



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 27ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes/SP

Processo: 0004234-16.2023.8.26.0100
Parte Autora: Fernanda Gaspar Cardoso dos Santos
Parte Requerida: Julio César Gonçalves Victor

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula 127.835 do 4º CRI de São Paulo/SP**, ou seja, **Apto 37 do Edifício Antilhas**, localizado na Avenida Nove de Julho, 1021, Bela Vista, São Paulo/SP, com área privativa de 43m².

Termos em que,
pede deferimento.

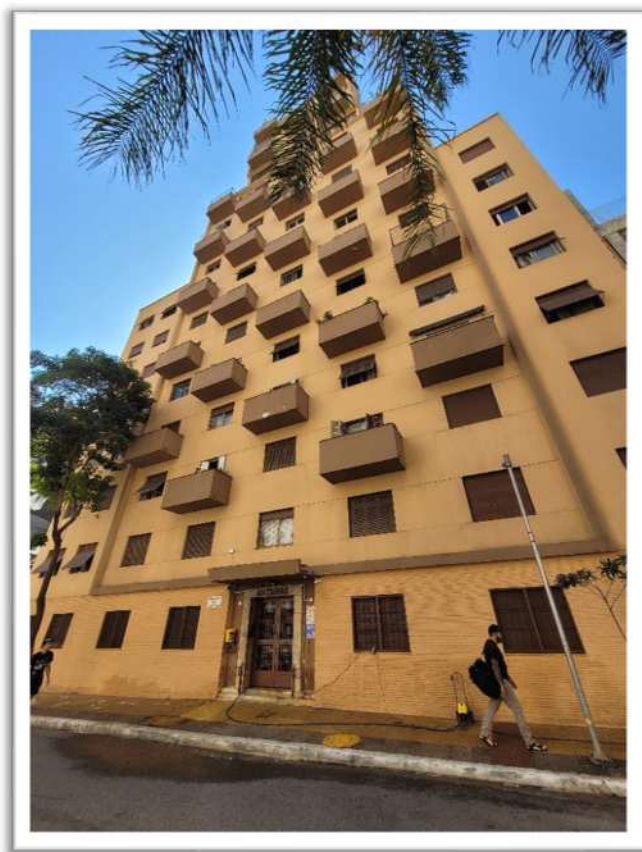
São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 0004234-16.2023.8.26.0100
Foro: 27ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes
Imóvel: Apto 37 do Edifício Antilhas
Matrícula: 127.835 do 4º CRI de São Paulo/SP
Endereço: Avenida Nove de Julho, 1021, Bela Vista, São Paulo/SP
Valor: R\$240.000,00
Data Ref: dezembro/2024



Vista do Condomínio do imóvel avaliando



SUMÁRIO

I.	VISTORIA.....	4
1	REGIÃO.....	4
1.1	LOCALIZAÇÃO	4
1.2	ZONEAMENTO	6
1.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
1.4	SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO	7
2	IMÓVEL	8
2.1	TERRENO.....	9
2.2	BENFEITORIAS.....	10
2.3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	14
II.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	15
III.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	16
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	16
4	METODOLOGIA ADOTADA.....	16
IV.	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	21
5	PESQUISA IMOBILIÁRIA	21
6	AMOSTRA ANALISADA	26
7	APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	27
8	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	29
9	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	29
10	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	30
11	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	32
12	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	33
12.1	VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	33
12.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO.....	34
V.	CONCLUSÃO	35
VI.	QUESITOS DAS PARTES	36
VII.	ENCERRAMENTO	37



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação, autos n.º 0004234-16.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 27ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes, promovida por Fernanda Gaspar Cardoso dos Santos em face de Julio César Gonçalves Victor.

Objetivo: ***Definição de valor de mercado (compra e venda).***

Bem avaliado: ***Apto 37 do Edifício Antilhas, localizado na Avenida Nove de Julho, 1021, Bela Vista, São Paulo/SP, com área privativa de 43m².***



I. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 04/12/24 às 9:00hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da vistoria o imóvel se encontrava em utilização residencial por locatário. As partes não designaram assistentes técnicos para acompanhar os trabalhos da avaliação do imóvel.

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, está localizado à Avenida Nove de Julho, 1021, Bela Vista, São Paulo/SP. O imóvel se situa em região central da capital, em área de utilização predominantemente residencial vertical de médio padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

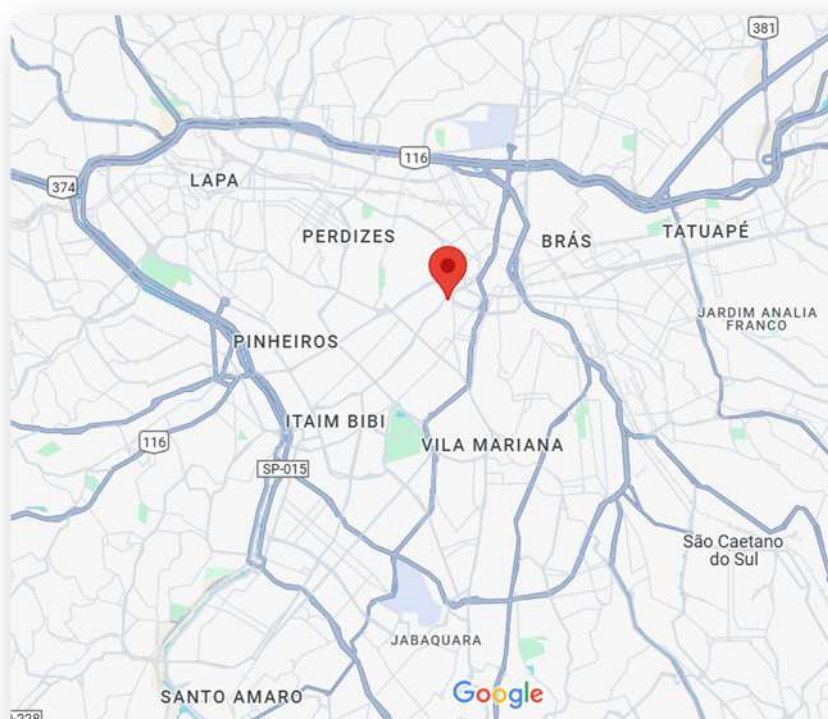
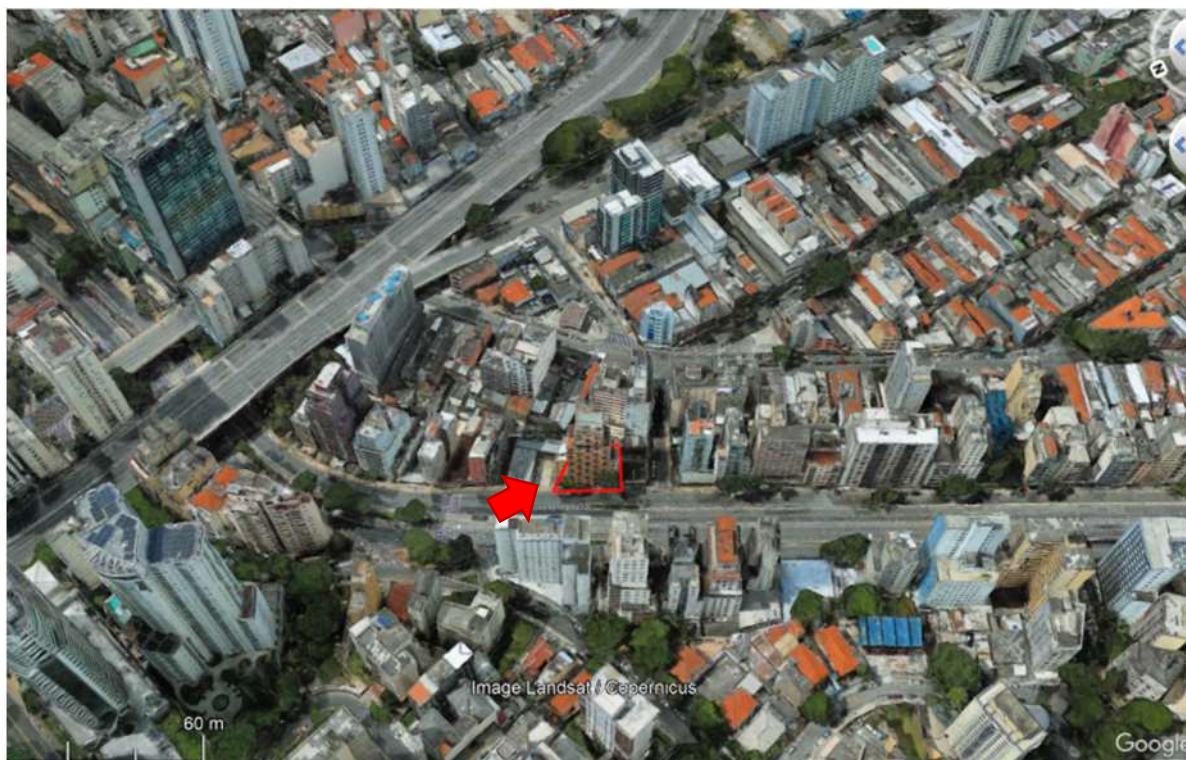




FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL – PMSP



FIG. 03 – VISTA DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE, protocolado em 17/12/2024 às 16:48, sob o número WJMJ24429451761. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004234-16.2023.8.26.0100 e código rdR91jt.



1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona ZM - Zona Mista, definidas pela PMSP como porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Vê-se nos quadros abaixo os indicadores de ocupação específicos do terreno do imóvel avaliando.

FIGURA 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
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 ²)	NA

Fonte: PMSP

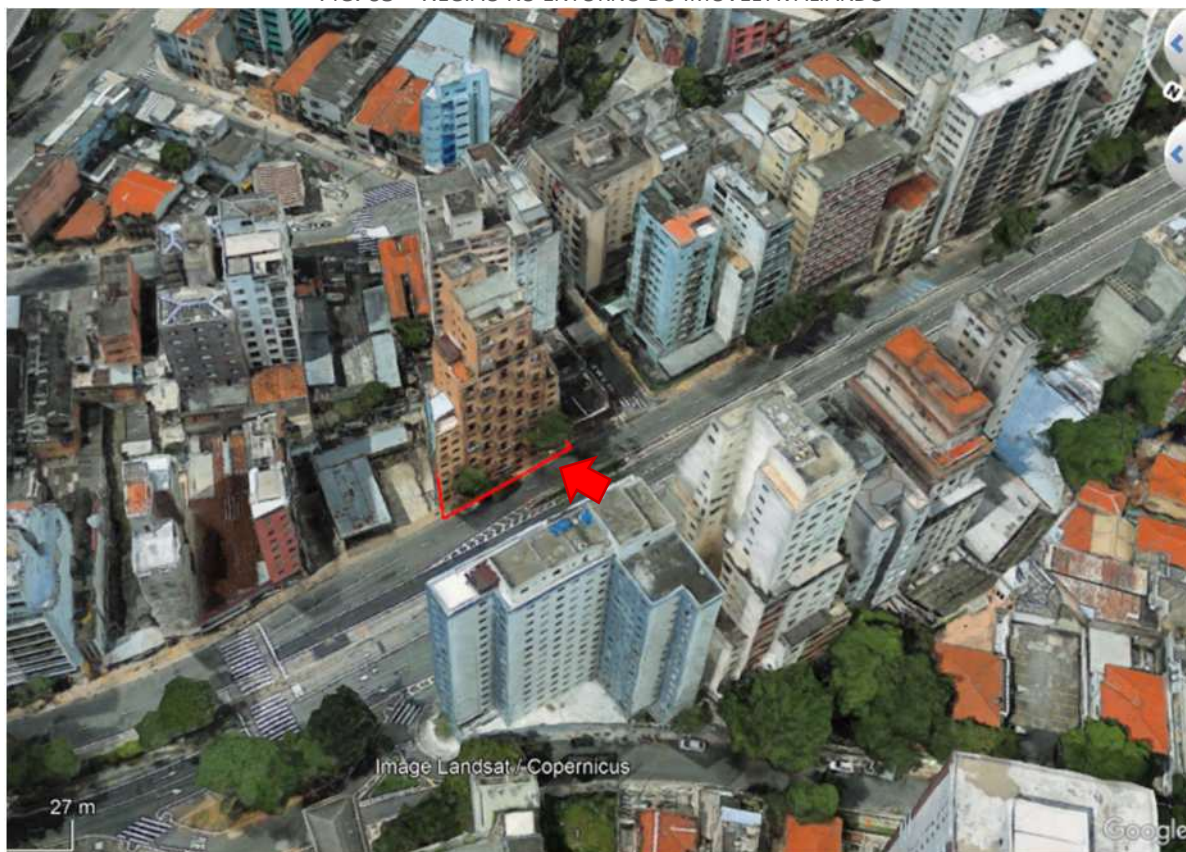
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos essenciais; pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, TV a cabo, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região do imóvel conta com acesso às principais vias da região e com alguma variedade de comércios, serviços e lazer nas proximidades.

FIG. 05 – REGIÃO NO ENTORNO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Google



2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 6 e na Quadra 65 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 006.065.0080-4.

FIG. 06 – CADASTRO DO IMÓVEL NA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 006.065.0080-4

Local do Imóvel:
AV NOVE DE JULHO, 1021 - A3 APTO 37
BELA VISTA ED ANTILHAS CEP 01313-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV NOVE DE JULHO, 1021 - A3 APTO 37
BELA VISTA ED ANTILHAS CEP 01313-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	520	Testada (m):	28,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0139
Área total (m²):	520		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	43	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	200	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1959		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	7.916,00		
- da construção:	3.279,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	80.880,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	28.200,00		
Base de cálculo do IPTU:	109.080,00		





2.1 TERRENO

O terreno do condomínio é de meio de quadra, seco e com topografia em declive. O formato do terreno é irregular e pode ser visualizado na figura abaixo.

FIG. 07 – CROQUI DO TERRENO



Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o Condomínio Residencial Edifício Antilhas, com 01 torre única de 15 pavimentos (+ térreo) e 84 apartamentos. O apartamento padrão tem 43 m² de área privativa com 1 dormitório e não possui garagem de estacionamento.

A construção da edificação tem cerca de 59 anos e tem fachada com concepção arquitetônica planejada. A área comum do condomínio apresenta acabamento de padrão simples e dispõe de guarita de controle.

O apartamento avaliando é a unidade 37 com área privativa de 43 m², 1 dormitório, sala, cozinha, 1 banheiro e não possui vaga de garagem.

Na vistoria verificou-se que a unidade avalianda se encontra caracterizada no estado de conservação “C - Regular”, conforme padrão Norma IBAPE.

Nas fotos abaixo pode-se verificar os cômodos e revestimentos de acabamento da unidade avaliando.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

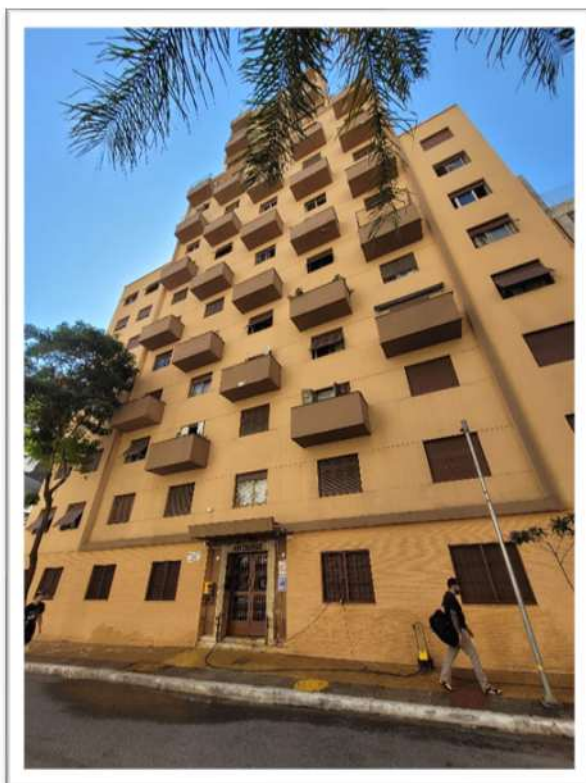


FOTO 01 – FACHADA DO EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO

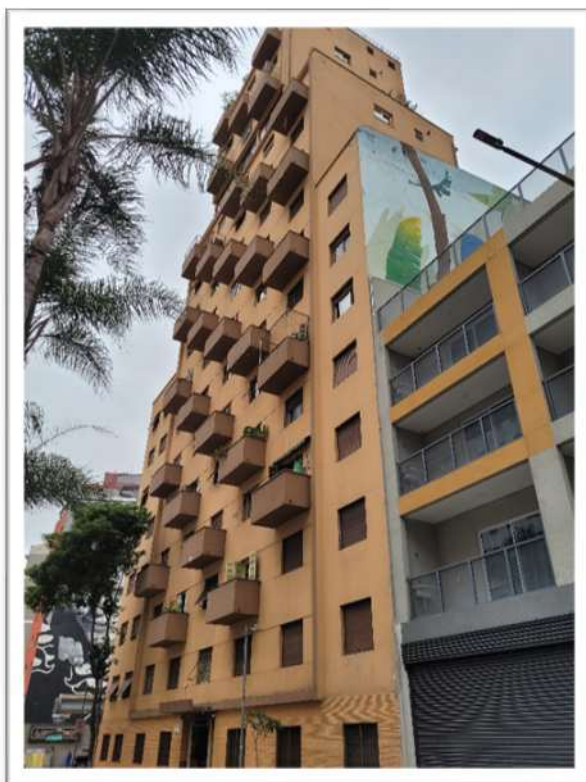


FOTO 02 – FACHADA DO EDIFÍCIO

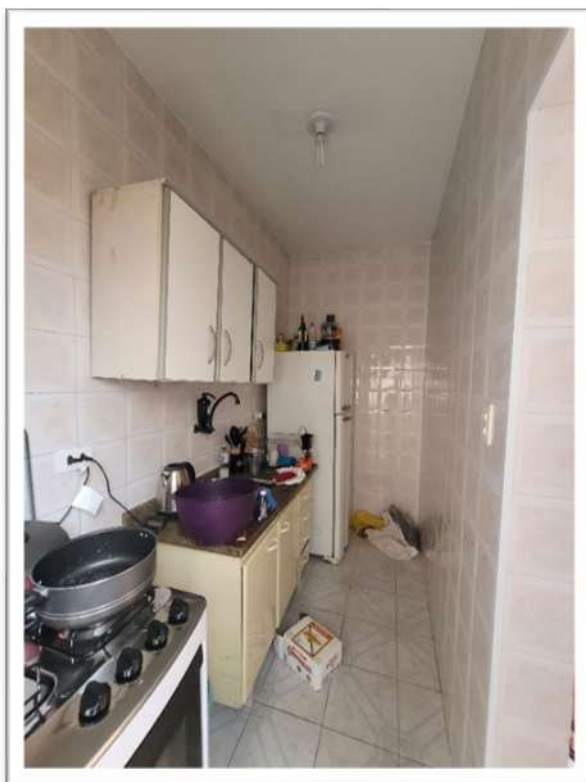


FOTO 03 – COZINHA DO IMÓVEL AVALIANDO

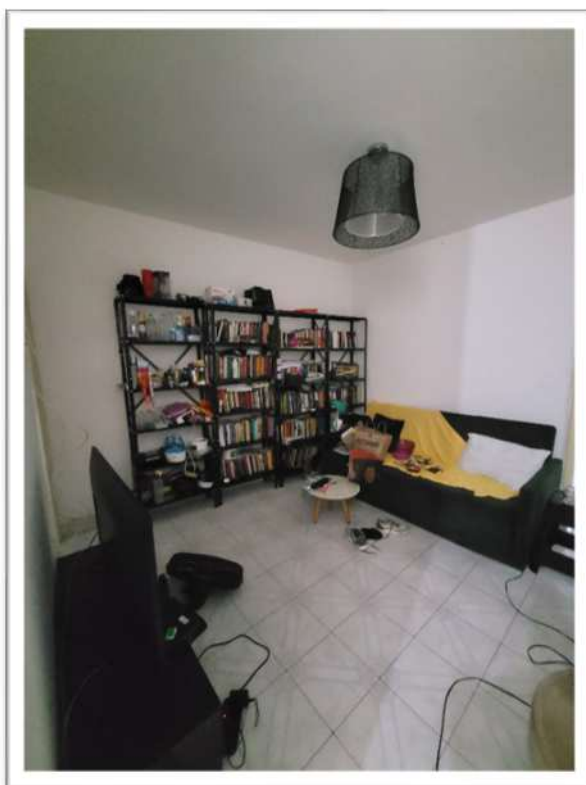


FOTO 04 –SALA DO IMÓVEL AVALIANDO

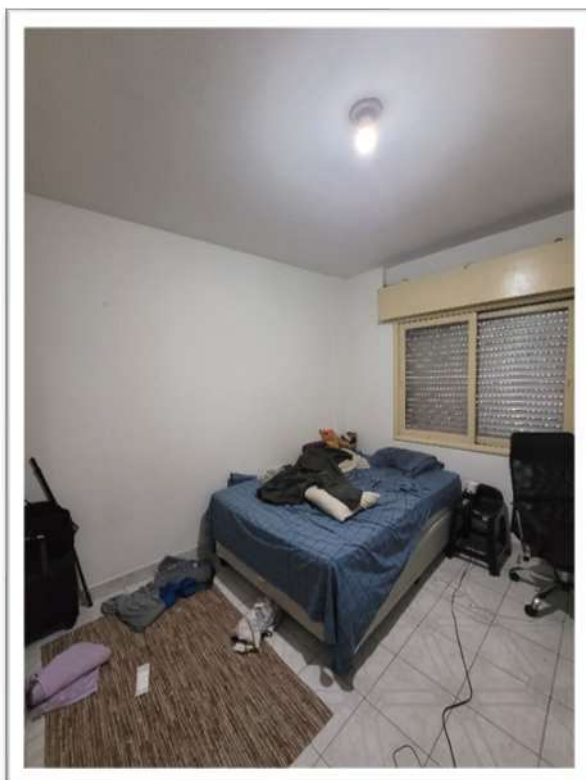


FOTO 05 – DORMITÓRIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 06 – BANHEIRO DO IMÓVEL AVALIANDO



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Av Nove de Julho, 1021
Área privativa (m ²)	43
Vagas	0
Padrão	Simplex
Idade	59 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a curva de quantidade de imóveis financiados ao longo do tempo, o que pode indicar a situação de liquidez do mercado imobiliário.

GRÁFICO 01 – INDICADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABECIP



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o **Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

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

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões compatíveis
- Padrão Construtivo
- Idade e estado de conservação
- Valores contemporâneos

O método será aplicado segundo as diretrizes estabelecidas na **Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011**.



Para tanto, serão aplicados os critérios de tratamento e homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores considerados como de aplicação obrigatória de acordo com a Norma IBAPE-SP:

- A) **OFERTA:** Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
- B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.
- C) **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).
- Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item “**1.3.2 – Apto padrão Simples com elevador**”, adotar-se-á como paradigma o índice **Pc = 3,958**.


Quadro 01 – Índices de Padrão de Construção, vida referencial e valor residual IBAPE-SP

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
1.1.5- Padrão Fino		7,090	7,410	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	8,683	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
			Com elevador	5,768	6,371	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	7,929	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	10,376	-		



D) **IDADE E DEPRECIAÇÃO:** A depreciação levará em conta aspectos físicos de idade real e estado de conservação, sendo as diferenças observadas entre os elementos comparativos ponderadas e tratadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke.

Quadro 02 – Estado de Conservação – Ec – VEIU IBAPE SP

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.



O índice de depreciação será calculado pela equação:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) \cdot c] \cdot (1 - R)$$

Sendo:

D: índice de depreciação

c : Coeficiente de Heidecke (extraído do Quadro 02)

R: valor residual (Quadro 01)

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{X}{n} + \frac{X^2}{n^2} \right)$$

X = Idade cronológica

n = vida útil (Quadro 01)

Por fim, o **cálculo de homogeneização** com utilização dos fatores pesquisados ajustados a uma situação paradigma será:

$$V_{uh} = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde,

V_{uh} = Valor unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta

F₁, F₂, F₃, .. F_n = Fatores considerados

F_n = Índice paradigma / Índice elemento n



IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 260.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Av Nove de Julho, 1021	Fonte Informação:	SP Centro Imóveis
Vagas:	0	Telefone:	(11) 3107-2129
Área Privativa:	43	Idade (anos):	59
		Padrão Construtivo:	Simplex





ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Av Nove de Julho, 1021
Vagas:	0
Área Privativa:	43

Valor verificado:	R\$ 310.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	SP Centro Imóveis
Telefone:	(11) 3107-2129
Idade (anos):	59
Padrão Construtivo:	Simples

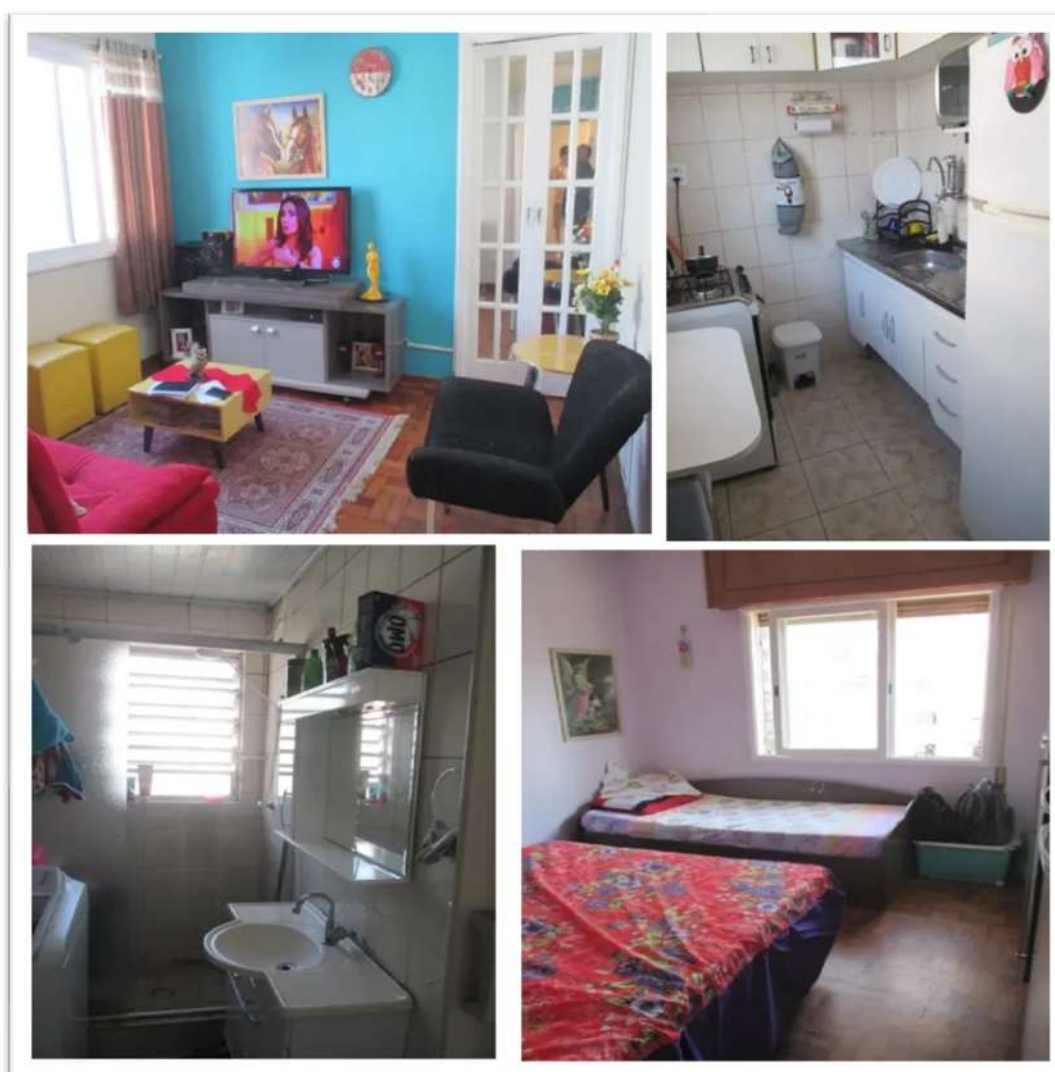


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRÍCIO MARQUES VERONESE, protocolado em 17/12/2024 às 16:48, sob o número WJMJ24429451761. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004234-16.2023.8.26.0100 e código rdR91jt.



ELEMENTO N°03

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 240.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Av Nove de Julho, 1021	Fonte Informação:	SP Centro Imóveis
Vagas:	0	Telefone:	(11) 3107-2129
Área Privativa:	43	Idade (anos):	59
		Padrão Construtivo:	Simples





ELEMENTO N°04

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Av Nove de Julho, 1021
Vagas:	0
Área Privativa:	43

Valor verificado:	R\$ 295.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Lopes One
Telefone:	(11) 2262-9988
Idade (anos):	59
Padrão Construtivo:	Simplex





ELEMENTO N°05

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Av Nove de Julho, 1021
Vagas:	0
Área Privativa:	43

Valor verificado:	R\$ 230.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Lopes One
Telefone:	(11) 2262-9988
Idade (anos):	59
Padrão Construtivo:	Simplex





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Vaga garagem	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Av Nove de Julho, 1021	Residencial	Apto	43	0	59	260.000	Oferta	SP Centro Imóveis	(11) 3107-2129
2	Av Nove de Julho, 1021	Residencial	Apto	43	0	59	310.000	Oferta	SP Centro Imóveis	(11) 3107-2129
3	Av Nove de Julho, 1021	Residencial	Apto	43	0	59	240.000	Oferta	SP Centro Imóveis	(11) 3107-2129
4	Av Nove de Julho, 1021	Residencial	Apto	43	0	59	295.000	Oferta	Lopes One	(11) 2262-9988
5	Av Nove de Julho, 1021	Residencial	Apto	43	0	59	230.000	Oferta	Lopes One	(11) 2262-9988

Avaliando	Av Nove de Julho, 1021	Residencial	Apto	43	0	59
-----------	------------------------	-------------	------	----	---	----

Nota: Todos os elementos comparativos fazem parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando



7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)	2				3		Vu Final homogen (R\$/m²)	desvio Fator VuH/Vo	
					Padrão Construtivo				Idade e Conservação				
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Fator Padrão Constr	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação			
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Fpc	Vu2	Ref	Ec2	Vuh	ΣC	
Paradigma					Simple	3,958				C	Regular		
1	260.000	0,9	43	5.442	Simple	3,958	1,000	5.442	C	Regular	5.442	1,00	
2	310.000	0,9	43	6.488	Simple	3,958	1,000	6.488	C	Regular	6.488	1,00	
3	240.000	0,9	43	5.023	Simple	3,958	1,000	5.023	C	Regular	5.023	1,00	
4	295.000	0,9	43	6.174	Simple	3,958	1,000	6.174	C	Regular	6.174	1,00	
5	230.000	0,9	43	4.814	Simple	3,958	1,000	4.814	C	Regular	4.814	1,00	
Média				5.588				5.588			5.588		
DP				724				724			724		
CV				12,9%				12,9%			12,9%		



Notas explicativas

F_{pc}: Fator padrão de construção = $\frac{\text{índice de padrão do paradigma}}{\text{índice de padrão do elemento comparativo}}$

F_d: Fator depreciação = $\frac{\text{índice depreciação do paradigma}}{\text{índice depreciação do elemento comparativo}}$

V_u: Valor unitário

V_{uh}: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		12,9%		
Todos			12,9%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	12,9%	12,9%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	12,9%	12,9%	Usar

Verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE.

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	5.442	OK
2	6.488	OK
3	5.023	OK
4	6.174	OK
5	4.814	OK
Média	5.588	
Média + 30%	7.265	
Média - 30%	3.912	
Desvio padrão	724	
Elementos	5	

A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.



10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 05 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	5.588
Desvio Padrão	724
n	5
n-1	4
$t_{10\%(n-1)}$	1,5332
LI	5.092
LS	6.084
AP	18%

Tabela 06 – Análise do Grau de Precisão para o método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

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

Nota de esclarecimento:

Média (Vu): Média dos valores unitários válidos (em R\$/m²)

n: Número de elementos considerados

$t_{10\%(n-1)}$: Variável de distribuição considerando intervalo de confiança de 80% (valores tabelados em função no número de elementos de amostra)

LI: Limite inferior = $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

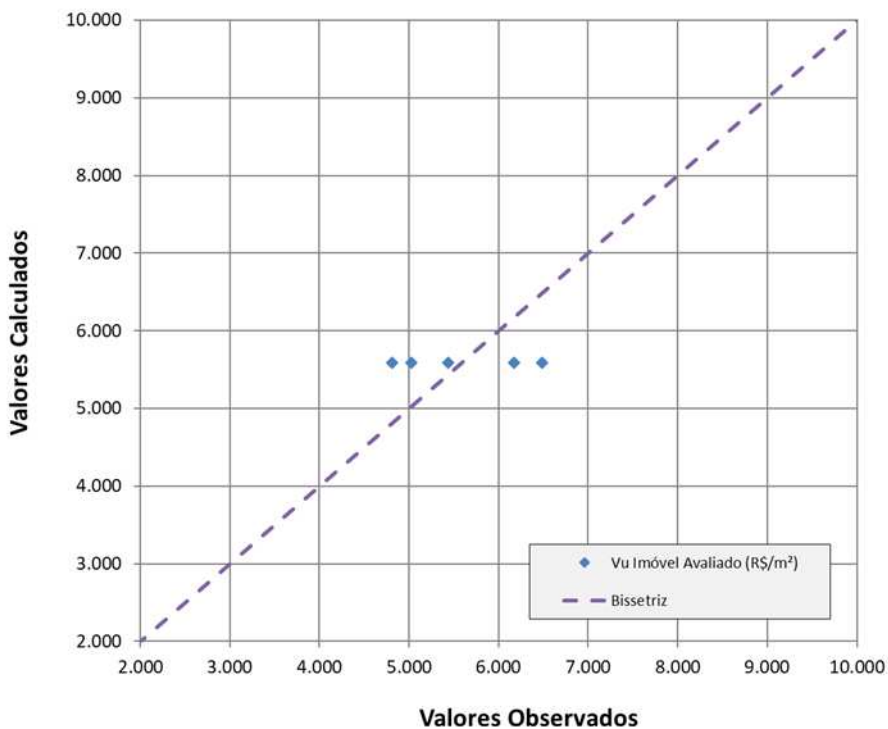
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

AP: Amplitude = $\frac{LS-LI}{Média}$

Conforme NBR 14.653-2:2011, quando AP < 30%, então a amostra comparativa conduz ao grau de precisão III. No caso da amostra considerada se chega a um resultado de **AP < 30%**, **confirmando o Grau de precisão III alcançado.**



Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo





11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					10

(*) No caso de utilização de menos de 5 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	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	III
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	II

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

II

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.



12 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R\$ 5.588/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Av Nove de Julho, 1021
Padrão	Simplex
Idade Real	59 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	3,958



12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

Pelo método comparativo direto com tratamento por fatores, o valor do imóvel (Vi) resultará das seguintes variáveis:

Área da unidade: **43 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 5.588/m²**

Índice Padrão construtivo: **3,958**

Estado de Conservação: **“C”**

Índice Fiscal de Localização: **NA**

Calculando, temos:

$F_p = 3,958/3,958 = 1,00$ (coeficiente de padrão construtivo)

Os demais coeficientes também são idênticos ao paradigma definido (Estado de conservação e Localização), ou seja, $F_L = 1$ e $F_{EC} = 1$.

Para o valor do imóvel,

$V_i = \text{Área (m}^2) \times V_{uh} \text{ (R\$/m}^2) \times 1/[1+(F_1-1)+(F_2-1)+(F_n-1)]$

$V_i = 43 \text{ m}^2 \times 5.588 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$

$V_i = \text{R\$ } 240.300,00$

Ou, em números redondos;

$V_i = \text{R\$ } 240.000,00$ (duzentos e quarenta mil reais),

válido para dezembro/2024



V. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, o **valor de mercado** para o imóvel correspondente à:

- Matrícula nº: 127.835 do 4º CRI de São Paulo/SP
- Unidade: Apto 37 do Edifício Antilhas
- Endereço: Avenida Nove de Julho, 1021, Bela Vista, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0004234-16.2023.8.26.0100

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 240.000,00

(duzentos e quarenta mil reais)

Válido para dezembro/2024

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação II** e o **Grau de Precisão III** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.



VI. QUESITOS DAS PARTES

Quesitos requerido

a) É possível ao Sr. Perito informar a exata localização do imóvel avaliando com sua descrição pormenorizada e o valor de mercado de mercado da sua região, inclusive com relação ao preço do metro quadrado?

Resposta perito: Sim. Todas as informações requeridas já estão expressas no Laudo.

b) É possível ao Sr. Perito informar a existência de melhoramentos públicos ou privados na região onde encontra-se localizado o imóvel penhorado? Em caso positivo quais seriam esses melhoramentos?

Resposta perito: Todos os elementos comparativos estão situados no mesmo condomínio do imóvel avaliando, portanto, não há necessidade de levantar ou analisar melhoramentos públicos ou privados da região, uma vez que o preço de mercado já se encontra refletido na amostra coletada.

c) É possível ao Sr. Perito informar se no imóvel possui benfeitorias? Em caso positivo descrevê-las pormenorizadamente

Resposta perito: As benfeitorias estão descritas e indicadas no Laudo e nas fotos acostadas ao mesmo.



VII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **37 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 17 de dezembro de 2024.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415