

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/ SP**

PROCESSO Nº 1037631-49.2023.8.26.0100

CONTROLE: 2023/000806

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMINIO EDIFICIO GARCIA D'AVILA

REQUERIDO: HESMILTE EUZEBIO DA SILVA

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS, requerida por CONDOMINIO EDIFICIO GARCIA D'AVILA, em face de HESMILTE EUZEBIO DA SILVA, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

- 1. RESUMO DO VALOR**
- 2. OBJETIVO**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Informações Básicas**
 - 3.2. Matrícula**
 - 3.3. Mapa Fiscal**
 - 3.4. Zoneamento**
 - 3.5. Melhoramentos Públicos**
 - 3.6. Circunvizinhança**
- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno**
 - 4.2. Benfeitorias**
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias**
- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
- 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**
- 7. ENCERRAMENTO**

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: ***Apartamento nº 51, no 5º andar do Edifício Garcia D'avila, à Rua Inhambu, nº 942, Vila Uberabinha, em Indianópolis – 24º Subdistrito, São Paulo - SP,*** considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 355.000,00, para o mês de dezembro de 2025.

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 238, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado, objeto da presente ação, a saber:

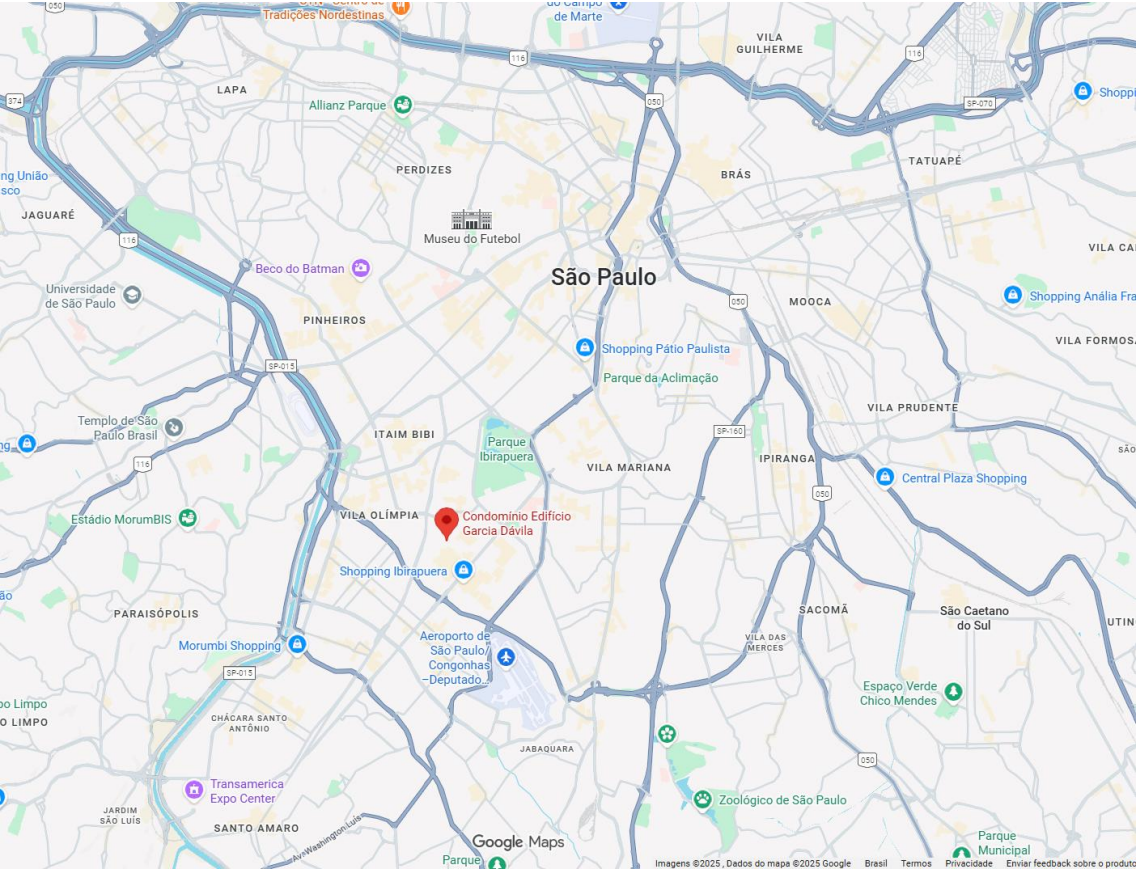
Apartamento nº 51, no 5º andar do Edifício Garcia D'avila, à Rua Inhambu, nº 942, Vila Uberabinha, em Indianópolis – 24º Subdistrito, São Paulo - SP



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas

Localização do imóvel:	Rua Inhambu, nº 942
Número da matrícula:	nº 78.299 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Número do contribuinte:	041.291.0397-0
Vias públicas que complementam a quadra:	Avenida Rouxinol, Rua Tuim, Travessa Jornalista Otavio Muniz
Bairro:	Vila Uberabinha, Indianópolis – 24º Subdistrito
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



3.2. Matrícula

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo			
matrícula 78.299	ficha 1	São Paulo, 29 de julho de 1985	
<u>IMÓVEL: -APARTAMENTO Nº51, localizado no 5º andar do EDIFÍCIO GARCIA D'AVILA, sito a Rua Inhabú nº942, em Indianópolis-24ºSubdistrito.</u> <u>UM APARTAMENTO, contendo a área útil de 36,39ms², área comum de 55,298ms², área total de 91,688ms², e a fração ideal de 1,5840% ou 15,8382ms², cabendo-lhe o direito de uma vaga na garagem, localizada nos 1º e 2º sub-solos do Edifício, em lugar indeterminado, sendo a movimentação dos carros a cargo de manobrista.</u> <u>CONTRIBUINTE: 041.114.0826-5.</u>			

3.3. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 041.

Quadra: 291.

Índice Fiscal: R\$ 10.100,00, para o exercício fiscal de 2025.

3.4. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Mista – ZM, nos termos da Lei 18.177, de 25 de julho de 2024.

3.5. Melhoramentos Públicos

O local é dotado de toda a infraestrutura e melhoramentos públicos.

3.6. Circunvizinhança

O Imóvel avaliando localiza-se na zona sul da cidade de São Paulo, a cerca de 8 km do marco zero (Praça da Sé). A circunvizinhança é predominantemente residencial, com forte presença de edifícios de médio e alto padrão, como o Edifício Garcia D'Ávila. A região é marcada por ruas arborizadas, calçadas largas e boa acessibilidade, favorecendo tanto o deslocamento a pé quanto o uso de transporte individual e coletivo.

A malha viária local é bem estruturada, com fácil acesso às avenidas Ibirapuera, Santo Amaro e Hélio Pellegrino, além da proximidade com a Marginal Pinheiros. A estação Moema da Linha 5-Lilás do Metrô está a curta distância, ampliando a mobilidade urbana e conectando a região a outros polos da cidade.

Em termos de infraestrutura de serviços, a circunvizinhança oferece ampla gama de opções: supermercados, farmácias, academias, escolas bilíngues, hospitais e clínicas especializadas. O Shopping Ibirapuera, um dos mais tradicionais da cidade, está a poucos minutos do local, assim como o Parque Ibirapuera, referência em lazer, cultura e esportes ao ar livre.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

4.1.Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		X
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		X
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	



O terreno no qual foi implantado o Condomínio Edifício Garcia D'Ávila apresenta frente de 10,75 m para a Rua Inhambu, na esquina com a Travessa Jorn. Otávio Muniz, encerrando a área total de 1.000,00m² (segundo Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel). Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria e gradil metálico em todas as divisas.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº BLOCOS	01 BLOCO	
Nº PAVIMENTOS	13 ANDARES + TÉRREO	
GARAGEM	02 NÍVEIS DE SUBSOLO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	
	LAJE IMPERMEABILIZADA	X
	OUTROS	
IDADE	41 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ APARTAMENTO/ MÉDIO	

O Condomínio Edifício Garcia Dávila apresenta 41 anos e é constituído por bloco único com 13 andares de apartamentos, mais térreo e dois subsolos de garagem, com 04 apartamentos por andar, totalizando 52 unidades habitacionais.

Os acessos para pedestres e veículos são independentes e ocorrem através de portões metálicos posicionados junto à calçada da Rua Inhambu. O controle de acesso se dá na guarita/portaria, posicionada junto aos acessos.

A edificação está implantada de forma a manter recuos de todas as divisas do terreno. No ambiente externo do térreo, estão áreas pavimentadas de circulação de veículos e pedestres, com piso revestido por pedra mineira, cerâmica, concreto e áreas ajardinadas. As paredes externas do edifício possuem revestimento com pintura sobre massa.

O condomínio possui vagas de estacionamento distribuídas pelo subsolo, sendo **01 vaga por apartamento**, inclusive para o imóvel avaliando – **apto. nº 51 do 5º andar do Edifício Garcia Dávila** –, e vagas para visitantes.

Como itens de lazer, o condomínio oferece salão de festas. Como itens de segurança, o condomínio conta com câmeras de monitoramento, cercas elétricas e interfone de comunicação com os apartamentos, além do acesso controlado na portaria.

As unidades habitacionais, são atendidas por 02 elevadores, sendo 01 social e 01 de serviço.

O hall social, no pavimento térreo do Edifício Garcia Dávila, apresenta piso revestido por cerâmica, paredes com pintura sobre massa, teto com forro de gesso e janelas de vidro.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, foi possível constatar que o imóvel objeto da avaliação apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

SALA

- piso revestido com laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- janela de alumínio e vidro e porta de acesso de madeira.

DORMITÓRIO

- piso revestido com laminado melamínico;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- janela de alumínio e vidro e porta de madeira.

BANHEIRO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por cerâmica;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA COM ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas cerâmica;
- teto revestido por massa e pintura;
- porta de madeira e janelas de alumínio e vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula nº 78.299 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, o **apartamento 51**, do 5º andar-tipo do **Edifício Garcia D'ávila**, apresenta as seguintes áreas:

Área privativa	= 36,39 m ² ;
Áreas comuns (c/ 01 vaga)	= 55,298 m ² ;
Área Total	= 91,688 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 1,5840%.

De acordo com os estudos “ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019”, derivado do “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: médio com elevador, coef. médio, Pc = 5,075
- Idade: 41 anos (IPTU)
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e), depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescência: Foc = 0,4784

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do Imóvel em questão foi alcançado com a aplicação do **Método Comparativo Direto** a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no Edifício Garcia Dávila e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do Edifício Garcia Dávila, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo médio, de conformidade com o mencionado estudo do IBAPE/SP, assim como todos os elementos comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **dezembro de 2025**, o valor unitário de **R\$ 9.761,04 /m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 01 vaga.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

$V = S \times V_u$, onde:

V = valor do imóvel;

S = área do apartamento;

V_u = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 36,39 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.761,04 / \text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 355.204,35$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 355.000,00
(TREZENTOS E CINQUENTA E CINCO MIL REAIS)
DEZEMBRO/2025

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 04

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento 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 observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a 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 atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência

central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 1 pt, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau I de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 18 (dezoito) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 04 de dezembro de 2025.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 04. Vistas gerais do Edifício Garcia D'avila, situado à Rua Inhambu, nº 942, Vila Uberabinha, Indianópolis - 24º Subdistrito, São Paulo-SP.



Foto 01 – fachada de frente



Foto 02 – fachada lateral e fundos

**Foto 03****Foto 04**

Fotos 05 a 15. Vistas gerais das áreas comuns do Edifício Garcia D'avila.



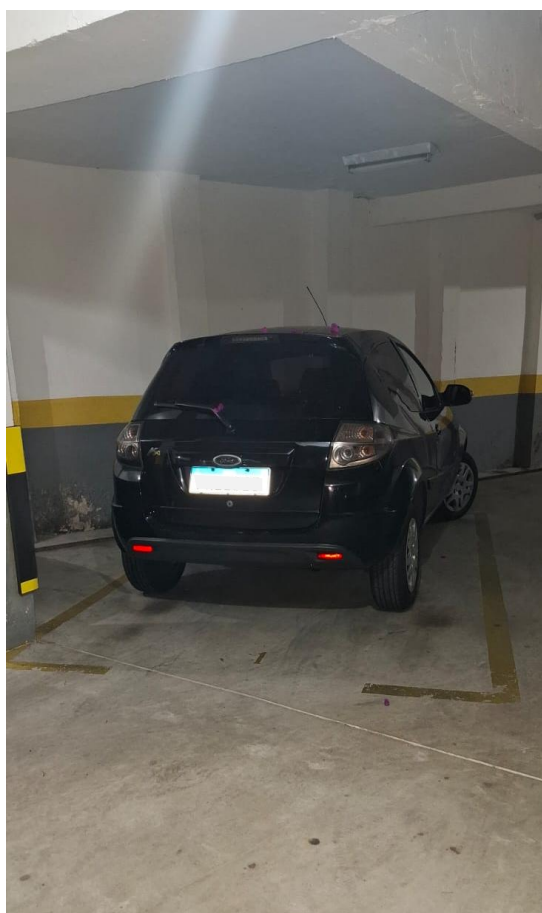
Foto 05

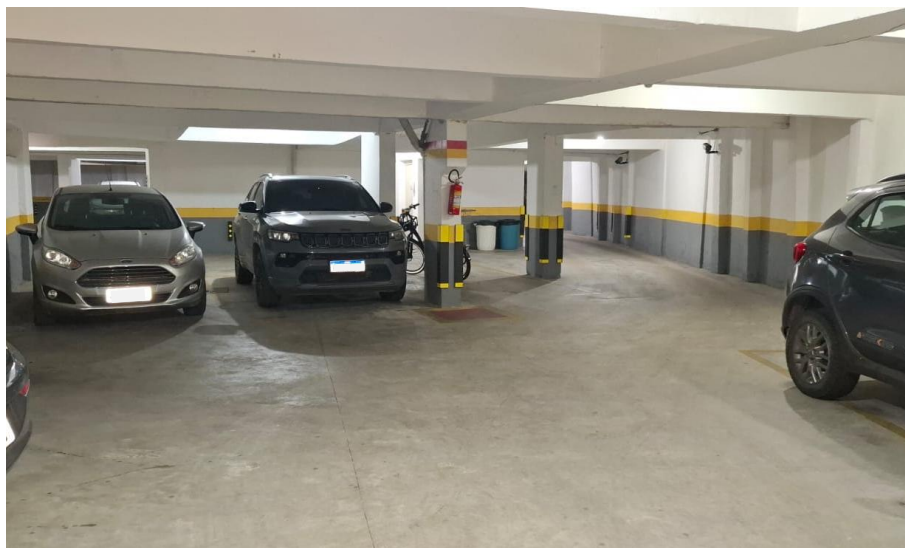


Foto 06

**Foto 07****Foto 08**

**Foto 09****Foto 10 – salão de festas**

**Foto 11 – hall do térreo****Foto 12 – vaga do apto. 51**

**Foto 13 – garagem****Foto 14 – hall do 5º andar****Foto 15 – porta de acesso ao apto.**

Fotos 16 a 22. Vistas gerais do apartamento nº 51, do 5º andar do Edifício Garcia D'avila, imóvel objeto da avaliação.

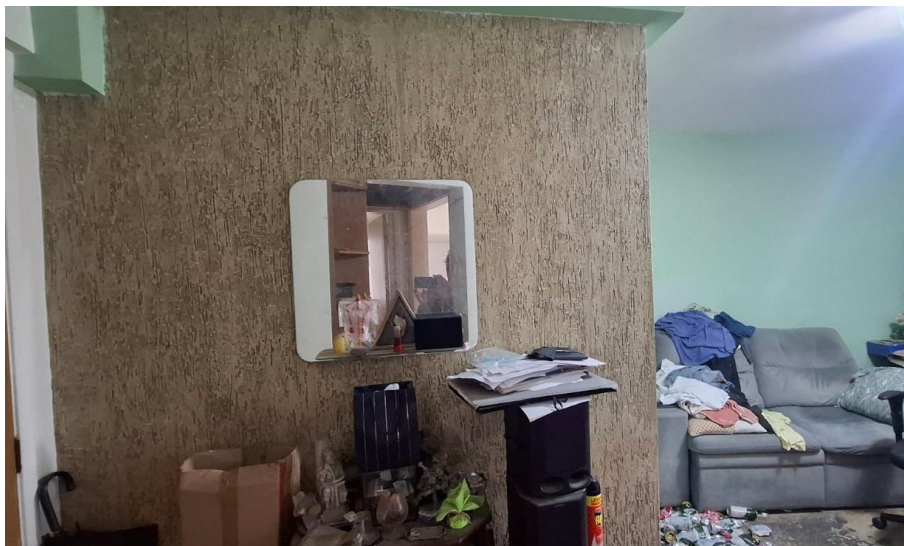


Foto 16 – sala



Foto 17 – sala

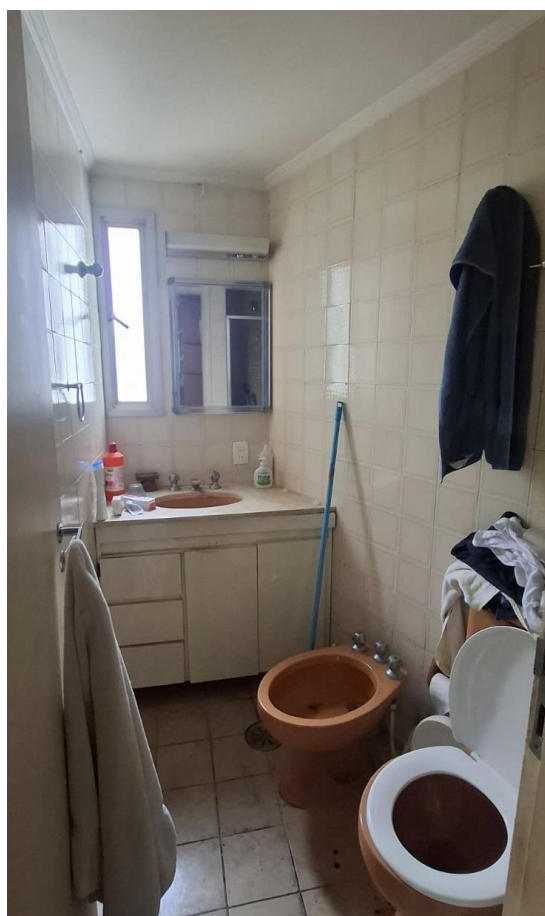
**Foto 18 – sala****Foto 19 – cozinha e lavanderia****Foto 20 – banheiro**

**Foto 21 – dormitório****Foto 22 – dormitório**

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE APARTAMENTOS – RUA INHAMBU, Nº 942, APARTAMENTO Nº 51, VILA UBERABINHA, DISTRITO DE INDIANÓPOLIS, SÃO PAULO/SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de apartamentos colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a preços de venda à vista.

1.2. Fator Obsolescência (Foc) – foi aplicado, quando necessário, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação dos imóveis ofertados.

1.3. Fator Padrão Construtivo (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o correspondente fator de correção, utilizando-se os parâmetros do trabalho “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1.4. Fator Localização (Fl) – foi efetuada a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo.

1.5. Vagas de Garagem – todos os elementos comparativos apresentam o mesmo número de vagas do imóvel avaliando.

1.6. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.7. Influência do terreno e da benfeitoria – conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, os fatores aplicáveis às benfeitorias *“devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria,”* assim como os fatores referentes ao terreno *“devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno”*. Assim, os percentuais dos valores correspondentes às benfeitorias e ao terreno foram estimados com a utilização dos valores atribuídos pela municipalidade aos imóveis contantes deste trabalho.

2. HOMOGENEIZAÇÃO – PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$Vu = (Vo / A) \times 0,9 + [\%C \times (Fp - 1 + Foc - 1) + \%T \times (FI - 1)]$, sendo:

Vu = valor unitário de m² do apartamento pesquisado, em reais;

A = área privativa do imóvel pesquisado, em m²;

Vo = valor da oferta, em reais (R\$);

FI = fator de localização, referente ao Índice Fiscal do imóvel;

%C = percentual correspondente à construção no valor do imóvel;

Fp = fator correspondente ao padrão construtivo do imóvel;

Foc = fator de adequação ao estado de conservação e obsolescência da construção;

%T = percentual correspondente ao terreno no valor do imóvel;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

Endereço: Rua Inhambu, nº 942, apto. 51, no 5º andar do Edifício Garcia D'avila, Vila Uberabinha, Indianópolis - 24º Subdistrito, São Paulo-SP

Índice Fiscal: 10.100,00, para o exercício fiscal de 2025

Padrão construtivo: apartamento de padrão médio, com elevador, coef. médio, Pc = 5,075

Idade: 41 anos (Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2025)

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e), depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck

Adequação ao obsolescência: Foc = 0,4784

Área privativa: 36,39 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Todos os elementos comparativos pertencem ao Edifício Garcia D'avila, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam as mesmas características de padrão construtivo, idade, estado de conservação e localização, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.

ELEMENTO Nº 01

Situação: Apartamento com 1 quarto e 1 vaga no Edifício Garcia D'avila

Área Privativa: 63,00 m²

Preço Ofertado para Venda: R\$ 650.000,00, à vista

Informante: Quinto Andar – 4020-1955

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu1 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.285,71 /m²



ELEMENTO Nº 02

Situação: Apartamento com 1 quarto e 1 vaga no Edifício Garcia D'avila

Área Privativa: 62,00 m²

Preço Ofertado para Venda: R\$ 650.000,00, à vista

Informante: Quinto Andar – 4020-1955

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu2 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.435,48 /m²



ELEMENTO Nº 03

Situação: Apartamento com 1 quarto e 1 vaga no Edifício Garcia D'avila

Área Privativa: 37,00 m²

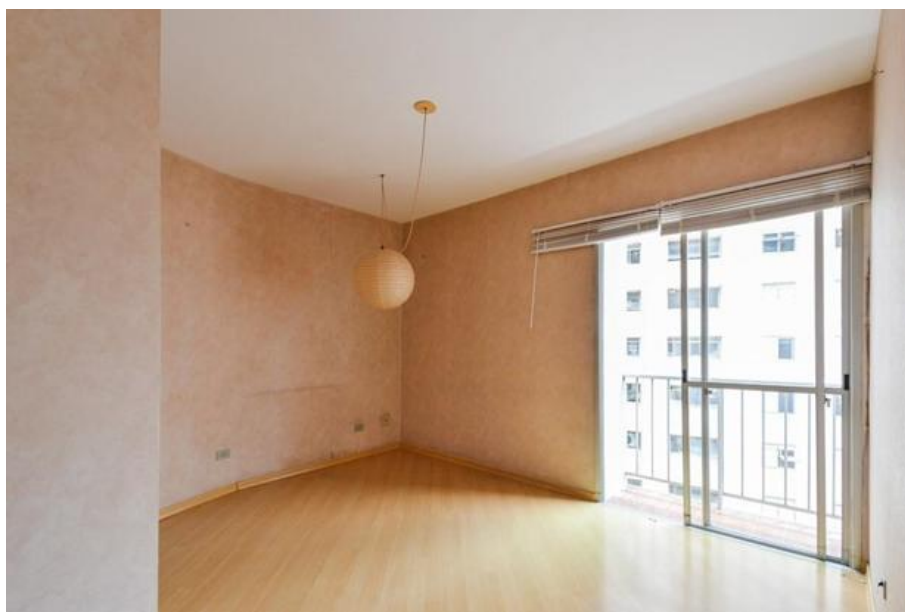
Preço Ofertado para Venda: R\$ 373.000,00, à vista

Informante: Rankim SP – (11) 5505-5808

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu3 original (descontado do fator oferta): R\$ 9.072,97 /m²



ELEMENTO Nº 04

Situação: Apartamento com 1 quarto e 1 vaga no Edifício Garcia D'avila

Área Privativa: 36,00 m²

Preço Ofertado para Venda: R\$ 450.000,00, à vista

Informante: Celia Lopes Boehringer – (11) 3209

Origem: local

Data: dezembro/2025

Vu4 original (descontado do fator oferta): R\$ 11.250,00 /m²



Homogeneização de Valores						
E l e m e n t o	Preço (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Amostra Saneada	
Avaliando		36,39				
1	650.000,00	63,00	0,9	9.285,71	1	9.285,71
2	650.000,00	62,00	0,9	9.435,48	1	9.435,48
3	373.000,00	37,00	0,9	9.072,97	1	9.072,97
4	450.000,00	36,00	0,9	11.250,00	1	11.250,00
Média				9.761,04		
Desvio padrão				1.003,72		
CV				10,3%		

lim. inferior: -30% =	R\$ 6.832,73
lim. superior: +30% =	R\$ 12.689,36
Média Saneada =	R\$ 9.761,04
lim. inferior: -30% =	R\$ 6.832,73
lim. superior: +30% =	R\$ 12.689,36
Desvio Padrão: s =	1.003,72
n =	4
Intervalo de Confiança: e=	821,92
Lim Min =	R\$ 8.939,12
Lim. Max =	R\$ 10.582,96
Coef. de Variação =	10,3%
Coef. Student: t =	1,638
Amplitude (e) =	16,8%

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 9.285,71 /m²

Elemento Nº 02 = R\$ 9.435,48 /m²

Elemento Nº 03 = R\$ 9.072,97 /m²

Elemento Nº 04 = R\$ 11.250,00 /m²

Média = R\$ 9.761,04 /m²

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 12.689,36 /m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 6.832,73 /m²

Por não haver elementos que ultrapassem os limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 9.761,04 /m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 1003,72/\text{m}^2$$

$$\text{Coeficiente de Variação: } cv = s / \text{média saneada}$$

$$cv = \text{R\$ } 1003,72/\text{m}^2 / \text{R\$ } 9.761,04 / \text{m}^2 = 10,3\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1): p/2] = t(3), (10\%) = 1,638$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,638 \times \text{R\$ } 1003,72/\text{m}^2) / 4^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 821,92/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 9.761,04 / \text{m}^2 +/- \text{R\$ } 821,92/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do apartamento da situação, para o mês de **dezembro/2025** e pagamento à vista, será de **R\$ 9.761,04 /m²**.