



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 2ª Vara
Cível - Foro Regional VI - Penha de França,
SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0001731-86.2018.8.26.0006
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Condomínio Parque das Castanheiras
Requerido :- Adriana Katia de Abreu Barboza

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

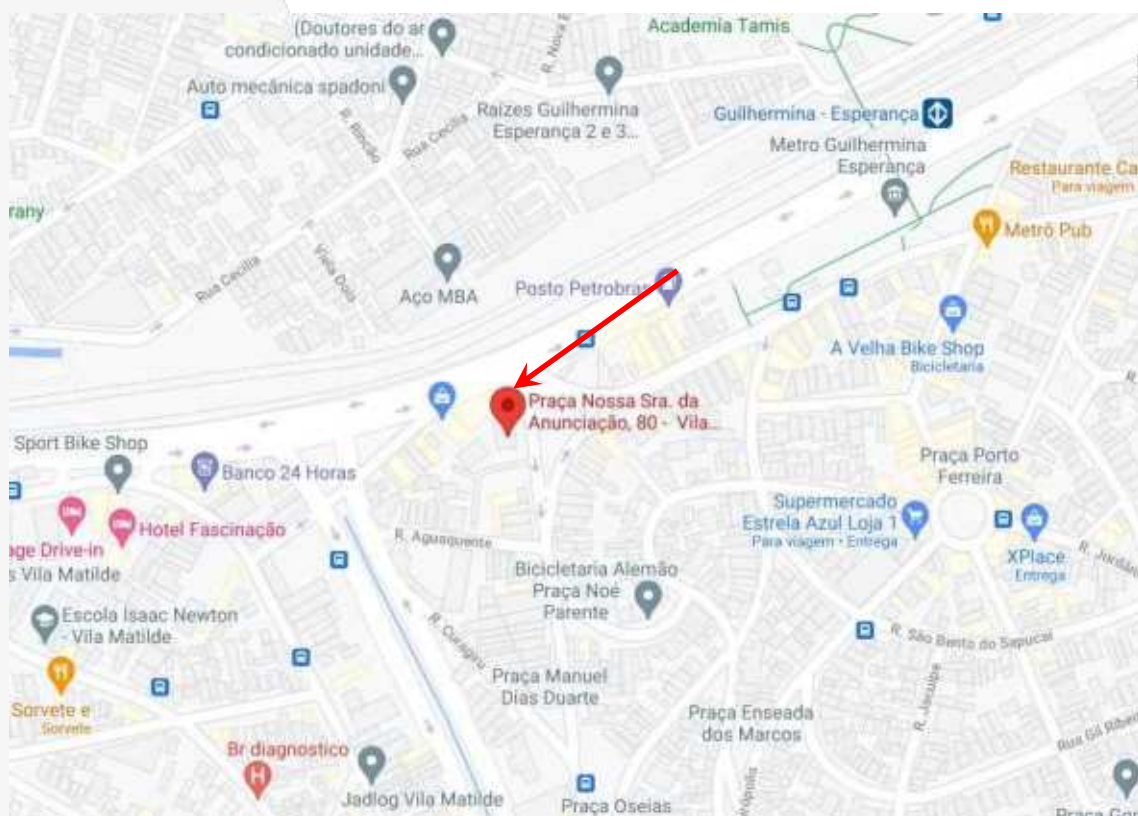
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	17
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	25
IV.1	Método Comparativo	25
IV.2	Tratamento por fatores.....	27
IV.3	Zonas de características homogêneas	30
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	31
IV.5	Grau de precisão.....	31
IV.6	Método Ross/Heidecke	32
V	AVALIAÇÃO	35

V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	35
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	35
V.2	Fatores Homogeneizantes	46
V.2.i	Grau de Precisão	49
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	50
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL.....	52
VI.1	Grau de Fundamentação	53
VII	ENCERRAMENTO	54

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 26, tipo 2B, localizada na Torre 02, no Condomínio Parque das Castanheiras, situado à Praça Nossa Senhora da Anunciação, Nº 80 - Vila Guilhermina, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 120.364, junto ao 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Parque das Castanheiras.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°31'53.96"S**
- ✓ Longitude :- **46°31'13.06"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Condomínio Parque das Castanheiras possui frente para Praça Nossa Senhora da Anunciação, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Praça Nossa Senhora da Anunciação, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, que identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana**. E ainda, apresenta as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana.



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 (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		Frente (f)	Fundos e Laterais		
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

Acima e abaixo nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de São Paulo.

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	20	1.000	150	20.000
		20	1.000	150	20.000
		20	1.000	150	20.000
	ZEM	20	1.000	150	20.000
		20	1.000	150	20.000
		20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	5	125	150	20.000
		5	125	150	20.000
		5	125	150	20.000
	ZCOR	10	250	100	10.000
		10	250	100	10.000
		10	250	100	10.000
		10	250	100	10.000
		10	250	100	10.000
	ZM	5	125	150	20.000
		5	125	150	20.000
		5	125	150	20.000
		5	125	150	20.000
		5	125	150	20.000
	ZEIS	5	125	150	20.000
		5	125	150	20.000
		5	125	150	20.000
		5	125	150	20.000
		5	125	150	20.000
ZDE	5	125	20	1.000	
	10	1.000	150	20.000 (a)	
	10	1.000	150	20.000 (a)	
	20	5.000	150	20.000 (a)	
	5	125	100	10.000	
	5	125	100	10.000	
ZPI	10	250	100	10.000	
	5	125	100	10.000	
	10	500	100	10.000	
	20	1.000	NA	NA	
	20	1.000	NA	NA	
ZPR	5	125	100	10.000	
	10	250	100	10.000	
	5	125	100	10.000	
	10	500	100	10.000	
	20	1.000	NA	NA	
ZPDS	20	1.000	NA	NA	
	20	1.000	NA	NA	
	20	1.000	NA	NA	
	20	1.000	NA	NA	
	20	1.000	NA	NA	
ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA	
	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).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIA FRANA CHAVES PAT SOUZA/PA/RI/MS/IC/CA/VP/ES/13690606/Sao Paulo/05/07/2022/21:29:14-WP-ESP/21/01/0004208/PEN23701504121 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000836-86.2019.8.26.0006 e código BCJ1969LU.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Parque das Castanheiras, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Praça Nossa Senhora da Anunciação, Nº 80 – Vila Guilhermina, São Paulo/SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Condomínio Parque das Castanheiras.



Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.



Estacionamento

O estacionamento apresenta piso em concreto e intertravado, e, encontra-se a céu aberto.



Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde nota-se suas características.



Playground

O playground apresenta piso em concreto pintado, e encontra-se a céu aberto.



Acima e abaixo, tem-se o playground, onde nota-se suas características.



Quadra Esportiva

A quadra esportiva apresenta piso em concreto com pintura, e, seu perímetro é delimitado por cerca alambrado.



Acima e abaixo, tem-se a quadra esportiva, onde observa-se suas características.



Área de Churrasqueira

A área de churrasqueira apresenta piso intertravado pintado e paredes revestidas com massa fina pintada.



Acima, tem-se a área de churrasqueira, onde observa-se suas características.

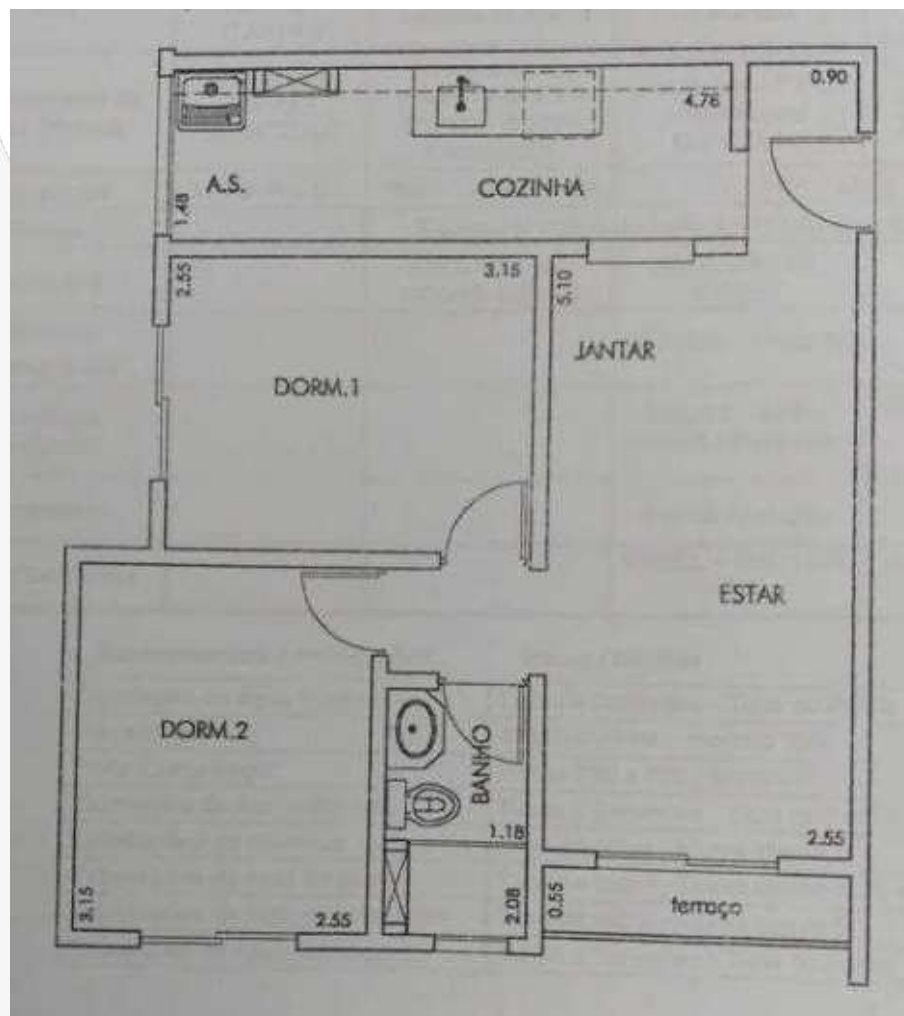
III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 26, tipo 2B, localizada na Torre 02, no Condomínio Parque das Castanheiras, situado à Praça Nossa Senhora da Anunciação, Nº 80 – Vila Guilhermina, São Paulo/SP, o qual de acordo com a matrícula № 120.364, do 16º CRI da Capital, fls. 41/42, possui a seguinte descrição:

“(...) Apartamento Nº 26 do Tipo 2B, localizado no 2º andar do “Bloco B” ou “Torre 2”, integrante do “CONDOMÍNIO PARQUE DAS CASTANHEIRAS”, situado na Praça Nossa Senhora da Anunciação Nº 80, no 38º subdistrito Vila Matilde, contendo uma área útil de 50,15 m², área comum de 33,11 m², área total de 83,259 m², cabendo-lhe o direito a uma vaga indeterminada e descoberta para guarda de veículo, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,711334% no terreno do Condomínio. (...)”

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área privativa equivalente a **50,15 m² (cinquenta metros quadrados e quinze décimos quadrados)**.

A seguir temos a disposição dos cômodos, conforme ilustrado na planta abaixo:



Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada e janela em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala de Estar/Jantar

A sala apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada e teto em forro de gesso.

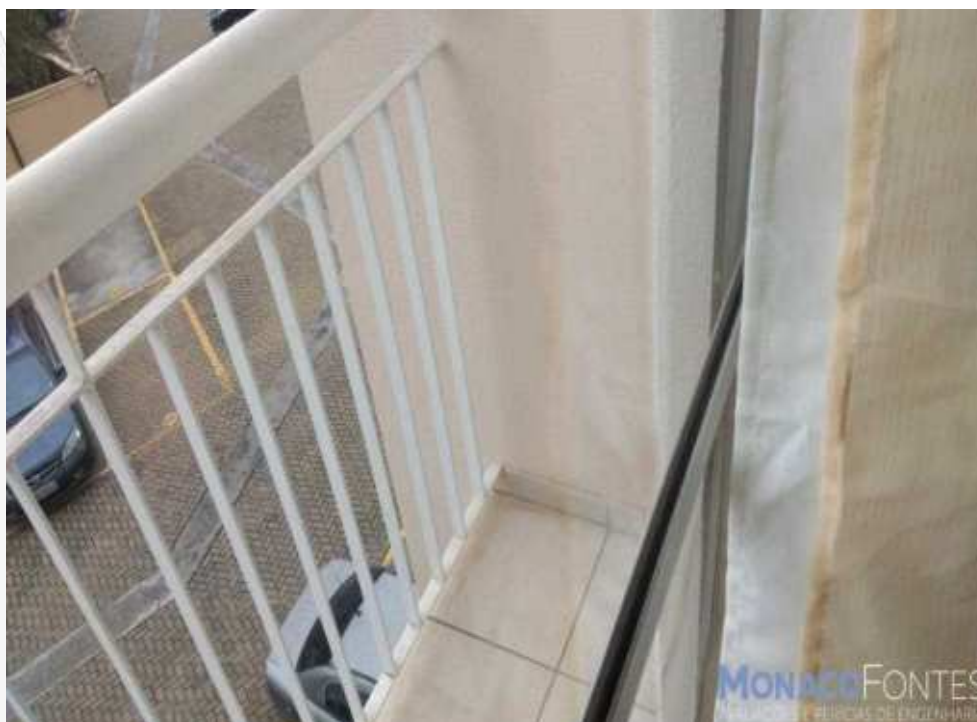


Acima e abaixo, tem-se a sala de estar/jantar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Terraço

O terraço apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, porta em alumínio e vidro e guarda corpo em ferro.



Acima e abaixo, tem-se o terraço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitórios

O Avaliando dispõe de 02 (dois) dormitórios, os quais apresentam piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator

Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel : - Apartamento Padrão Médio
- Idade aparente : - 15 (quinze) anos;
- Estado de Conservação : - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples;
- Quantidade de Quartos : - 02 (dois);
- Vagas : - 01 (uma)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média.

ibape SP | REGISTRO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 Qualidade em perícias e avaliações | FUNDADO EM 1961 - ENDEREÇO: RUA SERRA, 100 - JARDIM BUADELLI - SÃO PAULO - SP

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina				Coef de área
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _f	C _p				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal										
1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (edifícios)										
4ª Zona Incorporações s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
5ª Zona Incorporações s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-		Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	
6ª Zona Incorporações s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1)*	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

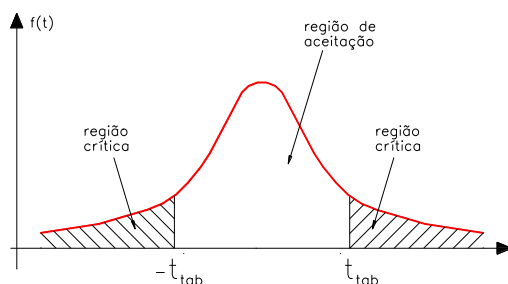
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.



Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.



ELEMENTO 02	
Endereço: <u>Praça Nossa Senhora da Anunciação, 80</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Guilhermina</u> IF : <u>676</u> Setor <u>58</u> Quadra <u>47</u> Lat <u>23°31'53.96"S</u> Long <u>46°31'13.06"O</u>	Ofertante: <u>Quinto Andar - Vendas</u> Informante: <u>Quinto Andar - Vendas</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>-</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-matilde-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS350000-id-2520874191/</u>
DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	50,15m²
Andar :	9º
Quantidade de Quartos :	2 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas
DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	5
BENFEITORIAS	
Cota Parte Construção	
Padrões	Área Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	50,15 15
Classe de Conservação	C
Termo	mínimo 1
Ir = 60	%vida: 25%
K = 0,822	R = 20
Foc:	0,85799
Fator de ponderação do padrão:	1,692
H82N:	R\$ 1.708,12/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 124.357,48	
ELEMENTO	
	
VALOR TOTAL	
R\$ 350.000,00	
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 4.499,35/m²	



SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Leste - Vila Matilde

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 52 m² por R\$ 350.000

COO: 5893207777
Praça Nossa Senhora da Anunciação - Vila Matilde, São Paulo - SP - VER NO MAPA

52m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (5):

Apartamento à Venda - Vila Matilde, 2 Quartos, 52 m²
O caminho mais prático, transparente e seguro até o imóvel dos seus sonhos? Agende agora uma visita pelo nosso site buscando pelo código do imóvel.
CÓDIGO DO IMÓVEL:

52 metros com 2 Dormitórios, sala de jantar com espelho gigante, iluminação aconchegante e teto rebaixado com sanca. Armários na cozinha e uma despensa, andar alto e uma vista incrível. O condomínio tem academia super equipada 2 salas de festas e churrasqueira, além de brinquedoteca e área de lazer para as crianças. Fica bem pertinho da estação Guilhermina Esperança do metrô, são os 3 minutos a pé até a catraca. E bem na esquina com a movimentada Radial Leste, em frente a uma linda praça pública. Bairro calmo que conta com completa infraestrutura de escolas, farmácias, mercados, restaurantes, igrejas e comércio em geral.

- Valor de venda: 350000

COMPRA
R\$ 350.000

Condomínio R\$ 392
IPTU R\$ 90

ANUNCIANTE
Quinto Andar - Vendas

Quero visitar

Quero mais informações

(11) **VER TELEFONE**

Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nos últimos 30 dias

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TIA FRANA CHAVES PAT SOUZA/PAPELINS/ICAP/PESES, para efeitos de acesso ao processo 00000836-86.2019.8.26.0006 e código 85199783V. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000836-86.2019.8.26.0006 e código 85199783V.



ELEMENTO 03																													
Endereço: <u>Praça Nossa Senhora da Anunciação, 80</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Guilhermina</u> IF : <u>676</u> Setor <u>58</u> Quadra <u>47</u> Lat <u>23°31'53.96"S</u> Long <u>46°31'13.06"O</u>		Ofertante: <u>Vivamapio</u> Informante: <u>Vivamapio</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>-</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://vivamapio.com/detalhe/16436267/?gallery=2</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 50,15m² Andar: 10º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 5																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>50,15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%ovida:</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,822</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,85799</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,692</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.708,12/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	50,15	15	Classe de Conservação	C		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%ovida:	25%	K = 0,822	R = 20		Foc:		0,85799	Fator de ponderação do padrão:		1,692	H82N:		R\$ 1.708,12/m²	ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	50,15	15																											
Classe de Conservação	C																												
Termo	mínimo	1																											
Ir = 60	%ovida:	25%																											
K = 0,822	R = 20																												
Foc:		0,85799																											
Fator de ponderação do padrão:		1,692																											
H82N:		R\$ 1.708,12/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 124.357,48																													
VALOR TOTAL R\$ 315.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.801,45/m²																											



**Apartamento à venda com 2 quartos R\$
315.000 50 m²**
**Praça Nossa Senhora da Anunciação, 80 -
Vila Guilhermina, São Paulo - SP**

oferta inativa

APARTAMENTO RESIDENCIAL À VENDA, VILA GUILHERMINA, SÃO PAULO.

More apenas a 350 metros da entrada do metrô Guilhermina Esperança e fácil acesso para Radial Leste. Apartamento com 50 m². Possui 02 dormitórios, sala com sacada, cozinha com armários, área de serviço, banheiro e uma vaga de garagem. Piso de madeira na sala e nos quartos. Imóvel com boa iluminação natural. Áreas de Lazer: 02 salões de festa, churrasqueira, quadra esportiva, sala de jogos, brinquedoteca e bicicletário. Baixo valor de condomínio e IPTU isento. Quitado. Aceita Financiamento! Aproveite!

[Mais](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04																															
Endereço: <u>Praça Nossa Senhora da Anunciação, 80</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Guilhermina</u> IF: <u>676</u> Setor: <u>58</u> Quadra: <u>47</u> Lat: <u>23°31'53.96"S</u> Long: <u>46°31'13.06"O</u>	Ofertante: <u>Lopes Imobiliária</u> Informante: <u>opes Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>-</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.lopes.com.br/imovel/REO348718/venda-apartamento-2-quartos-sao-paulo-vila-matilde</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 50,15m² Andar: 5º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 5																														
BENFEITORIAS																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>50,15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,822</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,85799</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,692</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.708,12/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	50,15	15	Classe de Conservação	C		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	25%	K = 0,822	R = 20		Foc:		0,85799	Fator de ponderação do padrão:		1,692	H82N:		R\$ 1.708,12/m²	
Cota Parte Construção																															
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	50,15	15																													
Classe de Conservação	C																														
Termo	mínimo	1																													
Ir = 60	%vida:	25%																													
K = 0,822	R = 20																														
Foc:		0,85799																													
Fator de ponderação do padrão:		1,692																													
H82N:		R\$ 1.708,12/m²																													
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 124.357,48																															
VALOR TOTAL R\$ 329.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.080,61/m²																														



Apartamento com 2 quartos à venda em Vila Matilde - SP
 Praça Nossa Senhora Da Anunciação - Vila Matilde - São Paulo/SP

R\$ 329.000
 Condomínio R\$ 320,-

Parcelas a partir de **R\$ 1.996,19***
 Simular entrar Financiada

Área: 50m²
Dormitórios: 2
Banheiros: 1
Vagas: 1

Sobre o imóvel
 Apartamento para venda de 52 m², com 02 dormitórios, sala para 02 ambientes, com acesso direto para o playground e todas as infraestruturas, área de serviço, cozinha, 01 WC, e 01 vaga de garagem. Condomínio com lazer: churrasqueira, playground...

Atendimento Online
 Para saber mais sobre este imóvel, temos especialistas 24 horas de atendimento para te atender melhor. Entre agora em contato direto com um deles.

Seu nome:
 Digite seu nome

E-mail: Celular:
 Digite seu e-mail (XX) XXXX-XXXX

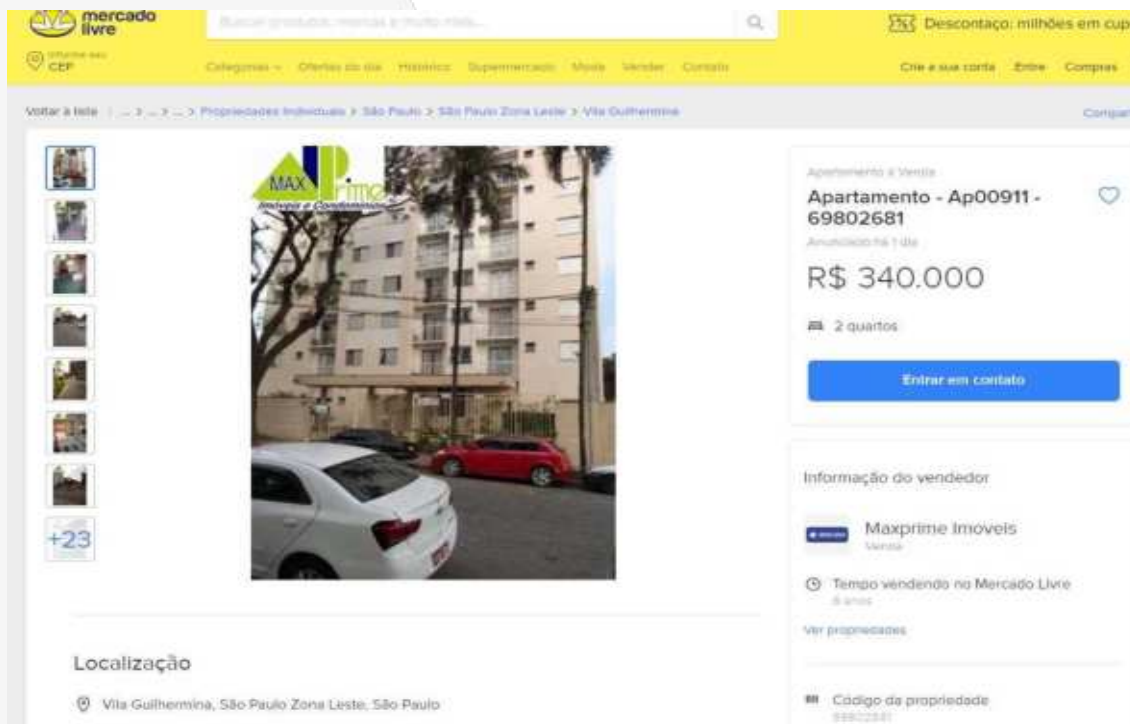
Selecione uma forma de contato:

Enviar mensagem

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.




ELEMENTO 05	
Endereço: Praça Nossa Senhora da Anunciação, 80 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Guilhermina IF: 676 Setor: 58 Quadra: 47 Lat: 23°31'53.96"S Long: 46°31'13.06"O	Ofertante: MaxPrime Imoveis Informante: axPrime Imoveis Tipo: oferta Telefone: - Data: jul/21 Site: https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-1935474469-apartamento-ap00911-69802681-IM#position=12&search_layout=grid&type=item
DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²):	50,15m²
Andar:	3º
Quantidade de Quartos:	2 quartos
Vagas de Garagem:	1 vagas
DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	5
BENFEITORIAS	
Cota Parte Construção	
Padrões	Área Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	50,15 15
Classe de Conservação	C
Termo	mínimo 1
Ir = 60	%vida: 25%
K = 0,822	R = 20
Foc:	0,85799
Fator de ponderação do padrão:	1,692
H82N:	R\$ 1.708,12/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 124.357,48	
VALOR TOTAL	
R\$ 340.000,00	
ELEMENTO	
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 4.299,95/m²	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA CHAVES PATRICIA PEREIRA, CPF: 088.828.228-14, MPESP nº 19.010.004/2018/PE, N23701504121. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000336-86.2019.8.26.0006 e código E5199783V.



ELEMENTO 06																													
Endereço: <u>Praça Nossa Senhora da Anunciação, 80</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Guilhermina</u> IF : <u>676</u> Setor <u>58</u> Quadra <u>47</u> Lat <u>23°31'53.96"S</u> Long <u>46°31'13.06"O</u>		Ofertante: <u>Vivamapio</u> Informante: <u>Vivamapio</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>-</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://vivamapio.com/detalhe/26000055/?gallery=2</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 50,15m² Andar: 8º Quantidade de Quartos: 2 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 5																											
BENFEITORIAS																													
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>50,15</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%ovida:</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,822</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,85799</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,692</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.708,12/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	50,15	15	Classe de Conservação	C		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%ovida:	25%	K = 0,822	R = 20		Foc:		0,85799	Fator de ponderação do padrão:		1,692	H82N:		R\$ 1.708,12/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																											
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	50,15	15																											
Classe de Conservação	C																												
Termo	mínimo	1																											
Ir = 60	%ovida:	25%																											
K = 0,822	R = 20																												
Foc:		0,85799																											
Fator de ponderação do padrão:		1,692																											
H82N:		R\$ 1.708,12/m²																											
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 124.357,48																													
VALOR TOTAL R\$ 319.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.881,21/m²																											



Apartamento à venda com 2 quartos R\$

319.000 50 m²

**Praça Nossa Senhora da Anunciação, 80 -
Vila Guilhermina, São Paulo - SP**

Anúncio

Apartamento com 2 dormitórios à venda, 50 m² por R\$ 319.000,00 - Vila Guilhermina - São Paulo/SP

Imóvel no condomínio Parque das Castanheiras, apartamento contendo 50 m² sendo:

02 Dormitórios, sala 2 ambientes, sacada, cozinha, wc, 01 vaga de garagem.

Excelente acabamento conforme fotos em anexo, armários planejados de muito boa qualidade em todos os ambientes;

O Apartamento está maravilhoso, totalmente reformado; Os materiais e armários utilizados são de primeiríssima qualidade;

Excelente localização, pronto para morar e próximo a estação Guilhermina Esperança, Radial Leste. Fácil acesso para centro de São Paulo.

[Mais](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.479,71/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 3.263,06/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.801,45/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.173,33/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.424,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.621,98/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.245,12/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.479,71/m ²	0,99	-22,12	-0,01	R\$ 2.457,59/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.479,71/m ²	0,99	-22,12	-0,01	R\$ 2.457,59/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.479,71/m ²	0,99	-22,12	-0,01	R\$ 2.457,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.479,71/m ²	0,99	-22,12	-0,01	R\$ 2.457,59/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.479,71/m ²	0,99	-22,12	-0,01	R\$ 2.457,59/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.479,71/m ²	0,99	-22,12	-0,01	R\$ 2.457,59/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.479,71/m ²	0,96	-88,79	-0,04	R\$ 2.390,92/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.479,71/m ²	0,93	-161,38	-0,07	R\$ 2.318,33/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.479,71/m ²	0,96	-88,79	-0,04	R\$ 2.390,92/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.479,71/m ²	0,96	-88,79	-0,04	R\$ 2.390,92/m ²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.479,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.479,71/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.263,06/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.263,06/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.801,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.801,45/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.173,33/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.173,33/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.424,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.424,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.621,98/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.621,98/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.245,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.245,12/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.263,06/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.263,06/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.801,45/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.801,45/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.173,33/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.173,33/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.424,58/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.424,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.621,98/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.621,98/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.245,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.245,12/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Julho de 2021.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 5.720,65/m ²
2	R\$ 6.170,24/m ²
3	R\$ 5.469,54/m ²
4	R\$ 5.793,37/m ²
5	R\$ 6.079,57/m ²
6	R\$ 5.613,91/m ²
média	R\$ 5.807,88/m²
desvio	R\$ 270,20/m ²
CV	5%
Linferior	R\$ 4065,52/m²
Lsuperior	R\$ 7550,24/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 5.807,88/m² (Cinco Mil, Oitocentos e Sete Reais e Oitenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 5807,88/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 270,20/m ²	
Erro-Padrão		162,80	
IC(significância=20%)	R\$ 5645,08/m ²	< VUmed <	R\$ 5970,68/m ²
Amplitude do IC		6%	

O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.742,77	5.720,65	1,00
2	6.281,16	6.170,24	0,98
3	5.653,04	5.469,54	0,97
4	5.904,29	5.793,37	0,98
5	6.101,69	6.079,57	1,00
6	5.724,83	5.613,91	0,98

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

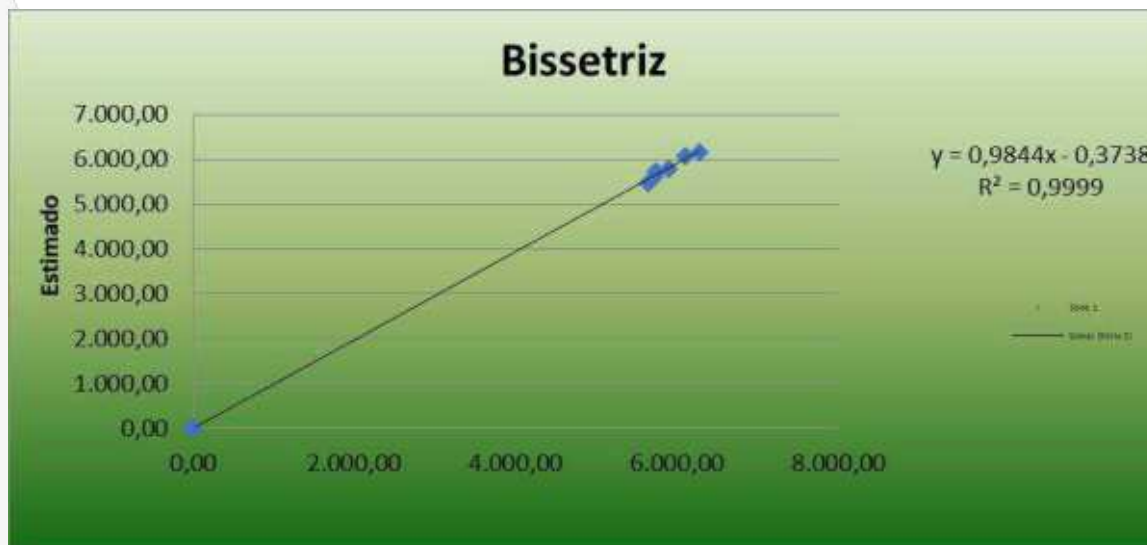


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO CONDOMÍNIO PARQUE DAS CASTANHEIRAS NO BAIRRO VILA GUILHERMINA - SÃO PAULO/SP, É DE:

$$Q = R\$ 5.807,88/m^2$$

(Cinco Mil, Oitocentos e Sete Reais e Oitenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)

Julho/2021

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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*

*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.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 54 (cinquenta e quatro) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 5 de julho de 2021.


MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.0614/09.897
IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code



EXECUÇÃO COND. PARQUE CASTANHEIRAS X HELIO DA SILVA

Correção monetária

Valores atualizados até 01/08/2023

Indexador utilizado: TJ/SP: Débitos Judiciais

VALOR DA AVALIAÇÃO

05/07/2021 R\$ 291.265,17 : 80.027535 x 92.169515 335.456,66

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores atualizados	335.456,66	0,00	335.456,66
Total	335.456,66	0,00	335.456,66