

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 7ª VARA
CÍVEL - COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP.**

PROCESSO Nº 1022104-91.2021.8.26.0564

***Ação:* EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

***Reqte:* ITAÚ UNIBANCO S.A.**

***Reqdo:* CHOKUREI COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA. - ME.**

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epígrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

L A U D O

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 21
V. CONCLUSÃO	PÁG. 22
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 29

ANEXO

I – Pesquisa Imobiliária.

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação do Box de garagem duplo nº 22-A/22-B , e do Box de garagem nº 29-A, localizados no 2º Subsolo, Edifício Residencial Lyon, situado à Rua Flórida, nº 314, Bairro Barcelona, Cidade de São Caetano do Sul - SP.

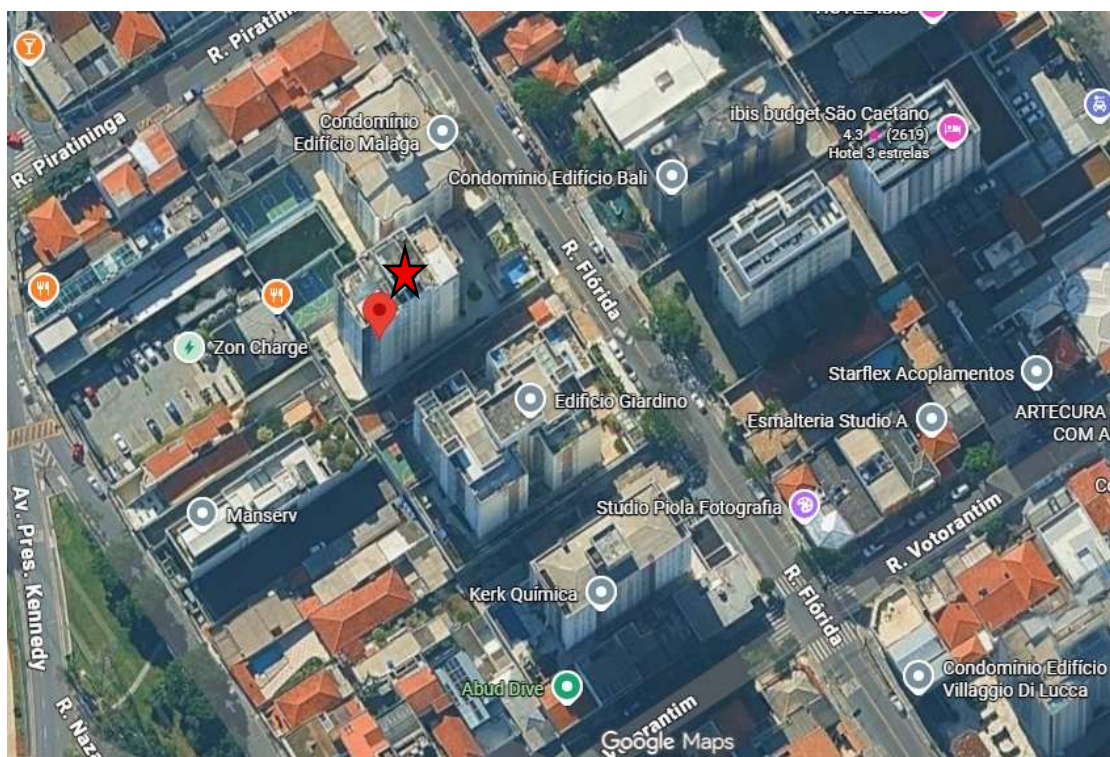
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

Os imóveis avaliados serão o Box de garagem duplo nº 22-A/22-B, e do Box de garagem nº 29-A, localizados no 2º Subsolo, Edifício Residencial Lyon, situado à Rua Flórida, nº 314, Bairro Barcelona, Cidade de São Caetano do Sul - SP, conforme mapa de localização abaixo:

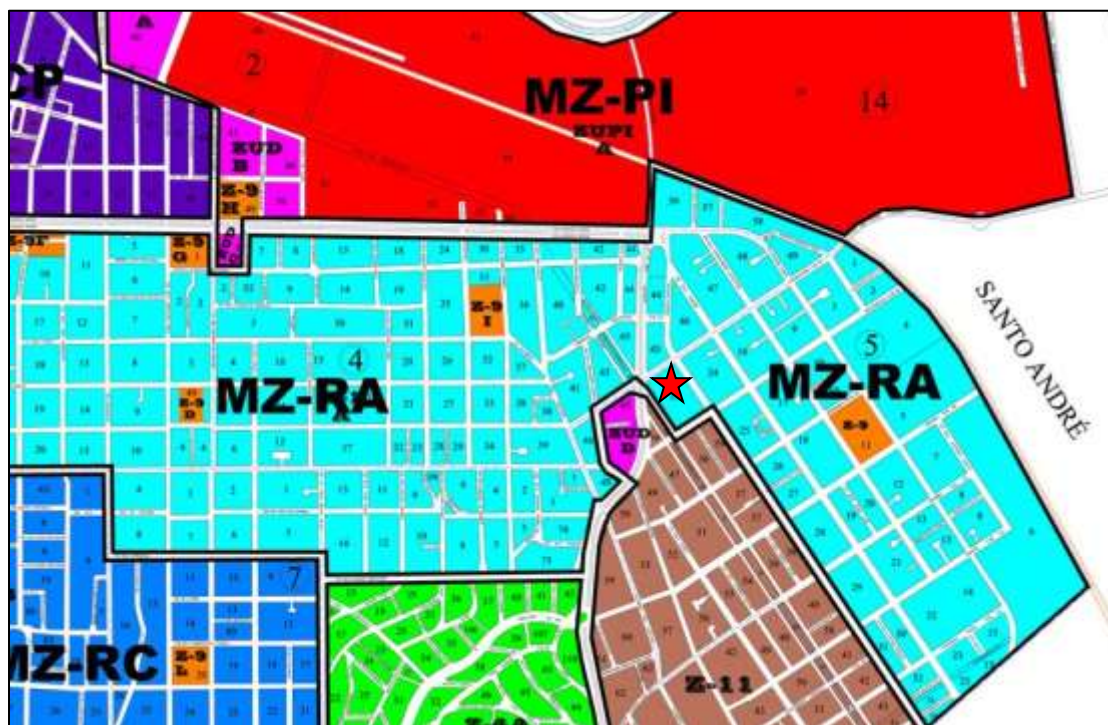


II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo II - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na 6ª Zona Incorporações Padrão Superior das “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em Z-1, Zona Residencial de Alta Densidade Demográfica.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médica hospitalar e policiamento regular.

II.4 - DO BOX DE GARAGEM DUPLO Nº 22-A /22-B

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX DUPLO N.º 22-A/22-B E DE VAGAS VINCULADAS, LOCALIZADO NO 2º SUBSOLO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LYON, SITUADO NA RUA FLORIDA, Nº 314, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área privativa de 20,7000m², a área comum de 4,1093m² e a área total construída de 24,8093m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1976958%. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito com o box duplo 23-A/23-B, do lado esquerdo com o box duplo 21-A/21-B e, nos fundos com a parede de fundos da construção".- (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPITULO XX, ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		SÃO CAETANO DO SUL - SP	
matrícula	ficha	Em	
36.542	1	24 de abril de 2013.-	
IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX DUPLO N.º 22-A/22-B E DE VAGAS VINCULADAS, LOCALIZADO NO 2º SUBSOLO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LYON, SITUADO NA RUA FLORIDA, Nº 314, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área privativa de 20,7000m², a área comum de 4,1093m² e a área total construída de 24,8093m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1976958%. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito com o box duplo 23-A/23-B, do lado esquerdo com o box duplo 21-A/21-B e, nos fundos com a parede de fundos da construção".- (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPITULO XX, ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).- CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição nº 05-035-0031 (todo prédio).-			

II.5 - DO BOX DE GARAGEM Nº 29-A

IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX SIMPLES N.º 29-A E DE VAGAS VINCULADAS, LOCALIZADO NO 2º SUBSOLO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LYON, SITUADO NA RUA FLORIDA, Nº 314, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área privativa de 10,3500m², a área comum de 2,0546m² e a área total construída de 12,4046m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,0988479%. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito com o espaço livre existente entre o próprio Box e o box simples 30-A, do lado esquerdo com o box simples 28-A e, nos fundos com a parede de fundos da construção".- (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPITULO XX, ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).

LIVRO 2 DE REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO CAETANO DO SUL - SP	
matrícula	ficha	Em 24 de abril de 2013.-	
36.549	1		
IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX SIMPLES N.º 29-A E DE VAGAS VINCULADAS, LOCALIZADO NO 2º SUBSOLO DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL LYON, SITUADO NA RUA FLORIDA, Nº 314, nesta Cidade, Comarca e Primeira Circunscrição Imobiliária, com a área privativa de 10,3500m², a área comum de 2,0546m² e a área total construída de 12,4046m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,0988479%. Faz frente para a área de circulação e manobras e confronta, do lado direito com o espaço livre existente entre o próprio Box e o box simples 30-A, do lado esquerdo com o box simples 28-A e, nos fundos com a parede de fundos da construção".- (A ABERTURA DESTA MATRÍCULA CONFORME CAPITULO XX, ITEM 45, ALÍNEA "B" DAS NORMAS DE SERVIÇO DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO).-			
CADASTRO MUNICIPAL: Inscrição nº 05-035-0031 (todo prédio).-			

II.6 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “*Edifício Residencial Lyon*” é composto por 1 torre, com 4 apartamentos residenciais por andar, Piscina, quadra poliesportiva, salão de festas, elevadores e vagas de garagem.

II.7 - DO BOX DUPLO DE GARAGEM Nº 22-A/22-B.

O Box de garagem duplo possui a seguinte distribuição:

- **Área privativa das Vagas:** = 20,70 m².
- **Conservação:** Regular.
- **Idade aparente:** 13 anos.

II.8 - DO BOX DE GARAGEM Nº 29-A.

O apartamento possui a seguinte distribuição:

- **Área privativa da Vaga:** = 10,35 m².
- **Conservação:** Regular.
- **Idade aparente:** 13 anos.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



FOTO 01

Vista da fachada.



FOTO 02

Vista da entrada do condomínio.

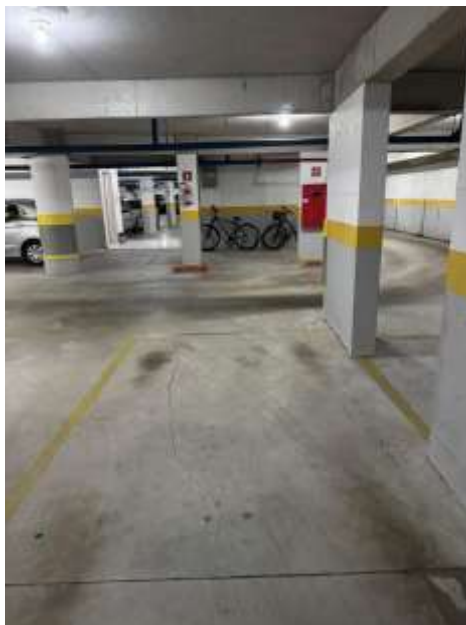


FOTO 03

Vista da garagem.

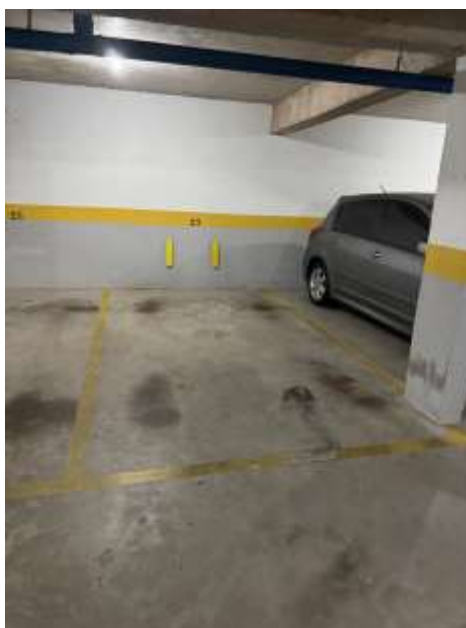


FOTO 04

Vista da vaga de garagem nº 29-A.



FOTO 05

Vista da vaga dupla de garagem nº 22-A/22-B.

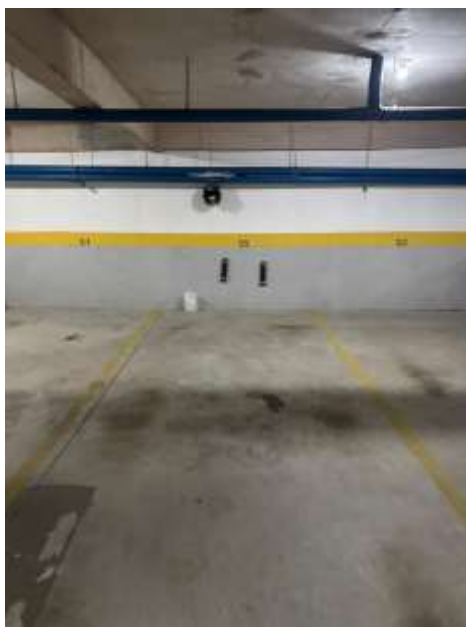


FOTO 06

Outra vista da vaga dupla de garagem nº 22-A/22-B.

- CRITÉRIOS E METODOLOGIA

Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do– IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão.

Para a avaliação do apartamento em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida,

diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

I.1.i Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que se pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii Grau de precisão:

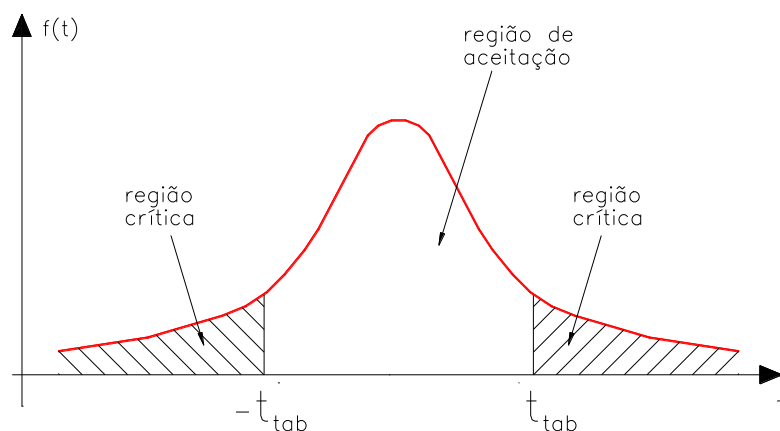
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centroide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centroide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

AVALIAÇÃO

I.1.iii Obtenção do valor metro quadrado do apartamento

I.1.iv Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒	1 Rua Flórida ,314	8.680,65	9.559,58	1,1013
☒	2 Rua Flórida ,314	11.612,90	12.788,73	1,1013
☒	3 Rua Flórida ,314	8.669,03	9.546,79	1,1013
☒	4 Rua Flórida ,314	11.421,29	12.577,72	1,1013
☒	5 Rua Flórida ,314	9.946,45	10.953,55	1,1013
☒	6 Rua Flórida ,314	11.659,35	12.839,89	1,1013
☒	7 Rua Flórida ,314	7.780,65	8.568,45	1,1013

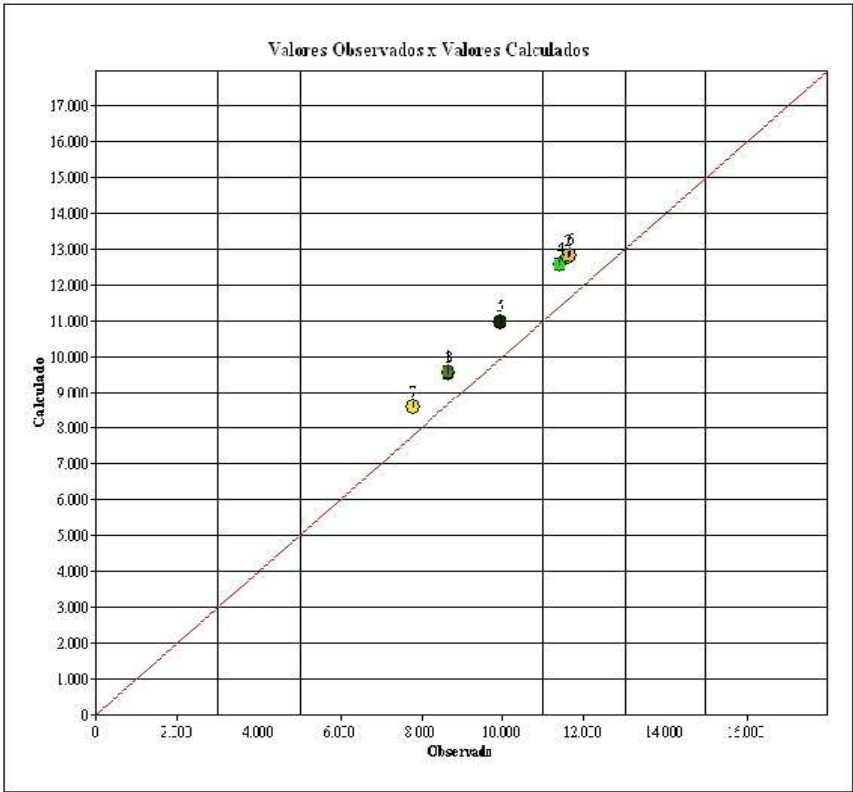
• **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional;

- ATUALIZAÇÃO: Todos os elementos são válidos para o **mês abril/2026**;
- LOCAL: A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando;
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	8.680,65	9.559,58
2	11.612,90	12.788,73
3	8.669,03	9.546,79
4	11.421,29	12.577,72
5	9.946,45	10.953,55
6	11.659,35	12.839,89
7	7.780,65	8.568,45

GRÁFICO DE DISPERSÃO



A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.
Não houve valores discrepantes.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SCS - Barcelona - Rua Flórida

DATA : 27/04/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFETORA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 13
	Estado de Conservação C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☒ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0,06

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento

Local : Rua Flórida 314 Barcelona SAO CAETANO DO SUL - SP

Data : 27/04/2026

Cliente : Rodrigo Iezzi Tardelli

Área terreno m² : 500,00

Edificação m² : 155,00

Modalidade : Venda

Distribuição espacial



VALORES UNITÁRIOS

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 9.967,19

Média Unitários : 10.976,38

Desvio Padrão : 1.623,17

Desvio Padrão : 1.787,52

- 30% : 6.977,03

- 30% : 7.683,47

+ 30% : 12.957,35

+ 30% : 14.269,30

Coeficiente de Variação : 16,2900

Coeficiente de Variação : 16,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todos os caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos os caract dos dados ref aos fatores	☐	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,28	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 10.976,38

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 10.003,49

INTERVALO MÍNIMO : 10.003,49

INTERVALO MÁXIMO : 11.949,27

INTERVALO MÁXIMO : 11.949,27

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

IV. - VALOR DOS IMÓVEIS.

IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DOS BOX DE GARAGEM

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) os boxes de garagem serão avaliados pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

IV.2 - VALOR DO BOX DUPLO DE GARAGEM Nº 22-A/22-B

Valor Unitário = R\$ 10.976,38/m²

Área das vagas..... = 20,70 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 20,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.976,38/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 227.211,07$$

IV.3 - VALOR DO BOX DE GARAGEM Nº 29-A

Valor Unitário = R\$ 10.976,38/m²

Área das vagas..... = 10,35 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 10,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.976,38/\text{m}^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = \text{R\$ } 113.605,53$$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o Box de garagem duplo nº 22-A/22-B, localizado no 2º Subsolo, Edifício Residencial Lyon, situado à Rua Flórida, nº 314, Bairro Barcelona, Cidade de São Caetano do Sul - SP, pelo “método comparativo direto”, concluiu-se, para o local, com o valor (arredondado) de:

R\$ 227.000,00

(Duzentos e vinte e sete mil reais)

Válido para Abril de 2.026.

Na pesquisa, foi calculado o Box de garagem nº 29-A, localizado no 2º Subsolo, Edifício Residencial Lyon, situado à Rua Flórida, nº 314, Bairro Barcelona, Cidade de São Caetano do Sul - SP, pelo “método comparativo direto”, concluiu-se, para o local, com o valor (arredondado) de:

R\$ 114.000,00

(Cento e quatorze mil reais)

Válido para abril de 2.026.

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 23 (vinte e três) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

São Bernardo do Campo, 05 de maio de 2.026.

RODRIGO IEZZI TARDELLI

ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 1			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Flórida		NÚMERO : 314	
COMP.: Ref.: 176789	BAIRRO : Barcelona	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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:	500,00	TESTADA - (cf) m :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :	6,827
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (K) :	0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	155,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	20,00	TOTAL M²:	175,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	1.495.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Guaira Imóveis		
CONTATO :	Corretor	TELEFONE : (11)-41267300	
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.920,61	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-1.041,68	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	8.680,65
		HOMOGENEIZAÇÃO :	9.559,58
		VARIAÇÃO :	1.1013

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Flórida NÚMERO : 314
COMP.: Ref.: 12205 BAIRRO : Barcelona CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 155,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proh Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-42320444
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.612,90
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.569,38	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.788,73
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1013
VAGAS -1,393,55	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Flórida NÚMERO : 314
COMP.: Ref.: 11348 BAIRRO : Barcelona CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 155,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.493.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proh Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-42320444
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 8.669,03
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 1,918,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.546,79
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1013
VAGAS -1,040,28	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Flórida NÚMERO : 314
COMP.: Ref.: 12480 BAIRRO : Barcelona CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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: 500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 155,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.967.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proh Imóveis
CONTATO : Corretor TELEFONE : (11)-42320444
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 11.421,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.526,98	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 12.577,72
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1013
VAGAS -1,370,55	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :
UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Flórida
COMP.: Ref.: AP44271
CEP : UF : SP
BAIRRO : Barcelona
CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP
NÚMERO : 314

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: 500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 155,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.713.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Proativa Consultoria
CONTATO : Corretor
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-44355555

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 9,946,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 2.200,67	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 10,953,55
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1013
VAGAS -1.193,57	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 6			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026	
SETOR :	QUADRA :	ÍNDICE DO LOCAL : 0,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Flórida		NÚMERO : 314	
COMP.: Ref.: AP47236	BAIRRO : Barcelona	CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - 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:	500,00	TESTADA - (cf) m :	20,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	25,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO :	Original
FACE :			
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento superior c/ elev.		COEF. PADRÃO :	6,827
CONSERVAÇÃO : c - regular			
COEF. DEP. (K) :	0,687	IDADE : 30 anos	FRAÇÃO : 0,00
TAXA :	0,00	VAGAS COB.:	2
VAGAS DESCOB.:	0		
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	155,00	ÁREA COMUM M²	0,00
GARAGEM M²	20,00	TOTAL M²:	175,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS :	3	SUÍTES :	0
W.C. :	5	QUARTO EMPREGADAS :	0
PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0
SUPERIORES :	0	APTO/ANDAR :	0
SUB-SOLOS :	0		
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR VENDA (R\$) :	2.008.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00		
IMOBILIÁRIA :	Proativa Consultoria		
CONTATO :	Corretor		
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11)-44355555		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	2.579,65	FT ADICIONAL 02 :	0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00
VAGAS	-1,399,12	FT ADICIONAL 04 :	0,00
		FT ADICIONAL 05 :	0,00
		FT ADICIONAL 06 :	0,00
		VALOR UNITÁRIO :	11.659,35
		HOMOGENEIZAÇÃO :	12.839,89
		VARIAÇÃO :	1,1013

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO CAETANO DO SUL - SP - 2018
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00
CHAVE GEOGRÁFICA :
UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/04/2026

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Flórida
COMP.: Ref.: TIT1461
CEP : UF : SP
BAIRRO : Barcelona
CIDADE : SAO CAETANO DO SUL - SP
NÚMERO : 314

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: 500,00 TESTADA - (cf) m : 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 6,827 CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DEP. (K) : 0,687 IDADE : 30 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 155,00 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 20,00 TOTAL M²: 175,00

EDIFÍCIO

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

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.340.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Correotr
CONTATO : Sr. Walter Nunes Filho
OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-999945590

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	1.721,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	-933,68	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 7.780,65
		HOMOGENEIZAÇÃO : 8.568,45
		VARIAÇÃO : 1,1013