

Índice

1- Preliminar

2- Vistoria

3- Método de Avaliação

3.1- Método Comparativo Direto

4- Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

5- Valor do Imóvel

6- Conclusão..... 18

7- Levantamento Fotográfico

8- Homogeneização dos Elementos Pesquisados

9- Encerramento

10- Anexos

10.1- Pesquisa Imobiliária

10.2- Planilha de Homogeneização dos Elementos Comparativos

10.3- Normas Técnicas

1) Preliminar

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características do imóvel, bem como o contexto regional em que se encontra, elaborou-se o Laudo de Avaliação tendo o objetivo a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito abaixo:

Apartamento nº1302, localizado no 13º pavimento do Bloco “A” do “Condomínio Smart Santa cecília”, situado na Avenida Duque de Caxias, nº61 e Rua Doutor Frederico Steidel, nº84 - 11º Subdistrito as Santa Cecília– São Paulo – SP.

Contendo a **área privativa de 70,000m2**, área comum de 48,122m2, já incluída a área correspondente a 01 vaga de garagem, computada na área comum de divisão não proporcional, perfazendo a área total de 118,122m2 e correspondendo à fração ideal de 0,0070880 do terreno.

Matrícula nº: 132.576 – 2ºCRI/SP.

2) Vistoria

O imóvel foi vistoriado no dia **22 de maio de 2023 às 14h**, conforme agendamento realizado nos autos.

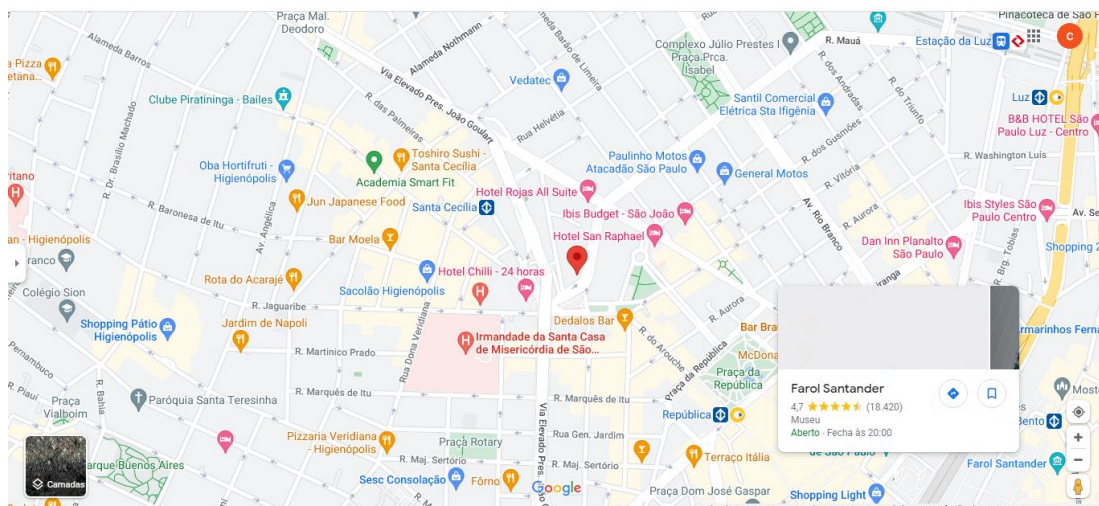
Durante a vistoria esta perita teve o acompanhamento da zeladora Geovanna Silva – tel.: (11) 98765-5339.

Circunvizinhança e Localização

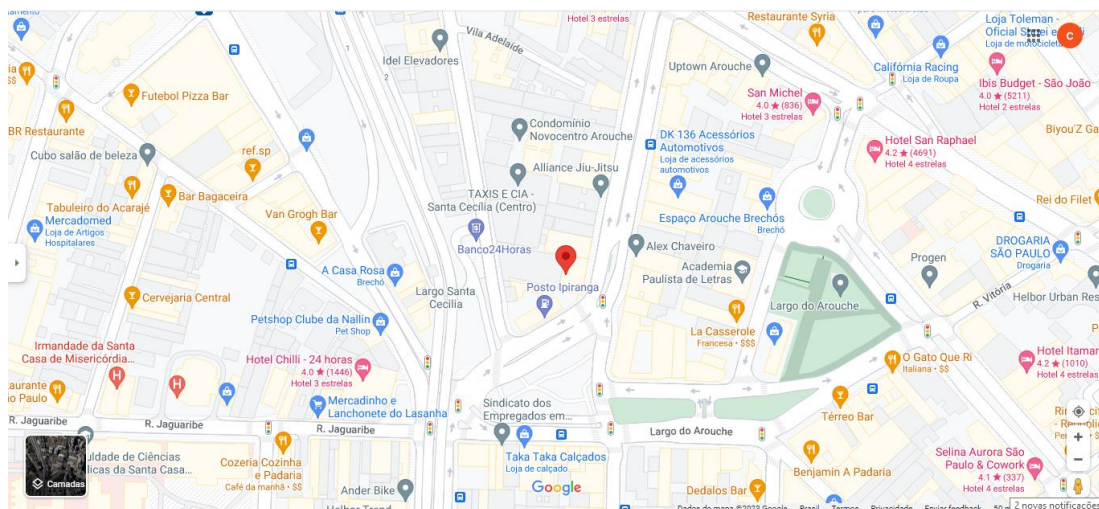
O imóvel está localizado na zona central da Capital de São Paulo.

A circunvizinhança é de uso misto. As moradias são de classe média.

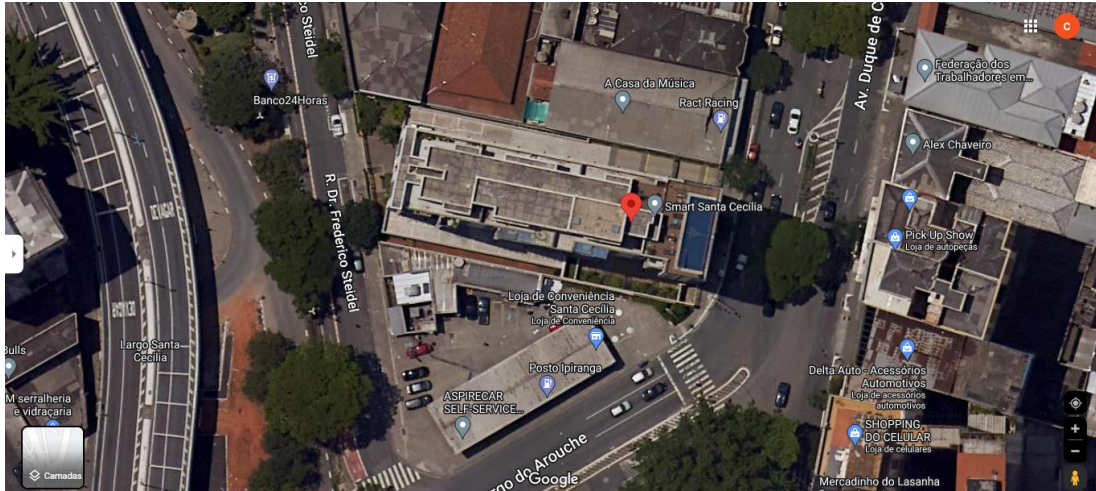
Localização por mapa - macro região



Localização por mapa - micro região



Localização por satélite



Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água, esgoto, iluminação pública, iluminação domiciliar, gás natural *Comgás*, TV a cabo, pavimentação, guia e sarjetas, telecomunicações, coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio, escola pública, comércio geral, segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de **“Índice – Unidades Padronizadas - 2019 do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		Sem elevador	3,180	3,533	3,827
		Com elevador	3,562	3,958	4,354
		Sem elevador	3,828	4,218	4,640
		Com elevador	4,568	5,075	5,583
		Sem elevador	5,377	5,974	6,572
		1.1.4- Padrão Superior	6,144	6,827	7,089
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		Sem elevador	3,378	3,753	4,013
		Com elevador	3,742	4,158	4,573
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
		Com elevador	4,745	5,273	5,767
		Sem elevador	5,206	5,784	6,363
		Com elevador	5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 interna e externa, 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 da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 a substituição das 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 seja recuperado 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	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

Classe: 1 - residencial

Grupo: 1.1 - apartamento

Padrão: 1.1.3 - médio

Índice de Unidade Padronizada: 4,568

Idade Aparente Estimada: 4 anos

Estado de Conservação: entre nova e regular (b)

O Condomínio “Smart” possui:

- 02 blocos de edifício
- portaria
- recepção
- piscina
- academia
- lavanderia
- coworking
- sala de TV
- bicicletário
- studio compartilhado 26m2 para locação de uso dos moradores
- total de 260 apartamentos

O Bloco A possui:

- 14 andares
- 1º ao 13º andar - 10 apartamentos por andar
- 13º andar – 02 apartamentos tipo cobertura
- 14º andar – área de lazer
- 2 elevadores

Descrição de acabamento do “Bloco A”:

Fachada:

Parede: pintura látex pva nas cores cinza e concreto;

Esquadria: alumínio anodizado na cor preto;

Portão: ferro;

Recepção:

Parede: pintura látex pva na cor branco e painel ripado de madeira;

Piso: porcelanato;

Teto: forro de gesso;

Esquadria: alumínio anodizado na cor preto.

3) Método de Avaliação

Apesar da vistoria ter sido agendada previamente nos autos para o dia 22 de maio de 2023 às 14h, data que foi cumprida, os requeridos não compareceram no local.

Da impossibilidade de vistoria

Conforme determina a NBR 14653-2 - Parte 2 - para caso de impossibilidade de vistoria:

“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

Quando o avaliador estiver impossibilidade de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras semelhantes.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação”.

Diante da impossibilidade de vistoriar o imóvel em questão, restou à signatária, proceder a avaliação tomando-se por referência o padrão construtivo da edificação, a localização, a idade aparente e demais considerações que serão abordadas no corpo do laudo.

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “*Norma de Avaliações do IBAPE/SP*”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade”.

3.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- **detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;**
- **idoneidade das fontes de informação;**
- **semelhança com o imóvel avaliando;**
- **atualidade;**
- **números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.**

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- **localização;**
- **padrão construtivo;**
- **estado de conservação;**
- **obsoletismo;**

- **fator elasticidade ou fator oferta** (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

- **fator vaga** (será adotado 12,50m² de área útil padrão para cada vaga, ou 6,25m² de área equivalente para a homogeneização).

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais
homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

onde:

qu = valor unitário do m² de venda (R\$);

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m²);

Fo = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

Ftr = fator de transposição.

Este último - Ftr, homogeneíza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos.

$$\text{Ftr} = \frac{\text{Foc.i} \times \text{Fp.i} \times \text{IFi} \times \text{Fv}}{\text{Foc.p} \times \text{Fp.p} \times \text{IFp}}$$

onde:

Ftr = fator de transposição

IFi = índice fiscal do imóvel avaliando

IFp = índice fiscal da pesquisa

Fv = fator vaga

Foc.i = fator obsolescência imóvel avaliando

Foc.p = fator obsolescência imóvel pesquisa

Fp.i = fator padrão imóvel avaliando

Fp.p = fator padrão imóvel pesquisa

Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “Foc”:

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

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

De acordo com a tabela de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
		2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	70	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Resumo:

Ir (vida referencial) = 60 anos
Ie (idade da edificação) = 4 anos
R (valor residual)= 20 anos
Idade em % da vida referencial = 7 anos
Estado de conservação entre nova e regular (b)
K (coeficiente) = 0,9537

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

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,9537 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,963$$

$$\text{Valor Unitário (qu)}^* = \text{R\$9.784,76/m}^2$$

Válido para junho de 2023

**Planilha Excel em anexo*

5) Valor do Imóvel

$$\text{Vi} = \text{qu} \times \text{Au}$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m²);

$$Vi = R\$9.784,76/m^2 \times 70m^2$$

$$Vi = R\$684.933,20$$

Em números redondos:

$$V = R\$685.000,00$$

(seiscentos e oitenta e cinco mil reais)

Válido para junho de 2023

6) Conclusão

O Laudo apurou o **Valor de Mercado** para o imóvel objeto da ação:

Valor do Imóvel

R\$685.000,00

(seiscentos e oitenta e cinco mil reais)

Válido para junho de 2023

7) Levantamento Fotográfico

Foto 01

Vista da fachada lateral.



Foto 02

Vista da fachada de serviço pela Rua Frederico Steidel.



Foto 03

Vista da portaria principal.



Foto 04

Vista da recepção.



Foto 05

Vista da lavanderia coletiva.



Foto 06

Vista do salão de festas.



Foto 07

Vista do salão de festas.



Foto 08

Vista da academia.



Foto 09

Vista dado coworking.



Foto 10

Vista da sala de TV.



Foto 11

Vista da piscina.



Foto 12

Vista da área externa na cobertura da piscina.

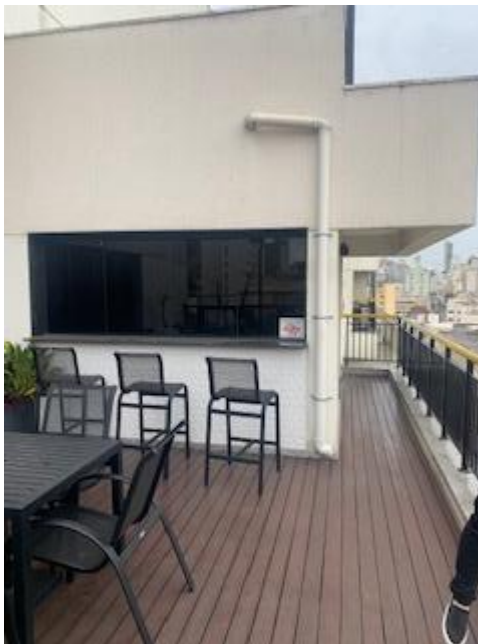


Foto 13

Vista da sala de TV.



Foto 14

Vista dos elevadores.

**Foto 15**

Vista do corredor lateral do edifício.



Foto 16

Vista das infiltrações na parede do subsolo de garagem.



Foto 17

Vista das infiltrações na parede do subsolo de garagem.



Foto 18

Vista das infiltrações na parede do subsolo de garagem.

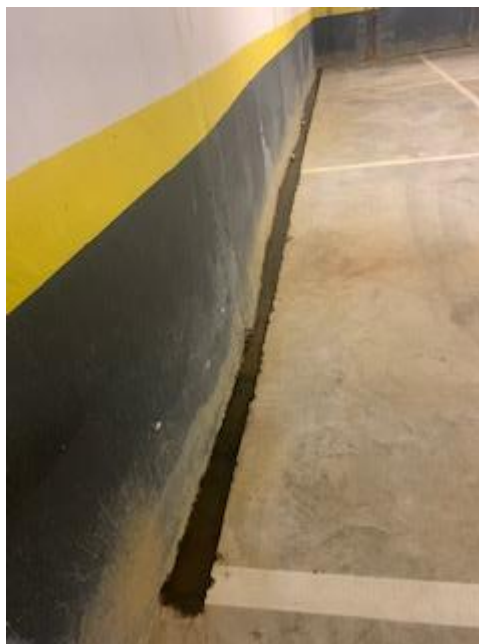


Foto 19

Corredor da porta de entrada da unidade avalianda.

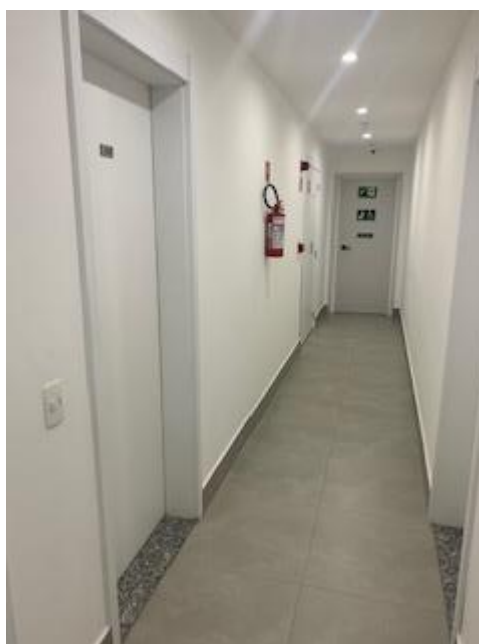


Foto 20

A unidade está lacrada desde a entrega do imóvel. Nunca foi habitada.



Foto 21

Vista da área externa da unidade avalianda.

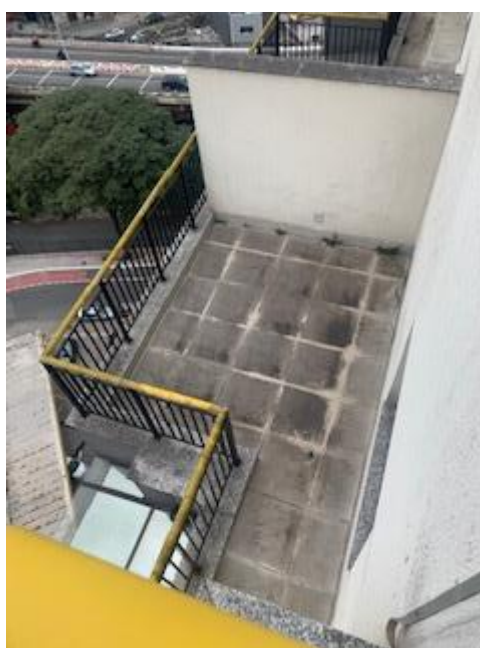


Foto 22

Vista da área externa da unidade avalianda.



Foto 23

Vista da área externa da unidade avalianda.

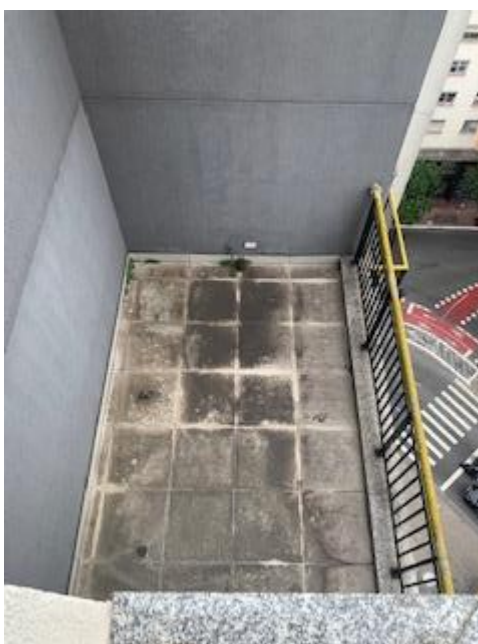


Foto 24

Vista do 14º andar.



8) Homogeneização dos Elementos Pesquisados

Data da pesquisa: 06/2023

Elemento de Avaliação 01

Área útil (m²): 27,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 04

Vaga de garagem: **01**

Área equivalente vaga: -

Valor ofertado: R\$320.000,00

Tratamento Matemático

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,9537 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,963$$

$$\text{qu1} = \text{R\$}10.666,67/\text{m}^2$$

Elemento de Avaliação 02

Área útil (m2): 38,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 04

Vaga de garagem: **01**

Área equivalente vaga: -

Valor ofertado: R\$360.000,00

Tratamento Matemático

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,9537 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,963$$

$$\text{qu2} = \text{R\$8.526,32/m}^2$$

Elemento de Avaliação 03

Área útil (m2): 37,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 04

Vaga de garagem: **01**

Área equivalente vaga: -

Valor ofertado: R\$385.000,00

Tratamento Matemático

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

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,9537 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,963$$

$$\text{qu3} = \text{R\$9.364,86/m}^2$$

Elemento de Avaliação 04

Área útil (m2): 55,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 04

Vaga de garagem: 01

Área equivalente vaga: -

Valor ofertado: R\$405.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K (1-R)$

$Foc = 0,20 + 0,9537 (1,00 - 0,20)$

$Foc = 0,963$

qu4= R\$6.627,27/m2

Elemento de Avaliação 05

Área útil (m2): 54,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 04

Vaga de garagem: 01

Área equivalente vaga: -

Valor ofertado: R\$711.408,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K (1-R)$

$Foc = 0,20 + 0,9537 (1,00 - 0,20)$

$Foc = 0,963$

qu5= R\$11.856,80/m2

Elemento de Avaliação 06

Área útil (m2): 54,00

Padrão construção: médio

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 04

Vaga de garagem: 01

Área equivalente vaga: -

Valor ofertado: R\$700.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K (1-R)$

$Foc = 0,20 + 0,9537 (1,00 - 0,20)$

$Foc = 0,963$

qu6= R\$11.666,67/m2

9) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos,
dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 39 folhas.

São Paulo, 20 de junho de 2023.

assinado digitalmente

Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU: A91712-5

10) ANEXOS

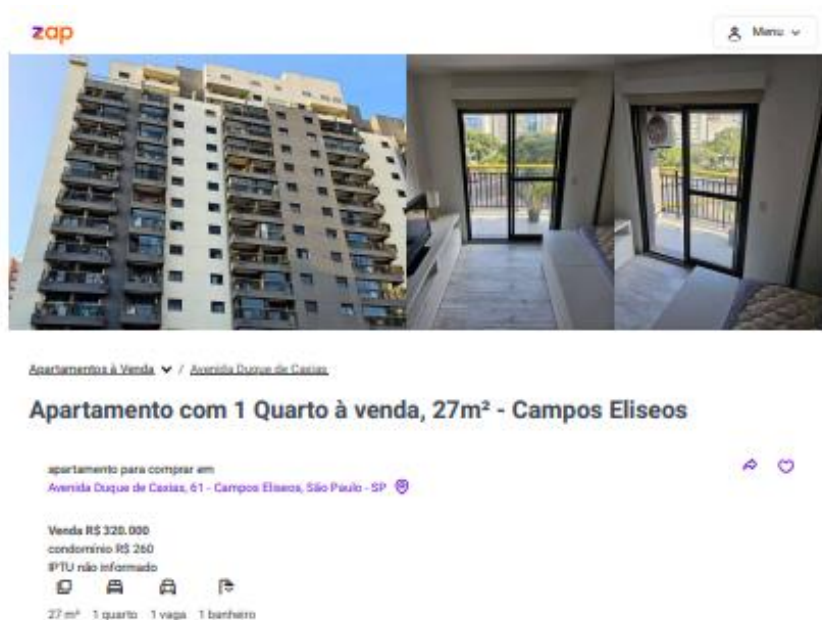
10.1- Pesquisa Imobiliária

10.2- Planilha de Homogeneização dos Elementos Comparativos

10.3- Normas Técnicas

10.1- Pesquisa Imobiliária

Elemento de Avaliação 01



Apartment for sale, 27m² - Campos Eliseos

apartamento para comprar em
Avenida Duque de Caxias, 61 - Campos Eliseos, São Paulo - SP

Venda R\$ 320.000
condomínio R\$ 260
IPTU não informado

27 m² 1 quarto 1 vaga 1 banheiro

Elemento de Avaliação 02



Apartment for sale, 38m² - Santa Cecília

apartamento para comprar em
Avenida Duque de Caxias - Santa Cecília, São Paulo - SP

Venda R\$ 360.000
condomínio R\$ 300
IPTU R\$ 117

38 m² 1 quarto 1 vaga 1 banheiro

Elemento de Avaliação 03



Apartamentos à Venda / Avenida Duque de Caxias

Apartamento com 1 Quarto à venda, 37m² - Santa Cecília

apartamento para comprar em

Avenida Duque de Caxias - Santa Cecília, São Paulo - SP

Venda R\$ 385.000 Economize 6% R\$ 410.000 Economia R\$ 25.000 (6%)

condomínio R\$ 713

IPTU R\$ 156

37 m² 1 quarto 1 vaga 1 banheiro

Elemento de Avaliação 04



Apartamentos à Venda / Avenida Duque de Caxias

Apartamento com 1 Quarto à venda, 55m² - Santa Cecília

apartamento para comprar em

Avenida Duque de Caxias, 61 - Santa Cecília, São Paulo - SP

Venda R\$ 405.000 [Clique abaixo do mercado](#)

condomínio R\$ 708

IPTU R\$ 141

55 m² 1 quarto 1 vaga 1 banheiro 12º andar

Elemento de Avaliação 05





[Apartamentos à Venda](#) / [Avenida Duque de Caxias](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 54m² - Campos Eliseos

apartamento para comprar em
Avenida Duque de Caxias, 61 - Campos Eliseos, São Paulo - SP

Venda R\$ 711.408
condomínio R\$ 260
IPTU R\$ 1

54 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

Elemento de Avaliação 06





[Apartamentos à Venda](#) / [Santa Cecília](#)

Apartamento com 2 Quartos à venda, 54m² - Santa Cecília

apartamento para comprar em
Santa Cecília, São Paulo - SP

Venda R\$ 700.000
condomínio R\$ 700
IPTU não informado

54 m² 2 quartos 1 vaga 1 banheiro

10.2- Planilha de Homogeneização dos Elementos Comparativos e Cálculo do Valor Unitário.

O f e r t a	Preço Ofertado (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzi- do do fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão - Fp			
					Coef.	Fp	Varia- ção 1 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu1 (R\$/m²)
Avaliando 70,00					4,568			
1	320.000,00	27,00	0,9	10.666,67	4,568	1,00	0,00	10.666,67
2	360.000,00	38,00	0,9	8.526,32	4,568	1,00	0,00	8.526,32
3	385.000,00	37,00	0,9	9.364,86	4,568	1,00	0,00	9.364,86
4	405.000,00	55,00	0,9	6.627,27	4,568	1,00	0,00	6.627,27
5	711.408,00	54,00	0,9	11.856,80	4,568	1,00	0,00	11.856,80
6	700.000,00	54,00	0,9	11.666,67	4,568	1,00	0,00	11.666,67
média					9.784,76			
desvio padrão					2.017,05			
CV					20,6%			

Fator Obsolescência - Foc				Fator resul- tante	Valor unitário homoge- neizado (R\$/m²)	Amostra Saneada
Coef.	Foc	Varia- ção 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m²)			
0,963						
0,963	1,00	0,00	10.666,67	1,00	10.666,67	1 10.666,67
0,963	1,00	0,00	8.526,32	1,00	8.526,32	1 8.526,32
0,963	1,00	0,00	9.364,86	1,00	9.364,86	1 9.364,86
0,963	1,00	0,00	6.627,27	1,00	6.627,27	1 6.627,27
0,963	1,00	0,00	11.856,80	1,00	11.856,80	1 11.856,80
0,963	1,00	0,00	11.666,67	1,00	11.666,67	1 11.666,67
9.784,76				9.784,76		
2.017,05				2.017,05		
20,6%				20,6%		

lim.inferior:-30%	R\$ 6.849,34
lim.inferior:+30%	R\$ 12.720,19
Média Saneada	R\$ 9.784,76
lim.inferior:-30%	R\$ 6.849,34
lim.inferior:+30%	R\$ 12.720,19
desvio padrão s	2.017,05
n	6
int. confiança e	1.215,33
lim.mínimo	R\$ 8.569,44
lim.máximo	R\$ 11.000,09
coef.de variação	20,6%
coef.Student t	1,476

10.3- Normas Técnicas

Foram utilizadas para a elaboração do presente trabalhos, as seguintes normas técnicas:

- ABNT-NBR 14653-2:2011 (Associação Brasileira de Normas Técnica):

“Avaliação de Bens” - Parte 1

“Procedimentos Gerais” - Parte 2

“Imóveis Urbanos” – Parte 3

- IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo):

- “Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Urbanos” – 2019

- “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019