

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL**  
**FORO REGIONAL XI - PINHEIROS - COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

**Processo nº:** 0003704-90.2020.8.26.0011  
**Classe – Assunto:** Cumprimento de Sentença  
**Exequente:** Fernanda Silva Bueno  
**Executado:** GAFISA S/A e outro

**David Skaf Jr.**, Perito Judicial, Engenheiro Civil, CREA/SP 5060778235, IBAPE/SP 1859, nomeado por **Vossa Excelência** vem, com o devido respeito, após todos os estudos e diligências que se fizeram necessários, apresentar a este Digno Juízo o seu:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....</b>	<b>1</b>
1.1.	IMÓVEL MOTIVO.....	1
1.2.	LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	2
<b>2</b>	<b>VISTORIA.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>14</b>
3.1. –	LEVANTAMENTO DE DADOS .....	14
3.2. –	HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE MERCADO .....	18
<b>4</b>	<b>TERMO DE ENCERRAMENTO .....</b>	<b>21</b>

**V.I. = R\$ 350.300,00**  
**(Trezentos e Cinquenta Mil e Trezentos Reais)**


# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

## 1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1. IMÓVEL MOTIVO

Este laudo tem como foco a avaliação do valor do imóvel descrito abaixo através de trecho extraído de sua matrícula de número 149.188, registrada no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

 149.188			<b>3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO</b>	
MATRÍCULA	FICHA	DATA	CÓDIGO (CNS): 11.328-2	
<b>149.188</b>	<b>01</b>	<b>22/06/2016</b>	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	

**IMÓVEL.** - O APARTAMENTO SOB Nº 146A, localizado no 18º pavimento ou 14º andar do BLOCO A – BLOCO CENTRAL, parte integrante do empreendimento denominado “GAFISA HI CENTRO”, situado à Rua Paraná, nº 137, no 6º Subdistrito – Brás, possuindo a área privativa de 66,250m<sup>2</sup>, a área comum de 47,461m<sup>2</sup>, já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem localizada na garagem coletiva, perfazendo a área total de 113,711m<sup>2</sup> e correspondendo à fração ideal de 0,003810 do terreno; cabendo-lhe o direito de uso de 01 (uma) vaga de garagem comum e indeterminada, sujeita ao auxílio de manobrista/garagista, localizada na garagem coletiva do condomínio no térreo, no 1º, 2º, 3º ou 4º pavimentos. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:** 003.028.0128-6 (área maior)

Matrícula do imóvel – Fonte: RI

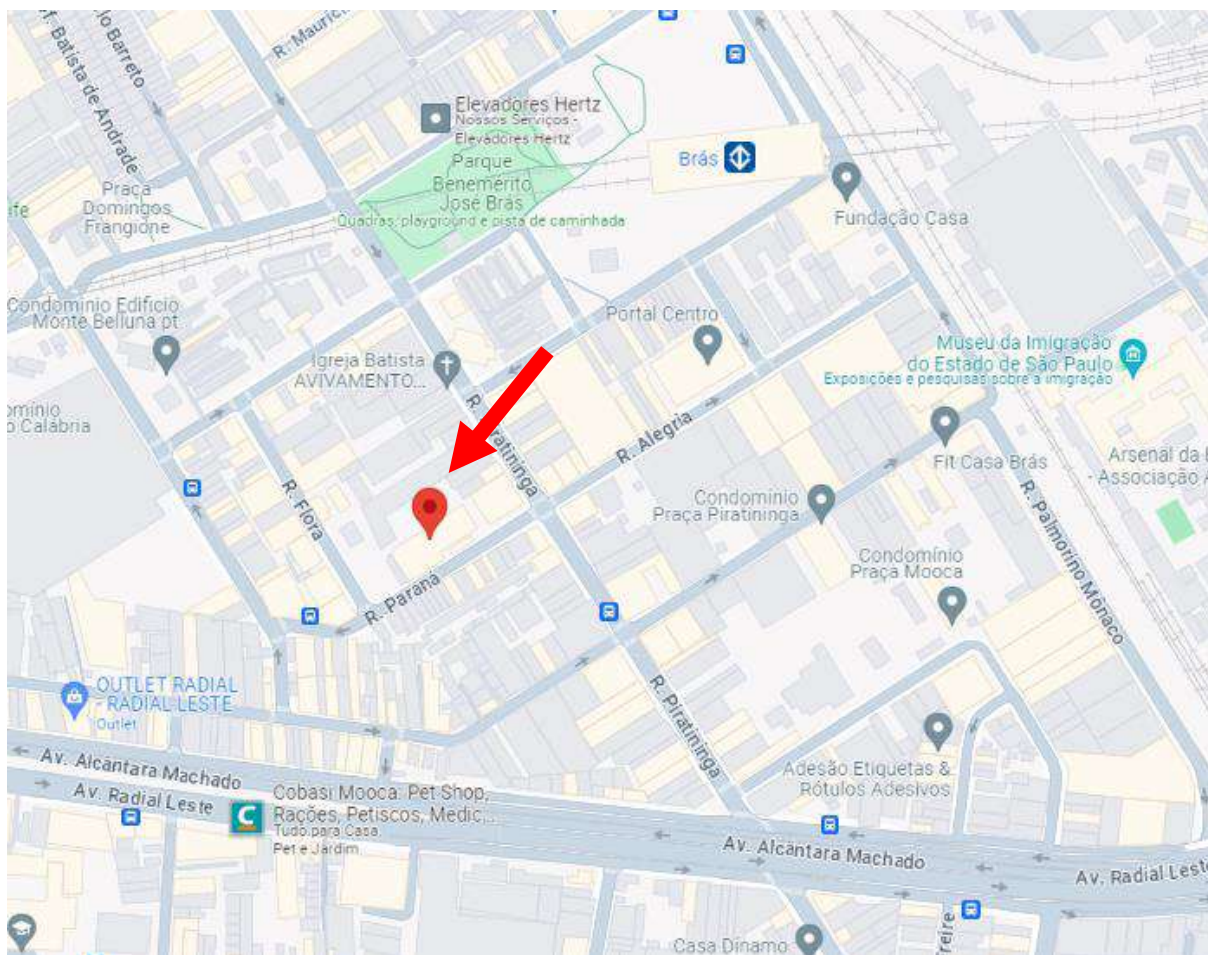
O imóvel está cadastrado na PMSP sob número 003.028.0239-8

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 1.2. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situa-se na Rua Paraná, nº 137 – Edifício Gafisa HI Centro - Apartamento 146A - Brás - São Paulo - SP, conforme imagem abaixo:



Mapa da Região – Fonte: Google Maps

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

A região pode ser descrita pelas suas principais características como “*Região Vertical Mista*” é composta por é composta por edifícios comerciais e residenciais de padrão simples, conforme Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE (*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias*).

O imóvel possui coordenadas de G.P.S. (*Global Positioning System*) **23°33'2.25"S**  
**46°37'5.53"W**.

A imagem aérea da região onde está situado o avaliando:

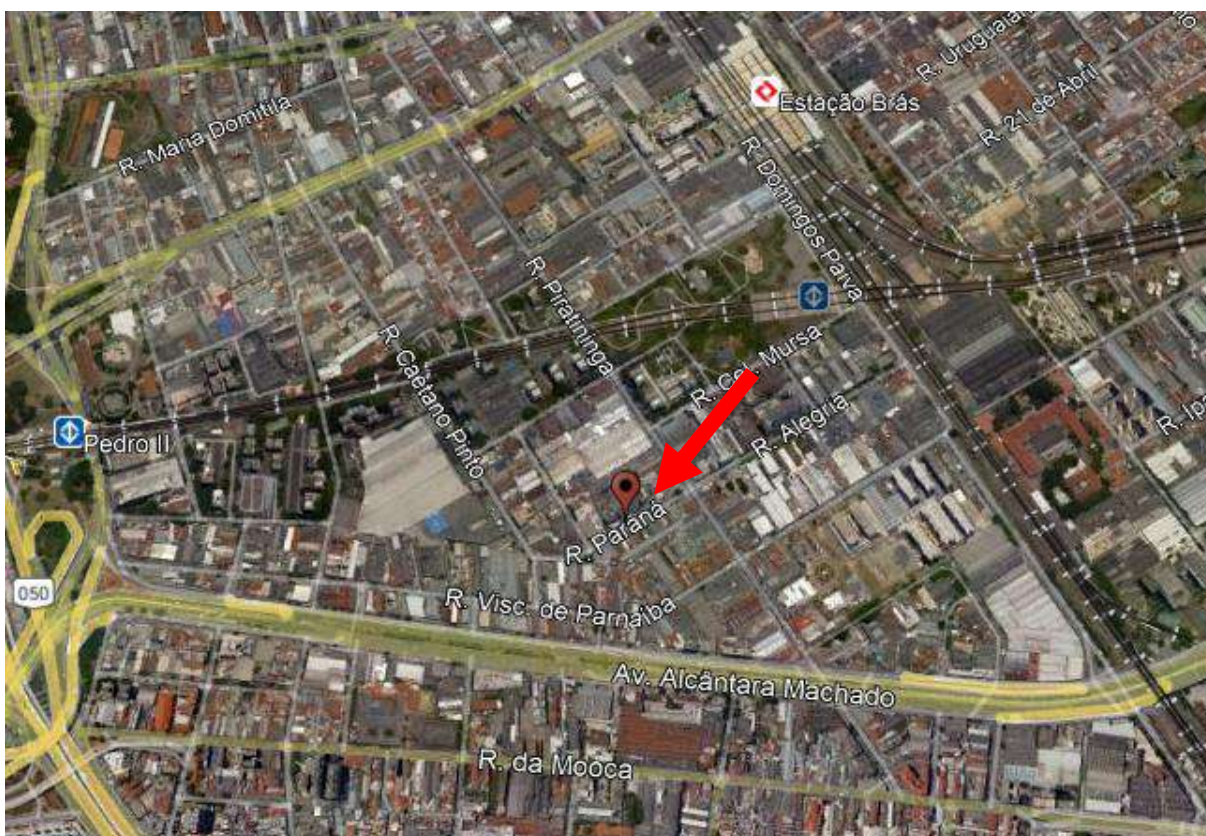


Imagem aérea da Região – Fonte: Google Earth

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

A imagem aérea do edifício onde está situado o avaliando:



Imagem aérea da Região – Fonte: Google Earth

Tel. (11) 3645-3875 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksengenharia.com.br

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

A quadra fiscal obtida através da Prefeitura de São Paulo:



Quadra Fiscal – Fonte: Geosampa PMSP

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 2 VISTORIA

O signatário dirigiu-se ao local com data e hora marcados, verificou as condições do local, estado de conservação e circunvizinhança e procedeu a vistoria conforme demonstrado a seguir:



**FOTO 1.** Fachada do imóvel avaliando.



# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 2. Logradouro.



FOTO 3. Garagem Coletiva.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235



FOTO 4. Área Comum | Piscina.

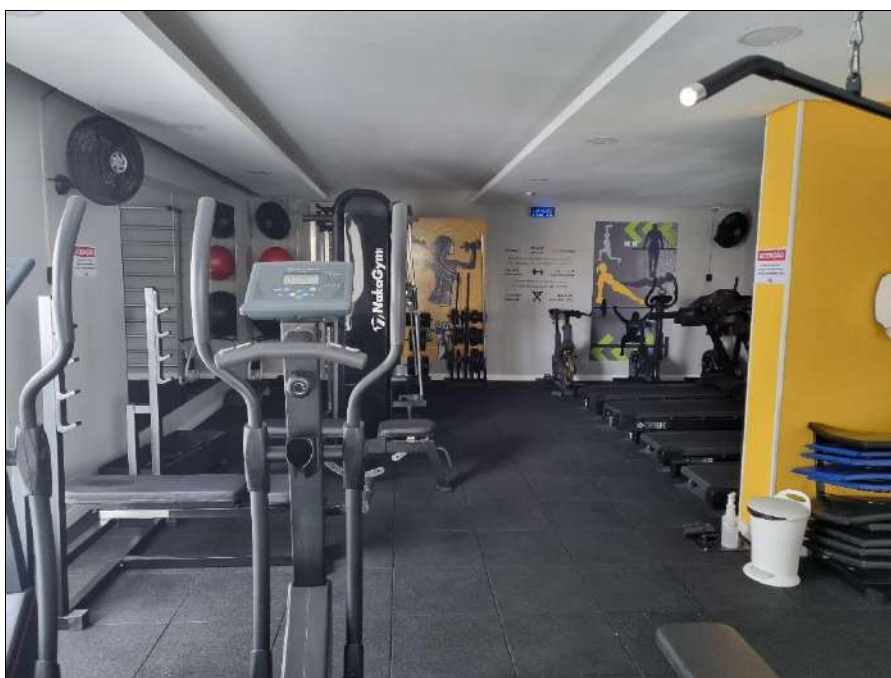


FOTO 5. Área Comum | Academia.

Tel. (11) 3645-3875 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksengenharia.com.br

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 6. Área comum | Churrasqueira.

As imagens a seguir referem-se à área privativa da unidade, demonstrando seu padrão construtivo e estado de conservação:

Tel. (11) 3645-3875 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksengenharia.com.br

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 7. Sala.



FOTO 8. Varanda.

Tel. (11) 3645-3875 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksengenharia.com.br

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 9. Varanda.



FOTO 10. Dormitório.

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



**FOTO 11.** Banheiro.



**FOTO 12.** Cozinha.

Tel. (11) 3645-3875 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksengenharia.com.br

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235



FOTO 13. Área de Serviço.



FOTO 14. Banheiro.

Tel. (11) 3645-3875 / cel. (11) 98358-1771

E-mail: david@ksengenharia.com.br

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

## 3 AVALIAÇÃO

A avaliação é baseada nas orientações contidas nas normas gerais NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 e as orientações gerais dos estudos realizados pelo IBAPE-SP, dos quais é notório o estudo de *“Valores e Edificações de imóveis Urbanos – IBAPE/SP”*.

No presente trabalho será desenvolvido o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por ser o método mais adequado a análise do presente caso.

No Método Comparativo o valor do imóvel, que é o objetivo principal do processo em questão, é obtido através da comparação direta de imóveis disponíveis no mercado, ofertados espontaneamente, sem condições especiais, aproximando-se da realidade do mercado imobiliário.

### 3.1. – LEVANTAMENTO DE DADOS

Primeiramente enquadra-se a edificação no supracitado estudo de valores de edificações do IBAPE/SP, conforme suas características de acabamentos, e demais descrições.



# DAVID SKAF JUNIOR

## Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

O presente imóvel avaliando é classificado como “**Apartamento padrão médio**”, conforme discorre:

Matéria de Edificações

### 1.3.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.




# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

Trata-se de um Apartamento com área privativa de 66,25 m<sup>2</sup> e o mesmo possui o direito de uso de 1 vaga de garagem. Está localizado no 14º andar do Edifício Gafisa HI Centro, construído há 7 anos.

A seguir imagem da fachada do imóvel conforme site da GAFISA:



Fachada do edifício – Fonte: GAFISA  
<https://www.gafisa.com.br/imoveis/residencial/hi-centro-bras>

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

E a planta do apartamento:



Planta do imóvel – Fonte: GAFISA

<https://www.gafisa.com.br/imoveis/residencial/hi-centro-bras>

# DAVID SKAF JUNIOR

## Engenheiro Civil – CREA nº 5060778235

### 3.2. – HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DE MERCADO

Para homogeneizações necessárias foram utilizados 5 (cinco) amostras, todas dentro do mesmo condomínio do avaliando e da mesma metragem (vide Anexo)

Para tornar a mais fidedigna possível a análise de mercado do imóvel avaliando motivo perante as amostras coletadas em campo, utiliza-se da literatura os fatores conforme, resume-se abaixo para melhor entendimento do procedimento:

- Fator Transposição: Utilizado para homogeneizar os valores de metro quadrado das regiões, homogeneizar equivalência de localização;
- Fator Oferta: Elasticidade entre negociações imobiliárias prevista pela Norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de imóveis urbanos.
- Fator Área: Homogeneiza as áreas entre correlações com o avaliando x elementos comparativos.
- Fator Equivalência: Utilizado para homogeneizar as amostras quanto ao padrão construtivo
- Fator Idade e conservação: Utilizado para homogeneizar o estado de conservação dos imóveis

A seguir é apresentada a tabela de homogeneização:

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

HOMOGENEIZAÇÃO						
Elemento	1	2	3	4	5	Legenda
VU/m <sup>2</sup>	R\$ 7.532,08	R\$ 7.532,08	R\$ 7.849,06	R\$ 8.150,94	R\$ 8.226,42	F.f. = Fator Oferta
F.f.	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	F.t. = Fator Transposição
F.t.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.ar. = Fator Área
F.ar.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.e. = Fator Equivalência
F.e.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.l.c. = Fator idade e Conservação
F.l.c.	0,7532	0,7532	0,7532	0,7398	0,7398	F.v. = Fator Vaga de Garagem
F.v.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
VU/m <sup>2</sup> (Hom.)	R\$ 5.106,08	R\$ 5.106,08	R\$ 5.320,97	R\$ 5.427,28	R\$ 5.477,54	
Somatório=	R\$	26.437,95		Média Geral=	R\$	5.287,59
Valor unitário Homogeneizado	R\$	5.287,59				
Lim. Inferior (-30%)	R\$	3.701,31				
Lim. Superior (-30%)	R\$	6.873,87				
VALOR FINAL						
Área Privativa (em m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup>		Total - Área Privativa			
66,25 m <sup>2</sup>	R\$ 5287,59 /m <sup>2</sup>		R\$ 350.302,84			
VALOR TOTAL						
R\$ 350.300,00						

Homogeneizando- se com todos os fatores, encontramos os seguintes resultados:

- Média saneada (q): R\$ 5.287,59/m<sup>2</sup>
- Limite inferior: R\$ 3.701,31/m<sup>2</sup>
- Limite superior: R\$ 6.873,87/m<sup>2</sup>

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

Todos os elementos estão dentro dos limites pré-estabelecidos (máximo e mínimo) de acordo com as normas adotadas. Assim, obtemos o valor unitário homogeneizado pelos fatores supramencionados:

- **Valor Unitário (q):** R\$ 5.287,59/m<sup>2</sup>

Em posse do valor unitário homogeneizado (q) e da Área privativa (Ap), obtemos o valor final através de multiplicação simples:

- **Ap=** 66,25 m<sup>2</sup> (Área privativa do apartamento)
- **q=** R\$ 5.287,59/m<sup>2</sup> (Valor unitário homogeneizado)

$$V.I. = Ap \times q$$

$$V.I. = 66,25m^2 \times R\$ 5.287,59/m^2$$

$$V.I. = R\$ 350.302,84$$

Ou em números redondos:

**V.I. = R\$ 350.300,00**  
**(Trezentos e Cinquenta Mil e Trezentos Reais)**

# DAVID SKAF JUNIOR

Engenheiro Civil – CREA n° 5060778235

## 4 TERMO DE ENCERRAMENTO

O perito coloca-se ao inteiro dispor deste digno juízo para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Consta também de Anexo contendo Pesquisa de Valores Unitários e Homogeneização dos Elementos.

São Paulo/SP, 4 de março de 2024



---

### Eng.º David Skaf Jr.

- ✓ Graduado em Engenharia Civil pela UNICAMP (CREA-SP: n° 5060778235)
- ✓ MBA em *Real Estate* pela Escola Politécnica da USP
- ✓ Pós-graduado em Direito Imobiliário pela UNISECOVI
- ✓ Pós-graduado em Negócios Imobiliários pela FAAP
- ✓ Extensão em Marketing e Negócios pela *School of Business* da SUNY
- ✓ Extensão em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE, RICS e UFSC.
- ✓ Membro titular do IBAPE/SP n° 1.859
- ✓ Membro titular do IBRADIM
- ✓ Certificado de Qualificação Profissional em Engenharia de Avaliações pelo IBAPE NACIONAL.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### CADASTRO

<b>Endereço:</b>	Rua Paraná	<b>nº</b>	137
<b>Apartamento:</b>	146 A	<b>CEP:</b>	03041-010
<b>Condomínio:</b>	Gafisa HI Centro	<b>Bairro:</b>	Brás
<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>U.F.</b>	SP

### FACHADA DO IMÓVEL



### AVALIAÇÃO

#### VALOR DE MERCADO

R\$ 350.300,00

### QUADRO DE ÁREAS

#### APARTAMENTO (m²)

<b>Área Privativa:</b>	66,25	m²
<b>Área Comum:</b>	47,46	m²
<b>Fração ideal:</b>	0,381	%
<b>Área total:</b>	113,71	m²

#### VAGA MATRICULA INDIVIDUALIZADA

<b>Área Privativa:</b>	0	m²
<b>Área Comum:</b>	0	m²
<b>Fração ideal:</b>	0	%
<b>Área total:</b>	0	m²

#### TOTAIS

<b>Área Privativa:</b>	66,25	m²	<b>Fração ideal:</b>	<b>0,381</b>	%
<b>Área Comum:</b>	47,46	m²	<b>Área total:</b>	<b>113,71</b>	m²

### DATA

São Paulo/SP, 4 de março de 2024



**CARACTERÍSTICAS**

<b>Padrão construtivo:</b>		Padrão Médio C/ Elevador	
<b>Idade aparente:</b>	7	<b>Estado de conservação:</b>	Necessitando de Reparos Simples a Importantes
<b>Ocupação:</b>	-	<b>Uso:</b>	Residencial
<b>Tipo:</b>	Apartamento	<b>Andar:</b>	14º
<b>Nº de vagas:</b>	1	<b>Tipo</b>	Indeterminada
<b>Possui elevador</b>	S	<b>Quantos elevadores?</b>	3
<b>nº de pavimentos</b>	20	<b>Unidades por andar</b>	12

**MELHORAMENTOS**

<b>Rede de Água:</b>	S	<b>Coleta de Lixo:</b>	S
<b>Rede de Esgoto:</b>	S	<b>Transporte Coletivo:</b>	S
<b>Energia Elétrica:</b>	S	<b>Comércio:</b>	S
<b>Iluminação Pública:</b>	S	<b>Agência Bancária:</b>	S
<b>Telefonia:</b>	S	<b>Escola:</b>	S
<b>Pavimentação:</b>	S	<b>Hospital:</b>	S
<b>Guias e Sargetas:</b>	S	<b>Segurança:</b>	S
<b>Gás:</b>	S	<b>Lazer:</b>	S

S=Sim N=Não

**IMPLANTAÇÃO**

<b>Área de terreno:</b>	2.428	<b>m²</b>	<b>Geometria:</b> Irregular
<b>Frente:</b>	-	<b>m</b>	<b>Posicionamento:</b> Meio de quadra
<b>Fração ideal:</b>	0,381	<b>%</b>	<b>Topografia:</b> Plano
			<b>Consistência:</b> Seco

**OCUPAÇÃO**

Sim: \_\_\_\_\_
 Não: \_\_\_\_\_ **X**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### FICHA

VISTORIA INTERNA

Sim:  Não:

P/ Não, porque?

### CONDOMÍNIO

Salão de Festas:	S	Quadra poliesportiva:	N
Salão de jogos:	S	Campo de futebol:	N
Fitness:	S	Sauna:	N
Pet care:	N	Espaço de convivência:	S
Lavanderia coletiva:	N	Quadra de tênis:	N
Piscina:	S	Forno a lenha:	N
Churrasqueira:	S	Outros:	N

S=Sim N=Não

### ACABAMENTOS e DIVISÕES

Dependência	QTD	Piso	Parede	Teto	Esquadria
Dormitórios	1	Cerâmico	Revestida e Pintada	Revestida e Pintada	Ferro
Banheiro	2				
Dormitório de empregada	0				
Sala de TV	0				
Living	1				
Dorm Empregada	0				
Banheiro empregada	0				
Área de serviços	1				
Cozinha	1				
Lavabo	0				
Varanda	1				



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## MATRÍCULA

**149.188**

3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

## IPTU

**003.028.0239-8**

SQL Contribuinte

## CONCLUSÃO

Avaliação válida para o apartamento 146A, situado no 14º andar do Edifício GAFISA HI CENTRO, situado na Rua Paraná, 137 - Brás - São Paulo / SP.

### QUADRO DE ÁREAS:

- Área privativa: 66,25 m<sup>2</sup>;
- Área comum: 47,46 m<sup>2</sup>;
- Área total: 113,71 m<sup>2</sup>;
- Fração ideal: 0,381 %.

Avaliação realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a determinação de valor de venda do imóvel relativo ao escopo deste parecer.

*David Skaf*



Responsável:

**Eng.º David Skaf Junior**

Crea:

**5060778235**

Empresa:

**KS Engenharia de Avaliações e Perícias Ltda.**

Data:

**São Paulo/SP, 4 de março de 2024**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**PESQUISA IMOBILIÁRIA**

**AMOSTRA 1**

[https://www.vivareal.com.br/immob/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-paragem-67m2-venda-R\\$499000-id-2673055591/](https://www.vivareal.com.br/immob/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-paragem-67m2-venda-R$499000-id-2673055591/)

<b>Tipo</b>	Apartamento		<b>Uso:</b>	Residencial		
<b>Fonte/Imobiliária:</b>	SASSO IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO		<b>Tel.:</b>	(11) 98433-6683	<b>Cód.:</b>	4390
<b>Endereço:</b>	Rua Paraná 137					
<b>Bairro:</b>	Brás	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>U.F.:</b>	SP	
<b>Padrão:</b>	Padrão Médio C/ Elevador		<b>Andar:</b>	3º		
<b>Idade:</b>	7	<b>Conservação:</b>	Regular			
<b>Área Privativa:</b>	66,25 m²	<b>Valor de venda:</b>	R\$ 499.000,00	<b>Vu/m²</b>	7.532,08	
<b>Status</b>	Oferta			<b>Vagas</b>	1	
<b>Descrição</b>						
Apartamento						



**AMOSTRA 2**

[https://www.vivareal.com.br/immob/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-paragem-65m2-venda-R\\$499000-id-2608540051/](https://www.vivareal.com.br/immob/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-paragem-65m2-venda-R$499000-id-2608540051/)

<b>Tipo</b>	Apartamento		<b>Uso:</b>	Residencial		
<b>Fonte/Imobiliária:</b>	CURATOLO IMÓVEIS		<b>Tel.:</b>	(11) 99994-5590	<b>Cód.:</b>	FIL002
<b>Endereço:</b>	Rua Paraná 137					
<b>Bairro:</b>	Brás	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>U.F.:</b>	SP	
<b>Padrão:</b>	Padrão Médio C/ Elevador		<b>Andar:</b>	2º		
<b>Idade:</b>	7	<b>Conservação:</b>	Regular			
<b>Área Privativa:</b>	66,25 m²	<b>Valor de venda:</b>	R\$ 499.000,00	<b>Vu/m²</b>	7.532,08	
<b>Status</b>	Oferta			<b>Vagas</b>	1	
<b>Descrição</b>						
Apartamento						



**AMOSTRA 3**

[https://www.vivareal.com.br/immob/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-paragem-68m2-venda-R\\$520000-id-2691815180/](https://www.vivareal.com.br/immob/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-paragem-68m2-venda-R$520000-id-2691815180/)

<b>Tipo</b>	Apartamento		<b>Uso:</b>	-		
<b>Fonte/Imobiliária:</b>	BOM SUCESSO IMÓVEIS		<b>Tel.:</b>	(11) 2671-2727	<b>Cód.:</b>	AP2710
<b>Endereço:</b>	Rua Paraná 137					
<b>Bairro:</b>	Brás	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>U.F.:</b>	SP	
<b>Padrão:</b>	Padrão Médio C/ Elevador		<b>Andar:</b>	10º		
<b>Idade:</b>	7	<b>Conservação:</b>	Regular			
<b>Área Privativa:</b>	66,25 m²	<b>Valor de venda:</b>	R\$ 520.000,00	<b>Vu/m²</b>	7.849,06	
<b>Status</b>	Oferta			<b>Vagas</b>	1	
<b>Descrição</b>						
Apartamento						



**AMOSTRA 4**

[https://www.vivareal.com.br/immob/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-paragem-67m2-venda-R\\$540000-id-2687886714/](https://www.vivareal.com.br/immob/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-paragem-67m2-venda-R$540000-id-2687886714/)

<b>Tipo</b>	Apartamento		<b>Uso:</b>	Residencial		
<b>Fonte/Imobiliária:</b>	HAUS TARGET		<b>Tel.:</b>	(11) 98799-4921	<b>Cód.:</b>	893880866
<b>Endereço:</b>	Rua Paraná 137					
<b>Bairro:</b>	Brás	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>U.F.:</b>	SP	
<b>Padrão:</b>	Padrão Médio C/ Elevador		<b>Andar:</b>	11º		
<b>Idade:</b>	7	<b>Conservação:</b>	Entre Nova e Regular			
<b>Área Privativa:</b>	66,25 m²	<b>Valor de venda:</b>	R\$ 540.000,00	<b>Vu/m²</b>	8.150,94	
<b>Status</b>	Oferta			<b>Vagas</b>	1	
<b>Descrição</b>						
Apartamento						



**AMOSTRA 5**

[https://www.vivareal.com.br/immob/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-paragem-64m2-venda-R\\$545000-id-2649694456/](https://www.vivareal.com.br/immob/apartamento-2-quartos-bras-zona-leste-sao-paulo-com-paragem-64m2-venda-R$545000-id-2649694456/)

<b>Tipo</b>	Apartamento		<b>Uso:</b>	Residencial		
<b>Fonte/Imobiliária:</b>	QUINTO ANDAR VENDAS		<b>Tel.:</b>	(11) 3230-4186	<b>Cód.:</b>	S893160393
<b>Endereço:</b>	Rua Paraná 137					
<b>Bairro:</b>	Brás	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>U.F.:</b>	SP	
<b>Padrão:</b>	Padrão Médio C/ Elevador		<b>Andar:</b>	5º		
<b>Idade:</b>	7	<b>Conservação:</b>	Entre Nova e Regular			
<b>Área Privativa:</b>	66,25 m²	<b>Valor de venda:</b>	R\$ 545.000,00	<b>Vu/m²</b>	R\$	8.226,42
<b>Status</b>	Oferta			<b>Vagas</b>	1	
<b>Descrição</b>						
Apartamento						



**HOMOGENEIZAÇÃO**

Elemento	1	2	3	4	5	Legenda
VU/m <sup>2</sup>	R\$ 7.532,08	R\$ 7.532,08	R\$ 7.849,06	R\$ 8.150,94	R\$ 8.226,42	F.f. = Fator Oferta
F.f	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	0,9000	F.t. = Fator Transposição
F.t.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.ar. = Fator Área
F.ar.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.e. = Fator Equivalência
F.e.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	F.i.c. = Fator Idade e Conservação
F.i.c.	0,7532	0,7532	0,7532	0,7398	0,7398	F.v. = Fator Vaga de Garagem
F.v.	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	
VU/m <sup>2</sup> (Hom.)	R\$ 5.106,08	R\$ 5.106,08	R\$ 5.320,97	R\$ 5.427,28	R\$ 5.477,54	

Somatório=	R\$ 26.437,95	Média Geral=	R\$ 5.287,59
Valor unitário Homogeneizado	R\$ 5.287,59		
Lim. Inferior (-30%)	R\$ 3.701,31		
Lim. Superior (-30%)	R\$ 6.873,87		

**VALOR FINAL**

Área Privativa (em m <sup>2</sup> )	Valor/m <sup>2</sup>	Total - Área Privativa
66,25 m <sup>2</sup>	R\$ 5287,59 /m <sup>2</sup>	R\$ 350.302,84

**VALOR TOTAL**

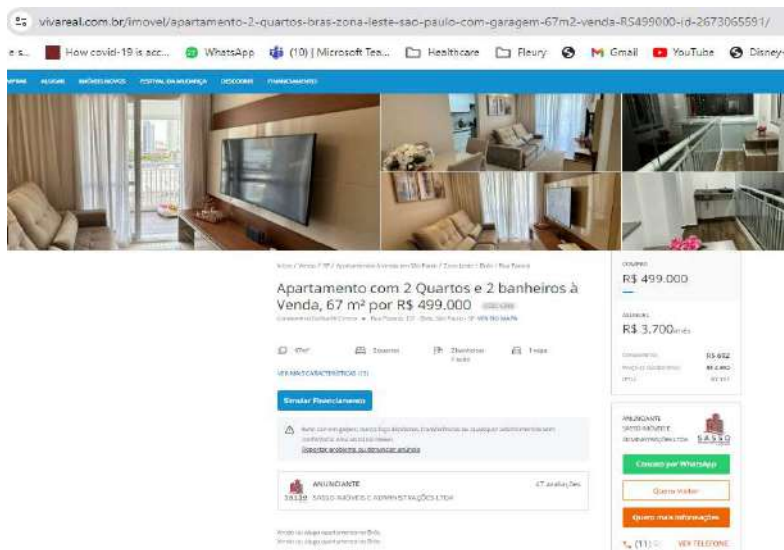
**R\$ 350.300,00**

**DATA**

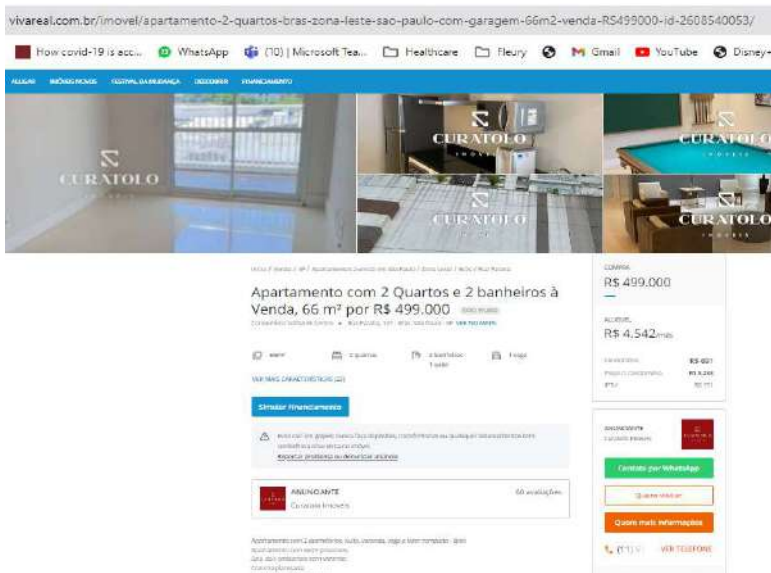
São Paulo/SP, 4 de março de 2024

**AMOSTRAS**

1

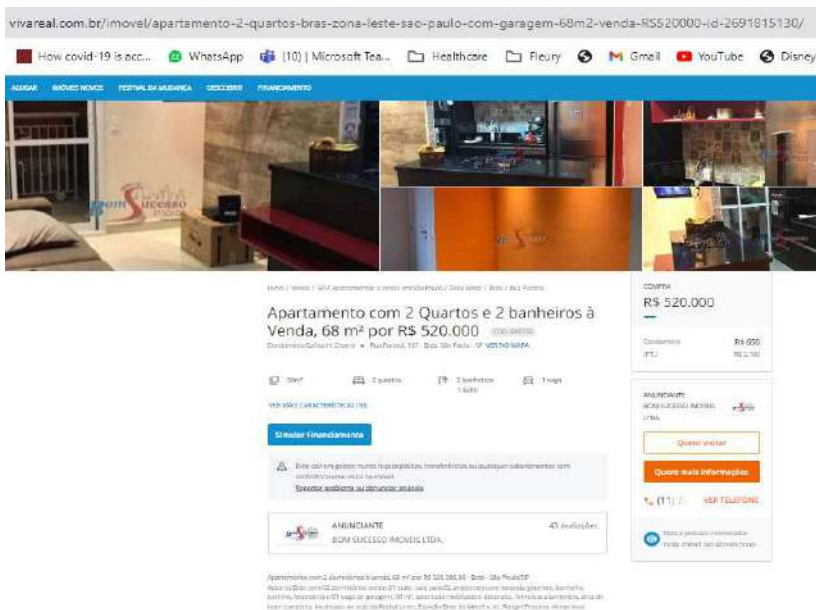


2

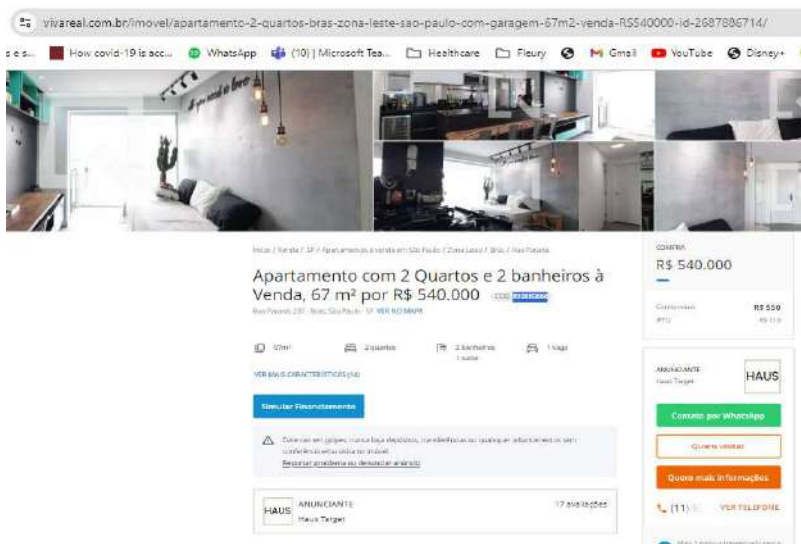


**AMOSTRAS**

3



4



**AMOSTRAS**

5

