



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara/SP

Processo: 1020007-55.2021.8.26.0003

Parte Autora: Condomínio Brise Vergueiro

Parte Requerida: Cleber Matias de Oliveira

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\$ 960.000,00 (Novecentos e sessenta mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula 226.202 do 14º ORI de São Paulo/SP**, ou seja, **Apto 103 do Condomínio Brise Vergueiro**, localizado na Rua Guanabara nº110, Saúde, São Paulo/SP, com área privativa de 117,18m² e 2 vagas de garagem.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2023.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Apto 103 do Condomínio Brise Vergueiro

ENDEREÇO: Rua Guanabara nº110, Saúde, São Paulo/SP



EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I.	VISTORIA.....	4
1	REGIÃO.....	4
1.1	LOCALIZAÇÃO	4
1.2	ZONEAMENTO	6
1.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
1.4	SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO.....	7
2	IMÓVEL	8
2.1	TERRENO	9
2.2	BENFEITORIAS.....	10
2.3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	16
II.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
III.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	18
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS	18
4	METODOLOGIA ADOTADA	18
IV.	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	23
5	PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	23
6	AMOSTRA ANALISADA.....	28
7	APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	29
8	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	31
9	SANEAMENTO DA AMOSTRA	31
10	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	32
11	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	34
12	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	35
12.1	VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	35
12.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO	36
V.	CONCLUSÃO.....	37
VI.	ENCERRAMENTO	38



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação, autos n.º 1020007-55.2021.8.26.0003, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, promovida por Condomínio Brise Vergueiro em face de Cleber Matias de Oliveira.

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

Bem avaliado: ***Apto 103 do Condomínio Brise Vergueiro, localizado na Rua Guanabara nº110, Saúde, São Paulo/SP, com área privativa de 117,18m², incluindo 2 vagas de garagem e depósito.***

A vistoria para a perícia ocorreu em 08/02/2023 às 9:00hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da vistoria o imóvel se encontrava em utilização pelo proprietário. Foram coletadas informações adicionais junto ao zelador, Sr Marinézio Arcanjo.

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



I. VISTORIA

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, se localiza na Rua Guanabara nº110, Saúde, São Paulo/SP. O imóvel se situa em região centro-sul da capital, em área de utilização predominantemente residencial.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

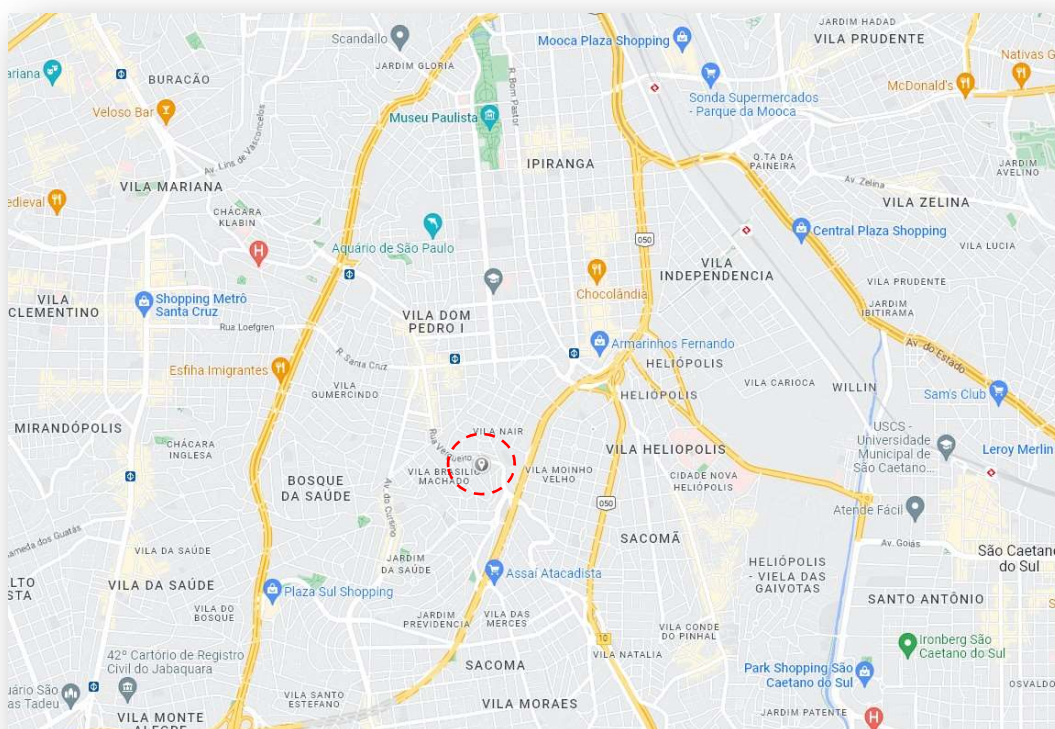




FIG. 02 – USO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - PMSP

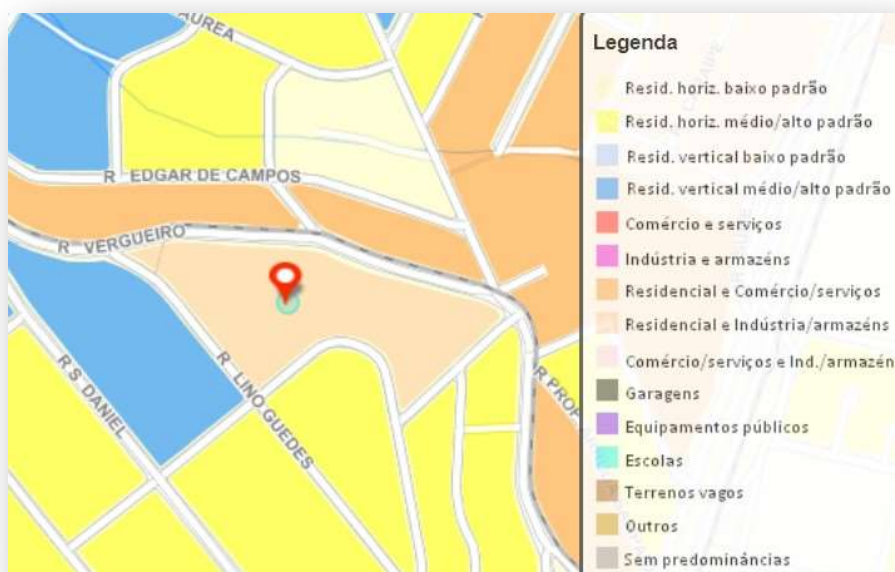


FIG. 03 – VISTA DA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO - GOOGLE





1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona **“ZC”- Zona de Centralidade**, onde a taxa de ocupação máxima é de 0,85, ou seja, as construções podem ocupar no máximo 85% da área do terreno e o coeficiente máximo de aproveitamento é de 2 vezes a área do terreno.

Diretrizes básicas do zoneamento: são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

Vê-se no quadro abaixo os indicadores de ocupação específicos do terreno do imóvel avaliando, com base na zona de ocupação.

FIGURA 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
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)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (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 e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

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

FIG. 05 – VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL





2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 43 e na Quadra 172 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 043.172.0237-9.

FIG. 06 – CADASTRO DO IMÓVEL NA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 043.172.0237-9

Local do Imóvel:
R GUANABARA, 110 - AP 103 E 2VG
COND BRISE VERGUEIRO CEP 04288-090
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GUANABARA, 110 - AP 103 E 2VG
COND BRISE VERGUEIRO CEP 04288-090

Contribuinte(s):
CPF 286.436.878-12 CLEBER MATIAS DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.232	Testada (m):	63,32
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0113
Área total (m²):	3.232		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	194	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.602	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2017		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.200,00
- da construção:	2.197,00

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

- da área incorporada:	113.850,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	409.170,00
Base de cálculo do IPTU:	523.020,00



2.1 TERRENO

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

FIG. 07 – CROQUI DO TERRENO



Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o Condomínio Residencial Brise Vergueiro, com uma torre única de 22 pavimentos (+ térreo) com 4 unidades de apartamento por andar. A construção da edificação tem cerca de 6 anos e tem fachada com concepção arquitetônica funcional. A área comum do condomínio apresenta acabamento de padrão médio/superior e dispõe de guarita, hall social, paisagismo, salão de festas, playground, quadra, piscina, academia, sauna, churrasqueira, forno de pizza, salão de jogos, brinquedoteca e espaço PET.

O apartamento avaliando é a unidade 103, com 3 dormitórios, área privativa de 117,18 m², já considerando o depósito nº38 e as 2 vagas 66M e 67M.

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



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

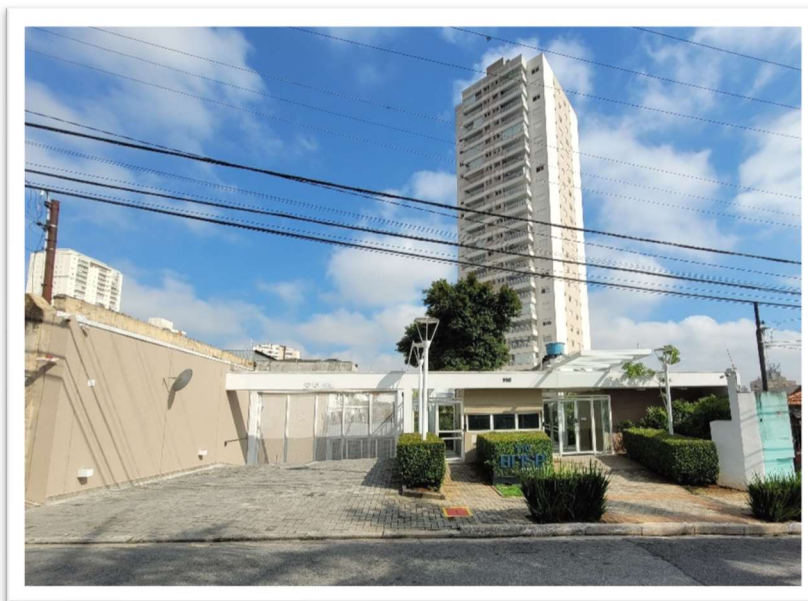


FOTO 01 – VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO

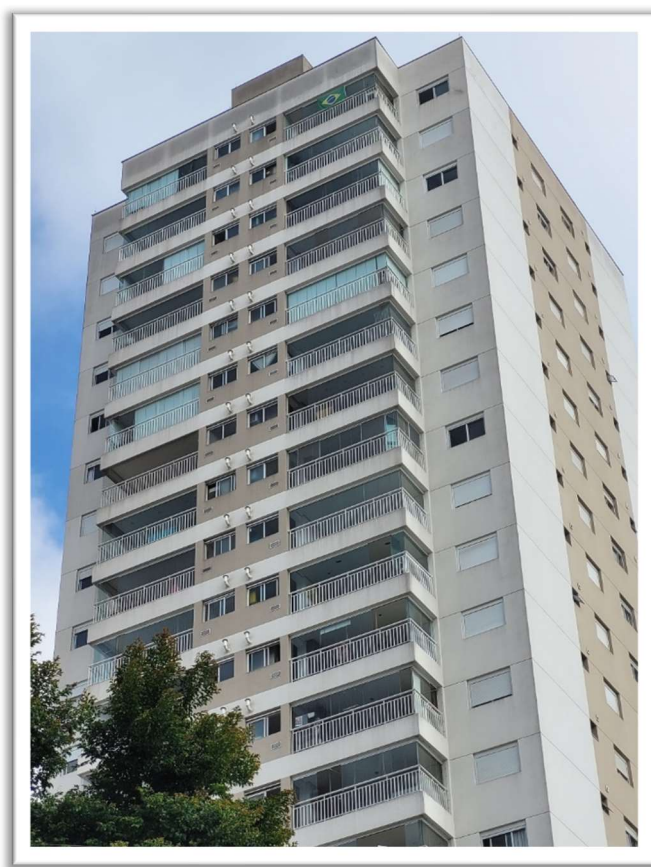


FOTO 02 – FACHADA DO PRÉDIO

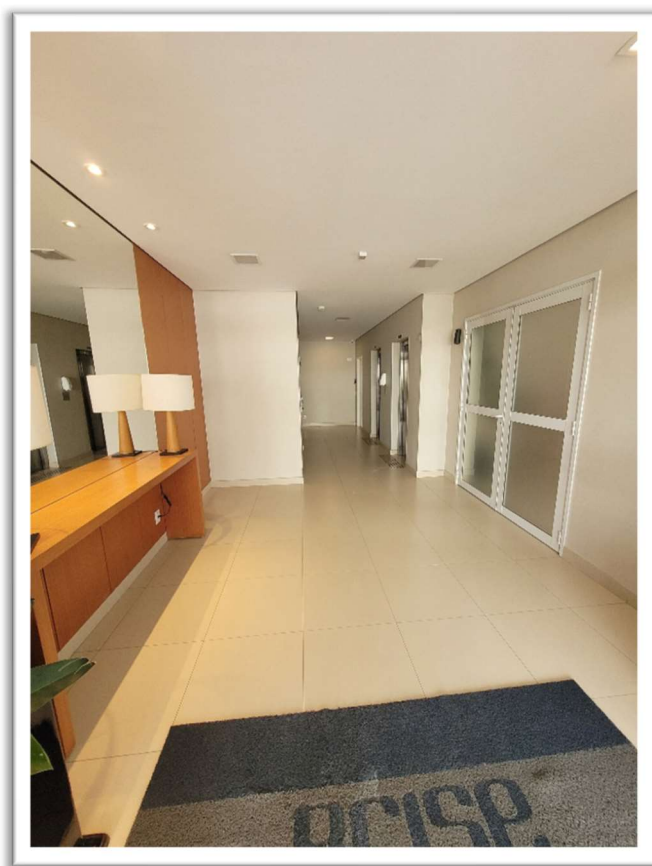


FOTO 03 – HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO

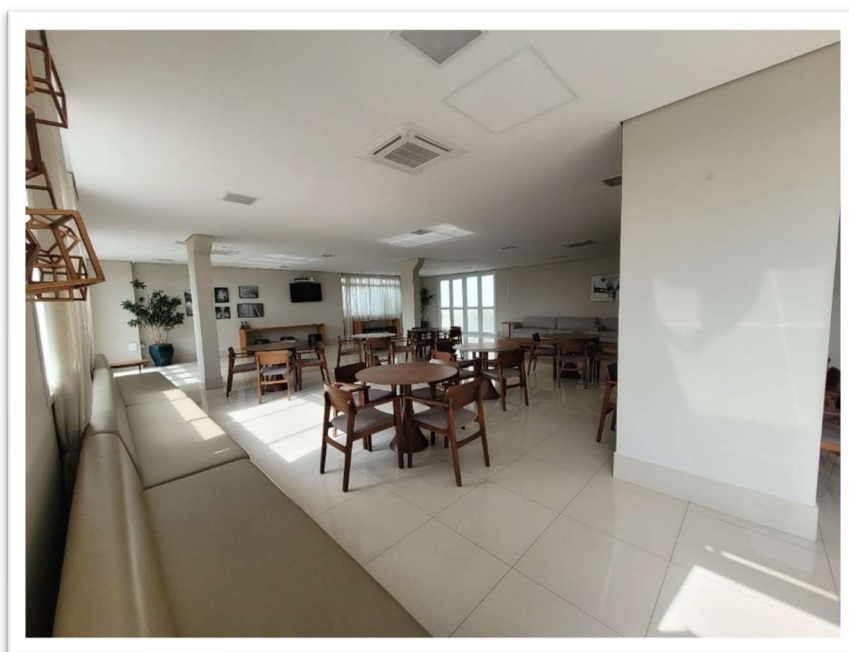


FOTO 04 – SALÃO DE FESTAS

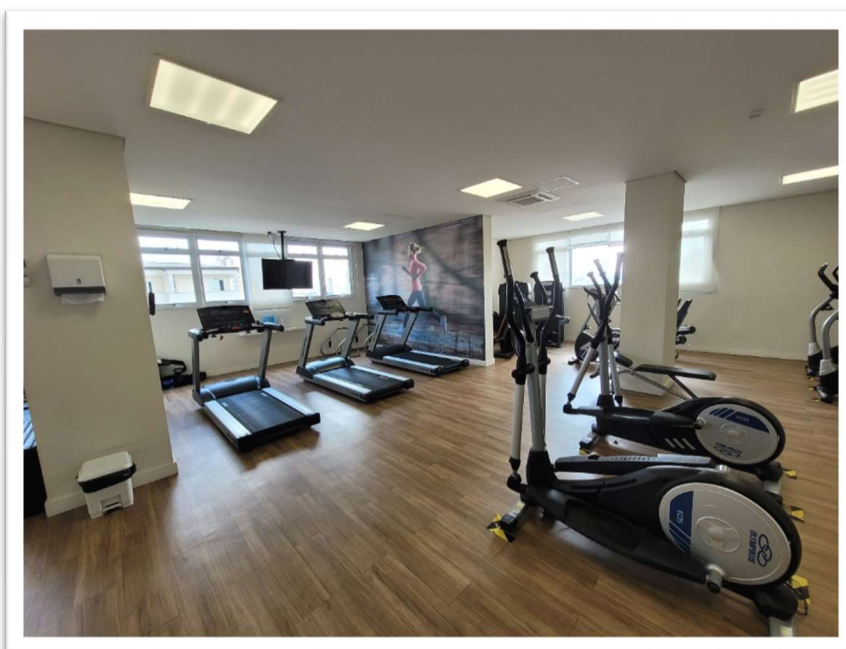


FOTO 05 – ACADEMIA

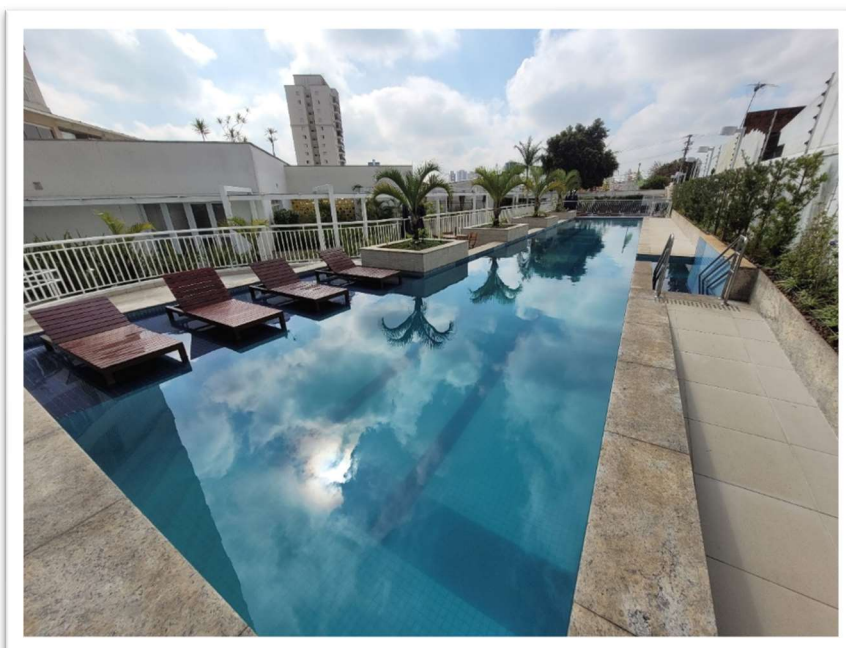


FOTO 06 – PISCINA

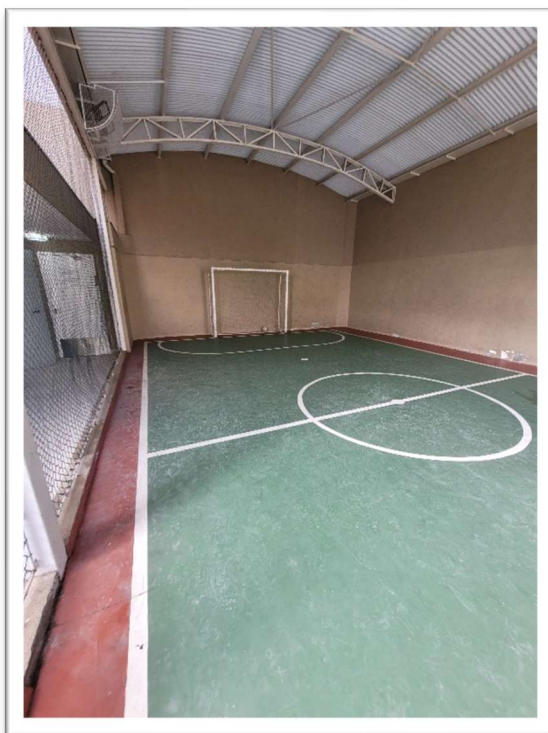


FOTO 07 – QUADRA

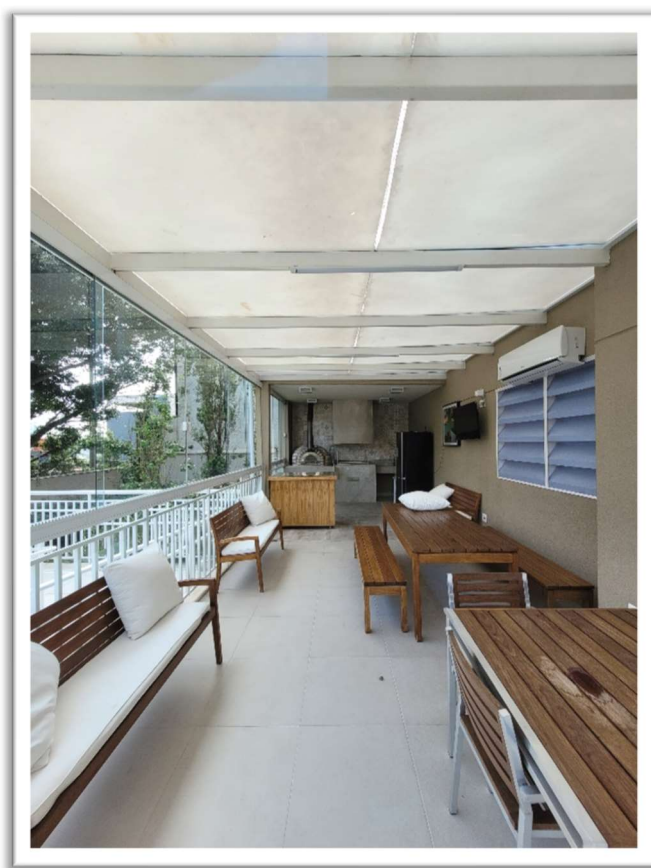


FOTO 08 – ESPAÇO COM FORNO DE PIZZA



FOTO 09 – ÁREA DE PAISAGISMO

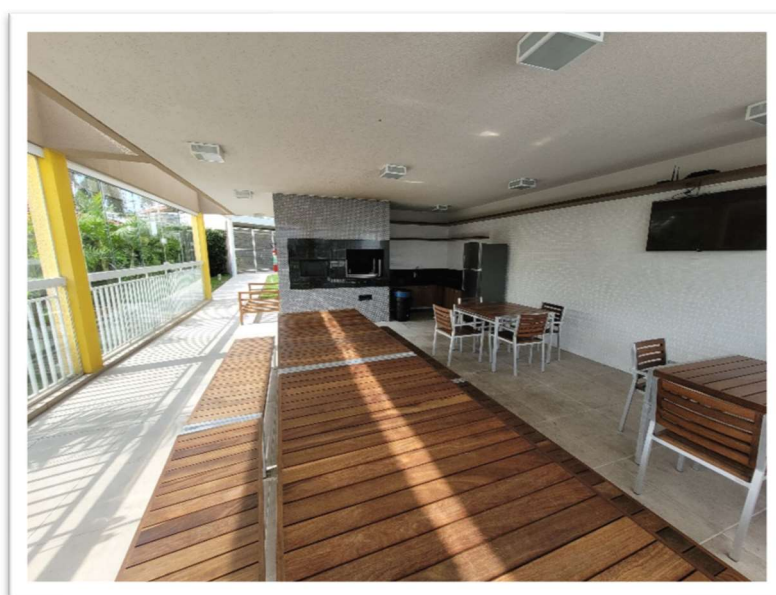


FOTO 10 – ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

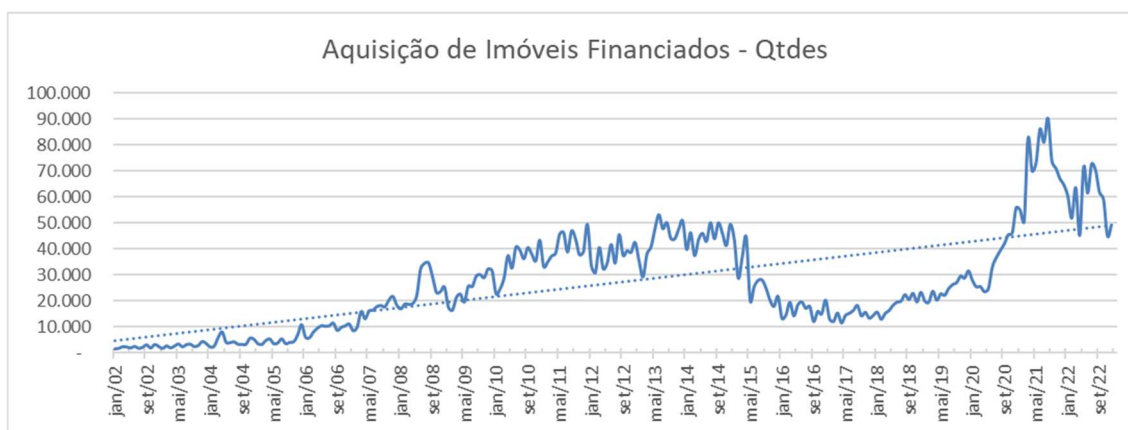
Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Rua Guanabara
Setor de localização	43
Área privativa (m²)	117,18
Vagas	2
Padrão	Médio
Idade Real	6 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	1,926



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 **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%
			1.3.2- Padrão Simples 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%
			1.3.3- Padrão Médio 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%
			1.3.4- Padrão Superior 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%
			2.1.2- Padrão Simples 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%
			2.1.3- Padrão Médio 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%
			2.1.4- Padrão Superior 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_{uh}= Valor unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta

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

F_n = Índice paradigma / Índice elemento n



IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Guanabara
Dorm:	3
Área Privativa:	117,18

Valor verificado:	R\$ 899.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Talent Imobe
Telefone:	(11) 98852-8871
Idade (anos):	6
Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO Nº02

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Guanabara
Dorm:	3
Área Privativa:	117,18

Valor verificado:	R\$ 1.069.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Talent Imobe
Telefone:	(11) 98852-8871
Idade (anos):	6
Padrão Construtivo:	Médio

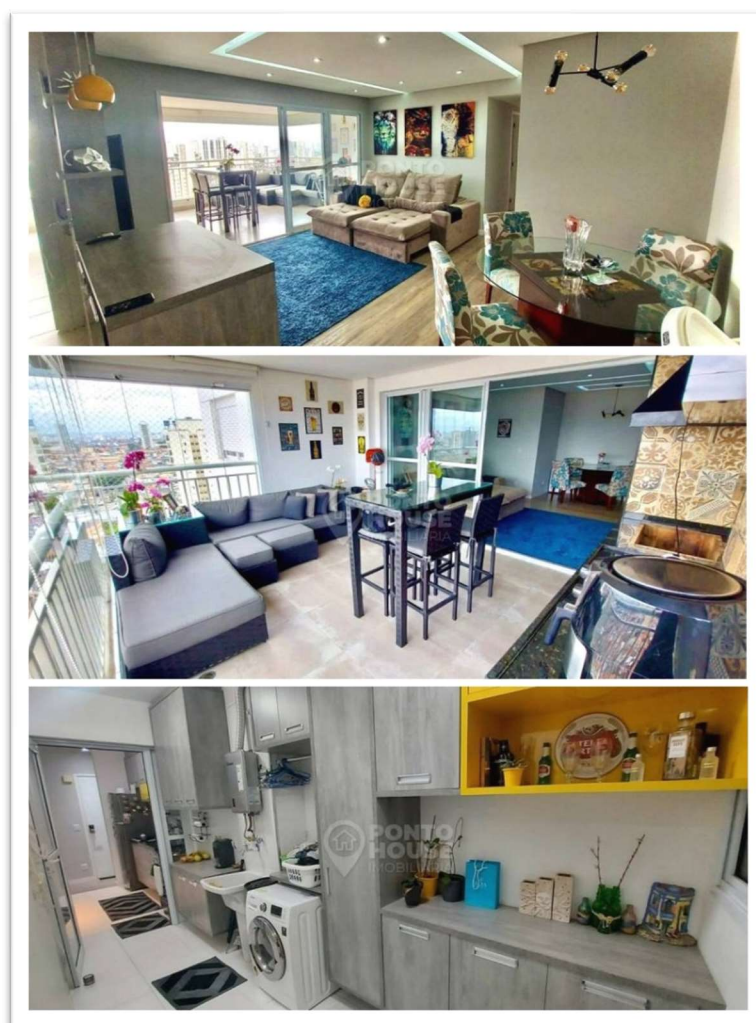




ELEMENTO Nº03

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Guanabara
Dorm:	3
Área Privativa:	117,18

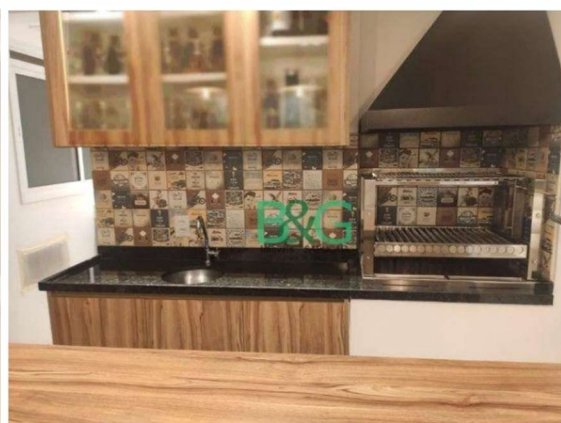
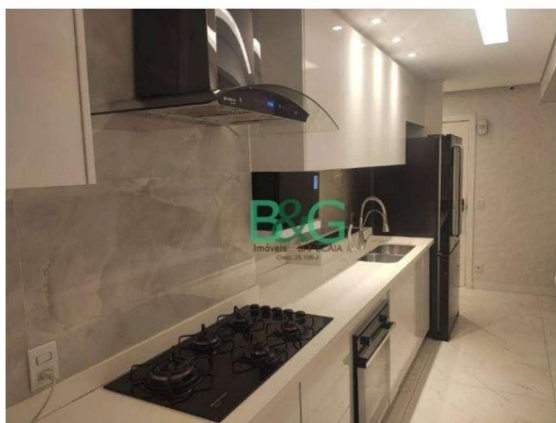
Valor verificado:	R\$ 1.219.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Ponto House
Telefone:	(11) 2501-6264
Idade (anos):	6
Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO Nº04

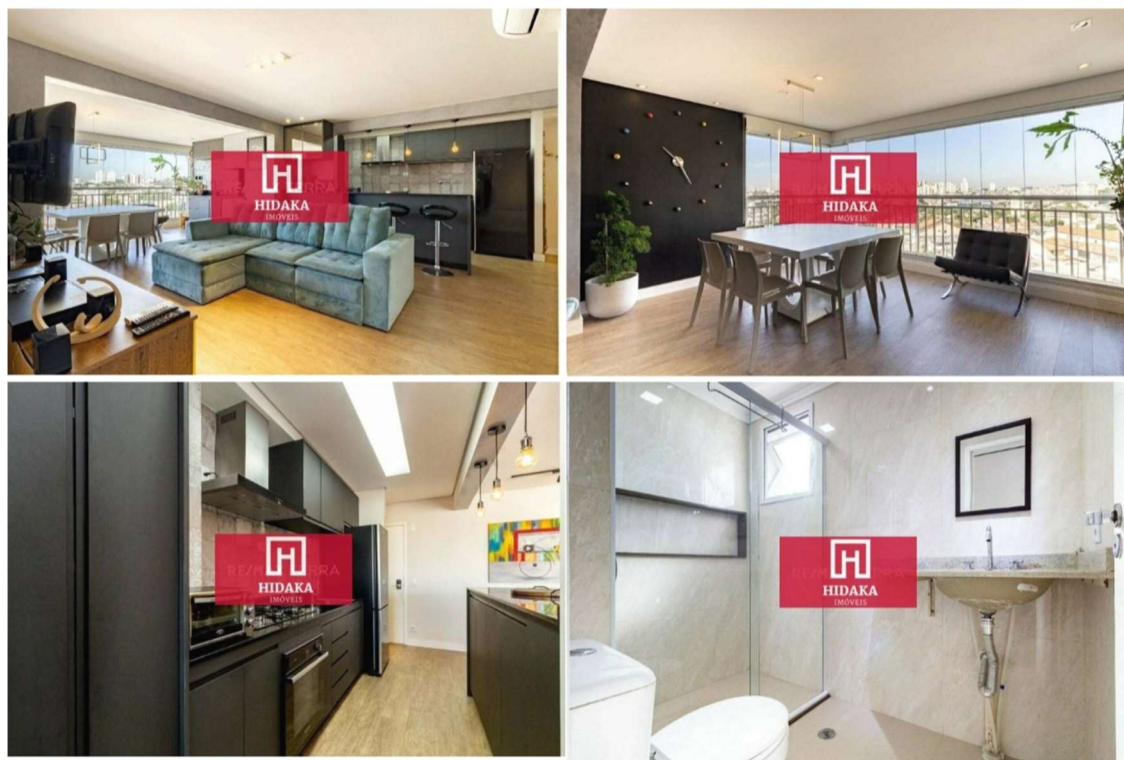
Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 1.149.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Guanabara	Fonte Informação:	B & G imóveis
Dorm:	3	Telefone:	(11) 4750-5988
Área Privativa:	117,18	Idade (anos):	6
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO Nº05

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 919.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Guanabara	Fonte Informação:	Hidaka Imóveis
Dorm:	3	Telefone:	(11) 99021-5169
Área Privativa:	117,18	Idade (anos):	6
		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	Rua Guanabara	Residencial	Apto	117	2	6	899.000	Oferta	Talent Imobe	(11) 98852-8871
2	Rua Guanabara	Residencial	Apto	117	2	6	1.069.000	Oferta	Talent Imobe	(11) 98852-8871
3	Rua Guanabara	Residencial	Apto	117	2	6	1.219.000	Oferta	Ponto House	(11) 2501-6264
4	Rua Guanabara	Residencial	Apto	117	2	6	1.149.000	Oferta	B & G imóveis	(11) 4750-5988
5	Rua Guanabara	Residencial	Apto	117	2	6	919.000	Oferta	Hidaka Imóveis	(11) 99021-5169

Avaliando	Rua Guanabara	Residencial	Apto	117,18	2	6
-----------	---------------	-------------	------	--------	---	---



7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)	2				3		Vu Final homogen (R\$/m²)	desvio Fator Vuh/Vo
					Padrão Construtivo				Idade e Conservação			
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Fator Padrão Constr	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação		
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Fpc	Vu2	Ref	Ec2	Vuh	ΣC
Paradigma					Médio	1,926			C	Regular		
1	899.000	0,9	117	6.905	Médio	1,733	1,111	7.672	C	Regular	7.672	1,11
2	1.069.000	0,9	117	8.210	Médio	1,926	1,000	8.210	C	Regular	8.210	1,00
3	1.219.000	0,9	117	9.363	Médio	2,080	0,926	8.669	C	Regular	8.669	0,93
4	1.149.000	0,9	117	8.825	Médio	1,965	0,980	8.652	C	Regular	8.652	0,98
5	919.000	0,9	117	7.058	Médio	1,772	1,087	7.672	C	Regular	7.672	1,09
Média				8.072				8.175			8.175	
DP				1.077				495			495	
CV				13,3%				6,1%			6,1%	



Notas explicativas

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

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

Vu: Valor unitário

Vuh: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		13,3%		
Todos			6,1%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	6,1%	13,3%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	13,3%	6,1%	Usar

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

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	7.672	OK
2	8.210	OK
3	8.669	OK
4	8.652	OK
5	7.672	OK
Média	8.175	
Média + 30%	10.628	
Média - 30%	5.723	
Desvio padrão	495	
Elementos	5	

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



10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 05 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	8.175
Desvio Padrão	495
n	5
n-1	4
$t_{10\%(n-1)}$	1,5332
LI	7.836
LS	8.514
AP	8%

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$AP \leq 30\%$	$AP \leq 40\%$	$AP \leq 50\%$
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 = $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

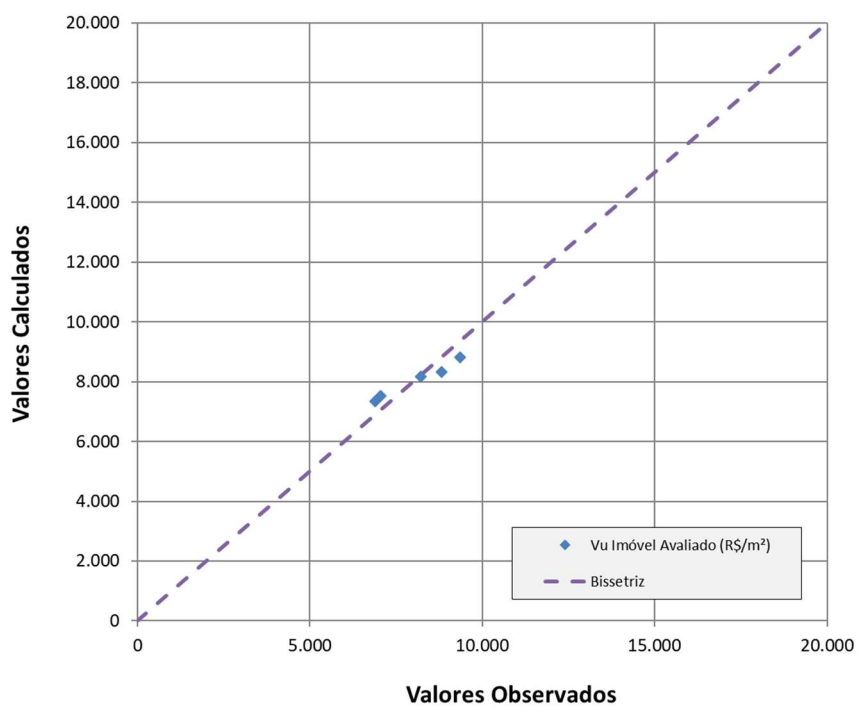
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

AP: Amplitude = $\frac{LS-LI}{Média}$

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



Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo





11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

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

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					8

(*) 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	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO				II

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



12 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R\$ 8.175/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Guanabara
Setor de localização	43
Padrão	Médio
Idade Real	6 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: **117,18 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 8.175/m²**

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,

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

$V_i = 117,18 \text{ m}^2 \times 8.175 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$

$V_i = \text{R\$ } 957.955,72$

Ou, em números redondos;

$V_i = \text{R\$ } 960.000,00$ (Novecentos e sessenta mil reais),

válido para fevereiro/2023



V. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 226.202 do 14º ORI de São Paulo/SP
- Unidade: Apto 103 do Condomínio Brise Vergueiro
- Endereço: Rua Guanabara nº110, Saúde, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 1020007-55.2021.8.26.0003

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 960.000,00

(Novecentos e sessenta mil reais)

Válido para fevereiro/2023

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 **38 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2023.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415