

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 04ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara da Comarca de São Paulo SP

AUTOS Nº 0001086-02.2020.8.26.0003

FLAVIO ZARATIN SOARES, Engenheiro Civil, perito nomeado por V. Exa. nos autos do Cumprimento de Sentença que **Juliana Campos Mendonça, Letícia Lucente Campos e Renato Lucente Campos**, movem contra **Suzana Lucente Campos** após a realização das diligências e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I. OBJETIVO:

Trata a presente demanda do Cumprimento de Sentença, a determinação do valor de mercado do Imóvel objeto da matrícula 21.661 do 8º. Registro de Imóveis da Capital constante de terreno, sito à Rua Professor Aprígio Gonzaga 378, São Judas, São Paulo, SP, com área privativa de 170 m².

II. ÂMBITO DA PERÍCIA:

Deferida a produção de provas periciais, nos termos do respeitável despacho de fls. 18, o objetivo da presente perícia a avaliação do imóvel constante à Rua Professor Aprígio Gonzaga 378, São Judas, na cidade de São Paulo, SP.

III. VISTORIA:

III.1 – Do Local:

III.1.1 – Características gerais:

O imóvel, objeto da presente Ação, está situado à Rua Professor Aprígio Gonzaga 378, São Judas, São Paulo, SP.

A reprodução do mapa e da fotografia aérea do local, retiradas do *Software Google Maps*, ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:



Figura 1: Localização do imóvel objeto da ação

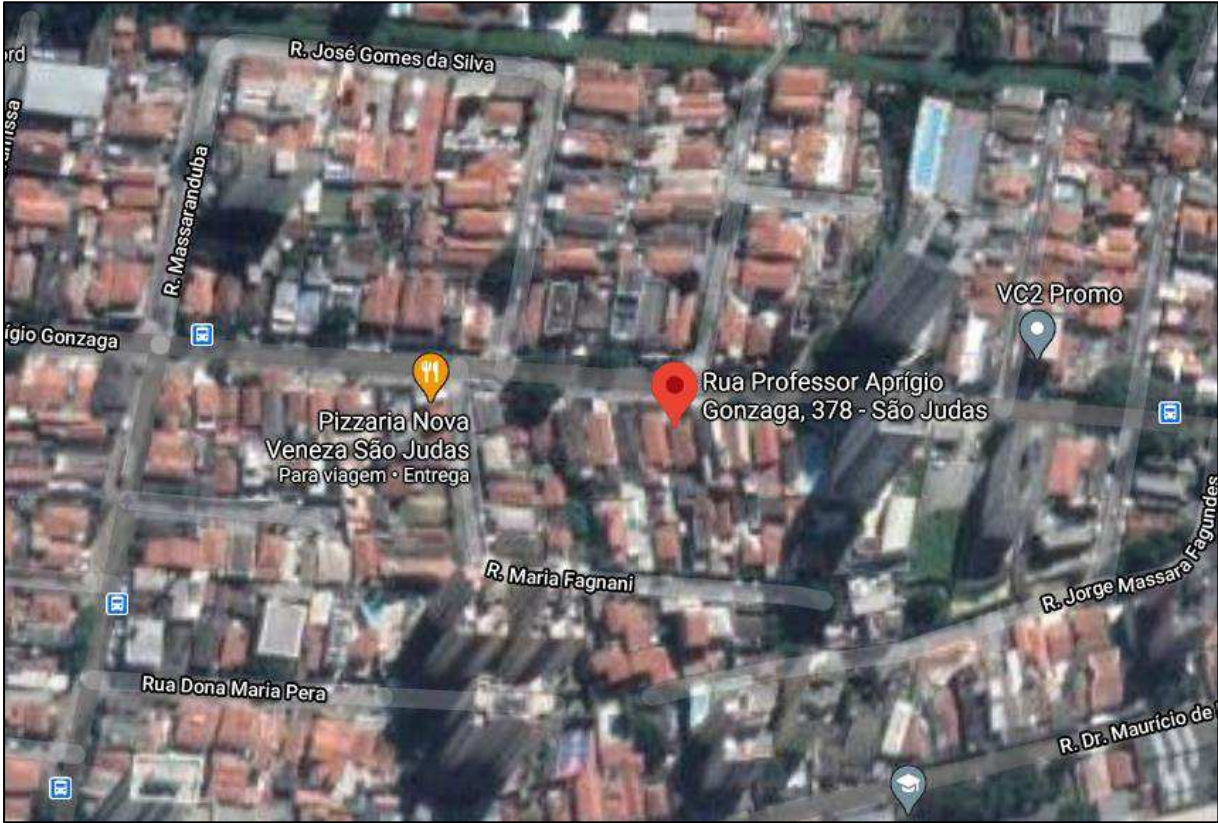


Figura 2: Identificação do imóvel objeto da ação



Figura 3: Detalhe do Imóvel objeto da ação (amarelo)

Trata-se de imóvel de padrão médio composto de uma residência e uma edícula. Residência com três dormitórios, cozinha, sanitário e lavanderia. Edícula com duas salas e um banheiro.

O imóvel avaliando possui área construída total de 170 m², área de terreno incorporada de 300 m², de acordo com os dados Cadastrais do imóvel. Matrícula nº 21.661, do 8º CRI de São Paulo.

O imóvel pode ser classificado no padrão 1.2.5 - “Casa padrão médio”, com idade de 40 (quarenta) anos e em estado da edificação e conservação, enquadrando-se na referência (F) – Necessitando de Reparos Simples a Importantes, conforme Quadro 1 (Estado de Conservação – Ec), do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE/SP de 2017.

III.1.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, coleta de lixo e esgoto, telefonia, energia elétrica, iluminação pública, etc.

III.1.3 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel em questão está situado no bairro São Judas, no município de São Paulo – SP.

A região é formada por imóveis comerciais e residenciais de padrão médio, estando a avaliando localizado em ZEU (Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana).

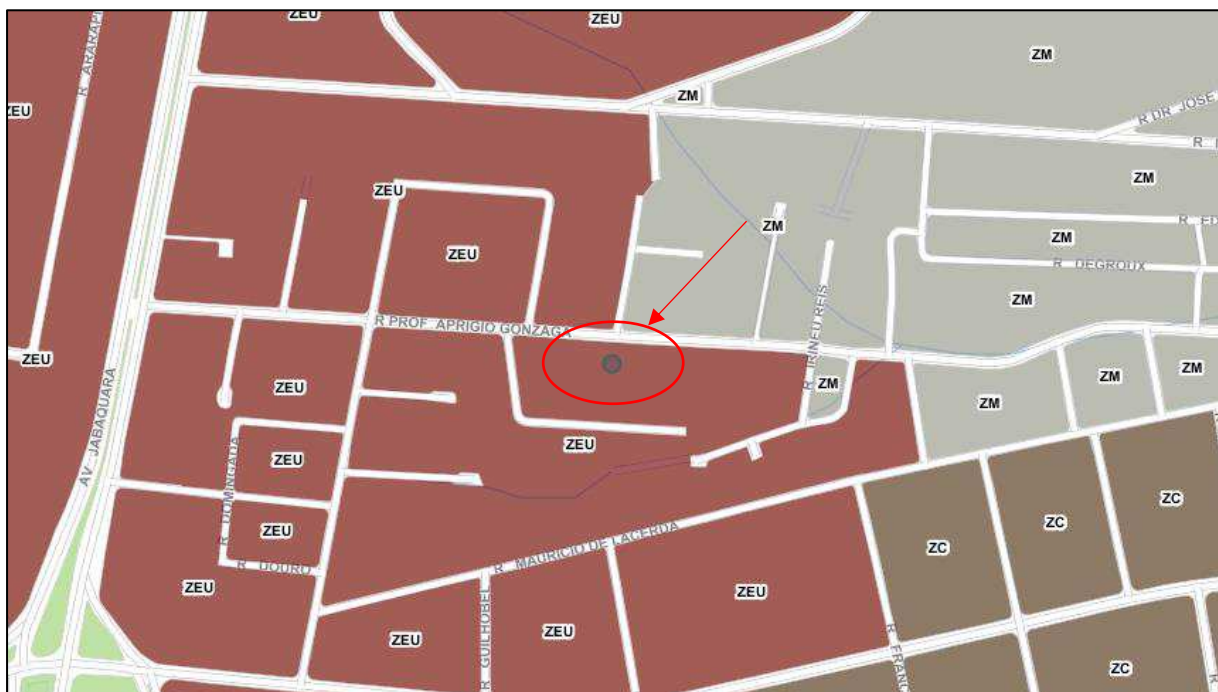


Figura 1: Mapa do Zoneamento da região do imóvel objeto da ação

O signatário deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 466, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário das vistorias realizadas no local.

Pelo Requerente:

- Sra. Letícia Lucente Campos
- Sr. Renato Lucente Campos

Pela Requerida:

- Sra. Suzana Lucente Campos
- Dra. Sandra Lucia Cervelim (Advogada da Requerida)

Em vista das questões levantadas nos Autos, o signatário diligenciou no local obtendo fotografias, as quais serão apresentados a seguir, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas enfocados e comentários, lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a situação do local no momento da vistoria.

IV.1 – VISTORIA:

(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

(a) – Vista da fachada do imóvel.

(b) – Detalhe número do imóvel.

(c) – Corredor Lateral de Acesso aos Fundos do Imóvel.

(d) – Detalhe Estuque caindo.



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

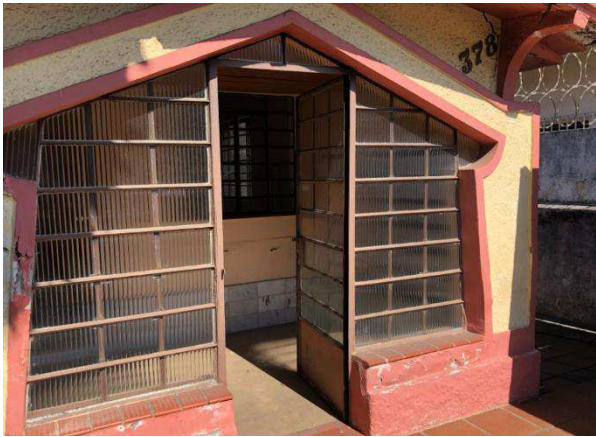
- (a)** – Edícula aos fundos do Imóvel.
- (b)** – Sala 01 da Edícula.
- (c)** – Sala 02 da Edícula.
- (d)** – Sanitário da Edícula - Não visitado.



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

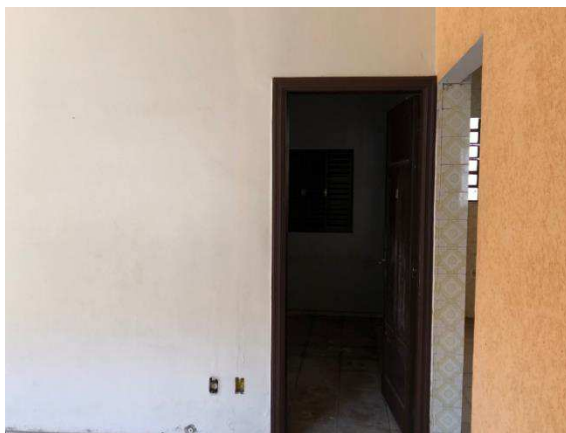
- (a)** – Vista do Imóvel pelos Fundos.
- (b)** – Vista do Imóvel pelos Fundos.
- (c)** – Entrada Frontal do Imóvel.
- (d)** – Hall de Entrada.



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

(a) – Hall de Entrada.

(b) – Sala.

(c) – Sala - Vista para o Dormitório 02.

(d) – Acesso ao Dormitório 01.



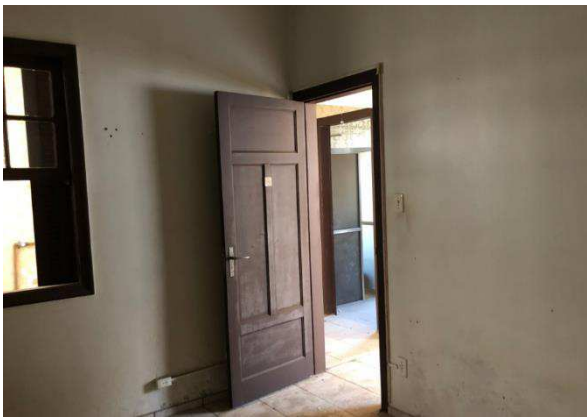
(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

- (a)** – Dormitório 01.
- (b)** – Acesso ao Dormitório 02.
- (c)** – Dormitório 02.
- (d)** – Detalhe Teto Dormitório 02



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

- (a)** – Lavanderia.
- (b)** – Idem.
- (c)** – Vista da Lavanderia para o Sanitário.
- (d)** – Sanitário.



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

- (a)** – Sanitário.
- (b)** – Acesso ao Dormitório 03.
- (c)** – Dormitório 03.
- (d)** – Idem.



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

- (a)** – Acesso a Cozinha.
- (b)** – Cozinha.
- (c)** – Idem.
- (d)** – Acesso ao Hall dos Fundos.



(a)

Legenda:

(a) – Porta de Acesso aos Fundos.

V. DO IMÓVEL

V.1 – TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de normas técnicas, apresentando topografia plana.

V.2. – BENFEITORIAS:

Analisando a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, de matrícula n.º 21.661 do 8º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, não apresentada, obtive as seguintes informações:

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.pdf			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	300	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	300		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	170	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	170	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1980		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.589,00		
- da construção:	1.816,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	476.700,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	172.884,00		
Base de cálculo do IPTU:	649.584,00		

VI – AVALIAÇÃO:

VI.1 – CRITÉRIOS:

O presente trabalho de avaliação obedece, como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR – 14.653 (parte 2) de 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

VI.2 – METODOLOGIA:

Nas avaliações de imóveis existem, fundamentalmente, 04 (quatro) métodos básicos de avaliação, agrupados em:

Direto ou Comparativo;

Indiretos: de Custo, da Renda e Involutivo.

O método comparativo de dados de mercado ou método direto é aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

Os métodos indiretos são aqueles que definem o valor através de processos de cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares, quais sejam:

Método de custo: a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução à época da avaliação; das benfeitorias e fator de comercialização, cujo fator de comercialização é levado em conta dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação.

Este último, para avaliações de nível de rigor expedito e normal, poderá ser englobado ao custo de reprodução das benfeitorias representando valores de venda.

Método da renda: o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo avaliador.

Método involutivo: o valor do terreno é definido pelo estudo de viabilidade técnico-econômica, alicerçado no seu melhor aproveitamento, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do mesmo e às condições de mercado.

Para a aplicação deste método, exige-se que o imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de permitido seu uso e ocupação e que as unidades admitidas no modelo sejam absorvidas pelo mercado no prazo pré-estabelecido.

*Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização do método direto mais recomendável, a saber, o **Comparativo de Dados de Mercado**.*

*De acordo com as informações extraídas, foi possível obter o nível de rigor desta avaliação que, segundo as normas de avaliações retro mencionadas, define-se como **Avaliação de Precisão Nível III (máximo)**.*

VI.3 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

A avaliação de um imóvel visa à determinação de seu valor de mercado e para tanto foi efetuada pesquisa mercadológica, onde se obteve elementos comparativos de características idênticas ao imóvel avaliando, tendo sido obtido 07 (sete) elementos comparativos, sendo 01 (um) localizado na mesma rua, e 06 (seis) elementos na mesma região e características similares e com áreas úteis próximas do avaliando.

VI.3.1. Valor unitário básico

O valor unitário básico foi obtido a partir da Pesquisa de Valor Unitário considerando conforme já dito, 07 (sete) elementos comparativos, sendo 01 (um) localizado na mesma rua e os demais com características similares na mesma região e com áreas úteis muito próximas do avaliando, resultou em:

$$q = \text{R\$ } 3.947,01/\text{m}^2$$

(três mil novecentos e quarenta e sete reais e um centavo)

Valido para agosto de 2020

VI.3.2. Homogeneização dos elementos comparativos

Cálculo dos Valores das Construções											
Elemento	Tipo (Padrão)	Coeficiente	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc
AVALIANDO	CASA MEDIO	1,386	70	20%	40	57,1%	F - SIMPL. A IMPORT.	33,20%	0,551	0,368	0,4945
1	CASA MEDIO	1,386	70	20%	38	54,3%	C - REGULAR	2,52%	0,581	0,566	0,6531
2	CASA MEDIO	1,386	70	20%	40	57,1%	C - REGULAR	2,52%	0,551	0,537	0,6297
3	CASA MEDIO	1,386	70	20%	41	58,6%	D - ENTRE REG. E REP. SIMP.	8,09%	0,536	0,493	0,5941
4	CASA MEDIO	1,386	70	20%	40	57,1%	C - REGULAR	2,52%	0,551	0,537	0,6297
5	CASA MEDIO	1,386	70	20%	40	57,1%	C - REGULAR	2,52%	0,551	0,537	0,6297
6	CASA MEDIO	1,386	70	20%	40	57,1%	C - REGULAR	2,52%	0,551	0,537	0,6297
7	CASA MEDIO	1,386	60	20%	40	66,7%	D - ENTRE REG. E REP. SIMP.	8,09%	0,444	0,408	0,5265

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES, protocolado em 30/08/2020 às 17:30 , sob o número WJAB20701923822 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001086-02.2020.8.26.0003 e código C3F6EB1.

ENGENHEIRO CIVIL

Homogeneização dos valores																		
Elemento	Valor	Fator Oferta	Área Útil (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				3				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Fator Transposição				Coeficiente de Obsolescência				Coeficiente de Padrão - Cp					
					IF	Ft	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Foc	Co	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Padrão	Cp	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)		
Paradigma					602,00				0,49				1,39					
1	620.000,00	0,9	100,00	5.580,00	578,00	1,0125	69,51	5.649,51	0,65	0,8300	-948,54	4.631,46	1,39	1,0000	0,00	5.580,00	4.700,97	
2	600.000,00	0,9	150,00	3.600,00	578,00	1,0125	44,84	3.644,84	0,63	0,8497	-541,06	3.058,94	1,39	1,0000	0,00	3.600,00	3.103,79	
3	685.000,00	0,9	140,00	4.403,57	578,00	1,0125	54,85	4.458,43	0,59	0,8826	-516,78	3.886,79	1,39	1,0000	0,00	4.403,57	3.941,65	
4	750.000,00	0,9	105,00	6.428,57	582,00	1,0103	66,27	6.494,85	0,63	0,8497	-966,17	5.462,40	1,39	1,0000	0,00	6.428,57	5.528,67	
5	850.000,00	0,9	201,00	3.805,97	582,00	1,0103	39,24	3.845,21	0,63	0,8497	-572,01	3.233,96	1,39	1,0000	0,00	3.805,97	3.273,19	
6	920.000,00	0,9	180,00	4.600,00	582,00	1,0103	47,42	4.647,42	0,63	0,8497	-691,35	3.908,65	1,39	1,0000	0,00	4.600,00	3.956,07	
7	1.000.000,00	0,9	250,00	3.600,00	602,00	1,0000	0,00	3.600,00	0,53	0,9575	-153,16	3.446,84	1,39	1,0000	0,00	3.600,00	3.446,84	
Média				4.574,02				4.620,04				3.947,01				4.574,02	3.993,03	
DP				1.077,68				1.094,94				848,26				1.077,68	863,19	
CV				23,6%				23,7%				21,5%				23,6%	21,6%	

VI.3.3. Validação dos fatores

Validação dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		TRANSPOSIÇÃO		OBSOLESCÊNCIA		PADRÃO	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)
Paradigma							
1	4.700,97	69,51	4.631,46	-948,54	5.649,51	0,00	4.700,97
2	3.103,79	44,84	3.058,94	-541,06	3.644,84	0,00	3.103,79
3	3.941,65	54,85	3.886,79	-516,78	4.458,43	0,00	3.941,65
4	5.528,67	66,27	5.462,40	-966,17	6.494,85	0,00	5.528,67
5	3.273,19	39,24	3.233,96	-572,01	3.845,21	0,00	3.273,19
6	3.956,07	47,42	3.908,65	-691,35	4.647,42	0,00	3.956,07
7	3.446,84	0,00	3.446,84	-153,16	3.600,00	0,00	3.446,84
Média	3.993,03		3.947,01		4.620,04		3.993,03
Desvio Padrão	863,19		848,26		1.094,94		863,19
CV	21,6%		21,5%		23,7%		21,6%

Validação dos fatores					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		23,6%			
Transposição	Obrigatório	 23,7%	 21,5%		Não usar
Obsolescência	Obrigatório	 21,5%	 23,7%		Usar
Padrão	Obrigatório	 23,6%	 21,6%		Usar
Todos			21,6%		

Como o fator de Transposição não passou na validação, portanto é heterogeneizante, não deve ser utilizado, passamos, pois, a refazer a homogeneização do fator Transposição.

VI.3.4. Homogeneização dos elementos comparativos após validação dos fatores

Homogeneização dos valores															
Elemento	Valor	Fator Oferta	Área Útil (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1	2				3				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Fator	Coeficiente de Obsolescência				Coeficiente de Padrão - Cp					
					IF	Foc	Co	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Padrão	Cp	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)		
Paradigma					602,00	0,49					1,39				
1	620.000,00	0,9	100,00	5.580,00	578,00	0,65	0,8300	-948,54	4.631,46	1,39	1,0000	0,00	5.580,00	4.631,46	0,8300
2	600.000,00	0,9	150,00	3.600,00	578,00	0,63	0,8497	-541,06	3.058,94	1,39	1,0000	0,00	3.600,00	3.058,94	0,8497
3	685.000,00	0,9	140,00	4.403,57	578,00	0,59	0,8826	-516,78	3.886,79	1,39	1,0000	0,00	4.403,57	3.886,79	0,8826
4	750.000,00	0,9	105,00	6.428,57	582,00	0,63	0,8497	-966,17	5.462,40	1,39	1,0000	0,00	6.428,57	5.462,40	0,8497
5	850.000,00	0,9	201,00	3.805,97	582,00	0,63	0,8497	-572,01	3.233,96	1,39	1,0000	0,00	3.805,97	3.233,96	0,8497
6	920.000,00	0,9	180,00	4.600,00	582,00	0,63	0,8497	-691,35	3.908,65	1,39	1,0000	0,00	4.600,00	3.908,65	0,8497
7	1.000.000,00	0,9	250,00	3.600,00	602,00	0,53	0,9575	-153,16	3.446,84	1,39	1,0000	0,00	3.600,00	3.446,84	0,9575
Média				4.574,02					3.947,01				4.574,02	3.947,01	
DP				1.077,68					848,26				1.077,68	848,26	
CV				23,6%									23,6%	21,5%	

VI.3.5. Saneamento da amostra

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)			
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	4.631,46	4.631,46	4.631,46	4.631,46
2	3.058,94	3.058,94	3.058,94	3.058,94
3	3.886,79	3.886,79	3.886,79	3.886,79
4	5.462,40	5.462,40	5.462,40	5.462,40
5	3.233,96	3.233,96	3.233,96	3.233,96
6	3.908,65	3.908,65	3.908,65	3.908,65
7	3.446,84	3.446,84	3.446,84	3.446,84
Média	3.947,01	3.947,01	3.947,01	3.947,01
Média + 30%	5.131,11	5.131,11	5.131,11	5.131,11
Média - 30%	2.762,90	2.762,90	2.762,90	2.762,90
Desvio padrão	848,26	848,26	848,26	848,26
Elementos	7	7	7	7
NÃO HÁ ELEMENTOS DISCREPANTES				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES, protocolado em 30/08/2020 às 17:30 , sob o número WJAB20701923822 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001086-02.2020.8.26.0003 e código C3F6EB1.

VI.3.6. Cálculos da Avaliação

Avaliação				
Elemento	Área Útil (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	Vu (R\$/m²)	Valor (R\$)
Paradigma				
Casa 378	170,00	3.947,01	3.947,01	670.990,89
Pesquisados				
1	100,00	3.947,01	3.947,01	394.700,52
2	150,00	3.947,01	3.947,01	592.050,79
3	140,00	3.947,01	3.947,01	552.580,73
4	105,00	3.947,01	3.947,01	414.435,55
5	201,00	3.947,01	3.947,01	793.348,05
6	180,00	3.947,01	3.947,01	710.460,94
7	250,00	3.947,01	3.947,01	986.751,31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES, protocolado em 30/08/2020 às 17:30 , sob o número WJAB20701923822 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001086-02.2020.8.26.0003 e código C3F6EB1.

VI.3.7. Expressão e valor

Avaliação				
Elemento	Área Útil (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	Vu (R\$/m²)	Valor (R\$)
Paradigma				
Casa 378	170,00	3.947,01	3.947,01	670.990,89

Será o resultado da aplicação do unitário básico retrocitado sobre a área útil de 170 m2, já devidamente tratado, ou seja:

$V_i = V_u \times A_t$

Onde A_t = área útil: 170 m2

$V_i = \text{R\$ } 670.990,89$

Ou em números redondos:

$V_i = \text{R\$ } 671.000,00$
(seiscentos e setenta e um mil reais)
Para agosto de 2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES, protocolado em 30/08/2020 às 17:30 , sob o número WJAB20701923822 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001086-02.2020.8.26.0003 e código C3F6EB1.

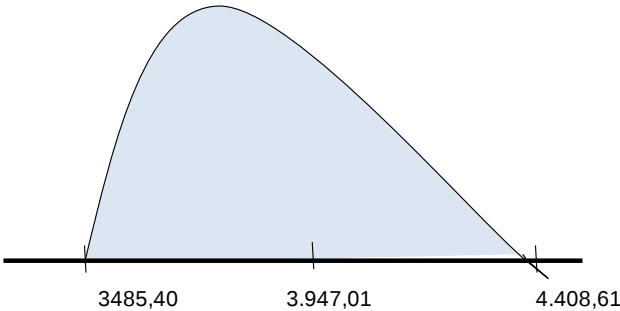
VI.3.8. Determinação da precisão da avaliação

Imóvel	Valor (R\$)
Casa 587	670.990,89
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	3.947,01
DP da Amostra	848,26
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	923,20
Amplitude (%)	23,4%
Grau de Precisão	III

O intervalo de Confiança é dado pela expressão:
 $e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$, onde:
mx Valor unitário básico
 $t_{n-1, \alpha/2}$ Ordenada de distribuição de Student, com $(n - 1)$ graus de liberdade

$n = y$ Números de elementos
 α 20%
 σ Desvio padrão
No caso, temos:
mx R\$2.395,98
 $t_{n-1, \alpha/2}$ 1,440
 $n = y$ 7
 α 20%
 $\sigma =$ 848,26
 $e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$
 $e =$ 461,60
 $e =$ 11,69%

Relativamente à média saneada (valor central) :
Amplitude = 23,39%



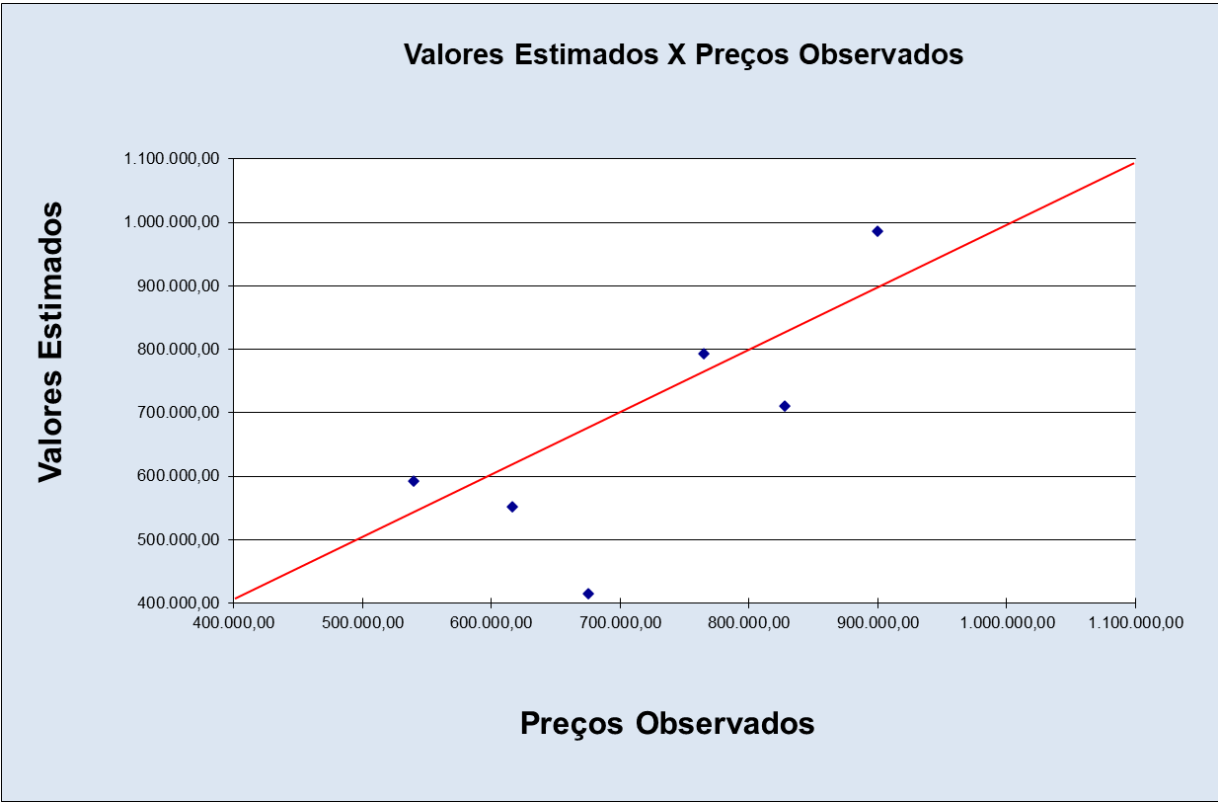
Como a amplitude é inferior à 30%, a avaliação, quanto à precisão, enquadra-se no GRAL III

Segue tabela de T Student

Distribuição t

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

VI.3.9. Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados



Verifica-se uma distribuição concentrada próxima a região central, validando a pesquisa realizada.

VI.3.10 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

VI.3.10.1 – GRAU DE PRECISÃO:

Conforme consta na página 26 do presente trabalho, a avaliação atingiu o **Grau III de precisão (máximo)**.

VI.3.10.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

O presente parecer técnico atingiu o **Grau III de fundamentação**.

VII- ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Elemento 01

Endereço: Rua Antônio Calixto Abrão,63, São Judas, São Paulo, SP

Área útil: 100 m2

Idade: 38 anos

Padrão: médio

Valor: R\$ 620.000,00

Fonte: Ribeiros Empreendimentos Imobiliários Ltda - ME – Fones (11) 5583-0001 e (11) 98066-9564



Elemento 02

Endereço: Rua Antônio Calixto Abrão, nº não informado, São Judas, São Paulo, SP

Área útil: 150 m2

Idade: 40 anos

Padrão: médio

Valor: R\$ 600.000,00

Fonte: Milênio Imóveis – Fones (11) 4113-1580

