



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro/SP

Processo: 1036220-13.2019.8.26.0002

Parte Autora: Condomínio Interclube Iii

Parte Requerida: Josias Isidoro

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\$ 410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula nº 389.345 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, ou seja, **Apartamento 56 da torre D - Gama IV do Condomínio Interclube III**, localizado na Avenida Interlagos, nº1601, Jardim Umuarama, São Paulo/SP, com área privativa de 67,18m² e com 1 vaga de garagem.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 27 de outubro de 2022.

ENGº FABRICIO M. VERONESE  
CREA 5060482415



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**IMÓVEL:** Apartamento 56 da torre D - Gama IV do Condomínio Interclube III

**ENDEREÇO:** Avenida Interlagos, nº1601, Jardim Umuarama, São Paulo/SP



FACHADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO



## SUMÁRIO

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. VISTORIA.....</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>1 REGIÃO.....</b>                            | <b>4</b>  |
| 1.1 LOCALIZAÇÃO .....                           | 4         |
| 1.2 ZONEAMENTO .....                            | 6         |
| 1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....                 | 7         |
| 1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO.....               | 7         |
| <b>2 IMÓVEL .....</b>                           | <b>8</b>  |
| 2.1 TERRENO .....                               | 9         |
| 2.2 BENFEITORIAS.....                           | 10        |
| 2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO .....   | 15        |
| <b>II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>         | <b>16</b> |
| <b>III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO .....</b>        | <b>17</b> |
| 3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....                   | 17        |
| 4 METODOLOGIA ADOTADA .....                     | 17        |
| <b>IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....</b>      | <b>22</b> |
| 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        |
| <b>V. CONCLUSÃO.....</b>                        | <b>36</b> |
| <b>VI. ENCERRAMENTO .....</b>                   | <b>37</b> |



## CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se da ação autos n.º 1036220-13.2019.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, promovida por Condomínio Interclube Iii em face de Josias Isidoro.

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

Bem avaliado: ***Apartamento 56 da torre D - Gama IV do Condomínio Interclube III, localizado na Avenida Interlagos, nº1601, Jardim Umuarama, São Paulo/SP, com área privativa de 67,18m² e 1 vagas de garagem.***

A vistoria para a perícia ocorreu em 19/10/22 às 9:00hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava ocupado pelo requerido que acompanhou a vistoria do imóvel.

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



## I. VISTORIA

### 1 REGIÃO

#### 1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se na Avenida Interlagos, 1601, no bairro Jardim Umuarama, na cidade de São Paulo/SP.

O imóvel se localiza em região sul da capital em área com predominância de utilização residencial de médio/alto padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

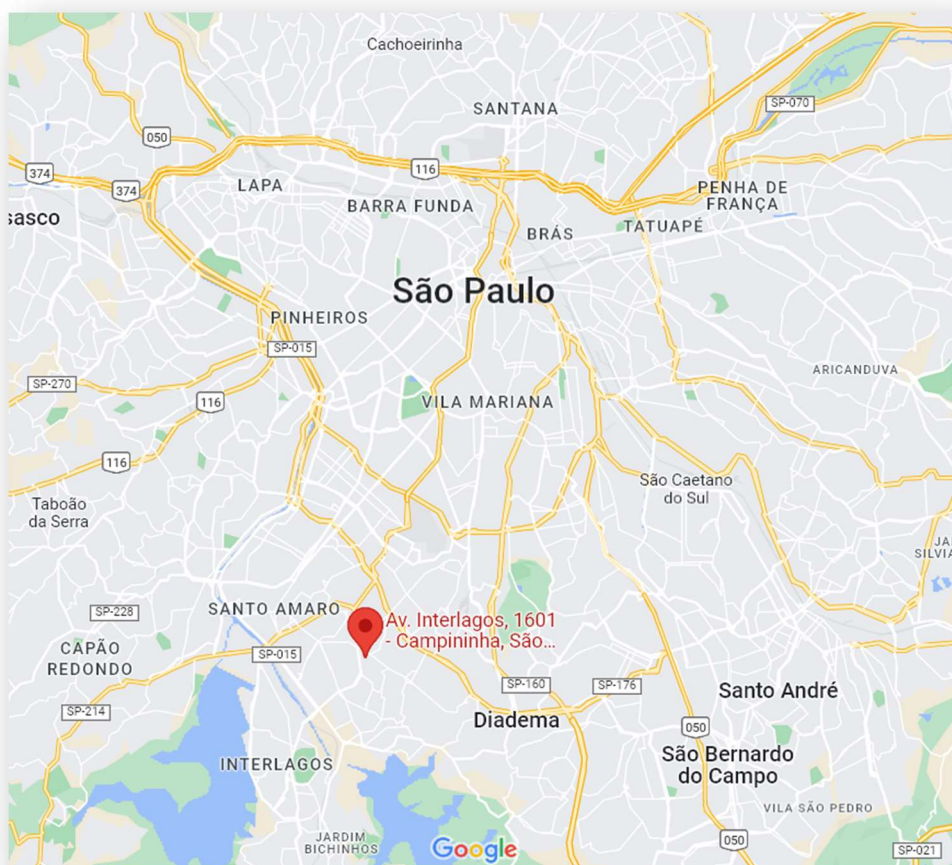




FIG. 02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO BAIRRO

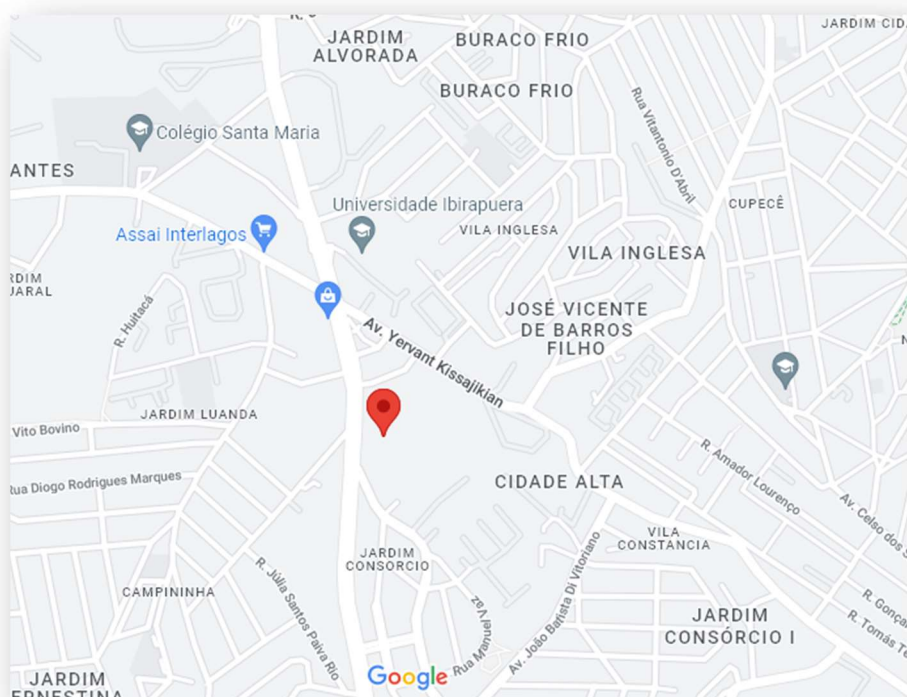


FIG. 03 – VISTA DA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO





## 1.2 ZONEAMENTO

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

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

FIGURA 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

| PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016         |       |
|-----------------------------------------------------------------|-------|
| Descrição                                                       | Valor |
| ZONA DE USO (a)                                                 | ZM    |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO                            | 0,30  |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO                            | 1     |
| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)                        | 2     |
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²                 | 0,85  |
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m² | 0,70  |
| GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)                              | 28    |
| RECUO MÍNIMO - FRENTE (j)                                       | 5     |
| RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m      | NA    |
| RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m         | 3 (j) |
| COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)                   | NA    |

Fonte: PMSP



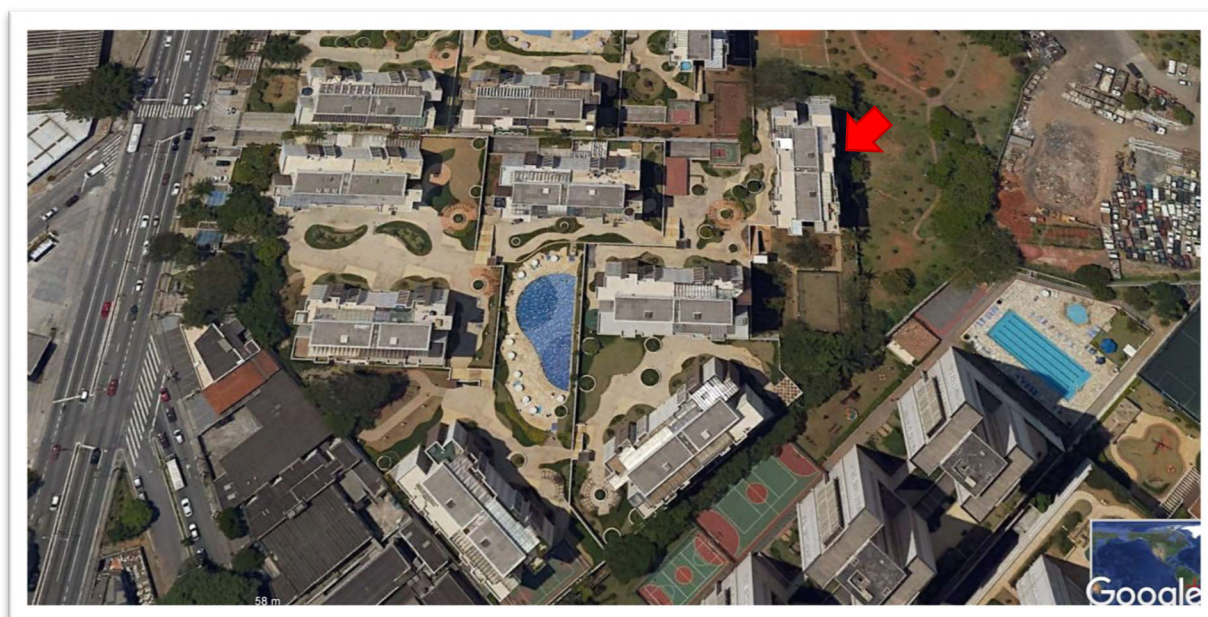
### 1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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





## 2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 120 e na Quadra 78 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 120.078.2374.7.

FIG. 06 – CADASTRO NA PMSP



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022**

**Cadastro do Imóvel: 120.078.2374-7**

**Local do Imóvel:**  
AV INTERLAGOS, 1601 - AP 56 GAMA IV  
TORRE D COND INTERCLUBE CEP 04661-100  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
AV INTERLAGOS, 1601 - AP 56 GAMA IV  
TORRE D COND INTERCLUBE CEP 04661-100

**Contribuinte(s):**  
CPF 005.166.918-80 LUIZ CARLOS DO CARMO

|                                     |       |               |        |
|-------------------------------------|-------|---------------|--------|
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b> |       |               |        |
| Área incorporada (m²):              | 8.750 | Testada (m):  | 28,00  |
| Área não incorporada (m²):          | 0     | Fração ideal: | 0,0038 |
| Área total (m²):                    | 8.750 |               |        |

|                                        |       |                       |     |
|----------------------------------------|-------|-----------------------|-----|
| <b>Dados cadastrais da construção:</b> |       |                       |     |
| Área construída (m²):                  | 112   | Padrão da construção: | 2-C |
| Área ocupada pela construção (m²):     | 8.679 | Uso: residência       |     |
| Ano da construção corrigido:           | 2012  |                       |     |

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| <b>Valores de m² (R\$):</b> |          |
| - de terreno:               | 1.544,00 |
| - da construção:            | 2.083,00 |

|                                                    |            |
|----------------------------------------------------|------------|
| <b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b> |            |
| - da área incorporada:                             | 38.571,00  |
| - da área não incorporada:                         | 0,00       |
| - da construção:                                   | 214.633,00 |
| Base de cálculo do IPTU:                           | 253.204,00 |

Fonte: PMSP



## 2.1 TERRENO

O terreno do condomínio é de meio de quadra, seco e com topografia plana. O formato do terreno é regular e pode ser visualizado na figura abaixo. Apparently the condominium of the property being evaluated involves more than one lot, once that the common area circulates also through the lot of number 1.609.

FIG. 07 – CROQUI DO TERRENO



Fonte: PMSP



## 2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o Condomínio residencial EDIFÍCIO INTERCLUBE III. O condomínio envolvendo 2 lotes de terrenos, conta com 7 torres com 8 pavimentos (+ térreo), sendo 8 aptos por andar. A construção da edificação tem cerca de 10 anos e tem fachada com concepção arquitetônica planejada.

O condomínio dispõe de área externa ampla com guaritas, paisagismo, salão de festas, playground, quadra poliesportiva, piscina, academia, spa, churrasqueira, salão de jogos e vagas para visitantes.

O apartamento avaliando é a unidade 56 do bloco D, com área privativa de 67,18 m<sup>2</sup>, conta com 3 dormitórios (1 suíte e 2 quartos) e 1 vaga de garagem.



## RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 01 – ENTRADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO

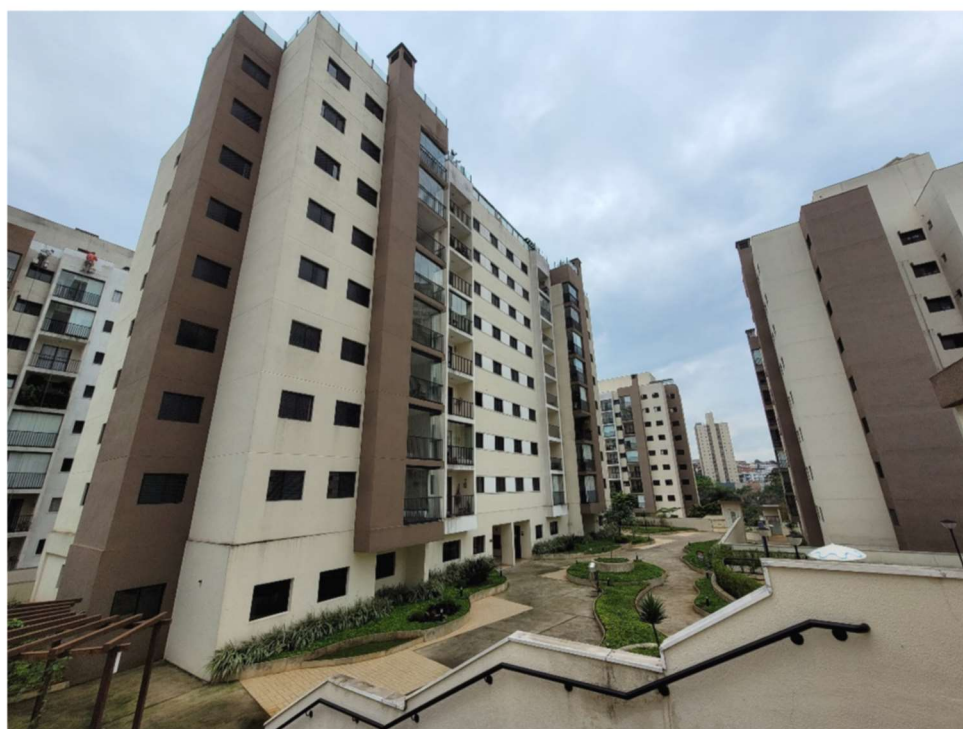


FOTO 02 – ÁREA EXTERNA DO CONDOMÍNIO



FOTO 03 – ÁREA PISCINA

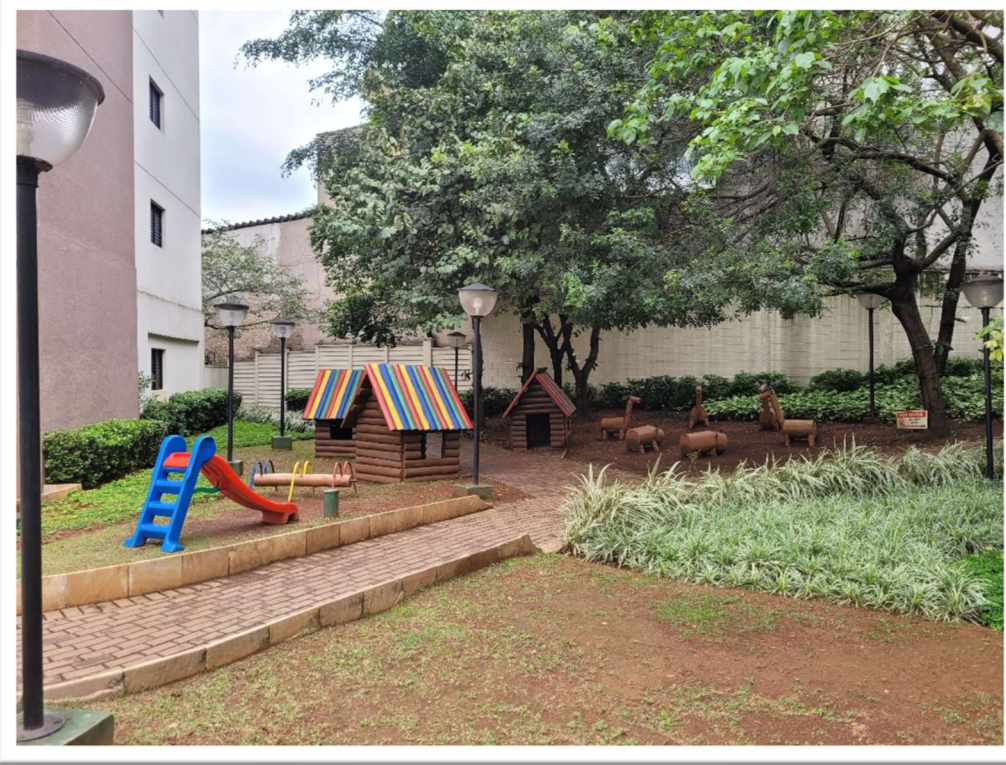


FOTO 04 – PLAYGROUND

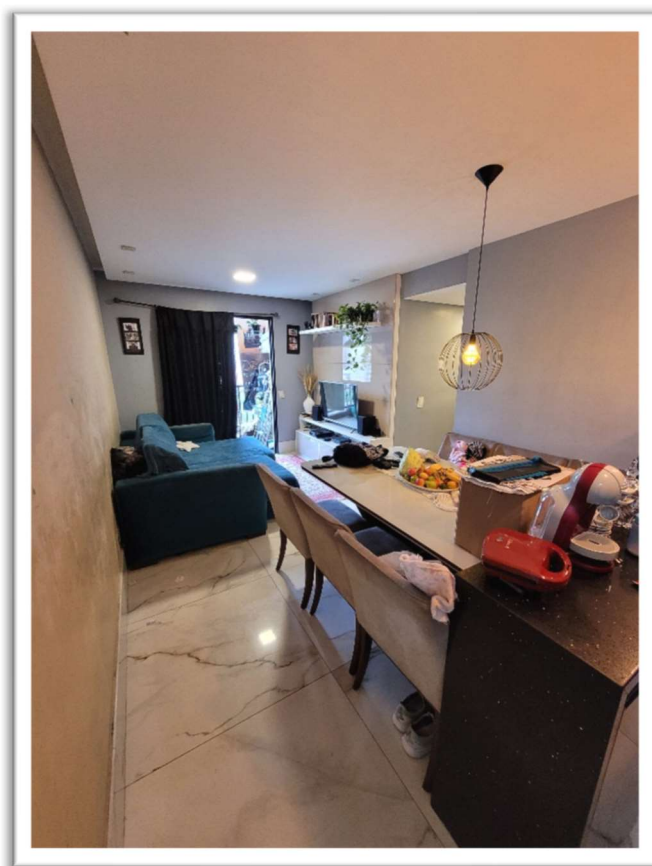


FOTO 05 – SALA DO IMÓVEL AVALIANDO

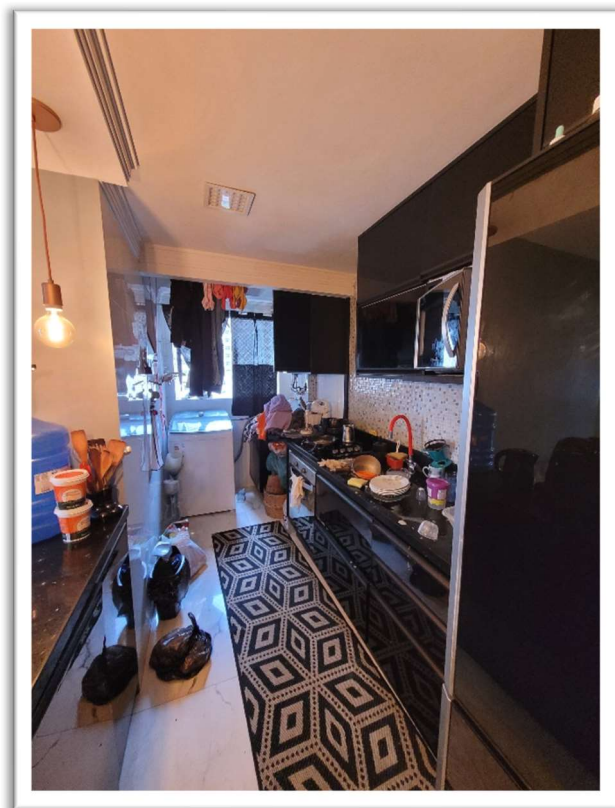


FOTO 06 – COZINHA E LAVANDERIA IMÓVEL AVALIANDO

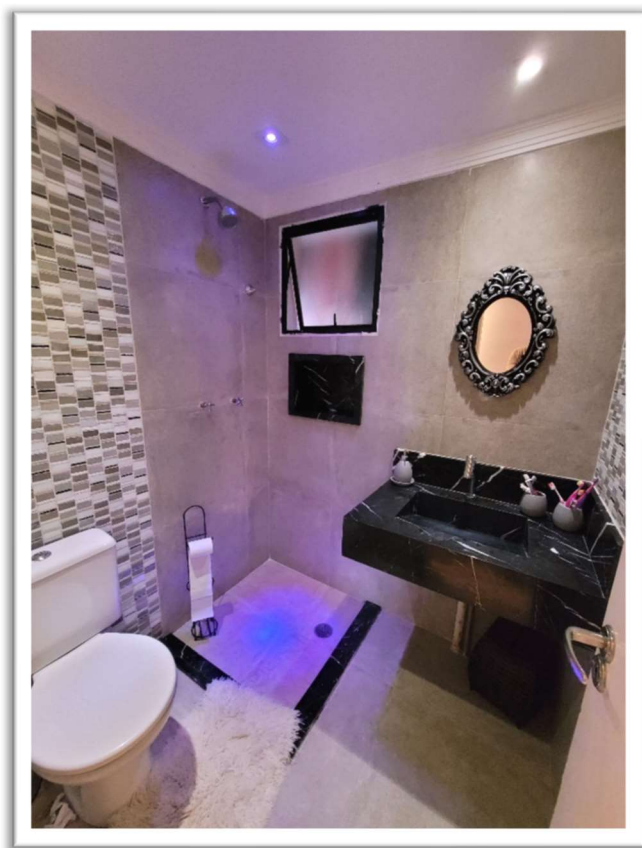


FOTO 07 – BANHEIRO SOCIAL IMÓVEL AVALIANDO

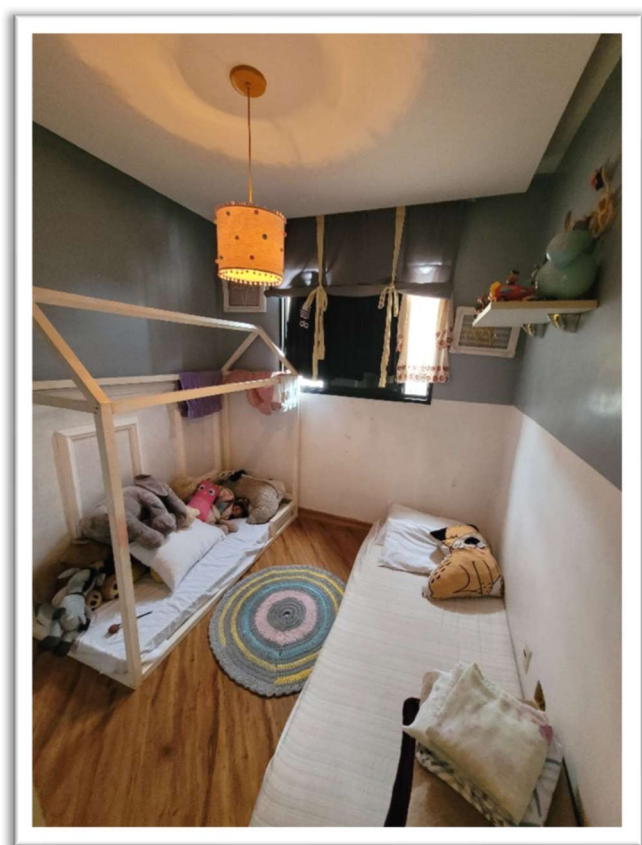


FOTO 08 – DORMITÓRIO IMÓVEL AVALIANDO



### 2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Classe                    | Residencial              |
| Tipo                      | Apto                     |
| Localização               | Avenida Interlagos, 1601 |
| Setor de localização      | 120                      |
| Área privativa (m²)       | 67,18                    |
| Vagas                     | 1                        |
| Padrão                    | Médio                    |
| Idade Real                | 10 anos                  |
| Estado de conservação     | Regular (Ref. "C")       |
| Índice Padrão construtivo | 1,926                    |



## 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 **“1.3.3 – Apto padrão Médio com elevador”**, adotar-se-á como paradigma o índice médio **Pc = 1,926**.



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

| Classe                             | Grupo           | Validade dos Índices*  | Padrão                              | Intervalo de Índices - Pc |       |        | Idade Referencial – Ir (anos) | Valor Residual – R (%) |
|------------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------|--------|-------------------------------|------------------------|
|                                    |                 |                        |                                     | Mínimo                    | Médio | Máximo |                               |                        |
| 1. RESIDENCIAL                     | 1.1 BARRACO     | A partir de 01/03/2007 | 1.1.1- Padrão Rústico               | 0,060                     | 0,090 | 0,120  | 5                             | 0%                     |
|                                    |                 |                        | 1.1.2- Padrão Simples               | 0,132                     | 0,156 | 0,180  | 10                            | 0%                     |
|                                    | 1.2 CASA        | A partir de 01/11/2017 | 1.2.1- Padrão Rústico               | 0,409                     | 0,481 | 0,553  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.2.2- Padrão Proletário            | 0,624                     | 0,734 | 0,844  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.2.3- Padrão Econômico             | 0,919                     | 1,070 | 1,221  | 70                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.2.4- Padrão Simples               | 1,251                     | 1,497 | 1,743  | 70                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.2.5- Padrão Médio                 | 1,903                     | 2,154 | 2,355  | 70                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.2.6- Padrão Superior              | 2,356                     | 2,656 | 3,008  | 70                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.2.7- Padrão Fino                  | 3,331                     | 3,865 | 4,399  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.2.8- Padrão Luxo                  | 4,843                     | -     | -      | 60                            | 20%                    |
|                                    | 1.3 APARTAMENTO | A partir de 01/03/2007 | 1.3.1- Padrão Econômico             | 0,600                     | 0,810 | 1,020  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.2- Padrão Simples Sem elevador  | 1,032                     | 1,266 | 1,500  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | Com elevador                        | 1,260                     | 1,470 | 1,680  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.3- Padrão Médio Sem elevador    | 1,512                     | 1,746 | 1,980  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | Com elevador                        | 1,692                     | 1,926 | 2,160  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.4- Padrão Superior Sem elevador | 1,992                     | 2,226 | 2,460  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | Com elevador                        | 2,172                     | 2,406 | 2,640  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.5- Padrão Fino                  | 2,652                     | 3,066 | 3,480  | 50                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 1.3.6- Padrão Luxo                  | 3,490                     | -     | -      | 50                            | 20%                    |
| 2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL | 2.1 ESCRITÓRIO  | A partir de 01/03/2007 | 2.1.1- Padrão Econômico             | 0,600                     | 0,780 | 0,960  | 70                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.1.2- Padrão Simples Sem elevador  | 0,972                     | 1,206 | 1,440  | 70                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | Com elevador                        | 1,200                     | 1,410 | 1,620  | 70                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.1.3- Padrão Médio Sem elevador    | 1,452                     | 1,656 | 1,860  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | Com elevador                        | 1,632                     | 1,836 | 2,040  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.1.4- Padrão Superior Sem elevador | 1,872                     | 2,046 | 2,220  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | Com elevador                        | 2,052                     | 2,286 | 2,520  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.1.5- Padrão Fino                  | 2,523                     | 3,066 | 3,600  | 50                            | 20%                    |
|                                    | 2.2 GALPÃO      | A partir de 01/11/2017 | 2.1.6- Padrão Luxo                  | 3,610                     | -     | -      | 50                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.2.1- Padrão Econômico             | 0,518                     | 0,609 | 0,700  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.2.2- Padrão Simples               | 0,982                     | 1,125 | 1,268  | 60                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 2.2.3- Padrão Médio                 | 1,368                     | 1,659 | 1,871  | 80                            | 20%                    |
| 3. ESPECIAL                        | 3.1 COBERTURA   | A partir de 01/11/2017 | 2.2.4- Padrão Superior              | 1,872                     | -     | -      | 80                            | 20%                    |
|                                    |                 |                        | 3.1.1- Padrão Simples               | 0,071                     | 0,142 | 0,213  | 20                            | 10%                    |
|                                    |                 |                        | 3.1.2- Padrão Médio                 | 0,229                     | 0,293 | 0,357  | 20                            | 10%                    |
|                                    |                 |                        | 3.1.3- Padrão Superior              | 0,333                     | 0,486 | 0,639  | 30                            | 10%                    |



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<sub>uh</sub>**= Valor unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

**V<sub>o</sub>** = Valor de Oferta

**F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>,..F<sub>n</sub>** = Fatores considerados

**F<sub>n</sub>** = Índice paradigma / Índice elemento n



## IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

### 5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

#### ELEMENTO Nº01

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Classe:         | Residencial              |
| Grupo:          | Apto                     |
| Endereço:       | Avenida Interlagos, 1601 |
| Setor:          | 87                       |
| Área Privativa: | 67                       |

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Valor verificado:   | R\$ 420.000              |
| Tipo:               | Oferta                   |
| Fonte Informação:   | Enaizes dos Santos Bispo |
| Telefone:           | (11) 96439-5499          |
| Idade (anos):       | 10                       |
| Padrão Construtivo: | Médio                    |

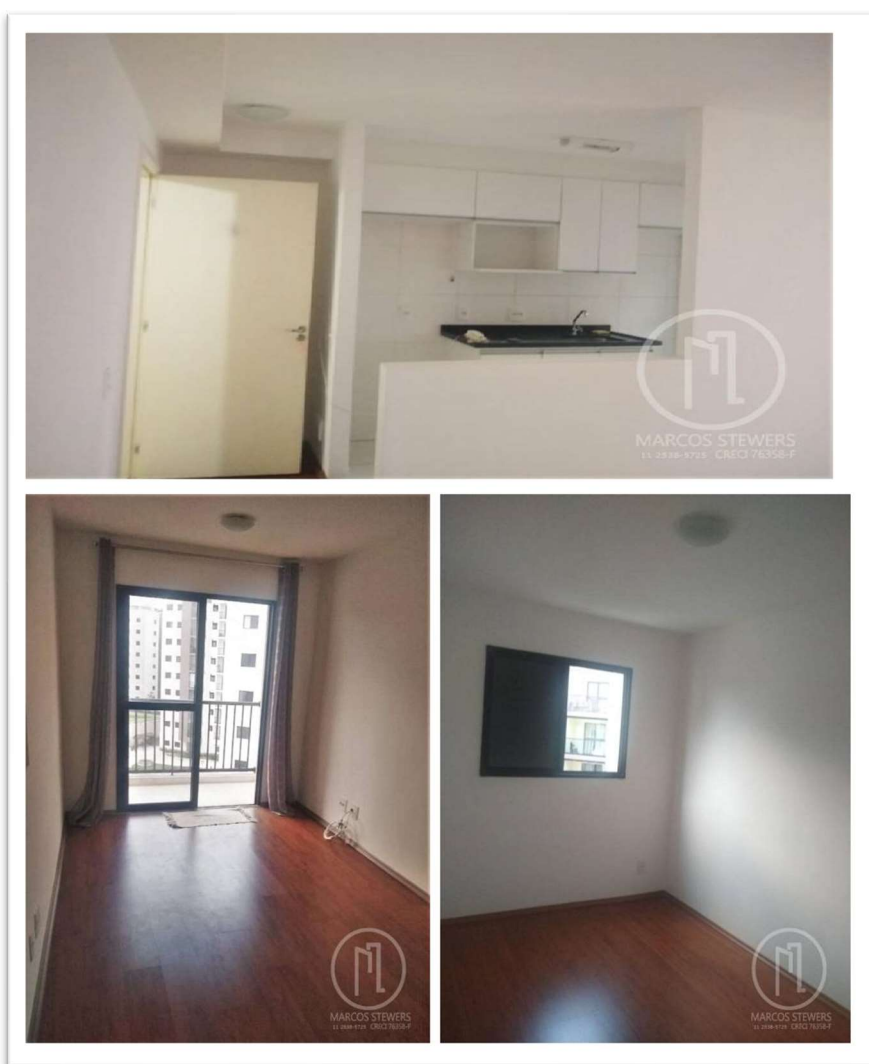




## ELEMENTO Nº02

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Classe:         | Residencial              |
| Grupo:          | Apto                     |
| Endereço:       | Avenida Interlagos, 1601 |
| Setor:          | 87                       |
| Área Privativa: | 67                       |

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Valor verificado:   | R\$ 419.000             |
| Tipo:               | Oferta                  |
| Fonte Informação:   | Marcos Stewers Oliveira |
| Telefone:           | (11) 2538-5725          |
| Idade (anos):       | 10                      |
| Padrão Construtivo: | Médio                   |





### ELEMENTO N°03

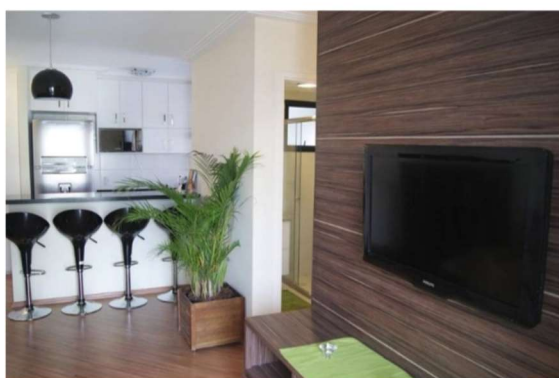
|                 |                          |                     |                         |
|-----------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| Classe:         | Residencial              | Valor verificado:   | R\$ 450.000             |
| Grupo:          | Apto                     | Tipo:               | Oferta                  |
| Endereço:       | Avenida Interlagos, 1601 | Fonte Informação:   | SANDEL IMOBILIARIA LTDA |
| Setor:          | 87                       | Telefone:           | (11) 5631-4479          |
| Área Privativa: | 67                       | Idade (anos):       | 10                      |
|                 |                          | Padrão Construtivo: | Médio                   |





### ELEMENTO N°04

|                 |                          |                     |                   |
|-----------------|--------------------------|---------------------|-------------------|
| Classe:         | Residencial              | Valor verificado:   | R\$ 469.000       |
| Grupo:          | Apto                     | Tipo:               | Oferta            |
| Endereço:       | Avenida Interlagos, 1601 | Fonte Informação:   | OMAIR BRITO CALIL |
| Setor:          | 87                       | Telefone:           | (11) 2239-4911    |
| Área Privativa: | 67                       | Idade (anos):       | 10                |
|                 |                          | Padrão Construtivo: | Médio             |





### ELEMENTO Nº05

|                 |                          |                     |                |
|-----------------|--------------------------|---------------------|----------------|
| Classe:         | Residencial              | Valor verificado:   | R\$ 445.000    |
| Grupo:          | Apto                     | Tipo:               | Oferta         |
| Endereço:       | Avenida Interlagos, 1601 | Fonte Informação:   | Five Imóveis   |
| Setor:          | 87                       | Telefone:           | (11) 4750-5515 |
| Área Privativa: | 67                       | Idade (anos):       | 10             |
|                 |                          | Padrão Construtivo: | Médio          |





## 6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

| # Elemento | Endereço                 | Classe      | Grupo | Área Privativa (m²) | Vaga garagem | Idade (anos) | Preço Verificado (R\$) | Tipo   | Fonte de Informação      | Telefone        |
|------------|--------------------------|-------------|-------|---------------------|--------------|--------------|------------------------|--------|--------------------------|-----------------|
| 1          | Avenida Interlagos, 1601 | Residencial | Apto  | 67                  | 1            | 10           | 420.000                | Oferta | Enaizes dos Santos Bispo | (11) 96439-5499 |
| 2          | Avenida Interlagos, 1601 | Residencial | Apto  | 67                  | 1            | 10           | 419.000                | Oferta | Marcos Stewers Oliveira  | (11) 2538-5725  |
| 3          | Avenida Interlagos, 1601 | Residencial | Apto  | 67                  | 1            | 10           | 450.000                | Oferta | SANDEL IMOBILIARIA LTDA  | (11) 5631-4479  |
| 4          | Avenida Interlagos, 1601 | Residencial | Apto  | 67                  | 1            | 10           | 469.000                | Oferta | OMAIR BRITO CALIL        | (11) 2239-4911  |
| 5          | Avenida Interlagos, 1601 | Residencial | Apto  | 67                  | 1            | 10           | 445.000                | Oferta | Five Imóveis             | (11) 4750-5515  |

|           |                          |             |      |    |   |    |
|-----------|--------------------------|-------------|------|----|---|----|
| Avaliando | Avenida Interlagos, 1601 | Residencial | Apto | 67 | 1 | 10 |
|-----------|--------------------------|-------------|------|----|---|----|



## 7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

| Elemento  | Valor Verificado | Fator Oferta | Área (m²) | Vu com fator oferta (R\$/m²) | 2                  |                      |                     |                      | 3                   |                   |          |        |              |                      | Vu Final homogen (R\$/m²) | desvio Fator Vuh/Vo |
|-----------|------------------|--------------|-----------|------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------------|----------|--------|--------------|----------------------|---------------------------|---------------------|
|           |                  |              |           |                              | Padrão Construtivo |                      |                     |                      | Idade e Conservação |                   |          |        |              |                      |                           |                     |
|           |                  |              |           |                              | Padrão Constr      | Índice Padrão Constr | Fator Padrão Constr | Vu Ajustado (R\$/m²) | Estado Conserv      | Estado Edificação | % Deprec | Deprec | Fator Deprec | Vu Ajustado (R\$/m²) |                           |                     |
| #         | V0               | Ff           | At        | Vo                           | Padrão             | Pc                   | Fpc                 | Vu2                  | Ref                 | Ec2               | Ec       | Foc    | Fp/Fe        | Vu3                  | Vuh                       | ΣC                  |
| Paradigma |                  |              |           |                              | Médio              | 1,926                |                     |                      | C                   | Regular           | 2,52     | 0,904  |              |                      |                           |                     |
| 1         | 420.000          | 0,9          | 67        | 5.642                        | Médio              | 1,849                | 1,042               | 5.877                | C                   | Regular           | 2,52     | 0,904  | 1,00         | 5.642                | 5.877                     | 1,04                |
| 2         | 419.000          | 0,9          | 67        | 5.628                        | Médio              | 1,849                | 1,042               | 5.863                | C                   | Regular           | 2,52     | 0,904  | 1,00         | 5.628                | 5.863                     | 1,04                |
| 3         | 450.000          | 0,9          | 67        | 6.045                        | Médio              | 1,868                | 1,031               | 6.232                | C                   | Regular           | 2,52     | 0,904  | 1,00         | 6.045                | 6.232                     | 1,03                |
| 4         | 469.000          | 0,9          | 67        | 6.300                        | Médio              | 1,907                | 1,010               | 6.364                | C                   | Regular           | 2,52     | 0,904  | 1,00         | 6.300                | 6.364                     | 1,01                |
| 5         | 445.000          | 0,9          | 67        | 5.978                        | Médio              | 1,868                | 1,031               | 6.162                | C                   | Regular           | 2,52     | 0,904  | 1,00         | 5.978                | 6.162                     | 1,03                |
| Média     |                  |              |           | 5.919                        |                    |                      |                     | 6.100                |                     |                   |          |        |              | 5.919                | 6.100                     |                     |
| DP        |                  |              |           | 285                          |                    |                      |                     | 222                  |                     |                   |          |        |              | 285                  | 222                       |                     |
| CV        |                  |              |           | 4,8%                         |                    |                      |                     | 3,6%                 |                     |                   |          |        |              | 4,8%                 | 3,6%                      |                     |



## Notas explicativas

**F<sub>pc</sub>:** Fator padrão de construção =  $\frac{\text{índice de padrão do paradigma}}{\text{índice de padrão do elemento comparativo}}$

**F<sub>d</sub>:** Fator depreciação =  $\frac{\text{índice depreciação do paradigma}}{\text{índice depreciação do elemento comparativo}}$

**Vu:** Valor unitário

**Vuh:** 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              |             | 4,8%       |         |           |
| Todos               |             |            | 3,6%    |           |
| Padrão Construtivo  | Obrigatório | 3,6%       | 4,8%    | Usar      |
| Idade e Conservação | Obrigatório | 4,8%       | 3,6%    | Usar      |

Foi realizada verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE.

## 9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

| Elemento      | Valores Unitários (R\$/m²) |            |
|---------------|----------------------------|------------|
|               | Original                   | Saneamento |
| 1             | 5.877                      | OK         |
| 2             | 5.863                      | OK         |
| 3             | 6.232                      | OK         |
| 4             | 6.364                      | OK         |
| 5             | 6.162                      | OK         |
| <b>Média</b>  | <b>6.100</b>               |            |
| Média + 30%   | 7.929                      |            |
| Média - 30%   | 4.270                      |            |
| Desvio padrão | 222                        |            |
| 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)      | 6.100  |
| Desvio Padrão   | 222    |
| n               | 5      |
| n-1             | 4      |
| $t_{10\%(n-1)}$ | 1,5332 |
| LI              | 5.947  |
| LS              | 6.252  |
| AP              | 5%     |

**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 | $AP \leq 30\%$ | $AP \leq 40\%$ | $AP \leq 50\%$ |
| 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 =  $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

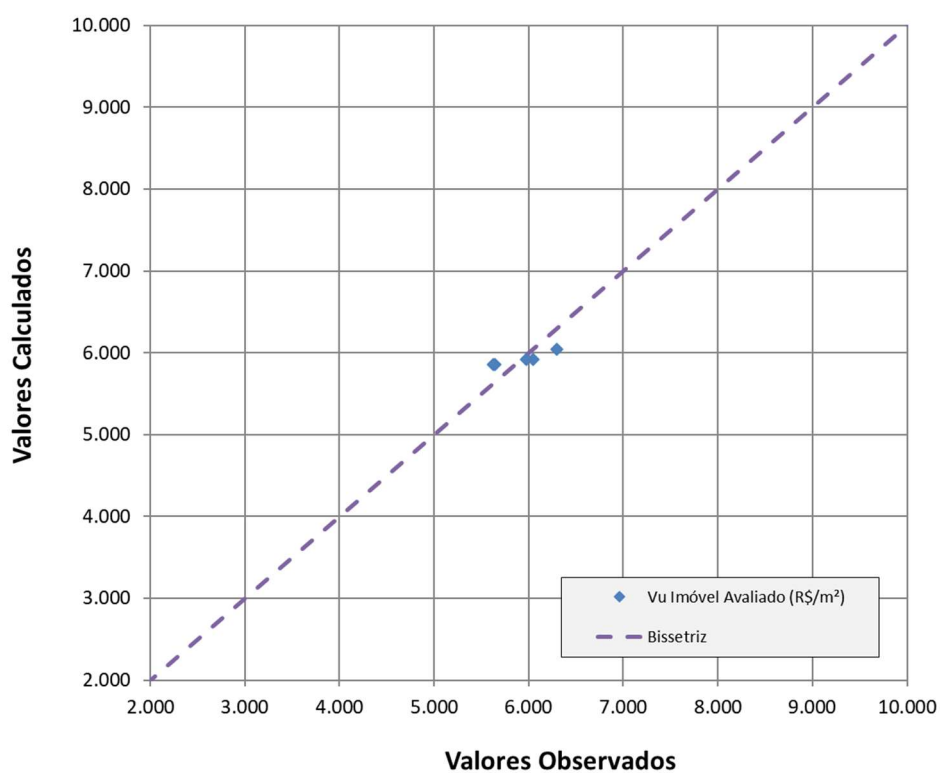
**LS:** Limite superior =  $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

**AP:** Amplitude =  $\frac{LS-L}{Média}$

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                |
| <b>TOTAL DE PONTOS</b> |                                                               |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   | <b>10</b>        |

(\*) 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        |
| <b>ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO</b>         |                                                             |                                                                  |                            | <b>II</b> |

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\$ 6.100/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Classe                    | Residencial              |
| Tipo                      | Apto                     |
| Endereço                  | Avenida Interlagos, 1601 |
| Setor de localização      | 120                      |
| Vagas                     | 1                        |
| Padrão                    | Médio                    |
| Idade Real                | 10 anos                  |
| Estado de conservação     | Regular (Ref. "C")       |
| Índice Padrão construtivo | 1,926                    |



## 12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

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

Área da unidade: ..... **67,18 m<sup>2</sup>**

Valor unitário médio (paradigma): ..... **R\$ 6.100/m<sup>2</sup>**

Índice Padrão construtivo: ..... **1,926**

Estado de Conservação: ..... **“C”**

Índice Fiscal de Localização: ..... **NA**

Calculando, temos:

$F_p = 1,926/1,926 = 1,00$  (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,

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

$V_i = 67,18 \text{ m}^2 \times 6.100 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$

$V_i = \text{R\$ } 409.765,61$

Ou, em números redondos;

**$V_i = \text{R\$ } 410.000,00$  (quatrocentos e dez mil reais),**

válido para outubro/2022



## V. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 389.345 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Unidade: Apartamento 56 da torre D - Gama IV do Condomínio Interclube III
- Endereço: Avenida Interlagos, nº1601, Jardim Umuarama, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 1036220-13.2019.8.26.0002

### VALOR DO IMÓVEL

**Vi = R\$ 410.000,00**

**(quatrocentos e dez mil reais)**

**Válido para outubro/2022**

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, 27 de outubro de 2022.

ENGº FABRICIO M. VERONESE  
CREA 5060482415