



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

Processo: 1023451-62.2022.8.26.0003
Parte Autora: Condomínio Edifício Assungui
Parte Requerida: Rivaldo Rodrigues Simões Filho

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula 5.444 do 14º CRI de São Paulo/SP**, ou seja, **Apartamento 121 do Condomínio Edifício Assungui**, localizado na Rua Assungui, 134 - Vila Gumercindo, São Paulo/SP, com área privativa de 69,78m².

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 13 de maio de 2025.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 1023451-62.2022.8.26.0003
Foro: 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara
Imóvel: Apartamento 121 do Condomínio Edifício Assungui
Matrícula: 5.444 do 14º CRI de São Paulo/SP
Endereço: Rua Assungui, 134 - Vila Gumercindo, São Paulo/SP
Valor: R\$400.000,00
Data Ref: maio/2025



FACHADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I. VISTORIA.....	4
1 REGIÃO.....	4
1.1 LOCALIZAÇÃO.....	4
1.2 ZONEAMENTO	6
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO	7
2 IMÓVEL.....	8
2.1 TERRENO	9
2.2 BENFEITORIAS	10
2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	14
II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	15
III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	16
3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	16
4 METODOLOGIA ADOTADA	16
IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	21
5 PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	21
6 AMOSTRA ANALISADA.....	25
7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	26
8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	28
9 SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	28
10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	29
11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	31
12 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	32
12.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	32
12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO	33
V. CONCLUSÃO.....	34
VI. ENCERRAMENTO	35



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se da ação autos n.º 1023451-62.2022.8.26.0003, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, promovida por Condomínio Edifício Assungui em face de Rivaldo Rodrigues Simões Filho.

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

Bem avaliado: ***Apartamento 121 do Condomínio Edifício Assungui, localizado na Rua Assungui, 134 - Vila Gumercindo, São Paulo/SP, com área privativa de 69,78m² e 1 vaga de garagem.***



I. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 25/04/2025 às 9:00hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava fechado.

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

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se na Rua Assungui, 134 - Vila Gumercindo, São Paulo/SP. O imóvel se localiza em região sul da capital em área com predominância de utilização residencial médio padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

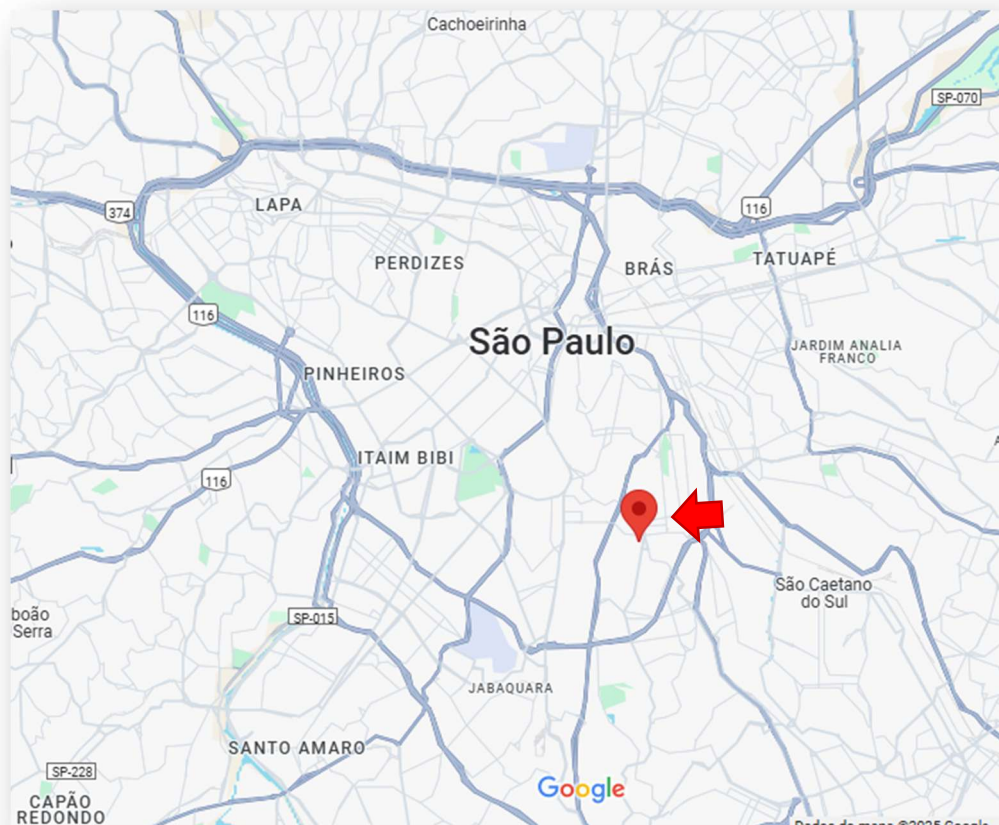
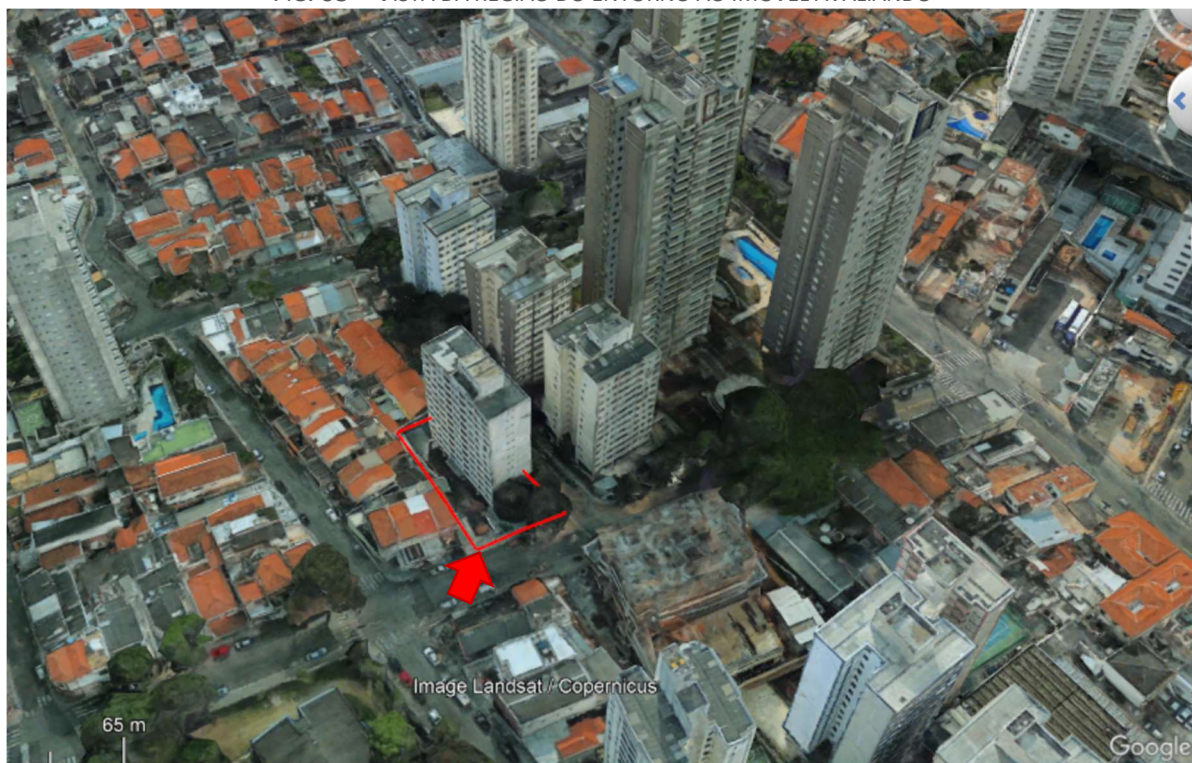




FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL – PMSP



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





1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona “ZEU”- Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, onde a taxa de ocupação máxima é de 0,70, ou seja, as construções podem ocupar no máximo 70% da área do terreno e o coeficiente máximo de aproveitamento é de 4,0 vezes a área do terreno.

Diretrizes básicas do zoneamento: porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.

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

FIGURA 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

Fonte: PMSP



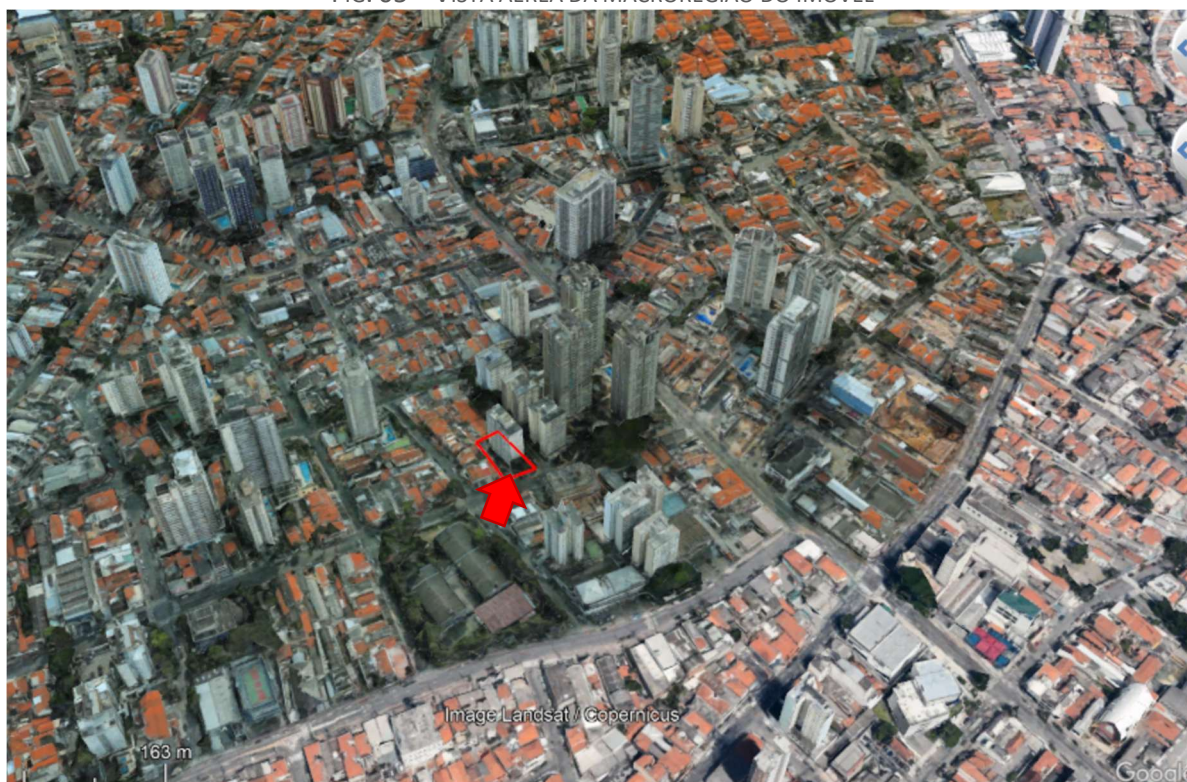
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

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

FIG. 05 – VISTA AÉREA DA MACROREGIÃO DO IMÓVEL





2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 46 e na Quadra 244 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 046.244.0045-3.

FIG. 06 – CADASTRO DO IMÓVEL NA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 046.244.0045-3

Local do Imóvel:
R ASSUNGUI, 134 - APTO 121
CEP 04131-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ASSUNGUI, 134 - APTO 121
CEP 04131-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	842	Testada (m):	22,58
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0172
Área total (m²):	842		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	81	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	423	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1972		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.616,00		
- da construção:	3.429,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	78.803,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	91.658,00		
Base de cálculo do IPTU:	170.461,00		

Fonte: PMSP



2.1 TERRENO

O terreno do condomínio tem topografia plana, solo seco e formato irregular e que pode ser visualizado na figura abaixo.

FIG. 07 – CROQUI DO TERRENO



Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o Condomínio Residencial Assungui. O condomínio tem torre única com 12 pavimentos (+ térreo), com 4 apartamentos por andar. A construção da edificação tem cerca de 53 anos e tem fachada com concepção simples. O condomínio dispõe de área externa com guarita.

O apartamento avaliando é a unidade 121, com área privativa de 69,78 m², conta com 2 dormitórios e 1 vaga de garagem.

Com base nas informações coletadas na vistoria, caracterizou-se a unidade avalianda com o estado de conservação “D - Entre regular e necessitando de reparos simples”, conforme padrão Norma IBAPE.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 01 – VISTA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 02 – FACHADA DO EDIFÍCIO



FOTO 03 – ENTRADA DO PRÉDIO



FOTO 04 – COZINHA DE APTO SIMILAR NO CONDOMÍNIO



FOTO 05 – SALA DE APTO SIMILAR NO CONDOMÍNIO



FOTO 06 – QUARTO DE APTO SIMILAR NO CONDOMÍNIO



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

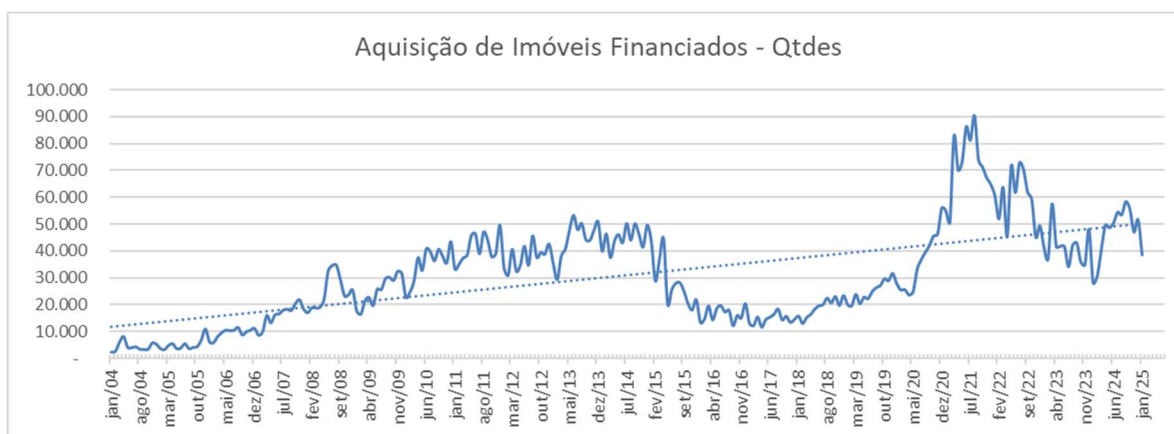
Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Rua Assungui, 134
Área privativa (m²)	69,78
Vagas	1
Padrão	Simples
Idade Real	53 anos
Estado de conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples (Ref. "D")
Índice Padrão construtivo	3,958



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a curva de quantidade de imóveis financiados ao longo do tempo, o que pode indicar a situação de liquidez do mercado imobiliário.

GRÁFICO 01 – INDICADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABECIP



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o **Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Para a aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões compatíveis
- Padrão Construtivo
- Idade e estado de conservação
- Valores contemporâneos

O método será aplicado segundo as diretrizes estabelecidas na **Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011**.



Para tanto, serão aplicados os critérios de tratamento e homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores considerados como de aplicação obrigatória de acordo com a Norma IBAPE-SP:

- A) **OFERTA:** Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
- B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.
- C) **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).
- Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item “**1.3.2 – Apto padrão Simples com elevador**”, adotar-se-á como paradigma o índice médio **Pc = 3,958**.



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

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
			Com elevador 6,144	6,827	7,089
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	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
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378	3,753	4,013
			Com elevador 3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763
			Com elevador 4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	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	-



D) **IDADE E DEPRECIAÇÃO:** A depreciação levará em conta aspectos físicos de idade real e estado de conservação, sendo as diferenças observadas entre os elementos comparativos ponderadas e tratadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke.

Quadro 02 – Estado de Conservação – Ec – VEIU IBAPE SP

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



O índice de depreciação será calculado pela equação:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) \cdot c] \cdot (1 - R)$$

Sendo:

D: índice de depreciação

c : Coeficiente de Heidecke (extraído do Quadro 02)

R: valor residual (Quadro 01)

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{X}{n} + \frac{X^2}{n^2} \right)$$

X = Idade cronológica

n = vida útil (Quadro 01)

Por fim, o **cálculo de homogeneização** com utilização dos fatores pesquisados ajustados a uma situação paradigma será:

$$V_{uh} = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde,

V_{uh}= Valor unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta

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

F_n = Índice paradigma / Índice elemento n



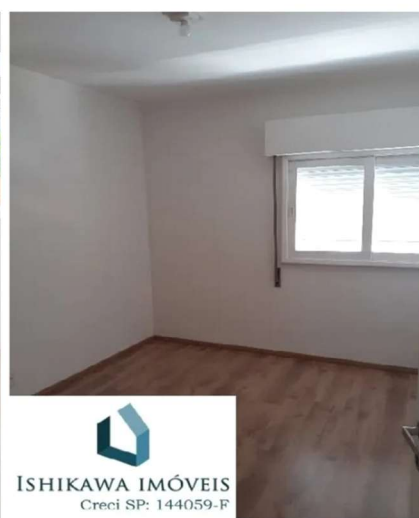
IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Assungui, 134
Setor:	46
Área Privativa:	69,78

Valor verificado:	R\$ 440.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Ishikawa imóveis
Telefone:	(11) 2826-8454
Idade (anos):	53
Padrão Construtivo:	Simplex





ELEMENTO Nº02

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Assungui, 134
Setor:	46
Área Privativa:	69,78

Valor verificado:	R\$ 440.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Santa Cruz Imobiliária
Telefone:	(11) 93800-0002
Idade (anos):	53
Padrão Construtivo:	Simplex





ELEMENTO Nº03

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 570.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Assungui, 134	Fonte Informação:	Marco Antonio Costa
Setor:	46	Telefone:	(11) 97035-7852
Área Privativa:	69,78	Idade (anos):	53
		Padrão Construtivo:	Simples

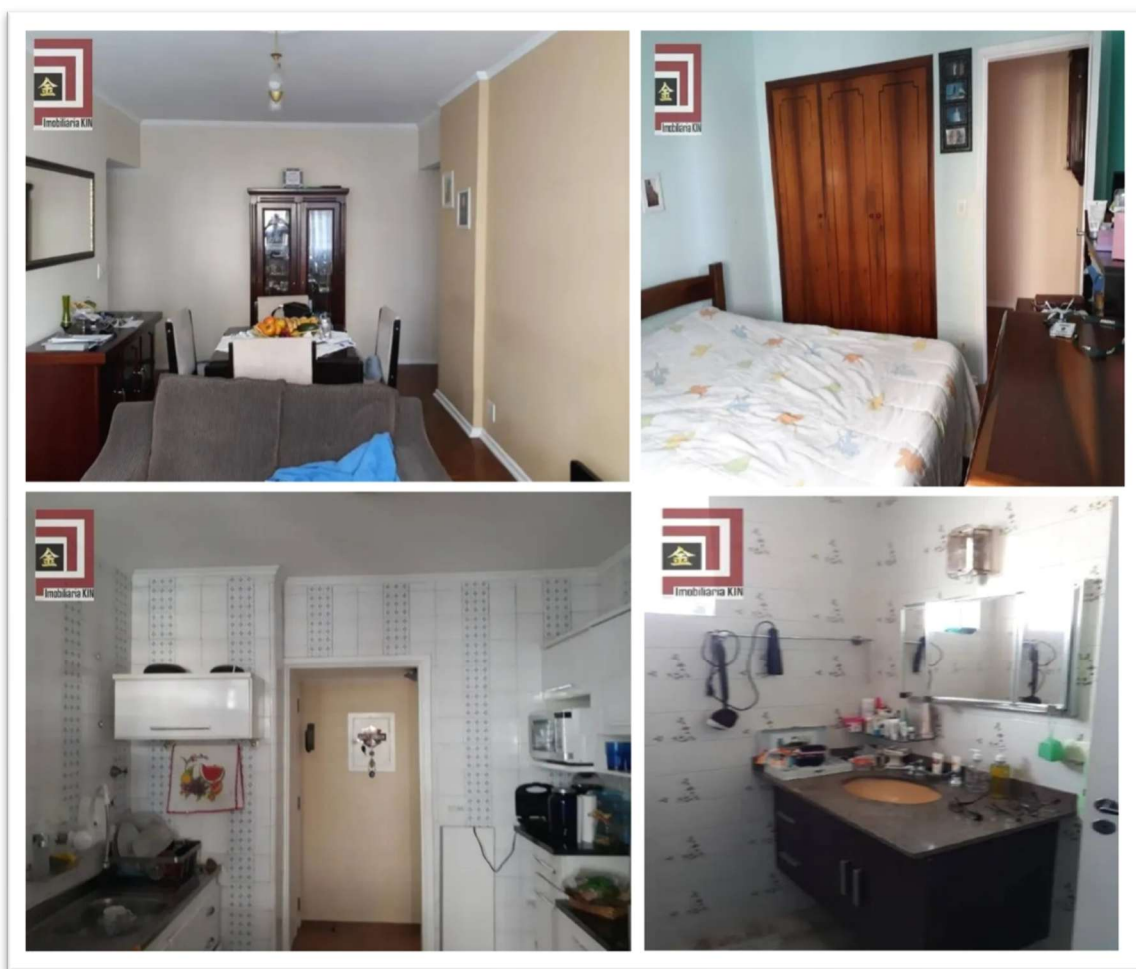




ELEMENTO Nº04

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Assungui, 134
Setor:	46
Área Privativa:	69,78

Valor verificado:	R\$ 475.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	KIN IMÓVEIS
Telefone:	(11) 2892-7672
Idade (anos):	53
Padrão Construtivo:	Simples





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Vaga garagem	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Rua Assungui, 134	Residencial	Apto	70	1	53	440.000	Oferta	Ishikawa imóveis	(11) 2826-8454
2	Rua Assungui, 134	Residencial	Apto	70	1	53	440.000	Oferta	Santa Cruz Imobiliária	(11) 93800-0002
3	Rua Assungui, 134	Residencial	Apto	70	1	53	570.000	Oferta	Marco Antonio Costa	(11) 97035-7852
4	Rua Assungui, 134	Residencial	Apto	70	1	53	475.000	Oferta	KIN IMÓVEIS	(11) 2892-7672
Avaliando	Rua Assungui, 134	Residencial	Apto	70	1	53				

7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)	2			3				Vu Final homogen (R\$/m²)	desvio Fator Vuh/Vo
					Padrão Construtivo			Idade e Conservação					
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação	% Deprec	Vu Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Vu2	Ref	Ec2	Ec	Vu3	Vuh	ΣC
Paradigma					Simples	3,958		D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09			
1	440.000	0,9	70	5.675	Simples	4,156	5.405	C	Regular	2,52	5.547	5.276	0,9
2	440.000	0,9	70	5.675	Simples	4,156	5.405	C	Regular	2,52	5.547	5.276	0,9
3	570.000	0,9	70	7.352	Simples	4,195	6.936	C	Regular	2,52	7.185	6.769	0,9
4	475.000	0,9	70	6.126	Simples	4,215	5.752	C	Regular	2,52	5.988	5.614	0,9
Média				6.207			5.874				6.067	5.734	
DP				792			726				774	708	
CV				12,8%			12,4%				12,8%	12,4%	



Notas explicativas

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

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

Vu: Valor unitário

Vuh: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Análise e Saneamento Amostral

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		12,8%		
Todos			12,4%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	12,4%	12,8%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	12,8%	12,4%	Usar

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

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	5.276	OK
2	5.276	OK
3	6.769	OK
4	5.614	OK
Média	5.734	
Média + 30%	7.454	
Média - 30%	4.014	
Desvio padrão	708	
Elementos	4	

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



10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 04 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	5.734
Desvio Padrão	708
n	4
n-1	3
$t_{10\%(n-1)}$	1,6377
LI	5.154
LS	6.314
AP	20%

Tabela 05 – Análise do Grau de Precisão para o método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$AP \leq 30\%$	$AP \leq 40\%$	$AP \leq 50\%$
Resultado da análise	↑		

Nota de esclarecimento:

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

n: Número de elementos considerados

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

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

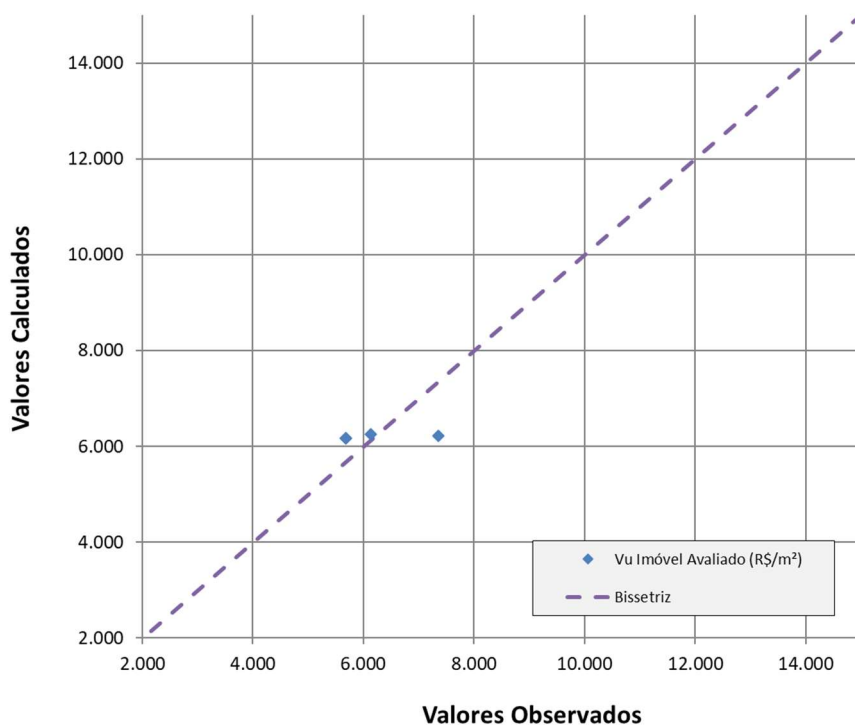
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

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

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



Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo





11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

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

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					10

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	III
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

II

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



12 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R\$ 5.734/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Assungui, 134
Setor de localização	46
Vagas	1
Padrão	Simples
Idade Real	53 anos
Estado de conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples (Ref. "D")
Índice Padrão construtivo	3,958



12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

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

Área da unidade: **69,78 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 5.734/m²**

Índice Padrão construtivo: **3,958**

Estado de Conservação: **"D"**

Índice Fiscal de Localização: **NA**

Calculando, temos:

$F_p = 3,958/3,958 = 1,00$ (coeficiente de padrão construtivo)

Os demais coeficientes também são idênticos ao paradigma definido (Estado de conservação e Localização), ou seja, $F_L = 1$ e $F_{EC} = 1$.

Para o valor do imóvel,

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

$$Vi = 69,78 \text{ m}^2 \times 5.734 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$$

$$Vi = \text{R\$ } 400.111,85$$

Ou, em números redondos;

$$Vi = \text{R\$ } 400.000,00 \text{ (quatrocentos mil reais),}$$

válido para maio/2025



V. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 5.444 do 14º CRI de São Paulo/SP
- Unidade: Apartamento 121 do Condomínio Edifício Assungui
- Endereço: Rua Assungui, 134 - Vila Gumerindo, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 1023451-62.2022.8.26.0003

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)

Válido para maio/2025

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação II** e o **Grau de Precisão III** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.



VI. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **35 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 13 de maio de 2025.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415