

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO
DA COMARCA DE SÃO PAULO – FORO CENTRAL CÍVEL**

PROCESSO nº: 0058278-48.2024.8.26.0100

ATENDIMENTO À DECISÃO/DESPACHO

Fls. 3

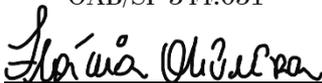
Tânia Crocco, já qualificada nos autos, vem respeitosamente, em atenção ao despacho/decisão fls. 3 apresentar laudo de avaliação formulado pelo Engenheiro José Batista de Souza Filho- CREA/SP 5.069.687.824 OAB/SP 162.033 **Membro Titular IBAPE/SP 1.701**

São Paulo, 17 de janeiro de 2025



Maíra Honorio Fernandes

OAB/SP 344.051



Flávia Gomes de Oliveira

OAB/SP 356.173

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DA CAPITAL - FORUM JOÃO MENDES JUNIOR - SP

AUTOS DO PROCESSO Nº 1065302-13.2024.8.26.0100

JOSÉ BATISTA DE SOUZA FILHO, Perito Judicial, vem, respeitosamente à douta e honrosa presença de Vossa Excelência, apresentando:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nos seguintes termos:

Inicialmente informa que o currículo do perito pode ser acessado através do seguinte endereço eletrônico:
<http://lattes.cnpq.br/0058961478996257>.

Informa ainda que está devidamente cadastrado junto ao Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, como auxiliar da justiça sob o código 23.851, podendo ser acessado os dados no endereço:
<https://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresJustica/AuxiliarJustica/Perfil..>

Para as notificações relativas ao presente processo e comunicação entre as partes, disponibiliza o e-mail: jbdsfilho@gmail.com.

Termos em que,
Requer homologação do laudo.

São Paulo, 13 de janeiro de 2025.



Prof. Me. José Batista de Souza Filho

CREA/SP 5.069.687.824 OAB/SP 162.033

Membro Titular IBAPE/SP 1.701

ÍNDICE

I - PRELIMINARES	3
II - FINALIDADE DO LAUDO	3
III - REALIZAÇÃO DO LAUDO	3
IV - DA COMPETÊNCIA	4
V - DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
V.I - Mapa de localização	6
V.II - Vista aérea	7
V.III - Certidões de dados cadastrais	8
VI - DA VISTORIA.....	10
VII - ANÁLISE DA REGIÃO	11
VIII - METODOLOGIA UTILIZADA.....	11
IX - PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERÊNCIAS	12
X - ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	21
X.I - Quanto aos preços do tipo oferta.....	21
X.II - Valor do metro quadrado para venda.....	22
X.III - Gráfico comparativo de valores do metro quadrado	23
XI - CONCLUSÃO.....	24
XII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	25
XIII - ENCERRAMENTO	50

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

I - PRELIMINARES

Este Laudo de Avaliação foi solicitado por **Tânia Crocco**, brasileira, solteira, inscrita no CPF/MF sob o número 002.772.278-36, e refere-se à ação de Procedimento Comum Cível - DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO, movida pela solicitante contra **Gastão Crocco**, brasileiro, casado, inscrito no CPF/MF sob o número 587.251.808-00, e **Luciano Crocco**, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF/MF sob o número 014.188.698-64. O processo tramita sob o número 1065302-13.2024.8.26.0100, na 32ª Vara Cível do Foro Central.

II - FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade precípua a avaliação do bem imóvel, apartamento nº 123, localizado no 12º andar do edifício Paolo Uccello, situado à Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601, Jardim Paulista, São Paulo – SP, 01403-001.

III - REALIZAÇÃO DO LAUDO

O presente Laudo foi elaborado pelo Engenheiro Civil **José Batista de Souza Filho**, inscrito no CREA-SP sob o número 5.069.687.824, membro titular do IBABE-SP sob o número 1.701, tendo o auxiliado a Engenheira Civil **Mariane Araújo Lopes dos Santos**, inscrita no CREA-SP sob o número 5.070.851.818, membro titular do IBABE-SP sob o número 2.114.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

IV - DA COMPETÊNCIA

O presente trabalho tem seu conteúdo embasado nas normas do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP), na Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como na legislação vigente, que dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas em processos de avaliação de imóveis.

Para a avaliação do imóvel será empregada a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Referido trabalho representa a revisão das anteriores “Normas para Avaliação de Imóveis” e “Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação” do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias.

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

V - DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em avaliação refere-se à **unidade nº 123**, localizada no 12º andar do Condomínio Paolo Uccello, situado na **Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601, Jardim Paulista, São Paulo – SP, 01403-001**, contendo área privativa de 103,34 m², área comum de 42,30 m² e área total de 145,64 m². O imóvel está registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 47.401, e encontra-se cadastrado na Prefeitura de São Paulo, com os números de contribuinte 014.096.0589-2 e 014.096.0542-6 (este último lançado em área maior).

O imóvel conta com uma vaga de garagem, localizada nos subsolos do mesmo edifício, sem local determinado, com uso de garagem, tendo área total de 41,24 m². Essa vaga, exclusivamente para fins de discriminação, identificação e disponibilidade para registro, recebe o número 18 do primeiro subsolo, e está registrada na matrícula nº 47.402 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Imagem 1: Fachada do imóvel objeto.

V.I - Mapa de localização



Imagem 2: Mapa de localização (Fonte: GeoSampa).

V.II - Vista aérea

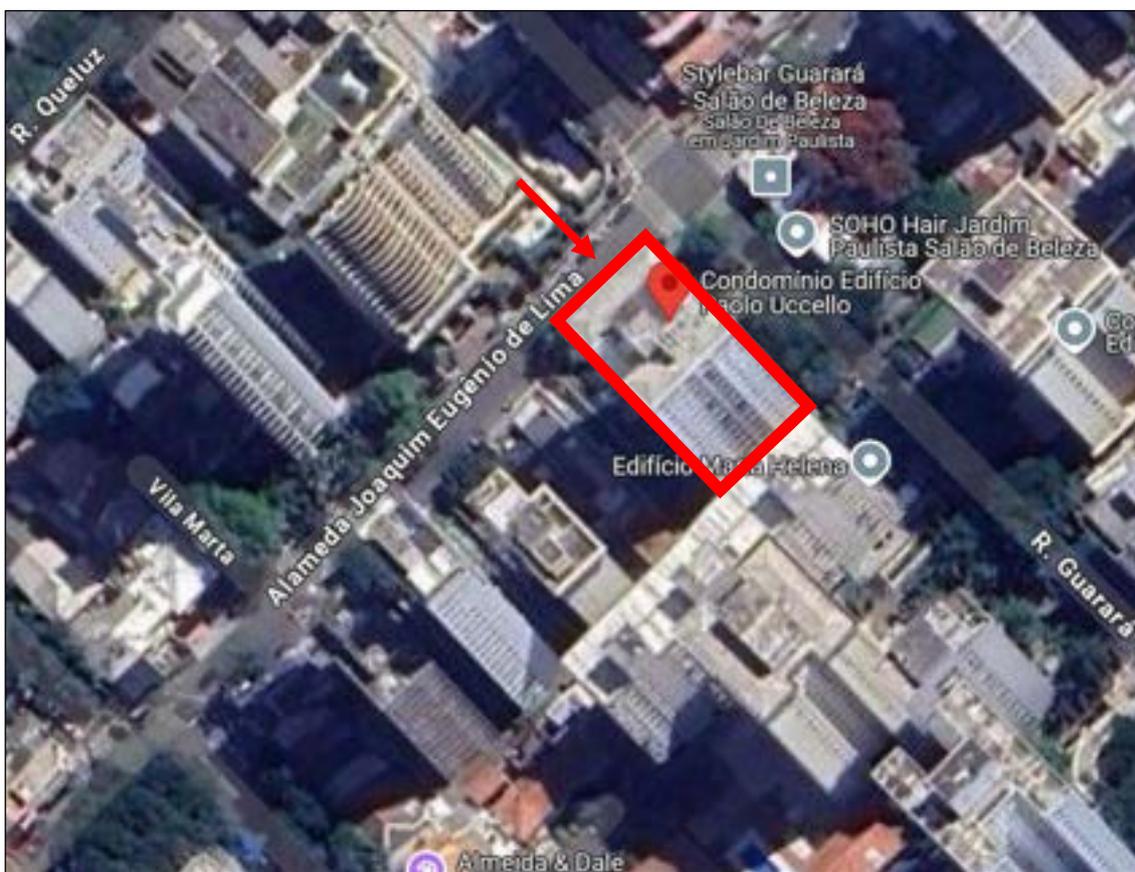


Imagem 3: Vista aérea (Fonte: Google Maps).

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

V.III - Certidões de dados cadastrais



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 014.096.0589-2

Local do Imóvel:
AL JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 1601 - AN 12 AP 123
ED. PAOLO UCCELLO CEP 01403-003
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 1601 - AN 12 AP 123
ED. PAOLO UCCELLO CEP 01403-003

Contribuinte(s):
CPF 045.635.658-49 RACHEL GRANATO CROCCO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.864	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	127	Fração ideal:	0,0161
Área total (m²):	1.991		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	146	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	466	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1977		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	14.455,00
- da construção:	3.279,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	636.470,00
- da área não incorporada:	43.365,00
- da construção:	210.643,00
Base de cálculo do IPTU:	890.478,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/04/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 10/01/2025
Número do Documento: 2.2025.000082877-2
Solicitante: Mariane Araujo Lopes dos Santos (CPF 436.563.448-84)

Imagem 4: Certidão de dados cadastrais da unidade (Fonte: Prefeitura SP).

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 014.096.0542-6

Local do Imóvel:
AL JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 1601 - GARAGEM COLETIVA
EDIF PAULO UCCELLO CEP 01403-003
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AL JOAQUIM EUGENIO DE LIMA, 1601 - GARAGEM COLETIVA
EDIF PAULO UCCELLO CEP 01403-003

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.864	Testada (m):	40,00
Área não incorporada (m²):	127	Fração ideal:	0,0891
Área total (m²):	1.991		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	3.918	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	466	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1977		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	14.455,00
- da construção:	3.279,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	3.940.950,00
- da área não incorporada:	268.509,00
- da construção:	5.652.734,00
Base de cálculo do IPTU:	9.862.193,00



Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 10/04/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 10/01/2025
Número do Documento: 2.2025.000082951-5
Solicitante: Mariane Araujo Lopes dos Santos (CPF 436.563.448-84)

Imagem 5: Certidão de dados cadastrais da garagem (Fonte: Prefeitura SP).

Rua Retiro Grande n. 17 | 03306-040 São Paulo/SP | Tel.: (55 11) 2280-7802 | cel.: (55 11) 947.641.947
drjosebatista@uol.com.br

9

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA HONORIO FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 19:47, sob o número WJMJ25400675794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0058278-48.2024.8.26.0100 e código seHO3KLI.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

VI - DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado por este subscritor no dia 10/01/2025, no período da manhã, estando acompanhado de sua auxiliar, a também engenheira civil Mariane A. Lopes dos Santos, e da solicitante.

VI.I - Características do imóvel

O imóvel é composto por 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) despensa, 01 (um) banheiro de serviço, 01 (uma) sala de estar/jantar, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (um) deles suíte, e 01 (um) banheiro social.

O apartamento encontra-se em bom estado de conservação. A pintura encontra-se conservada, todas as janelas de madeira foram substituídas por novas, e toda a parte hidráulica e elétrica foi refeita.

VI.II - Características do condomínio

Trata-se de um condomínio residencial, com torre única, construído em 1977. O condomínio conta com garagem coberta (vagas livres), portaria 24h, elevadores sociais e de serviço, escada de emergência, brinquedoteca, academia, salão de festas, *playground*, bicicletário e áreas verdes.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

VII - ANÁLISE DA REGIÃO

O imóvel em avaliação está localizado em uma região predominantemente residencial de alto padrão, no bairro Jardim Paulista, um dos mais tradicionais e valorizados de São Paulo. A área é amplamente reconhecida por sua qualidade de vida, segurança e boa infraestrutura.

A infraestrutura urbana do entorno é altamente desenvolvida, com pavimentação moderna e guias e sarjetas bem conservadas. A região conta com redes de distribuição de água potável, coleta de esgotos sanitários e serviços de coleta de lixo. Adicionalmente, é bem servida por redes de telefonia, energia elétrica, iluminação pública e transporte público, ressaltando a proximidade da estação de metrô Trianon-Masp, que integra a Linha 2 – Verde,

O bairro é caracterizado pela combinação de imóveis de alto padrão, incluindo apartamentos de luxo e residências amplas. A região também abriga comércios, como restaurantes, lojas, padarias, supermercados, entre outros, além de oferecer uma vasta gama de serviços de saúde e educação.

VIII - METODOLOGIA UTILIZADA

O trabalho em questão representa a revisão das normas anteriores "Normas para Avaliação de Imóveis" e "Normas para Avaliações de Imóveis na Desapropriação" do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) e está fundamentado na Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a NBR 14653. Esta norma foi elaborada pelo Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB-02) e pela Comissão de Estudos de Avaliação na Construção Civil (CE-02:134.02).

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

No Método Comparativo Direto aplicado, foram consideradas as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, identificando imóveis com elementos e atributos comparáveis, denominados "imóveis referência", para compará-los com o imóvel em avaliação. Com base nos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

Neste contexto, o Método Comparativo Direto se apresenta como o mais recomendado e amplamente utilizado para a avaliação do valor de imóveis.

IX - PESQUISA DE MERCADO - IMÓVEIS REFERÊNCIAS

A determinação do valor de venda do imóvel em avaliação foi realizada por meio da comparação com outros 08 (oito) imóveis. Foram utilizados imóveis que atendem a diretrizes essenciais. Todos os imóveis selecionados estão localizados na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do imóvel em avaliação. Além disso, a amostra foi constituída de forma a garantir que o imóvel avaliado fique o mais próximo possível do centróide amostral. Os imóveis comparativos são do mesmo tipo, consistindo em imóveis comerciais, o que assegura a relevância e a comparabilidade dos dados utilizados na avaliação.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R1 - Imóvel referencial 1



IMÓVEL REFERENCIAL 1	
Endereço	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601
Tipo de imóvel	Apartamento
Valor de venda	R\$ 1.500.000,00
Metragem	105 m ²
Referência	Quinto Andar - 4020-1955

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R2 - Imóvel referencial 2



IMÓVEL REFERENCIAL 2

Endereço	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, SN
Tipo de imóvel	Apartamento
Valor de venda	R\$ 1.390.000,00
Metragem	79 m ²
Referência	Lopes – (11) 5056-9191

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R3 - Imóvel referencial 3



IMÓVEL REFERENCIAL 3

Endereço	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1516
Tipo de imóvel	Apartamento
Valor de venda	R\$ 1.650.000,00
Metragem	100 m ²
Referência	Sh Prime Imóveis – (11) 4750-1788

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R4 - Imóvel referencial 4



IMÓVEL REFERENCIAL 4

Endereço	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 984
Tipo de imóvel	Apartamento
Valor de venda	R\$ 2.015.000,00
Metragem	130 m ²
Referência	Sh Prime Imóveis – (11) 4750-1788

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R5 - Imóvel referencial 5



IMÓVEL REFERENCIAL 5	
Endereço	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601
Tipo de imóvel	Apartamento
Valor de venda	R\$ 1.860.000,00
Metragem	105 m ²
Referência	Foxter imobiliária – (11) 95882-0513

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R6 - Imóvel referencial 6



IMÓVEL REFERENCIAL 6	
Endereço	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1095
Tipo de imóvel	Apartamento
Valor de venda	R\$ 1.500.000,00
Metragem	115 m ²
Referência	Sh Prime Imóveis – (11) 4750-1788

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R7 - Imóvel referencial 7



IMÓVEL REFERENCIAL 7	
Endereço	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1222
Tipo de imóvel	Apartamento
Valor de venda	R\$ 1.600.000,00
Metragem	122 m ²
Referência	ZIMMERMANN imóveis – (11) 3868-0255

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

R7 - Imóvel referencial 8



IMÓVEL REFERENCIAL 8

Endereço	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1360
Tipo de imóvel	Apartamento
Valor de venda	R\$ 1.1200.000,00
Metragem	73 m ²
Referência	R2 Flats Moema – (11) 3388-5151

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

X - ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentada. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

X.I - Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que *“Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”*), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{100}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

X.II - Valor do metro quadrado para venda

Conforme pode-se observar na tabela abaixo, o valor do metro quadrado homogeneizado do imóvel em avaliação, para venda, é de **R\$ 14.617,61 (Catorze mil seiscentos e dezessete reais e sessenta e um centavos)**. E o valor final do imóvel em avaliação é de **R\$ 1.510.583,47 (Um milhão, quinhentos e dez mil, quinhentos e oitenta e três reais e quarenta e sete centavos)**.

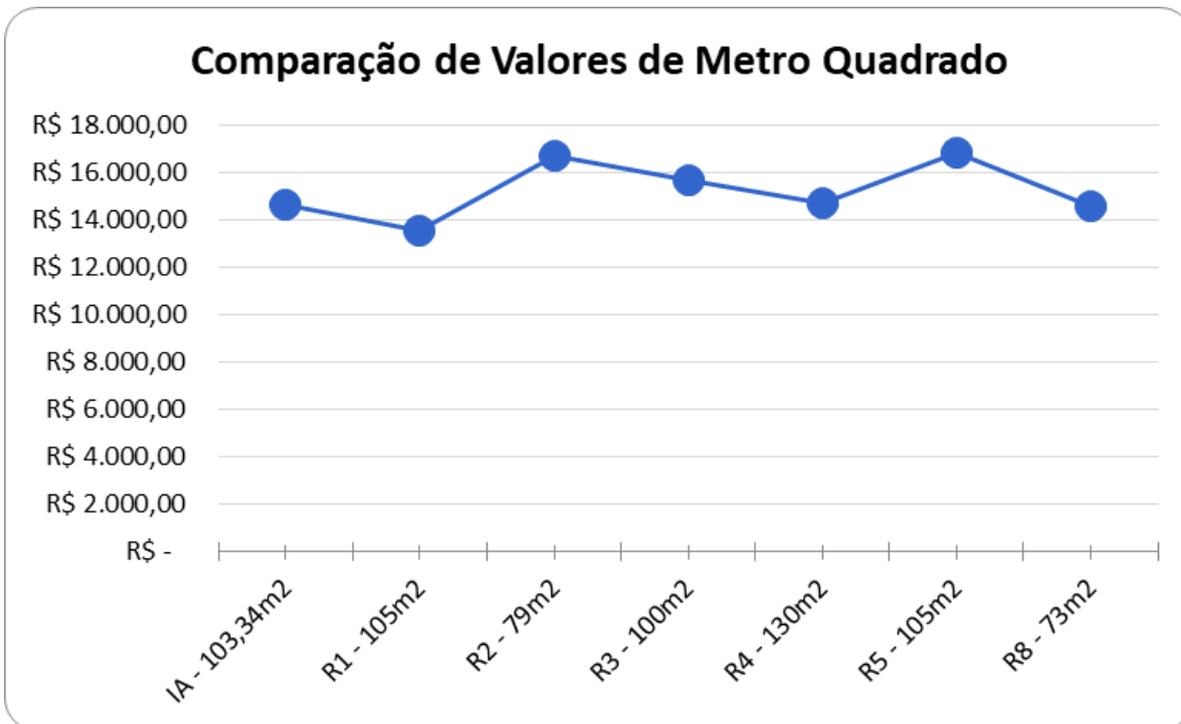
Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis							
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)							
Endereço do IA:		Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601			Cidade/UF:		São Paulo/SP
Área (m ²):		103,34					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS							
	Endereço	Área (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de venda	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²	
R1	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601	105	Anúncio	R\$ 1.500.000,00	R\$ (75.000,00)	R\$ 13.571,43	
R2	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, SN	79	Anúncio	R\$ 1.390.000,00	R\$ (69.500,00)	R\$ 16.715,19	
R3	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1516	100	Anúncio	R\$ 1.650.000,00	R\$ (82.500,00)	R\$ 15.675,00	
R4	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 984	130	Anúncio	R\$ 2.015.000,00	R\$ (100.750,00)	R\$ 14.725,00	
R5	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1601	105	Anúncio	R\$ 1.860.000,00	R\$ (93.000,00)	R\$ 16.828,57	
R6	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1095	115	Anúncio	R\$ 1.500.000,00	R\$ (75.000,00)	R\$ 12.391,30	
R7	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1222	122	Anúncio	R\$ 1.600.000,00	R\$ (80.000,00)	R\$ 12.459,02	
R8	Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 1360	73	Anúncio	R\$ 1.120.000,00	R\$ (56.000,00)	R\$ 14.575,34	
					Total:	R\$ 116.940,85	
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 14.617,61	
Valor final homogeneizado:						R\$ 1.510.583,47	

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

X.III - Gráfico comparativo de valores do metro quadrado

Abaixo, pode-se observar o gráfico de comparação de valores do metro quadrado dos imóveis referenciais.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAIRA HONORIO FERNANDES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/01/2025 às 19:47, sob o número WJMJ25400675794. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0058278-48.2024.8.26.0100 e código seHO3KLI.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

XI - CONCLUSÃO

Diversos fatores podem influenciar a determinação do valor de mercado de um imóvel, como a inclinação do terreno, características que podem desvalorizar, como áreas de alagamento e a presença de feiras livres, entre outros. Além disso, fatores que valorizam o imóvel incluem melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais do entorno. No entanto, na avaliação do imóvel objeto deste laudo, essas possíveis influências foram desconsideradas, uma vez que os imóveis referenciais utilizados estão situados nas proximidades do imóvel avaliado.

Portanto, todos os imóveis mencionados neste laudo, tanto os referenciais quanto o imóvel avaliado, possuem similar proximidade em relação às características valorizantes e desvalorizantes do entorno, tornando desnecessária a consideração específica desses fatores para este caso.

As pesquisas sobre os imóveis referenciais e seus valores foram realizadas em **janeiro de 2025**. Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliado e multiplicando-a pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais, após adequação e homogeneização), obteve-se o valor de **VENDA** do imóvel objeto deste laudo, que é de **R\$ 1.510.583,47** (Um milhão, quinhentos e dez mil, quinhentos e oitenta e três reais e quarenta e sete centavos)

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

XII - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Abaixo, pode-se observar o registro fotográfico do imóvel avaliado, realizado no dia da vistoria.

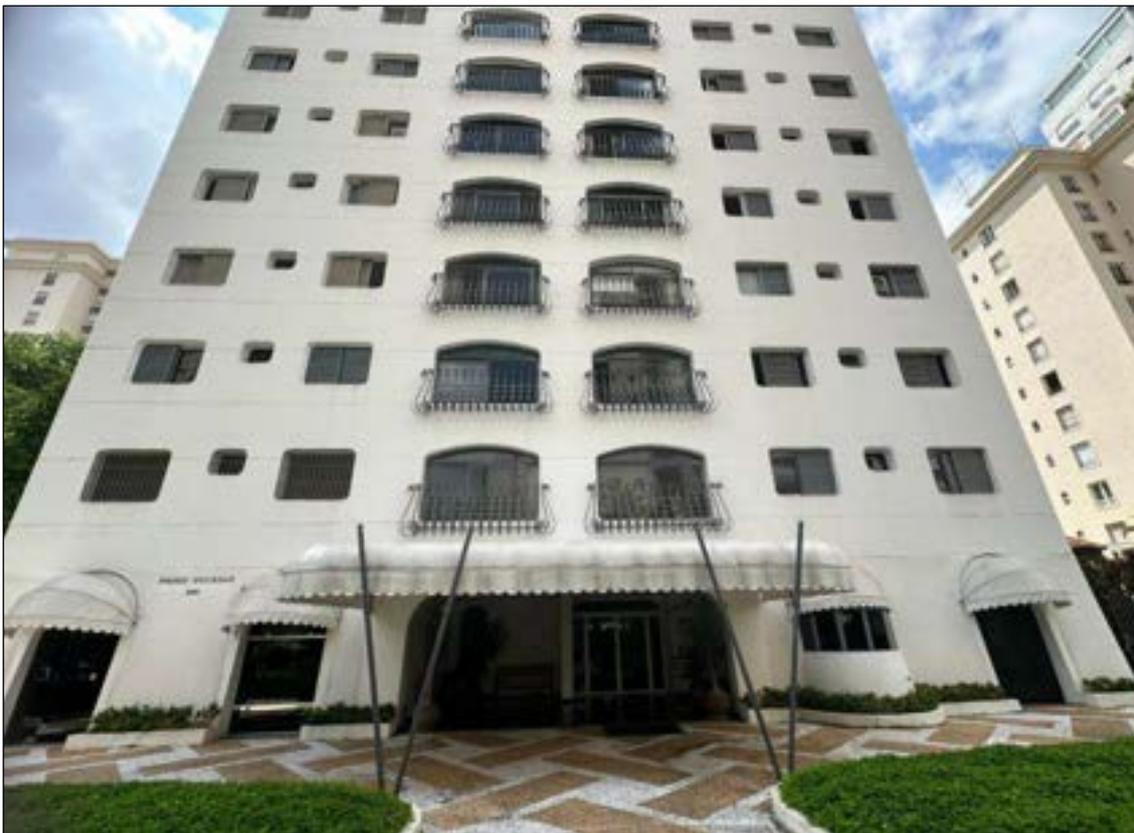


Imagem 6: Vista da entrada da torre.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 7: Jardim do condomínio



Imagem 8: Jardim do condomínio.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 9: Hall social 01.



Imagem 10: Hall social 02.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

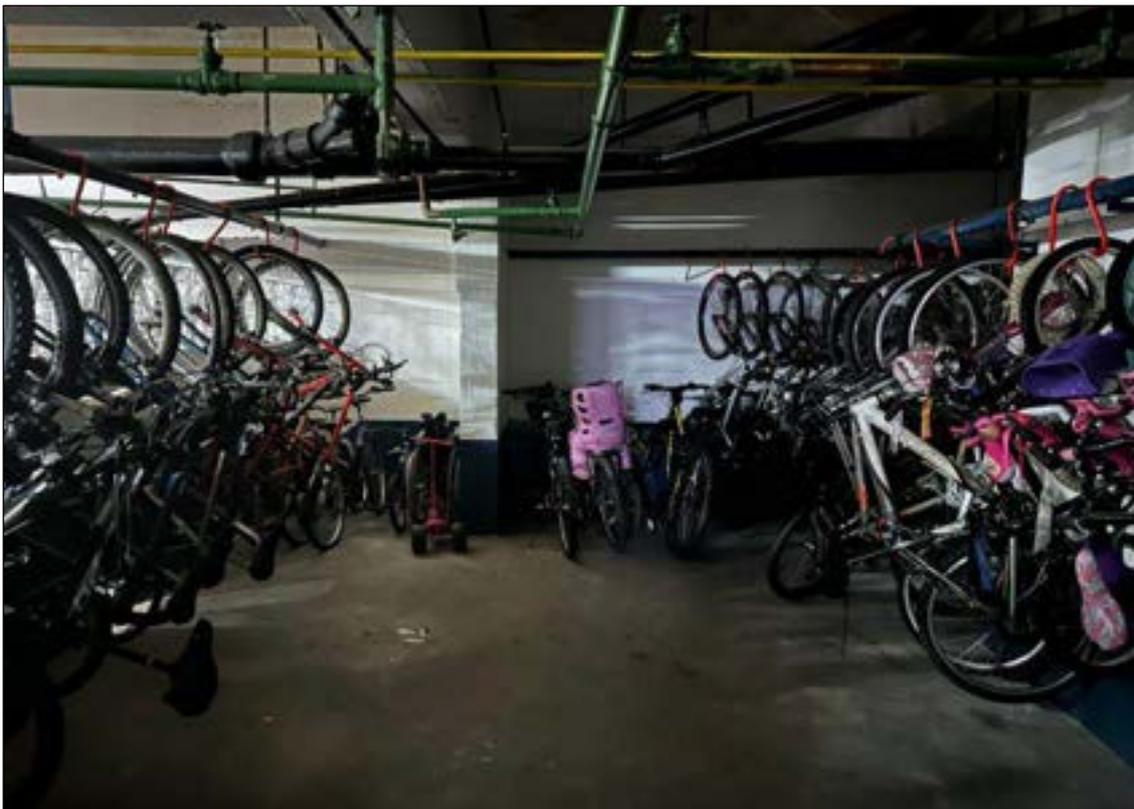


Imagem 11: Bicicletário.

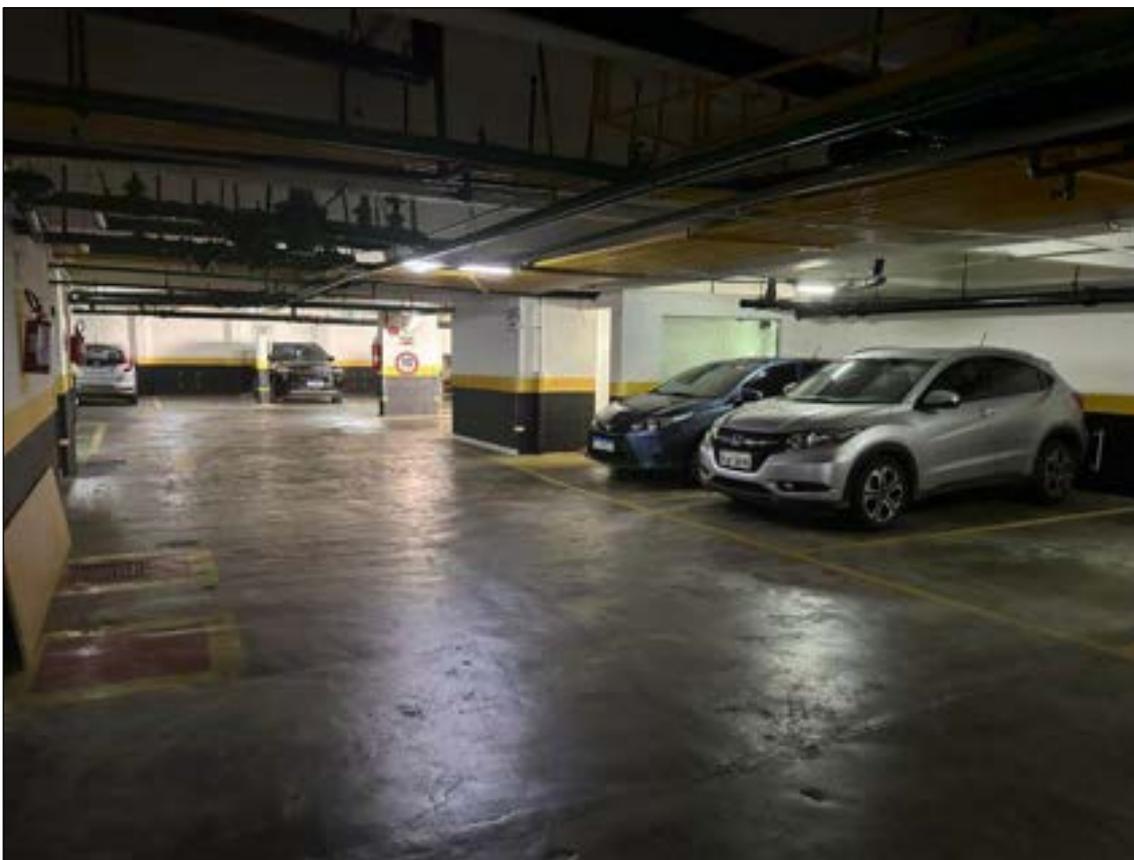


Imagem 12: Garagem.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

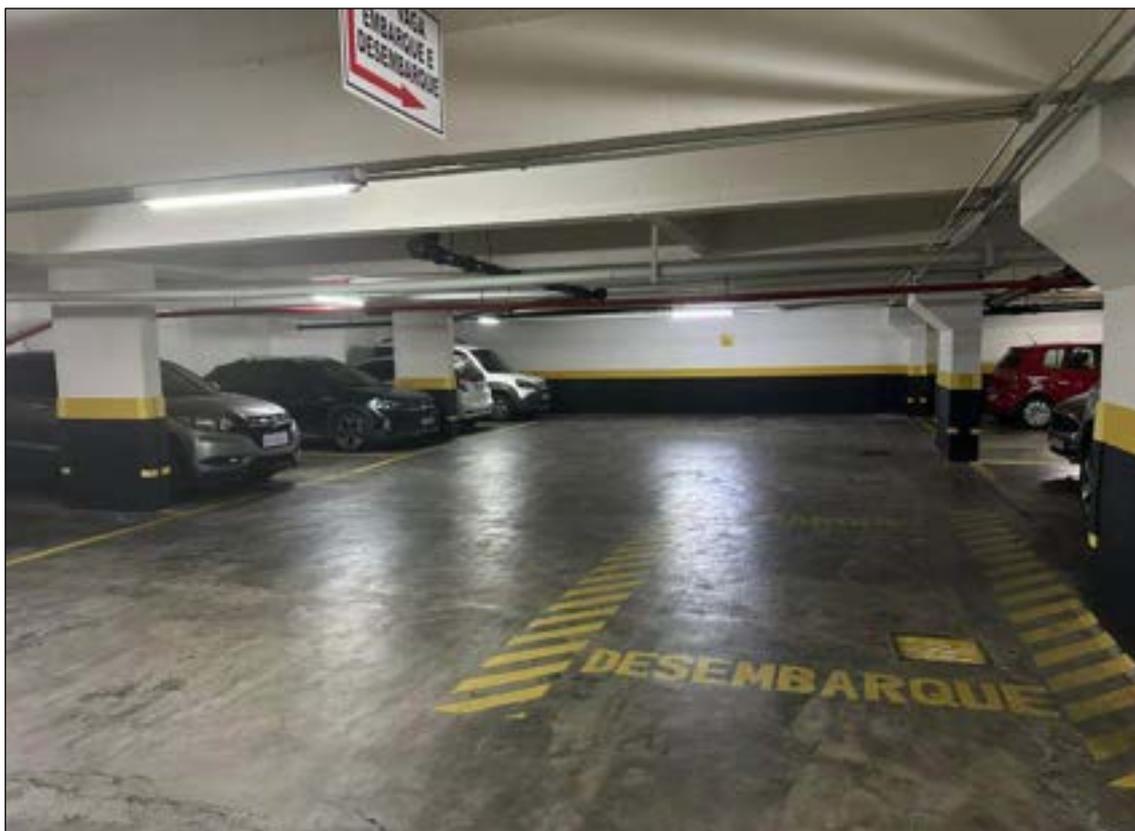


Imagem 13: Garagem.

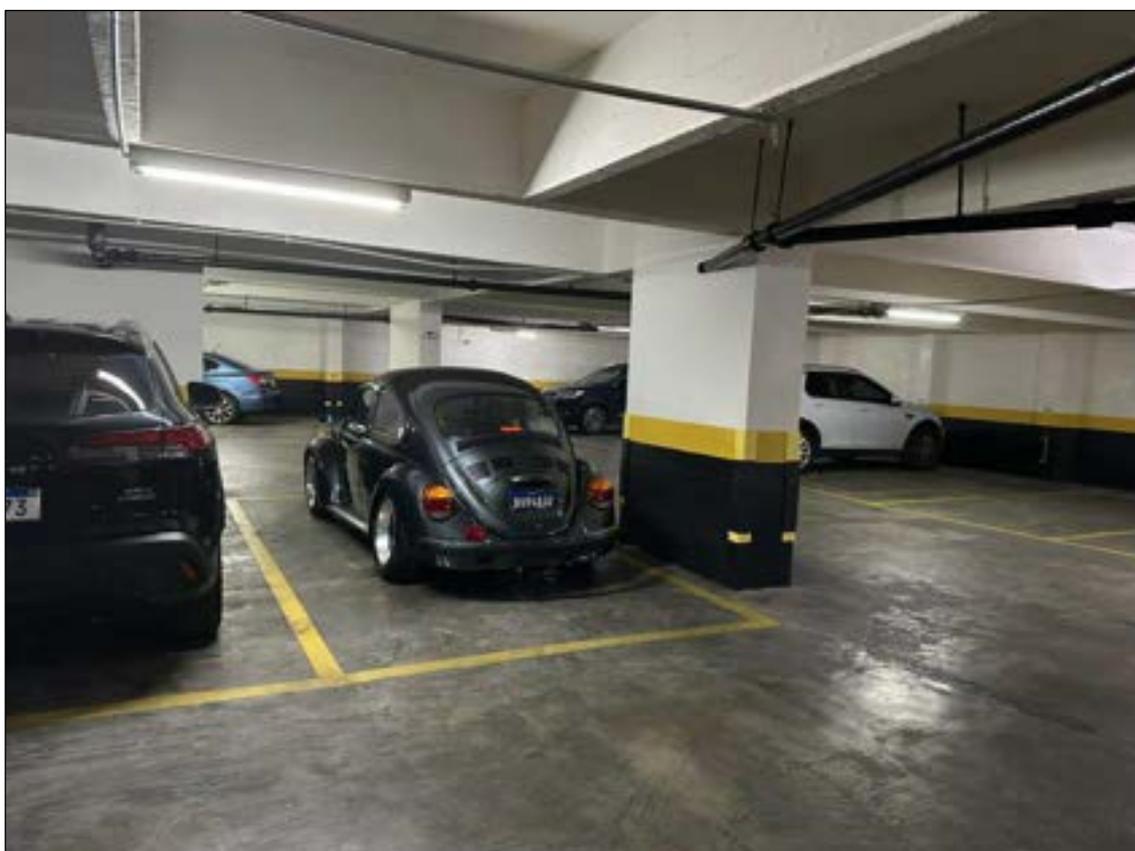


Imagem 14: Garagem.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

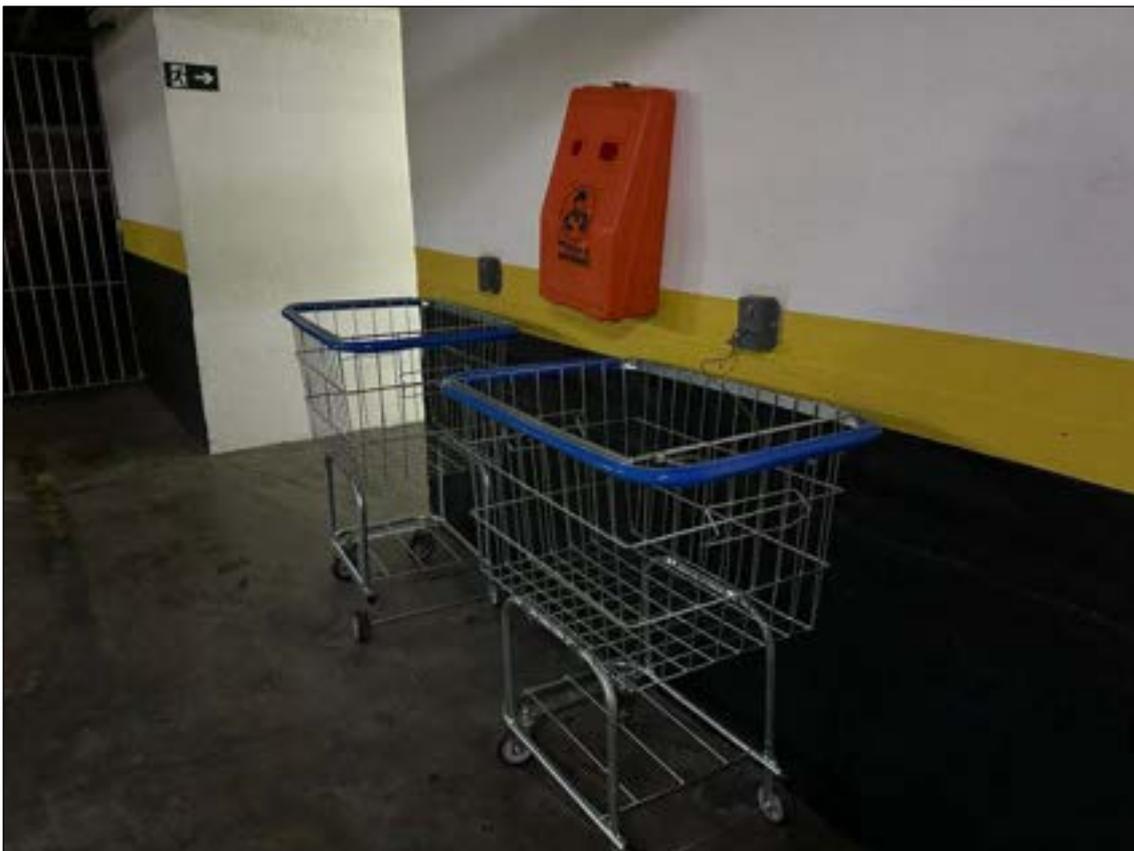


Imagem 15: Carrinho de compras.



Imagem 16: Academia.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 17: Academia.



Imagem 18: Banheiros masculino e feminino da academia.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 19: Salão de festas.



Imagem 20: Brinquedoteca.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 21: Brinquedoteca.



Imagem 22: Área comum.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 23: Área comum.



Imagem 24: Área comum e playground.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 25: Playground.



Imagem 26: Hall de acesso a unidade.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 27: Hall de acesso a unidade.



Imagem 28: Sala de estar/jantar.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 29: Sala de estar/jantar.



Imagem 30: Sala de estar/jantar.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 31: Vista da sala de estar.



Imagem 32: Corredor de acesso aos dormitórios.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 33: Corredor de acesso aos dormitórios.



Imagem 34: Dormitório 01.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 35: Dormitório 01.

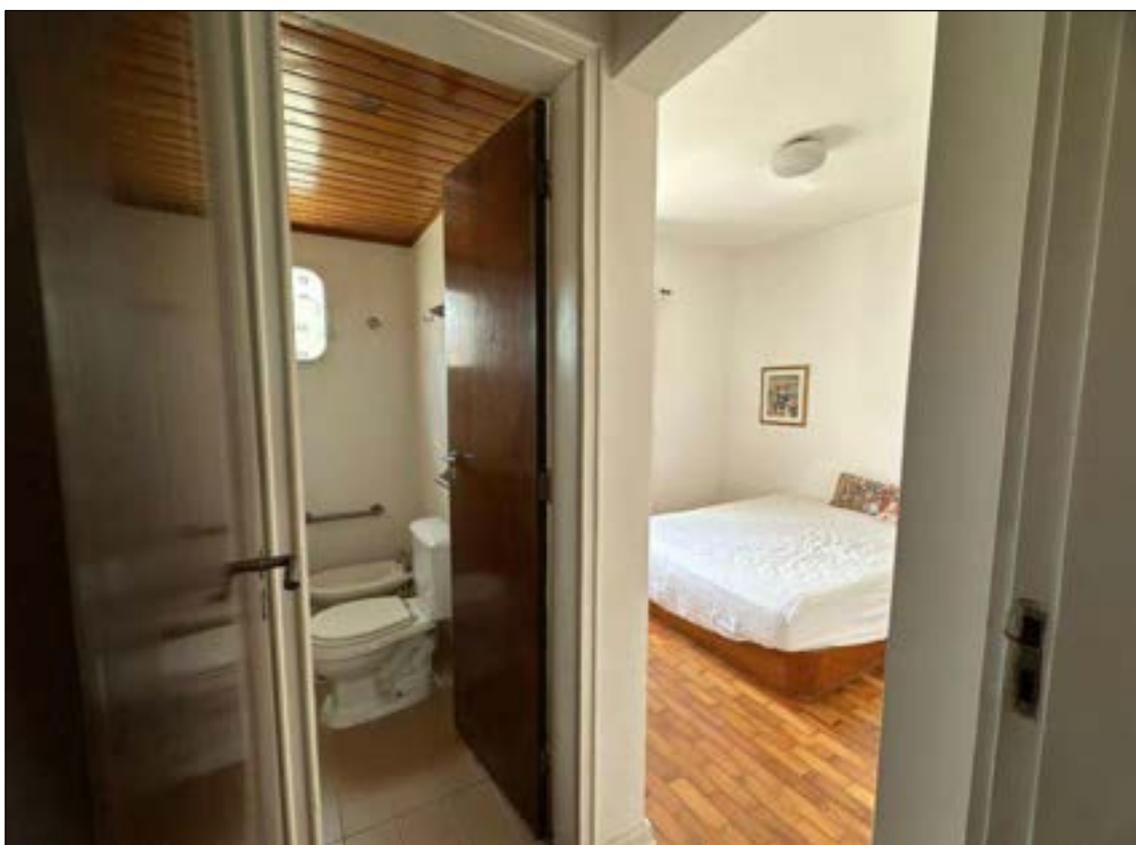


Imagem 36: Dormitório 02 (suíte).

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 37: Dormitório 02 (suíte).



Imagem 38: Dormitório 02 (suíte).

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 39: Dormitório 02 (suíte).



Imagem 40: Banheiro da suíte (dormitório 02).

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 41: Corredor de acesso ao dormitório 03 e banheiro social.

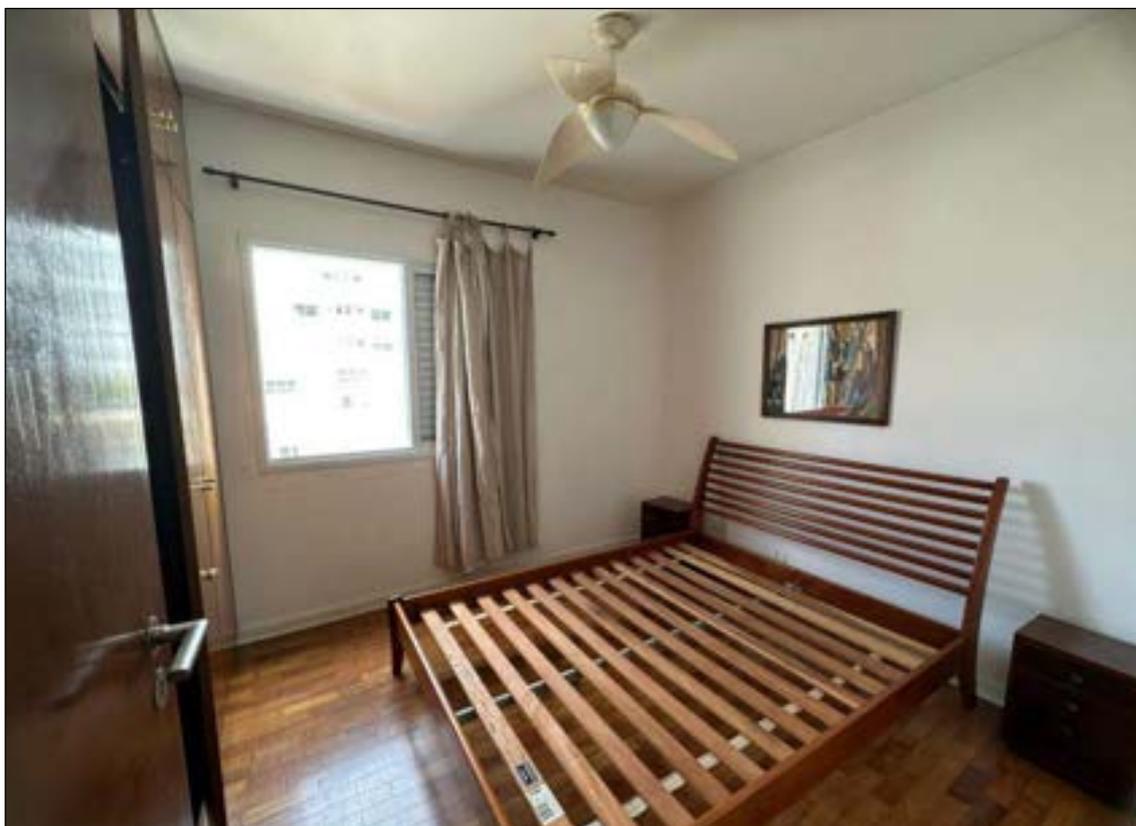


Imagem 42: Dormitório 03.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 43: Vista da janela do dormitório 03.



Imagem 44: Banheiro social.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 45: Cozinha.



Imagem 46: Cozinha.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 47: Área de serviço.



Imagem 48: Área de serviço.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 49: Banheiro de serviço.



Imagem 50: Despensa.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas



Imagem 51: Quadro de luz.

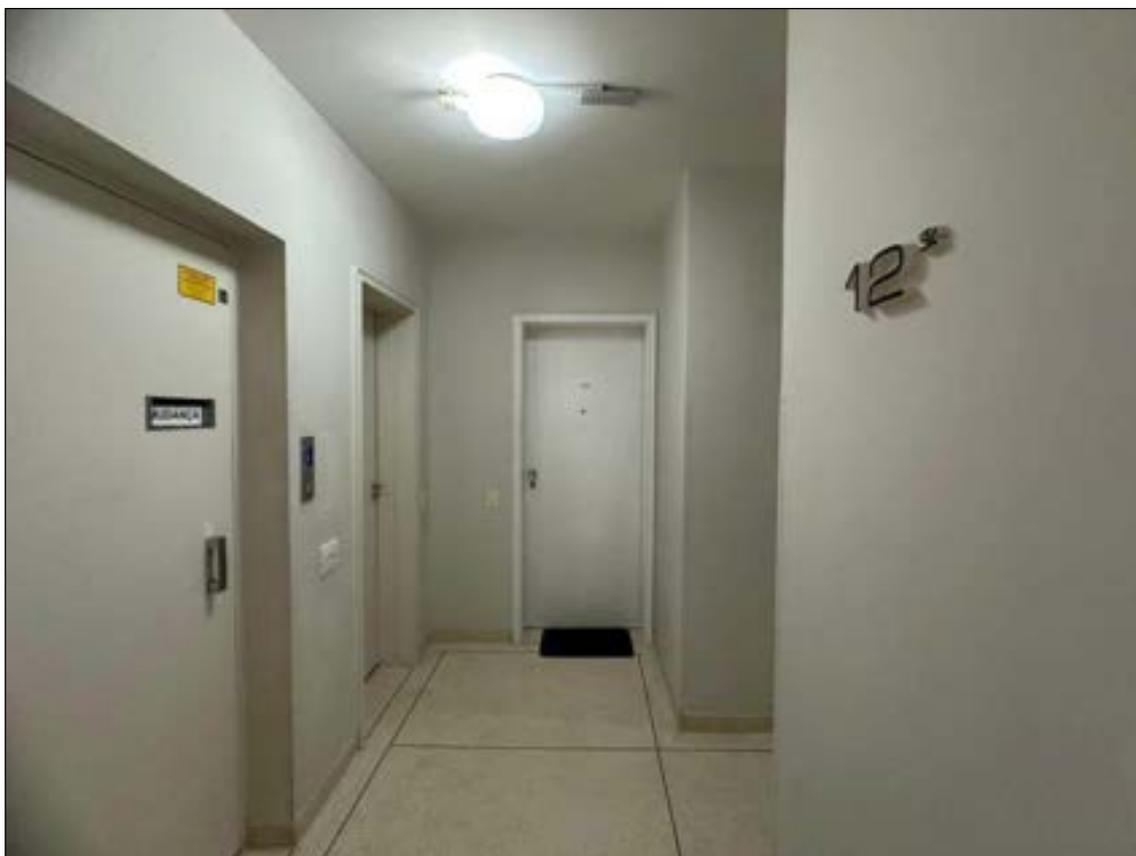


Imagem 52: Hall de serviço.

Prof. Me. José Batista de Souza Filho
Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

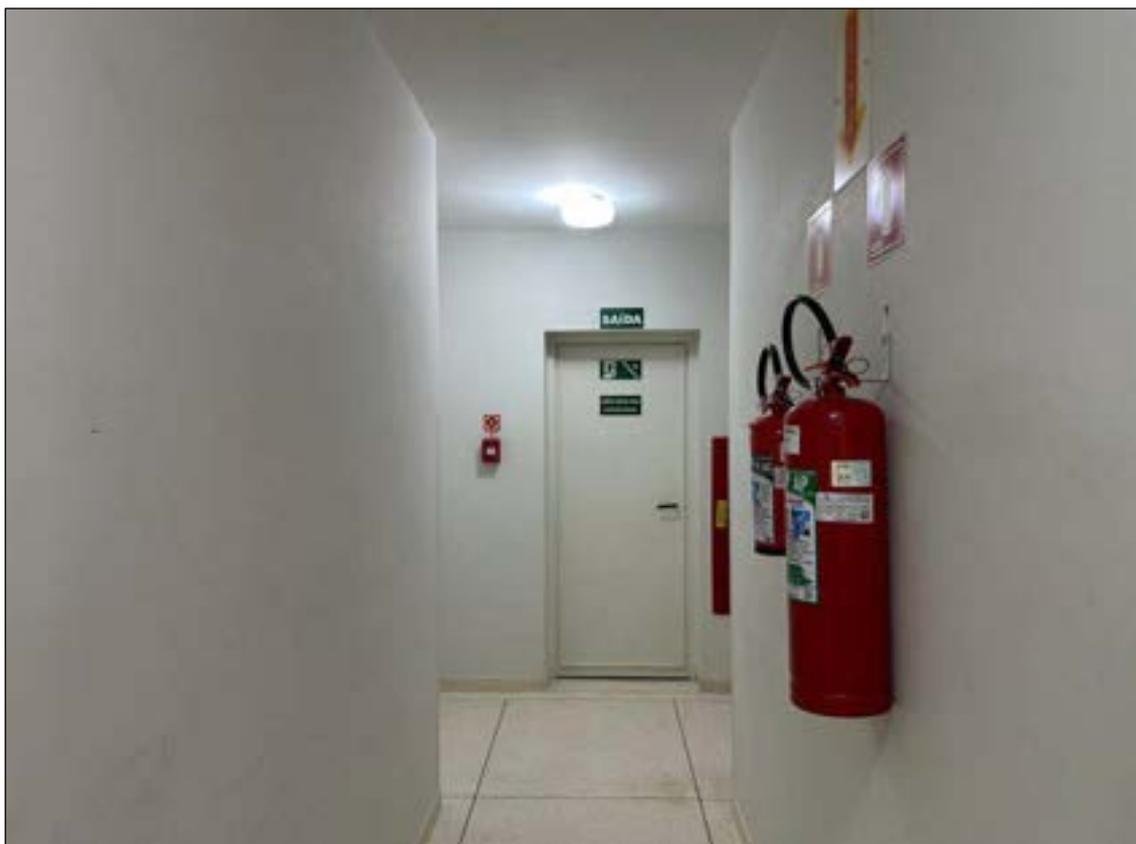


Imagem 53: Hall de serviço (escada de emergência).

Prof. Me. José Batista de Souza Filho

Avaliações, Perícias de Engenharia e Grafoscópicas

XIII - ENCERRAMENTO

Este Laudo é composto por 50 (cinquenta) folhas e foi elaborado pelo Engenheiro Civil que o subscreve, tendo auxiliado no Laudo a Engenheira Civil **Mariane Araújo Lopes dos Santos**, inscrita no CREA-SP sob o número 5070851818, membro titular do IBABE-SP sob o número 2114, ambos com escritório na Rua Retiro Grande,17, CEP: 03306-040 – Tatuapé- São Paulo/SP, Tel.:(11)2280- 7802, celular (11) 947.641.947.

Nada mais havendo a esclarecer, dá por encerrada esta tarefa, colocando-se ao inteiro dispor para futuros esclarecimentos, caso se façam necessários.

São Paulo, 13 de janeiro de 2025.



Prof. Me. José Batista de Souza Filho

CREA/SP 5.069.687.824 OAB/SP 162.033

Membro Titular IBAPE/SP 1.701