

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
VI PENHA DE FRANÇA DA CAPITAL – SP**

**PROCESSO** : Nº. 0002373-83.2023.8.26.0006  
**CARTÓRIO** : 4º OFÍCIO  
**AÇÃO** : LIQUIDAÇÃO PROVISÓRIA DE SENTENÇA PELO  
PROCEDIMENTO COMUM (CONDOMÍNIO)  
**REQUERENTE** : LEANDRO DA SILVA OLIVEIRA.  
**REQUERIDO** : CRISTIANE SANTOS SOARES LEONEL DA COSTA.

**JUAREZ PANTALEÃO**, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

**L A U D O**

Este documento é uma cópia eletrônica gerada automaticamente pelo sistema de gestão de processos. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002373-83.2023.8.26.0006 e código NkN6KndN8.

**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

**Localização:** Apartamento D 22, localizado no segundo pavimento do Conjunto Residencial Comendador Genarino Ranieri, na Rua Pechi, 216, Vila Pierina, , Bairro Cangaíba, do Município de São Paulo, SP;

**Data da Avaliação:** Julho de 2.023.

**Valor de mercado para venda:**

**100%** Va = R\$ 230.000,00  
(duzentos e trinta mil reais)

**50%** Va = R\$ 115.000,00  
(cento e quinze mil reais)

## CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Objetiva a presente perícia a vistoria de um apartamento situado no Município de São Paulo, devido a uma ação de **LIQUIDAÇÃO PROVISÓRIA DE SENTENÇA PELO PROCEDIMENTO COMUM (CONDOMÍNIO)**.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



**4. Zoneamento**

ZM	ZONA MISTA
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
MA	MEM SUBSETOR ARCO LESTE

**5. Ilustração fotográfica externa.**



**Vista do Bloco D, onde se localiza o imóvel avaliando.**



**Vista da Rua Pechi, que lhe dá acesso.**

**6. Melhoramentos Públicos.**

Todos os convencionais

**7. Topografia.**

A topografia apresenta-se plana.

**8. Características do Solo.**

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

**9. Fração Ideal do Terreno.**

A fração ideal do terreno conforme matrícula nº 353 (fls. 11 outro processo) é de 1,6667%.

**10. Características do Prédio.**

Classe / Grupo / Padrão:	Residencial / Apartamento / Simples sem elevador.
Estrutura:	Concreto armado.
Revestimento Externo:	Pintura Látex
Pavimentos:	03 (três) pavimentos superiores: térreo mais 02 (dois) andares.
Subsolos	Sem subsolos.
Elevadores	Sem elevadores.
Apartamentos / andar:	04 (quatro) por andar.
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Dispositivos de segurança:	Portaria, interfone e sistema de vídeo.
Dispositivos de Lazer:	Playground e salão de festas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JUAZEL ANTONIO DE SOUZA, sob o número WPP151230014102218. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00020309-88.2025.8.26.0006 e código N1961818.

**11. Características do apartamento.**

Piso:	Cerâmico.		
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Cerâmico		
Portas / Janelas:	Madeira / Alumínio.		
Forro / Tipo Janelas:	Laje / Correr e basculante.		
Compartimentos	Sala de estar, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, cozinha, área de serviço.		
Vagas de garagens	01 (uma) vaga.		
Idade Estimada:	47 (quarenta e sete) anos		
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)		
Área Útil:	Útil: 54,08m <sup>2</sup>	Comum: 6,10m <sup>2</sup>	Total: 60,18m <sup>2</sup>

*Observações:* 1. Área útil do apartamento é resultado de consulta à matrícula nº 353 (fls.11 de outro processo).

12. Ilustração fotográfica da área de lazer.

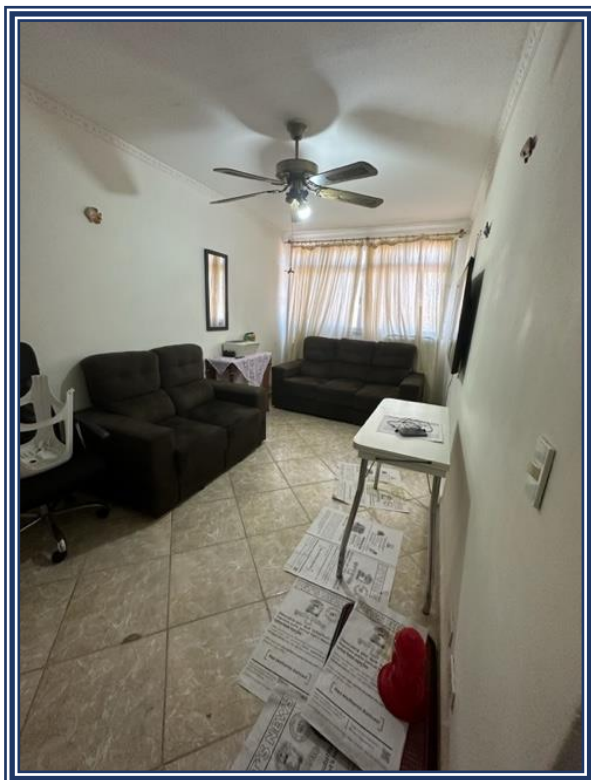


Playground.



Salão de festas.

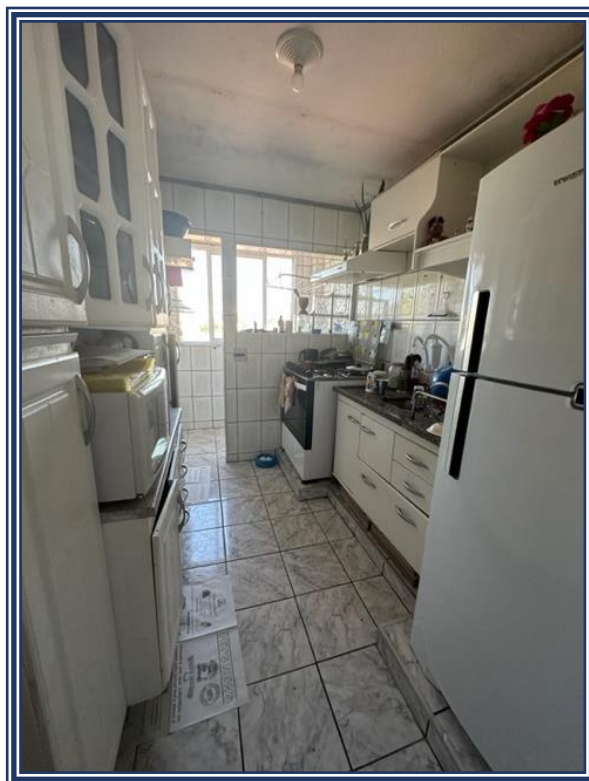
**12.1 Ilustração fotográfica interna.**



**Sala de estar e quarto I.**



**Quartos II e banheiro.**



**Cozinha.**



**Área de serviço.**

## CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

### 1. Critério Adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados, onde se obteve o Quadro Resumo de Homogeneização, dos quais se extraiu a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I). O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o respectivo valor unitário básico.

## 2. Valor Unitário Básico ( $V_u$ )

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de julho de 2.023, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.244,91/\text{m}^2$$

## 3. Valor do Apartamento ( $V_a$ )

$$V_a = V_u \times A_c$$

$$V_a = 4.244,91 \times 54,08\text{m}^2$$

$$V_a = \text{R\$ } 229.564,73$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 230.000,00$$

(duzentos e trinta mil reais)

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 13 (treze) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 03 (três) anexos.

São Paulo, 31 de julho de 2.023.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

## ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

## CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

### 1. FATOR OFERTA ( $F_f$ )

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2.011.**

### 2. FATOR LOCALIZAÇÃO ( $F_{local}$ )

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando ( $IF_a$ ) e no denominador, o do apartamento comparativo ( $IF_e$ ).

### 3. FATOR IDADE REAL DO PRÉDIO ( $F_{irp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

### 4. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO PRÉDIO ( $F_{pcp}$ )

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP.**

### 5. FATOR ATUALIZAÇÃO

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O Valor Unitário Básico (Vu) foi obtido inserindo-se os elementos comparativos no programa Geoavaliar, desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxiliam no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, (anexo III)

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

<b>Situação Paradigma</b>	
Classe:	Residencial
Grupo:	Apartamento
Padrão:	Simplex sem elevador (1,266)
Área útil:	54,08m <sup>2</sup>
Nº de fatores utilizados:	04 (quatro)
Idade Estimada:	47 (quarenta e sete) anos
Vida referencial:	60 (sessenta) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F <sub>oc</sub> :	0,398
Índice fiscal	1.030,00
Data-base	Julho de 2.023

## ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2023  
 SETOR : 60 QUADRA : 058 ÍNDICE DO LOCAL : 1.050,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PECHI NÚMERO : 216  
 COMP.: Térreo BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,398 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 54,08 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 54,08

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : QUINTO ANDAR IMÓVEIS  
 CONTATO : ON LINE REF WEB: S894050885 TELEFONE : (11)-32304188  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.326,92
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.326,92
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

Este documento é uma cópia não autenticada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002030-88.2025.8.26.0006 e código NkN66ndN8.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2023  
 SETOR : 60 QUADRA : 058 ÍNDICE DO LOCAL : 1.050,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PECHI NÚMERO : 216  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,422 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 54,08 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 54,08

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : TAMADA IMÓVEIS  
 CONTATO : ON LINE REF WEB: AP3585 TELEFONE : (11)-26822320  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-200,65	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.410,13
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.209,48
		VARIAÇÃO : 0,9545

Este documento é de uso exclusivo do usuário e não pode ser reproduzido, distribuído ou divulgado sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00020309-88.2025.8.26.0006 e código NkN66ndN8.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2023  
 SETOR : 60 QUADRA : 058 ÍNDICE DO LOCAL : 1.050,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PECHI NÚMERO : 216  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m: 1,00 PROF. EQUIV. (Pe): 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,398 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 54,08 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 54,08

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 250.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ALCANCE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
 CONTATO : ON LINE REF WEB: AP0249 TELEFONE : (11)-26262390  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.160,50
OBSCOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.160,50
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

Este documento é uma cópia não autenticada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002039-88.2025.8.26.0006 e código NkN66ndN8.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2023  
 SETOR : 60 QUADRA : 058 ÍNDICE DO LOCAL : 1.050,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PONU NÚMERO : 86  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,398 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 54,08 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 54,08

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 265.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ACHAR IMÓVEL  
 CONTATO : ON LINE REF WEB: AP 0321 TELEFONE : (11)-20902160  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.410,13
OBSCOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.410,13
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

Este documento é uma cópia não autenticada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002030-88.2025.8.26.0006 e código NkN66ndN8.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2023  
 SETOR : 60 QUADRA : 058 ÍNDICE DO LOCAL : 1.050,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PONU NÚMERO : 86  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,422 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 54,08 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 54,08

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 275.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00  
 IMOBILIÁRIA : ACHAR IMÓVEL  
 CONTATO : ON LINE REF WEB: AP 0322 TELEFONE : (11)-20902160  
 OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-206,22	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 4.576,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.368,33
		VARIAÇÃO : 0,9545

Este documento é uma cópia não autenticada. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00020309-88.2025.8.26.0006 e código NkN696ndN8.



**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA** 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/07/2023  
 SETOR : 60 QUADRA : 058 ÍNDICE DO LOCAL : 1.050,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA PONU NÚMERO : 86  
 COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP  
 CEP : UF : SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS :**  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) M²: 1,00 TESTADA - (cf) m : 1,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 1,00  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não  
 TOPOGRAFIA : plano  
 CONSISTÊNCIA : seco

**DADOS DO APARTAMENTO**

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

**CARACTERÍSTICAS**

PADRÃO : apartamento simples s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,266 CONSERVAÇÃO : e - reparos simples  
 COEF. DEP. (k) : 0,398 IDADE : 47 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 0 VAGAS DESCOB. : 1

**DIMENSÕES**

A. PRIVATIVA M²: 54,08 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 54,08

**EDIFÍCIO**

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 0 W.C. : 1 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\$) : 240.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA REGIÃO

CONTATO : ON LINE REF WEB: IR1882 TELEFONE : (11)-27694470

OBSERVAÇÃO :

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 3.994,08
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.994,08
		VARIAÇÃO : 1,0000

Este documento contém informações confidenciais e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do autor. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002030-88.2025.8.26.0006 e código NkN66ndN8.

## ANEXO III – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA**

DESCRIÇÃO : LEANDRO DAS OLIVEIRA X CRISTIANESS LEONEL DATA : 28/07/2023  
 EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9 PARCELA DE BENFEITORIA : 0,8  
 OBSERVAÇÃO :

**FATORES**

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	1.030,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 47 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento simples s/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibida a divulgação, a cópia, a reprodução ou a utilização não autorizada. Qualquer uso não autorizado é considerado crime. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002639-88.2025.8.26.0006 e código NkN6kndN8.



**MATRIZ DE UNITÁRIOS**

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA PECHI ,216	4.326,92	4.326,92	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA PECHI ,216	4.410,13	4.209,48	0,9545
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA PECHI ,216	4.160,50	4.160,50	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA PONU ,86	4.410,13	4.410,13	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA PONU ,86	4.576,55	4.368,33	0,9545
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA PONU ,86	3.994,08	3.994,08	1,0000

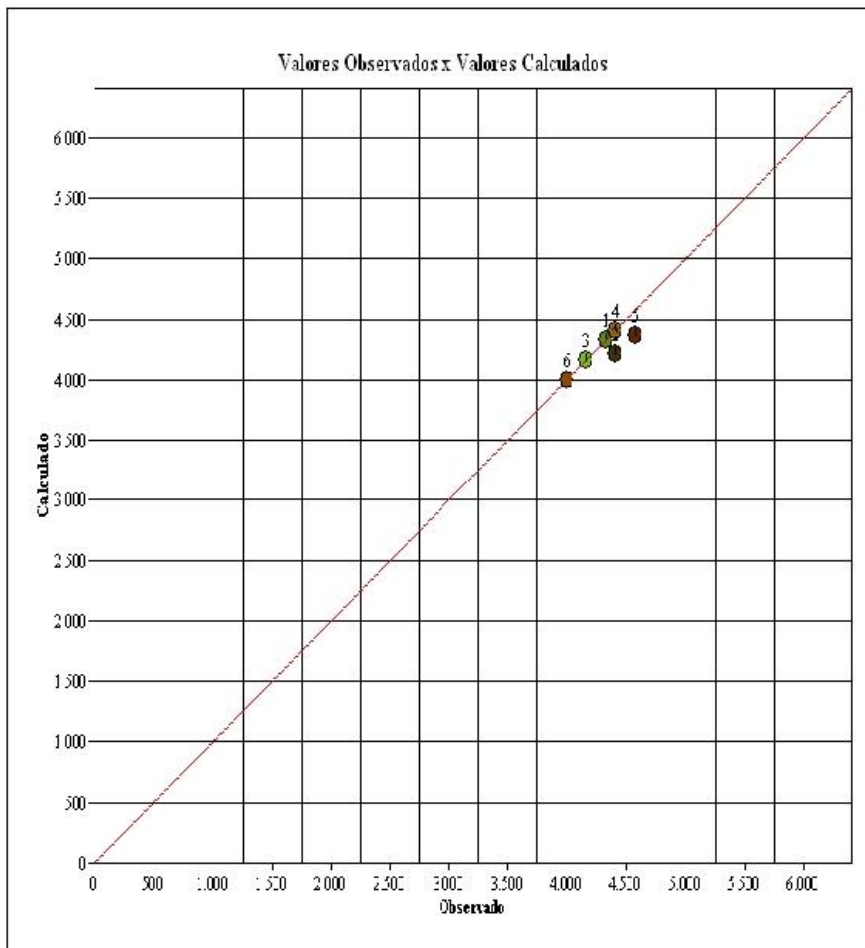


**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	X	Y
1	4.326,92	4.326,92
2	4.410,13	4.209,48
3	4.160,50	4.160,50
4	4.410,13	4.410,13
5	4.576,55	4.368,33
6	3.994,08	3.994,08



**GRÁFICO DE DISPERSÃO**





**APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**

**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento      Local : RUA PECHI 216 AP 22 BLOCO D SÃO PAULO - SP      Data : 28/07/2023  
 Cliente : LEANDRO DA S OLIVEIRA X CRISTIANES S LEONEL  
 Área terreno m² : 1,00      Edificação m² : 54,08      Modalidade : Venda  
 Distribuição espacial

**VALOR UNITÁRIO**

**Vu = R\$ 4.244,97**

(quatro mil e duzentos e quarenta e quatro reais e noventa e sete centavos)

**VALORES UNITÁRIOS**

**VALORES HOMOGENEIZADOS**

Média Unitários :	4.313,05	Média Unitários :	4.244,91
Desvio Padrão :	206,63	Desvio Padrão :	155,27
- 30% :	3.019,14	- 30% :	2.971,44
+ 30% :	5.606,97	+ 30% :	5.518,38
Coefficiente de Variação :	4,7900	Coefficiente de Variação :	3,6600

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

**FORMAÇÃO DOS VALORES**

MÉDIA SANEADA (R\$):	4.244,91	VALOR TOTAL (R\$):	229.564,73
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2):	4.244,91000	INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando	
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALO MÍNIMO :	4.151,35
INTERVALO MÍNIMO :	4.151,35	INTERVALO MÁXIMO :	4.338,47
INTERVALO MÁXIMO :	4.338,47		

**GRAU DE PRECISÃO**

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. É proibida a divulgação, a cópia, a reprodução ou a utilização não autorizada. Qualquer uso não autorizado é considerado crime. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0002639-88.2025.8.26.0006 e código NkN6KndN8.