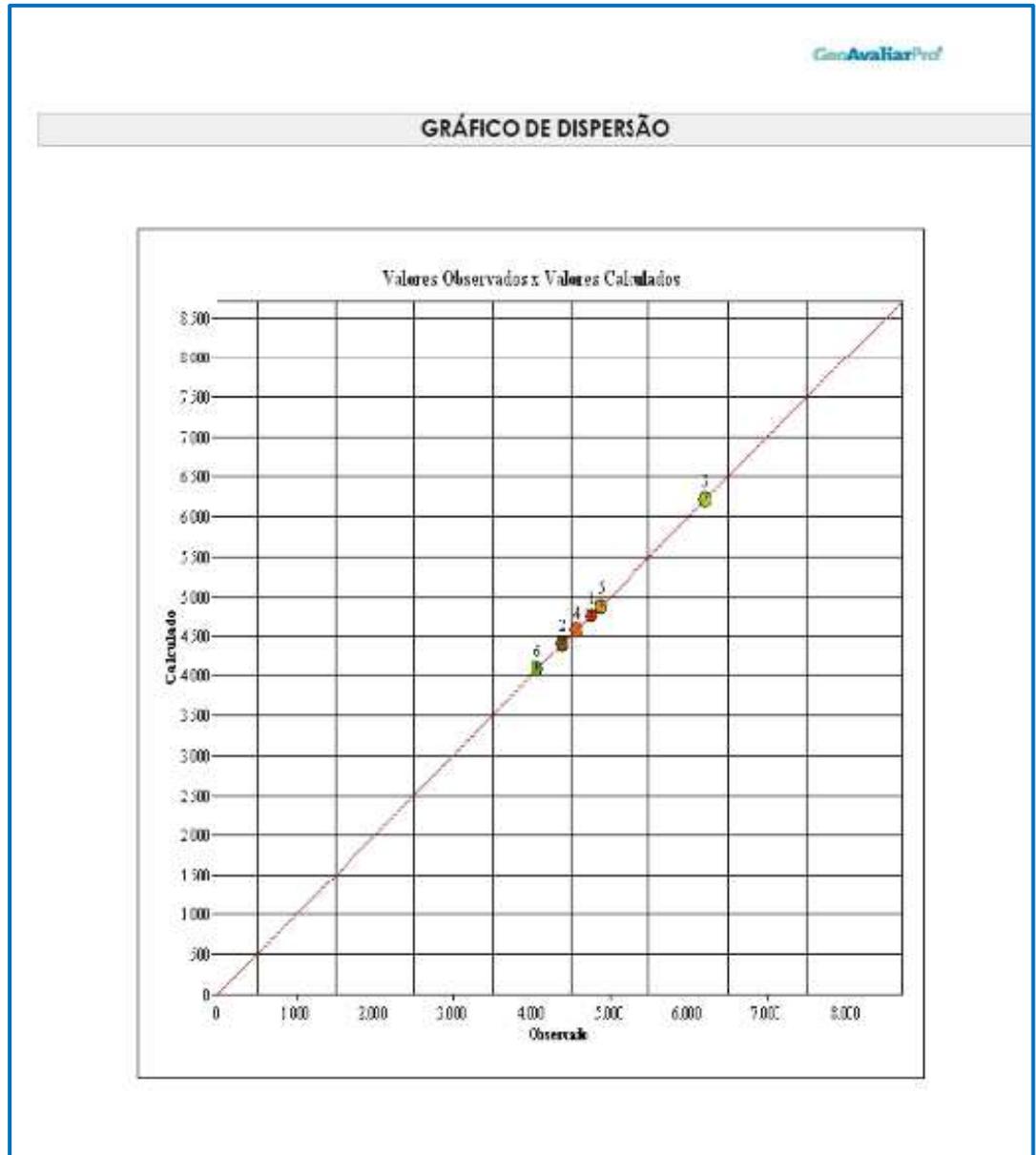
**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.305,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 65 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1,2

- **Homogeneização do Valor Unitário:** o saneamento das amostras coletadas na pesquisa será verificado através da análise do intervalo admissível, ou seja, se os valores unitários homogeneizados se encontram dentro, ou não, deste intervalo, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ, 14	4.755,13	4.755,13	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ, 14	4.389,35	4.389,35	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ, 14	6.218,25	6.218,25	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ, 14	4.572,24	4.572,24	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ, 14	4.877,06	4.877,06	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ, 14	4.064,21	4.064,21	1,0000

- **Gráfico de Dispersão dos Valores Calculados:** os gráficos têm função ilustrativa da coerência dos resultados encontrados.



- **Valor Unitário Final:** após todos os cálculos realizados, o valor unitário médio saneado e a precisão da pesquisa são:

GeoAvaliarProf

**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**  
 Tipo : Apartamento      Local : RUA MARTINIANO DE CARVALHO 14 LIBERDADE SAO PAULO - SP      Data : 15/07/2021  
 Cliente : LAUDO JUDICIAL  
 Área terreno m² : 1,00      Edificação m² : 49,21      Modalidade : Venda

**Distribuição espacial**  


**VALORES UNITÁRIOS**  
 Média Unitários : 4.812,71  
 Desvio Padrão : 745,69  
 - 30% : 3.368,90  
 + 30% : 6.256,52  
 Coeficiente de Variação : 15,4900

**VALORES HOMOGENEIZADOS**  
 Média Unitários : 4.812,71  
 Desvio Padrão : 745,69  
 - 30% : 3.368,90  
 + 30% : 6.256,52  
 Coeficiente de Variação : 15,4900

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**  
**FORMAÇÃO DOS VALORES**  
 MÉDIA SANEADA (R\$): 4.812,71  
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 4.812,71000      VALOR TOTAL (R\$): 236.833,46

<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma</b>	<b>INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando</b>
INTERVALO MÍNIMO : 4.363,38	INTERVALO MÍNIMO : 4.363,37
INTERVALO MÁXIMO : 5.262,04	INTERVALO MÁXIMO : 5.262,05

**GRAU DE PRECISÃO**  
 GRAU DE PRECISÃO: III

#### 4.9) Conceituação do Valor de Mercado

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

Para a avaliação em pauta, em função dos estudos técnicos e normativos, elementos dispostos no mercado, entre outros aspectos de interesse à avaliação, será eleita a seguinte estrutura conceitual de avaliação do mercado:

*"...um bem seria negociado..." se refere ao fato de que o valor da propriedade é uma quantidade estimada, e não uma quantidade pré-determinada ou preço de venda atual. É o preço que o mercado espera numa transação que atenda a todos os outros requisitos da definição de valor de mercado..." em uma data de referência..." indica que o valor de mercado estimado está vinculado a uma data de referência, e portanto pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a diferente valor em outra data. O valor estimado deve refletir o estado e circunstâncias do mercado na data de referência, e não em uma data passada ou futura.*

Assim, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos, o valor de mercado obtido dos imóveis em questão resultou em:

Imóvel	Matrícula	Área Privativa	Valor Unitário	Valor
Apto n° 309	107.751	49,21 m <sup>2</sup>	R\$ 4.812,71	R\$ 237.000,00

**Valor do Imóvel = R\$ 237.000,00 (Duzentos e trinta e sete mil reais)**  
Base Julho de 2021

**Grau de Fundamentação: II**

**Resultado final da avaliação**

Média saneada  
4.812,71

**Intervalo de confiança do paradigma**

Mínimo 4.363,38 Máximo 5.262,04

Valor unitário 4.812,71 Valor total 236.833,46

**Intervalo de Confiança Avaliando**

Mínimo 4.363,37 Máximo 5.262,05

**Grau de precisão: III**

**V) CONCLUSÃO**

**5.1)** Portanto, conclui-se que, após estudo minucioso de todas as premissas apresentadas no corpo deste laudo, o valor de mercado [individuais e global] do imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo **apartamento nº 309, localizado no 3º andar do Edifício Itororó**, localizado na Rua Martiniano de Carvalho, nº 14, esquina da Rua Humaitá, no 2º subdistrito – Liberdade, município de São Paulo – SP, calculados em total acordo com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, são os seguintes:

Imóvel	Matrícula	Valor de Mercado
Apto nº 309	107.751	R\$ 237.000,00

**Valor Total = R\$ 237.000,00 (Duzentos e trinta e sete mil reais)**

Base Junho de 2021



---

---

## VI) ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 32 laudas, incorpora ainda 1 anexo.

O signatário agradece a honrosa nomeação e mantém-se à disposição para quaisquer dúvidas ou questões que, eventualmente, possa haver sobre o trabalho realizado.

Por fim, ressalta-se ainda que no presente trabalho, não contemplo qualquer interesse na presente avaliação, bem como, com relação à matéria envolvida neste Laudo Técnico de Avaliação.

São Paulo, 26 de julho de 2021.

**Eng° Bruno Pires Miranda Martins**

Engenheiro Civil  
Membro Titular do Instituto de Engenharia  
CREA n° 5070605754

## Anexo 01 – Fichas de Elementos Comparativos

GeoAvaliarPro®

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

## DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021  
 SETOR : 009 QUADRA : 032 ÍNDICE DO LOCAL : 4.305,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ NÚMERO : 14  
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : 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: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,09  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE : 65 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,21 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 49,21

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 1

## 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\$) : 260.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Marcos Pimenta Imóveis  
 CONTATO : SR. LUCAS TELEFONE : (11)-31113939  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
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 - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021  
 SETOR : 009 QUADRA : 032 ÍNDICE DO LOCAL : 4.305,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ NÚMERO : 14  
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : 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: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,09  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE : 65 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,21 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 49,21

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 1

## 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Dicon Imobiliária  
 CONTATO : SR. MARIA TELEFONE : (11)-32841900  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
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 - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021  
 SETOR : 009 QUADRA : 032 ÍNDICE DO LOCAL : 4.305,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ NÚMERO : 14  
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : 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: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,09  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,200 IDADE : 65 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,21 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 49,21

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 1

## 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\$) : 340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : S.C. da Silva Imóveis  
 CONTATO : SR. JUCINEI TELEFONE : (11)-55611704  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
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 - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021  
 SETOR : 009 QUADRA : 032 ÍNDICE DO LOCAL : 4.305,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ NÚMERO : 14  
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : 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: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,09  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE : 65 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,21 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 49,21

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 1

## 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Aurelio Lambiazzi  
 CONTATO : SR.rROSSI TELEFONE : (11)-977339260  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
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 - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021  
 SETOR : 009 QUADRA : 032 ÍNDICE DO LOCAL : 4.305,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

## DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ NÚMERO : 14  
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : 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: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,09  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

## CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE : 65 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

## DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,21 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 49,21

## EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 1

## 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Zeladoria  
 CONTATO : SR. NOÉ TELEFONE : (11)-985562701  
 OBSERVAÇÃO :

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
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 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/07/2021  
 SETOR : 009 QUADRA : 032 ÍNDICE DO LOCAL : 4.305,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ NÚMERO : 14  
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO : 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: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,09  
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Sim  
 TOPOGRAFIA: plano  
 CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

#### CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 5,075 CONSERVAÇÃO : f - entre reparos simples e importantes  
 COEF. DEP. (k): 0,200 IDADE : 65 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 0

#### DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 49,21 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 49,21

#### EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 1 SUITES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1  
 ELEVADORES : 3 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 10 APTO/ANDAR : 16 SUB-SOLOS : 1

### 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 : Transação VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : Zeladoria  
 CONTATO : SR. NOÉ TELEFONE : (11)-985562701  
 OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

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

GeoAvaliarPro®

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: EDIFÍCIO ITORORO

DATA: 15/07/2021

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9 PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

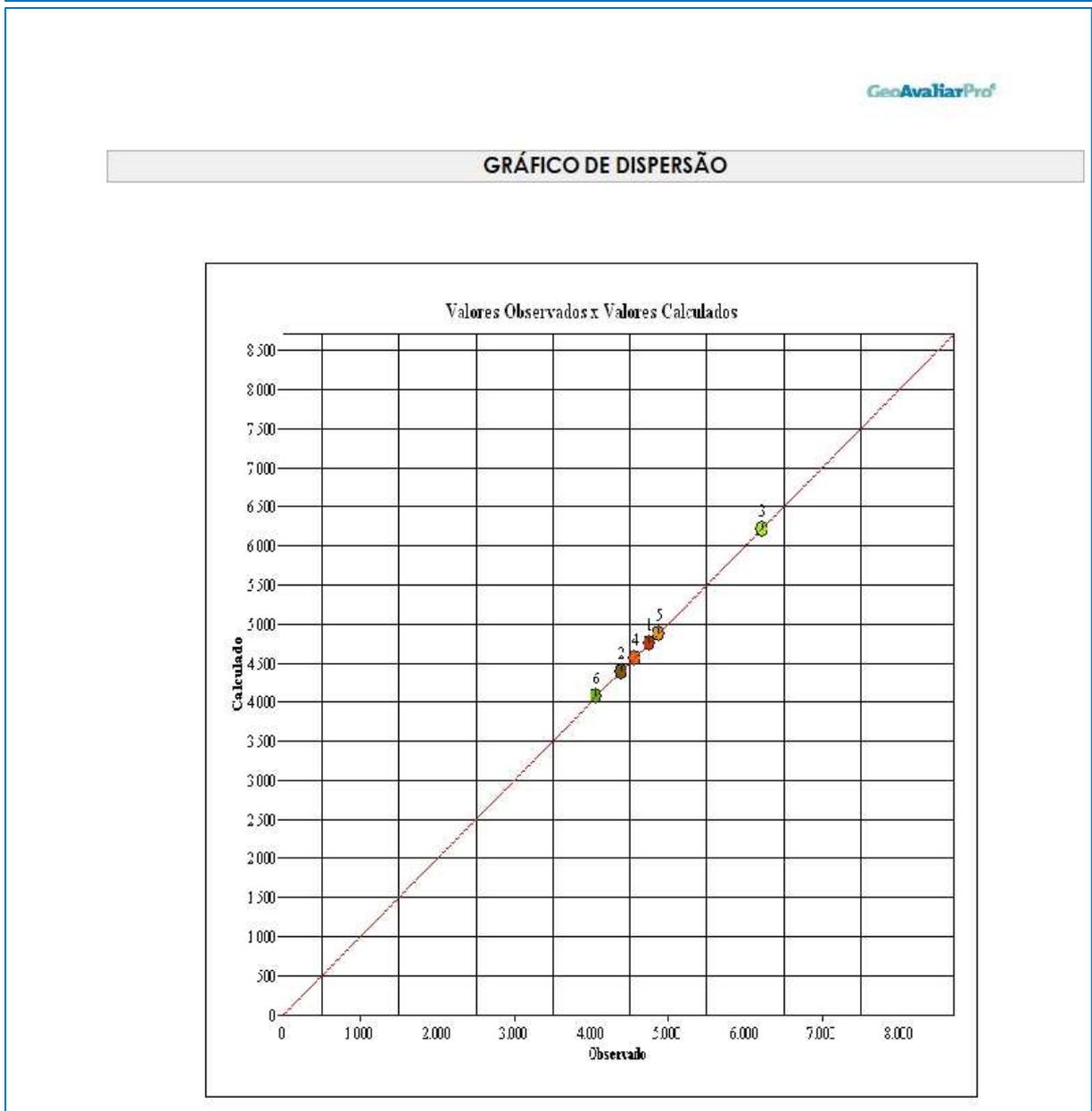
### FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	4.305,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 65 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1,2

GeoAvaliarPro®

## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ	4.755,13	4.755,13	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ	4.389,35	4.389,35	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ	6.218,25	6.218,25	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ	4.572,24	4.572,24	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ	4.877,06	4.877,06	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA MARTINIANO DE CARVALHO - EDIF. ITORORÓ	4.064,21	4.064,21	1,0000





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento
Local : RUA MARTINIANO DE CARVALHO 14 LIBERDADE SAO PAULO - SP
Data : 15/07/2021

Cliente : LAUDO JUDICIAL
Edificação m² : 49,21
Modalidade : Venda

**Distribuição espacial**



**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 4.812,71

Desvio Padrão : 745,69

- 30% : 3.368,90

+ 30% : 6.256,52

Coefficiente de Variação : 15,4900

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários : 4.812,71

Desvio Padrão : 745,69

- 30% : 3.368,90

+ 30% : 6.256,52

Coefficiente de Variação : 15,4900

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II**

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.812,71

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.812,71000

VALOR TOTAL (R\$): 236.833,46

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma**

INTERVALO MÍNIMO : 4.363,38

INTERVALO MÁXIMO : 5.262,04

**INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando**

INTERVALO MÍNIMO : 4.363,37

INTERVALO MÁXIMO : 5.262,05

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III