



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 42ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes/SP

Processo: 0013160-83.2023.8.26.0100
Parte Autora: Isabel Cristina Oliveira da Rosa
Parte Requerida: Elenice Eleonora Reis

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\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula nº 37.368 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, ou seja, **Apto 81 do Edif Flórida, Condomínio Residencial Edifício Flórida Acapulco**, localizado na Rua Herculano de Freitas, 131, Bela Vista, São Paulo/SP, com área privativa de 37,8m².

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 21 de outubro de 2024.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 0013160-83.2023.8.26.0100
Foro: 42ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes
Imóvel: Apto 81 Ed. Flórida, do Condomínio Residencial Edifício Flórida Acapulco
Endereço: Rua Herculano de Freitas, 131, Bela Vista, São Paulo/SP
Valor: R\$320.000,00
Data Ref: outubro/2024



FACHADA DO EDIFÍCIO 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	15
II.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	16
III.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	17
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	17
4	METODOLOGIA ADOTADA.....	17
IV.	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	22
5	PESQUISA IMOBILIÁRIA	22
6	AMOSTRA ANALISADA	27
7	APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	28
8	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	30
9	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	30
10	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	31
11	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	33
12	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	34
12.1	VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	34
12.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO.....	35
V.	CONCLUSÃO	36
VI.	ENCERRAMENTO	37



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se da ação autos n.º 0013160-83.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 42ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes, promovida por Isabel Cristina Oliveira da Rosa em face de Elenice Eleonora Reis.

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

Bem avaliado: ***Apto 81 do Condomínio Residencial Edifício Flórida Acapulco, localizado na Rua Herculano de Freitas, 131, Bela Vista, São Paulo/SP, com área privativa de 37,8m².***



I. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 02/10/24 às 9:00hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava ocupado pela requerida.

As partes não indicaram assistentes técnicos para acompanhar os trabalhos de perícia.

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se na Rua Herculano de Freitas, 131, Bela Vista, São Paulo/SP. O imóvel se localiza em região central da capital em área com predominância de utilização residencial vertical médio padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

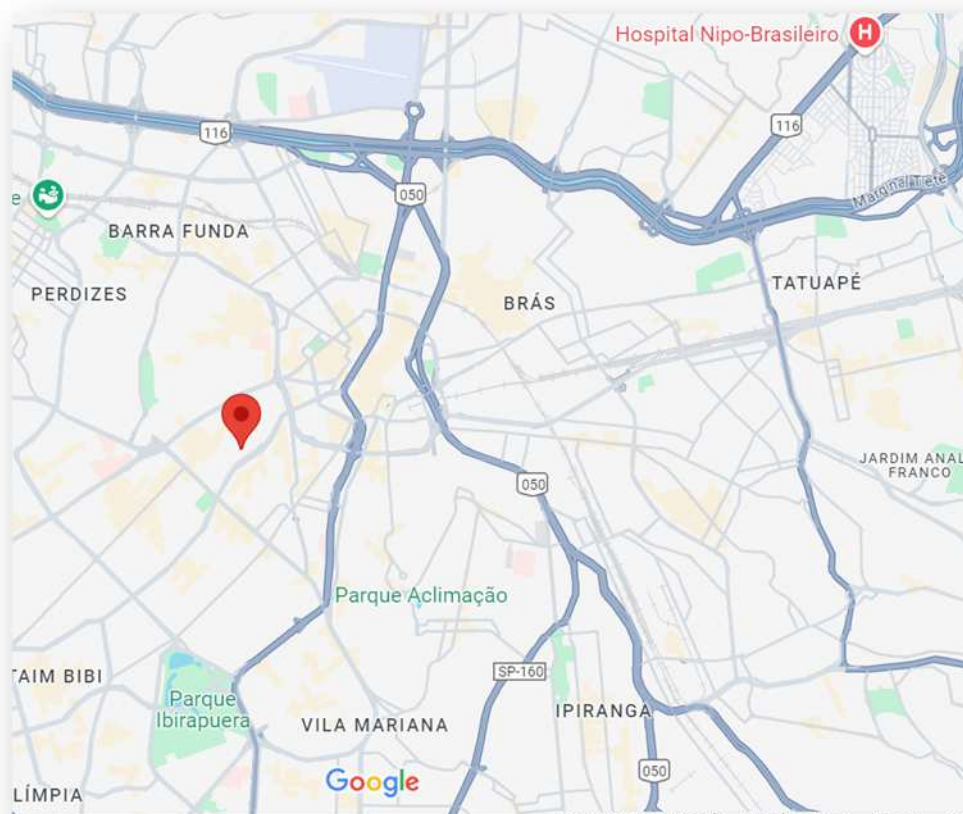
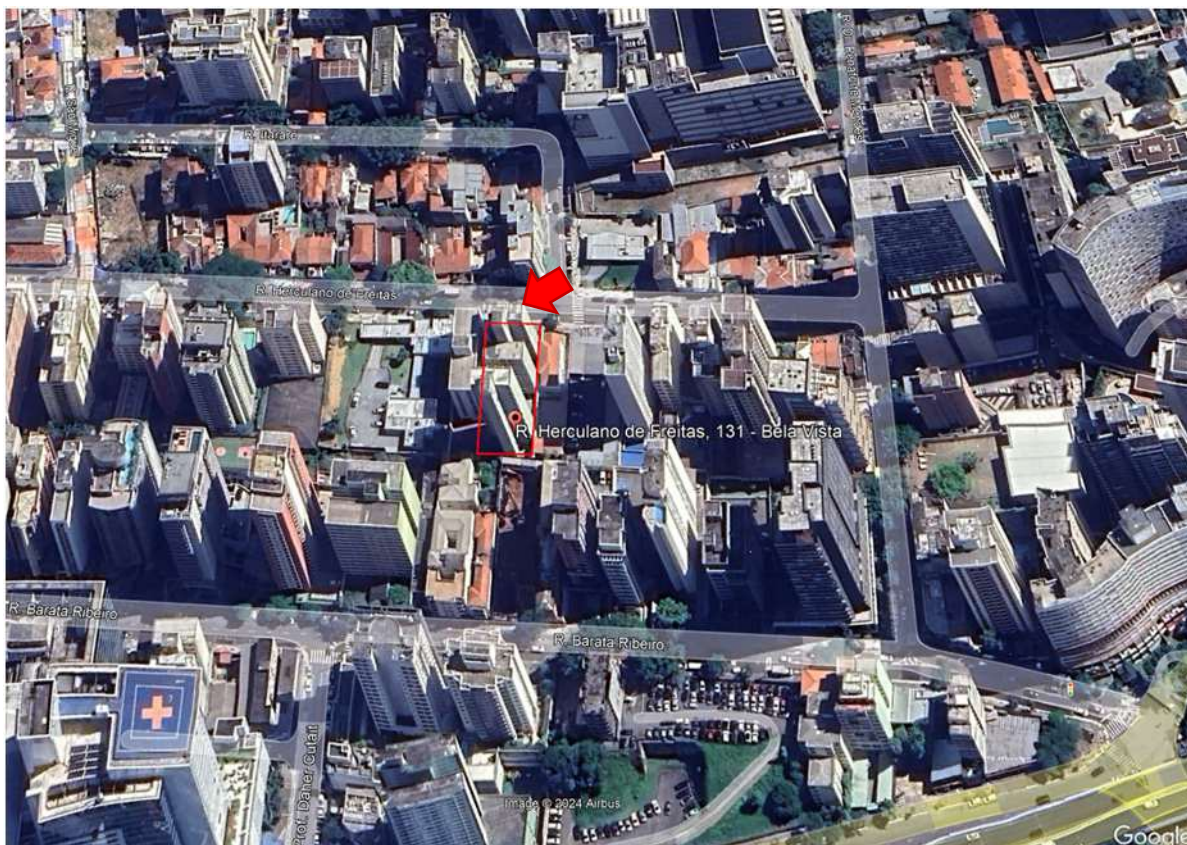




FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL – PMSP



FIG. 03 – VISTA DA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO





1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona “ZEU”- Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, onde a taxa de ocupação máxima é de 0,70, ou seja, as construções podem ocupar no máximo 70% da área do terreno e o coeficiente máximo de aproveitamento é de 4,0 vezes a área do terreno.

Diretrizes básicas do zoneamento: porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.

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)	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 ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	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 ²)	20

Fonte: PMSP

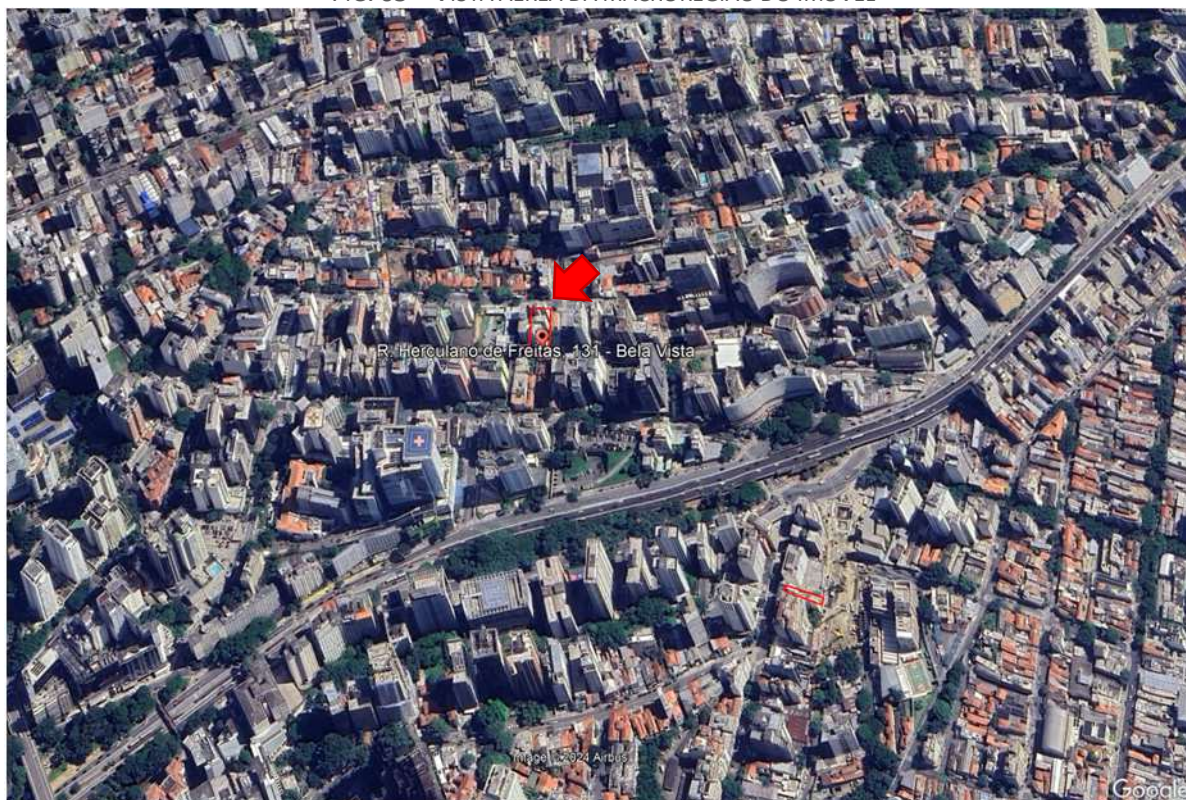
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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, gás canalizado e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

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

FIG. 05 – VISTA AÉREA DA MACROREGIÃO DO IMÓVEL





2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 10 e na Quadra 48 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 010.048.0625-6.

FIG. 06 – CADASTRO DO IMÓVEL NA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 010.048.0625-6

Local do Imóvel:
R HERCULANO DE FREITAS, 131 - APTO 81
CEP 01308-020
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R HERCULANO DE FREITAS, 131 - APTO 81
CEP 01308-020

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	745	Testada (m):	14,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0089
Área total (m²):	745		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	47	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	370	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.230,00		
- da construção:	3.144,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	68.602,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	54.675,00		
Base de cálculo do IPTU:	123.277,00		

Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o Condomínio Residencial Edifício Flórida e Acapulco. O condomínio conta com 2 torres (blocos A e B) com 12 pavimentos (+térreo), com 4 apartamentos por andar. A construção das edificações tem cerca de 52 anos e tem fachada com concepção simples. O condomínio não dispõe de área comum de lazer.

O apartamento avaliando é a unidade 81 do Edifício Flórida, com área privativa de 37,8 m², conta com 1 dormitório 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.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 01 – FACHADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 02 – FACHADA EXTERNA DO PRÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 03 – ENTRADA DO EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 04 – SALA DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 05 – COZINHA DO IMÓVEL AVALIANDO

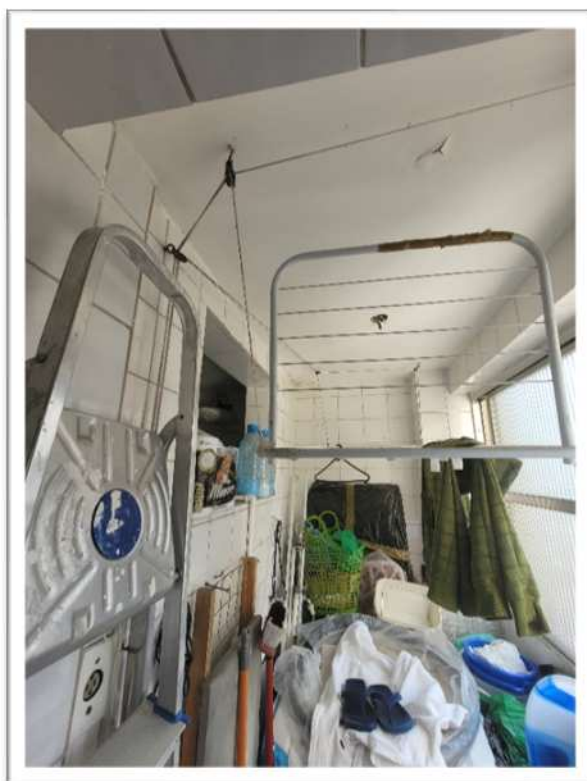


FOTO 06 – LAVANDERIA DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 07 – BANHEIRO DO IMÓVEL AVALIANDO

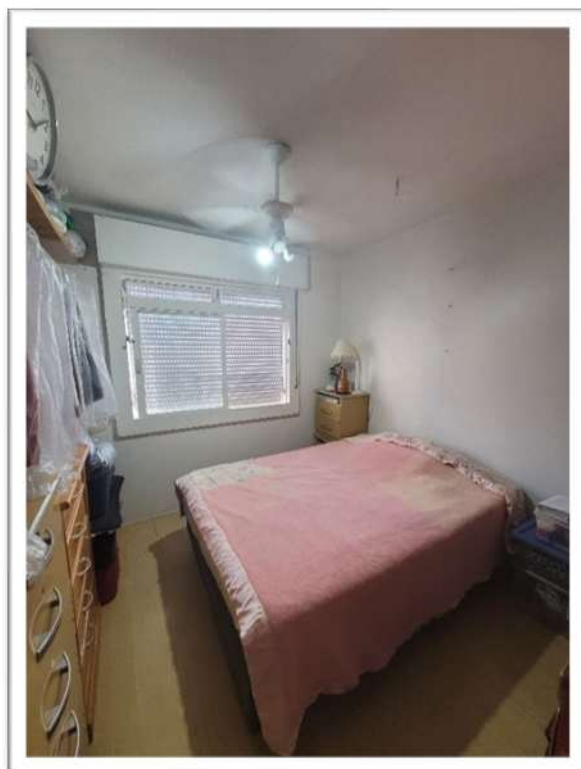


FOTO 08 – DORMITÓRIO DO IMÓVEL AVALIANDO



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Rua Herculano de Freitas, 131
Área privativa (m ²)	37,8
Vagas	0
Padrão	Simplex
Idade Real	52 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 médio **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\$ 376.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Herculano de Freitas, 249	Fonte Informação:	Rudner imóveis
Setor:	87	Telefone:	(11) 3862-5153
Área Privativa:	36	Idade (anos):	40
		Padrão Construtivo:	Simplex





ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 332.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Herculano de Freitas, 47	Fonte Informação:	SP mercado imobiliario
Setor:	87	Telefone:	(11) 91506-8115
Área Privativa:	44	Idade (anos):	45
		Padrão Construtivo:	Simplex





ELEMENTO Nº03

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 430.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Herculano de Freitas, 73	Fonte Informação:	Nova São Paulo
Setor:	87	Telefone:	(11) 2198-4955
Área Privativa:	32	Idade (anos):	50
		Padrão Construtivo:	Simplex

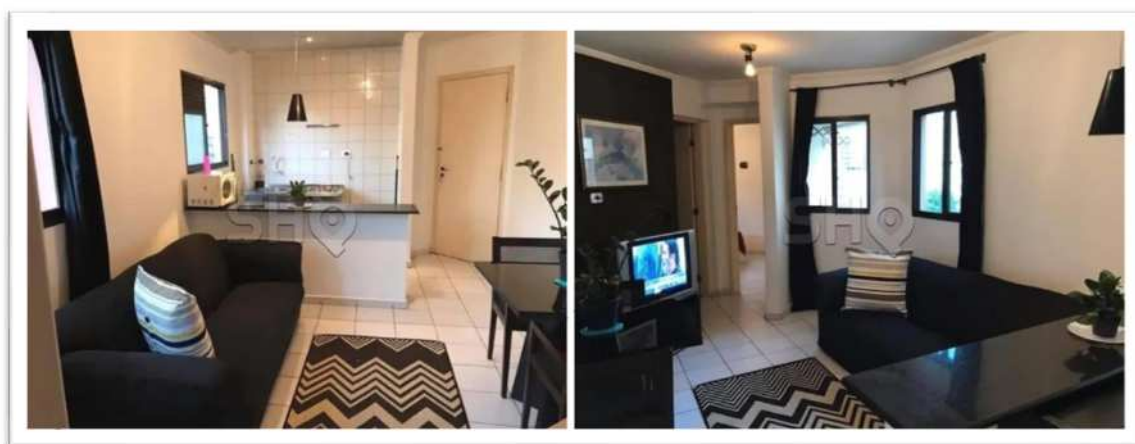




ELEMENTO N°04

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Herculano de Freitas, 249
Setor:	87
Área Privativa:	38

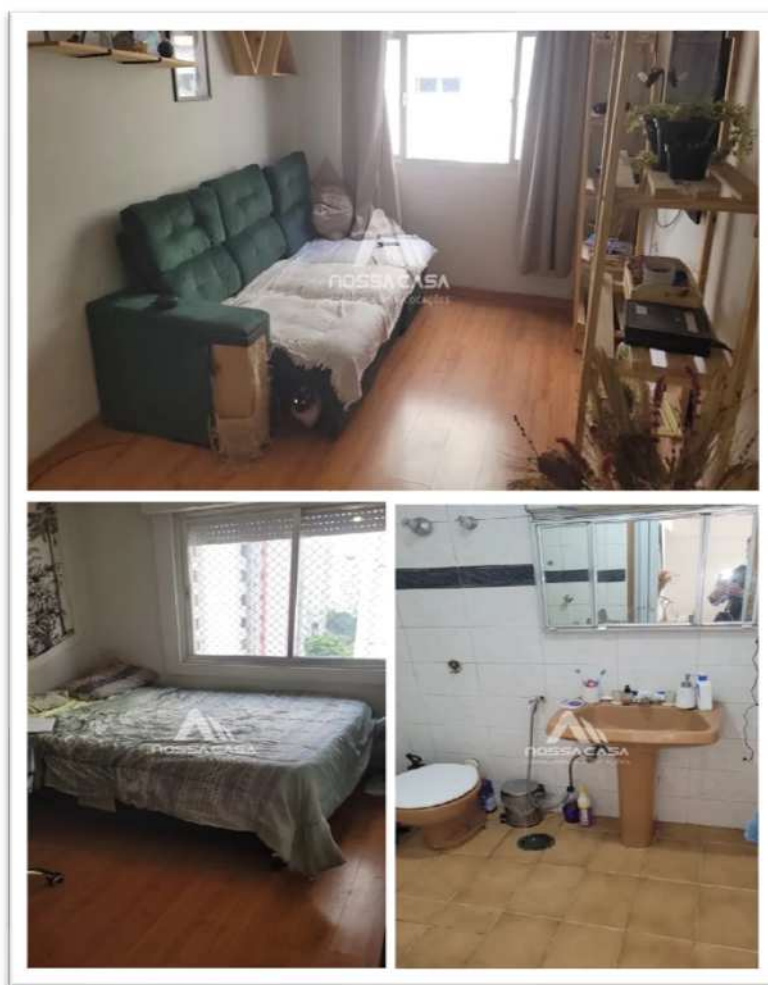
Valor verificado:	R\$ 405.800
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Sh Prime imóveis
Telefone:	(11) 4750-2725
Idade (anos):	40
Padrão Construtivo:	Simples





ELEMENTO Nº05

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 320.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Herculano de Freitas	Fonte Informação:	Nossa casa
Setor:	87	Telefone:	(11) 3083-4900
Área Privativa:	37	Idade (anos):	52
		Padrão Construtivo:	Simples





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Rua Herculano de Freitas, 249	Residencial	Apto	36	40	376.000	Oferta	Rudner imóveis	(11) 3862-5153
2	Rua Herculano de Freitas, 47	Residencial	Apto	44	45	332.000	Oferta	SP mercado imobiliario	(11) 91506-8115
3	Rua Herculano de Freitas, 73	Residencial	Apto	32	50	430.000	Oferta	Nova São Paulo	(11) 2198-4955
4	Rua Herculano de Freitas, 249	Residencial	Apto	38	40	405.800	Oferta	Sh Prime imóveis	(11) 4750-2725
5	Rua Herculano de Freitas	Residencial	Apto	37	52	320.000	Oferta	Nossa casa	(11) 3083-4900

Avaliando	Rua Herculano de Freitas, 131	Residencial	Apto	38	52				
-----------	-------------------------------	-------------	------	----	----	--	--	--	--



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	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação	Vu Ajustado (R\$/m²)			
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Vu2	Ref	Ec2	Vu3	Vuh	ΣC	
Paradigma					Simple	3,958		C	Regular				
1	376.000	0,9	36	9.400	Simple	4,354	8.545	C	Regular	9.400	8.545	0,91	
2	332.000	0,9	44	6.791	Simple	4,354	6.174	C	Regular	6.791	6.174	0,91	
3	430.000	0,9	32	12.094	Simple	4,354	10.994	B	Entre nova e regular	12.094	10.994	0,91	
4	405.800	0,9	38	9.611	Simple	4,235	8.982	C	Regular	9.611	8.982	0,93	
5	320.000	0,9	37	7.784	Simple	3,958	7.784	C	Regular	7.784	7.784	1,00	
Média				9.136			8.496			9.136	8.496		
DP				2.023			1.759			2.023	1.759		
CV				22,1%			20,7%			22,1%	20,7%		



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 – Análise e Saneamento Amostral

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		22,1%		
Todos			20,7%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	20,7%	22,1%	Usar

Foi realizada verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE. O fator de Idade e Conservação foi descartado pois não auxiliou na homogeneização da amostra.

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	8.545	OK
2	6.174	OK
3	10.994	OK
4	8.982	OK
5	7.784	OK
Média	8.496	
Média + 30%	11.045	
Média - 30%	5.947	
Desvio padrão	1.759	
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 04 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	8.496
Desvio Padrão	1.759
n	5
n-1	4
$t_{10\%(n-1)}$	1,5332
LI	7.290
LS	9.702
AP	28%

Tabela 05 – 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 = $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

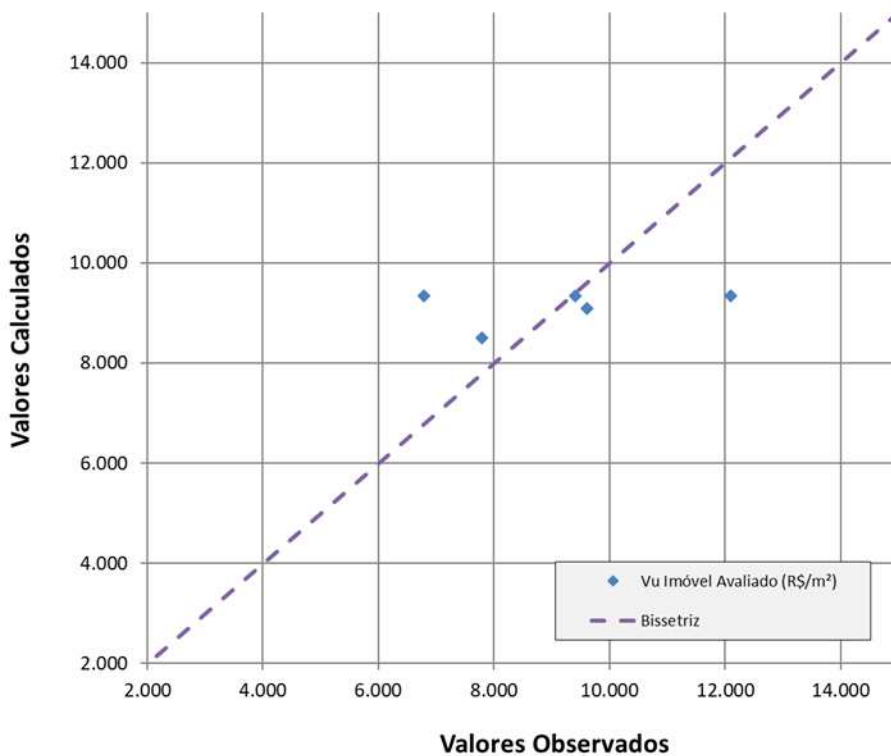
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

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\$ 8.496/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Herculano de Freitas, 131
Setor de localização	10
Padrão	Simplex
Idade Real	52 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")



12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

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

Área da unidade: **37,8 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 8.496/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,

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

$V_i = 37,8 \text{ m}^2 \times 8.496 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$

$V_i = \text{R\$ } 321.144,28$

Ou, em números redondos;

$V_i = \text{R\$ } 320.000,00$ (trezentos e vinte mil reais),

válido para outubro/2024



V. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: nº 37.368 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Unidade: Apto 81 do Edif Flórida, Condomínio Residencial Edifício Flórida Acapulco
- Endereço: Rua Herculano de Freitas, 131, Bela Vista, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0013160-83.2023.8.26.0100

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 320.000,00

(trezentos e vinte mil reais)

Válido para outubro/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. 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, 21 de outubro de 2024.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415