

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 2^a Vara Cível
do Foro Regional XI - Pinheiros da Comarca de São Paulo SP.**

Processo: n^o 1011953-42.2022.8.26.0011

Ação: Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

Rui das Neves Martins, engenheiro Civil, Eletricista e de Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, promovida por **Condomínio Edifício San Francisco Golf Tower** contra **Carlos Alberto da Rocha Piffer e outro**, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro titular do
Ibape SP n^o 664

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR
- II. PRELIMINARES
- III. VISTORIA
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V. CONCLUSÃO
- VI. RESPOSTAS AOS QUESITOS
- VII. ENCERRAMENTO

Anexo:

anexo 01 pesquisa de elementos comparativos.

Engº MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**I. RESUMO DE VALOR**

Apartamento nº 62, 6º andar do Edifício San Francisco Golf Tower, com 01 vaga de garagem para guarda de 2 veículos de passeio subsolo, situado na Rua Dr. Teodoro Quartim Barbosa, nº 283, e Rua Dr. Aires Martins Torres, nº 190, Vila São Francisco, Subdistrito Butantã, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 143.465 do 18º CRI/SP:

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 935.000,00
(Novecentos e trinta e cinco mil reais)
Data base “Julho de 2025”



Foto: Vista geral da fachada do condomínio onde se localiza o imóvel avaliando.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**II. PRELIMINARES**

- 2.1) Trata-se dos autos da ação **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, promovida por **Condomínio Edifício San Francisco Golf Tower** contra **Carlos Alberto da Rocha Piffer e outro**, processo registrado n^o 1011953-42.2022.8.26.0011, em curso perante esse E. Juízo da 2^a Vara Cível do Foro Regional XI - Pinheiros/SP.
- 2.2) O signatário foi honrosamente nomeado para exercer a função de auxiliar da justiça (perito do juízo) para avaliar o imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito reproduzido a seguir:

TERMO DE PENHORA E DEPOSITO	
Processo Digital n ^o :	1011953-42.2022.8.26.0011
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequirente:	Condominio Edificio San Francisco Golf Tower
Executado:	Carlos Alberto da Rocha Piffer e outro
<p>Em São Paulo, aos 02 de dezembro de 2022, no Cartório da 2^a Vara Cível, do Foro Regional XI - Pinheiros, em cumprimento à r. decisão proferida nos autos da ação em epígrafe, lavro o presente TERMO DE PENHORA imóvel da matrícula n^o 143.465, do 18 CRI da Capital: <i>o apartamento n.62, localizado no 6 andar do Edifício San Francisco Golf Tower, situado na Rua Aires Martins Torres, n.190, no 13 subdistrito Butantã, com área real privativa de 166,95m2, área real comum de divisão não proporcional de 70,42m2, correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem, para a guarda de 02 carros de passeio, mais a área real comum de divisão proporcional de 1144,464m2, perfazendo a área real total de 351,834m2 correspondendo-lhe a fração ideal de 5,8559%, do(s) qual(is) foi(ram) nomeado(a)(s) depositário(a)(s), o(a)(s) Sr(a)(s). Rosângela Rosa Piffer, CPF n^o 06831629857 e Carlos Alberto da Rocha Piffer, CPF n^o 07631486875. O(A)(s) depositário(a)(s) não pode(m) abrir mão do(s) bem(ns) depositado(s) sem expressa autorização deste Juízo, observadas as conseqüências do descumprimento das obrigações inerentes. NADA MAIS. Lido e achado conforme segue devidamente assinado.</i></p>	

- 2.3) As partes não indicaram assistentes técnicos, mas, formularam rol de quesitos às fls. 601/602 e 631 dos autos.

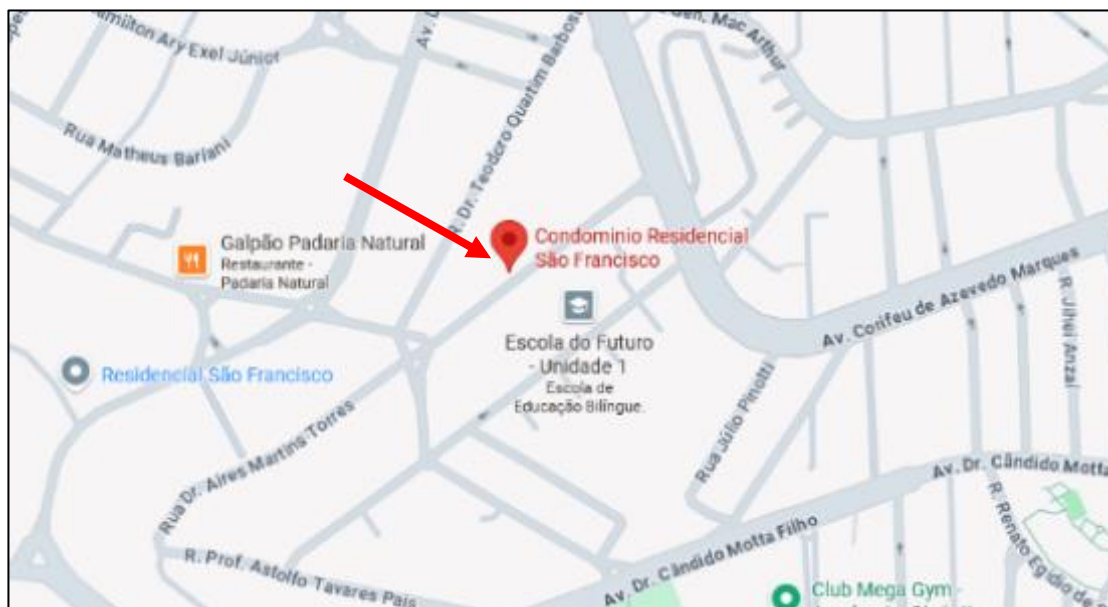
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

III. VISTORIA

3.1) Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, apartamento nº 62, 6º andar do Edifício San Francisco Golf Tower, com 01 vaga de garagem para guarda de 2 veículos de passeio subsolo, localiza-se na **Rua Dr. Teodoro Quartim Barbosa, nº 283 e Rua Dr. Aires Martins Torres, nº 190, Vila São Francisco, Subdistrito Butantã, nesta Capital de São Paulo**, conforme destacado no mapa digital “Google Maps”:



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.2) Melhoramentos Públicos e Serviços:**

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos e serviços, tais como:

⇒ Pavimentação:	Asfáltica
⇒ Iluminação:	Pública/domiciliar
⇒ Redes:	Energia elétrica/água/telefonia
⇒ Gás:	Encanado subterrâneo
⇒ Lixo:	Coleta municipal
⇒ TV:	Cabo
⇒ Transportes:	Linhas coletivas
⇒ Postal:	Correios
⇒ Segurança:	Pública municipal
⇒ Escolas:	Particulares e Municipais
⇒ Serviços Médicos:	Privados e Municipais
⇒ Agências Bancárias:	Principais
⇒ Entretenimento:	Shoppings

3.3) Características Gerais:**→ Macro e Microrregião Região**

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificado, caracterizado por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, Shopping Centers, drogarias, hipermercados, agências bancárias, de veículos nacionais e importados, hospitais, postos de saúde, centros médicos laboratoriais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Simples a Médio
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Simples a Superior

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

→ Bairro “Vila São Francisco”

3.3.2) A Vila São Francisco é um bairro nobre, de classe média alta, localizado no distrito do Rio Pequeno e pertencente à subprefeitura do Butantã.

3.3.3) Apresenta vários condomínios horizontais e verticais, ruas arborizadas e tem um grande clube nas Colinas de São Francisco. Na avenida Cândido Mota filho é possível encontrar uma grande estrutura comercial e além do Center Shop no Colinas São Francisco. Existe também um campo de golfe próximo com o nome do bairro no município de Osasco. Os principais acessos ao bairro por São Paulo são: Avenida Escola Politécnica, Avenida Corifeu de Azevedo Marques, Avenida Rio Pequeno e Avenida Jaguaré. Já por Osasco, pela Avenida Doutor Martin Luther King.

3.3.4) O bairro é um exemplo de que é possível aliar completa infra-estrutura de comércio e serviços à qualidade de vida. A região abriga lojas, cafés, restaurantes, supermercados e academias de ginástica, que garantem a comodidade de seus moradores, especialmente em torno da Avenida Candido de Motta Filho, principal acesso para o bairro.

3.3.5) O perfil imobiliário da região é de uso misto, residencial e comercial, de densidade demográfica horizontal e vertical.




Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.4) Cadastramento Municipal:

3.4.1) O imóvel encontra-se devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação:



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 079.670.0285-7

Local do Imóvel:
R DOUTOR TEODORO QUARTIM BARBOSA, 283 - AP 62
ED SAN FRANCISCO GOLF CEP 05352-050
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R DOUTOR TEODORO QUARTIM BARBOSA, 283 - AP 62
ED SAN FRANCISCO GOLF CEP 05352-050

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.508	Testada (m):	52,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0586
Área total (m²):	1.508		

Dados cadastrais da construção:

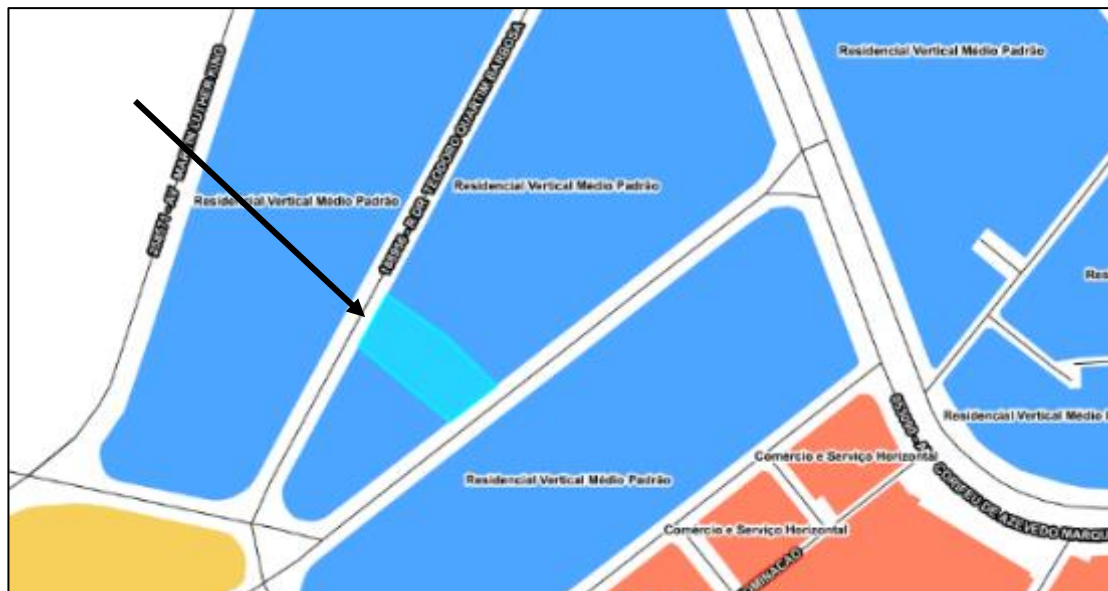
Área construída (m²):	352	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.289	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1996		



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.4.2) O condomínio se localiza no perímetro da zona fiscal 2 “Residencial Vertical Padrão Médio”:



3.5) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei nº 18.177/24, que regula os parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS ou Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana “ZM” Zona Mista, conforme destacado no mapa parcial da plataforma “Geosampa” e *parâmetros de uso e ocupação*:



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R DR TEODORO QUARTIM BARBOSA,283
SQL: 079.670.0285-7

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0007	L 16402/2016
Mestre	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 faça consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orqaos_colegiados/ctlu/index.php?q=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consulte:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/frmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valentia
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVAÇÃO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metrô)	28
RECURSO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	N / D

3.5.2) Em termos de mobilidade e classificação viária regional, a ruas para qual o condomínio possui testadas, tem classificação “Local”.

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA					
Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização	Status
LOCAL	026468	AIRES MARTINS TORRES, R DR		29/04/2016	HISTÓRICO
LOCAL	188956	TEODORO QUARTIM BARBOSA, R DR		29/04/2016	HISTÓRICO
LOCAL	026468	AIRES MARTINS TORRES, R DR	L 16050/2014	19/07/2018	VIGENTE
LOCAL	188956	TEODORO QUARTIM BARBOSA, R DR	L 16050/2014	19/07/2018	VIGENTE

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6) Características do Condomínio e Apartamento:

3.6.1) Condomínio: O empreendimento é composto por 01 bloco de edifício residencial distribuído em 2 prumadas, com apartamentos voltados para a parte frontal e de fundos, incorporado no ano de 1998.



3.6.1.1) Terreno: O Condomínio se encontra implantado em área de terreno de média dimensão com 1.508,00 m², de formato irregular; topografia original declive com testada ao nível das vias públicas. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

3.6.1.2) Concepção Arquitetônica: Em linhas gerais, trata-se de edifício que atende a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição nas áreas externas de uso comum e privativa apartamentos.

3.6.1.3) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Unidades Padronizadas”, o empreendimento [por similliridade] pode ser enquadrado na classificação:

Prédio	Classe	1	Residencial
	Grupo	1.1	Apartamento
	Padrão	1.1.4	Superior

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.1.4) Portaria: O Condomínio possui portaria 24h humanizada com acesso direto pela Rua Dr. Teodoro Quartim Barbosa, nº 283, bem como possui portão (sem portaria) voltado para a Rua Dr. Aires Martins Torres.

3.6.1.5) Sistema de segurança: Portão automatizado da entrada social, interfone e sistema de monitoração CFTV com câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

3.6.1.6) Áreas de lazer: O condomínio possui área de lazer contendo:

- Piscinas adulto e infantil
- Churrasqueira coberta
- Salão de festas com copa e banheiros
- Salão de jogos
- Sala *Fitnes*

3.6.1.7) Garagem: Vagas externas descobertas e internas demarcadas e identificadas distribuídas no estacionamento do subsolo do condomínio.

3.6.1.8) Vagas de garagem: Na descrição tabular de matrícula consta que o apartamento possui 1 vaga para 2 veículos de passeio. Contudo, na data da vistoria, constatou-se 02 vagas de garagem individuais demarcadas sob nº 62 localizada no subsolo do condomínio que, segundo informações do zelador, poderá ter ocorrido relocação de vagas à época.

Todavia, havendo divergência das constatações angariada pela perícia, a questão poderá ser esclarecida documentalmente pelas partes litigantes.

3.6.2) Edifício: É constituído por 10 pavimentos, sendo 1 subsolo, térreo com áreas de uso comum e 8 superiores com 2 unidades por andar distribuídas por alas com entradas denominadas 01 e 02, totalizando 16 apartamentos, assim distribuído:

⇒ Pavimentos:

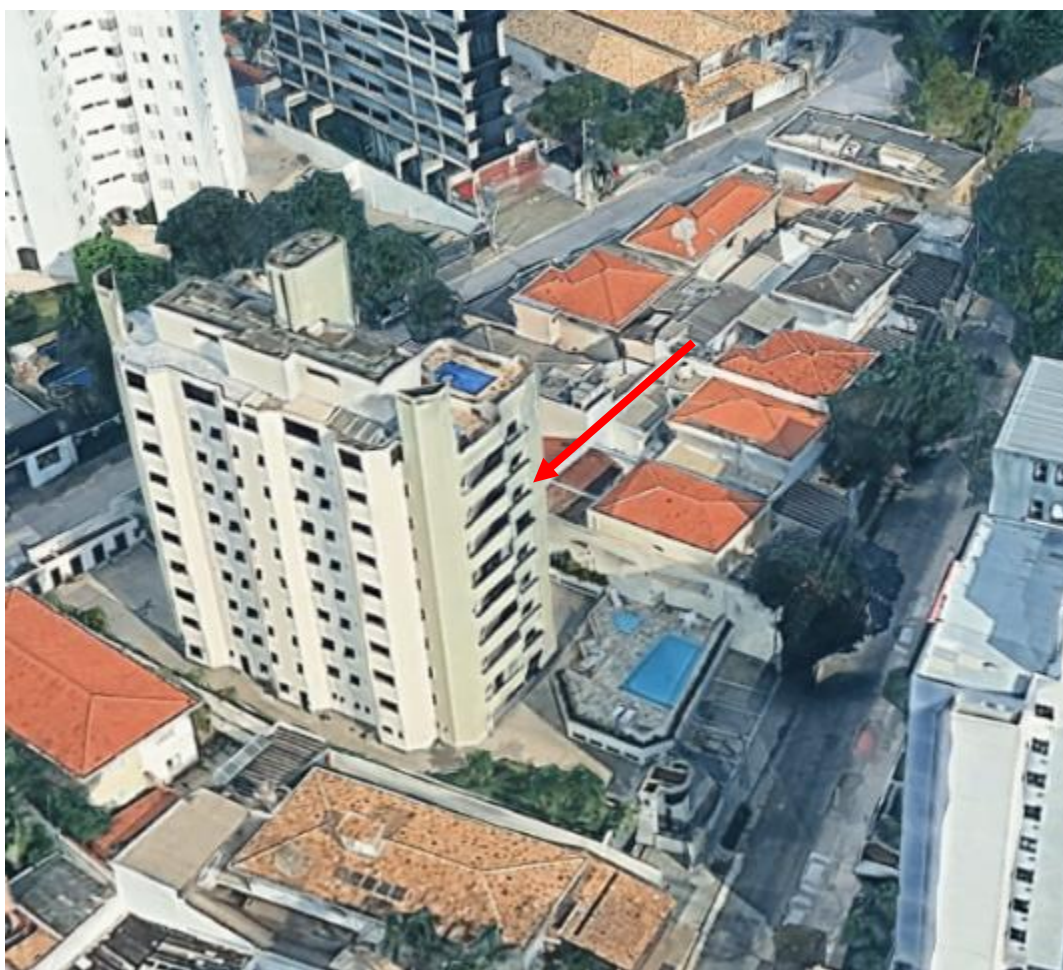
- ⇒ **Subsolos:** rampas de acesso, área de manobra e circulação, vagas individuais e demarcadas para veículos de passeio, depósitos, hall de elevadores, extintores, portas corta-fogo nas escadas ascendente.
- ⇒ **Térreo:** áreas de circulação externa, portaria central, hall social e de elevador, áreas de lazer, sanitários, áreas funcional e técnica, extintores, portas corta-fogo nas escadas ascendente aos pavimentos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

- ⇒ **Superiores:** do 1º ao 8º é composta por hall, 02 apartamentos distribuídos por alas, extintores, portas corta-fogo nas escadas ascendente e descendente aos pavimentos.
- ⇒ **Ático:** escada, porta corta-fogo, casa de máquinas dos elevadores, barriletes e caixa d'águas.
- ⇒ **Elevadores:** Andares servidos por elevadores, com hall privativo de acesso por prumada no hall de entrada das unidades.
- ⇒ **Estrutura:** Edificada através de pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação aparentam ter sido construída em blocos de concreto.
- ⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido, pintada com caixilharia de alumínio anodizado e vidros fumês.

3.6.2.1) Vista Panorâmica: A unidade nº 62, possui sacada com vista panorâmica voltada para a Rua Dr. Teodoro Quartim Barbosa e lateral do condomínio.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.2.2) Áreas: O apartamento nº 62, possui as seguintes áreas conforme descrito no quadro e matrícula:

Apto.	Área Privativa	Área Comum Não Proporc.	Área Comum Proporc.	Área Total Construída	Fração Ideal Terreno
62	166,95 m ²	70,42 m ²	114,484 m ²	351,834 m ²	5,8559%

LVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DÉCIM

ITAVO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula: 143.465 ano: 01

São Paulo, 13 de outubro de 19 98

IMÓVEL: O APARTAMENTO número 62 localizado no 6º andar do EDIFÍCIO SAN FRANCISCO GOLF TOWER, situado à RUA AIRES MARTINS TORRES número 190, no 13º Subdistrito Butantã, com a área real privativa de 166,95m², a área real comum de divisão não proporcional de 70,42m², correspondente a 01 vaga indeterminada na garagem, para a guarda de 02 carros de passeio, mais a área real comum de divisão proporcional de 114,484m², perfazendo a área real total de 351,834m², correspondendo-lhe a fração ideal de 5,8559%.

CADASTRO:- CONTRIBUINTE Nº 078.870.0011-0 em maior área

PROPRIETÁRIOS: REGIANE FILKA, RG 12.964.644-SP, CPF 045.287.388/64, e seu marido CARLOS ALBERTO FILKA, RG 5.812.782-SP, CPF 011.563.958/60, brasileiros, empresários, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial, devidamente registrada sob o nº 4.468, neste Cartório, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Aires Martins Torres nº 190, apto 62.

REGISTRO ANTERIOR: R.23 e R.33/42.173 deste Registro.

A Escrevente Autorizada, Suely de Menezes C. Palma
Suely de Menezes C. Palma

3.6.3) Vistoria interna: Na data e horário da vistoria agendada judicialmente, a perícia foi gentilmente atendido pelo zelador, Sr. Francisco, que ciente da fase processual de avaliação do imóvel, relatou que o imóvel se encontrava fechado e desocupado, portanto, sem uso habitacional.

Contudo, informou que o proprietário deixou as chaves na portaria para o devido cumprimento do mister e autorizou o acesso às áreas de uso comum e privativa do apartamento para os levantamentos técnicos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.6.3.1) Dependências: A unidade é composta pelas dependências:

- Hall de entrada social;
- Living: Sala de estar com lareira e sacada;
 - Sala de jantar elevada;
 - Sala de circulação ou TV;
- Banheiro social;
- 03 dormitórios sendo;
 - 01 suíte com banheira;
 - 02 closets
 - 02 convencionais;
- Cozinha com despensa
- Área de serviço;
- Dormitório de empregada e banheiro.
- Hall de entrada de serviço;

3.6.3.2) Mobiliário: O apartamento possui armários (gabinetes) planejados na cozinha e nos banheiros e closets.

3.6.3.3) Infraestrutura: Sistema de gás, aquecedor central e entrada elétrica para instalação de condicionado mecanizado tipo *Split*.

3.6.3.4) Estado de conservação: Na data da vistoria o imóvel se encontrava fechado e desocupado, que devido a sujidade dos ambientes, evidenciando ausência de manutenção construtiva preventiva e corretiva.

Ademais, de forma visual a perícia constatou as seguintes anomalias construtivas:

- Sala de estar e dormitório suíte:
Face das paredes danificadas com abertura que denotam ser provenientes da retirada das tubulações frigorígena do sistema de ar-condicionado dantes existente e instalado na unidade.
- Cozinha:
Revestimento cerâmico de parede necessitando de limpeza geral e reparos de eventuais peças danificadas;

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Molduras de gesso do forro e portas necessitam de reparos;

Armários de gabinete necessitam de reforma geral e/ou substituição por outro mobiliário.

- Banheiro da suíte com banheira:
Revestimento cerâmico de parede necessitando de limpeza geral;
Forro de gesso danificado com abertura devido a vestígios de infiltração, necessitando reparos e/ou substituição;
- Pisos:
 - Salas e dormitórios:
Piso em assoalho de madeira e parquet que necessitam de limpeza e restauração.
 - Áreas molhadas:
Pisos em revestimento de placas de granito e cerâmico, necessitando de limpeza, restauração e/ou eventual substituição de peças danificadas.
 - Instalações elétricas e hidráulicas:
Necessitam de revisão geral e manutenção preventiva e/ou corretiva.
- Pintura:
O imóvel necessita de pintura geral das paredes e teto após regularização da alvenaria nos locais danificados.

Em tempo: Importa deixar consignado, que o escopo da honrosa nomeação é avaliar o imóvel descrito no Termo de Penhora e Depósito, de modo que, todas as constatações *in loco* foram levantadas de forma visual para enquadramento do estado de conservação (FOC) para fins de avaliação de mercado.

3.7) Relatório Fotográfico:

3.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens obtidas na data da vistoria realizada.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto 01: Vista parcial da Rua Dr. Teodoro Quartim Barbosa, no trecho onde se localiza o Condomínio San Francisco Golf Tower e respectivo apartamento objeto da avaliação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista parcial da Rua Dr. Teodoro Quartim Barbosa, tomada no sentido oposto.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Outra vista geral da fachada do Condomínio San Francisco Golf Tower.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 04: Vista geral do Condomínio San Francisco Golf Tower, com detalhe para as vagas externas para visitantes e portaria.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 05: Vista das vagas externas para visitantes.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 06: Vista geral da portaria do condomínio.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 07: Vista da rampa de acesso ao subsolo do condomínio.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

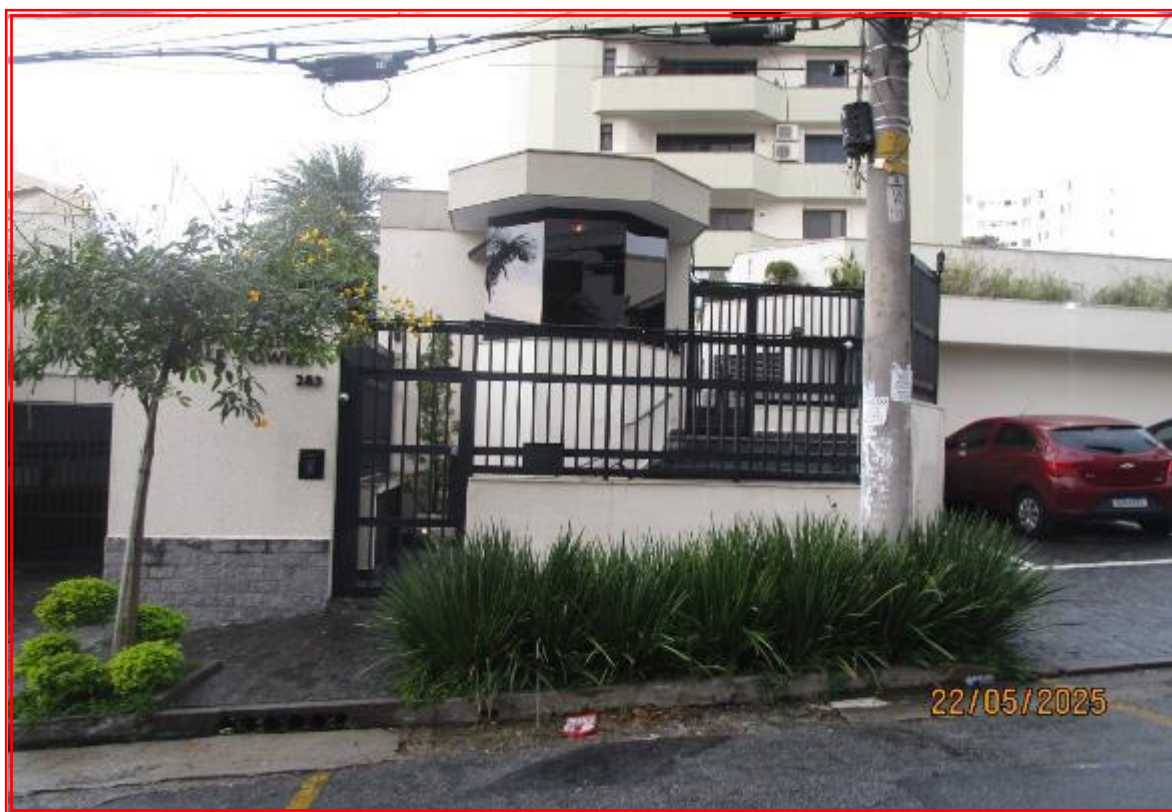


Foto n^o 08: Vista geral da portaria.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Detalhe da identificação condominial.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 10: Vista da área de uso comum.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 11: Outra vista geral da fachada do Condomínio San Francisco Golf Tower, com detalhe para a sacada do apartamento nº 62, objeto da avaliação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 12: Vista da área de uso comum lateral.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 13: Vista geral da piscina.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 14: Vista da área de uso comum (churrasqueira).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 15: Vista interna da churrasqueira.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 16: Vista parcial da área de uso comum dos fundos, onde se localiza o portão (fechado) voltado para a Rua Dr. Aires Martins Torres.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 17: Vista parcial da área de uso comum defronte a entrada social 02.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 18: Vista parcial do hall da entrada social 02.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

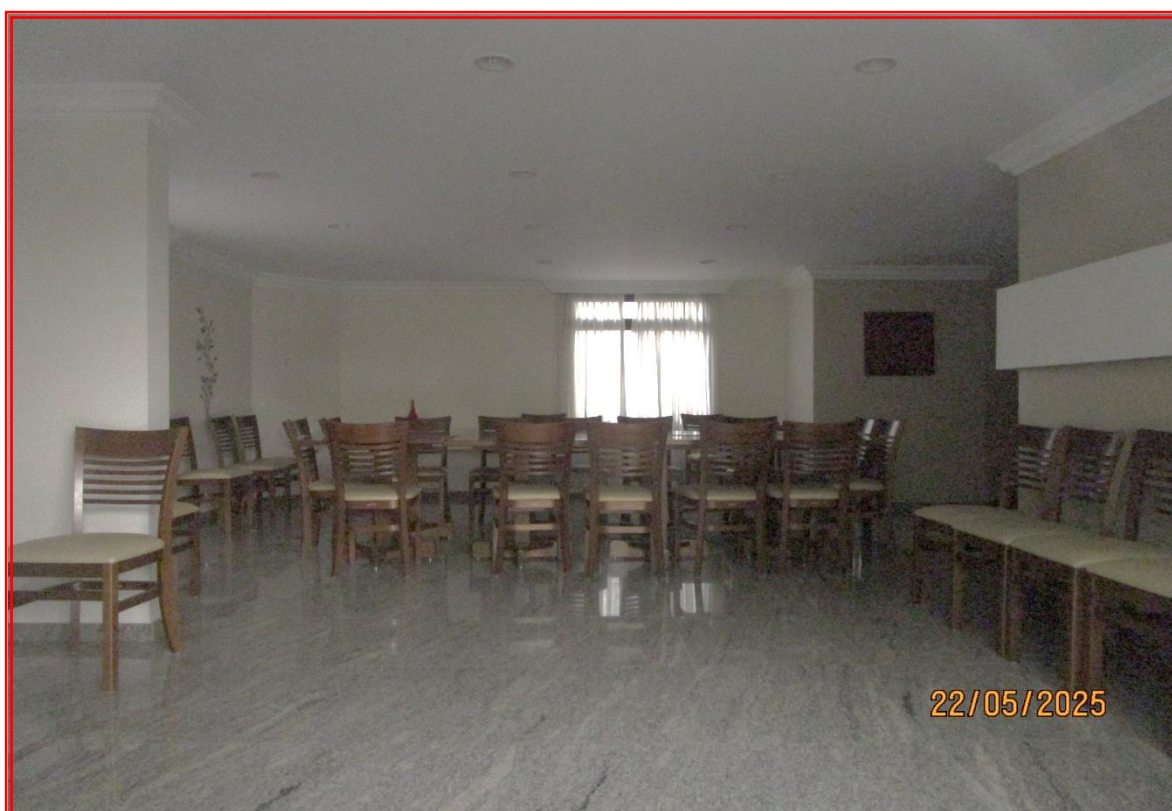


Foto n° 19: Vista parcial do salão de festas.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 20: Vista parcial do salão de jogos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 21: Vista parcial da sala *fitness*.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 22: Vista geral da vaga n° 62 de uso da unidade avalianda.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

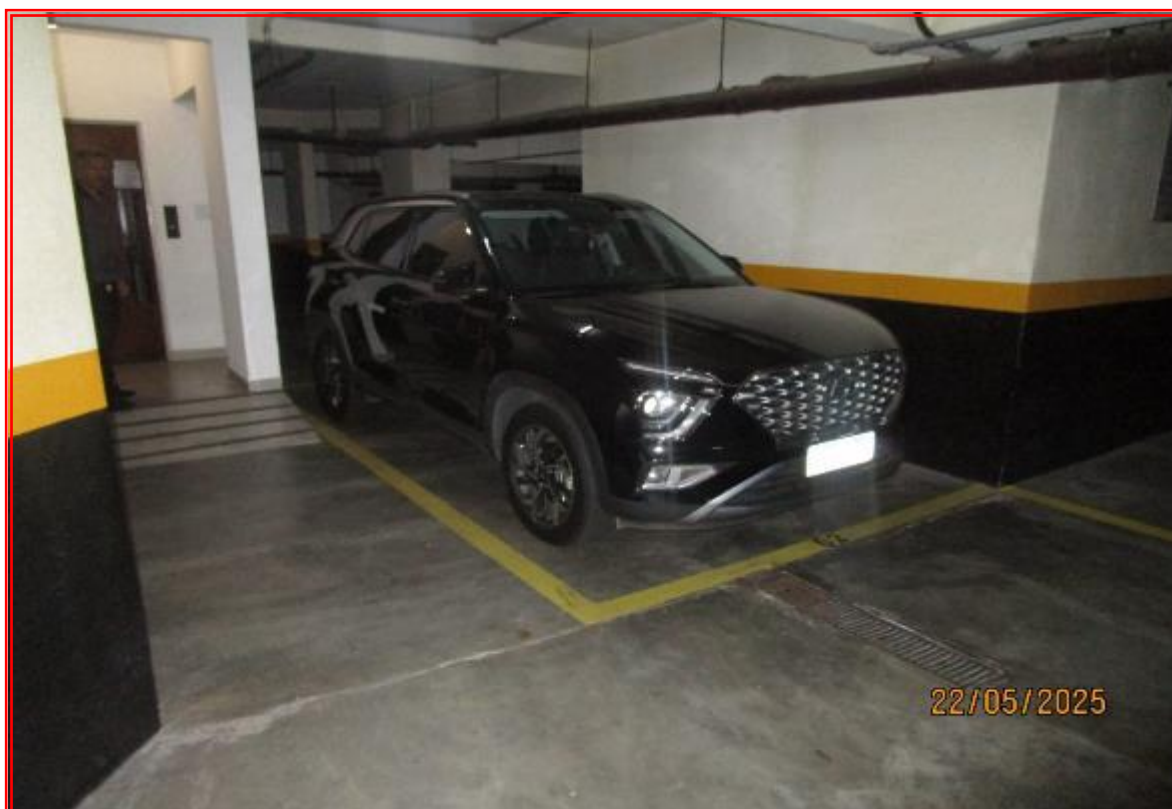


Foto n^o 23: Vista geral da outra vaga n^o 62 de uso da unidade avalianda, conforme demarcação no solo e informações do zelador.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 24: Vista parcial do hall de elevador e de entrada social do apartamento nº 62.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 25: Vista geral do living (sala de estar), com detalhe para o bar à esquerda e, aos fundos, a parede danificada próximo a porta da sacada.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 26: Vista geral da sacada.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

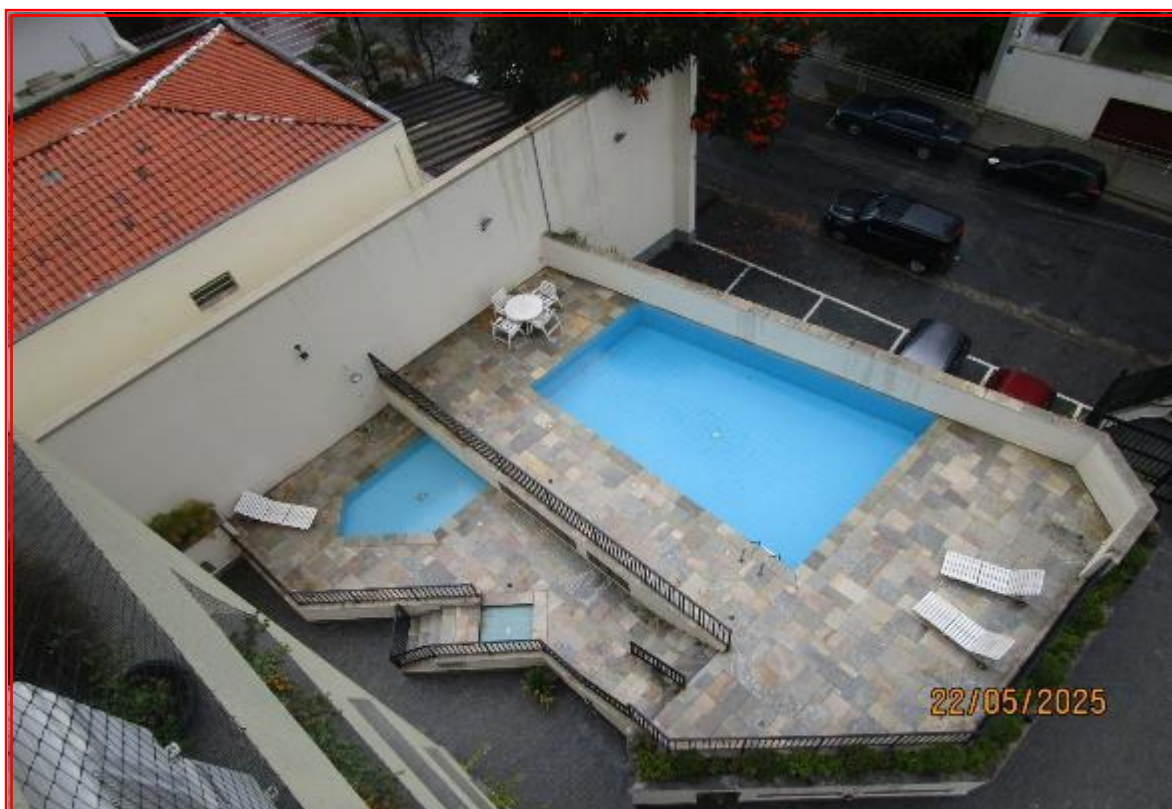


Foto n° 27: Vista panorâmica da área de lazer das piscinas adulto e infantil.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 28: Vista geral do living, com detalhe para o bar, lareira e sala de jantar aos fundos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 29: Vista parcial da sala de jantar.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 30: Vista parcial do lavabo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 31: Vista parcial da sala de circulação ou TV.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 32: Vista geral do corredor de acesso aos dormitórios.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 33: Vista parcial do banheiro integrado ao ambiente dos dormitórios convencionais.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 34: Vista parcial do dormitório 01.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 35: Vista parcial do dormitório 02.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 36: Vista geral do closet.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 37: Vista parcial do corredor interno com closet e dormitório suíte máster aos fundos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 38: Vista parcial da suíte máster, com detalhe para a parede danificada.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 39: Vista parcial do banheiro da suíte, com detalhe para o forro de gesso danificado.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 40: Vista parcial da cozinha com detalhe para o armário de gabinete.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Foto nº 41: Vista parcial da cozinha tomada de outro ângulo, onde se observa o estado do armário de gabinete e revestimento cerâmico de parede.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n° 42: Outra vista parcial da cozinha.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 43: Aos fundos a despensa.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 44: Vista parcial da despensa.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 45: Vista geral da área de serviço.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto n^o 46: Vista geral do dormitório de empregada.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 47: Vista parcial do banheiro .

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 48: Vista geral do hall de entrada da área de serviço.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**4.1) Normas Técnicas:**

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos", Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos.

4.2) Especificação da Avaliação:

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

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653:2, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel com maior similaridade possível em seus conceitos territoriais e prediais. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário por metro quadrado.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a venda de imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o ilustre Eng^o Joaquim da Rocha Medeiros Júnior (*in memoriam*) apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto".

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

4.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações foi avaliada por mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do 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.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

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.

4.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”, por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.3.7) 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.

4.4) Definição e Conceito do Valor da Avaliação:

4.4.1) Definido tecnicamente que a metodologia será do Método Comparativo Direto de Mercado, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário, isto é, o resultado final deverá representar o valor mais provável de mercado do imóvel, onde deverá ser considerado o cenário mercadológico contemporâneo a data base da avaliação, como bem define a Norma:

- ✚ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR – 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

“Quantia mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

4.5) Graus de Fundamentação e Precisão:

4.5.1) O Laudo Técnico enquadra-se nos graus:

Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.6) Pesquisa Comparativa:

4.6.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região e consultou sites especializados com o objetivo de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas.

4.6.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.6.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por Fatores” ou convencionalmente chamado de “Homogeneização”, onde se obteve o valor unitário por metro quadrado residencial para a situação paradigma.

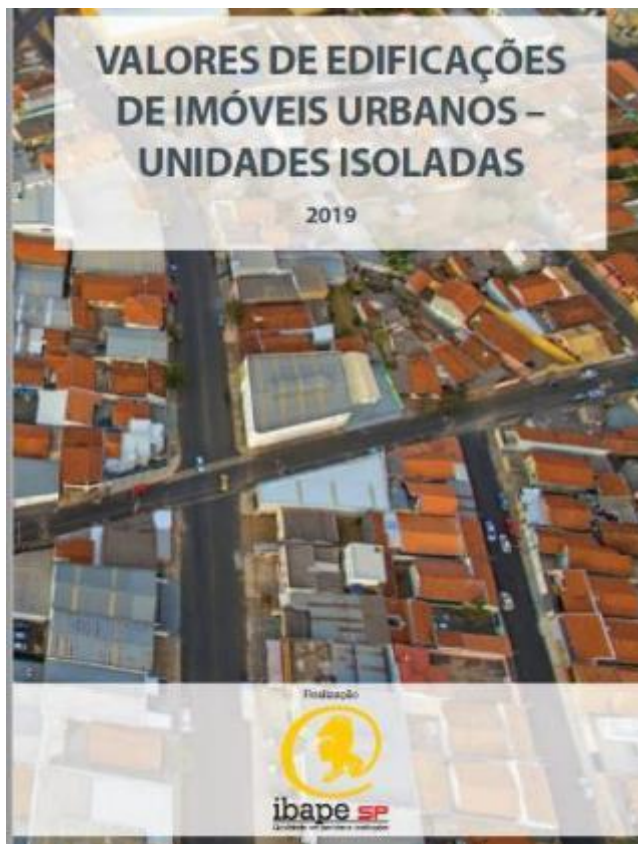
4.7) Valor Unitário:

4.7.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

- ✓ **Localização (IF):** Índices fiscais ou transposição através de valores publicados pela prefeitura municipal para os setores e quadras fiscais.
- ✓ **Elasticidade de preços:** Fator oferta com deságio de 10% ou 0,9, para compensar eventuais superestimativa dos dados de oferta conforme determina o item 10.1 da Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- ✓ **Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC):** Para levar em consideração a obsolescência e estado de conservação dos elementos comparativos será aplicado o critério Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e estado de conservação, sendo adotado para depreciação da idade das construções o fator de adequação ao obsoletismo e estado real de conservação, utilizando-se a seguinte expressão: $Foc = R + K \times (1-R)$
- ✓ **Padrão construtivo:** Diferenças de padrão construtivo serão ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



4.7.2) Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.7.3) Assim, considerando as premissas anteriores, com auxílio de conceituado programa de avaliações, pode-se calcular o valor unitário por metro quadrado de loja, que foi homogeneizado com base nos fatores de ajustes e dados estatísticos, como média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

4.8) Características do Imóvel:

4.8.1) O imóvel avaliando possui as seguintes características:

Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Superior
Área Privativa	166,95 m ²
Idade aparente (ir)	28 anos
Vida Referencial	60 anos

4.8.2) Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, para o cálculo do valor do imóvel [apartamento], considerou-se a área privativa (útil) conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos, bem como, por caracterizar metodologia comumente empregada em negociações no mercado imobiliário.

4.9) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.9.1) O cálculo do valor de mercado do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa após cálculos e homogeneização em conformidade com as Normas com auxílio do conceituado software “Geo Avaliar Pro”, onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.9.2) Portanto, o valor total de mercado do apartamento nº 62, 6º andar do Edifício San Francisco Golf Tower, com 01 vaga de garagem para guarda de 2 veículos de passeio subsolo, conforme cálculos de homogeneização dos elementos comparativos que segue anexo ao laudo (anexo-01), é de:

R\$ 934.938,36

EM NÚMEROS REDONDOS:

Vi = R\$ 935.000,00

(Novecentos e trinta e cinco mil reais)

válido para a data base "Julho de 2025"

Grau de Fundamentação: II	
Resultado final da avaliação	
Média saneada	5.600,11
Intervalo de confiança do paradigma	
Mínimo	Máximo
5.275,74	5.924,48
Valor unitário	Valor total
5.600,11	934.938,36
Intervalo de Confiança Avaliando	
Mínimo	Máximo
5.275,74	5.924,48
Grau de precisão: III	

Nota: 11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**V. CONCLUSÃO**

Por todo exposto, conclui-se o valor total de mercado para **Apartamento nº 62, 6º andar do Edifício San Francisco Golf Tower, com 01 vaga de garagem para guarda de 2 veículos de passeio subsolo**, situado na Rua Dr. Teodoro Quartim Barbosa, nº 283, e Rua Dr. Aires Martins Torres, nº 190, Vila São Francisco, Subdistrito Butantã, nesta Capital de São Paulo, descrito na matrícula 143.465 do 18º CRI/SP., calculado em consonância com as atuais Normas de “Avaliação de Imóveis Urbanos”:

Condomínio “San Francisco Golf Tower”
Apartamento nº 62
01 vaga para dois veículos
R\$ 935.000,00
(Novecentos e trinta e cinco mil reais)
válido para a data base “Julho de 2025”

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. RESPOSTAS AOS QUESITOS**6.1) Quesitos da Requerente (fl. 631 dos autos).****6.1.1) Qual é o estado de conservação que se encontra o imóvel?**

Resposta: Na data da vistoria o imóvel se encontrava fechado e desocupado, que devido a sujidade dos ambientes, evidenciando ausência de manutenção construtiva preventiva e corretiva.

Para maiores detalhes, favor reportar ao item 3.7.3.2) Estado de conservação e imagens fotográficas digitais.

6.1.2) Se o imóvel encontra-se com tampa do vaso sanitário quebrada, fios soltos, cozinha arrebitada, dentre outros objetos e portas?

Resposta: Pede-se ao indagado, com a devida vênia, reportar ao item 3.7.3.2) Estado de conservação e imagens fotográficas digitais.

6.1.3) Se o imóvel necessita de reforma e pintura?

Resposta: A unidade necessita de manutenção corretiva conforme exposto no item 3.7.3.2) Estado de conservação.

6.1.4) Se todos os danos no imóvel diminuem o seu valor de mercado?

Resposta: Para calcular o valor total de mercado do imóvel, foram consideradas todas os fatores valorizantes e desvalorizantes

6.2) Quesitos dos Requeridos às fls. 601/602 dos autos.**6.2.1) Edifício de alto padrão, com dois apartamentos por andar e com elevador social não compartilhado;**

Resposta: Trata-se de condomínio residencial classificado como sendo de padrão superior.

6.2.2) Possui lavabo, suíte para funcionários, sistema de gás na área de serviço;

Resposta: Pede-se ao indagado, com a devida vênia, reportar ao item 3.6.3.1) Dependências e imagens fotográficas digitais.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

6.2.3) Cozinha preparada para receber máquina de lavar louça, triturador, mesa de almoço e com muita iluminação natural;

Resposta: Em termos elétricos, em face a situação constatada pela perícia, as instalações elétricas necessitam de revisão geral.

6.2.4) Possui mármore pigues nos banheiros, living com lareira;

Resposta: O lavabo e banheiros possuem pias de mármore do tipo piguês e travertino nacional.

6.2.5) Localização privilegiada, duas vagas de garagem;

Resposta: Trata-se de condomínio de fácil acesso e localização, com apartamentos com direito a 1 vaga de garagem para guarda de dois veículos de passeio.

6.2.6) Construção sem trincas e, também, não se ouve o barulho de outros apartamentos;

Resposta: Prejudicado, constatações de anomalias construtivas não integram o escopo pericial, entretanto, como já consignado neste trabalho, o apartamento necessita de manutenção corretiva e regularização do pano de alvenaria da parede da sala e dormitório devido aos danos constatados.

6.2.7) Projetos elétricos e hidráulicos em bom estado;

Resposta: As instalações elétricas e hidráulicas necessitam de revisão geral.

6.2.8) Há dois closets.

Resposta: O imóvel possui espaço destinado a 02 closets, porém, de dimensões e configurações distintas.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VII. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de 76 laudas digitadas no anverso. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece e coloca-se à inteira disposição desse respeitável Juízo, para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 30 de julho de 2025.

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

Membro do IBAPE/SP nº 664

CREA 060.149.660.4



Trabalho nº 10.771/25

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Anexo 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA ELEMENTOS COMPARATIVOS

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2025
 SETOR: 079 QUADRA: 670 ÍNDICE DO LOCAL: 1.743,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR. TEODORO QUARTIM BARBOSA NÚMERO: 283
 COMP.: APTO. PADRÃO BAIRRO: VILA SÃO FRANCISCO 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: 1.508,00 TESTADA - (cf) m: 26,00 PROF. EQUIV. (Pe): 58,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cl elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples
 COEF. DEP. (K): 0,684 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 166,95 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 166,95

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 2 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\$): 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Oliver Marques Imobiliária

CONTATO: Sr. Elder - Plataforma VivaReal - Código do anunciante: 5513 TELEFONE: (11)-37685000

OBSERVAÇÃO:

<https://olivermarquesimoveis.com.br/immov/venda/apartamentos/sao-paulo/vila-sao-francisco-zona-oeste-san-francisco-golf-tower/5513>
 Apto. Condominio Edificio San Francisco Golf Tower (corretor informou que o apto está alugado, porém, disponível para venda)

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00 VALOR UNITÁRIO: 5.390,84
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-832,27	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 4.558,57
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: 0.8456
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2025
 SETOR: 079 QUADRA: 669 ÍNDICE DO LOCAL: 1,73400 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV MARTIM LUTHER KING NÚMERO: 2340
 COMP.: APTO. BAIRRO: VILA SÃO FRANCISCO 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: 1.590,00 TESTADA - (cf) m: 36,00 PROF. EQUIV. (Pe): 44,17
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cl elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,576 IDADE: 38 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 193,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 193,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 3 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 0,96 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\$): 1.290.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Colinas São Francisco Imóveis
 CONTATO: Sr. Sandro Lima - Código imóvel: AP17499 TELEFONE: (11)-37190018

OBSERVAÇÃO:

<https://www.csfmovels.com.br/comprar/sp/sao-paulo/vila-sao-francisco/apartamento/77224984>
 Apto. Condomínio Priscila

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 6,24	FT ADICIONAL 01: 200,52	VALOR UNITÁRIO: 6.015,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -200,52	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.721,01
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9510
VAGAS -300,78	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 16:57, sob o número WPIN25701810674. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011953-42.2022.8.26.0011 e código qMWu2fyz.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2025
 SETOR: 079 QUADRA: 670 ÍNDICE DO LOCAL: 1.743,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR. TEODORO QUARTIM BARBOSA NÚMERO: 292
 COMP.: APTO. BAIRRO: VILA SÃO FRANCISCO 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: 1.235,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,17
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 4,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 75,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 75,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,11 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\$): 650.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Moode Imóveis

CONTATO: Sr. Leticia - Plataforma VivaReal - Código do anunciante: AP1025

TELEFONE: (11)-909359353

OBSERVAÇÃO:

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-vila-sao-francisco-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-75m2-venda-R\\$650000-id-2749617300/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-vila-sao-francisco-zona-oeste-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-75m2-venda-R$650000-id-2749617300/)
 Apto. Condominio Edificio Raffaello

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: -618,38 VALOR UNITÁRIO: 7.800,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.409,03	FT ADICIONAL 02: 0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 9.103,73
PADRÃO Fp:	2.941,14	FT ADICIONAL 03: 0,00 VARIAÇÃO: -1.1671
VAGAS	390,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2025
 SETOR: 160 QUADRA: 368 ÍNDICE DO LOCAL: 1.702,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: AV. DOUTOR CANDIDO MOTTA FILHO NÚMERO: 183
 COMP.: APTO. BAIRRO: VILA SÃO FRANCISCO 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: 9.900,00 TESTADA - (cf) m: 80,00 PROF. EQUIV. (Pe): 123,75
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cl elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,784 IDADE: 22 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 91,30 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 91,30

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,08 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\$): 870.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Sonho Lar Imóveis
 CONTATO: Sra. Luciana - Plataforma Sonho Lar - Código imóvel: 10115 TELEFONE: (11)-37145987

OBSERVAÇÃO:

<https://www.sonholar.com.br/imovel/3490905/apartamento-venda-sao-paulo-sp-cidade-sao-francisco-reserva-sao-francisco>
 Apto. Condominio Reserva São Francisco

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 41,32	FT ADICIONAL 01: -508,21	VALOR UNITÁRIO: 8.576,12
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.030,27	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 6.078,96
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,7088
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2025
 SETOR: 160 QUADRA: 369 ÍNDICE DO LOCAL: 1.758,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR. MANUEL DE PAIVA RAMOS NÚMERO: 265
 COMP.: APTO. BAIRRO: VILA SÃO FRANCISCO 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: 3.694,00 TESTADA - (cf) m: 65,00 PROF. EQUIV. (Pe): 56,83
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em aclave até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cl elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (K): 0,750 IDADE: 25 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 120,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 120,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 2 W.C.: 3 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,09 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\$): 1.180.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Sonho Lar Imóveis

CONTATO: Sra. Luciana - Plataforma Sonho Lar - Código imóvel 9919 TELEFONE: (11)-37145987

OBSERVAÇÃO:

<https://www.w.sonholar.com.br/imovel/821093/apartamento-venda-sao-paulo-sp-cidade-sao-francisco-santa-elisa-e-santa-marcelina>
 Apto. Condominio Santa Elisa e Santa Marcelina

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-15,10	FT ADICIONAL 01: -584,59
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.869,12	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-442,50	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 8.850,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.938,69
		VARIAÇÃO: 0,6710

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2025
 SETOR: 160 QUADRA: 368 ÍNDICE DO LOCAL: 1.707,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA RENATO DE SOUZA ARANHA NÚMERO: 221
 COMP.: APTO. BAIRRO: VILA SÃO FRANCISCO 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: 16.000,00 TESTADA - (cf) m: 100,00 PROF. EQUIV. (Pe): 160,00
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cl elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 135,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 135,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 4 SUITES: 2 W.C.: 5 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 8 APTO/ANDAR: 2 SUB-SOLOS: 1

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,05 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\$): 1.280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
 IMOBILIÁRIA: Sonho Lar Imóveis
 CONTATO: Sra. Luciana - Plataforma Sonho Lar - Código imóvel: 10223 TELEFONE: (11)-37145987

OBSERVAÇÃO:

<https://www.sonholar.com.br/imovel/3719275/apartamento-venda-sao-paulo-sp-vila-sao-francisco-auguri-parque>
 Apto. Condominio Auguri Park

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 35,99	FT ADICIONAL 01: -325,08	VALOR UNITÁRIO: 8.533,33
OBSOLESCÊNCIA Fobs: -2.157,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.660,46
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,6633
VAGAS -426,67	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 16:57, sob o número WPIN25701810674. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011953-42.2022.8.26.0011 e código qMWu2fyz.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2025
 SETOR: 160 QUADRA: 369 ÍNDICE DO LOCAL: 1.780,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA VICENTE OROPALO NÚMERO: 196
 COMP.: APTO. BAIRRO: VILA SÃO FRANCISCO 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: 3.694,00 TESTADA - (cf) m: 65,00 PROF. EQUIV. (Pe): 56,83
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: em aclave até 5%
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior cl elev. COEF. PADRÃO: 6,827 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,807 IDADE: 20 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 3 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 117,00 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 117,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 4 QUARTO EMPREGADAS: 1 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 9 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,09 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\$): 1.170.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Sonho Lar Imóveis

CONTATO: Sra. Luciana - Plataforma Sonho Lar - Código imóvel: 10145

TELEFONE: (11)-37145987

OBSERVAÇÃO:

<https://www.sonholar.com.br/imovel/3533201/apartamento-venda-sao-paulo-sp-cidade-sao-francisco>

Apto. Condominio Vila das Flores

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	-37,42	FT ADICIONAL 01: -594,50
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-2.275,09	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	-450,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 9.000,00
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.643,00
		VARIAÇÃO: 0.6270

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 18/07/2025
 SETOR: 079 QUADRA: 670 ÍNDICE DO LOCAL: 1.743,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA DR. TEODORO QUARTIM BARBOSA NÚMERO: 292
 COMP.: APTO. BAIRRO: VILA SÃO FRANCISCO 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: 1.235,00 TESTADA - (cf) m: 30,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,17
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Reformado FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio s/ elev. (+) COEF. PADRÃO: 4,640 CONSERVAÇÃO: c - regular
 COEF. DEP. (k): 0,713 IDADE: 28 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

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

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 3 SUITES: 1 W.C.: 2 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
 ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 10 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 2

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\$): 850.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: Dg7 Imóveis

CONTATO: Sr. Jean Mira - Plataforma VivaReal - Código do anunciante: AP6587

TELEFONE: (11)-987488000

OBSERVAÇÃO:

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-cidade-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-R\\$850000-id-2810175837/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-cidade-sao-francisco-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-R$850000-id-2810175837/)

Apto. Condominio Edificio Raffaello

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	-1.727,42	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	3.605,72	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	478,13	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 9.562,50
		HOMOGENEIZAÇÃO: 11.918,93
		VARIAÇÃO: 1.246,4

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: COND. SAN FRANCISCO GOLF TOWER **DATA:** 17/07/2025
EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2025 - SAO PAULO - SP
FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0.9 **PARCELA DE BENFEITORIA:** 0.8
OBSERVAÇÃO:
 APTO. 61 - 6º ANDAR - MATRÍCULA 143.465

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.743,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 28 Estado de Conservação F - ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento superior c/ elev.
<input checked="" type="checkbox"/> Vagas	Vagas 2 Acréscimo 0,05

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> FA Fator área	1,00	Parcela de Benfeitorias

GeoAvaliarPro[®]

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA DR. TEODORO QUARTIM BARBOSA ,283	5.390,84	4.558,57	0,8456
<input checked="" type="checkbox"/> 2	AV MARTIM LUTHER KING ,2340	6.015,54	5.721,01	0,9510
<input type="checkbox"/> 3	RUA DR. TEODORO QUARTIM BARBOSA ,292	7.800,00	9.103,73	1,1671
<input checked="" type="checkbox"/> 4	AV. DOUTOR CANDIDO MOTTA FILHO ,183	8.576,12	6.078,96	0,7088
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA DR. MANUEL DE PAIVA RAMOS ,265	8.850,00	5.938,69	0,6710
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA RENATO DE SOUZA ARANHA ,221	8.533,33	5.660,46	0,6633
<input checked="" type="checkbox"/> 7	RUA VICENTE OROPALO ,196	9.000,00	5.643,00	0,6270
<input type="checkbox"/> 8	RUA DR. TEODORO QUARTIM BARBOSA ,292	9.562,50	11.918,93	1,2464

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

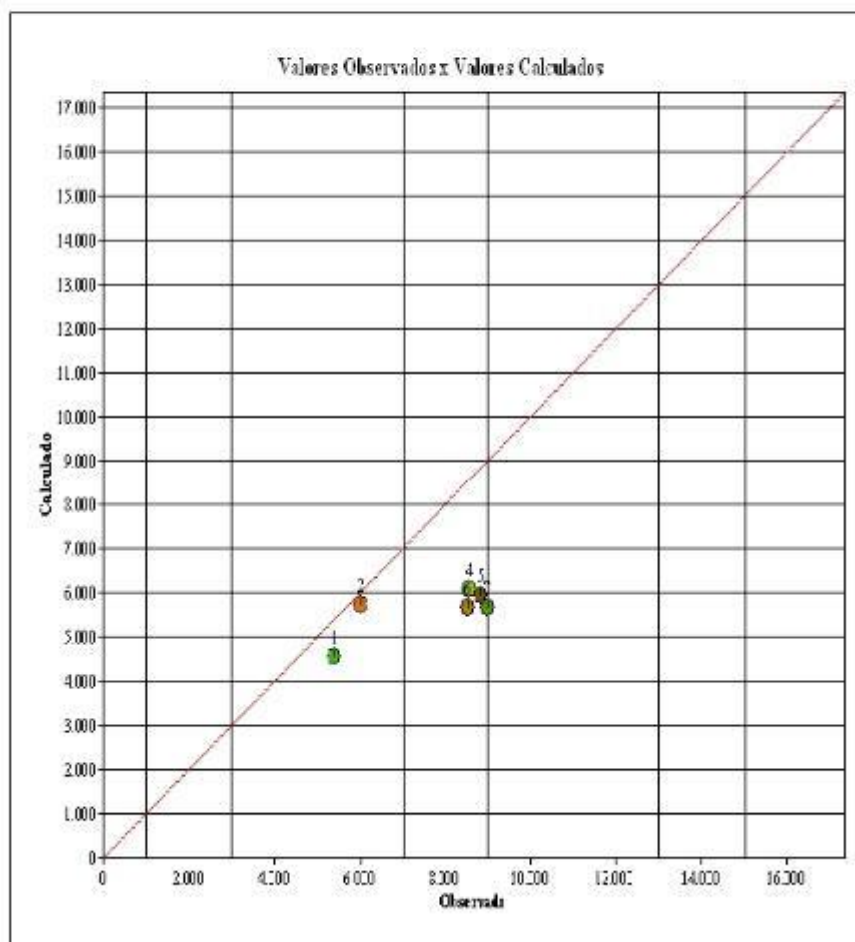
GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.390,84	4.558,57
2	6.015,54	5.721,01
3	7.800,00	9.103,73
4	8.576,12	6.078,96
5	8.850,00	5.938,69
6	8.533,33	5.660,46
7	9.000,00	5.643,00
8	9.562,50	11.918,93

GeoAvaliarPro[®]

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro[®]

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento **Local :** RUA DR. TEODORO QUARTIM BARBOSA 283 SÃO FRANCISCO SAO PAULO **Data :** 17/07/2025
Cliente : 2a VARA FORO REGIONAL PINHEIROS
Área terreno m² : 1.508,00 **Edificação m² :** 166,95 **Modalidade :** Venda



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 7.727,64
 Desvio Padrão : 1.589,94
 - 30% : 5.409,35
 + 30% : 10.045,93

Coefficiente de Variação : 20,5700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.600,11
 Desvio Padrão : 538,30
 - 30% : 3.920,08
 + 30% : 7.280,15

Coefficiente de Variação : 9,6100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	10
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 todos os caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos valores <input type="checkbox"/>	2
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\$): 5.600,11

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 5.600,11000

VALOR TOTAL (R\$): 934.938,36

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.275,74

INTERVALO MÍNIMO : 5.275,74

INTERVALO MÁXIMO : 5.924,48

INTERVALO MÁXIMO : 5.924,48

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 16:57, sob o número WPIN25701810674. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011953-42.2022.8.26.0011 e código qMWu2fyz.