

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA  
8ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – SÃO PAULO -  
SP

Processo nº 1000775-89.2023.8.26.0002

**ALEXANDRE CUNHA SANTANA**, engenheiro civil, CREA/SP Nº 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epígrafe, que **BALUMA S. A.** ajuíza em face de **WYLSI LOPES FEDATO**, 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**

1 PRELIMINARES.....	3
2 VISTORIA.....	3
2.1 LOCALIZAÇÃO .....	3
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	5
2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO.....	6
2.4 CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS SUB JUDICE .....	10
3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO .....	11
3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS .....	11
3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES .....	13
3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	16
3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL... 17	
3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	18
3.2.5 VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS SUB JUDICE .....	19
4 CONCLUSÃO.....	20
5 ENCERRAMENTO.....	20
APÊNDICES.....	21
APÊNDICE I – ELEMENTOS .....	21
APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO.....	22

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

## **1 PRELIMINARES**

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista para venda das vagas n° 24 e n° 25, situadas no subsolo do Condomínio Edifício Maison Saint Paul, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, n° 4.499, 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 o foram de boa fé e são confiáveis.

## **2 VISTORIA**

A vistoria foi realizada no dia 26/08/2025 e foi acompanhada pelo Sr. Evanildo Novaes Morão, zelador do condomínio.

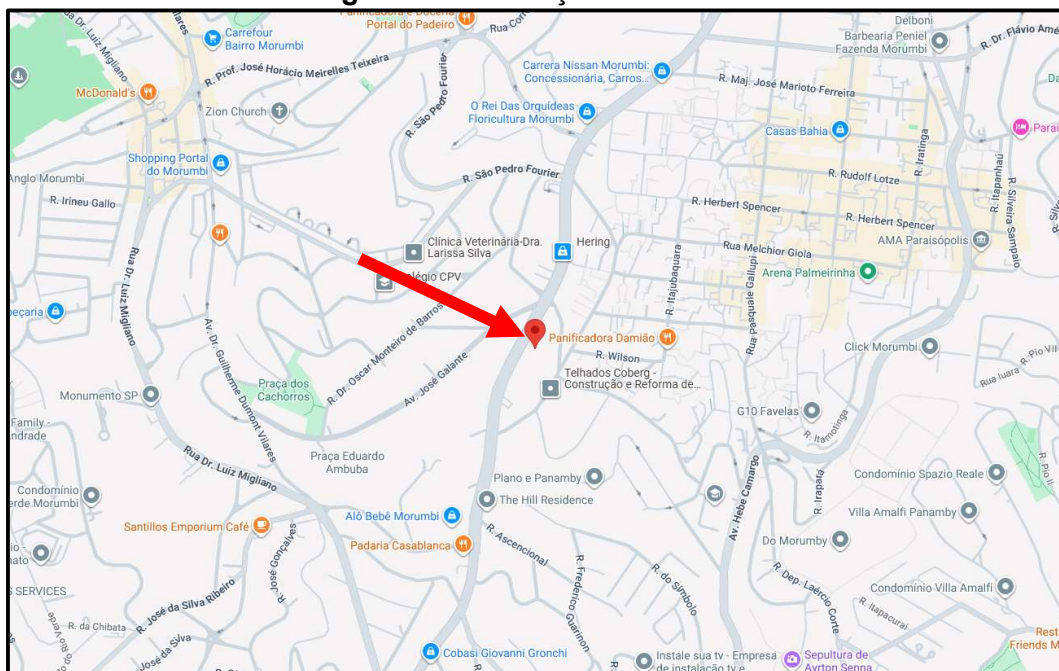
### **2.1 LOCALIZAÇÃO**

Os imóveis sub judice situam-se no Condomínio Edifício Maison Saint Paul, localizado na Avenida Giovanni Gronchi, n° 4.499, Morumbi, São Paulo/SP.

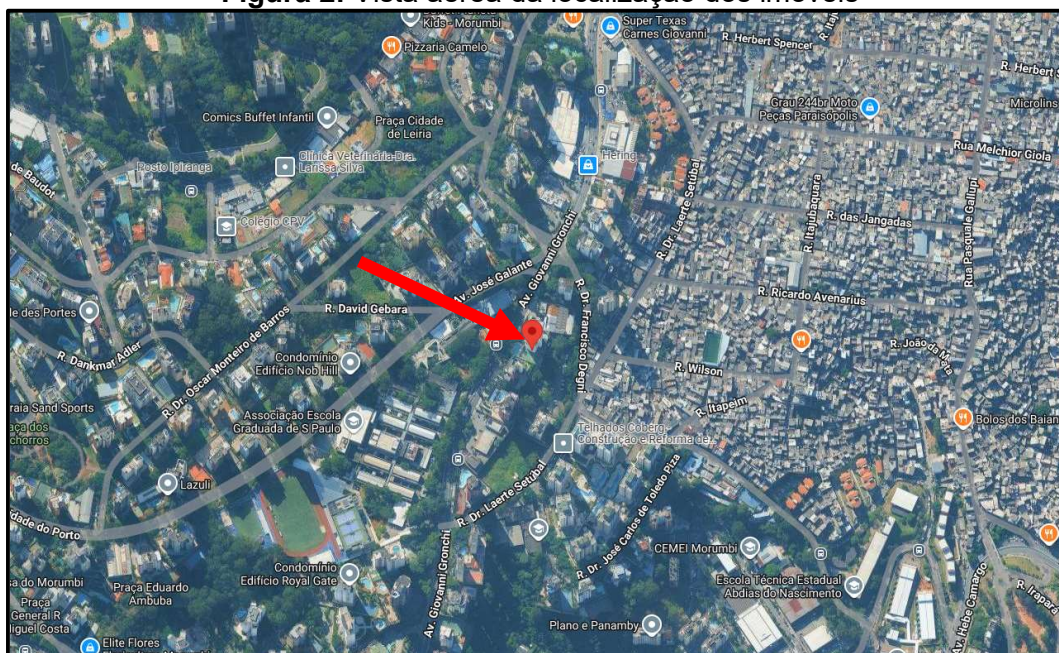
# ALEXANDRE CUNHA SANTANA

## ENGENHEIRO CIVIL

**Figura 1: Localização dos imóveis**



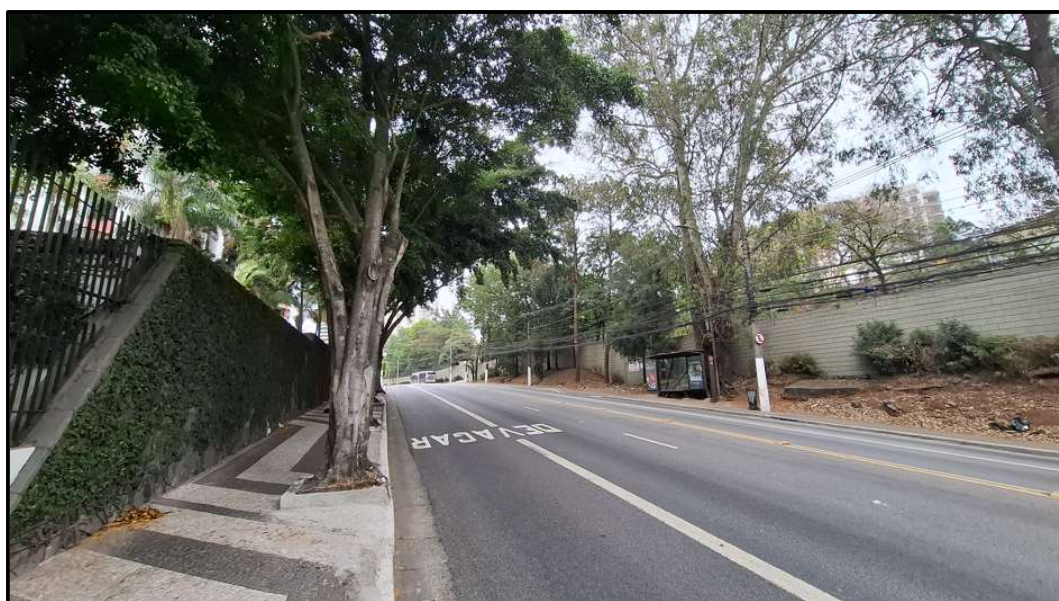
**Figura 2: Vista aérea da localização dos imóveis**



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 de padrão médio. A região apresenta característica residencial dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.



**Foto 1:** Região onde estão localizados os imóveis



**Foto 2:** Região onde estão localizados os imóveis

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

### 2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Edifício Maison Saint Paul é composto por uma torre, formada por subsolo, pavimento térreo e 13 pavimentos tipo com 2 apartamentos por andar. O subsolo é destinado às vagas de garagem. O pavimento térreo é destinado a hall social, salão de festas, piscina, salão de jogos, academia, quadra poliesportiva e área de churrasqueira.



**Foto 3:** Condomínio Edifício Maison Saint Paul

ALEXANDRE CUNHA SANTANA

ENGENHEIRO CIVIL



Foto 4: Pavimento Térreo – Hall social



Foto 5: Pavimento Térreo – Salão de festas



Foto 6: Pavimento Térreo – Piscina

ALEXANDRE CUNHA SANTANA

ENGENHEIRO CIVIL



**Foto 7:** Pavimento Térreo – Salão de jogos



**Foto 8:** Pavimento Térreo – Academia

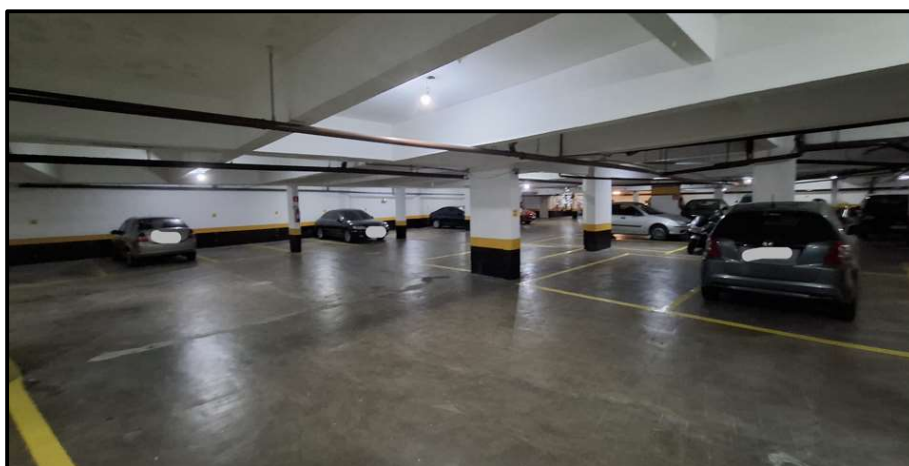


**Foto 9:** Pavimento Térreo – Quadra poliesportiva



**Foto 10:** Pavimento Térreo – Área de churrasqueira

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



**Foto 11:** Subsolo – destinado às vagas de garagem

Os apartamentos do condomínio possuem 130 m<sup>2</sup> de área útil e 153 m<sup>2</sup> de área total. A certidão de dados cadastrais de um apartamento-tipo do condomínio encontra-se na sequência.

**Figura 3:** Certidão de dados cadastrais de um apartamento-tipo do condomínio

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025</b>	
		<b>Cadastro do Imóvel:</b> 170.048.0044-9	
<b>Local do Imóvel:</b> AV GIOVANNI GRONCHI, 4499 - AP 91 MORUMBI ED MAISON SAINT PAUL CEP 05724-003 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV GIOVANNI GRONCHI, 4499 - AP 91 MORUMBI ED MAISON SAINT PAUL CEP 05724-003			
<b>Contribuinte(s):</b> INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	1.836	Testada (m):	40,40
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	31	Fração ideal:	0,0299
Área total (m <sup>2</sup> ):	1.867		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m <sup>2</sup> ):	153	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	306	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1983		
<b>Valores de m<sup>2</sup> (R\$):</b>			
- de terreno:	1.706,00		
- da construção:	2.396,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	139.731,00		
- da área não incorporada:	2.360,00		
- da construção:	190.626,00		
Base de cálculo do IPTU:	332.717,00		

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

ALEXANDRE CUNHA SANTANA

ENGENHEIRO CIVIL

2.4 CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS SUB JUDICE

Os imóveis sub judice são as vagas n° 24 e n° 25, situadas no subsolo do Edifício Maison Saint Paul. As vagas estão matriculadas sob os números 64.967 e 64.968 do 18° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 4: Matrícula da vaga n° 24 – matriculada sob n° 64.967

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	folha	<i>[Assinatura]</i>	
64967	01		
São Paulo, 21 de novembro de 1983			
<p><b>IMÓVEL:</b> A VAGA Nº <u>24</u>, localizada no subsolo do EDIFÍCIO -- MAISON SAINT PAUL, à AVENIDA PRESIDENTE GIOVANNI GRONCHI, nº 4.999, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 30,7148m<sup>2</sup>, área comum de 3,5904m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 34,3052m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,3712% no terreno e nas partes comuns do condomínio. (Contribuinte nº 170.048.0003-1 em maior área).</p>			

Figura 5: Matrícula da vaga n° 25 – matriculada sob n° 64.968

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		18.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		de São Paulo	
matrícula	folha	<i>[Assinatura]</i>	
64968	01		
São Paulo, 21 de novembro de 1983			
<p><b>IMÓVEL:</b> A VAGA Nº <u>25</u>, localizada no subsolo do EDIFÍCIO -- MAISON SAINT PAUL, à AVENIDA PRESIDENTE GIOVANNI GRONCHI, nº 4.999, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 30,7148m<sup>2</sup>, área comum de 3,5904m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 34,3052m<sup>2</sup>, cabendo-lhe uma fração ideal de 0,3712% no terreno e nas partes comuns do condomínio. (Contribuinte nº 170.048.0003-1 em maior área).</p>			

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 12: Subsolo - Vagas nº 24 e nº 25

### 3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

#### 3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Para determinar o valor de mercado para venda dos imóveis sub judice, 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 “Valores de Edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP”.

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”.

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

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)

A oferta para venda de box de garagem em edifícios residenciais não é usual, principalmente na região onde está localizado o imóvel sub judice. Seguindo as recomendações normativas, para avaliar o valor de mercado dos imóveis (vagas de garagem), este signatário calculou o valor unitário do apartamento-tipo do condomínio no qual as vagas de garagem estão situadas, aplicando-se o coeficiente de 0,50 sobre a parcela do valor da construção. Essa metodologia está em conformidade com o item VI.9 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP" e com o "Estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos - CAJUFA:2007".

**Figura 6:** Item VI.9 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP

VI.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.

**Figura 7:** Item III.2.11 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – CAJUFA

III.2.11- O unitário relativo à área construída relativa aos pavimentos destinados às garagens coletivas será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor unitário fixado para os demais pavimentos.

Em pesquisa de mercado foram obtidos 5 elementos com características próximas às do apartamento-tipo do condomínio onde se situa a vaga de garagem sub judice. Os elementos amostrais utilizados estão indicados no Apêndice I do Laudo e o cálculo do valor unitário do metro quadrado do apartamento-tipo está indicado no Apêndice II do 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

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

**Fator Oferta = 0,9**

**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 8:** 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 9: 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>

## ALEXANDRE CUNHA SANTANA

## ENGENHEIRO CIVIL

62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

## 3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para determinação das características do imóvel paradigma foram adotadas as características relativas ao apartamento tipo do condomínio onde as vagas estão situadas:

Fator Padrão construtivo do imóvel avaliando (Fc):

$$F_c = 5,075$$

Fator Obsolescência do imóvel avaliando (Fob):

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

$$F_{ob} = 0,20 + 0,3722 \times (1-0,20)$$

$$F_{ob} = 0,498$$

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

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

Dados:

Idade estimada (Ie) = 42 anos

Idade Referencial (Ir) = 60 anos

Idade em % da vida referencial (I%) = 70 %

Estado de Conservação (Ec) = "d"

Coefficiente de Ross/Heideck (K) = 0,3722

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.

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

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

até que todos estivessem dentro do intervalo admissível (+/- 30% em torno da última média). Através do saneamento amostral foi concluído que todos os elementos amostrais estão dentro do intervalo admissível.

### 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:

$$V_{up} = M_{vuhe}$$

$$V_{up} \text{ (setembro/2025)} = R\$ 4.626,13/m^2 \text{ (setembro/2025)}$$

Onde:

$V_{up}$  = Valor Unitário do Paradigma (apartamento tipo situado no condomínio do imóvel avaliando)

$M_{vuhe}$  = Média aritmética dos valores unitários homogeneizados dos elementos da pesquisa.

Como explicado anteriormente, o valor unitário das vagas é determinado aplicando-se o coeficiente de 0,5 sobre a parcela do valor unitário do apartamento referente a sua construção. O percentual do valor referente a construção e o percentual do valor referente ao terreno podem ser obtidos através dos valores venais indicados na certidão de dados cadastrais do Prefeitura Municipal. O cálculo do valor do imóvel está apresentado a seguir:

$$V_{uv} = V_{uap} \times (0,5 \times \%c + \%t)$$

$$V_{uv} = 4.626,13 \times (0,5 \times 0,5841 + 0,4158)$$

$$V_{uv} = R\$ 3.275,05/m^2$$

ALEXANDRE CUNHA SANTANA  
ENGENHEIRO CIVIL

Vuv = Valor unitário das vagas de garagem

Vuap = Valor unitário do apartamento

%c = Percentual do valor que representa a construção (obtido a partir da certidão e dados cadastrais do imóvel)

%t = Percentual do valor que representa o terreno (obtido a partir da certidão e dados cadastrais do imóvel)

### 3.2.5 VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS SUB JUDICE

O valor de mercado dos imóveis sub judice pode ser obtido conforme fórmula a seguir:

$$Vv = Vuv \times Au$$

Onde,

Vv = Valor de mercado de cada vaga

Vuv = Valor unitário das vagas

Au = Área útil de cada vaga

Portanto, o valor mercado de cada um dos imóveis é de:

$$Vv = 3.275,05 \times 12,5$$

$$\mathbf{Vv = R\$ 40.938,17}$$

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

#### 4 CONCLUSÃO

Valor de mercado para venda dos imóveis sub judice (setembro/2025):

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Vaga n° 24, situada no subsolo do Condomínio Edifício Maison Saint Paul (Matrícula 64.967 do 18° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)	R\$ 40.900,00	Quarenta mil e novecentos reais

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Vaga n° 25, situada no subsolo do Condomínio Edifício Maison Saint Paul (Matrícula 64.968 do 18° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)	R\$ 40.900,00	Quarenta mil e novecentos reais

#### 5 ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 22 (vinte e duas) páginas. Consta também dois Apêndices com amostras e cálculos.

São Paulo, 19 de setembro 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> Av. Giovanni Gronchi, 4325  <b>Fonte:</b> 2Ap Imóveis (11) 94590-1950		5	<b>Endereço:</b> Av. Giovanni Gronchi, 4325  <b>Fonte:</b> 2Ap Imóveis (11) 94590-1950	
2	<b>Endereço:</b> Av. Giovanni Gronchi, 4325  <b>Fonte:</b> 7G7 Negócios Imobiliários (11) 96287-0707				
3	<b>Endereço:</b> Av. Giovanni Gronchi, 4499  <b>Fonte:</b> Lopes Elite (11) 96159-0174				
4	<b>Endereço:</b> Av. Giovanni Gronchi, 4499  <b>Fonte:</b> Lopes Elite (11) 96159-0174				

Elemento	PESQUISA			FATOR OFERTA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE ESTIMADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
	Valor (R\$)	Área Útil (m²)	qu (R\$/m²)				
<b>Imóvel Avaliando</b>	-	<b>130,00</b>	-	-	<b>Padrão Médio (méd.)</b>	<b>42</b>	<b>d</b>
Elemento amostral 1	599.999,00	132,00	4.545,45	0,90	Padrão Médio (méd.)	44	d
Elemento amostral 2	680.000,00	137,00	4.963,50	0,90	Padrão Médio (méd.)	44	d
Elemento amostral 3	575.000,00	130,00	4.423,08	0,90	Padrão Médio (méd.)	42	e
Elemento amostral 4	690.000,00	124,00	5.564,52	0,90	Padrão Médio (méd.)	42	d
Elemento amostral 5	750.000,00	167,00	4.491,02	0,90	Padrão Médio (méd.)	44	e

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

**APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO**

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO														
Elemento	FATOR OFERTA			FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO				FATOR DEPRECIACÃO			RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES			
	Fator Oferta	Unitário deduzido 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	-	-	5,075	0,498	0,498	0,498	0,498	0,498	0,498	0,498	0,498	0,498	0,498	
1	4.545,45	0,9	5,075	1,00	0	4.090,90	0,462	1,08	317,41	4.408,31	4.090,90	4.408,31	1,08	
2	4.963,50	0,9	5,075	1,00	0	4.467,15	0,462	1,08	346,60	4.813,76	4.467,15	4.813,76	1,08	
3	4.423,08	0,9	5,075	1,00	0	3.980,77	0,465	1,07	277,16	4.257,92	3.980,77	4.257,92	1,07	
4	5.564,52	0,9	5,075	1,00	0	5.008,06	0,498	1,00	0,00	5.008,06	5.008,06	5.008,06	1,00	
5	4.491,02	0,9	5,075	1,00	0	4.041,92	0,433	1,15	600,65	4.642,57	4.041,92	4.642,57	1,15	
Média	<b>4.797,51</b>					<b>4.317,76</b>				<b>4.626,13</b>	<b>4.317,76</b>	<b>4.626,13</b>		
Desvio padrão	<b>477,89</b>					<b>430,10</b>				<b>301,81</b>	<b>430,10</b>	<b>301,81</b>		
Coef. Var.	<b>9,96%</b>					<b>9,96%</b>				<b>6,52%</b>	<b>9,96%</b>	<b>6,52%</b>		
Superior (+30%)	6.236,77					5.613,09				6.013,96				
Inferior (-30%)	3.358,26					3.022,43				3.238,29				
Cálculo do unitário (médio) = 4.626,13											Intervalo de Confiança de 80% = 194,36			301,81
											Quantidade de Avaliandos (n) = 5			n-1 = 4
											t (n-1, a/2) = 1,440			
											Desvio Pad. (s) = 301,81			
											Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$			
											<b>Avaliação (R\$/m²) = 4.626,13</b>			
											Intervalo inferior = <b>4.431,76</b>			
											Intervalo superior = <b>4.820,49</b>			
											Amplitude = 4,20%			
											<b>Grau de Precisão III</b>			
											<b>Grau de Fundamentação II</b>			

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

22/22