

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª
VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA
CAPITAL/SP

Processo Digital: 0013667-73.2025.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida **TORTORO, MADUREIRA E RAGAZZI SOCIEDADE DE ADVOGADOS** contra **RODRIGO VANNUCHI MACEDO**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 13º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

**VALOR DE MERCADO DE VENDA ESTABELECIDO
PARA O IMÓVEL**

- Para o apartamento duplex nº 109B, localizado no 1º e 2º andares do Edifício The Blue Loft, situado à Rua Diogo Jacome, nº 954, Vila Nova Conceição, nesta Capital.

$V_I = \text{R\$ } 1.009.000,00$

(Um Milhão, Nove Mil Reais)

***** Fevereiro / 2026 *****

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar os valores de mercado dos imóveis abaixo relacionados:

- Apartamento duplex nº 109B, localizado no 1º e 2º andares do Edifício The Blue Loft, situado à Rua Diogo Jacome, nº 954, Vila Nova Conceição, nesta Capital.
- Matrícula sob nº 173.961 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

1.1 – SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MM. Juiz da 13ª Vara Cível do Fórum Central da Capital.

Objeto: Imóvel Urbano.

Vocação do Imóvel: Residencial.

Finalidade: Determinação de Valor de Mercado de Venda do Imóvel.

2 - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada *"in loco"*, pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

3.2- CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: ["geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx"](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR: 041

QUADRA: F 080

LOTE: CD 03

A ilustração que segue, obtida no mesmo site retro mencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 7.402,00

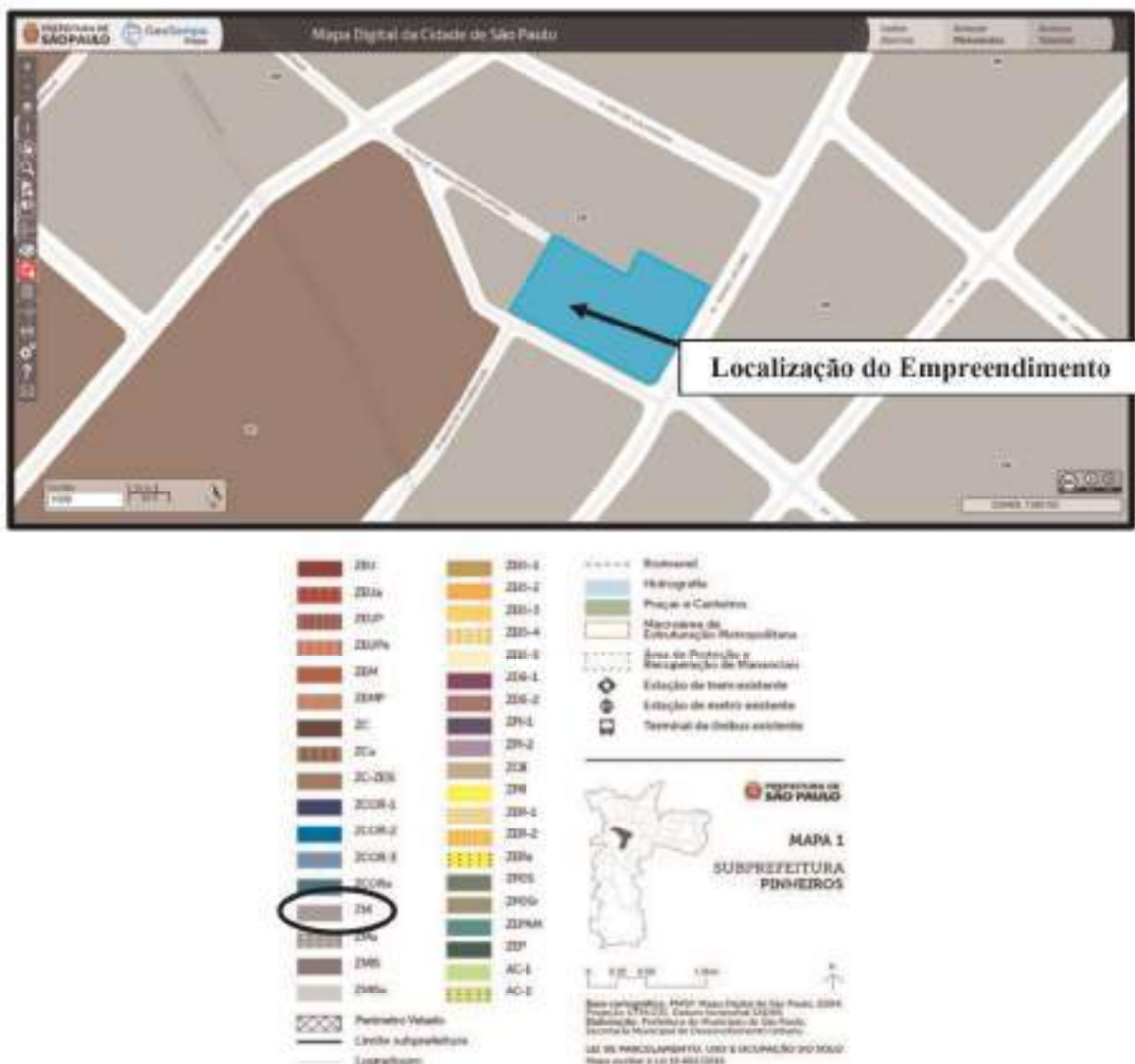
Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

3.3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site ["geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx"](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), como se demonstra:



Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Tendo-se localizado os imóveis no mapa de zoneamento Municipal retro exposto, verifica-se seus posicionamentos na zona denominada "ZM", a qual, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16 do Estado de São Paulo, assim se descreve e caracteriza:

Art. 11. As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

I - Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

II - Zona Mista Ambiental (ZMa): porções do território localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Mista de Interesse Social (ZMIS): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais;

IV - Zona Mista de Interesse Social Ambiental (ZMISa): porções do território caracterizadas predominantemente pela existência de assentamentos habitacionais populares regularizados, conjugados ou não com usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, destinadas à produção de habitação de interesse social e a usos não residenciais, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade de (metros²)	
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Fronte (f)	Fundos e Laterais			
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (f)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (f)	40	
	ZEUUP	ZEUUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	NA	
		ZEUUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (f)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	20	
		ZEMUP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (f)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (f)	NA	
		ZC-ZCIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	3	NA	3 (f)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	3	NA	3 (f)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	3	NA	3 (f)	NA	
	ZM	ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	3	NA	3 (f)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	3	NA	3 (f)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (f)	NA	
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	3	NA	3 (f)	NA	
		ZMIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA	
	ZIS	ZIS-2	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (f)	NA	
		ZIS-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	3	NA	3 (f)	NA	
		ZIS-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	3	3	3	NA	
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	3	3	3	NA	
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,50	28	3	3	3	NA	
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	3	NA	3	NA
			ZPR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	3	NA	3	NA
		ZER	ZPR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	3	NA	3	NA
			ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	3	NA	3	NA
			ZPIS	NA	1	1	0,25	0,25	20	3	NA	3	NA
		ZPOS	ZPOSa	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	3	NA	3	NA
ZPRAM			ZPRAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	3	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SERVIÇOS (i)		VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (f)	NA
			AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (f)	NA
		INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (f)	NA
	AIa		NA	1	2	0,3	0,5	15	NA	NA	3 (f)	NA	
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	3	3	3	NA	
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	3	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação ambiental aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, a zona ZEUUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(d) O C.A. será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O C.A. será igual a 4 nos casos dispostos no §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O C.A. será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O C.A. será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O C.A. será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(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 nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pirassununga e Cupecã, 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.

3.4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A Rua Diogo Jácome localiza-se no bairro Vila Nova Conceição, na Zona Sul do município de São Paulo, inserida em região consolidada, caracterizada por ocupação predominantemente residencial de alto padrão, com expressiva presença de edifícios verticais, condomínios e empreendimentos modernos, além de boa infraestrutura urbana e padrão construtivo elevado no entorno.

Observa-se, ainda, a existência de comércio e serviços de apoio voltados ao público local, incluindo estabelecimentos de gastronomia, conveniência e atividades diversas, contribuindo para a dinâmica urbana e para a atratividade da região.

Quanto à mobilidade, a área apresenta boa acessibilidade por transporte público, com oferta de linhas de ônibus em vias próximas e possibilidade de conexão com o sistema metroferroviário, além de contar com acesso facilitado por importantes corredores viários da região, o que favorece os deslocamentos tanto para outras áreas da cidade quanto para polos comerciais e de serviços próximos.

3.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRICULA

DO APARTAMENTO

Conforme matrícula de nº 173.961, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
173.961

ficha
01

14^o Oficial de Registro de Imóveis
de São Paulo



São Paulo, 17 de fevereiro de 2.005.

IMÓVEL: APARTAMENTO DUPLEX nº 109B, tipo B2, localizado no 1º andar (parte inferior) e 2º andar (parte superior) do “EDIFÍCIO THE BLUE LOFT”, situado na Rua Diogo Jácome nº 954, em Indianópolis – 24º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com área real privativa coberta edificada de 43,930m², área real comum coberta edificada de 29,040m², onde se encontra a área correspondente a 01 vaga individual e indeterminada na garagem, totalizando a área real edificada de 72,970m², área comum descoberta de 8,888m², totalizando a área total edificada mais descoberta de 81,858m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4363% no terreno do condomínio.

PROPRIETÁRIAS: MAC INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 03.656.999/0001-10, com sede nesta Capital, na Rua Marques de Itu nº 837, 1º andar, conjunto 12, sala B; AGRA INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 01.623.480/0001-00, com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos nº 223, 15º andar; CEGG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CNPJ nº 03.785.949/0001-32, com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos nº 223, conjunto 23, Vila Olímpia; CONSTRUTORA MOISÉS NIGRI LTDA., CNPJ nº 60.484.946/0001-00, com sede nesta Capital, na Rua dos Pinheiros nº 498, 3º andar, conjunto 32, sala 02; GBF EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 04.191.724/0001-10, com sede nesta Capital, na Rua dos Pinheiros nº 870, conjunto 53, na proporção de 35% para a primeira; 35% para a segunda e 10% à cada uma das demais.

REGISTROS ANTERIORES: R.2/Matr. 13.812, R.5/Matr. 19.199, R.3/Matr. 19.200, R.5/Matr. 19.201, R.3 e 4/Matr. 44.589, R.8/Matr. 150.391, R.3/Matr. 151.054 e Matr. 153.551 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 041.080.0131-1.

4.2 – DO IMÓVEL

Considerando-se a determinação da MM. Juiz de Direito, nos dirigimos ao local e efetuamos a respectiva **"VISTORIA"**.

Trata o presente caso de apartamento residencial, do tipo duplex, identificado com o numerário 109B, localizado no 1º e 2º andares do Edifício The Blue Loft, sito à Rua Diogo Jacome, nº 954, Vila Nova Conceição, nesta Capital.

O Edifício possui um acesso, este que se dá pela Rua Diogo Jacome, acessado por pessoas e veículos.

O empreendimento é formado por 01 (uma) torre, sendo esta constituída por 02 (dois) subsolos de garagem, pavimento térreo e 29 (vinte e nove) pavimentos superiores.

Mencionado empreendimento encontra-se implantado em terreno de formato irregular, apresentando topografia plana e consistência seca. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

O edifício possui as seguintes características de acabamento e construção:

ESTRUTURA: concreto armado e fechamentos em alvenaria;

FACHADAS: massa fina e pintura à látex; sacadas com parapeitos em alumínio anodizado;

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ENTRADA SOCIAL:

Piso: pedras naturais;

Fechamento: não existe fechamentos;

HALL SOCIAL:

Piso: porcelanato;

Paredes: massa fina e pintura à látex;

Forro: gesso com luminárias embutidas;

Na ocasião da vistoria, fomos recebidos pelo Sr. Rodrigo Vannuchi, ora executado, o qual nos acompanhou por toda diligência da área comum do Condomínio, bem como no interior da unidade em questão.

O imóvel objeto da presente avaliação consiste em unidade residencial do tipo apartamento duplex, situada no 1º pavimento do Condomínio The Blue Loft, identificada sob o nº 109B.

A unidade é composta por 02 (dois) pavimentos internos. O primeiro pavimento é constituído por sala de estar, lavabo, cozinha, área de serviço integrada à cozinha e sacada, apresentando distribuição funcional compatível com a tipologia do empreendimento.

O segundo pavimento configura-se como mezanino, no qual se localizam 01 (um) dormitório e 01 (um) banheiro, compondo a área íntima da unidade.

Todos os ambientes encontram-se distribuídos de forma racional, totalizando uma área útil de 43,93 m², conforme informações obtidas a partir dos

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

elementos técnicos disponibilizados, atendendo às características construtivas e ao padrão do empreendimento.

A unidade possui as seguintes características de acabamento e construção:

SALA:

Piso: laminado;

Paredes: massa fina e pintura à látex;

Forro: gesso;

LAVABO:

Piso: cerâmica

Paredes: massa fina e pintura à látex;

Forro: gesso;

COZINHA:

Piso: cerâmica

Paredes: ladrilhos cerâmicos;

Forro: gesso;

ÁREA DE SERVIÇO:

Piso: cerâmica

Paredes: ladrilhos cerâmicos;

Forro: laje;

DORMITÓRIO:

Piso: laminado;

Paredes: massa fina e pintura à látex;

Forro: gesso;

BANHEIRO:

Piso: cerâmica

Paredes: ladrilhos cerâmicos;

Forro: laje;

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Conforme a classificação recomendada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sobre os "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2019", o imóvel em questão corresponde a "Classe 1 – Residencial, no grupo 1.1 – Apartamento, item 1.1.4 – Padrão superior, com elevador".



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 – PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade. Inclui pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão		Intervalo de Índices - P _c		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Para uma melhor elucidação do caso, a seguir, apresentaremos relatório fotográfico, contendo ilustrações colhidas *"in loco"*.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos do edifício e da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 01 – Aspecto geral do local, com o empreendimento localizado à direita da via.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 02 – Vista da fachada do edifício voltada para Rua Diogo Jacome.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 03 – Vista da fachada lateral do edifício, observada a partir da Rua Diogo Jacome.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 04 – Vista da fachada lateral voltada para a Rua Indiaroba.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 05 - Ilustra o portão de acesso aos subsolos de garagem, destinado aos veículos.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 06 – Ilustra totem contendo o numerário de identificação do empreendimento no logradouro, bem como sua denominação.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 07 – Vista do recuo para acesso de veículos. Aos fundos, porta de acesso destinado aos pedestres.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 08 – Vista parcial do hall social.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 09 – Idem, idem, visto de outro ângulo. Aos fundos, localiza-se a recepção do empreendimento.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 10 – Vista de outra área de circulação no hall social do edifício. À esquerda, recepção do empreendimento.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 11 – Ilustra porta de entrada para um dos elevadores que servem o edifício.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 12 – Ilustra a botoeira de comando do elevador.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 13 – Vista do hall de entrada da unidade.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 14 – Ilustra o número de identificação da unidade no empreendimento.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 15 – Vista interna da unidade em questão.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 16 – Aspecto interno do lavabo.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 17 – Vista parcial da sala de estar.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 18 – Vista parcial da área de serviço.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 19 – Vista da cozinha.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 20 – Ilustra a sacada existente na unidade.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 21 – Vista do mezanino, a partir da sala de estar.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 22 – Ilustra a escadaria que dá acesso ao mezanino.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 23 – Aspecto interno do banheiro.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 24 – Vista do dormitório existente no mezanino.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 25 – Idem, idem, visto de outro ângulo.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 26 – Vista da academia.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 27 – Ilustra a piscina existente no Condomínio.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 28 – Aspecto interno da sauna seca.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 29 – Aspecto interno da sauna molhada.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 30 – Aspecto interno da sala de massagem.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 31 – Vista do salão de festas localizado no 28º andar do edifício.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 32 – Idem, idem, sob outro ângulo.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 33 – Vista da área descoberta que compõe o salão de festas.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 34 – Ilustra piscina existente na cobertura do edifício.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 35 – Idem, idem, sob outro ângulo.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 36 – Vista interna do minimercado.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 37 – Vista parcial do subsolo de garagem.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



Foto nº 38 – Idem, idem, visto de outro ângulo.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos" do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes àquele objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, padrão, forma e época.

No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

1) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte do ofertante.

2) ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO: A atualização e retroação dos elementos comparativos serão feitas através da variação dos índices de custo de vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisa Econômica, FIPE - USP.

3) TRANSPOSIÇÃO DE LOCAIS: mediante as proporções obtidas com índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores do Município.

4) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Específico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsoleitismo, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsoleitismo e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%	
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão superior com elevador, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação, no caso, corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 22 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,36 ou 36%.

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro B, a seguir:

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso, o estado de conservação da unidade em questão se enquadra no item “C – Regular”

O coeficiente “K” será obtido na tabela seguinte, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - E _c							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,9898	0,9866	0,9849	0,9807	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9645	0,9600	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8999	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6351	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6319	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6211	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	0,6080	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8219	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5879	0,4171	0,2182
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	0,5585	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5489	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3818	0,1998
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3735	0,1958
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7526	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7193	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1788
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
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1558
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	0,1448
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
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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	0,4506	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2894	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2765	0,1920	0,1004
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
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2288	0,1870	0,1327	0,0694
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	0,0945	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0425
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

$FOC = R + K \times (1 - R)$, onde:

Foc = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

7.1 - VALOR UNITÁRIO:

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos no próprio condomínio em questão, e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Rodrigo Vannuchi

DATA : 26/01/2026

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2024 - SÃO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

PARCELA DE BENEFICÓRIA : 0,8

OBSERVAÇÃO :

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.402,00
☒ Obsolescência	Made: 22 Estado de Conservação: C - REGULAR
☒ Padrão	apartamento superior c/ elev.
☐ Vagas	Vagas: 1 Acréscimo: 0

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2026 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2026

SETOR : 041 QUADRA : 080 ÍNDICE DO LOCAL : 7.403,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diego Jacome NÚMERO : 954

COMP. : BARRO : Valls Nova Cocneição

CIDADE : SÃO PAULO - SP

CEP : 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: 2.506,00 TESTADA - (ct) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 55,69

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,496 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (N) : 0,784 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,93 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 43,93

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 FBCNA : 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\$) : 1.120.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIAR : Rarus Fats Jardins

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30527000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 22.945,60
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 22.945,60
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA: 2

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/01/2026

SETOR: 041

QUADRA: 080

ÍNDICE DO LOCAL: 7.402,80

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Diego Jacome

NÚMERO: 954

COMP:

BARRIO: Vila Nova Conceição

CIDADE: SÃO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE SUPRIMENTAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

2.506,00

TESTADA + (cf) m:

45,00

PROF. EQUIV. (Pe):

55,80

ACESSIBILIDADE:

Desta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Sim

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior, c/ elev.

COEF. PADRÃO:

2,406

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (k):

0,784

IDADE:

22 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COS:

1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRÍMATIA M²:

43,93

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

0,00

TOTAL M²:

43,93

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

0

SUBS:

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\$): 1.010.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIAR:

Rarus Fiala Jardim

CONTATO:

TELEFONE: (11)-30507800

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Febx:	0,00	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: 20.692,01
		HOMOGENEIZAÇÃO: 20.692,01
		VARIAÇÃO: 1,0000

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2024

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2026

SETOR : 041 QUADRA : 000 INDICE DO LOCAL : 7.402,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diego Jacome

NÚMERO : 954

COMP. :

BARRIO : Vila Nova Conceição

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

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 : 2.506,00 TESTADA - (td) m : 45,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 55,69

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2.406 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (k) : 0,784 IDE : 22 apos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 43,93 ÁREA COMUM M² : 0,00 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 43,93

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C. : 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 FBCNA : 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\$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIAR : Só Flats Negócios Imobiliários

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30590848

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 20.487,14
ORIOLESCENCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 20.487,14
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2025 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 26/01/2025

SETOR: 041 QUADRA: 080 ÍNDICE DO LOCAL: 7.402,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Diogo Jacome NÚMERO: 534

COMP.: BARRO: Vila Nova Conceição CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILLUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS: ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 2.305,00 TESTADA - (ct) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 55,69

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Irregular ESQUINA: Sim

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO: 2,406 CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K): 0,784 IDADE: 22 anos TRACÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRÍMATA M²: 43,93 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 43,93

EDIFÍCIO

DORMEÓRIOS: 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\$): 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: Raros Flats

CONTATO:

TELEFONE: (11)-978772352

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flac:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
ORSOLESCÊNCIA Fobs:	0,00	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: 24.584,57
		HOMOGENEIZAÇÃO: 24.584,57
		VARIAÇÃO: 1,0000

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 26/01/2026

SETOR : 041 QUADRA : 080 ÍNDICE DO LOCAL : 7.403,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Diego Jacome

NÚMERO : 954

COMP. : BARRO : Vila Nova Conceição

CIDADE : SÃO PAULO - SP

CEP : 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: 2.506,00 TESTADA - (ct) m: 45,00 PROF. EQUIV. (Pe): 55,69

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento

ESTADO :

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento superior c/ elev. COEF. PADRÃO : 2,496 CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. DEP. (N): 0,784 IDADE : 22 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 43,93 ÁREA COMUM M² 0,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 43,93

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 0 SUÍTES : 0 W.C.: 0 QUARTO EMPREGADAS : 0 FISCINA : 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\$) : 1.100.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIARIA : Lapes

CONTATO :

TELEFONE : (11)-30670012

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 22.535,85
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 22.535,85
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA: 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2026

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 28/01/2026

SETOR: 041

QUADRA: 080

ÍNDICE DO LOCAL: 7.602,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua Diego Jacome

NÚMERO: 954

COMP:

BARRO: Vila Nova Conceição

CIDADE: SAO PAULO - SP

CEP:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE SUMPÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GAS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:

2.500,00

TESTADA - (eB) m:

45,00

PROF. EQUIV. (Pe):

55,99

ACESSIBILIDADE:

Direta

FORMATO:

Irregular

ESQUINA:

Sim

TOPOGRAFIA:

plano

CONSISTÊNCIA:

seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO:

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento superior c/ elev.

COEF. PADRÃO:

2,406

CONSERVAÇÃO: c - regular

COEF. DEP. (K):

0,784

IDADE:

22

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB:

1

VAGAS DESCOB:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

43,93

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

0,00

TOTAL M²:

43,93

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\$): 1.300.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA:

Quinto Andar

CONTATO:

TELEFONE: (11)-40201955

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floco:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
ORSOLESCÊNCIA Foto:	0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO 1p:	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: 26.633,29
		HOMOGENEIZAÇÃO: 26.633,29
		VARIAÇÃO: 1,0000

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982



TODOS OS ELEMENTOS UTILIZADOS NA PESQUISA DE VALORES SE LOCALIZAM NO CONDOMINIO EDIFICIO THE BLUE LOFT, SITO À RUA DIOGO JACOME, Nº 954, VILA NOVA CONCEIÇÃO, SÃO PAULO/SP.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Num.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
☒ 1	Rua Diogo Jacome ,954	22.945,60	22.945,60	1,0000
☒ 2	Rua Diogo Jacome ,954	20.692,01	20.692,01	1,0000
☒ 3	Rua Diogo Jacome ,954	20.482,14	20.482,14	1,0000
☒ 4	Rua Diogo Jacome ,954	24.584,57	24.584,57	1,0000
☒ 5	Rua Diogo Jacome ,954	22.535,85	22.535,85	1,0000
☒ 6	Rua Diogo Jacome ,954	26.633,28	26.633,28	1,0000

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 22.979,74

Desvio Padrão : 2.348,14

- 30% : 16.085,82

+ 30% : 29.873,66

Coefficiente de Variação : 10,2200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 22.979,74

Desvio Padrão : 2.348,14

- 30% : 16.085,82

+ 30% : 29.873,66

Coefficiente de Variação : 10,2200

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério.

Após os devidos tratamentos da pesquisa, resultou no seguinte valor unitário básico para pagamento a vista:

Valor Unitário / m² = R\$ 22.979,74 / m²

Luiz Augusto Leite de Souza

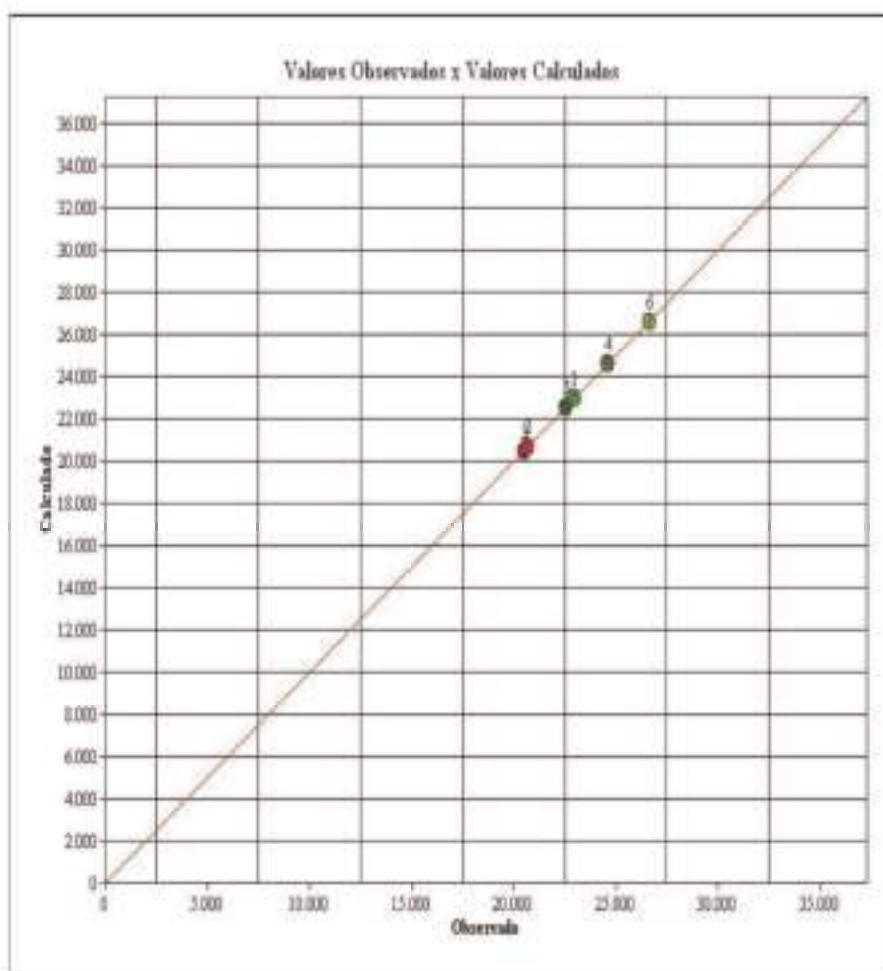
Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	22.945,00	22.945,00
2	20.692,01	20.692,01
3	20.487,14	20.487,14
4	24.584,57	24.584,57
5	22.535,85	22.535,85
6	26.633,28	26.633,28

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

De acordo com a norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, as avaliações devem ser enquadradas em função de sua fundamentação e precisão.

Deste modo, apresentamos a seguir o enquadramento da presente avaliação, conforme tabelas relacionadas nos tópicos seguintes:

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

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	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 analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
PONTUAÇÃO ATINGIDA		9	2	0
TOTAL ATINGIDA		11 PONTOS		
*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.				

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

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 no grau correspondente	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

Enquadramento

Laudo	Pontos	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor Locativo	11	Grau II	Grau II

Assim sendo, a avaliação do imóvel em questão atingiu 11 pontos e enquadra-se no Grau de Fundamentação II.

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%
Grau de PRECISÃO	Grau III		
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.			

Deste modo, em virtude da amplitude do intervalo de confiança não ter ultrapassado 30%, a avaliação do imóvel em questão classifica-se como Grau de Precisão III.

Luiz Augusto Leite de Souza**Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas*****Desde 1982*****7.2 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$V_i = V_u \times A$$

Onde:

V_i = Valor do Imóvel;

V_u = Valor Unitário;

A = área útil;

Substituindo, teríamos:

$$V_i = R\$ 22.979,74/m^2 \times 43,93m^2$$

$$V_i = R\$ 1.009.499,98$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_i = R\$ 1.009.000,00}$$

(Um Milhão, Nove Mil Reais)

*** Fevereiro / 2026 ***

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

8 - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o valor final do imóvel avaliado neste trabalho, resulta no seguinte valor:

- Para o apartamento duplex nº 109B, localizado no 1º e 2º andares do Edifício The Blue Loft, situado à Rua Diogo Jacome, nº 954, Moema, nesta Capital.

$V_i = \text{R\$ } 1.009.000,00$

(Um Milhão, Nove Mil Reais)

*** Fevereiro / 2026 ***

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

9 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 76 (setenta e seis) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

São Paulo, 10 de Fevereiro de 2026.



LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA

- CREA 060.104.841-5

- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188

- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo) – nº. 360

Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981

- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -, organismo filiado à ONU

- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC

- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)

Evento 120

Evento:

PETICAO

Data:

10/02/2026 18:12:51

Usuário:

CREASP002033 - LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA - PERITO

Processo:

0013667-73.2025.8.26.0100/SP

Sequência Evento:

120

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA CAPITAL/SP**

Processo Digital: 0013667-73.2025.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida **TORTORO, MADUREIRA E RAGAZZI SOCIEDADE DE ADVOGADOS** contra **RODRIGO VANNUCHI MACEDO**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 13º Ofício, tendo entregue seu laudo, respeitosamente, requer se digne V Excia. determinar a expedição do mandado de levantamento eletrônico (MLE) correspondente aos honorários do Signatário, já depositados.

Para tanto, junta em anexo o respectivo formulário, constando os dados para o levantamento e depósito em conta corrente do signatário.

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

Valho-me do ensejo e renovo protestos de elevada estima e distinta consideração.

T. em que,

P. o Deferimento,

São Paulo/SP, 10 de Fevereiro de 2026.



LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA

- CREA 060.104.841-8

- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188

- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo) - nº. 350

Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981

- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS -,
organismo filiado à ONU

- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC

- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)

Luiz Augusto Leite de Souza

Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas

Desde 1982

FORMULÁRIO DE MANDADO DE LEVANTAMENTO