

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA  
4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - SP**

**Processo nº 1001432-41.2017.8.26.0002**

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**, Engenheiro Civil, CREA/SP N<sup>o</sup> 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epígrafe, que o **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA MONTEMAGGIORE** ajuíza em face de **ELIANA ALVES ARAGÃO DE SEIXAS**, que corre por este R. Juízo e Cartório vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**SUMÁRIO**

<b>1 PRELIMINARES .....</b>	<b>3</b>
<b>2 VISTORIA.....</b>	<b>3</b>
2.1 LOCALIZAÇÃO .....	3
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO.....	6
2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....	11
<b>3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO.....</b>	<b>17</b>
3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS.....	17
3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	18
3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES.....	18
3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	21
3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL. .....	21
3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	22
3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	23
<b>4 CONCLUSÃO .....</b>	<b>24</b>
<b>5 ENCERRAMENTO.....</b>	<b>24</b>
<b>APÊNDICES.....</b>	<b>25</b>
APÊNDICE I – ELEMENTOS.....	25
APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO .....	26

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

## **1 PRELIMINARES**

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista para venda do apartamento 11, localizado no Condomínio Edifício Villa Montemaggiore, situado na Rua Dr. Chibata Miyakoshi, nº 300, Paraíso do Morumbi, São Paulo/SP.

Para a avaliação do imóvel, o avaliando foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e restrições de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e outras.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

## **2 VISTORIA**

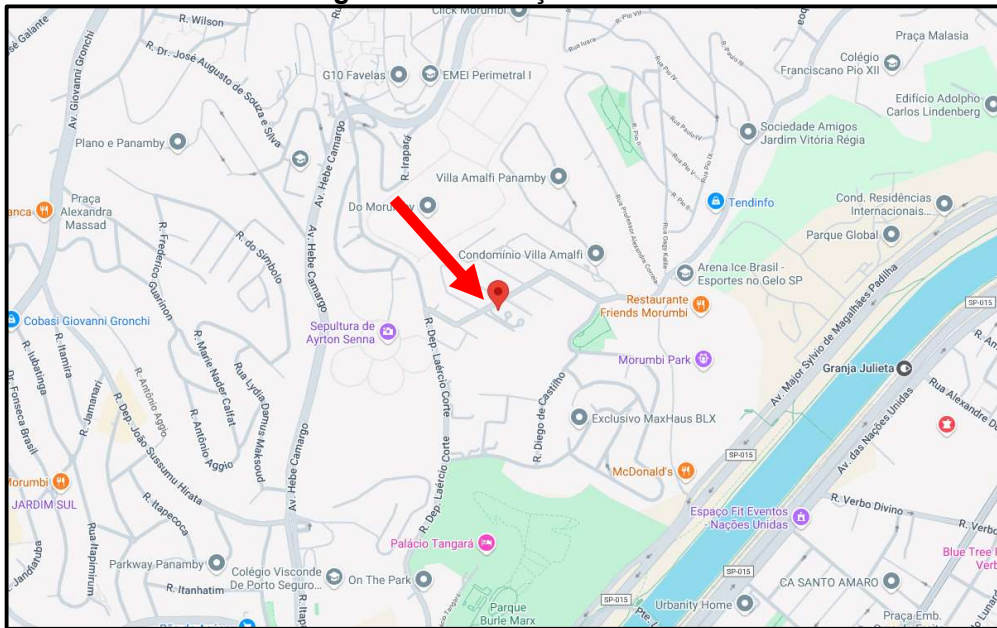
A vistoria foi realizada no dia 17/12/2024 e foi acompanhada pelo Sr. Francisco Lucio Pina de Queiroz, zelador do condomínio.

### **2.1 LOCALIZAÇÃO**

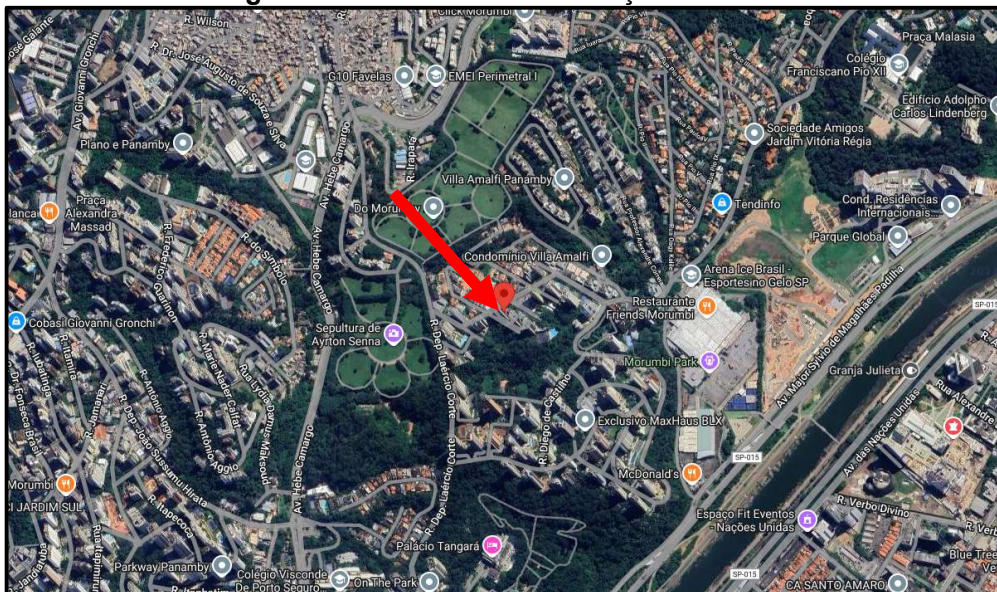
O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Edifício Villa Montemaggiore, localizado na Rua Dr. Chibata Miyakoshi, nº 300, Paraíso do Morumbi, São Paulo/SP.

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**Figura 1: Localização do imóvel**



**Figura 2: Vista aérea da localização do imóvel**



ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

## 2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região de classe média e média alta onde se encontram, predominantemente, edifícios residenciais e comerciais de padrão médio. A região apresenta característica residencial dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.



Foto 1: Região em que está localizado o imóvel avaliando



Foto 2: Região em que está localizado o imóvel avaliando

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

### 2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Edifício Villa Montemaggiore é composto por três torres formadas por pavimento térreo, 2 pavimentos subsolo e 20 andares cada. Do 1º até o 20º andar do edifício estão localizados pavimentos tipos compostos por 1 apartamento por andar. Os pavimentos subsolo são destinados a vagas de garagem. A área comum é destinada a quadras de tênis, piscina descoberta, quadra de squash, quadra de basquete, pista de cooper, sala de musculação, salão de cabeleireiro, sala de jovens, piscina coberta, salão de dança, salão de jogos e salão de festas.

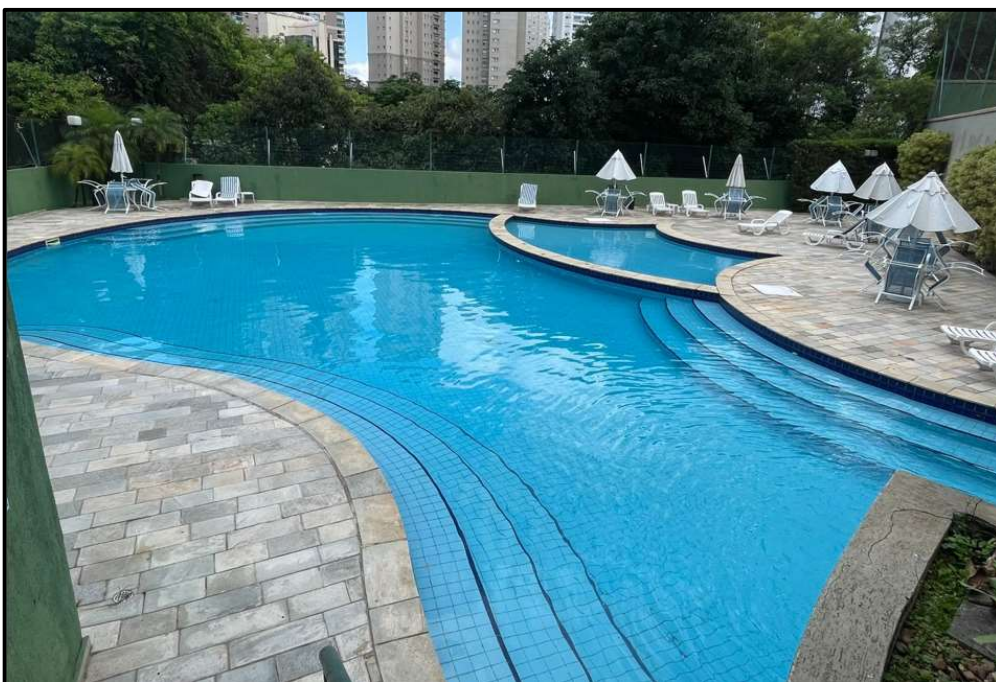


Foto 3: Condomínio Edifício Villa Montemaggiore

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 4:** Quadras de tênis

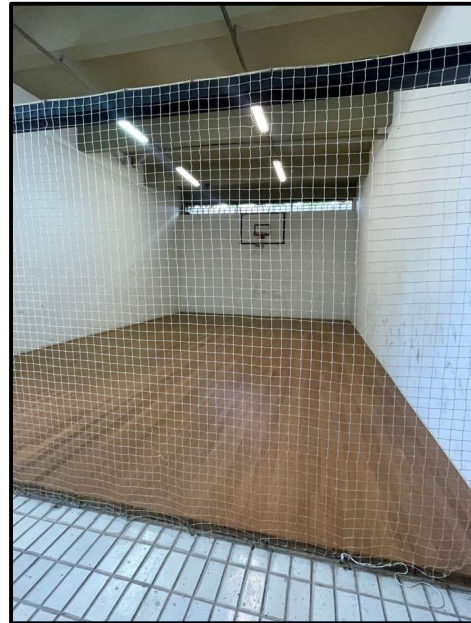


**Foto 5:** Piscina descoberta

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 6:** Área comum – quadra de squash



**Foto 7:** Área comum – quadra de basquete



**Foto 8:** Área comum – pista de cooper



**Foto 9:** Área comum – sala de musculação

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 10: Área comum – sala de musculação



Foto 11: Área comum – salão de jogos

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 12: 1º pavimento subsolo

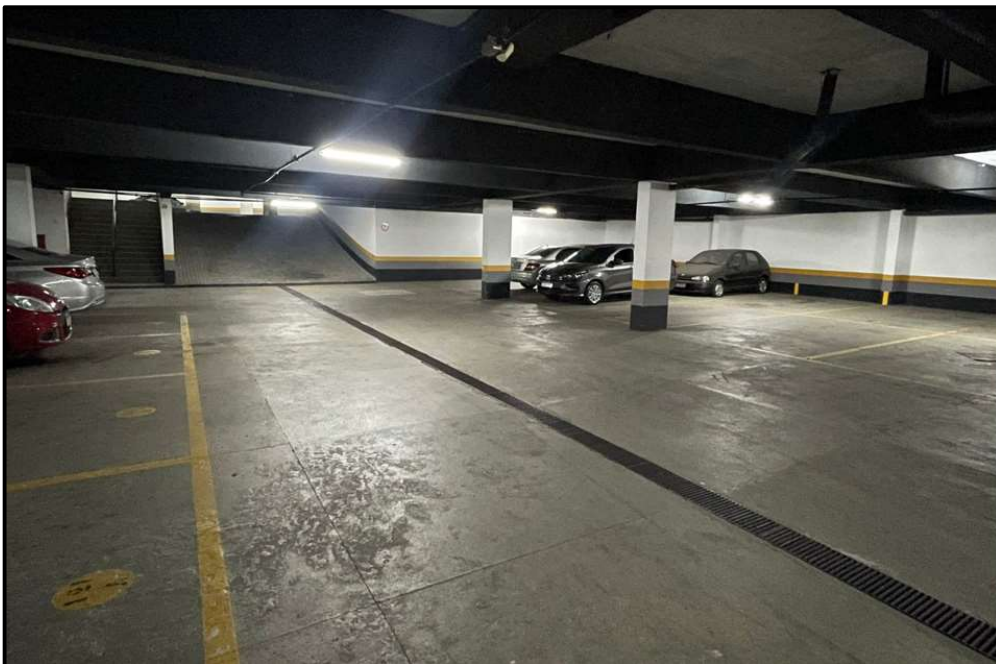


Foto 13: 2º pavimento subsolo

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
ENGENHEIRO CIVIL

## 2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel avaliando consiste no apartamento nº 11, localizado no 1º andar do Edifício Montemagno, integrante do Condomínio Villa Montemaggiore, com direito a um depósito individual e quatro vagas de garagem situados no 2º pavimento subsolo do mesmo edifício. O apartamento está matriculado sob o número 178.118 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e possui as seguintes características:

Área privativa = 285,04 m<sup>2</sup>;

Área comum = 212,11 m<sup>2</sup>

Área total = 497,15 m<sup>2</sup>

Fração ideal de terreno = 1,35018%

**Figura 3:** Matrícula do apartamento

<b>LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL</b>	<b>15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo</b>
MATRÍCULA 178.118	FICHA 001
São Paulo, 06 de Dezembro de 2004	
<p><b>IMÓVEL:</b> O apartamento nº 11, localizado no 1º pavimento do "EDIFÍCIO MONTEMAGNO", integrante do empreendimento denominado "Villa Montemaggiore", situado na Rua Dr. Chibata Miyakoshi, nº 300, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com a área privativa de 285,04 metros quadrados, área comum de 212,11 metros quadrados, área total de 497,15 metros quadrados, com a fração ideal de 1,35018%, cabendo a referida unidade o direito de um depósito individual, que se localiza no 2º subsolo do mesmo edifício "Montemagno"; e quatro vagas simples na garagem, em lugares individuais e indeterminados, localizados no 2º subsolo do mesmo edifício, sendo que tão somente para efeito de discriminação, disponibilidade e para fins de registro, as vagas são numeradas de 77, 78, 79 e 80, contendo cada vaga a área total de 20,47 metros quadrados, sendo a fração ideal no terreno de cada vaga simples de 0,066365%. Contribuinte nº 170.042.0087-5.</p>	

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

O apartamento é composto por sala de estar, sala de jantar, varanda, lavabo, escritório, sala de TV, sala de almoço, depósito, cozinha, área de serviço, quarto de empregada, banheiro de empregada e quatro suítes, sendo que três delas possuem varanda particular. Atualmente o apartamento encontra-se no estado de conservação “d” (Entre regular e necessitando de reparos simples), conforme critérios de classificação do estado de conservação do estudo Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”.



Foto 14: Entrada do apartamento 11

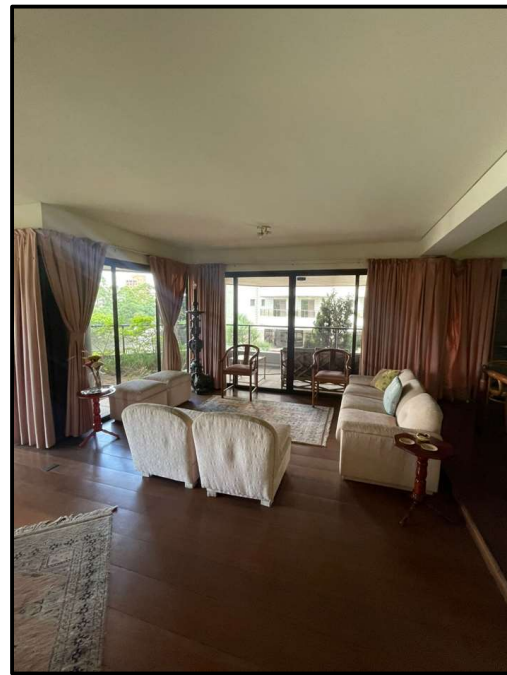


Foto 15: Apartamento 11 – Sala de estar

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

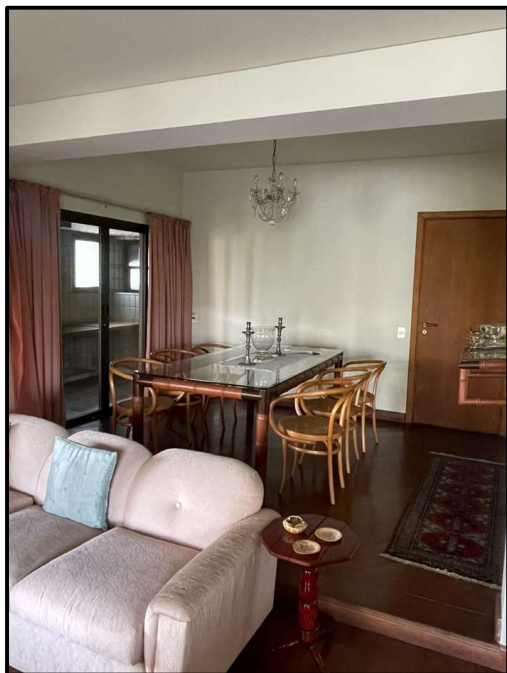


Foto 16: Apartamento 11 – Sala de jantar

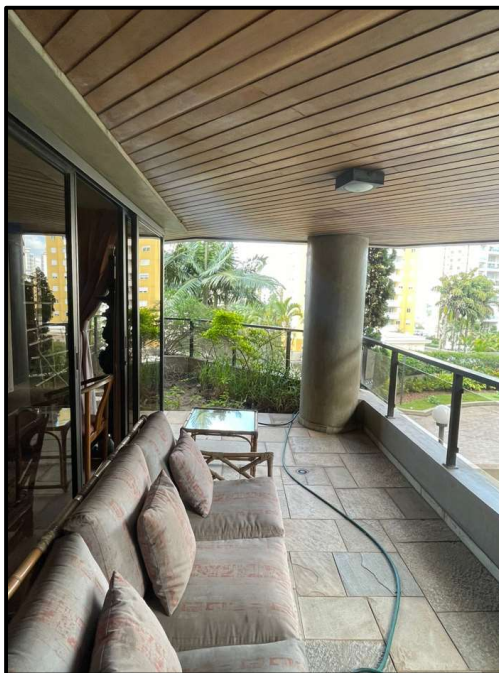


Foto 17: Apartamento 11 – Varanda



Foto 18: Apartamento 11 – Lavabo

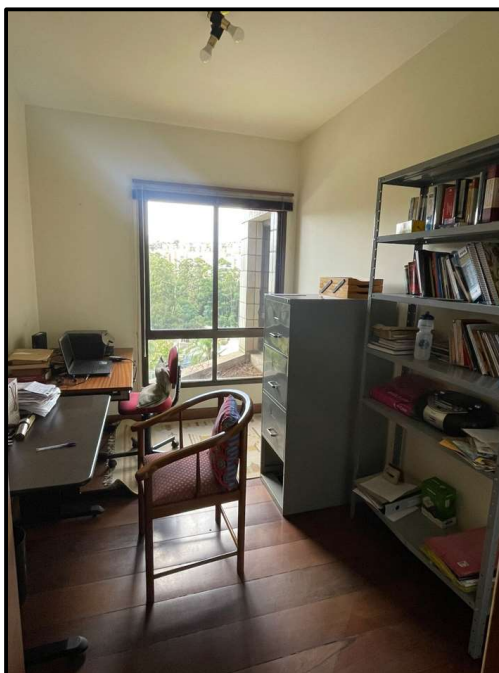


Foto 19: Apartamento 11 – Escritório

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 20: Apartamento 11 – Cozinha



Foto 21: Apartamento 11 – Área de serviço

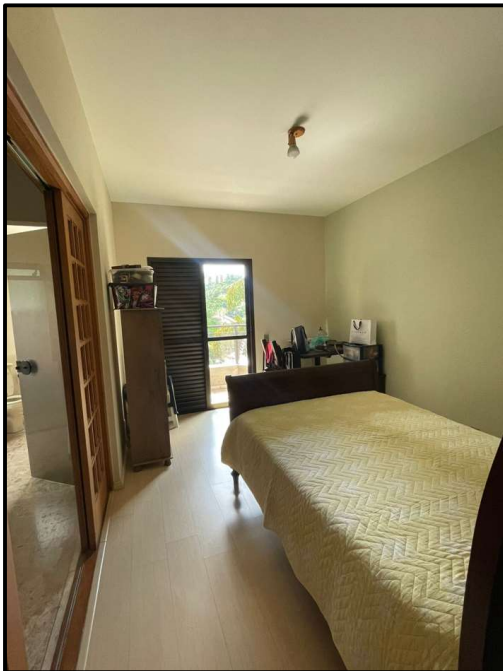


Foto 22: Apartamento 11 – Suíte 1



Foto 23: Apartamento 11 – Banheiro da Suíte 1

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 24: Apartamento 11 – Suíte 2



Foto 25: Apartamento 11 – Banheiro da Suíte 2

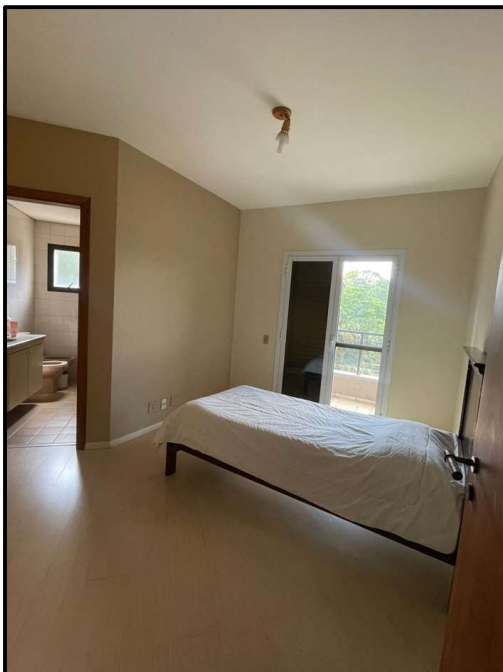


Foto 26: Apartamento 11 – Suíte 3

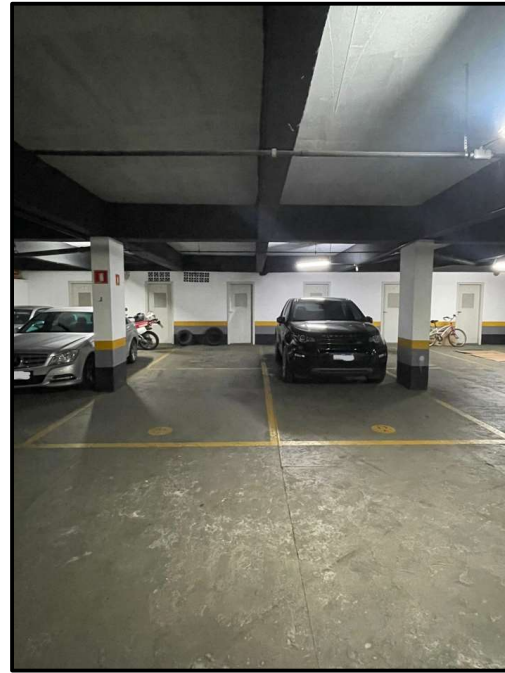


Foto 27: Apartamento 11 – Suíte 4

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 28:** 2º pavimento subsolo – vagas de garagem do apartamento 11



**Foto 29:** 2º pavimento subsolo – vagas de garagem do apartamento 11



**Foto 30:** 2º pavimento subsolo – depósito do apartamento 11

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

### 3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

#### 3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Para determinar o valor de mercado para venda do imóvel avaliando, situado no Condomínio Villa Montemaggiore, este signatário utilizou as definições, determinações e orientações das normas ABNT NBR 14653-1:2019, ABNT NBR 14653-2:2011, “Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - IBAPE/SP - 2019”.

Conforme item 8.5 da norma para avaliações de imóveis urbanos IBAPE: 2011, a escolha da metodologia a ser aplicada em uma avaliação deve ser “Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado”.

A avaliação do valor de mercado de um imóvel é feita preferencialmente por comparação direta, conforme observado no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011:

“8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

(Fonte: Norma ABNT NBR 14.653-2:2011)

Em pesquisa de mercado na região, este signatário obteve 5 elementos com características próximas às do imóvel avaliando. Seguindo as recomendações normativas, este signatário optou pela utilização do método comparativo direto por tratamento por fatores para a avaliação do imóvel. Os elementos comparativos estão indicados no Apêndice I deste laudo.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

### 3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

A utilização do método comparativo direto com tratamento por fatores consiste na utilização de fatores que valorizam ou desvalorizam os elementos obtidos por pesquisa de mercado, em função de suas características, em comparação com as características de um imóvel paradigma. Através desta homogeneização de valores é possível comparar os valores e determinar o valor de mercado para a venda do imóvel avaliando.

#### 3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES

Para esta avaliação foram estudadas as seguintes variáveis:

- Fator Oferta;
- Fator Padrão Construtivo;
- Fator Obsolescência;

#### **Fator Oferta (Fo)**

A norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP:2011 prevê a utilização do fator oferta de 0,9 para ajuste dos valores dos elementos da pesquisa de mercado:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).”

Fonte: Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos:2011, item 10.1

**Fator Oferta = 0,9**

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
ENGENHEIRO CIVIL

### Fator Padrão Construtivo

O Fator Padrão Construtivo pode ser obtido através da tabela dos coeficientes do estudo “Índices de unidades padronizadas”, publicado pelo IBAPE/SP em 2019:

**Figura 4:** Coeficientes de padrão construtivo do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	<b>2,748</b>	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	<b>3,533</b>	3,827
			Com elevador	3,562	<b>3,958</b>	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	<b>4,218</b>	4,640
			Com elevador	4,568	<b>5,075</b>	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	<b>5,974</b>	6,572
			Com elevador	6,144	<b>6,827</b>	7,089
1.1.5- Padrão Fino		7,090	<b>7,410</b>	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	<b>8,683</b>	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	<b>2,313</b>	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	<b>3,753</b>	4,013
			Com elevador	3,742	<b>4,158</b>	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	<b>4,330</b>	4,763
			Com elevador	4,745	<b>5,273</b>	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	<b>5,784</b>	6,363
			Com elevador	5,768	<b>6,371</b>	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	<b>7,929</b>	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	<b>10,376</b>	-		

### Fator Obsolescência

O Fator Obsolescência pode ser calculado conforme fórmula a seguir:

$$Fob = R + K \times (1-R)$$

Onde,

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel:

R = Valor Residual (Tabela 1 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, (Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”), entrando na tabela com os valores de Ec e da %V:

Ec = Estado de conservação (Quadro “A” do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

% V = idade em % da vida referencial

% V = idade estimada ÷ vida útil

**Figura 5:** Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/01/2025 às 11:54, sob o número WSTA25700160986. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001432-41.2017.8.26.0002 e código TYRARNaV.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

### 3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para determinação das características do imóvel paradigma foram adotadas as características do imóvel avaliando descritas a seguir:

Fator Padrão construtivo do imóvel avaliando (Fc):

$$F_c = 6,827$$

Fator Obsolescência do imóvel avaliando (Fob):

$$F_{ob} = R + K \times (1-R)$$

$$F_{ob} = 0,20 + 0,498 \times (1-0,20)$$

$$F_{ob} = 0,598$$

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel

Dados:

Idade estimada (Ie) = 34 anos

Idade Referencial (Ir) = 60 anos

Idade em % da vida referencial (I%) = 57%

Estado de Conservação (Ec) = "d"

Coefficiente de Ross/Heideck (K) = 0,498

Valor Residual (R) = 20%

### 3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.

Os cálculos de homogeneização das amostras e saneamento amostral estão indicados no apêndice II deste laudo.

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Os valores unitários dos elementos comparativos foram homogeneizados através da utilização dos fatores calculados para cada elemento e foram calculados através da expressão a seguir:

$$Vu = Vo \times Fo \times \{1 + [(Fc-1) + (Fob - 1)]\}$$

Onde,

Vu= Valor Básico unitário do elemento (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

Fo = Fator Oferta;

Fc = Fator Padrão Construtivo;

Fob = Fator de obsolescência.

Em seguida à homogeneização de todos os elementos com os fatores validados, foi realizado o saneamento da amostra, com a exclusão dos elementos até que todos estivessem dentro do intervalo admissível (+/- 30% em torno da última média). Através do saneamento amostral foi concluído que todos os elementos se encontram no intervalo admissível e, conforme orientação normativa, todos os elementos foram utilizados nos cálculos.

### 3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Com o saneamento da amostra realizado, foi calculada a média dos valores unitários homogeneizados e obtido o valor unitário para venda de um apartamento padrão com as características do imóvel paradigma:

$$Vup = Mvuhe$$

$$Vup \text{ (jan/2025)} = R\$ 6.043,68/m^2 \text{ (jan/2025)}$$

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

Onde:

Vup = Valor Unitário do Paradigma

Mvuhe = Média aritmética dos valores unitários homogeneizados dos elementos da pesquisa.

### 3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado para a venda do imóvel avaliando pode ser obtido através da expressão:

$$Va = Vup \times Acc$$

$$Va = 6.043,68 \times 285,04$$

$$Va = R\$ 1.722.690,43 \text{ (jan/2025)}$$

**Valor de mercado para venda do Imóvel = R\$ 1.722.700,00 (um milhão e setecentos e vinte e dois mil e setecentos reais)**

**Data base: janeiro/2025**

Onde,

Va = Valor de mercado do Imóvel Avaliando (R\$);

Vup = Valor Unitário do Imóvel Paradigma (R\$/m<sup>2</sup>);

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

#### **4 CONCLUSÃO**

Valor de mercado para venda do imóvel sub judice (janeiro/2025):

<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>VALOR</b>	
Imóvel Avaliando: Apartamento 11, localizado no 1º andar do Edifício Montemagno, integrante do Condomínio Villa Montemaggiore, com direito a um depósito individual e quatro vagas de garagem situados no 2º pavimento subsolo do mesmo edifício (Matrícula 178.118, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo)	R\$ 1.722.700,00	Um milhão e setecentos e vinte e dois mil e setecentos reais

#### **5 ENCERRAMENTO**

O presente Laudo Técnico consta de 26 (vinte e seis) páginas. Consta, também, de dois Apêndices com amostras e cálculos.






São Paulo, 14 de janeiro de 2025

Eng. Alexandre Cunha Santana

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**APÊNDICES**

**APÊNDICE I – ELEMENTOS**

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	<b>Endereço:</b> Rua Dr. Chibata Miyakoshi, 300 <b>Fonte:</b> Coelho da Fonseca - Cidade Jardim (11) 3745-6000		5	<b>Endereço:</b> Rua Dr. Chibata Miyakoshi, 300 <b>Fonte:</b> Paulo Roberto Leardi (11) 97351-6994	
2	<b>Endereço:</b> Rua Dr. Chibata Miyakoshi, 300 <b>Fonte:</b> Coelho da Fonseca - Cidade Jardim (11) 3745-6000				
3	<b>Endereço:</b> Rua Dr. Chibata Miyakoshi, 300 <b>Fonte:</b> Coelho da Fonseca - Cidade Jardim (11) 3745-6000				
4	<b>Endereço:</b> Rua Dr. Chibata Miyakoshi, 300 <b>Fonte:</b> Coelho da Fonseca - Cidade Jardim (11) 3745-6000				

Elemento	PESQUISA			FATOR OFERTA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE ESTIMADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
	Valor (R\$)	Área Útil (m²)	qu (R\$/m²)				
<b>Imóvel Avaliando</b>	-	<b>285,04</b>	-	-	<b>Padrão Superior (méd.)</b>	<b>34</b>	<b>d</b>
Elemento amostral 1	1.800.000,00	285,00	6.315,79	0,90	Padrão Superior (méd.)	34	d
Elemento amostral 2	2.000.000,00	285,00	7.017,54	0,90	Padrão Superior (méd.)	34	c
Elemento amostral 3	2.200.000,00	285,00	7.719,30	0,90	Padrão Superior (méd.)	34	c
Elemento amostral 4	2.000.000,00	285,00	7.017,54	0,90	Padrão Superior (méd.)	34	c
Elemento amostral 5	1.809.000,00	285,00	6.347,37	0,90	Padrão Superior (méd.)	34	d

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**

**APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO**

<b>APLICAÇÃO DOS FATORES – HOMOGENEIZAÇÃO</b>													
Elemento	FATOR OFERTA		FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO			FATOR DEPRECIACÃO			RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES				
	Fator Oferta	Unitário dedução do fator oferta	Ic	Fator Padrão Construt	Dif (R\$) Padrão Construt	Unitário Homog pela Padrão Construt	Fob	Fator Deprec	Dif (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta	Pad Constr + Deprec para a média	coef geral homog. Para a média Saneada
AVALIANDO	-	-	6,827	1,00	0	5,684,21	0,598	1,00	0,00	5,684,21	5,684,21	5,684,21	1,00
1	6,315,79	0,9	6,827	1,00	0	6,315,79	0,598	1,00	0,00	5,684,21	5,684,21	5,684,21	1,00
2	7,017,54	0,9	6,827	1,00	0	6,315,79	0,622	0,96	-244,32	6,071,47	6,071,47	6,071,47	0,96
3	7,719,30	0,9	6,827	1,00	0	6,947,37	0,622	0,96	-268,75	6,678,62	6,678,62	6,678,62	0,96
4	7,017,54	0,9	6,827	1,00	0	6,315,79	0,627	0,96	-244,32	6,071,47	6,071,47	6,071,47	0,96
5	6,317,37	0,9	6,827	1,00	0	5,712,63	0,598	1,00	0,00	5,712,63	5,712,63	5,712,63	1,00
Média	<b>6.883,51</b>					<b>6.195,16</b>				<b>6.043,68</b>	<b>6.195,16</b>	<b>6.043,68</b>	
Desvio padrão	<b>579,70</b>					<b>521,73</b>				<b>401,09</b>	<b>521,73</b>	<b>401,09</b>	
Coef. Var.	<b>0,42%</b>					<b>0,42%</b>				<b>0,42%</b>	<b>0,42%</b>	<b>0,42%</b>	
Superior (+30%)	8,948,56					8,053,71				7,856,78	8,053,71	7,856,78	
Inferior (-30%)	4,818,46					4,336,61				4,230,58	4,336,61	4,230,58	

Superior (+30%)	8,053,71
Inferior (-30%)	4,230,58

Cálculo do unitário (médio) = 6.043,68  
 Intervalo de Confiança de 30% = 258,30  
 Quantidade de Avaliações (n) = 5  
 n-1 = 4  
 t (n-1, α/2) = 1,440  
 Desvio pad. (s) = 401,09  
 Fórmula - t x s / (n-1)<sup>0,5</sup>

**Avaliação (R\$/m²) = 6.043,68**  
 Intervalo inferior = 5.785,38  
 Intervalo superior = 6.301,90  
 Amplitude = 4,27%

<b>Grau de Precisão</b>	III
<b>Grau de Fundamentação</b>	II

Avaliando	Area (m²)	Valor Unit. (R\$/m³)	Valor do Imóvel (R\$)
Apartamento 11 do Edifício Montanagno do Condomínio Villa Montanaggre	285,04	6,043,68	1.722.650,43