



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

**Exmo.(a) Doutor(a). Juiz(a) de Direito da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Cidade e Estado de São Paulo.**

1

**Autos nº 1055110-02.2016.8.26.0100**

**Pamella M. F. Ferreira Siqueira**, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.<sup>a</sup>, nomeada nos autos da ação de Dissolução e Liquidação de Sociedade - Dissolução, promovida pelo **FCA Fiat Chrysler Automóveis Brasil Ltda** em face de **Oslam Distribuidora de Veículos Ltda. e outro**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.<sup>a</sup> suas conclusões, consubstanciadas no presente

### **Laudo Judicial**

Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. Ferreira Siqueira  
Cau/SP A 53213-4  
Ibape/SP, nº 1636  
Pós-Graduada em Avaliações e Perícias-Ibape/Faap



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Resumo

A signatária conclui o valor de venda de mercado do imóvel localizado na Rua Nova Timboteua nº 218, Vila Nova Paulicéia, situado no perímetro urbano do Município de São Paulo, registrado na matrícula nº 105.814 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Fachada da unidade avaliada.



**VALOR DE MERCADO - Matrícula 105.814**  
**R\$ 1.510.000,00**  
**(Um milhão e quinhentos e dez mil reais)**  
**Válido para maio/2025**



Arq.<sup>a</sup> Pamela M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 1. Considerações iniciais

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua Nova Timboteua nº 218, Vila Nova Paulicéia, Vila Nova Paulicéia, situado no Município de São Paulo - SP, válido para maio de 2025.

Através do despacho de fl. 1455 a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 16 de abril de 2025, e a vistoria foi acompanhada pelo Sr. Leandro Simões Habbib, da parte Executada e não houve acompanhamento pela parte Autora.

Para a realização da presente avaliação foi considerado pela signatária os seguintes documentos: Matrículas nº 105.814 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (juntada às fls. 418 a 425 dos autos) e demais informações coletadas *in-loco*.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 2. Perícia

### 2.1 Características gerais da microrregião

#### 2.1.1 Localização

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se entre a Rua Nova Timboteua n° 218, Vila Nova Paulicéia, Vila Nova Paulicéia, situado no Município de São Paulo – SP.

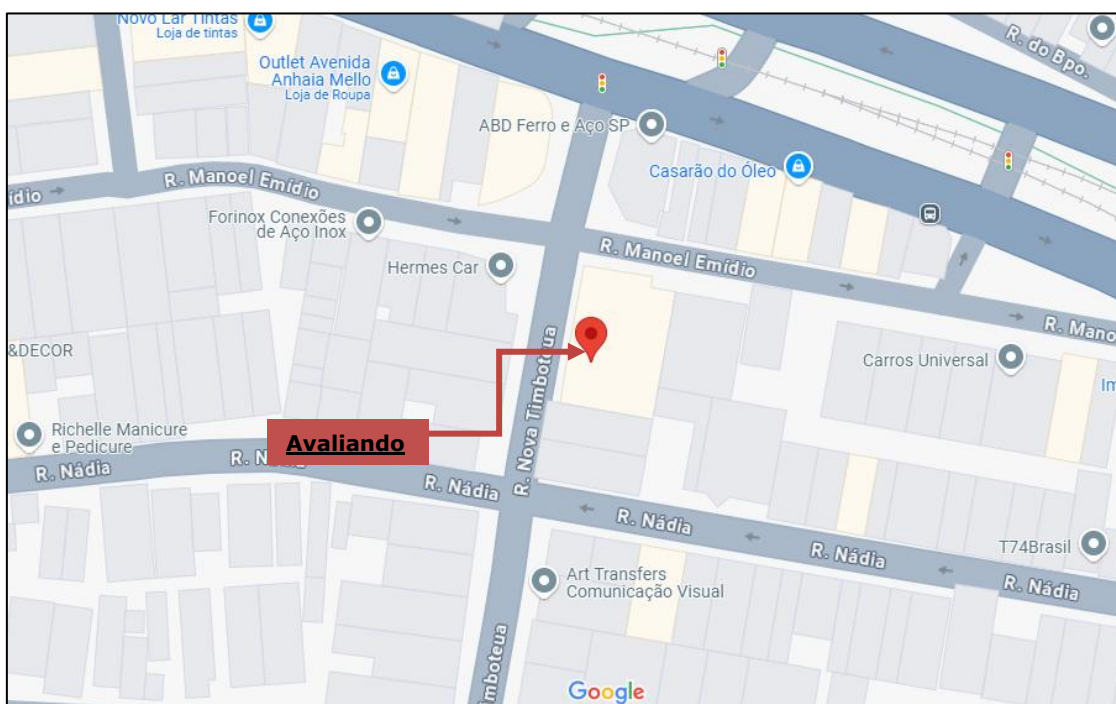


Imagem 01: Vista da localização do imóvel google maps



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia



Imagem 02: Localização pelo mapa do google satélite



Imagem 03: Localização pela planta de quadra da Prefeitura Municipal de São Paulo

Setor 118 - Quadra 134 - Lote 0190.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

### 2.1.2 Zoneamento

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo – SP, o imóvel possui um zoneamento conforme será demonstrado abaixo:

**ZONEAMENTO** – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbada (ZEU): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;



Imagem 04: Dados do zoneamento emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo – SP



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R NOVA TIMBOTEUA,218 SQL: 118.134.0190-9

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZEU	ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA	0000	L 18177/2024
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0006	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Imagem 05: Imóvel localizado em Zona ZEU conforme informações da Prefeitura Municipal de São Paulo – SP

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m <sup>2</sup> )	20

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEU	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.


NA = Não se Aplica

Imagem 06: Imóvel localizado em Zona ZEU conforme informações da Prefeitura Municipal de São Paulo – SP



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

O número do contribuinte 118.134.0190-9, presente na matrícula nº 105.814 dos autos possibilitou realizar a consulta e obter informações no site da Prefeitura para confirmação do endereço, da área de terreno e da área construída do presente imóvel.



**PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FAZENDA

### IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
118.134.0190-9	2025	01	01/01/2025

**Situação: Ativa**

**Local do Imóvel:**  
R NOVA TIMBOTEUA, 218  
CEP 03267-110  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R NOVA TIMBOTEUA, 218  
CEP 03267-110

**Contribuinte(s):**  
CPF 178.404.448-22      LEANDRO SIMOES HABIB

**Mensagens:**  
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

<p><b>Dados cadastrais do terreno:</b></p> <p>Área incorporada (m²): 230 Área não incorporada (m²): 0 Área total (m²): 230 Testada (m): 10,00</p>	<p><b>Dados cadastrais da construção:</b></p> <p>Área construída (m²): 324 Área ocupada pela construção (m²): 230 Ano da construção corrigido: 2010 Padrão da construção: 3-B Uso: comercial</p>
---	--

**Demonstrativo de cálculo:**

**BASES DE CÁLCULO (R\$):**

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES			BASE DE CÁLCULO	FATOR		
CONSTRUIDA 324	CONSTRUÇÃO 2.159,00	OBSOLESC 0,8800				CONSTRUÇÃO 615.575,00	ESPECIAL 1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 230	TERRENO 614,00	PROFUND 1,0000	TIPO TERR 1,0000	CONDOMIN 1,0000	FRAÇÃO IDEAL 1,0000	TERR INCORPORADO 141.220,00	ESPECIAL 1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP	TERRENO	PROFUND	TIPO TERR	CONDOMIN	FRAÇÃO IDEAL	TERR 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	
756.795,00	0,015	-586,41	10.765,51	1,000000	-2.407,51	8.358,00	= (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 CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
8.358,00	0,00	0,00	8.358,00	25/02/2025

Imagem 07: Imóvel localizado em Zona ZEU conforme informações da Prefeitura Municipal de São Paulo – SP



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

### 2.1.3 Melhoramentos públicos

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

### 2.1.4 Atributos do local

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda média e média alta.

Na região constatou-se a predominância de imóveis residenciais horizontais, cujos padrões construtivos são médios e alguns condomínios verticais.

A ocupação comercial é diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, salão de festas infantil, dentre outros, localizados em logradouros adjacentes.

## 2.2 Da unidade avalianda

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 01 (uma) diligência ao imóvel.

A diligência foi realizada às 14:30hs do dia 16.04.25, não houve a presença de representantes pela parte Autora e pela parte dos Réus houve o acompanhamento do Sr. Leandro Simões Habbib, proprietário do imóvel no dia da vistoria.

### 2.2.1 Do terreno

A matrícula nº 105.814, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, descreve:

Uma casa situada na Rua Nova Timboteua nº 218 e seu respectivo terreno, lote 15 da quadra E, da Vila Nova Paulicéia, no 26º Subdistrito da Vila Prudente, distante 22,85mda esquina da Rua Nova Timboteua com a Rua D, no lado par da Rua Nova Timboteua, para a qual mede 10,00m de frente por 23,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando assim uma área de **230,00** metros quadrados. Confrontando do lado direito de quem da rua o defronta, com o prédio nº 212, do lado esquerdo com o prédio nº 226, ambos com frente para a Rua Nova Timboteua, e nos fundos confronta com o prédio nº 174 da Rua Manoel Emídio.

### 2.2.2 Benfeitorias

Na matrícula nº 105.814 consta na inicial uma Casa, sem informações da área construída, na vistoria foi verificado a existência um galpão médio usado como loja de veículos de benfeitorias no terreno da presente avaliação.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Não foi apresentado a perita judicial projetos aprovados das construções constatou-se as seguintes edificações:

1. Galpão comercial;

<b>Ambientes</b>	<b>Medidas estimadas</b>	<b>Área equivalente</b>
Galpão	230,00	295,80
Mezanino	94,00	
<b>Total</b>	<b>324,00</b>	

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

▪ **Galpão**

**Galpão**

piso: cerâmico;  
paredes: revestidas com argamassa e pintura látex;  
forro: telha metálica e telha policarbonato;  
caixilhos: não há;  
porta: ferro e telha metálica.

**Café**

piso: cerâmico;  
paredes: revestidas com azulejo;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: não há;  
porta: não há.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

### **Cozinha**

piso: cerâmico;  
paredes: revestidas com azulejo;  
forro: laje, revestida com argamassa e pintura látex;  
caixilhos: não há;  
porta: madeira.

### **Banheiro 1 / 2**

piso: cerâmico;  
paredes: revestidas com azulejo;  
forro: gesso;  
caixilhos: não há;  
porta: madeira.

### **Mezanino - escritório**

piso: cerâmico;  
paredes: revestidas com argamassa e pintura látex, detalhes em gesso;  
forro: gesso;  
caixilhos: alumínio com vidros tipo correr.  
porta: madeira

## **2.2.3 Vistoria**

A signatária diligenciou ao imóvel avaliando, obtendo fotografias, as quais, a seguir, serão apresentadas, todas precedidas por cabeçalhos explicativos dos temas nelas enfocados, lembrando que referidas fotos retratam tão somente a atual situação do local, observadas em 16 de abril de 2025.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 01: Vista do acesso pela Rua Nova Timboteua, onde se encontra o imóvel avaliando.



Foto 02: Outra vista do acesso pela Rua Nova Timboteua, onde se encontra o imóvel avaliando.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 03: Vista da identificação nominal do logradouro Rua Nova Timboteua, que dá acesso ao imóvel avaliando.



14

FOTO 04: Vista da fachada do imóvel avaliando.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA SIQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2025 às 16:28, sob o número WJMJ25411655250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1055110-02.2016.8.26.0100 e código MdkmVCMW.

FOTO 05: Vista da identificação numérica do imóvel avaliando.



FOTO 06: Vista do galpão loja do imóvel avaliando.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 07: Outra vista do galpão loja do imóvel avaliando.



FOTO 08: Outra vista do galpão loja do imóvel avaliando.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 09: Outra vista do galpão loja do imóvel avaliando.



FOTO 10: Outra vista do galpão loja do imóvel avaliando.



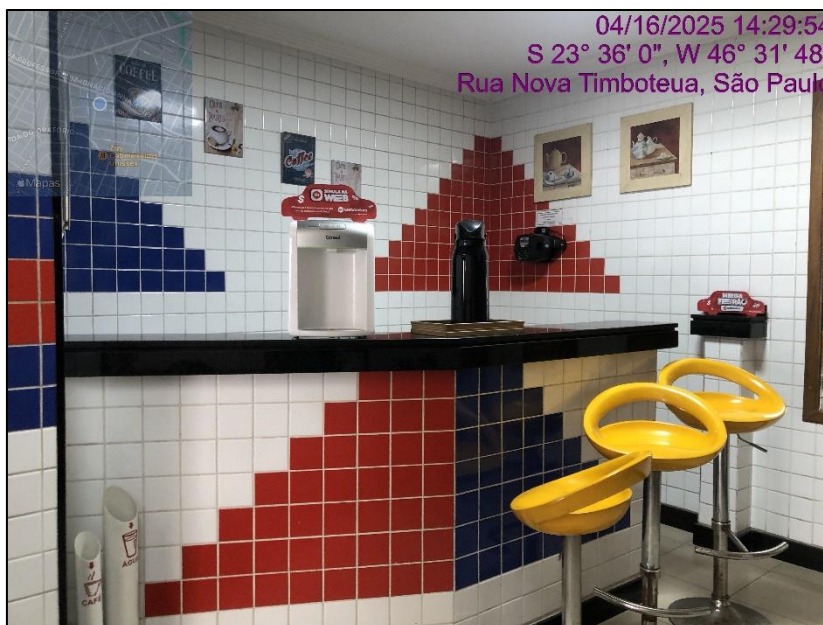


Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 11: Vista da cobertura do galpão loja do imóvel avaliando.



FOTO 12: Vista da área de café loja da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 13: Outra vista da área de café loja da unidade avalianda.



FOTO 14: Vista da cozinha da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 15: Outra vista da cozinha da unidade avalianda.



FOTO 16: Outra vista da cozinha da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 17: Vista dos banheiros da unidade avalianda.



FOTO 18: Outra vista do banheiro da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 19: Outra vista do banheiro da unidade avalianda.



FOTO 20: Vista da escada de acesso ao mezanino unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 21: Vista do galpão, área de loja da unidade avalianda.



FOTO 22: Vista do mezanino da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA SIQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2025 às 16:28, sob o número WJMJ25411655250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1055110-02.2016.8.26.0100 e código MdkmVCmMW.

FOTO 23: Vista do mezanino escritório da unidade avalianda.



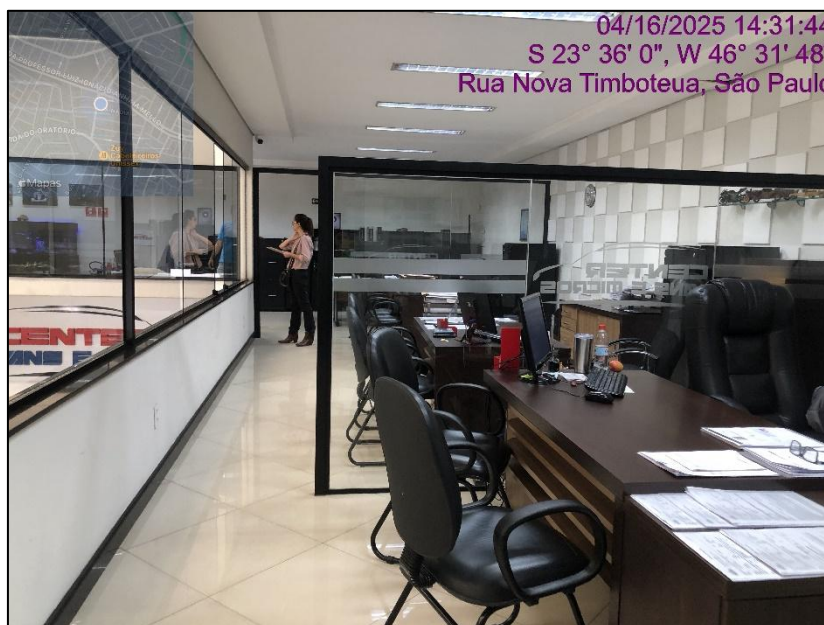
FOTO 24: Outra vista do mezanino escritório da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

FOTO 25: Outra vista do mezanino escritório da unidade avalianda.





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

### 3. Metodologia de avaliação

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006/2017/2019”.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta.



Arq.<sup>a</sup> Pamela M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

Localização  
Tipo do Imóvel  
Dimensões  
Topografia  
Situação

Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Foram testados diversos fatores de ajustes que poderiam ser importantes, tais como: localização das amostras fora ou dentro de condomínio fechado.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de o imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.
- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, foi adotada a base de cálculo do valor do m<sup>2</sup> do terreno informada no IPTU do avaliando em relação aos elementos pesquisados.
- **Fator Área:** Elementos comparativos corrigidos em função da área, observando-se as prescrições do “Curso de engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antônio Abunahman, 2<sup>a</sup> Edição, Editora PINI:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área avaliando}}\right)^{1/4} \longrightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor que 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área avaliando}}\right)^{1/8} \longrightarrow \text{quando a diferença entre as área do comparativo e do avaliando for maior que 30\%}$$

Para determinação das construções, será aplicado os critérios dos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -2002/2006/2017/2019” que é a determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

o valor do imóvel, que será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006/2017/2019”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “3.3 – GALPÃO PADRÃO MÉDIO – LIMITE MÉDIO”, adotando-se o valor unitário igual a 1,659.

**V. TABELA DE COEFICIENTES**

Grupo	Validade dos Índices <sup>a</sup>	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Protetário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,866	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

<sup>a</sup> O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

IMAGEM 04: Tabela de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP.

Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação): A depreciação será calculada por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

O coeficiente de depreciação (Foc – fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação) é obtido através da seguinte equação:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke;

O fator “K” é obtido da tabela de Estado de Conservação.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
A	Novo
B	Entre Novo e Regular
C	Regular
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
E	Necessitando de Reparos Simples
F	Necessitando de Reparos Simples a Importantes
G	Necessitando de Reparos Importantes
H	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor
I	Edificação sem Valor

30

Com base na vistoria realizada no imóvel em 16.04.25 e nas informações verificadas no local, o imóvel em questão pode classificar-se com idade de 20 (vinte) anos, enquadrando - se na referência B (entre nova e regular).

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

IMAGEM 05: Tabela de Estado de Conservação – Ibapec/SP.



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 4. Avaliação

### 4.1 Determinação do valor de mercado

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando):

Paradigma (avaliando):

Matrícula nº 105.814

Área de terreno = 230,00m<sup>2</sup>

Área Construída = 324,00m<sup>2</sup>

Para efeito de cálculo foi considerado a área construída equivalente de 295,80m<sup>2</sup>, conforme estimado no local.

#### Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 6.188,53/m <sup>2</sup>
2	R\$ 6.052,40/m <sup>2</sup>
3	R\$ 4.502,60/m <sup>2</sup>
4	R\$ 4.846,91 /m <sup>2</sup>
5	R\$ 3.989,63/m <sup>2</sup>

Número de elementos = 5

Média geral = R\$ 5.116,01 /m<sup>2</sup>

Limite inferior (-30%) = R\$ 4.681,78 /m<sup>2</sup>

Limite superior (+30%) = R\$ 5.778,04/m<sup>2</sup>



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte e localização, obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

**Valor Unitário Médio**

**R\$ 5.116,01 /m<sup>2</sup>**

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado pela área construída, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para abril de 2025, o Valor de Mercado:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R\$ 1.510.000,00**

**(Um milhão e quinhentos e dez mil reais)**

**Válido para maio/2025**



Arq.<sup>a</sup> Pamela M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 4.2 Especificação da avaliação

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas.

O grau de fundamentação depende além das características do mercado e das amostras coletadas, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, serão demonstrados os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

## 4.3 Grau de precisão com o uso de tratamento de fatores

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



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

#### 4.4 Grau de fundamentação com o uso de tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados</b>	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	<b>0,50 a 2,00</b>	0,40 a 2,50 *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.				
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	<b>Itens 2 e 4, no mínimo, no grau II e os demais, no mínimo, no grau I</b>	Todos, no mínimo, no grau I



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 5. Conclusão

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para o imóvel situado na Rua Nova Timboteua nº 218, Vila Nova Paulicéia, situado no perímetro urbano do Município de São Paulo, registrado na matrícula nº 105.814 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, corresponde a:

### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 1.510.000,00

(Um milhão e quinhentos e dez mil reais)

Válido para maio/2025



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## 6. Encerramento

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 43 (quarenta e três) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada.

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 20 de maio de 2025

---

**Pamella M. F. Ferreira Siqueira**  
Cau a 53213-4  
Pós-Graduada em Avaliações e Perícia/  
Ibape/Faap




Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia


## ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS




Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAMELLA MARIA FURLAN FERREIRA SIQUEIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/05/2025 às 16:28, sob o número WJMJ25411655250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1055110-02.2016.8.26.0100 e código MdcmVCMWV.

<b>Avaliando</b>		<b>Código:</b>	<b>Data:</b>		13/05/2025	
<b>Empreendimento:</b>						
<b>Endereço:</b> Rua Nova Timboteua, 218						
<b>Bairro:</b>	Vila Nova Pauliceia	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP	
<b>Fonte:</b>		<b>Contato:</b>		<b>Telefone:</b>		
<b>Tipo:</b>	Galpão/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	2.2.3 Galpão Médio	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b> Entre Nova e Regular
<b>Área construída (m²):</b>	295,80	<b>Área de terreno</b>	230,00	<b>Idade:</b>	10	anos
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	614,00	<b>Sector:</b>	118	<b>Quadra:</b>	134	<b>Lote:</b> 0190
<b>Zoneamento:</b>	ZEU		<b>Situação:</b>	Meio de quadra		<b>Status:</b>
<b>Preço de Venda:</b>			<b>R\$/m²:</b>	0,000		
<b>Obs.:</b>	Matricula nº 105.814, do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP - Galpão Comercial com mezanino.					


<b>Amostra n.º</b>		<b>Código:</b>	<b>Data:</b>		13/05/2025	
<b>Endereço:</b> Rua Nova Timboteua, 99						
<b>Bairro:</b>	Vila Nova Pauliceia	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP	
<b>Fonte:</b>	Adm Marassi	<b>Contato:</b>		<b>Telefone:</b>	(11) - 2143-2000	
<b>Tipo:</b>	Galpão/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	2.2.3 Galpão Médio	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b> Entre Regular e necessitando de reparos simples
<b>Área construída (m²):</b>	821,00	<b>Área terreno (m²):</b>	831,00	<b>Idade:</b>	40	anos
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	614,00	<b>Sector:</b>	118	<b>Quadra:</b>	461	<b>Lote:</b> 0051
<b>Zoneamento:</b>	ZEU		<b>Situação:</b>	Meio de quadra		<b>Status:</b> Oferta
<b>Preço de Venda:</b>	R\$3.600.000,00		<b>R\$/m²:</b>	4.384,90		
<b>Obs.:</b>	Galpão Comercial com mezanino.					

<b>Amostra n.º</b>		<b>Código:</b>	<b>Data:</b>		13/05/2025	
<b>Endereço:</b> Av. do Oratório, 1771						
<b>Bairro:</b>	Parque São Lucas	<b>Cidade:</b>	São Paulo	<b>UF:</b>	SP	
<b>Fonte:</b>	Selix Imóveis	<b>Contato:</b>		<b>Telefone:</b>	(11) 9.8959-4182	
<b>Tipo:</b>	Galpão/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	2.2.3 Galpão Médio	<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b> Entre Regular e necessitando de reparos simples
<b>Área construída (m²):</b>	408,50	<b>Área terreno (m²):</b>	283,00	<b>Idade:</b>	40	anos
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	1.487,00	<b>Sector:</b>	118	<b>Quadra:</b>	270	<b>Lote:</b> 0033
<b>Zoneamento:</b>	ZC		<b>Situação:</b>	Meio de quadra		<b>Status:</b> Oferta
<b>Preço de Venda:</b>	R\$2.500.000,00		<b>R\$/m²:</b>	6.119,95		
<b>Obs.:</b>	Galpão Comercial com 02 pavtos e mezanino.					



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

39

<b>Amostra n.º</b>	3			<b>Código:</b>	COMERCIAL3LAGOAS		<b>Data:</b>	13/05/2025	
<b>Endereço:</b>	Rua Três Lagoas, 21								
<b>Bairro:</b>	Vila Industrial	<b>Cidade:</b>	São Paulo		<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Arra & Andrade Empreendim	<b>Contato:</b>			<b>Telefone:</b>	(11) 9 9390-7307			
<b>Tipo:</b>	Galpão/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	2.2.3 Galpão Médio		<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre Regular e necessitando de reparos simples	
<b>Área construída (m²):</b>	450,00	<b>Área terreno (m²):</b>	295,00		<b>Idade:</b>	40		anos	
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	1.261,00	<b>Setor:</b>	118		<b>Quadra:</b>	036		<b>Lote:</b>	0021
<b>Zonamento:</b>	ZM		<b>Situação:</b>	Esquina		<b>Status:</b>	Oferta		
<b>Preço de Venda:</b>	R\$1.899.000,00		<b>R\$/m²:</b>	4.220,00					
<b>Obs.:</b>	Galpão Comercial com 03 pavtos.								
<b>Amostra n.º</b>	4			<b>Código:</b>	REO656638		<b>Data:</b>	13/05/2025	
<b>Endereço:</b>	Avenida Vila Ema, 4815								
<b>Bairro:</b>	Vila Ema	<b>Cidade:</b>	São Paulo		<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	WW Mantovani	<b>Contato:</b>			<b>Telefone:</b>	(11) - 9 7128-9193			
<b>Tipo:</b>	Galpão/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	2.2.3 Galpão Médio		<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Regular	
<b>Área construída (m²):</b>	360,00	<b>Área de terreno</b>	257,00		<b>Idade:</b>	20		anos	
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	1248,00	<b>Setor:</b>	118		<b>Quadra:</b>	410		<b>Lote:</b>	0006
<b>Zonamento:</b>	ZM		<b>Situação:</b>	Meio de quadra		<b>Status:</b>	Oferta		
<b>Preço de Venda:</b>	R\$2.800.000,00		<b>R\$/m²:</b>	7.777,78					
<b>Obs.:</b>	Galpão Comercial com mezanino								
<b>Amostra n.º</b>	5			<b>Código:</b>	GA1001		<b>Data:</b>	13/05/2025	
<b>Endereço:</b>	Avenida Vila Ema, 4819								
<b>Bairro:</b>	Vila Ema	<b>Cidade:</b>	São Paulo		<b>UF:</b>	SP			
<b>Fonte:</b>	Ciano Imóveis	<b>Contato:</b>			<b>Telefone:</b>	(11) 2495-5799			
<b>Tipo:</b>	Galpão/Médio	<b>Padrão Construtivo:</b>	2.2.3 Galpão Médio		<b>Limite</b>	Médio	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre Regular e necessitando de reparos simples	
<b>Área construída (m²):</b>	448,50	<b>Área de terreno</b>	400,00		<b>Idade:</b>	40		anos	
<b>Índice Fiscal/ Cod log</b>	1542,00	<b>Setor:</b>	117		<b>Quadra:</b>	333		<b>Lote:</b>	0022
<b>Zonamento:</b>	ZEU		<b>Situação:</b>	Esquina		<b>Status:</b>	Oferta		
<b>Preço de Venda:</b>	R\$2.250.000,00		<b>R\$/m²:</b>	5.016,72					
<b>Obs.:</b>	Galpão Comercial com 02 pavtos.								



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Mapa de localização do avaliando e comparativos





Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial I Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Fatores Utilizados na Homogeneização

Amostra	Endereço	Valor Pedido	Área construída (m²)	Índice Fiscal	Índice Padrão Construtivo	Coefficiente de Depreciação	Área	Valor unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta
Avaliando	Rua Nova Timboteua, 218	-	295,80	614,00	1,659	0,9440				
1	Rua Nova Timboteua, 99	3.600.000,00	821,00	614,00	1,659	0,6592	1,14	4.384,90	0,90	3.946,41
2	Av. do Oratório, 1771	2.500.000,00	408,50	1.487,00	1,368	0,6592	1,04	6.119,95	0,90	5.507,96
3	Rua Três Lagoas, 21	1.899.000,00	450,00	1.261,00	1,368	0,6592	1,05	4.220,00	0,90	3.798,00
4	Avenida Vila Ema, 4815	2.800.000,00	360,00	1.248,00	1,659	0,8208	1,05	7.777,78	0,90	7.000,00
5	Avenida Vila Ema, 4819	2.250.000,00	448,50	1.542,00	1,659	0,6592	1,05	5.016,72	0,90	4.515,05
<b>Média</b>								R\$ 5.503,87		R\$ 4.953,48
<b>Desvio Padrão</b>								1.473,77		1.326,39
<b>Coef. Variação</b>								26,78%		26,78%

## Homogeneização

Fator Transposição			Fator Padrão Construtivo			Fator Depreciação			Fator Área			Fator de Homogeneização (somatória)	Valor Unitário Homogeneizado	Valor Unitário Sancado
Fator Transp	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Padrão Construtivo	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Depreciação	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	F.F.A	Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²			
614,00			1,66			0,94								
1,00	0,00	3.946,41	1,00	0,00	3.946,41	1,43	1.705,00	5.651,41	1,14	537,12	4.483,53	1,57	6.188,53	6.188,53
0,41	-3233,66	2.274,30	1,21	1.171,65	6.679,60	1,43	2.379,65	7.887,61	1,04	226,80	5.734,75	1,10	6.052,40	6.052,40
0,49	-1948,70	1.849,30	1,21	807,91	4.605,91	1,43	1.640,88	5.438,88	1,05	204,50	4.002,50	1,19	4.502,60	4.502,60
0,49	-3556,09	3.443,91	1,00	0,00	7.000,00	1,15	1.050,68	8.050,68	1,05	352,32	7.352,32	0,69	4.846,91	4.846,91
0,40	-2717,23	1.797,82	1,00	0,00	4.515,05	1,43	1.950,68	6.465,73	1,05	241,13	4.756,18	0,88	3.989,63	3.989,63
	R\$ 2.662,35				R\$ 5.349,39			R\$ 6.698,86			R\$ 5.265,86	<b>Média =</b>	<b>R\$ 5.116,01</b>	<b>R\$ 5.116,01</b>
	977,07				1388,46			1222,66			1326,748		967,542	967,542
	36,70%				25,96%			18,25%			25,20%		18,91%	18,91%



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Homogeneização – Saneamento – Determinação da precisão da avaliação

<b>HOMOGENIZAÇÃO</b>	
Número de elementos:	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>5.116,01</b>
Limite superior (+30% ):	6.650,82
Limite inferior (-30% ):	3.581,21
Intervalo Proposto	30%
<b>SANEAMENTO</b>	
Nº de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> ):	<b>5.116,01</b>
Desvio Padrão:	967,54
Coefficiente (Desvio/MAs):	18,91%
Distr. "t" Student:	1,53
Limite superior:	5.778,04
Limite inferior:	4.681,78
Amplitude do Intervalo de Confiança:	21,43%
<b>FORMAÇÃO DE VALORES</b>	
Unitário Médio (R\$/m <sup>2</sup> ):	5.116,01
Área construída (m <sup>2</sup> ):	295,80
<b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL</b>	<b>1.510.000,00</b>

42



Arq.<sup>a</sup> Pamella M. F. F. Siqueira  
 Perita Judicial | Arquitetura Preventiva e Diagnóstica  
 Especialista em Avaliações de Imóveis e Perícias de Engenharia

## Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados

