

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SÃO PAULO/SP.**

Luciano Jorge de Faria Neves, Engº Civil, Perito Judicial nomeado nos Autos do **PROCESSO nº 1171601-48.2023.8.26.0100**, em face de CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO NEW SPACE, CNPJ nº 59.485.706/0001-33; e JOSÉ ROBERTO PAIVA, CPF nº 211.609.968-49, vem mui respeitosamente perante V. Exa., apresentar as conclusões expressas no presente Laudo Completo de Avaliação de Imóvel.

**CONSIDERAÇÕES EM VISTA DA VISTORIA REALIZADA EM 04/04/2025, ÀS 16:00H,  
CONFORME AGENDAMENTO À FLA. 163 DOS AUTOS.**

*Comparecendo na data de 04/04/2025 à Avenida Divino Salvador nº 166, Edf. New Space, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04078-010, no horário agendado conforme previsto à fla. 163 dos autos do Processo, a Vistoria foi realizada nas áreas comuns do Edifício New Space com acompanhamento do Síndico do Prédio, Sr. Marcelo, portador do RG nº 18.933.756-4, SSP/SP.*

*O morador residente do imóvel não estando presente no apartamento nº 93, também não delegou a terceiro a permissão de acesso à sua unidade imobiliária, tampouco comunicou à Administração ou à Portaria informação atinente à Vistoria programada a ser procedida no interior da unidade imobiliária nº 93.*

*Em vista da impossibilidade de realizar a visita ao apartamento nº 93 do Edf. New Space, foi tomada por este perito a iniciativa de proceder com a Avaliação em Situação Paradigma, baseando o trabalho no apartamento de nº 46 do mesmo Edifício New Space, cuja similaridade, conforme projeto da edificação e entendimento do Síndico, permitiu, como alternativa, dar sequência ao trabalho, cumprindo assim o ofício dentro dos parâmetros legais.*

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL APARTAMENTO

**Processo:** Nº 1171601-48.2023.8.26.0100

**Requerente:** Condomínio do Edifício New Space, CNPJ nº 59.485.706/0001-33.

**Requerido:** José Roberto Paiva, CPF nº 211.609.968-49.

**Localização:** Av. Divino Salvador nº 166, apartamento nº 93, bairro Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04078-010.

**Data:** 09 de abril de 2024

---

## **OBSERVAÇÃO:**

*PARA PERMITIR ACESSO RÁPIDO AO OBJETIVO DESTE LAUDO DE AVALIAÇÃO, SEGUIE ABAIXO O RESULTADO ESTAMPADO NO ITEM 5, FLS. 20 e 21, DESTE TRABALHO.*

### **5) CONCLUSÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL.**

*Após a verificação das características da amostra obtida, o resultado dos tratamentos efetuados, analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos, depois de atestar que o presente Laudo de Avaliação atingiu **Grau de Fundamentação I e de Precisão III**, que o valor do imóvel apartamento nº 11 do Edifício Taquari, localizado à Av. Jandira nº 647, bairro Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04080-906, é de:*

**5.1 – Valor do Imóvel:** R\$ 779.847,79 >> **R\$ 780.000,00** (setecentos e oitenta mil reais), tendo os seguintes limites:

**5.1.1 - Limite Superior:** R\$ 806.844,65 >> **R\$ 800.000,00** (oitocentos mil reais)

**5.1.2 - Limite Inferior:** R\$ 752.850,30 >> **R\$ 750.000,00** (setecentos e cinquenta mil reais).

---

## **1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

### **1.1 – OBJETIVO:**

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel abaixo especificado, dentro da finalidade indicada:

1.1.1 – Endereço: Av. Divino Salvador nº 166, apartamento nº 93, CEP 04078-010.

1.1.2 – Local: Bairro Indianópolis.

1.1.3 – Município: São Paulo / SP.

1.1.4 – Coordenadas:

- Latitude: 23,605421º

- Longitude: -46,660026º

- Fuso: 23K,

- Elevação: 762 m.

1.1.5 – Finalidade: O presente Laudo Pericial objetiva apurar o valor do imóvel com endereço acima discriminado, baseado na apresentação dos fatores técnicos que subsidiaram a elaboração desta Avaliação.

## **1.2 – ATIVIDADES BÁSICAS:**

Compreendem as etapas desenvolvidas durante a realização do presente Laudo de Avaliação do imóvel residencial:

1.2.1 – **Vistoria do imóvel:** Realizada no dia 04/04/2024 às 16:00 horas, em obediência à Lei 13105/15, Art. 466, Parágrafo 2º do CPC, para o que as partes foram notificadas do local, data e hora da realização da perícia dentro do prazo legal, a qual fora acompanhada pelo Síndico do New Space, Sr. Marcelo, RG nº 18.933.756-4 SSP/SP, nas áreas comuns do edifício e no apartamento nº 46, em Situação Paradigma ao de nº 93.

1.2.2 – **Diagnóstico do Mercado.**

1.2.3 – **Coleta de Dados:** Procedida através de levantamentos realizados em fontes do mercado imobiliário de interesse na região através de sites de venda de imóveis nas cercanias e outras fontes pertinentes.

1.2.4 – **Escolha e justificativa da Metodologia e Critério de Avaliação.**

1.2.5 – **Cálculo do Valor do Imóvel.**

1.2.6 – **Considerações Finais.**

## **1.3 – CONCEITO DE VALOR:**

Entende-se como valor de mercado a expressão monetária do bem à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.

O referencial adotado nesta avaliação encontra respaldo na NBR 14653-1 da ABNT (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais), onde em seu item 3.44, está preceituado:

***“ Valor de Mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.***

Este valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência adequada, caracterizado pelas seguintes premissas:

- a) - Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b) - Número de compradores e vendedores de tal sorte que não possam individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c) - Inexistência de influências externas;
- d) - Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste;
- e) - Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado;

**De acordo com a União Panamericana de Associações de Avaliação (UPAV), temos:**

- 1) *O valor de um bem depende da finalidade da avaliação e da definição aplicável para o caso específico em análise no momento estabelecido para o trabalho de avaliação.*
- 2) *Na Norma IVS-1 há a seguinte definição: “Valor de Mercado – a quantia estimada pela qual um bem poderia ser negociado na data da avaliação, entre um comprador disposto a comprar e um vendedor disposto a vender, em uma transação livre, através de comercialização adequada, em que as partes tenham agido com informação suficiente, de maneira prudente e sem coação”.*

#### **1.4 – CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES:**

Esta Avaliação de Imóvel segue as condições e limitações abaixo elencadas:

- 1.4.2 – Computamos e registramos como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, como de boa fé e confiáveis;
- 1.4.3 – O trabalho apresentado e seus resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização desta Avaliação de Imóvel em conexão com qualquer outro.
- 1.4.4 – A responsabilidade técnica pelo presente trabalho encontra-se explicitada na legislação que disciplina o exercício da profissão, bem como em regulamentos elaborados pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia.
- 1.4.5 – Por fugir à finalidade principal deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas aqui consideradas de caráter jurídico.

## **2) METODOLOGIA E CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO**

### **2.1 – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

A metodologia adotada para a determinação do valor do imóvel objeto deste trabalho, amparou-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, nos termos do item 8.2.1 da NBR 14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), onde encontra-se a seguinte definição:

*“8.2.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra”.*

Este Método define o valor do bem imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas. As características e atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e consequentemente no valor, devem ser ponderados por homogeneização dos fatores atribuídos, ou por regressão linear, respeitados os níveis de fundamentação e precisão definidos pela NBR 14653-2. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

### **2.2 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:**

A NBR 14653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) em seu item 9, determina que uma avaliação será especificada em decorrência de prazos

demandados, recursos despendidos, disponibilidade de dados de mercado e natureza do tratamento a ser empregado, tudo isso relativo à fundamentação e precisão, assim definidos: “A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis”.

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados”.

Os graus de fundamentação e precisão foram definidos na NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos, aqui reproduzidos:

“9.2.2 – O grau de fundamentação, no caso de utilização do modelo de homogeneização por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela 1”.

*Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:*

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para fins de enquadramento do Laudo em Graus de Fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela acima identificam-se três campos (graus III, II e I) e quatro itens;
- O atendimento a cada exigência do “grau I” terá um ponto; do “grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos.

- O enquadramento global do laudo deverá considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a Tabela.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

### 9.2.3 Grau de Precisão, conforme Tabela 5.

Tabela 5 - Grau de precisão no caso de utilização de modelos de homogeneização por fatores:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

### 2.3 – APROVEITAMENTO EFICIENTE:

O princípio que norteou o trabalho desta avaliação residiu no aproveitamento eficiente determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido na NBR 14653-2 da ABNT:

*“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente”.*

### 3) DESCRIÇÃO DO OBJETO

#### 3.1 – Imóvel Residencial (apartamento)

O imóvel, cujo valor de mercado será identificado no contexto urbano, possui as seguintes características:

- Logradouro frontal: Av. Divino Salvador 166, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04078-010.

Vista aérea do entorno do imóvel à Av. Divino Salvador 166, Indianópolis, São Paulo/SP.





### 3.1.2 – Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Predomina na região a ocupação residencial de classe média onde verificam-se os usos residencial unifamiliar com edifícios de apartamentos em condomínios residenciais, algumas poucas casas remanescentes da ocupação verticalizada do lugar, verificando-se o padrão construtivo médio e médio-alto em algumas edificações; a região é muito bem servida de estabelecimentos comerciais, escritórios, lojas, bancos, padarias, mercados de suprimentos alimentícios, postos de serviços, hospitais/clínicas, posto de saúde, farmácias, bares, lanchonetes, restaurantes, transportes públicos (metrô, ônibus, taxi, uber, etc) dentre muitos outros serviços que estão expressivamente presentes no local/região.

### 3.1.3 – Infra-estrutura urbana:

O local, região onde está situado o Edifício New Space, é servido por diversos melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários, tais como:

- Pavimentação asfáltica da via pública;
- Passeio e meio-fio;
- Rede de água potável;
- Rede de águas pluviais;
- Rede coletora de esgoto;
- Rede de energia elétrica, telefonia e internet;
- Iluminação pública;
- Rede de TV;
- Arborização;
- Transporte público (ônibus / metrô / taxi, etc);
- Coleta regular de lixo;
- Entrega Postal;
- Limpeza e conservação viária;

### 3.1.4 – Características físicas:

- Matrícula nº 94026, Livro 2, Ficha 1, no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- Frente do Edifício New Space: Avenida Divino Salvador nº 166;
- Bairro: Indianópolis, São Paulo/SP;
- Topografia do terreno: plano;
- Topografia da Avenida Divino Salvador no trecho: plano;
- Local na quadra do terreno do Residencial: meio de quadra;
- Orientação Solar predominante do apartamento nº 93: sudoeste
- Local do Edifício New Space na quadra do loteamento: meio;
- Características de identificação do imóvel junto a PMSP/SP (GEOSAMPA).



Mapa Digital da Cidade de São Paulo

Dados de Integração  
SISZON - Sistema de Zoneamento

Visualizar Impressão  
Fechar painel

SQL:041.168.0004-1 AV DIVINO SALVADOR, 166

1 de 1

NA= Não se Aplica

HISTÓRICO DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA				
Classificação	CodLog	Logradouro	Legislação	Atualização
LOCAL	059560	DIVINO SALVADOR, AV		31/10/2013

1 de 1

ZONA DE USO	PERÍMETRO	LEGISLAÇÃO	ATUALIZAÇÃO
Z4-060		L 8001/1973	17/09/1975
ZM-3B	3	L 13885/2004	17/09/1975
CLASSIFICAÇÃO	CODLOG	LOGRADOURO	ATUALIZAÇÃO
LOCAL	059560	DIVINO SALVADOR, AV	31/10/2013

Cadastro Fiscal (PMSP) Av. Divino Salvador Nº 166, Indianópolis, SP/SP.



Dados de Integração		Fechar painel	
IPTU - Imposto Predial Territorial Urbano			
Atributo	Valor		
Setor	041		
Quadra	168		
Lote	0004		
Situação	CANCELADO		
Dígito SQL	1		
Condomínio	00		
Nome do Logradouro	AV DIVINO SALVADOR		
Número da Porta	166		
Tipo de Uso	Terreno		
Tipo do terreno	Normal		
Área do terreno	1200		
Área construída	0		

### 3.1.5 – Características do Imóvel:

O imóvel avaliando, localizado em região de alta densidade demográfica, é o apartamento nº 93 (noventa e três), localizado no 9º pavimento elevado do Edf. New Space, que tem a

Guarita de acesso pela Av. Divino Salvador nº 166, CEP 04078-010, bairro Indianópolis, (24º Subdistrito), São Paulo/SP, de propriedade de JOSÉ ROBERTO DE PAIVA, CPF nº 211.609.968-49, que tem as seguintes características conforme Certidão emitida pelo 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Livro 2, Ficha 1, Matrícula nº 94026:

- Número de pavimentos elevados: 11 + ático.
- Bloco único: 1º ao 9º andar com 72 ud tipos I, II e III, sendo 8 unidades por andar;
- 10º e 11º pavimentos com 8 aptos duplex.
- Elevadores: 2 ud
- Garagens: subsolos 1 e 2: 93 vagas indeterminadas sendo 42ud no 1º subsolo e 51ud no 2º.
- Área privativa: 51,3667 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 18,564 m<sup>2</sup>;
- Área total: 69,9307 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,9376%

#### 3.1.6 – Divisão (cômodos) do imóvel e padrão construtivo:

- Padrão construtivo médio;
- Sala – Estar e Jantar;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- Circulação interna;
- Banheiro social;
- Dois quartos sociais;
- Uma vaga de garagem.

#### 3.1.8 – Equipamentos e suportes do Condomínio:

O Edifício New Space dispõe de equipamentos e atrativos localizados no térreo, composto de:

- Salão de eventos/encontros/palestras/reuniões com lavabo; mercadinho de uso exclusivo dos moradores;
- Sala de ginástica - musculação
- Guarita de acesso localizada na Av. Divino Salvador nº 166;
- Interfone – comunicação interna
- Hall de entrada;
- Dois elevadores;
- Escada de acesso aos pavimentos elevados;
- Compartimento coletivo de gás de cozinha;
- Rede interna de distribuição de gás de cozinha;
- Vagas de garagem: 93 unidades indeterminadas para 80 apartamentos;
- Áreas comuns pavimentadas com pedra natural e concreto;
- Paisagismo com iluminação;
- Fachadas pintadas com textura acrílica e pintura PVA acrílica;
- Janelas de alumínio, portas de madeira e gradil frontal em ferro;
- Muro de fechamento nas laterais e fundo com pintura PVA sobre textura.

<b>Acabamentos Predominantes do Imóvel Avaliando - Situação Paradigma</b>				
Apto. nº 93, Edf. New Space - Av. Divino Salvador, Indianópolis, SP/SP.				
<b>1</b>	<b>Fachada Principal</b>			
	Paredes	Reboco + textura acrílica + Pintura PVA		
<b>2</b>	<b>Acessos, espaços e hall</b>			
	Piso	Pedra pedra natural		
<b>4</b>	<b>Terraços, quartos e salas</b>			
	Piso	Cerâmico		
	Paredes	Reboco + Massa e Pintura PVA		
	Tetos	Reboco ou Gesso + Massa e Pintura PVA		
<b>5</b>	<b>Cozinha</b>			
	Piso	Cerâmico		
	Paredes	Massa e tinta PVA		
	Teto	Gesso + massa e pintura PVA		
<b>6</b>	<b>Banheiros</b>			
	Piso	Cerâmico		
	Paredes	Azulejos 15 x 20		
	Teto	Gesso + massa e pintura PVA		
<b>7</b>	<b>Esquadrias</b>			
	Janelas	Alumínio		
	Portas	Semi-ocas		
	Louças	Padrão médio		
	Ferragens	Padrão médio		

#### **4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**

##### 4.1 – Homogeneização por Fatores:

No Tratamento da Homogeneização por Fatores, utilizam-se elementos (“fatores”) empíricos para ajustar os dados de mercado à média, ou seja, são efetuadas transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando, que é estimado pela média ajustada da amostra.

##### 4.2 – Coleta de Dados:

Compreende a etapa inicial onde serão levantados os dados relativos aos imóveis com características semelhantes (homogeneização por fatores) ao imóvel avaliando, cujos tratamentos seguintes fornecerão estrutura técnica e segura ao Laudo de Avaliação.

Para comparação entre todos os elementos da amostra, foi realizada pesquisa seletiva, onde os imóveis são semelhantes ao imóvel avaliando; são apartamentos usados, com idades aparentes aproximadas, localizados na vizinhança, obtendo-se assim um recorte representativo e seguro do mercado imobiliário local, satisfazendo as exigências da Norma de Avaliação de onde se retiram as condições de:

- Equivalência de Situação: dados que estejam em um contexto geosocioeconômico semelhante;
- Equivalência de Tempo: dados que foram ou estão sendo comercializados há não mais de seis meses da data do Laudo;
- Equivalência de Características: elementos que apresentem semelhanças físicas;

#### 4.3 – Processamento e Análise dos Dados:

O valor de um imóvel se forma a partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciadoras que concorrem de forma (para mais ou para menos) significativa na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

No caso em tela, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos dos Fatores que consideramos importantes conforme abaixo.

São atribuídos “pesos” em cada característica individualizada dos imóveis selecionados na amostra, tendo como objetivo, ao inserir coeficientes em função dos dados, obter a homogeneização dos Fatores que compõem a amostra no tocante a seus preços de mercado em relação ao bem avaliando.

Para determinação do valor do imóvel usamos a fórmula:

$$V_i = A \times V_m \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_n$$

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel avaliando em (R\$);

$A$  = Área do imóvel avaliando em ( $m^2$ );

$V_m$  = Valor médio unitário em (R\$/ $m^2$ );

$K$  =  $K_1$  a  $K_n$  são os fatores de homogeneização (*pesos, ajustes feitos nas características dos dados da amostra*).

Fatores utilizados neste trabalho:

- **Fator Quantidade de Banheiros:** É destinado a adequar diferenças de melhor ou pior habitabilidade no imóvel da amostra em relação ao imóvel avaliando, fazendo-se o uso dos atributos qualitativos absolutos através do emprego de coeficiente que podem variar de 0,9 a 1,20 motivado por maior ou menor conforto aos moradores da unidade.
- **Fator Área Privativa:** Destinado a equilibrar diferenças no espaço de conforto entre o imóvel objeto da amostra e o imóvel avaliando de forma a adequá-los em suas diferenças neste aspecto, variando o índice de compensação entre 0,8 e 1,20.
- **Fator Garagem:** Tem como objetivo adequar diferenças para melhor ou pior conforto e custos paralelos na habitabilidade dos imóveis da amostra em relação ao imóvel avaliando, fazendo-se o uso dos atributos qualitativos absolutos através do emprego de coeficiente (entre 0,8 e 1,20) que compensem diferenças entre os imóveis.
- **Fator Construção:** Destinado a adequar diferenças de conservação, padrão de acabamento e idade entre imóveis em relação ao imóvel avaliando, especialmente no tocante a arquitetura ou ainda se está com problemas que necessitem reparos, reformas importantes, etc. em relação ao imóvel avaliando.

#### 4.4 – Planilha de Homogeneização por Fatores:

Segue abaixo a planilha com o tratamento dado aos FATORES do presente modelo de avaliação aqui adotado:

Edf. New Space - Av. Divino Salvador 166, apto. 93, Indianópolis, São Paulo/SP											
Dados	Valores								Valor ajustado	Xi - Ma	(Xi - Ma) <sup>2</sup>
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F Wc	F. Área	F Gar	F cons	F hom	R\$ / m2		
1	850.000,00	60,00	14.166,67	0,95	1,04	1,00	0,94	0,929	13.156,87	245,30	60.170,17
2	950.000,00	75,00	12.666,67	0,90	0,97	1,00	1,00	0,986	12.495,54	- 416,03	173.081,44
3	1.060.000,00	75,00	14.133,33	0,95	0,97	1,00	1,13	0,922	13.023,87	112,30	12.611,16
4	800.000,00	54,00	14.814,81	1,00	1,06	1,00	0,83	0,880	13.034,07	122,50	15.007,11
5	780.000,00	55,00	14.181,82	1,00	1,06	1,00	0,87	0,922	13.078,47	166,90	27.856,33
6	1.410.000,00	129,00	10.930,23	0,95	0,86	1,00	1,42	1,160	12.680,60	- 230,97	53.347,41
		Média	13.482,26						12.911,57		342.072,87
F WC - Fator Quant banheiros								Área:	69,9300		
F Área - Fator área privativa								Ms Média Saneada:	12.911,57		
F Gar - Fator Garagem									902.906,09		
F cons - Fator Construção									6		

Dados	Localização	Fonte	Telefone	Código
1	Av. Divino Salvador 166, Indianópolis	BR Imob Properties	11-993593321	AP26125
2	Av. Divino Salvador 286, Indianópolis	Adriano Silva Imóveis	11-950309207	AS45719
3	Av. Divino Salvador 286, Indianópolis	IZI Hub Imobiliário	11-999799854	AP0774
4	Av. Divino Salvador 166, Indianópolis	Brand Real State Ltda	11-992360081	BR7321
5	Av. Divino Salvador 166, Indianópolis	Adriano Silva Imóveis	11-950309207	AS64382
6	Av. Divino Salvador 107, Indianópolis	Lopes Prime	11-94449-3237	REO723824

#### 4.5 – Cálculo da Depreciação:

##### 4.5.1 – Conceito

*Qualquer método de avaliação fornece ao fim o valor do bem imóvel avaliando como se tratasse de uma construção nova. Como é comum que o bem não seja novo, faz-se necessário aplicar-se uma correção de forma a adequá-lo ao desgaste causado pela idade, utilização, manutenção, sendo necessário considerarmos a depreciação das benfeitorias.*

*De acordo com o Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP, tem-se que depreciação é a diminuição do valor econômico ou do preço de um bem, por alguma causa que lhe modificou o estado ou qualidade. Também pode ser entendida como a perda da plena aptidão da benfeitoria de servir ao fim a que se destina. No caso de imóvel, as depreciações das construções existentes no mesmo, ocasionam perda de interesse, de comodidade, de procura e, portanto, de valor. Suas causas podem ser de ordem física e funcional.*

##### 4.5.2 – Método utilizado neste trabalho: MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE

###### 4.5.2.1 – Método de Ross:

*Este método situa-se numa posição intermediária entre o da linha reta e o da parábola.*

*O coeficiente de depreciação é dado pela expressão:*

$$Kd = 1/2 (x/n + x/n^2)$$

###### 4.5.2.2 – Método de Heidecke:

*Este método leva em consideração o estado de conservação da benfeitoria. Sabe-se que uma benfeitoria regularmente conservada se deprecia de modo regular, enquanto que outra mal conservada se deprecia mais rapidamente.*

*O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo, resultado do estudo de Heidecke:*

**4.5.2.3 - Método de Ross-Heidecke**

Trata-se de um método misto, considerando idade real (Ross) e estado de conservação (Heidecke).

**Neste trabalho faremos uso deste método para o cálculo da Depreciação (D)**

O cálculo da Depreciação (“D”) é efetuado através da seguinte fórmula:

$$D = \alpha + [(1 - \alpha) c] (1 - Vr)$$

**Onde:**

D = Depreciação total

$$\alpha = 1/2 (x/n + x^2/n^2)$$

x = Idade aparente ou real do imóvel

n = Vida Útil (Tabela I)

c = Coeficiente de Heidecke

Vr = Valor Residual (Tabela I)

A vida útil ou referencial (VU) e o valor residual (VR), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

Vida Útil (VU) e Valor Residual (R=%) estimados para os padrões (B.I.R.)				
Classe	Tipo	Padrão	Vida Útil (anos)	Valor Residual R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	Rústico	5	0
		Simples	10	0
	CASA	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
	APARTAMENTO	Fino	60	20
		Luxo	60	20
		Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
COMERCIAL SERVIÇOS INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	Fino	50	20
		Luxo	50	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
GALPÃO		Fino	50	20
		Luxo	50	20
		Econômico	60	20
		Simples	60	20
ESPECIAL	COBERTURA	Médio	80	20
		Superior	80	20
		Simples	20	10
		Médio	20	10
		Superior	30	10

Os coeficientes de depreciação aplicáveis são os constantes da Tabela a seguir:

**TABELA II – Coeficiente de Depreciação**

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,611	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,965	0,900	0,602	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,946	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,816	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,483	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,461	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129

**TABELA ROSS-HEIDECKE**

Tabela de Ross-Heidecke: Depreciação Física (K)			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação % (K)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste e pintura externa
B	Entre Nova e Regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre Regular e Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas em superfícies e pintura externa e interna
E	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico

Reiterando que adotamos neste trabalho o **Método Ross-Heidecke** para obtenção do grau de Depreciação do imóvel objeto desta avaliação, segue abaixo o cálculo, conforme a NBR 14653, que nos permitiu sua conclusão:

Classe do bem imóvel: Residencial

Grupo ao qual pertence: Apartamento

Padrão: Médio

Valor Residual (Vr), conforme **TABELA I** (Residencial/Apartamento/Médio)

Idade (x) = 10 anos (idade aparente do imóvel avaliando)

Vida Útil = 60 anos, conforme **TABELA I**.

Estado observado do imóvel: verificou-se na vistoria que o imóvel avaliando, reúne características em seu estado de conservação que o enquadram no nível "C" = 2,52 na tabela de Depreciação Física pelo critério de Heidecke.

**a) Cálculo da Depreciação através do modo analítico:**

Cálculo através do modo analítico:

Fórmula:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] (1 - Vr)$$

Onde:

D = Depreciação total

$\alpha = 1/2 (x/n + x^2/n^2)$  = parcela de depreciação pela idade real já decorrida (Ross).

c = Coeficiente de Heidecke

Vr = Valor Residual (Tabela I)

Conforme Ross, temos que:

$$\alpha = 1/2 (10/60 + 10^2/60^2) = 0,50 (0,167 + 0,0278 = 0,0974)$$

Conforme Heidecke, temos:

c = 2,52% (Estado de Conservação "C")

Cálculo do Coeficiente de Depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] (1 - Vr)$$

$$D = [0,0974 + (1 - 0,0974) 0,0252] (1 - 0,20)$$

$$D = 0,0974 + (0,0227)(0,80) = 0,0974 + 0,0182 = 0,1156$$

$$D = 1 - 0,09971 = 0,8844.$$

**b) Seguindo a TABELA II (Ross-Heidecke) temos:**

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) c] (1 - Vr)$$

Na linha de "Idade em %" temos que Vd (Vida Útil) = 60 anos

A idade aparente do bem é = 10 anos

Temos:

$$10/60 = 0,16 > 16\%$$

Na coluna "C" da TABELA II (estado de conservação) encontram-se o coeficiente K = 0,884.

Assim temos que a Depreciação (D) do bem avaliando é:

$$D = (0,20 + 0,884) (1 - 0,20) = \mathbf{0,8637}.$$

#### 4.6 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO BEM IMÓVEL AVALIANDO:

Fórmula:

$$Vi = A \times Vu \times D$$

Vi = Valor do imóvel

A = Área útil do imóvel = 69,9307 m<sup>2</sup>  
Vu = Valor unitário por m<sup>2</sup> = R\$ 12.911,57/m<sup>2</sup>  
D = Depreciação calculada = 0,8637

Assim temos:

Vi = 69,9307m<sup>2</sup> x R\$ 12.911,57/m<sup>2</sup> x 0,8637 = R\$ 779.847,79

**Valor do Bem Avaliando: R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais).**

**OBS:** É importante notar que as características relativas aos estados de conservação acima reproduzidos na Tabela Ross-Heidecke devem ser tomados como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação, se for o caso, resultante das observações colhidas na vistoria.

#### Localização dos Dados da Amostra



#### 4.7 – Classificação da Avaliação:

##### a) Quanto ao Grau de Precisão:

- Cálculo do Desvio Padrão:

OBS: O desvio padrão é uma medida que expressa o grau de dispersão de um conjunto de dados. Ou seja, o desvio padrão indica o quanto um conjunto de dados é uniforme. Quanto mais próximo de 0 (zero) for o desvio padrão, mais homogêneo serão os dados amostrais. O desvio padrão (DP) é calculado usando-se a seguinte fórmula:

$$DP = \sqrt{(\sum xi - Ma)^2/n - 1}$$

**Sendo:**  $\sum$  = símbolo de somatório: Indica que temos que somar todos os termos, desde a primeira posição (i=1) até a posição n;

$x_i$  : valor na posição  $i$  no conjunto de dados;  
 $Ma$ : média aritmética (ajustada) dos dados  
 $n$ : quantidade de dados = 8

Considerando os dados da amostra e aplicando-se a fórmula do item 4.4 – Planilha de Homogeneização por Fatores acima  $[(X_i - Ma)^2 = 342.072,87]$ , temos:

Desvio Padrão:  $DP = \sqrt{342.072,87/5}$

**$DP = R\$ 261,56/m^2$**

O cálculo do Intervalo de confiança, com 80% de probabilidade de que o valor da avaliação do bem esteja contido neste intervalo, é regido pela Fórmula:

**$Ic = Ma +/- [Ts (t_{1-\alpha/2}; n-1)] \cdot DP$**

Onde:

$Ic$  = Intervalo de confiança

$Ma$  = Valor médio (ajustado) =  $779.847,79/69,93 = 11.151,83/m^2$

$Ts$  = Tabela T.Student, coluna 0,80 (Bicaudal); Linha 5 ( $n - 1$ ) >  $Ts = 1,476$

$DP$  = Desvio Padrão =  $261,56/m^2$

Conclui-se:

$Ic = 11.151,83 [+/- (1,476 \times 261,56)]$

$Ic = 11.151,83 (+/- 386,06)$

**Limite Superior (LS) =  $(11.151,83 + 386,06)/m^2 \times 69,93 m^2 = R\$ 806.844,65$**

**Limite Inferior (LI) =  $(11.151,83 - 386,06)/m^2 \times 69,93 m^2 = R\$ 752.850,30$**

Segue abaixo a Tabela t – Student (Intervalo de Confiança):

23/09/2019 Distribuição t de Student – Wikipédia, a enciclopédia livre

Unicaudal	75%	80%	85%	90%	95%	97,5%	99%	99,5%	99,75%	99,9%	99,95%
Bicaudal	50%	60%	70%	80%	90%	95%	98%	99%	99,5%	99,8%	99,9%
1	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,08	22,33	31,60
3	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,893	6,869
6	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	2,282	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	2,228	2,764	3,189	3,581	4,144	4,587
11	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850

O intervalo garante concluir com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando representa em relação à média:  $(R\$ 13.156,87 - 12.495,54)/12.911,57 = 5,12\%$  (<30%), concluindo enfim que foi atingida a Precisão Grau III no trabalho, conforme NBR 14652-2.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Amplitude atingida	Sim	-	-
Classificação quanto à precisão: <b>Foi atingido o Grau III</b>			

**b) Quanto ao Grau de Fundamentação:**

Os graus de fundamentação obtidos nas presentes avaliações serão demonstrados no quadro a seguir.

TABELA DE PONTOS PARA CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação Paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisados com fotos e características conferidas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas correspondentes aos fatores utilizados.
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50

**Para atingir o Grau III são obrigatórias:**

- a) Apresentação do Laudo na Modalidade Completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados coletados no mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

**Para fins de enquadramento do Laudo em Grau de Fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:**

- d) Na Tabela de Pontos para Classificação Quanto ao Grau de Fundamentação (acima), identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- e) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- f) O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de bens, conforme tabela abaixo:

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:

<b>Graus</b>	<b>III</b>	<b>II</b>	<b>I</b>
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Fundamentação				
Pontuação - Uso do Tratamento por Fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Característica do imóvel avaliando	0	0	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado utilizados	0	2	1
3	Identificação dos dados de mercado	3	2	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	3	2	1
	Sub-total	6	6	4

**Foi atingido o Grau I na classificação quanto à Fundamentação (Situação Paradigma).**

### **5) CONCLUSÃO SOBRE O VALOR DO IMÓVEL.**

Após a verificação das características da amostra obtida, o resultado dos tratamentos efetuados, analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos, depois de atestar que o presente Laudo de Avaliação atingiu **Grau de Fundamentação I e de Precisão III**, que o valor do imóvel apartamento nº 11 do Edifício Taquari, localizado à Av. Jandira nº 647, bairro Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04080-906, é de:

**5.1 – Valor do Imóvel: R\$ 779.847,79 >> R\$ 780.000,00** (setecentos e oitenta mil reais), tendo os seguintes limites:

- 5.1.1 - Limite Superior: R\$ 806.844,65 >> **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**  
5.1.2 - Limite Inferior: R\$ 752.850,30 >> **R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).**

## **6) ENCERRAMENTO**

### 6.1) Anexos:

- 6.1.1 – Fotografias (imóvel avaliando e dados da pesquisa);  
6.1.2 – Listagem com elementos pesquisados;  
6.1.3 – Documento do RGI;  
6.1.4 – Registro de Responsabilidade Técnica do CREA/CONFEA.

### 6.2) Declarações em conformidade com o Código de Ética:

O signatário atesta que o presente trabalho obedece criteriosamente aos seguintes princípios:

- 6.2.1 – Os itens objeto deste trabalho foram inspecionados pela equipe técnica envolvida em sua elaboração;  
6.2.2 – O signatário não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no Bem Imóvel envolvido neste trabalho;  
6.2.3 – O signatário não tem inclinação e nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação ao Solicitante.  
6.2.4 – Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetem as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.  
6.2.5 – O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.  
6.2.6 – Este trabalho foi elaborado em obediência estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### 6.3) Termo de Encerramento:

- 6.3.1 – O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para esclarecimentos necessários.  
6.3.2 – O presente Laudo Pericial contém 44 páginas incluindo os anexos, o qual está assinado eletronicamente.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

São Paulo, 09 de abril de 2025.

Luciano Jorge de Faria Neves  
Engº Civil – CREA nº 1802188940  
Perito Judicial

**ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**

**IMÓVEL AVALIANDO – Av. Divino Salvador 166, Indianópolis, SP/SP.**

**a) PARTES COMUNS**

Fotos da fachada frontal do imóvel avaliando.



Acesso ao edifício



Vista da guarita e do jardim frontal



Hall



Hall de entrada



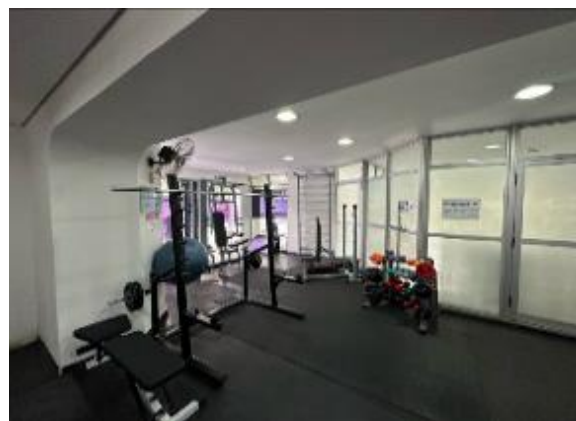
Elevadores



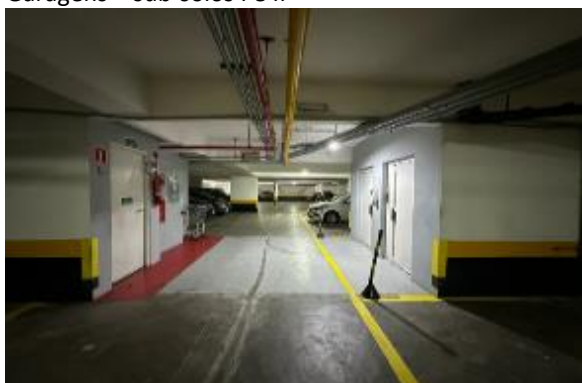
Salão de eventos e reuniões



Academia de ginástica



Garagens – sub-solos I e II

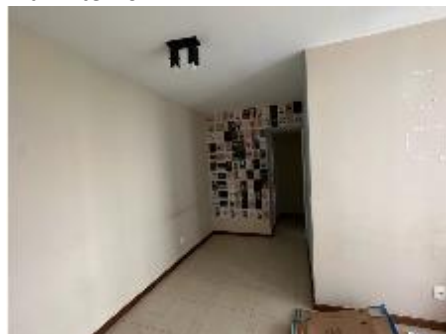


**APARTAMENTO:**

Porta de entrada



Hall interno



Sala do apto.



Vista da sala



Varanda



Cozinha



Quarto 1



Quarto 2



Banheiro único



## **ANEXO 2**

LISTAGEM DOS ELEMENTOS PESQUISADOS:

Edf. New Space - Av. Divino Salvador 166, apto. 93, Indianópolis, São Paulo/SP									
Dados	Valores								Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área (m2)	R\$ / m2	F Wc	F. Área	F Gar	F cons	F hom	R\$ / m2
1	850.000,00	60,00	14.166,67	0,95	1,04	1,00	0,94	0,929	13.156,87
2	950.000,00	75,00	12.666,67	0,90	0,97	1,00	1,00	0,986	12.495,54
3	1.060.000,00	75,00	14.133,33	0,95	0,97	1,00	1,13	0,922	13.023,87
4	800.000,00	54,00	14.814,81	1,00	1,06	1,00	0,83	0,880	13.034,07
5	780.000,00	55,00	14.181,82	1,00	1,06	1,00	0,87	0,922	13.078,47
6	1.410.000,00	129,00	10.930,23	0,95	0,86	1,00	1,42	1,160	12.680,60
		Média	13.482,26						12.911,57
F WC - Fator Quant banheiros								Área:	69,9300
F Área - Fator área privativa					Ms Média Saneada:				12.911,57
F Gar - Fator Garagem									902.906,09
F cons - Fator Construção									6

Dados	Localização	Fonte	Telefone	Código
1	Av. Divino Salvador 166, Indianópolis	BR Imob Properties	11-993593321	AP26125
2	Av. Divino Salvador 286, Indianópolis	Adriano Silva Imóveis	11-950309207	AS45719
3	Av. Divino Salvador 286, Indianópolis	IZI Hub Imobiliário	11-999799854	AP0774
4	Av. Divino Salvador 166, Indianópolis	Brand Real State Ltda	11-992360081	BR7321
5	Av. Divino Salvador 166, Indianópolis	Adriano Silva Imóveis	11-950309207	AS64382
6	Av. Divino Salvador 107, Indianópolis	Lopes Prime	11-94449-3237	REO723824

a) **DADOS DA AMOSTRA:**

1) **Dado nº 1 da Amostra:**

- 1.1 – Imóvel: Apartamento
- 1.2 – Valor: R\$ 850.000,00
- 1.3 – Objetivo: Venda
- 1.4 – Área Privativa: 60,00 m<sup>2</sup>
- 1.5 – Quartos: 02 ud
- 1.6 – Banheiro: 02 ud
- 1.7 – Garagem: 01 vaga
- 1.8 – Endereço: Av. Divino Salvador 166, Indianópolis, SP/SP.
- 1.9 – Data da Pesquisa: 02/04/2025
- 1.10 - Vendedor: BR Imob Properties
- 1.11 – Telefone: 11- 993593321
- 1.12 – Fotos:

Vista do Edf. New Space



Cadastro Fiscal (PMSP) Av. Divino Salvador 166, Indianópolis, SP/SP.



Sala



Varanda



Cozinha



Banheiro



Quarto



Sala



Vista da guarita



Ginástica



Salão de reuniões e eventos



**2) Dado nº 2 da Amostra:**

- 2.1 – Imóvel: Apartamento
- 2.2 – Valor: R\$ 950.000,00
- 2.3 – Objetivo: Venda
- 2.4 – Área Privativa: 75,00 m<sup>2</sup>
- 2.5 – Quartos: 02 ud
- 2.6 – Banheiro: 03 ud
- 2.7 – Garagem: 01 vaga
- 2.8 – Endereço: Av. Divino Salvador 286, Indianópolis, SP/SP.
- 2.9 – Data da Pesquisa: 02/04/2025
- 2.10 – Vendedor: Adriano Silva Imóveis.
- 2.11 – Telefone: 11- 950209207
- 2.12 – Fotos:

Fachada



Escadaria de acesso



Cadastro Fiscal (PMSP) Avenida Divino Salvador 286, Indianópolis, SP/SP.



Fachada interna



Churrasqueira



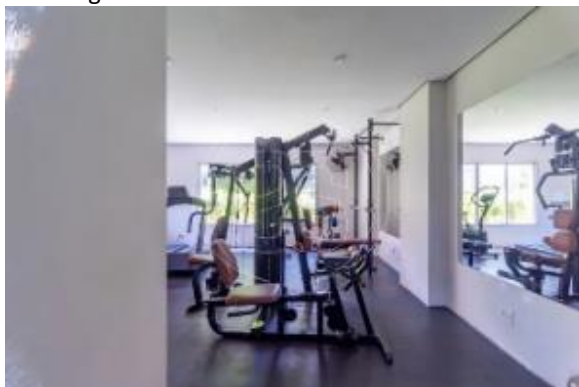
Quadra poliesportiva



Playground



Sala de ginástica



Sala do apartamento



Sala



Quarto 1



Quarto 2



Banheiro 1



Banheiro 2



Área de serviços



Área de serviços



Cozinha



**3) Dado nº 3 da Amostra:**

- 3.1 – Imóvel: Apartamento
- 3.2 – Valor: R\$ 1.060.000,00
- 3.3 – Objetivo: Venda
- 3.4 – Área Privativa: 75,00 m<sup>2</sup>
- 3.5 – Quartos: 02 ud
- 3.6 – Banheiro: 02 ud
- 3.7 – Garagem: 01 vaga
- 3.8 – Endereço: Av. Divino Salvador 286, Indianópolis, SP/SP.
- 3.9 – Data da Pesquisa: 02/04/2025
- 3.10 – Vendedor: Izi Hub Imobiliário
- 3.11 – Telefone: 11- 999799854
- 3.12 – Fotos:

Fachada



Escadaria de acesso



Cadastro Fiscal (PMSP) Avenida Divino Salvador 286, Indianópolis, SP/SP.



Fachada interna



Churrasqueira



Quadra poliesportiva



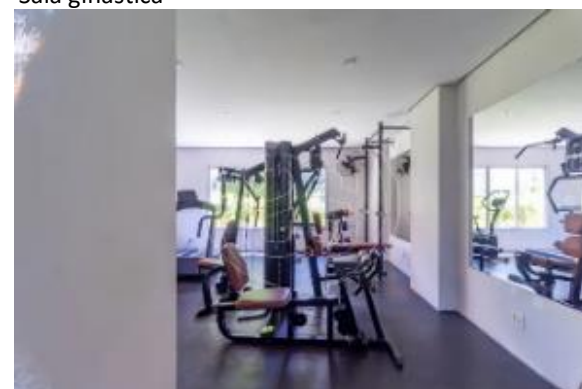
Playground



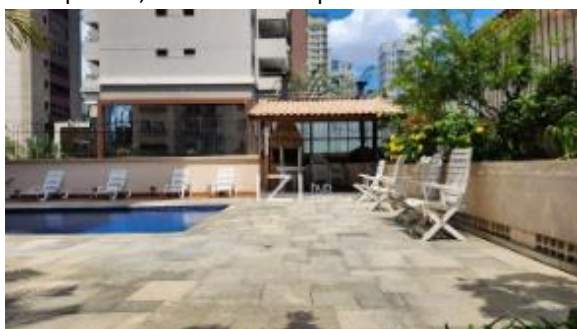
Hall de entrada



Sala ginástica



Vista piscina, deck e churrasqueira



Vista quadra e piscina



Varanda



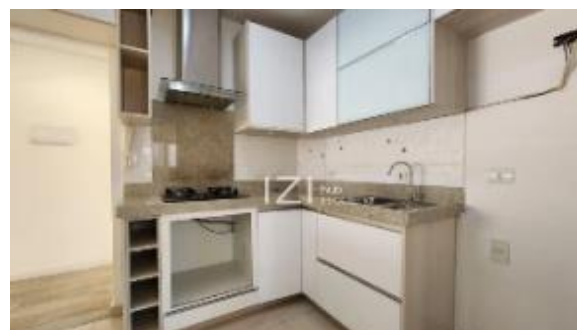
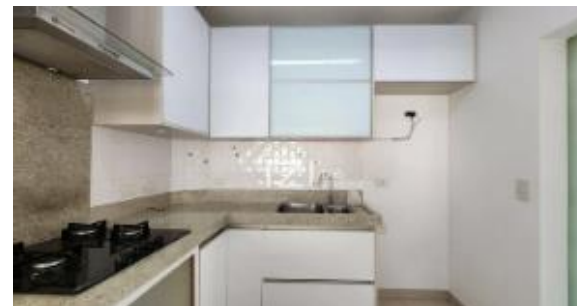
Sala



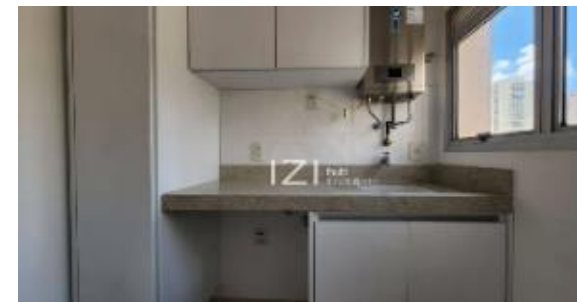
Sala



Cozinha



Área de serviços



**Quartos**



**Banheiros 1 e 2**



**4) Dado nº 4 da Amostra:**

- 4.1 – Imóvel: Apartamento
- 4.2 – Valor: R\$ 800.000,00
- 4.3 – Objetivo: Venda
- 4.4 – Área Privativa: 54,00 m<sup>2</sup>
- 4.5 – Quartos: 02 ud
- 4.6 – Banheiros: 01 ud
- 4.7 – Garagem: 01 vaga
- 4.8 – Endereço: Av. Divino Salvador 166, Indianópolis, SP/SP.
- 4.9 – Data da Pesquisa: 02/04/2025
- 4.10 – Vendedor: Brand Real State Ltda.
- 4.11 – Telefone: 11- 992360081
- 4.12 – Fotos:

**Vista do Edf. New Space – Dado 4**



Cadastro Fiscal (PMSP) Av. Divino Salvador 166, Indianópolis, SP/SP.



Acesso ao edifício



Vista da guarita e do jardim frontal



Hall



Hall de entrada



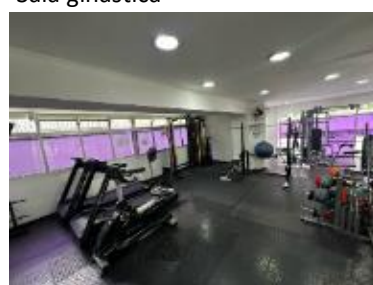
Elevadores



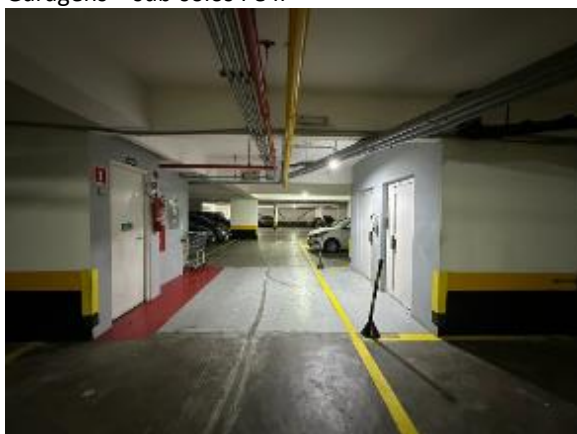
Salão de eventos e reuniões



Sala ginástica



Garagens – sub-solos I e II



**APARTAMENTO:**

Sala



Sala



Varanda



Quartos



Banheiro



**5) Dado nº 5 da Amostra:**

- 5.1 – Imóvel: Apartamento
- 5.2 – Valor: R\$ 780.000,00
- 5.3 – Objetivo: Venda
- 5.4 – Área Privativa: 55,00 m<sup>2</sup>
- 5.5 – Quartos: 02 ud
- 5.6 – Banheiros: 01 ud
- 5.7 – Garagem: 01 vaga
- 5.8 – Endereço: Av. Divino Salvador 166, Indianópolis, SP/SP.
- 5.9 – Data da Pesquisa: 02/04/2025
- 5.10 – Vendedor: Adriano Silva Imóveis
- 5.11 – Telefone: 11- 950309207
- 5.12 – Fotos:

Fachada



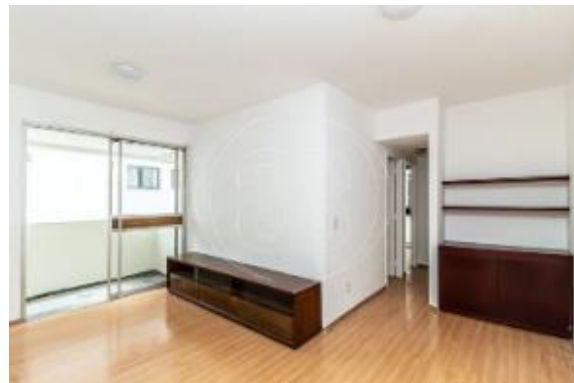
Áreas comuns do Edf. New Space



Varanda



Sala



Sala



Banheiro



Quartos



**6) Dado nº 6 da Amostra:**

- 6.1 – Imóvel: Apartamento
- 6.2 – Valor: R\$ 1.410.000,00
- 6.3 – Objetivo: Venda
- 6.4 – Área Privativa: 129,00 m<sup>2</sup>
- 6.5 – Quartos: 02 ud
- 6.6 – Banheiros: 02 ud
- 6.7 – Garagem: 01 vaga
- 6.8 – Endereço: Av. Divino Salvador 107, Indianópolis, SP/SP.
- 6.9 – Data da Pesquisa: 02/04/2025
- 6.10 – Vendedor: Lopes Prime
- 6.11 – Telefone: 11- 944493237
- 6.12 – Fotos:

Vista da fachada



Cadastro Fiscal



Sala



Vista do bar



Vista externa



Vistas da sala



Quarto 1



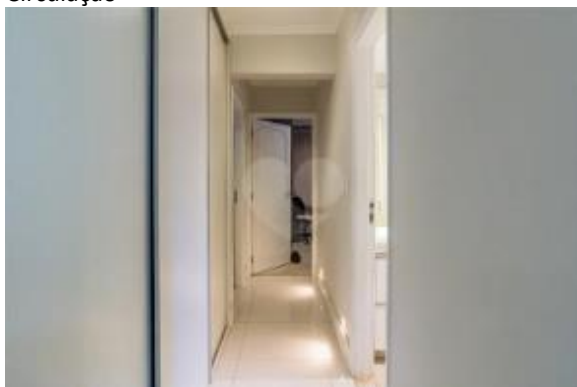
Quarto 2



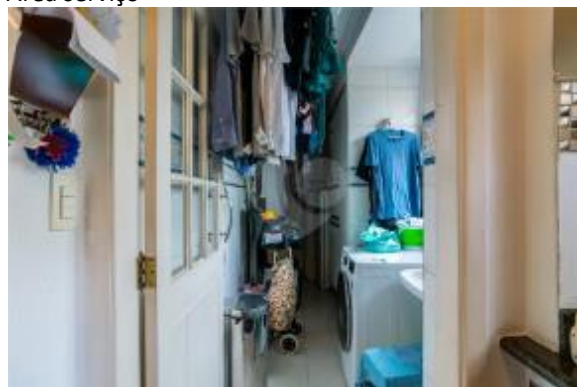
**Banheiros**



**Circulação**



**Área serviço**



- CERTIDÃO DE REGISTRO DO IMÓVEL AVALIANDO



Valide aqui  
este documento

24070264850D

fs. 87

# 14º Registro de Imóveis

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

14.



CNM  
111211.2.0094026-52

IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula  
-94.026-

folha  
-1-

São Paulo, 01 de setembro de 19 88

**IMÓVEL:** APARTAMENTO Nº 93, TIPO II, localizado no 9º andar do "EDIFÍCIO NEW SPACE", situado à Avenida Divino Salvador nº 166, em Indianópolis-249 Subdistrito.-

**UM APARTAMENTO**, com a área útil de 51,3667m², área comum de 18,564m² e a área total de 69,9307m², correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 0,9376%.-

**PROPRIETÁRIAS:** CONSTRUTORA BOGHOSIAN S/A, CGC. número 56.303.415/0001-99 e SERVLEASE IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA LTDA, CGC. nº 50.596.170/0001-59, ambas com sede nesta Capital à Rua Estados Unidos nºs 521 e 1.093 respectivamente.-

**REGISTROS ANTERIORES:** R.6 e 10 na matrícula nº 52.683 deste Registro.-

**CONTRIBUINTE:** 041.168.0004-1.-

A Escr. autª Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa)

R.1, em 01 de setembro de 1.988.-

**TÍTULO:-** Venda e Compra.-

Por instrumento particular de 16 de agosto de 1.988, com força de escritura pública, as proprietárias acima qualificadas transmitiram por venda feita a JOSÉ ROBERTO DE PAIVA, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. nº 2.570.650 e CPF. nº -211.609.968-49, residente e domiciliado nesta Capital, à Rua Joaquim Tavora, nº 1.094, aptº nº 122, pelo valor de /-/-/ CZ\$ 10.388.194,56, inclusive o valor do imóvel da matrícula nº 94.027, o imóvel desta matrícula.-

A Escr. Autª., Liliana Asturiano Costa (Liliana Asturiano Costa).-

R.2, em 01 de setembro de 1.988.-

**ÔNUS:-** Hipoteca.-

Por instrumento particular de 16 de agosto de 1.988, com força de escritura pública, o proprietário (R.1), acima qualificado, DEU EM PRIMEIRA HIPOTECA às vendedoras, os imóveis, /- desta matrícula e o da matrícula nº 94.027, para garantia da dívida de CZ\$ 7.271.736,00, a qual será paga por meio de 192 prestações mensais e consecutivas, do valor inicial de /-/-/ CZ\$ 94.977,84, vencendo-se a primeira delas, no dia 16 de se-

-continua no verso.-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/JGFL5-P5H41-5DPX5-JNRJR>

Verificador: Cidre Prates de Siqueira  
PARA FINS NOTARIAIS: O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 90 DIAS, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO (PROV. 2889 CAP. XIV, 12, D).

RESERVAÇÃO: Inspecionam e Certificam a autenticidade deste serviço registral os seguintes cadastrados:  
(A) Solista, a partir de 21 de novembro de 1982 (Doc. nº 13.512 de 24 de outubro de 1.982).  
(B) Intelectual, a partir de 14 de maio de 1.984 (L.º nº 2.552, de 13 de janeiro de 1.954).  
Ambos foram permitidos anteriormente ao 1º Registro de Imóveis desta Capital, areas 1º Registro de Imóveis.



Mod 1 - 1.000 - 880

Pág: 00001/03004

Documento assinado digitalmente por LINO EDUARDO ARAUJO PINTO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2024 às 14:00, sob o número WJMJ24415368751. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pa/stadigital/vgabrir/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1171601-48.2023.8.26.0100 e código pBq09321.

- ART do CREA

Página 1/1



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PE

ART OBRA / SERVIÇO  
Nº PE20251313998

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

INICIAL

1. Responsável Técnico

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES  
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 1802188940  
Registro: PE011688 PE

2. Dados do Contrato

Contratante: José Roberto Paiva (José Roberto Paiva)  
AVENIDA DIVINO SALVADOR  
Complemento: apto 83  
Cidade: SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 211.809.988-49  
Nº: 188  
Bairro: PLANALTO PAULISTA  
UF: SP CEP: 04078010

Contrato: Não especificado  
Valor: R\$ 4.600,00  
Ação Institucional: Outros

Celebrado em: 26/03/2025  
Tipo de contratante: Pessoa Física

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA DIVINO SALVADOR  
Complemento: apto 83  
Cidade: SÃO PAULO  
Data de início: 26/03/2025  
Finalidade: Judicial  
Proprietário: José Roberto Paiva (José Roberto Paiva)

Nº: 188  
Bairro: PLANALTO PAULISTA  
UF: SP CEP: 04078010  
Previsão de término: 08/04/2025  
Coordenadas Geográficas: 0, 0  
Código: Não Especificado  
CPF/CNPJ: 211.809.988-49

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração	Quantidade	Unidade
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE EDIFICAÇÃO > #1.1.1.1 - DE ALVENARIA	69,53	m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

6. Observações

Trata-se de Avaliação de Imóvel Urbano.

8. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

LUCIANO JORGE DE FARIA NEVES - CPF: 143.042.794-01

Local

data

José Roberto Paiva (José Roberto Paiva) - CPF: 211.809.988-49

9. Informações

\* Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro da ART efetiva-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o recolhimento do valor correspondente

10. Valor

Valor da ART: R\$ 103,03 Registrada em: 08/04/2025 Valor pago: R\$ 103,03 Nosso Número: 8307442827

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.sitac.com.br/publico>, com a chave: A05V9  
Impresso em: 08/04/2025 às 06:23:30 por: , ip: 83.40.135.53

www.creape.org.br  
Tel: (81) 3423-4383

creape@creape.org.br  
Fax: (81) 3423-4383

