

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

7 1 ABR 2019

Processo: - Nº 0010312-66.2013.8.26.0006

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que **CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA** move contra **NELSINO MARQUES MENDONÇA**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para a avaliação da unidade habitacional Nº 133, localizada no Edifício Dream, integrante do Condomínio Side Park, situado à Rua Coronel Willis Roberto Banks, Nº 401, Parque Maria Domitila - São Paulo/SP, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA.....	5
II.1	Situação e Características Gerais.....	5
II.2	Zoneamento.....	10
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	12
III.1	Descrição do Edifício.....	12
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	20
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	31
IV.1	Método Comparativo.....	31
IV.2	Tratamento por fatores.....	33
IV.3	Zonas de características homogêneas.....	36
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento.....	37
IV.5	Grau de precisão.....	38

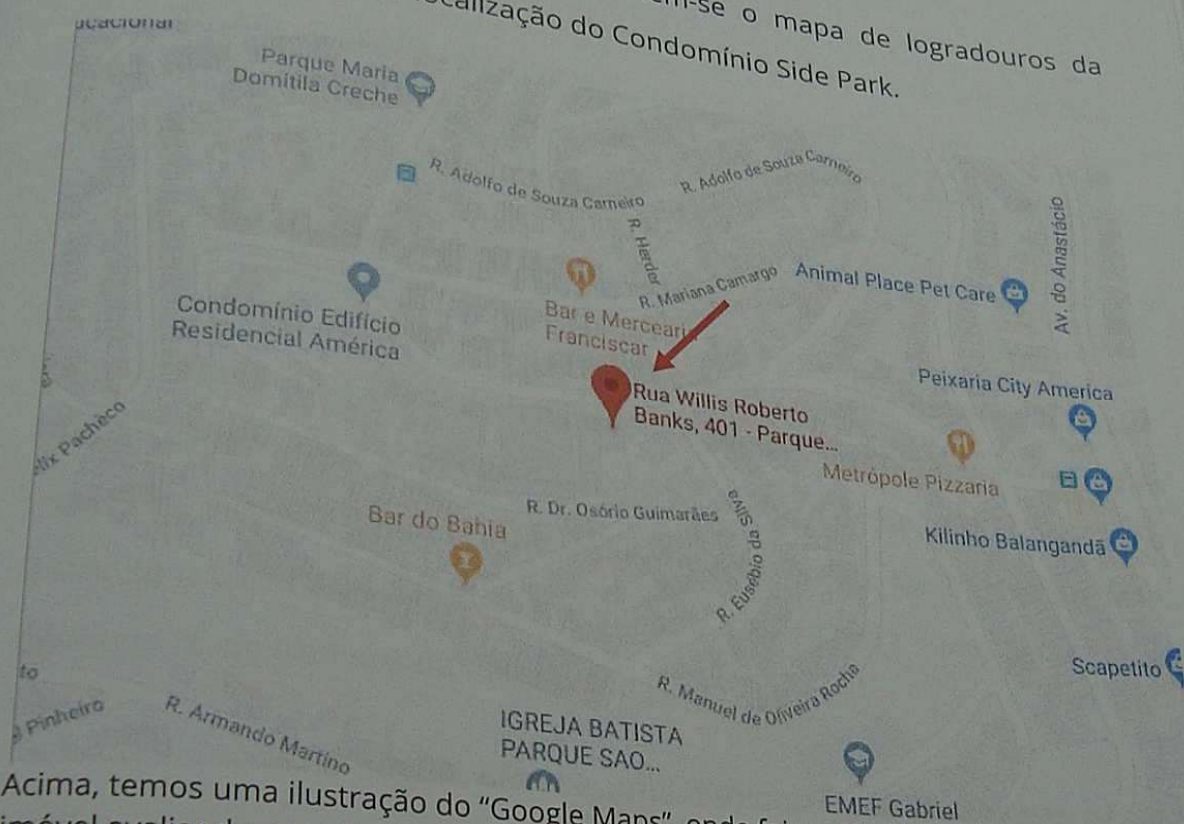
IV.6	Método Ross/Heidecke	39
V	AVALIAÇÃO	42
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno	42
V.1.i	Pesquisa de Campo	42
V.2	Fatores Homogeneizantes	49
V.2.i	Grau de Precisão	52
V.2.ii	Grau de Fundamentação	53
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL	55
VI.1	Grau de Fundamentação	56
VII	ENCERRAMENTO	57

nente
nente
autos
crer a

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 133, localizada no 13º andar do Edifício Dream, integrante do Condomínio Side Park, situado à Rua Coronel Willis Roberto Banks, Nº 401, Parque Maria Domitila – São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 131.423, junto ao 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capita, São Paulo - SP.

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



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

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 133, localizada no 13º andar do Edifício Dream, integrante do Condomínio Side Park, situado à Rua Coronel Willis Roberto Banks, Nº 401, Parque Maria Domitila – São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 131.423, junto ao 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capita, São Paulo - SP.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Condomínio Side Park.



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

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

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

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

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

- ✓ Latitude :- 23°29'38.46"S
- ✓ Longitude :- 46°44'25.38"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

7ARA

amente
amente
os autos
querer a

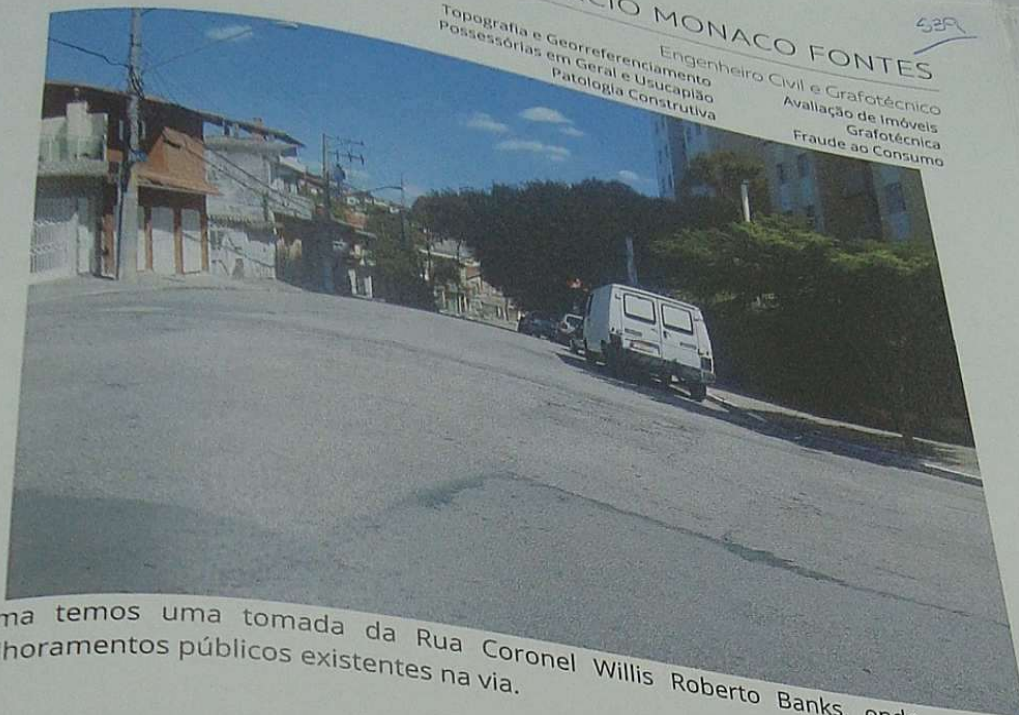
O Condomínio Side Park possui frente para Rua Coronel Willis Roberto Banks, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

VARA

lamente
ramente
os autos
querer a



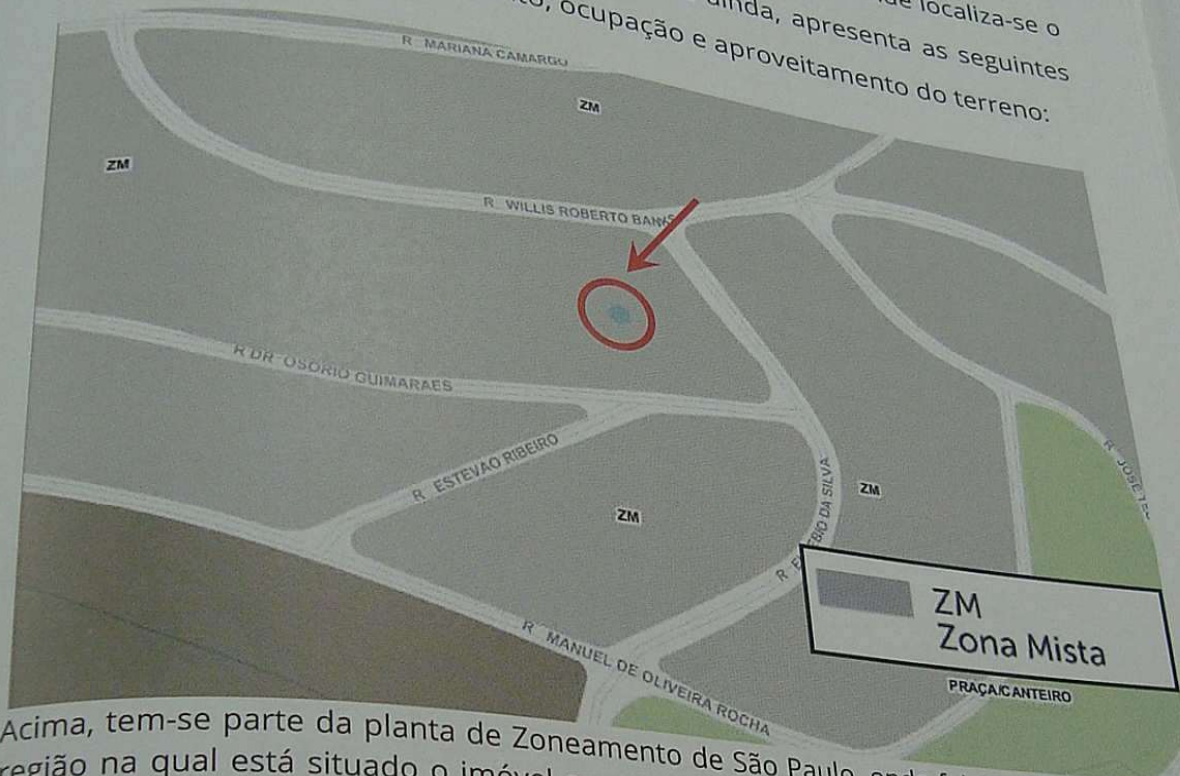
Acima temos uma tomada da Rua Coronel Willis Roberto Banks, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

VARA

lamente
ramente
os autos
querer a

II.2 Zoneamento

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



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo ZM - Zona Mista.

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Galvário de altura máxima (metros)		Recuos Mínimos (metros)		
		CA mínimo	CA básico	CA máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²	Galvário de altura máxima (metros)	Galvário de altura máxima (metros)	Recuo Frontal (f)	Recuo Lateral (l)	Recuo Posterior (p)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	3 (f)	3 (l)	20
	ZEUP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZEUPa	0,5	1	2	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZEM	0,5	1	2	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZEMP	0,5	1	2	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZC	0,3	1	2 (d)	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZCa	0,3	1	2 (e)	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZCOR-1	0,05	1	1	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZCOR-2	0,05	1	2	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
QUALIFICAÇÃO	ZCOR-3	0,05	1	1	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZCORa	0,05	1	1	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZM	0,3	1	1	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZMa	0,3	1	1	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZMISa	0,3	1	1	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZEIS-1	0,5	1	2	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZEIS-2	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZEIS-3	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40
	ZEIS-4	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	28	28	3 (f)	3 (l)	40

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

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote por zona			
		Dimensões mínimas de lote	Área mínima (m²)	Dimensões máximas de lote	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	20	1.000	150	20.000
	ZEUP	20	1.000	150	20.000
	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
	ZEM	20	1.000	150	20.000
	ZEMP	20	1.000	150	20.000
	ZC	5	125	150	20.000
	ZCa	5	125	150	20.000
	ZC-ZEIS	5	125	150	20.000
	ZCOR-1	10	250	100	10.000
	ZCOR-2	10	250	100	10.000
QUALIFICAÇÃO	ZCOR-3	10	250	100	10.000
	ZCORa	10	250	100	10.000
	ZM	5	125	150	20.000
	ZMa	5	125	150	20.000
	ZMIS	5	125	150	20.000
	ZMISa	5	125	150	20.000
	ZEIS-1	5	125	150	20.000
	ZEIS-2	5	125	150	20.000
	ZEIS-3	5	125	150	20.000
	ZEIS-4	5	125	150	20.000
PRESERVAÇÃO	ZDE-1	5	125	150	20.000
	ZDE-2	5	125	150	20.000
	ZPI-1	10	250	100	10.000
	ZPI-2	10	250	100	10.000
	ZPR	20	1.000	150	20.000
	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER-1	10	250	100	10.000
	ZER-2	5	125	100	10.000
	ZERa	10	250	100	10.000
	ZPDs	20	1.000	150	20.000
PRESERVAÇÃO	ZPDsr	NA	NA	NA	NA
	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

III **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

III.1 **Descrição do Edifício**

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Side Park, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Coronel Willis Roberto Banks, Nº 401, Parque Maria Domitila - São Paulo/ SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Condomínio Side Park.

O condomínio é composto por 03 (três) blocos, com (17) pavimentos cada, 02 (dois) elevadores e 04 (quatro) apartamentos por andar.

s devidamente
primeiramente
orado nos autos
ncia, requerer a



Acima e abaixo, tem-se outras tomadas do referido Condomínio, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.

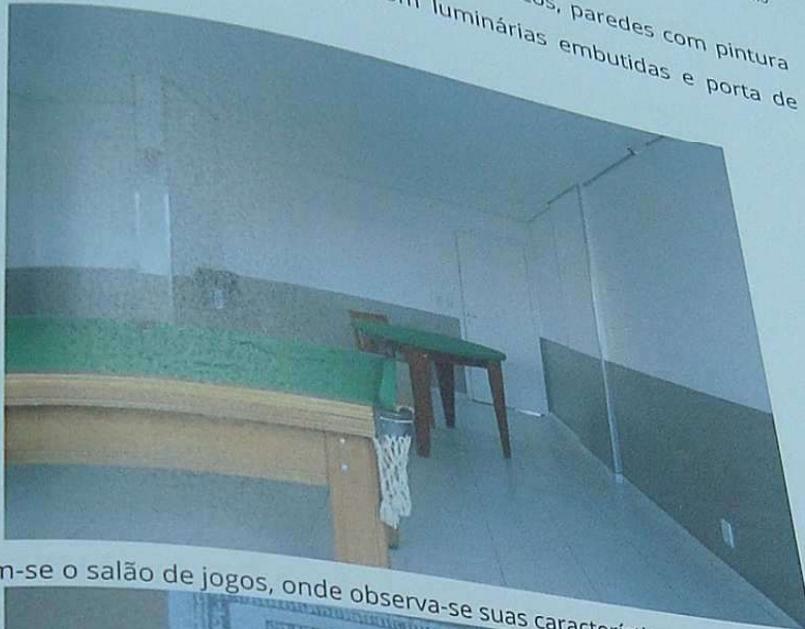


DA 2ª VARA

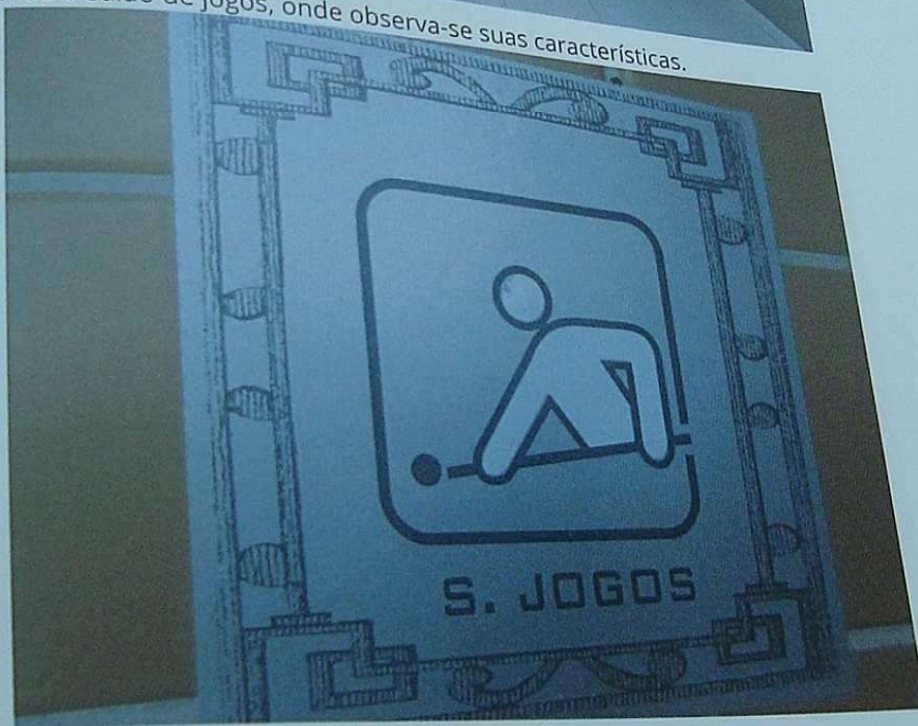
os devidamente
, primeiramente
orados nos autos
ncia, requerer a

Salão de Jogos

O salão de jogos apresenta piso e rodapé cerâmicos, paredes com pintura sobre massa fina, forro em gesso com luminárias embutidas e porta de madeira.



Acima, tem-se o salão de jogos, onde observa-se suas características.



O DA 2ª VARA

s devidamente
, primeiramente
orado nos autos
ncia, requerer a

piscina

A área da piscina apresenta piso com revestimento em pedras e grama, com paredes revestidas por material cerâmico, pedras e plantas.



Acima, tem-se a piscina, onde observa-se suas características.

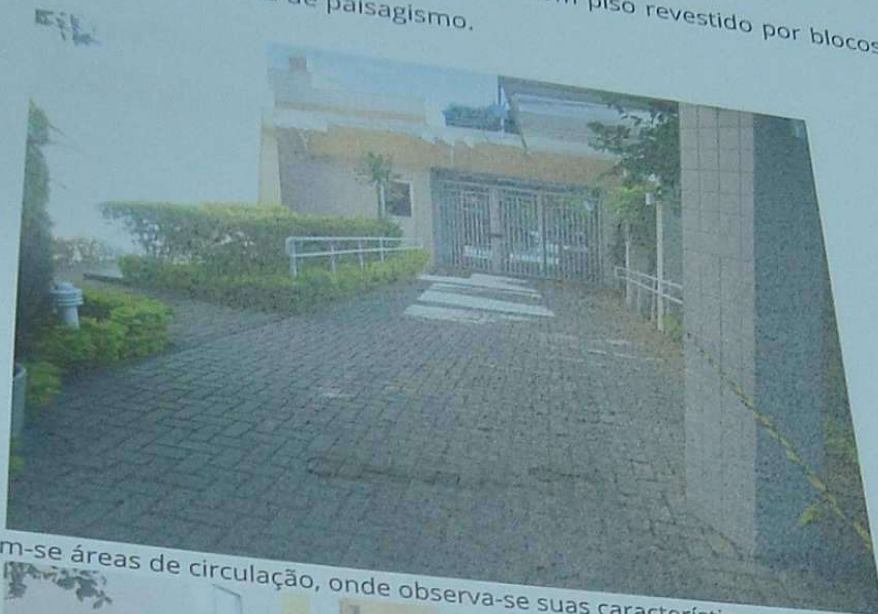


O DA 2ª VARA

es devidamente
, primeiramente
orado nos autos
ncia, requerer a

Áreas de Circulação

O condomínio apresenta áreas de circulação com piso revestido por blocos intertravados e elementos de paisagismo.



Acima, tem-se áreas de circulação, onde observa-se suas características.



VARA

idamente
iramente
nos autos
requerer a

Estacionamento

Estacionamento com áreas cobertas e descobertas, com vagas demarcadas e enumeradas.

VARA



Acima, tem-se o estacionamento, onde observa-se suas características.



idamente
iramente
nos autos
requerer a

Playground

O playground apresenta piso de grama sintético, com disponibilidade de equipamentos para diversão infantil.



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



Quadra Poliesportiva

A quadra poliesportiva apresenta piso cimentado e fechamento lateral em alambrado.



Acima e abaixo, tem-se a quadra poliesportiva, onde observam-se suas características e dimensões.



VARA

vidamente
eiramente
nos autos
requerer a

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 133, localizado no 13º andar do Edifício Dream, integrante do Condomínio Side Park, situado em área urbana, à Rua Coronel Willis Roberto Banks, № 401, Parque Maria Domitila, o qual de acordo com a matrícula № 131.423, do 16º CRI da Capital, acostada aos autos às fls. 338, possui a seguinte descrição:

"(...) apartamento 133, localizado no 13º pavimento-tipo da "Torre 1" - "Edifício Dream", integrante do "Condomínio Side Park", situado na Rua Coronel Willis Roberto Banks, 401, 31º Subdistrito - Pirituba, possuindo área privativa de 61,300m², e área comum de 60,836m² (coberta de 32,865m² + descoberta de 27,941m²), já incluída a área correspondente a 02 vagas de garagem (sendo 01 vaga pequena descoberta, numerada e designada como "P77" e 01 vaga pequena coberta, numerada e designada como "P76", localizadas no 2º subsolo), perfazendo a área total de 122,136m² (...)"

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **61,30 m² (sessenta e um metros quadrados e trinta decímetros quadrados)**.

O imóvel objeto da lide é composto por: 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sacada, 03 (três) dormitórios, 02 (dois) banheiros, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, conforme ilustrado no croqui abaixo:



VARA

vidamente
neiramente
o nos autos
requerer a

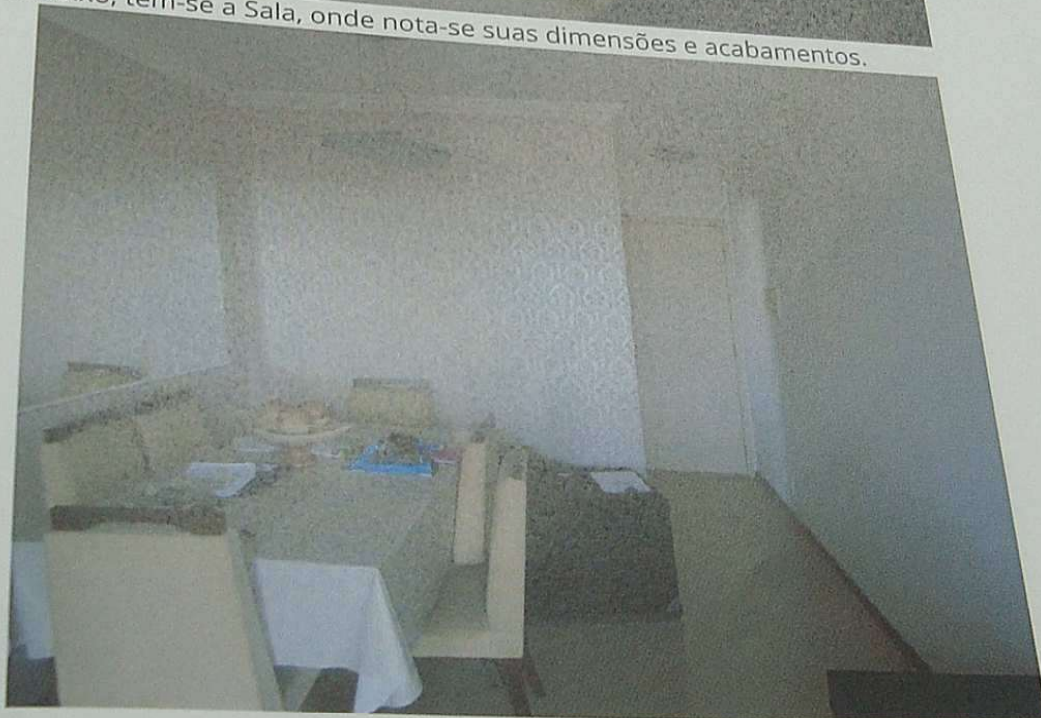
Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

Sala de Estar

A sala de estar apresenta piso laminado, paredes revestidas de massa fina pintada, teto com revestimento de gesso e porta de madeira



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



VARA

vidamente
neiramente
o nos autos
requerer a

Sacada

A sacada apresenta piso e paredes revestidos por material cerâmico, guarda corpo em alumínio e porta de alumínio e vidro.



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

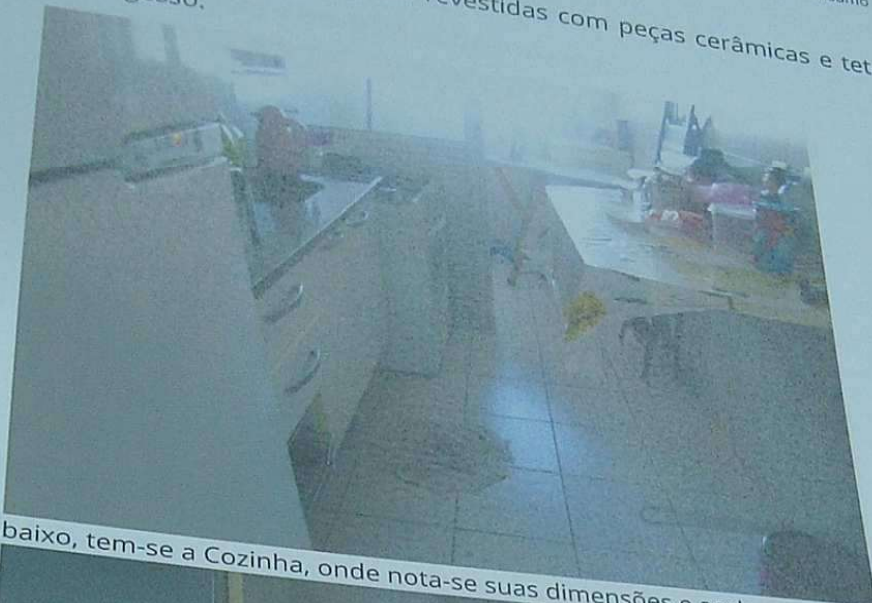


VARA

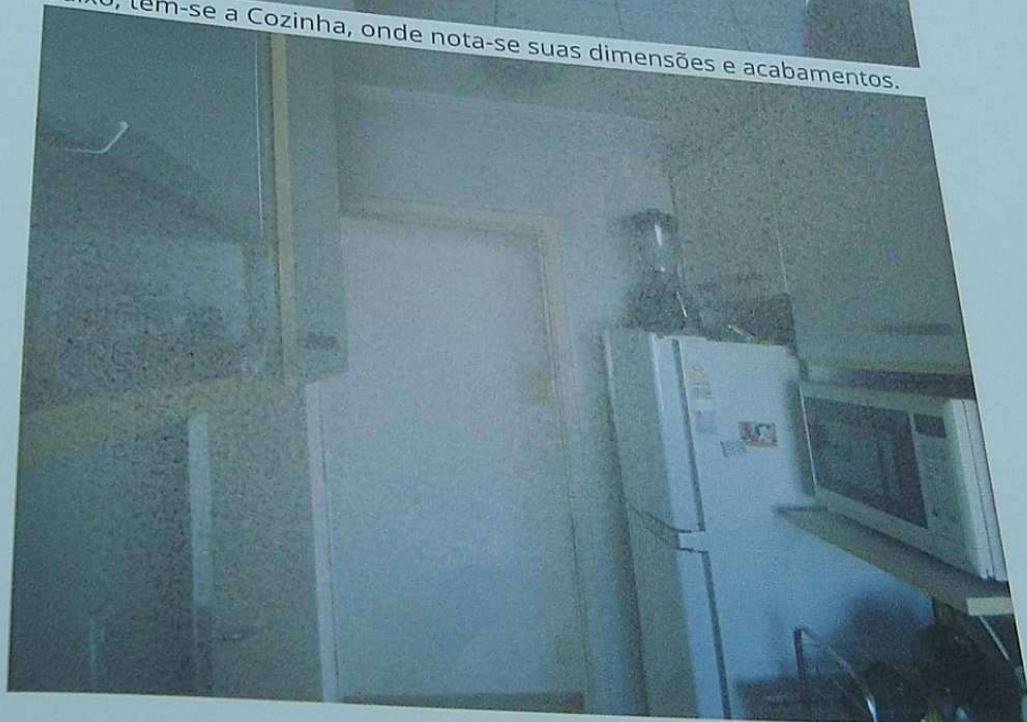
vidamente
neiramente
o nos autos
, requerer a

Cozinha

A cozinha apresenta piso e paredes revestidas com peças cerâmicas e teto revestido por gesso.



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

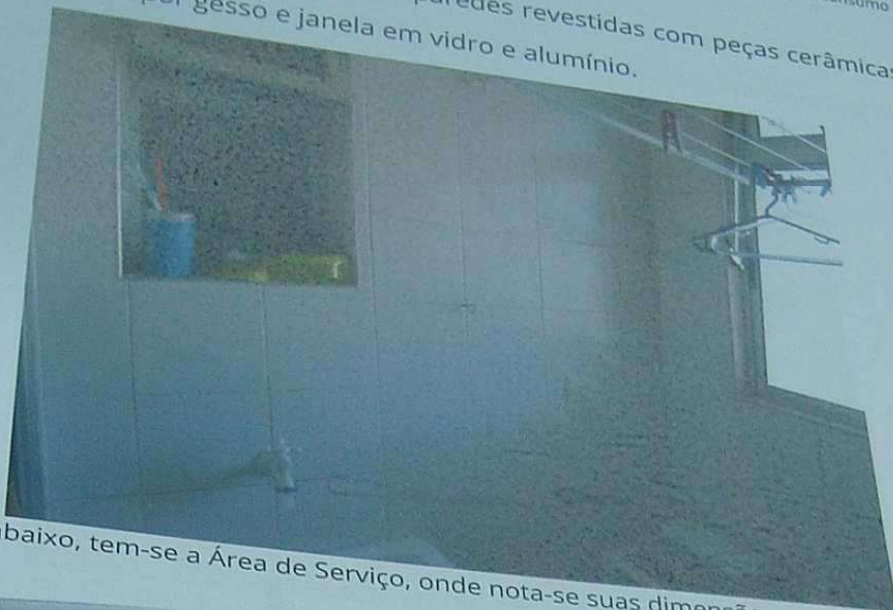


VARA

vidamente
nciramente
o nos autos
, requerer a

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso e paredes revestidas com peças cerâmicas, teto revestido por gesso e janela em vidro e alumínio.

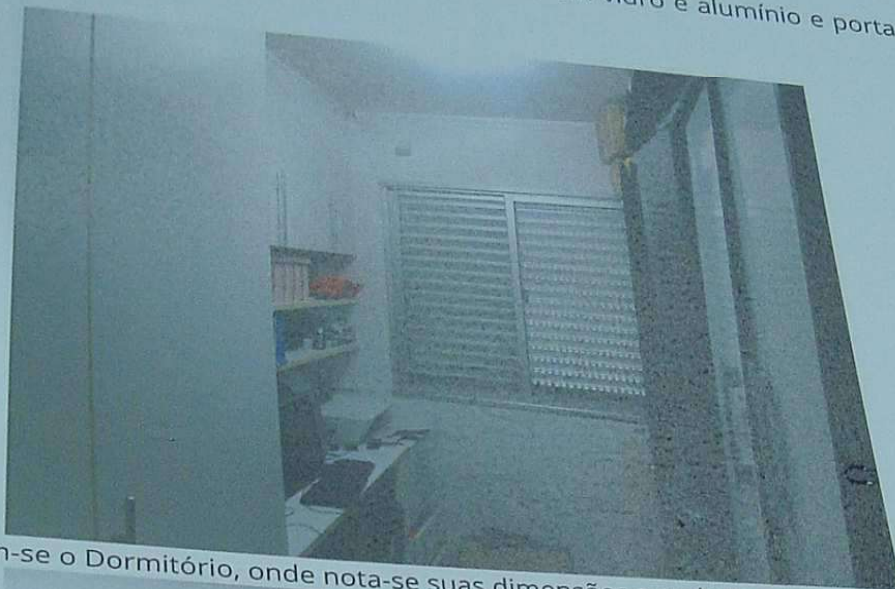


Acima e abaixo, tem-se a Área de Serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório 01

O dormitório apresenta piso laminado, paredes revestidas massa fina pintada, teto com acabamento de gesso, janela em vidro e alumínio e porta de madeira.



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

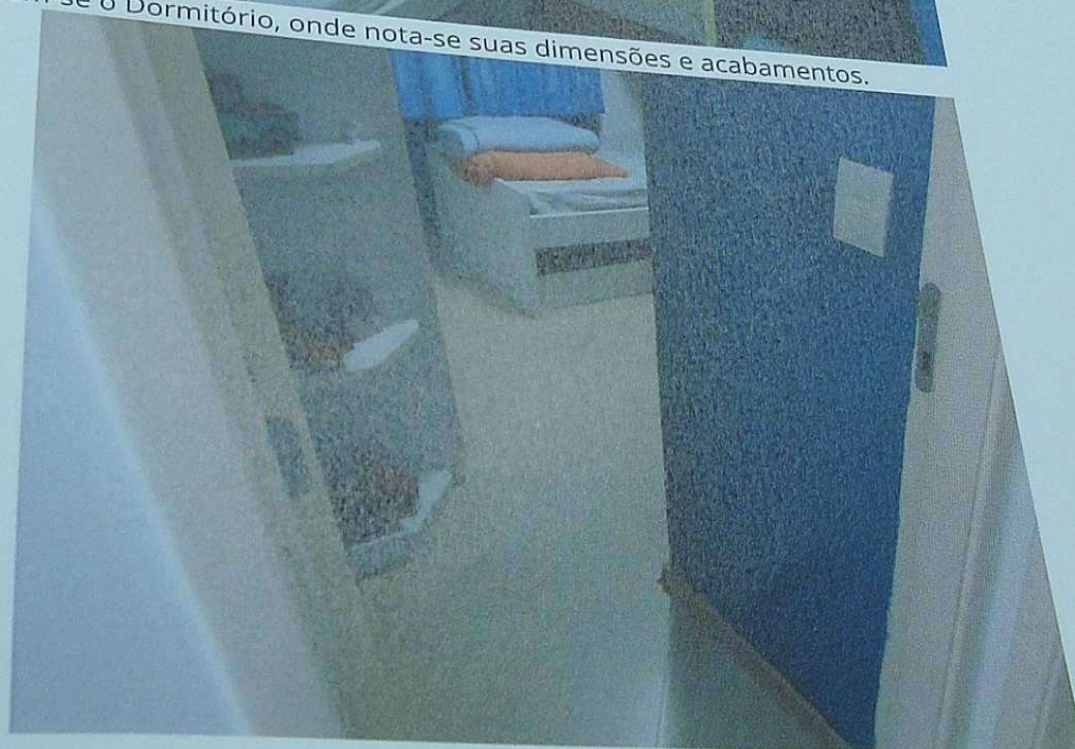


Dormitório 02

O dormitório apresenta piso laminado, paredes revestidas massa fina pintada, teto com acabamento de gesso, janela em vidro e alumínio e porta de madeira.



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

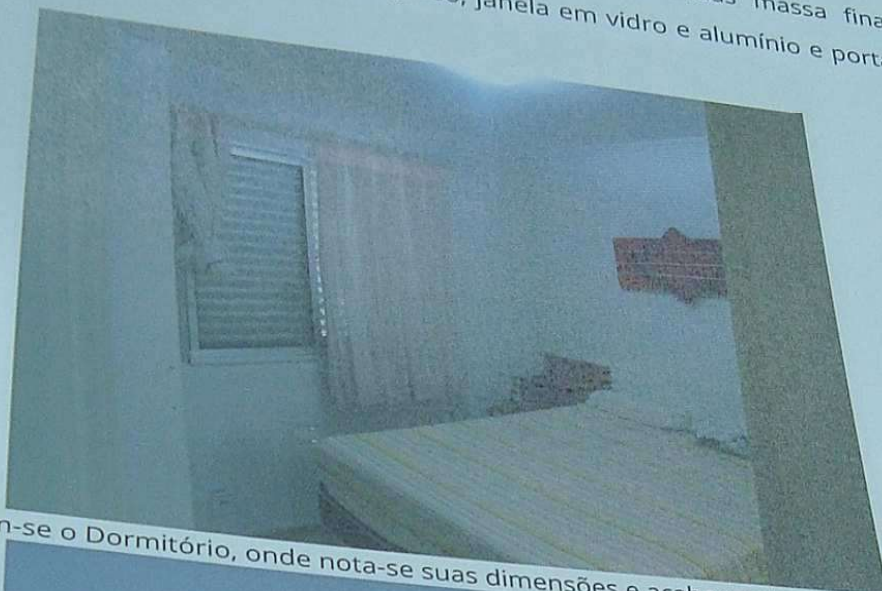


VARA

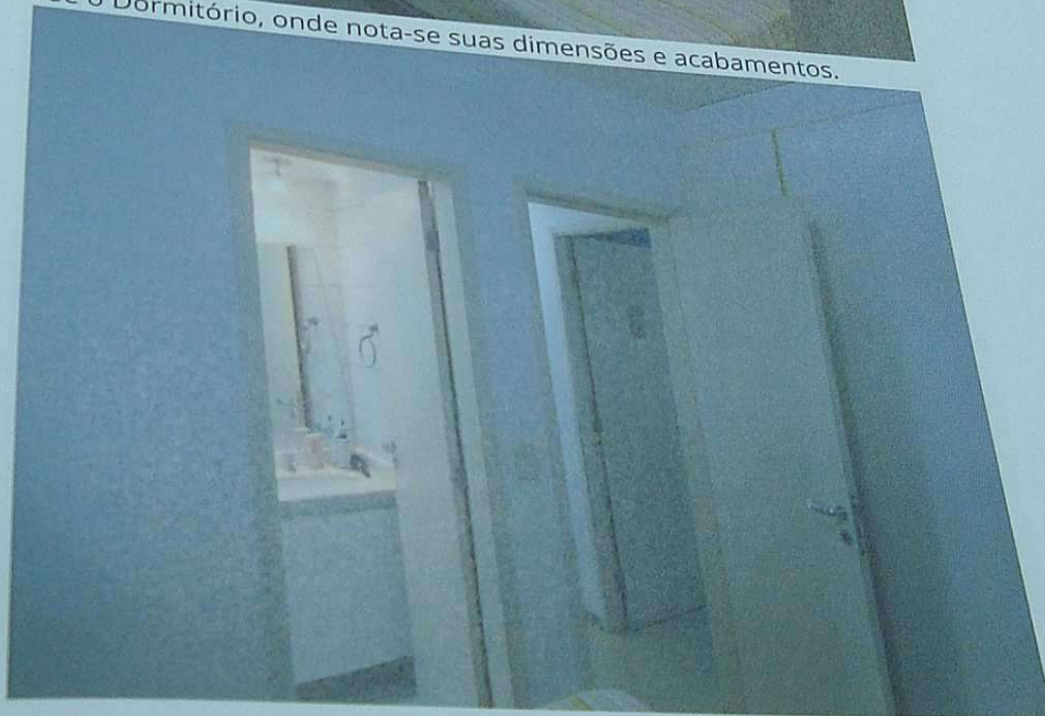
evidamente
meiramente
do nos autos
1, requerer a

Dormitório 03 - Suíte

O dormitório apresenta piso laminado, paredes revestidas massa fina pintada, teto com acabamento de gesso, janela em vidro e alumínio e porta de madeira.



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



VARA

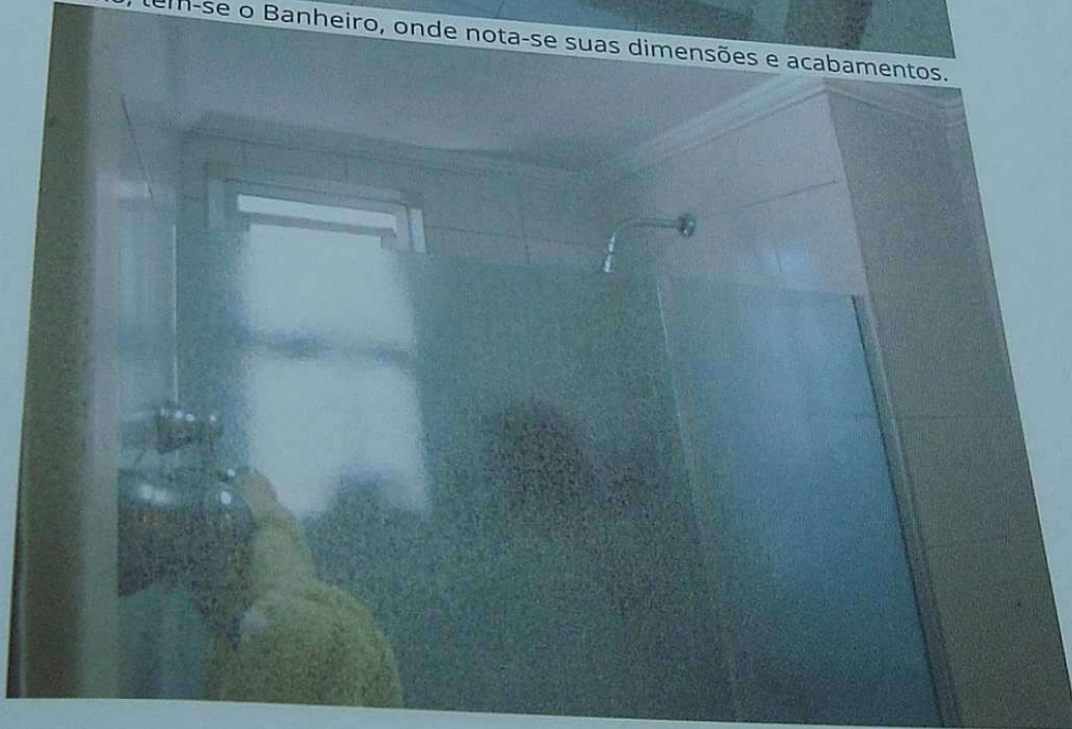
evidamente
meiramente
do nos autos
a, requerer a

Banheiro - Suíte

O banheiro apresenta piso e paredes revestidas com material cerâmico, teto revestido de gesso, janela em vidro e alumínio e porta de madeira.



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

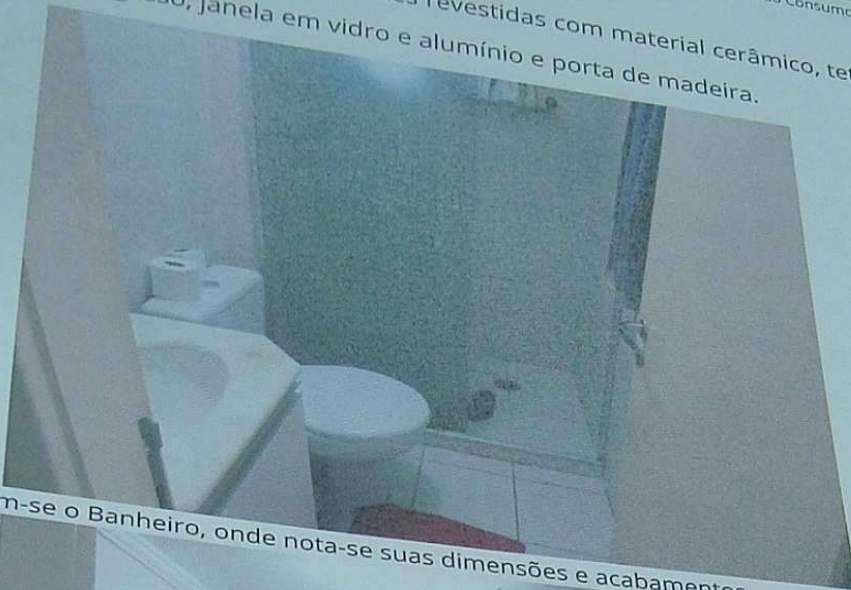


VARA

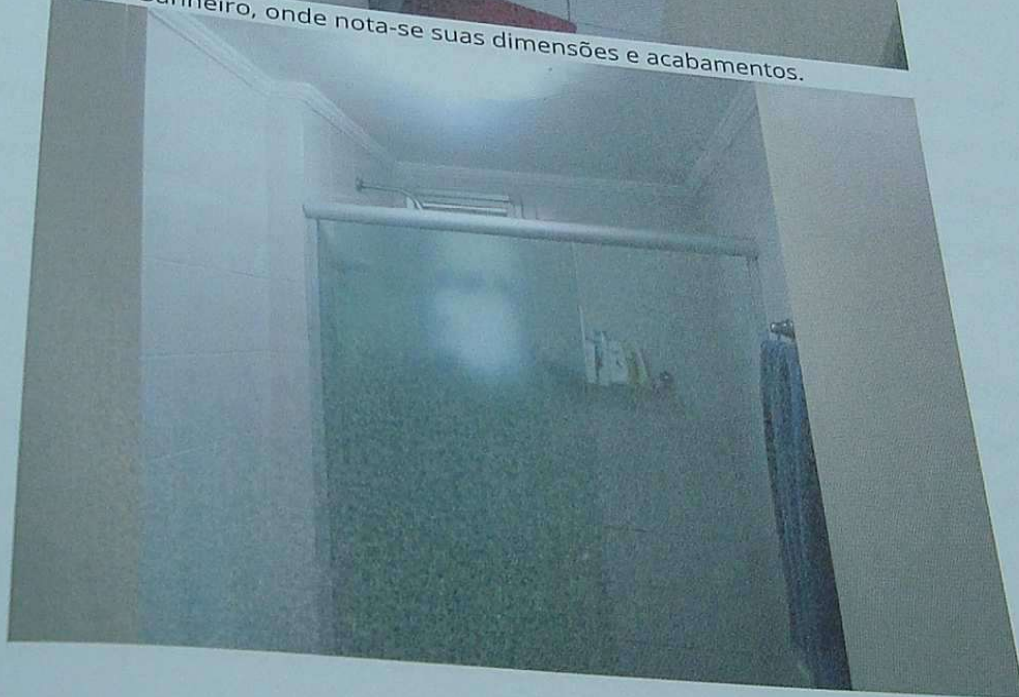
levidamente
meiramente
do nos autos
a, requerer a

Banheiro

O banheiro apresenta piso e paredes revestidas com material cerâmico, teto revestido de gesso, janela em vidro e alumínio e porta de madeira.



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



2ª VARA

devidamente
imeiramente
ado nos autos
ia, requerer a

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

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

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

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

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

devidamente
primeiramente
rado nos autos
cia, requerer a

em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

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

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

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

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis

devidamente
primeiramente
orado nos autos
acia, requerer a

4563

econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

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

IV.2 Tratamento por fatores

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

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

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão

pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

será a seguinte:

A situação paradigma média adotada no presente trabalho

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Médio
- Idade aparente :- 20 (vinte) anos;
- Estado de Conservação :- Entre Nova e Regular;
- Quantidade de Quartos :- 03 (três);
- Vagas :- 02 (duas)

IV.3 Zonas de características homogêneas

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

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

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

ibape SP
Quotiente em parcelas e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
FUNDADO EM 1974 - TORRENTINHA, 100 - 05400-000

Engenharia Civil e Grafotécnica
Avaliação de Imóveis
Patologia Construtiva
Fraude ao Consumo

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.
Tabela 1 - Grupos I e II

		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
		Frente e Profundidade			Frente e Profundidade			Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
		Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina				
		Frente de Referência	P _{ref}	P _{max}	"F"	"P"	C _z	C _a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 - 400	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 600	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	2800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
Grupo II: Zona especial vertical (verticalizada)	5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)*	(1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	16	Mínimo	-	-	-	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2500	1.200 - 4.000 (1)*	

cima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma de Imóveis Urbanos - São Paulo - IBAPE/SP - 2014.

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

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

IV.5 Grau de precisão

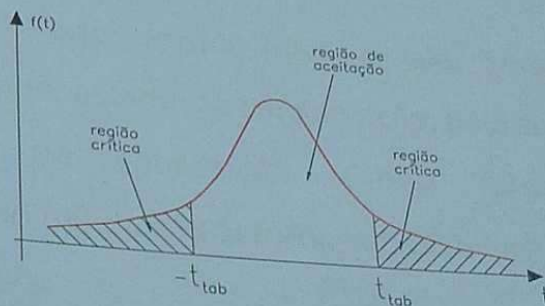
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

Onde:

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

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

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

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

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

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

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

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

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

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;
K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

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

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

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

2ª VARA

devidamente
primeiramente
rado nos autos
cia, requerer

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores "Valorizante" ou "Desvalorizante" do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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

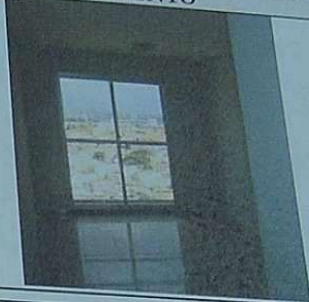
2ª VARA

devidamente
primeiramente
rado nos autos
cia, requerer a

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumidor

2ª VARA

ELEMENTO 01		
Endereço: Rua Wills Roberto Banks, 401	Bairro: Parque Maria Domitila	Ofertante: DPG Imóveis
Cidade: São Paulo	Quadra: 412	Informante: DPG Imóveis
UF: 844	Long: 46°44'25,38"O	Telefone: (11) 3873-2258
Sector: 28	Lat: 23°29'38,46"S	Site: http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-R\$430000-1d
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 61,30m² Andar: 12º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 1 vagas		Tipo: transação Data: abr/12 Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 4
BENFEITORIAS Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	61,30	20
Classe de Conservação	c	
Tempo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	33%
K = 0,761	R = 20	
Fator de ponderação do padrão:	Foc:	0,808704112
H82N:		2,160
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 148.186,48		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 4.597,28/m²
VALOR TOTAL R\$ 430.000,00		

devidamente
primeiramente
radado nos autos
cia, requerer a

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 60 m² por R\$ 430.000

Condomínio SÍDE PARK - Rua Wills Roberto Banks, 401 - Parque Maria Domitila, São Paulo - SP VER NO MAPA

50m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (12)

CONDOMÍNIO SÍDE PARK - PQ SÃO DOMINGOS
APTOS BEM LOCALIZADO, TRANSEIA DA AV. DO ANISTÁCIO, PRÓXIMO AO PARQUE DO TORRIONTO.
3 DORME, SALA, COZINHA, BANHEIRO, SUITE, PISO PORCELANATO, EM TÓPO ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO.

COMPRE R\$ 430.000

ALUGUE R\$ 1.450/mês

Condomínio R\$ 437
Frago do condomínio R\$ 1.867
IPTU SOLICITAR

Fale agora com o anunciante (011) 3873-2258 VER TELEFONE

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Augusta, 1939 - Cj. 91 - Cerqueira César - São Paulo - SP - 01413-000

Endereço: Rua Willis Roberto Banks, 401 Cidade: São Paulo Bairro: Parque Maria Domitila UF: 844 Quadra: 412 Sector: 78 Long: 46°44'25,38"O Lat: 23°29'38,46"S		Ofertante: Bakos&Marra Associados Informante: Jo de Castilho Bakos Telefone: 111-3904-7413 Site: https://www.vivareal.com.br/immobile/apartamento-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-paragem-62m2-venda-R\$460000-id-	Tipo: transação Data: abr/19 Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 4
ELEMENTO 02			
DADOS DO ELEMENTO			
Área Útil (m²):	61,30m²		
Andar:	6º		
Quantidade de Quartos:	3 quartos		
Vagas de Garagem:	2 vagas		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	61,30	20	
Classe de Conservação	c		
Termo	máximo		
Ic = 60	3		
K = 0,761	R = 20		
Fator de ponderação do padrão:	Foc: 0,808704112		
H82N:	2,160		
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 1.383,90/m²		
VALOR TOTAL	R\$ 148.186,48		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	R\$ 5.086,68/m²		

devidamente
primeiramente
rdo nos autos
cia, requerer a

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVELS NOVOS

21 fotos

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 62 m² por R\$ 460.000
CDD, 841 561

Condomínio: SÍDE PARK • Rua Willis Roberto Banks, 401 • Parque Maria Domitila, São Paulo - SP • VIZINHO MAPA

62m² • 3 quartos • 1 banheiro • 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)

Apartamento para venda em São Paulo, Parque Maria Domitila. 3 dormitórios, 1 banheiro, 2 vagas. Excelente apartamento, com terra molhada, incluindo móveis planejados, eletrodomésticos e iluminação. O terceiro dormitório foi transformado em um tipo de suíte, com guarda-roupa e TV. Há portão de acesso de qualidade na cozinha, banheiro, lavanderia e sacada. Área de lazer com piscina, academia, playground, quadra de tênis e salão de festas. O condomínio dispõe de playground, piscina, churrasqueira e academia. Portão eletrônico.

COMPRA
R\$ 460.000
Condomínio IPTU R\$ 430
SOLICITAR

Fale agora com o anunciante
(011) 3904-7413
VER TELEFONE

Quanto mais cedo você comprar, mais barato será.
Apartamento: 62m², 3 quartos
Rua Willis Roberto Banks, 401
Parque Maria Domitila, São Paulo

Nome _____

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

Tel. (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Augusta, 1939 - Cj. 91 • Cerqueira César • São Paulo • SP • 01413-000

ELEMENTO 03

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Endereço: Rua Willis Roberto Banks, 402
Cidade: São Paulo
UF: 845
Setor: 78
Lat: 23°29'38.46"S Long: 46°44'25.38"O

Bairro: Parque Maria Domitila
Quadra: 412

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²): 61,30m²
Andar: 7º
Quantidade de Quartos: 3 quartos
Vagas de Garagem: 1 vagas

BENEFITÓRIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	61,30	20
Classe de Conservação	b	
Térmo	máximo	3
Ir = 60		
K = 0,778	R = 20	
Fator de ponderação do padrão:	Foc: 0,822441792	
H82N:	2,160	
	R\$ 1.383,90/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 150.703,77

VALOR TOTAL
R\$ 395.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 3.985,26/m²

DADOS DO EDIFÍCIO

Ofertante: Caramelo Imóveis
Informante: cos Francisco Abraham
Telefone: (11) 3834-6779
Site: http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-paragem-63m2-venta-R\$395000-id-
Tipo: transação
Data: abr/19
Segurança: 1
Sistema de Lazer (opções): 4

ELEMENTO



devidamente
primeiramente
rado nos autos
icia, requerer a

VivaReal COMPRAR ALUGAR MÓVEIS NOVOS

30 fotos

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 63 m²
por R\$ 395.000

Condomínio SICE PARK - Rua Willis Roberto Banks, 402 - Parque Maria Domitila, São Paulo - SP - VER NO MAPA

60m² 3 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (17)

COMPRAR R\$ 395.000

Conteúdo Não informado
IPTU Não informado

SOICITAR VALORES

Fale agora com o anunciante

(011) 351- VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel: Apartamento 3 quartos, 2 banheiros, 1 suíte, 1 vaga, 60m², Rua Willis Roberto Banks, 402, Parque Maria Domitila, São Paulo - SP.

Nome:

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

Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Augusta, 1939 - Cj. 91 - Cerqueira César - São Paulo - SP - 01413-000

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

ELEMENTO 04

Endereço: Rua Wills Roberto Banks, 403
Cidade: São Paulo Bairro: Parque Maria Domitila
IF: 846
Setor: 78 Quadra: 412
Lat: 23°29'38.46"S Long: 46°44'25.38"O

Ofertante: Family House Imóveis
Informante: Anuzia
Telefone: (11) 3992-7046
Site: [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-paragem-64m2-venda-r\\$420000-id-](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-paragem-64m2-venda-r$420000-id-)
Tipo: transação
Data: abr/19

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²): 61,30m²
Andar: 1º
Quantidade de Quartos: 3 quartos
Vagas de Garagem: 1 vagas

Segurança: 1
Sistema de Lazer (opções): 4

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	61,30	20
Classe de Conservação	b	
Termo	máximo	3
Ic = 60	%vida:	33%
K = 0,778	R = 20	
Foc:	0,822441792	
Fator de ponderação do padrão:	2,160	
H82N:	R\$ 1.383,90/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 150.703,77

VALOR TOTAL
R\$ 420.000,00

ELEMENTO



VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 4.393,09/m²



Vive Real - Venda - SP - Apartamento à venda em São Paulo - Zona Oeste - Parque Maria Domitila - Rua Wills Roberto Banks
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64 m² por R\$ 420.000
Condomínio: SIDE PARK - Rua Wills Roberto Banks, 403 - Parque Maria Domitila, São Paulo - SP. VER NO MAPA

6 serv. 3 quartos 2 banheiros 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (15)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 64 m² por R\$ 420.000 - Parque Maria Domitila - São Paulo/SP
Apto muito bem localizado, próximo a todo tipo de conveniência, Parque da Tarântula, Av. Anacleto, marginais, Anhanguera etc.

COMPRA
R\$ 420.000
Condomínio: R\$ 410
IPTU: SOLICITAR

Fale agora com o anunciante
(011) 3992-7046
Dia, horário e endereço para visita: Apartamento 64m² 3 quartos, Rua Wills Roberto Banks, 403 - Parque Maria Domitila, São Paulo - SP

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

Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Augusta, 1939 - Cj. 91 - Cerqueira César - São Paulo - SP - 01413-000

ELEMENTO 05

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Ofertante: Império Real Imóveis
Informante: Manoel Nóbrega
Telefone: (11) 3647-9023
Site: [http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-paragem-61m2-venda-R\\$390000-1d](http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-parque-maria-domitila-zona-oeste-sao-paulo-com-paragem-61m2-venda-R$390000-1d)

Tipo: transação
Data: abr/12

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança: 1
Sistema de Lazer (opcões): 4

DADOS DO ELEMENTO

Endereço: Rua Willis Roberto Banks, 404
Cidade: São Paulo
UF: 847
Setor: 78
Lat: 23°29'38.46"S Long: 46°44'25.38"O

Bairro: Parque Maria Domitila
Quadra: 412
Long: 46°44'25.38"O

Área Útil (m²): 61,30m²
Andar: 4º
Quantidade de Quartos: 3 quartos
Vagas de Garagem: 1 vagas

BENEFITÓRIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	61,30	20

Classe de Conservação: C

Termo: máximo 3

Ir = 60
K = 0,761
R = 20
Foc: 0,808704112

Fator de ponderação do padrão: 2,160
H82N: R\$ 1.383,90/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 148.186,48

VALOR TOTAL
R\$ 390.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 3.944,76/m²

ELEMENTO



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS MONOP

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Zona Oeste - Parque Maria Domitila - Rua Willis Roberto Banks

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 61 m²
por R\$ 390.000

Condomínio SIDE PARK - Rua Willis Roberto Banks, 404 - Parque Maria Domitila, São Paulo - SP 05413-000

61m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (12)

Apartamentos para venda, Parque Maria Domitila, São Paulo.
LINDO APARTAMENTO NO SIDE PARK (PRATUSA)
São 3 dormitórios sendo 1 suite, sala 2 ambientes com sacada, banheiro, cozinha planejada, área de serviço, 1 vaga coberta, salão de festas, salão de jogos, playground, academia, quadra, churrasqueira e piscina, vale a pena conhecer.

COMPRE R\$ 390.000

Condomínio R\$ 500

ITU SOLICITAR

Fale agora com o anunciante

(011) 3647-9023 - VER TELEFONE

Olá, tenho interesse neste imóvel.
Apartamento 61m² 3 quartos
Rua Willis Roberto Banks, 404
Parque Maria Domitila, São Paulo

Nome

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

Tel. (11) 3101-2672 · cel. (11) 9-8233-5353 · e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Augusta, 1939 - Cj. 91 · Cerqueira César · São Paulo · SP · 01413-000

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 2.410,94/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.410,94/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.451,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.451,85/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.410,94/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 4.603,75/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5.093,14/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.991,86/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.399,70/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.951,22/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.410,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.410,94/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.410,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.410,94/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.451,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.451,85/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.451,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.451,85/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.410,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.410,94/m ²

• **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.410,94/m²	1,00	8,13	0,00	R\$ 2.419,06/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.410,94/m²	1,00	8,13	0,00	R\$ 2.419,06/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.451,85/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.451,85/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.451,85/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.451,85/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.410,94/m²	1,00	8,13	0,00	R\$ 2.419,06/m²

• **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.410,94/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.410,94/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.410,94/m²	1,03	75,49	0,03	R\$ 2.486,42/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.451,85/m²	1,03	76,77	0,03	R\$ 2.528,62/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.451,85/m²	1,07	170,67	0,07	R\$ 2.622,53/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.410,94/m²	1,07	167,83	0,07	R\$ 2.578,76/m²

• **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.410,94/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.410,94/m²
ELEMENTO 02	R\$ 2.410,94/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.410,94/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.451,85/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.451,85/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.451,85/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.451,85/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.410,94/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.410,94/m²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.603,75/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.603,75/m²
ELEMENTO 02	R\$ 5.093,14/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.093,14/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.991,86/m²	1,00	-0,95	0,00	R\$ 3.990,92/m²
ELEMENTO 04	R\$ 4.399,70/m²	1,00	-2,08	0,00	R\$ 4.397,61/m²
ELEMENTO 05	R\$ 3.951,22/m²	1,00	-2,80	0,00	R\$ 3.948,42/m²

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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 4.603,75/m²	1,03	156,41	0,03	R\$ 4.760,16/m²
ELEMENTO 02	R\$ 5.093,14/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.093,14/m²
ELEMENTO 03	R\$ 3.991,86/m²	1,03	135,82	0,03	R\$ 4.127,49/m²
ELEMENTO 04	R\$ 4.399,70/m²	1,03	149,48	0,03	R\$ 4.549,18/m²
ELEMENTO 05	R\$ 3.951,22/m²	1,03	134,24	0,03	R\$ 4.085,46/m²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Março de 2019**.

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

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 7.179,22/m ²
2	R\$ 7.587,69/m ²
3	R\$ 6.655,17/m ²
4	R\$ 7.169,62/m ²
5	R\$ 6.669,55/m ²
média	R\$ 7.052,25/m²
desvio	R\$ 393,93/m²
CV	6%
Linferior	R\$ 4936,58/m²
Lsuperior	R\$ 9167,93/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 7.052,25/m² (Sete Mil e Cinquenta e Dois Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

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

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 7052,25/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 393,93/m²	
Erro-Padrão		270,11	
IC(significância=20%)		< VUmed <	R\$ 7322,36/m²
Amplitude do IC	R\$ 6782,14/m²	8%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

2ª VARA

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

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

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

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	7.014,68	7.179,22	1,02
2	7.504,08	7.587,69	1,01
3	6.443,72	6.655,17	1,03
4	6.851,55	7.169,62	1,05
5	6.362,15	6.669,55	1,05

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

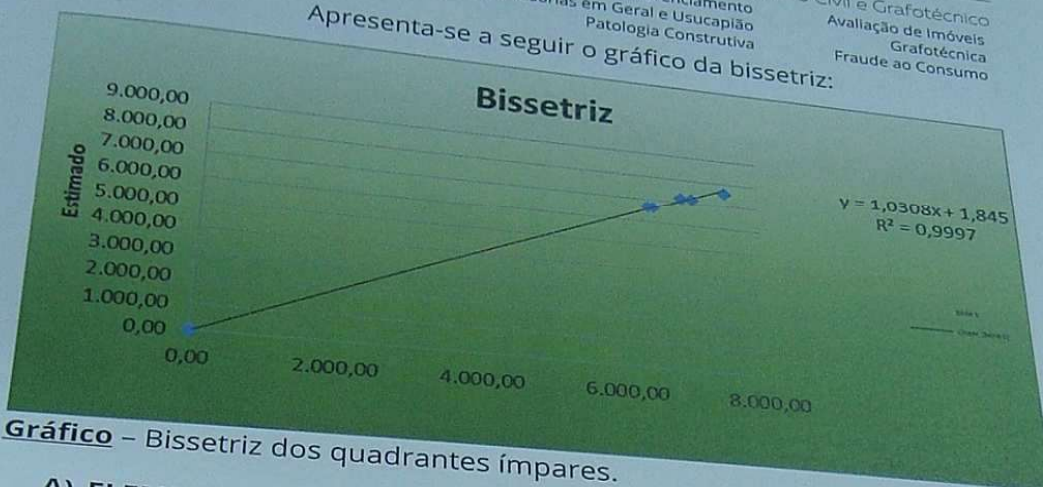


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UNIDADES HABITACIONAIS LOCALIZADAS NO BAIRRO PARQUE MARIA DOMITILA – SÃO PAULO/SP, É DE:

$Q = R\$ 7.052,25/m^2$
(Sete Mil e Cinquenta e Dois Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)
Março/2019

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	61,30 m²
VU Homogeneizado	R\$ 7.052,25 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	13º
Quartos	3
Vagas de Garagem	2
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 432.303,01

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

$V_i = R\$ 432.303,01$
(Quatrocentos e Trinta e Dois Mil, Trezentos e Três
Reais e Um Centavo)
Março/2019

VI.1 Grau de Fundamentação

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

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

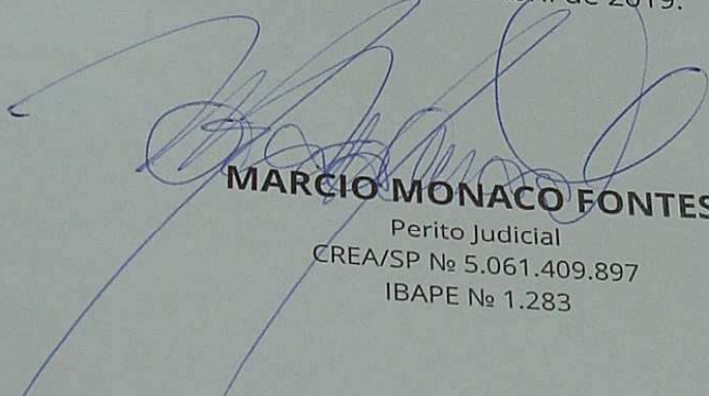
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 57 (cinquenta e sete) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 03 de Abril de 2019.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA/SP Nº 5.061.409.897
IBAPE Nº 1.283

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