



**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA / SP.**

Processo N°	0001884-51.2020.8.26.0006
Ação	CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
Requerente	Maria Rosa Clemente Lopes Cassimiro e outros
Requerido	Serra da Sentinela 27 Spe Ltda e outro.
Endereço	Rua Serra Sentinela, N°:27 – Vila Nova Savoia /SP
CEP	03531-050
Cidade	São Paulo
Matrícula	N°: 173.010 / 16° Cartório de registro de imóveis de SP
Tipo de imóvel	Apartamento
Finalidade da avaliação	Valor da venda
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Área privativa do imóvel	31,17 m²
Área comum do imóvel	16,81 m²
Valor do imóvel	R\$ R\$ 176.000,00 (Cento e setenta e seis mil reais)
Data	São Paulo 25 de fevereiro de 2026





***EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VI - PENHA DE FRANÇA / SP.***

Processo Digital: N°: 0001884-51.2020.8.26.0006

Classe – Assunto: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Requerente: Maria Rosa Clemente Lopes Cassimiro e outros.

Requerido: Serra da Sentinela 27 Spe Ltda e outro.

MOHANNAD ALOMLEH, Corretor, Avaliador de Imóveis e Perito judicial, portador do CRECI da 2ª Região (SP) N°: 274183F, registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob N°: 045937, mantido pelo Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), nomeado nos AUTOS em epígrafe, após as diligências, vistorias, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, necessários, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem respeitosamente a V. EXCIA., apresentar suas conclusões, com o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÍNDICE

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

II. DO IMÓVEL AVALIANDO

i. LOCALIZAÇÃO

ii. MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS

iii. ZONEAMENTO

III. VISTORIA

IV. VALOR DE IMÓVEL

V. CONCLUSÃO

VI. ENCERRAMENTO

VII. ANEXOS



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho objetiva a avaliação do imóvel constante na rua Serra de Sentinela, N°: 27 – Vila Nova Savoia, São Paulo - SP, CEP: 03531-050.

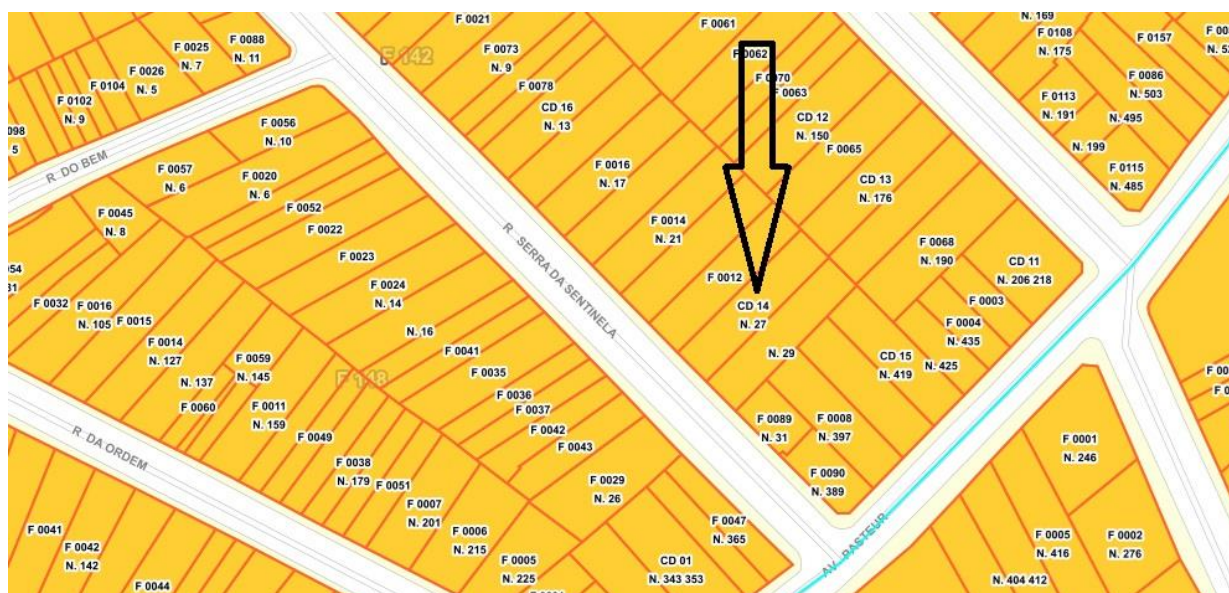
Deferida a prova pericial, para avaliação dos Imóveis, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM., Juízo. pág. (142.143), para servir como Perito Judicial.

II. DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel está classificado na Municipalidade de São Paulo, segundo a planta de valores do município, como parte do:

Setor: 058 / Quadra: 142 / Lote: CD 14 / Fração ideal: 5,56%

Situado na rua serra de sentinela, N°: 27 – Vila Nova Savoia, São Paulo – SP.





*- Matrícula n°: 173,010

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

CNS 11.127 - 8

matricula

173.010

ficha

1

São Paulo, 07 de maio de 2018.

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 13, localizado no 2º andar (segundo pavimento) do "RESIDENCIAL SERRA DA SENTINELA", situado na Rua Serra da Sentinela, nº 27, no 38º Subdistrito-Vila Matilde, contendo área privativa construída de 31,1700m², total área privativa 31,1700m²; área comum de divisão proporcional construída de 8,3510m² e descoberta de 8,4663m², total área comum 16,8173m², área total de 47,9873m², fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum de 5,5673%.

PROPRIETÁRIA:- SERRA DA SENTINELA 27 SPE LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Serra da Sentinela, nº 27, Vila Nova Savoia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 24.312.507/0001-49.

CONTRIBUINTE:- 058.142.0011-1 (maior área).

REGISTRO ANTERIOR:- R-11 na Matrícula nº 154.889 de 30 de junho de 2017, deste.

OFICIAL, *Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz*
(Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz).

Prenotação nº 512260 de 23/04/2018

AV-1/ 173.010.- A presente matrícula foi aberta de conformidade com o requerimento e Instrumento Particular de Especificação e Convenção de Condomínio, datados de 06 de dezembro de 2017.- São Paulo, 07 de maio de 2018.- Escrevente Substituta, *Dora Maria de Oliveira Penna*
(Dora Maria de Oliveira Penna).

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO **
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

Área do terreno 354,00 m²

Área útil 31,17 m²

Cadastro do imóvel:..... 058.142.0190-8



IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
058.142.0190-8	2026	01	01/01/2026

Situação: Ativa

Local do Imóvel:

R SERRA DA SENTINELA, 27 - AP 13
SERRA DA SENTINELA CEP 03531-050
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SERRA DA SENTINELA, 27 - AP 13
SERRA DA SENTINELA CEP 03531-050

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:

LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 354
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 354
Testada (m): 9,20

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 40
Área ocupada pela construção (m²): 238
Ano da construção corrigido: 2017
Padrão da construção: 2-B
Uso: residência

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÍDA 40	CONSTRUÇÃO 2.477,00	OBSOLESC 0,8900	CONSTRUÇÃO 88.182,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 354	TERRENO 1.515,00	PROFUND 1,0000	TERRENO INCORPORADO 47.796,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TERRENO NÃO INCORPORADO	ESPECIAL	= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - DESCONTO	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
135.978,00	0,010	-407,94	951,84	1,000000	-203,24	748,60	= (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR	
						0,00	= (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
748,60	0,00	0,00	748,60	14/02/2026

Data de Emissão:

24/01/2026

Número do Documento:

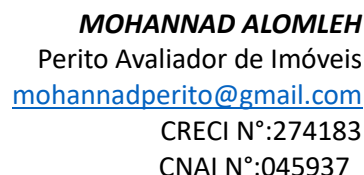
1.2026.000321337-3

Solicitante:

MOHANNAD ALOMLEH (CPF 237.687.728-88)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 24/04/2026, em www.prefeitura.sp.gov.br

E-mail: mohannadperito@gmail.com

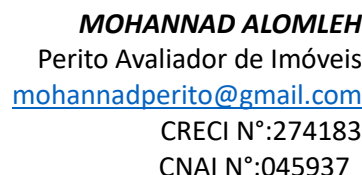


O objeto da presente ação é o imóvel Situado na RUA Serra de Sentinel, N°:27 – Vila Nova Savoia/SP, conforme mapa de localização abaixo:



O imóvel está inserido em área plenamente urbanizada, beneficiando-se de infraestrutura pública completa:

- Saneamento Básico: redes de água tratada e esgotamento sanitário.
- Iluminação pública e rede de energia elétrica (domiciliar e urbana).
- Telecomunicações: cobertura de telefonia fixa e móvel.
- Serviços urbanos: arborização planejada, coleta diária de resíduos e ampla malha de transporte público.
- Acessibilidade privilegiada: conexão com vias arteriais e terminais de mobilidade.





Ressalto que realizei tentativa de contato direto com o apartamento nº 13, por meio da campanha do respectivo imóvel, contudo, não obtive resposta ou manifestação de qualquer ocupante.

Diante da impossibilidade material de acesso ao imóvel, bem como aos demais apartamentos do condomínio, conforme já determinado em decisão anterior por Vossa Excelência, restou inviabilizada a realização da perícia direta, nos moldes inicialmente previstos. Por esse motivo, e considerando o princípio da duração razoável do processo (art. 4º do CPC) e a necessidade de se evitar prejuízo à instrução e à efetividade da prestação jurisdicional, procedi à elaboração do laudo pericial por meio indireto, em conformidade com o disposto no artigo 473, § 3º, do Código de Processo Civil, que autoriza o perito a utilizar todos os meios necessários, idôneos e disponíveis para a formação de seu convencimento técnico, desde que devidamente fundamentados.

Ademais, a metodologia adotada encontra respaldo nas diretrizes técnicas estabelecidas pela ABNT NBR 14653, que disciplina a avaliação de bens imóveis e admite, em situações excepcionais como a presente, a utilização de elementos indiretos tais como documentos constantes dos autos, registros públicos, plantas, imagens e referências mercadológicas, para a elaboração do laudo. Asseguro que todos os procedimentos foram realizados em estrita observância aos princípios da imparcialidade, precisão e fundamentação técnica, não havendo qualquer comprometimento quanto à validade, confiabilidade e conformidade do presente laudo pericial.

Assim, informo a Vossa Excelência que, diante das circunstâncias fáticas e amparado pelo ordenamento jurídico e normativo vigente, a perícia foi realizada de modo indireto, com a utilização de todos os elementos técnicos e legais disponíveis, de modo a atender, com a máxima precisão possível, ao objetivo pericial estabelecido nos autos.



IV. VALOR DE IMÓVEL.

• CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme determinação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo (IBAPE-SP), o imóvel será avaliado pelo Método Comparativo Direto.

Este método define o valor do bem, por meio da comparação com dados de mercado que se assemelham em suas características intrínsecas e extrínsecas. Os atributos dos dados pesquisados, que influenciam na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor do imóvel, serão rigorosamente ponderados por meio de homogeneização.

É imperativo que haja um conjunto de dados representativo do mercado imobiliário para a aplicação válida deste método, conforme ocorreu na presente avaliação do imóvel.

Ressalta-se que foram utilizados seis elementos comparativos da região.

A etapa de tratamento de dados de mercado é um pilar da credibilidade do laudo, demonstrando a aplicação de técnicas estatísticas para homogeneização:

Pontos atingidos do laudo

O laudo atingiu 11 pontos de 12 pontos disponíveis onde:

- Características de imóvel avaliando 3 pontos.
- Quantidade mínima de dados de mercado 2 pontos.
- Identificação dos dados de mercado e as características dos dados analisados 3 pontos.
- Intervalo de ajuste de conjunto dos fatores 3 pontos.

Intervalo de confiança de 80%

No presente laudo, o intervalo de confiança apurado atinge o limite máximo estabelecido pela NBR 14653, evidenciando que o resultado obtido está em conformidade com os parâmetros técnicos exigidos e reflete elevado grau de precisão e solidez. Tal resultado confere maior segurança à conclusão pericial, demonstrando que



a avaliação foi realizada de acordo com os melhores padrões técnicos e metodológicos previstos na legislação e nas normas aplicáveis.

Dados Brutos

A amostra inicial de dados de mercado apresentou uma Média Unitária de R\$ 5.818,18/m², com desvio padrão de 140,84. Esta dispersão inicial é esperada e natural, refletindo a heterogeneidade intrínseca do mercado imobiliário antes da aplicação de ajustes.

Dados Homogeneizados

Após o processo de homogeneização, a Média Unitária Homogeneizada alcançou R\$ 5.646,39/m². com desvio padrão de 136,68.

Coeficiente de Variação de 2,42%. Este baixo CV demonstra a eficácia dos ajustes aplicados, conferindo alta consistência e confiabilidade aos dados após o tratamento, um indicativo de que a metodologia de equiparação foi bem-sucedida.

Grau de Fundamentação

A classificação do laudo no **Grau de Fundamentação II** é tecnicamente coerente.

Assim a fundamentação não atingiu o grau III estritamente pela limitação do universo amostral, que foi utilizado seis elementos comparativos, não por falha na condução técnica ou na homogeneização dos dados, que foi realizada de acordo com os princípios da norma vigente, preservando a qualidade dos resultados e a transparência da metodologia adotada, mesmo com outros aspectos (como a identificação dos dados e características do avaliando) demonstrando boa qualidade. O Grau II assegura que a avaliação foi realizada com rigor metodológico, informações suficientes e análise consistente, sendo plenamente aceitável e robusta para fins periciais.

Grau de Precisão

A classificação do laudo no **Grau de Precisão III** é plenamente justificada e indica um alto nível de confiabilidade na estimativa do valor de mercado. Os resultados estatísticos, em particular o baixíssimo Coeficiente de Variação dos dados homogeneizados e o estreito intervalo de confiança, demonstram que a amostra é altamente consistente e



que o valor final apurado possui uma base estatística sólida, representando com grande acurácia o valor de mercado do imóvel. (conforme anexo 1)

-VALOR TOTAL DO IMÓVEL-

Valor unitário (R\$/M²) = R\$ 5.646,39

Área = 31,17m²

Valor do imóvel= valor unitário X área

Valor do imóvel= R\$ 5.646,39 X 31,17 m²= R\$ 175,997,98

Valor arredondado = R\$ 176.000,00

V. Conclusão

Na pesquisa foi calculado o valor do imóvel, localizado na rua Serra Sentinela, N°:27-Nova Vila Savoia, município de São Paulo, pelo método comparativo direto, conforme a Norma para Avaliação de imóveis Urbanos de 2011) do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo (**IBAPE-SP**, o valor da venda:

R\$ 176.000,00 (Cento e setenta e seis mil reais), válido para fevereiro de 2026.

VI. ENCERRAMENTO.

O presente parecer foi elaborado levando-se em consideração as condições do citado imóvel, observadas quando da vistoria, tendo sido aplicado o método comparativo direto de dados de mercado mediante pesquisa de imóveis com características e atributos comparáveis, conforme transação no mercado imobiliário da região.

Agradecendo a confiança despendida, aproveito o ensejo para elevar votos de estima e consideração, colocando-me à disposição, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Termos em que, respeitosamente pede e espera o deferimento.



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

VII. ANEXOS.

Anexo 1

*- pesquisa imobiliária

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 3					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2026		
SETOR : 058	QUADRA : 142	ÍNDICE DO LOCAL : 1.515,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SERRA SENTINELA			NÚMERO : 13		
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA SAVOIA	CIDADE : SAO PAULO - SP			
CEP : 03531-050	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:	351,00	TESTADA - (cf) m :	9,20	PROF. EQUIV. (Pe) :	38,15
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :	FACE :		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : a - novo	
COEF. DEP. (k) :	0,972	IDADE : 4 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	33,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M² :		33,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		0	PISCINA :	0	SALÃO DE FESTAS :
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\$) : 220.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	VIVA REAL (Código no Viva Real: 2866285310)				
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-177,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.822,84
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9705
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

E-mail: mohannadperito@gmail.com



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

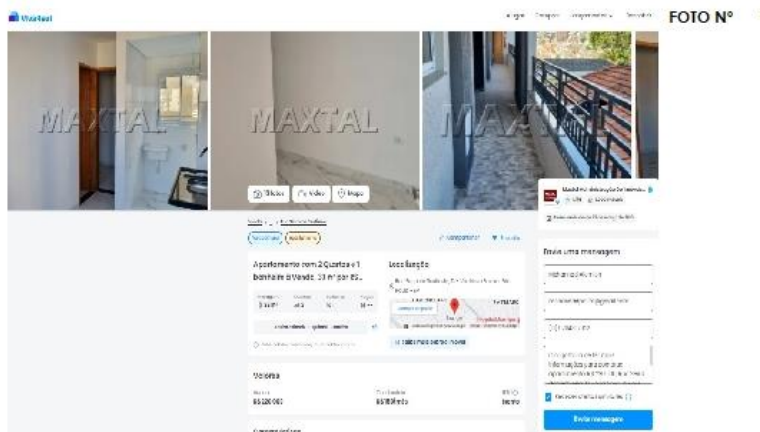
NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 18/02/2026

SETOR : 058

QUADRA : 142

CHAVE GEOGRÁFICA :





ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 4					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2026		
SETOR : 058	QUADRA : 142	ÍNDICE DO LOCAL : 1.515,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SERRA SENTINELA			NÚMERO : 13		
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA SAVOIA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 03531-050	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:	351,00	TESTADA - (cf) m:	9,20	PROF. EQUIV. (Pe):	38,15
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,470		CONSERVAÇÃO : a - novo	
COEF. DEP. (k):	0,972	IDADE: 4 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 0
VAGAS DESCOB.: 0					
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	33,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:		33,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0	W.C.:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		0		PISCINA:	0
APTO/ANDAR:		0		SALÃO DE FESTAS:	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\$) :	210.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) :
IMOBILIÁRIA :		VIVA REAL (Código no Viva Real: 2845443035)			
CONTATO :					TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5,727,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-169,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.558,16
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9705
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

fls. 244

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOHANNAD ALOMLEH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/02/2026 às 16:52, sob o número WPEN26700235472. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001884-51.2020.8.26.0006 e código kvvPF7KC.

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2026
DATA DA PESQUISA :	18/02/2026
SETOR : 058	QUADRA : 142
CHAVE GEOGRÁFICA :	
FOTO Nº 1	
	
	



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

fls. 245

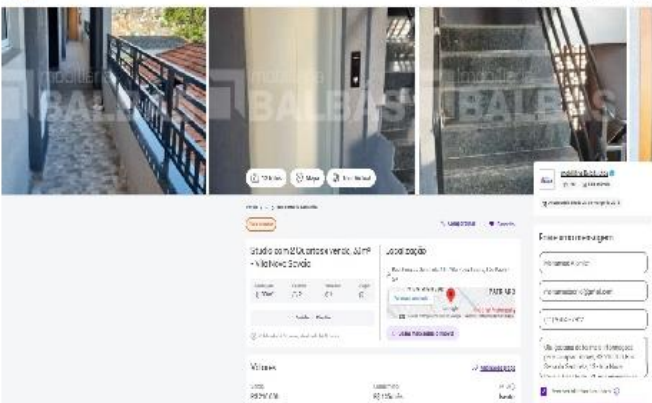
ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 5					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2026		
SETOR : 058	QUADRA : 142	ÍNDICE DO LOCAL : 1.515,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SERRA SENTINELA			NÚMERO : 13		
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA SAVOIA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 03531-050	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:	351,00	TESTADA - (cf) m:	9,20	PROF. EQUIV. (Pe):	38,15
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,470		CONSERVAÇÃO : a - novo	
COEF. DEP. (k):	0,972	IDADE: 4 anos	FRAÇÃO: 0,00	TAXA: 0,00	VAGAS COB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	33,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:		33,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0	W.C.:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
SUPERIORES:		0		PISCINA:	0
APTO/ANDAR:		0		SALÃO DE FESTAS:	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\$) : 210.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ZAP---Código no Zap: 2845443035				
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5,727,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-169,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.558,16
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9705
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

E-mail: mohannadperito@gmail.com



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

fls. 246

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026	NÚMERO ELEMENTO : 5
DATA DA PESQUISA : 18/02/2026	
SETOR : 058	QUADRA : 142
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	

E-mail: mohannadperito@gmail.com



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI Nº:274183
CNAI Nº:045937

fls. 247

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 7					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2026		
SETOR : 058	QUADRA : 142	ÍNDICE DO LOCAL : 1.515,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SERRA SENTINELA			NÚMERO : 13		
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA SAVOIA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 03531-050	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:	351,00	TESTADA - (cf) m:	9,20	PROF. EQUIV. (Pe):	38,15
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:		
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,470	CONSERVAÇÃO : a - novo		
COEF. DEP. (k): 0,972	IDADE: 4 anos	FRAÇÃO :	0,00	TAXA :	0,00
		VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	33,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
		TOTAL M²:	33,00		
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0	W.C.:	0
ELEVADORES:	0	PLAYGROUND:	0	QUARTO EMPREGADAS:	0
		SUPERIORES:	0	PISCINA:	0
		APTO/ANDAR:	0	SALÃO DE FESTAS:	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\$) :	210.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) :	0,00
IMOBILIÁRIA :	ZAP----	Código no Zap:	2643336558		
CONTATO :					TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	5,727,27
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-169,11	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.558,16
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9705
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

E-mail: mohannadperito@gmail.com



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

fls. 248

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026

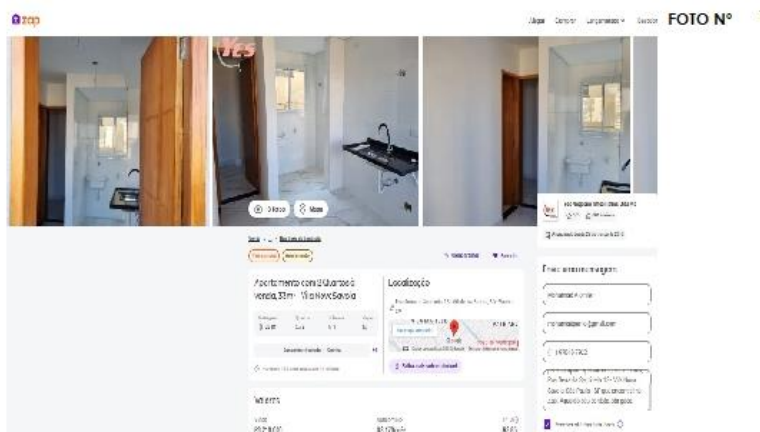
NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 18/02/2026

SETOR : 058

QUADRA : 142

CHAVE GEOGRÁFICA :



E-mail: mohannadperito@gmail.com



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI Nº:274183
CNAI Nº:045937

fls. 249

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO					
DADOS DA FICHA 8					
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026			☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2026		
SETOR : 058	QUADRA : 142	ÍNDICE DO LOCAL : 1.515,00	CHAVE GEOGRÁFICA :		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					
ENDEREÇO : RUA SERRA SENTINELA			NÚMERO : 13		
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA SAVOIA		CIDADE : SAO PAULO - SP		
CEP : 03531-050	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:	351,00	TESTADA - (cf) m:	9,20	PROF. EQUIV. (Pe):	38,15
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular	ESQUINA:	Não
TOPOGRAFIA:	plano				
CONSISTÊNCIA:	seco				
DADOS DO APARTAMENTO					
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento		ESTADO :		FACE :	
CARACTERÍSTICAS					
PADRÃO : apartamento simples c/ elev.		COEF. PADRÃO : 1,470		CONSERVAÇÃO : a - novo	
COEF. DEP. (k):	0,972	IDADE : 4 anos	FRAÇÃO : 0,00	TAXA : 0,00	VAGAS COB.: 0
DIMENSÕES					
A. PRIVATIVA M²:	33,00	ÁREA COMUM M²	0,00	GARAGEM M²	0,00
TOTAL M²:		33,00			
EDIFÍCIO					
DORMITÓRIOS :	0	SUÍTES :	0	W.C. :	0
ELEVADORES :	0	PLAYGROUND :	0	QUARTO EMPREGADAS :	0
SUPERIORES :		0		PISCINA :	0
APTO/ANDAR :		0		SALÃO DE FESTAS :	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\$) : 220.000,00		VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00		
IMOBILIÁRIA :	ZAP--- Código no Zap: 2866285310				
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787				
OBSERVAÇÃO :					
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO					
FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.000,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-177,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	5.822,84
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9705
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00		
		FT ADICIONAL 05 :	0,00		
		FT ADICIONAL 06 :	0,00		

E-mail: mohannadperito@gmail.com



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

fls. 250

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOHANNAD ALOMLEH e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 26/02/2026 às 16:52, sob o número WPEN26700235472. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001884-51.2020.8.26.0006 e código kvvPF7KC.

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2026
DATA DA PESQUISA :	18/02/2026
SETOR : 058	QUADRA : 142
CHAVE GEOGRÁFICA :	
FOTO Nº 1	
	
	



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

fls. 251

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2026		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/02/2026	
SETOR : 058	QUADRA : 142	ÍNDICE DO LOCAL : 1.515,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : RUA SERRA SENTINELA		NÚMERO : 13	
COMP.:	BAIRRO : VILA NOVA SAVOIA	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 03531-050	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:	351,00	TESTADA - (cf) m:	9,20
ACESSIBILIDADE:	Direta	FORMATO:	Regular
TOPOGRAFIA:	plano	PROF. EQUIV. (Pe):	38,15
CONSISTÊNCIA:	seco	ESQUINA:	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO:	Apartamento	ESTADO:	FACE:
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO:	apartamento simples c/ elev.	COEF. PADRÃO:	1,470
CONSERVAÇÃO:	a - novo		
COEF. DEP. (k):	0,972	IDADE:	4 anos
FRAÇÃO:	0,00	TAXA:	0,00
VAGAS COB.:	0	VAGAS DESCOB.:	0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	33,00	ÁREA COMUM M²:	0,00
GARAGEM M²:	0,00	TOTAL M²:	33,00
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS:	0	SUÍTES:	0
W.C.:	0	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\$):	210.000,00
VALOR LOCAÇÃO (R\$):	0,00		
IMOBILIÁRIA:	VIVA REAL (Código no Viva Real: 2643336558)		
CONTATO:			
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE:	11-50110787		

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-169,11	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 : 5,727,27
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5,558,16
		VARIAÇÃO : 0,9705

E-mail: mohannadperito@gmail.com



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

fls. 252

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
DADOS DA FICHA	
NÚMERO DA PESQUISA :	SAO PAULO - SP - 2026
DATA DA PESQUISA :	18/02/2026
SETOR : 058	QUADRA : 142
CHAVE GEOGRÁFICA :	
	
FOTO Nº 1	



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0001884-51.2020.8.26.0006

DATA : 19/02/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2026 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,7

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.515,00
☒ Obsolescência	Idade 9
	Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
☒ Padrão	apartamento simples c/ elev.
☐ Vagas	Vagas 0
	Acréscimo 0

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 3	RUA SERRA SENTINELA ,13	6.000,00	5.822,84	0,9705
☒ 4	RUA SERRA SENTINELA ,13	5.727,27	5.558,16	0,9705
☒ 5	RUA SERRA SENTINELA ,13	5.727,27	5.558,16	0,9705
☒ 7	RUA SERRA SENTINELA ,13	5.727,27	5.558,16	0,9705
☒ 8	RUA SERRA SENTINELA ,13	6.000,00	5.822,84	0,9705
☒ 9	RUA SERRA SENTINELA ,13	5.727,27	5.558,16	0,9705

GRÁFICO DE DISPERSÃO

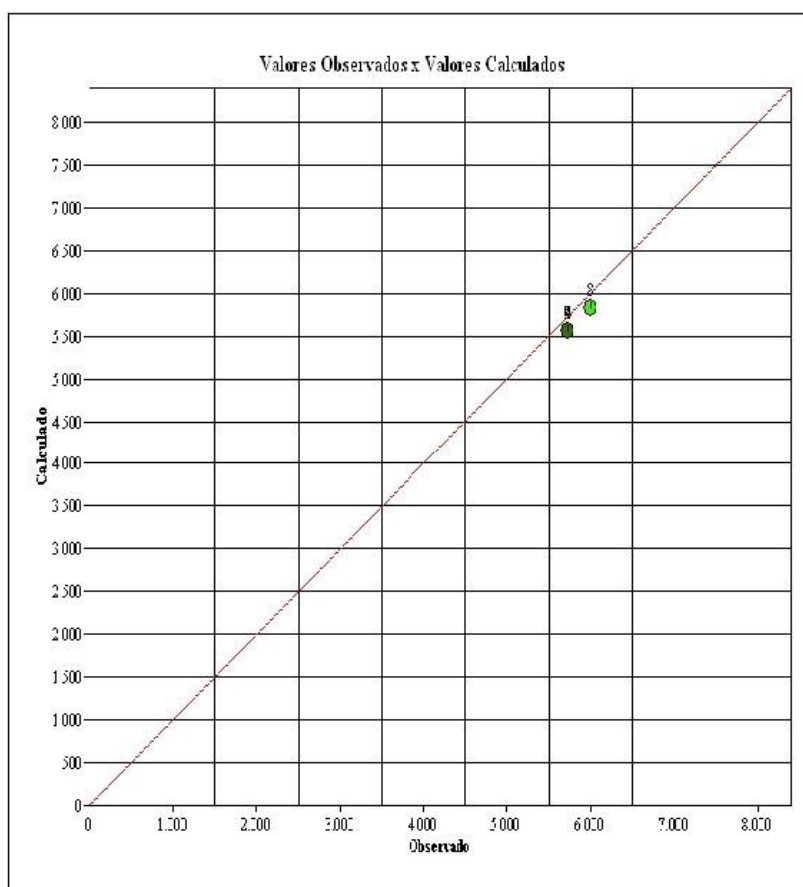
Núm.	X	Y
3	6.000,00	5.822,84
4	5.727,27	5.558,16
5	5.727,27	5.558,16
7	5.727,27	5.558,16
8	6.000,00	5.822,84
9	5.727,27	5.558,16



MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

fls. 254

GRÁFICO DE DISPERSÃO





MOHANNAD ALOMLEH
Perito Avaliador de Imóveis
mohannadperito@gmail.com
CRECI N°:274183
CNAI N°:045937

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS**DADOS DO AVALIANDO**

Tipo : Apartamento Local : RUA SERRA SENTINELA 27 APARTAMENTO Nº:13 VILA NOVA SAVOIA SAO Data : 19/02/2026
Cliente : DOUTOR(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO
Área terreno m² : 354,00 Edificação m² : 31,17 Modalidade : Venda
Distribuição espacial

**VALORES UNITÁRIOS**

Média Unitários : 5.818,18
Desvio Padrão : 140,84
- 30% : 4.072,73
+ 30% : 7.563,64

Coefficiente de Variação : 2,4200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.646,39
Desvio Padrão : 136,68
- 30% : 3.952,47
+ 30% : 7.340,31

Coefficiente de Variação : 2,4200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐ 3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐ 2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	☐ 3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 "a	☐ 3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.646,39

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.646,39000

VALOR TOTAL (R\$): 175.997,98

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.564,03

INTERVALO MÍNIMO : 5.564,03

INTERVALO MÁXIMO : 5.728,75

INTERVALO MÁXIMO : 5.728,75

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

E-mail: mohannadperito@gmail.com



Todos os elementos são válidos para o mês de fevereiro de 2026.

Anexo 2

- Método Comparativo

A determinação do valor unitário do imóvel em apreço fundamenta-se na utilização dos preceitos estabelecidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, em consonância com a NBR 14.653, adotando-se o Método Comparativo Direto de dados de mercado. Este método consiste em definir o valor do bem mediante comparação com outros imóveis similares, considerando aspectos como a característica da zona, o padrão do local, os melhoramentos públicos existentes, as condições de acesso e o fator topográfico.

O valor unitário foi apurado por meio do tratamento dos fatores provenientes dos elementos colhidos na região, resultando em valores unitários compatíveis com áreas de características análogas àquelas em estudo. Para o referido tratamento, utilizou-se o programa GEOAVALIARPRO,

(Geo Avaliar Pro é utilizado como ferramenta de apoio operacional, focada em registrar, organizar, tratar e documentar os dados de mercado de forma padronizada e auditável. Cada comparativo é cadastrado em ficha própria com campos estruturados (tipologia, área, padrão construtivo, idade aparente, estado de conservação, vagas e demais atributos), localização, valores e fonte, permitindo anexar evidências (anúncios, fotos, contatos) e mantendo trilha de auditoria com data. O sistema executa rotinas de validação (checagem de duplicidades, consistência de unidades e faixas aceitáveis), normaliza preços para valor unitário, possibilita atualização monetária com índices configuráveis e aplica homogeneização conforme parâmetros definidos pelo avaliador, com ajustes proporcionais ou percentuais para área, padrão, idade, conservação e outros atributos selecionados. Para o tratamento estatístico, calcula medidas de



tendência e dispersão (média, mediana, desvio-padrão, coeficiente de variação), permite detecção de outliers por critérios parametrizáveis e quando tecnicamente cabível, oferece modelagens simples (como regressão) para apoiar a equalização e a análise de sensibilidade. Ao final, gera tabelas, quadros-resumo e gráficos que documentam coleta, seleção, homogeneização e consolidação dos resultados, além de relatar indicadores de qualidade da amostra, inclui a apuração do Grau de Fundamentação (GF) conforme diretrizes do IBAPE, considerando tamanho da amostra, variabilidade e coerência interna. Esse fluxo é compatível com a ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 e com as Normas do IBAPE por assegurar rastreabilidade das fontes, padronização dos critérios, justificativa dos ajustes, reprodutibilidade dos resultados e transparência do procedimento. Ressalva essencial: o software não decide; as escolhas metodológicas, os filtros de (inclusão/exclusão), a seleção de variáveis e a validação final são do avaliador, cabendo ao sistema prover eficiência, consistência e documentação técnica ao laudo.

Na avaliação realizada, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que determina o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda (oferta) e considerando as características análogas entre os bens, admitindo que aqueles que geram a mesma renda possuem valor equivalente ou proporcional linearmente. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os imóveis pesquisados, foram consideradas as características intrínsecas de cada unidade, com a adaptação das diversas condições por meio de fórmulas próprias, incluindo os coeficientes de transposição, dos melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação, dentre outros.

Assim, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi realizada com base no valor médio do metro quadrado, ao qual foram aplicados os fatores de valorização ou desvalorização, em estrita observância à Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e à NBR 14.653. Para tal finalidade, procedeu-se a uma minuciosa pesquisa de elementos, cujos dados foram colhidos em imobiliárias da região, com subsequente tratamento de homogeneização, conforme detalhado no presente trabalho



A pesquisa, sempre que possível, engloba áreas de dimensões equivalentes e situadas nas proximidades do imóvel avaliado. Na eventualidade de haver disparidades, os elementos de pesquisa serão devidamente homogeneizados, visando corrigir fatores como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, estado de conservação, variações nas dimensões das áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente com a integral consideração de tais parâmetros é possível definir, de forma inequívoca, o que se entende por VALOR DE MERCADO para uma unidade padrão, a qual serve de paradigma na presente avaliação.

Dessa forma, a pesquisa realizada fundamentou o cálculo do valor unitário, adotando-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com o adequado tratamento dos dados através da metodologia de TRATAMENTO POR FATORES.

2- Verificação do Grau de Fundamentação

O grau de ajuste do tratamento é aferido mediante o atendimento aos itens previstos na Tabela 4 da NBR 14653-2, permitindo a classificação em Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de cada grau depende, primordialmente, da excelência da amostra levantada.

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	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.				

E-mail: mohannadperito@gmail.com



A atribuição do grau de ajuste resulta de uma avaliação que combina o cumprimento total ou parcial de todos os itens, com especial ênfase no atendimento integral dos elementos de maior relevância. A falta desses elementos, ainda que a soma global seja elevada, impede a obtenção de graus mais elevados.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu 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

3- Grau de Precisão:

A norma estabelece a precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na Tabela 6 da referida norma. Assim, para o grau de fundamentação (III, II ou I), é imperativo analisar a amplitude do intervalo de confiança associada ao valor estimado e o erro correspondente, conforme os seguintes critérios:

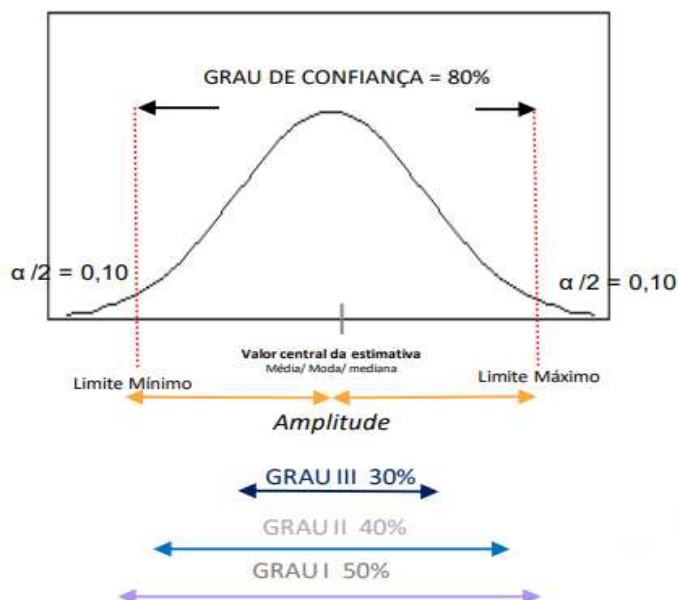
Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

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

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



Para intervalos superiores a 50%, não se confere classificação de precisão, exigindo-se, portanto, a apresentação de justificativa diagnóstica do mercado, em conformidade com a Tabela 5 (Art. 9.2.2 da Norma ABNT 14.653-2).



Quanto ao fator oferta, aplicou-se, aos elementos em oferta, uma depreciação de 10% sobre seu valor, de modo a evidenciar a elasticidade do mercado imobiliário, medida esta que encontra respaldo na prática profissional.

Essa tabela apresenta um conjunto de padrões de avaliação de edificações (classificadas por tipo, padrão e uso) e é frequentemente utilizada em avaliações imobiliárias, especialmente em análises de depreciação física de imóveis. Usada para calcular o valor depreciado do imóvel com base em sua idade e tipo de construção.



Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2.00%	1.02	1.05	3.51	9.03	18.90	39.30	53.10	75.40
4.00%	2.08	2.11	4.55	10.00	19.80	34.60	53.60	75.70
6.00%	3.18	3.21	5.62	11.00	20.70	35.30	54.10	76.00
8.00%	4.32	4.35	6.73	12.10	21.60	36.10	54.60	76.30
10.00%	5.50	5.53	7.88	13.20	22.60	36.90	55.20	76.60
12.00%	6.72	6.75	9.07	14.30	23.60	37.70	55.80	76.90
14.00%	7.98	8.01	10.30	15.40	24.60	38.50	56.40	77.20
16.00%	9.28	9.31	11.60	16.60	25.70	39.40	57.00	77.50
18.00%	10.60	10.60	12.90	17.80	26.80	40.30	57.60	77.80
20.00%	12.00	12.00	14.20	19.10	27.90	41.80	58.30	78.20
22.00%	13.40	13.40	15.60	20.40	29.10	42.20	59.00	78.50
24.00%	14.90	14.90	17.00	21.80	30.30	43.10	59.60	78.90
26.00%	16.40	16.40	18.50	23.10	31.50	44.10	60.40	79.30
28.00%	17.90	17.90	20.00	24.60	32.80	45.20	61.10	79.60
30.00%	19.50	19.50	21.50	26.00	34.10	46.20	61.80	80.00
32.00%	21.10	21.10	23.10	27.50	35.40	47.30	62.60	80.40
34.00%	22.80	22.80	24.70	29.00	36.80	48.40	63.40	80.80
36.00%	24.50	24.50	26.40	30.50	38.10	49.50	64.20	81.30
38.00%	26.20	26.20	28.10	32.20	39.60	50.70	65.00	81.70
40.00%	28.80	28.80	29.90	33.80	41.00	51.90	65.90	82.10
42.00%	29.90	29.80	31.60	35.50	42.50	53.10	66.70	82.60
44.00%	31.70	31.70	33.40	37.20	44.00	54.40	67.60	83.10
46.00%	33.60	33.60	35.20	38.90	45.60	55.60	68.50	83.50
48.00%	35.60	35.50	37.10	40.70	47.20	56.90	69.40	84.00
50.00%	37.50	37.50	39.10	42.60	48.80	58.20	70.40	84.50
52.00%	39.50	39.50	41.90	44.00	50.50	59.60	71.30	85.00
54.00%	41.60	41.60	43.00	46.30	52.10	61.00	72.30	85.50
56.00%	43.70	43.70	45.10	48.20	53.90	62.40	73.30	86.00

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
58.00%	45.80	45.80	47.20	50.20	55.60	63.80	74.30	86.60
60.00%	48.80	48.80	49.30	52.20	57.40	65.30	75.30	87.10
62.00%	50.20	50.20	51.50	54.20	59.20	66.70	75.40	87.70
64.00%	52.50	52.50	53.70	56.30	61.10	68.30	77.50	88.20
66.00%	54.80	54.80	55.90	58.40	69.00	69.80	78.60	88.80
68.00%	57.10	57.10	58.20	60.60	64.90	71.40	79.70	89.40
70.00%	59.50	59.50	60.50	62.80	66.80	72.90	80.80	90.40
72.00%	62.20	62.20	62.90	65.00	68.80	74.60	81.90	90.90
74.00%	64.40	64.40	65.30	67.30	70.80	76.20	83.10	91.20
76.00%	66.90	66.90	67.70	69.60	72.90	77.90	84.30	91.80
78.00%	69.40	69.40	72.20	71.90	74.90	89.60	85.50	92.40
80.00%	72.00	72.00	72.70	74.30	77.10	81.30	86.70	93.10
82.00%	74.60	74.60	75.30	76.70	79.20	83.00	88.00	93.70
84.00%	77.30	77.30	77.80	79.10	81.40	84.50	89.20	94.40
86.00%	80.00	80.00	80.50	81.60	83.60	86.60	90.50	95.00
88.00%	82.70	82.70	83.20	84.10	85.80	88.50	91.80	95.70
90.00%	85.50	85.50	85.90	86.70	88.10	90.30	93.10	96.40
92.00%	88.30	88.30	88.60	89.30	90.40	92.20	94.50	97.10
94.00%	91.20	91.20	91.40	91.90	92.80	94.10	95.80	97.80
96.00%	94.10	94.10	94.20	94.60	95.10	96.00	97.20	98.50
98.00%	97.00	97.00	97.10	97.30	97.60	98.00	98.00	99.80
100.00%	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H