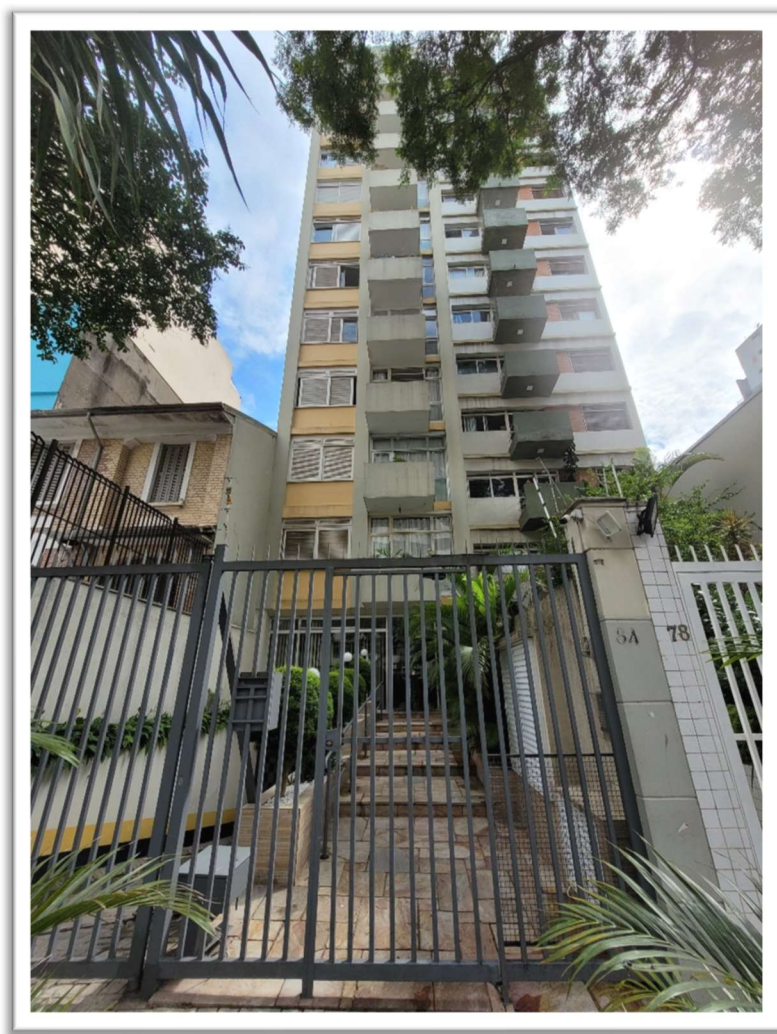




LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Apartamento 32 do Edifício Phoenix

ENDEREÇO: Rua Imaculada Conceição, 84, Santa Cecília, São Paulo/SP



EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I.	VISTORIA.....	4
1	REGIÃO.....	4
1.1	LOCALIZAÇÃO	4
1.2	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	6
1.3	SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO	6
1.1	TERRENO	7
1.2	BENFEITORIAS	8
1.3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	11
II.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
III.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	13
2	REFERÊNCIAS NORMATIVAS	13
3	METODOLOGIA ADOTADA	13
IV.	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	18
4	PESQUISA IMOBILIÁRIA	18
5	AMOSTRA ANALISADA.....	23
6	APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	24
7	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	26
8	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	26
9	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	27
10	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	30
10.1	VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	30
10.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO	31
V.	CONCLUSÃO.....	32
VI.	QUESITOS DAS PARTES	32
VII.	ENCERRAMENTO	33



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial, autos n.º 1019748-94.2020.8.26.0003, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, promovida por Itaú Unibanco S.A. em face de Marcia Regina da Silva.

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

Bem avaliado: **Apartamento 32 do Edifício Phoenix, localizados na Rua Imaculada Conceição, 84, Santa Cecília, São Paulo/SP, com área privativa de 64m².**

A vistoria para a perícia ocorreu em 23/01/23 às 9hs conforme notificação prévia. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava em utilização por locatário.

Foram coletadas informações complementares junto ao zelador do condomínio, Sr José. As partes não designaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos de perícia.



I. VISTORIA

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

Os imóveis, objeto desta avaliação, situam-se na Rua Imaculada Conceição, 84, Santa Cecília, São Paulo/SP, em região central da capital e com predominância de uso residencial médio/alto padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

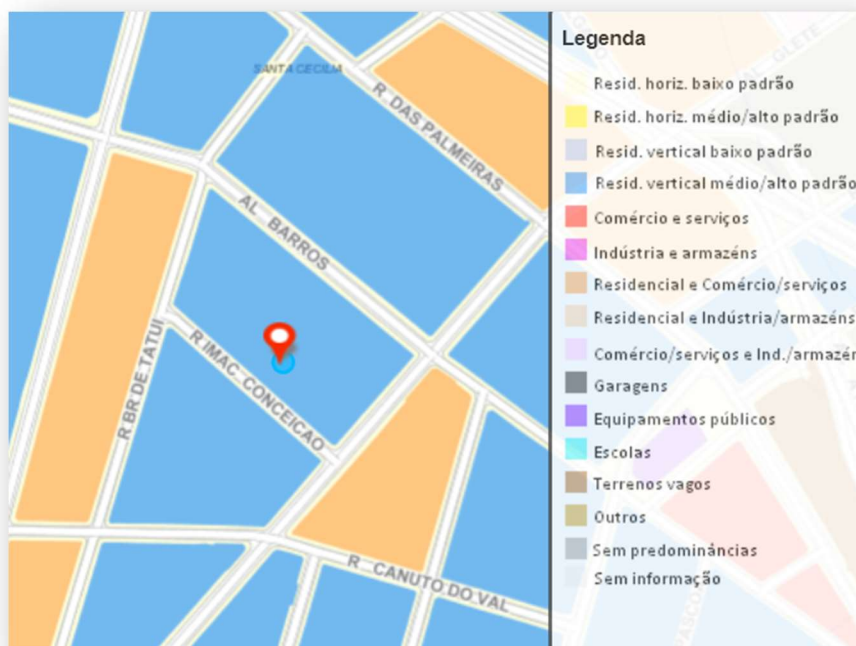




FIG. 02 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA QUADRA



FIG. 03 – USO PREDOMINANTE NA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO





1.2 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.

1.3 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região do imóvel conta com fácil acesso às principais vias da região e a uma boa diversidade de comércio e serviços nas proximidades.

FIG. 05 – VISTA DE SATÉLITE DO LOCAL DO IMÓVEL

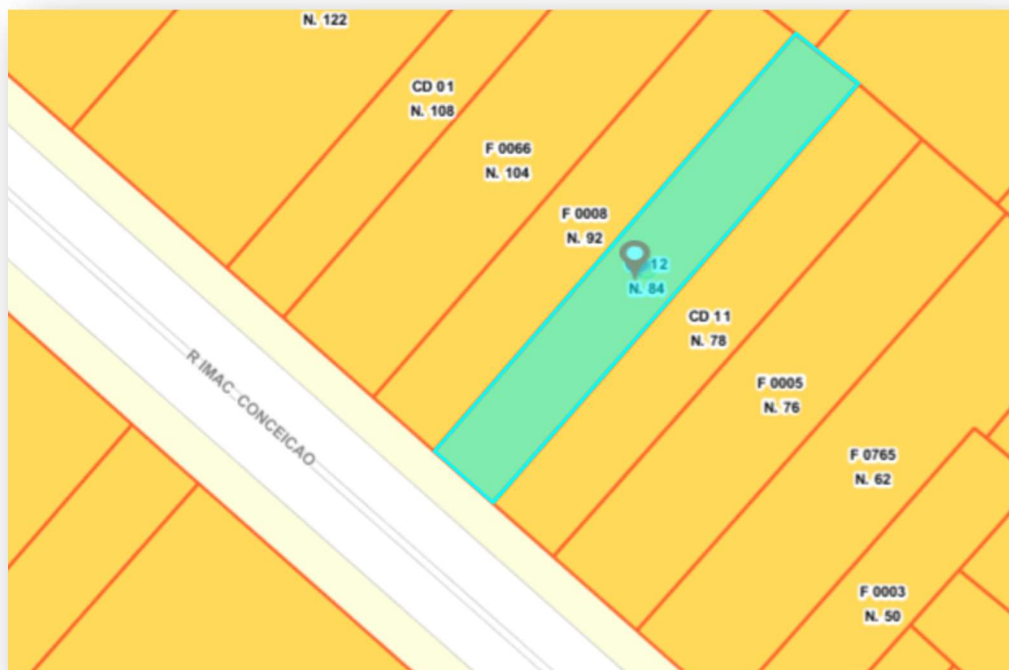




1.1 TERRENO

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

FIG. 06 – INDICAÇÃO DO TERRENO



Fonte: PMSP



1.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o condomínio residencial Edifício Phoenix, composto por uma torre única com 11 pavimentos e 2 apartamentos por andar. A edificação tem cerca de 45 anos de idade e tem concepção arquitetônica simples. O condomínio não conta com área de lazer comum.

O apartamento em avaliação é o 32 com área privativa de 64 m² e sem vaga de garagem.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 01 – FACHADA DE FRENTE DO CONDOMÍNIO



FOTO 02 – DETALHE DA FACHADA FRONTAL DO PRÉDIO



1.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Rua Imaculada Conceição
Área privativa (m²)	64
Padrão	Médio
Idade	45 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	1,700



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

2 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.

3 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**”, adotar-se-á como paradigma o índice **Pc = 1,700**.


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

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

4 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Imaculada Conceição
Área Privativa:	47

Valor verificado:	R\$ 405.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	IQ imóveis
Telefone:	3895-4321
Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 640.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Imaculada Conceição	Fonte Informação:	Marcio Pereira
Área Privativa:	67	Telefone:	3255-5823
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°03

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Imaculada Conceição
Área Privativa:	67

Valor verificado:	R\$ 615.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Patrimonio
Telefone:	3826-1119
Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°04

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 649.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Imaculada Conceição	Fonte Informação:	Huck imóveis
Área Privativa:	90	Telefone:	94988-8881
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°05

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 640.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Imaculada Conceição	Fonte Informação:	Imobili Imóveis
Área Privativa:	90	Telefone:	97165-2581
		Padrão Construtivo:	Médio





5 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Rua Imaculada Conceição	Residencial	Apto	47	50	405.000	Oferta	IQ imóveis	3895-4321
2	Rua Imaculada Conceição	Residencial	Apto	67	52	640.000	Oferta	Marcio Pereira	3255-5823
3	Rua Imaculada Conceição	Residencial	Apto	67	52	615.000	Oferta	Patrimonio	3826-1119
4	Rua Imaculada Conceição	Residencial	Apto	90	60	649.000	Oferta	Huck imóveis	94988-8881
5	Rua Imaculada Conceição	Residencial	Apto	90	60	640.000	Oferta	Imobili Imóveis	97165-2581

Avaliando	Rua Imaculada Conceição	Residencial	Apto	64	45
-----------	-------------------------	-------------	------	----	----



6 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização – Cálculo valor unitário

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	1,700			C	Regular		
1	405.000	0,9	47	7.755	Médio	1,870	0,909	7.050	C	Regular	7.050	0,91
2	640.000	0,9	67	8.597	Médio	1,870	0,909	7.815	C	Regular	7.815	0,91
3	615.000	0,9	67	8.261	Médio	1,904	0,893	7.376	C	Regular	7.376	0,89
4	649.000	0,9	90	6.490	Médio	1,768	0,962	6.240	C	Regular	6.240	0,96
5	640.000	0,9	90	6.400	Médio	1,700	1,000	6.400	C	Regular	6.400	1,00
Média				7.501				6.976			6.976	
DP				1.010				660			660	
CV				13,5%				9,5%			9,5%	



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



7 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		13,46%		
Todos			9,46%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	9,46%	13,46%	Usar

Verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE. Os fatores de Idade e Conservação foram descartados uma vez que não auxiliaram na homogeneização da amostra.

8 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	7.050	OK
2	7.815	OK
3	7.376	OK
4	6.240	OK
5	6.400	OK
Média	6.976	
Média + 30%	9.069	
Média - 30%	4.884	
Desvio padrão	660	
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.



9 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 05 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	6.976
Desvio Padrão	660
n	5
n-1	4
$t_{10\%(n-1)}$	1,5332
LI	6.524
LS	7.429
AP	13%

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 ≤ 30%	AP ≤ 40%	AP ≤ 50%
Resultado da análise			

Nota de esclarecimento:

Média (Vu): Média dos valores unitários válidos (em R\$/m²)

n: Número de elementos considerados

$t_{10\%(n-1)}$: Variável de distribuição considerando intervalo de confiança de 80% (valores tabelados em função no número de elementos de amostra)

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

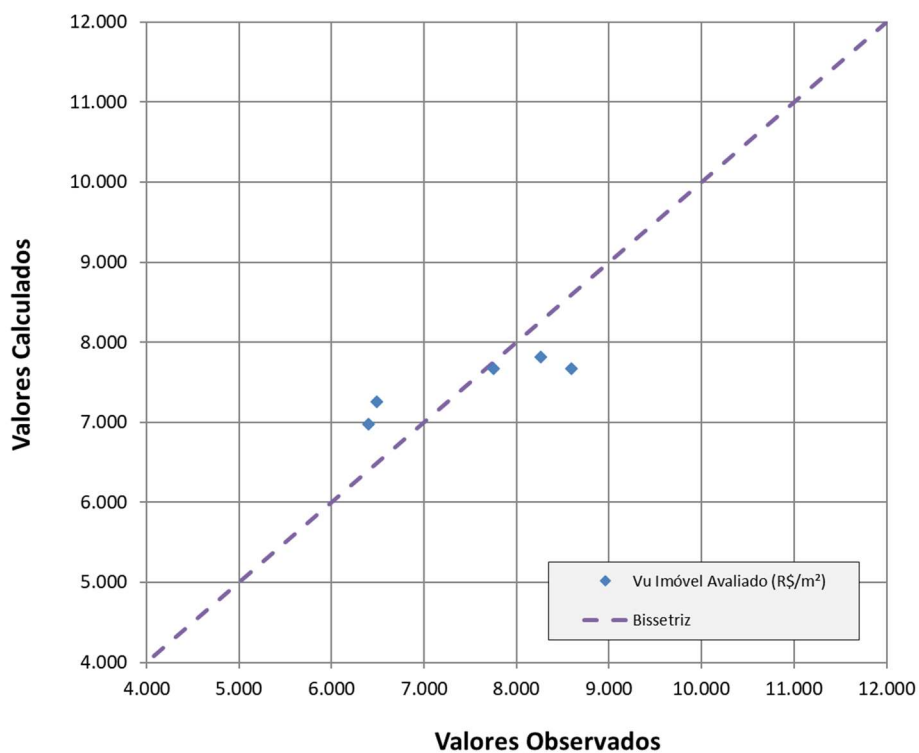
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

AP: Amplitude = $\frac{LS-L}{Média}$

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



Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo





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.



10 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

10.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R\$ 6.976/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Imaculada Conceição
Padrão	Médio
Idade Real	45 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	1,700



10.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

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

Área da unidade: **64 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 6.976/m²**

Índice Padrão construtivo: **1,700**

Estado de Conservação: **“C”**

Índice Fiscal de Localização: **NA**

Calculando, temos:

$F_p = 1,700/1,700 = 1,00$ (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 dos imóveis em avaliação teremos,

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

$$Vi = 64 \text{ m}^2 \times 6.976 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)] = 446.492,27$$

Ou, em números redondos;

Vi = R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

válido para janeiro/2023



V. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 20.321 do 2º CRI de São Paulo/SP
- Unidade: Apartamento 32 do Edifício Phoenix
- Endereço: Rua Imaculada Conceição, 84, Santa Cecília, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 1019748-94.2020.8.26.0003

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais)

Válido para janeiro/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. QUESITOS DAS PARTES

Não foram indicados quesitos.



VII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **33 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 24 de janeiro de 2023.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415