

FLAVIO ZARATIN SOARES

ENGENHEIRO CIVIL

**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 04ª Vara Cível do Foro Regional III –
Jabaquara da Comarca de São Paulo SP**

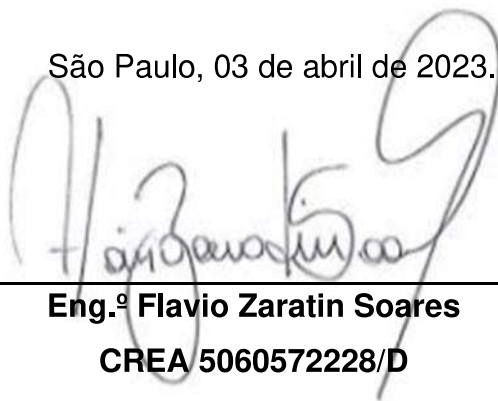
AUTOS Nº 0004006-46.2020.8.26.0003

FLAVIO ZARATIN SOARES, Engenheiro Civil, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos do Cumprimento de Sentença que **Harumi Sakuma e Mayumi Sakuma** movem contra **Joaquim José da Silva**, vem respeitosamente perante este D. Juízo, requerer a juntada do anexo LAUDO DE AVALIAÇÃO, bem como o levantamento dos honorários periciais, mediante a expedição da competente guia por parte da Serventia.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 03 de abril de 2023.



Eng.º Flavio Zaratim Soares
CREA 5060572228/D

FLAVIO ZARATIN SOARES
ENGENHEIRO CIVIL

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 04ª Vara Cível do Foro Regional III – Jabaquara da Comarca de São Paulo SP

AUTOS Nº 0004006-46.2020.8.26.0003

FLAVIO ZARATIN SOARES, Engenheiro Civil, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos do Cumprimento de Sentença que **Harumi Sakuma e Mayumi Sakuma** movem contra **Joaquim José da Silva**, após a realização das diligências e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar seu trabalho consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **OBJETIVO:**

Trata a presente demanda de Cumprimento de Sentença – Condomínio, a avaliação do Imóvel objeto da matrícula n.º 114.906 do 14.º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, e também aferição do valor de aluguel desde 17/12/2019, constante de terreno e suas benfeitorias, situado na Rua Eugênio Egas, n.º 226, no Bairro São João Clímaco, Jardim Maria Estela (Jardim Clímax), no 21.º Subdistrito – Saúde, São Paulo/SP.

- **ÂMBITO DA PERÍCIA:**

Deferida a produção de provas periciais, nos termos do respeitável despacho de fls. 12, o objetivo da presente perícia é a avaliação do Imóvel como também a aferição do valor de seu aluguel, desde 17/12/2019, constante de terreno e suas benfeitorias, situado na Rua Eugênio Egas, n.º 226, no Bairro São João Clímaco, Jardim Maria Estela (Jardim Clímax), no 21.º Subdistrito – Saúde, São Paulo/SP.

- **VISTORIA:**

III.1 – Do Local:**III.1.1 – Características gerais:**

O imóvel, objeto da presente Ação, está situado à Rua Eugênio Egas, n.º 226, Jardim Maria Estela, São Paulo/SP.

A reprodução do mapa e da fotografia aérea do local, retiradas do *Software Google Maps*, ilustram a situação do imóvel e de seu entorno:

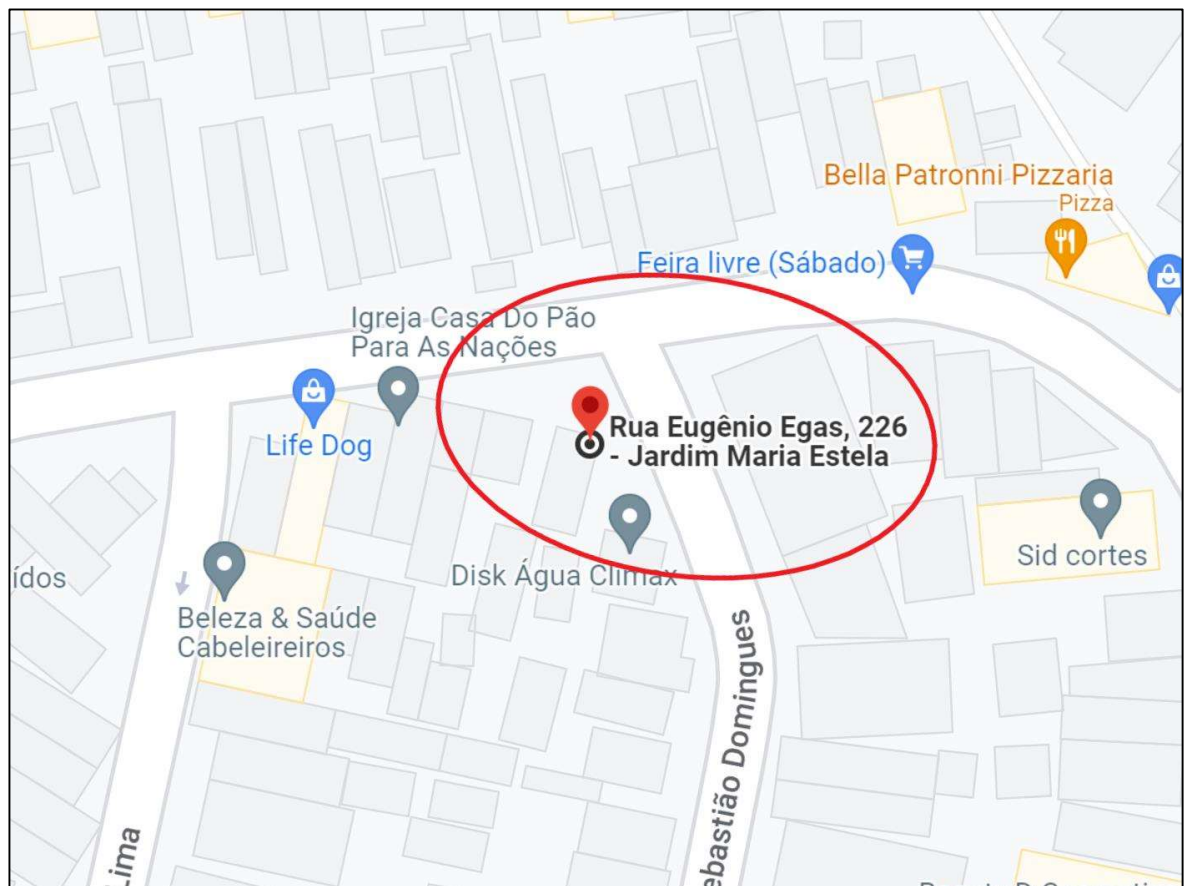


Figura 1: Localização do imóvel objeto da ação



Figura 2: Identificação do imóvel objeto da ação

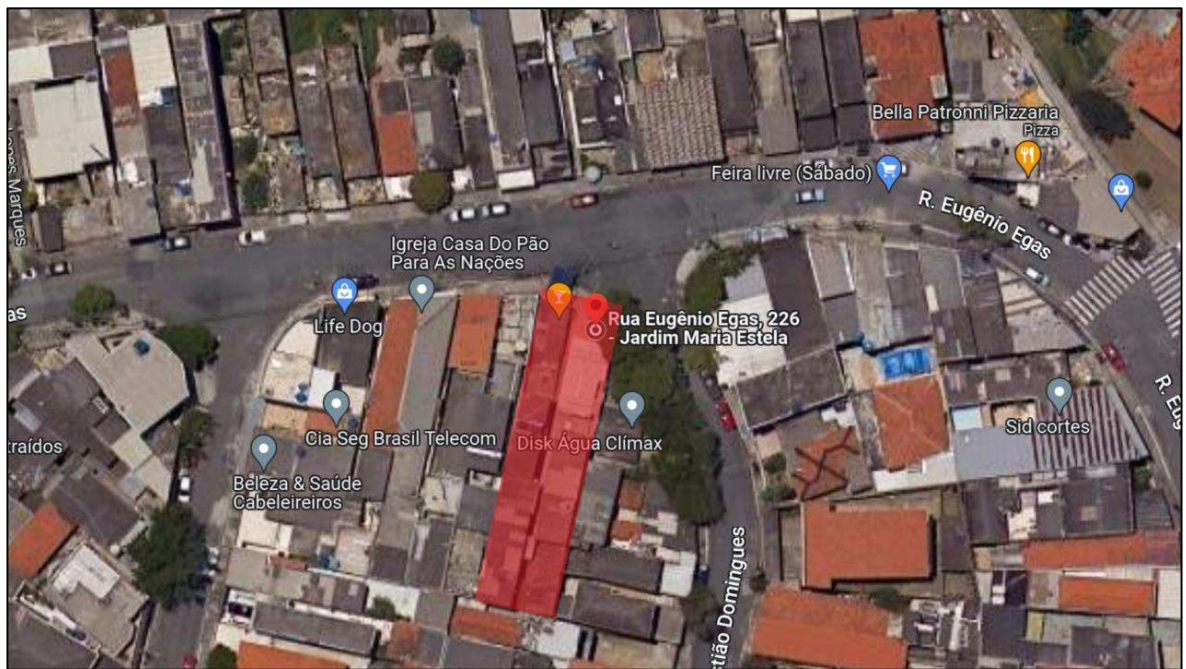


Figura 3: Detalhe do Imóvel objeto da ação (Hachura em Vermelho)

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA			
Cadastro do Imóvel: 119.012.0005-0			
Local do Imóvel: R EUGENIO EGAS, 226 JARDIM CLIMAX CEP 04177-410 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R OSCAR FREIRE, 1702 - AP 53 PINHEIROS SAO PAULO CEP 05409-011			
Contribuinte(s): CPF 572.066.438-68 HARUMI SAKUMA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	288	Testada (m):	11,00
Área não incorporada (m²):	69	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	357		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	48	Padrão da construção:	1-A
Área ocupada pela construção (m²):	48	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	861,00		
- da construção:	1.607,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	247.968,00		
- da área não incorporada:	59.409,00		
- da construção:	15.428,00		
Base de cálculo do IPTU:	322.805,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/06/2023, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 26/03/2023 Número do Documento: 2.2023.008460894-0 Solicitante: FLAVIO ZARATIN SOARES (CPF 129.209.988-70)			

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

Atualmente, trata-se de um terreno composto de 11 construções, situado na Rua Eugênio Egas, n.º 226, no Bairro São João Clímaco, Jardim Maria Estela (Jardim Clímax), 2ª Subdivisão Urbana, no 21º Subdistrito – Saúde. São atribuídas as seguintes áreas para o imóvel avaliando:

- Terreno: 357,00 m², conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, apresentada na folha 5 deste Laudo.
- Benfeitorias: 507,78 m², calculados por este perito, distribuídos conforme quadro abaixo:

Imóvel	Morador/Locatário na data da Vistoria	Área (m²)
Casa 01	Sr. Severino Cícero	39,98
Casa 02	Sra. Maria da Conceição	29,99
Casa 03	Sra. Nayara Cristina Pereira	73,68
Casa 04	Sra. Adalgisa Ferraz de Oliveira	33,09
Casa 05	Vazia (em reforma)	31,16
Casa 06	Sra. Vilma	57,22
Casa 07	Sr. Edgar Carvalho Duarte	39,92
Casa 08	Vazia (em reforma)	40,61
Casa 09	Sra. Antônia de Fátima	62,69
Rotisserie	Sr. Francisco Antônio Santos da Silva	52,23
Salão/Bar	Sra. Reilta Fernandes Franco de Andrade	47,21
Área Total (m²)		507,78

O imóvel está classificado no padrão 1-A da PMSP, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, apresentada na folha 5 deste Laudo, com idade de 53 (cinquenta e três) anos.

III.1.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, coleta de lixo e esgoto, telefonia, energia elétrica, iluminação pública, etc.

III.1.3 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O imóvel em questão está situado no bairro São João Clímaco, Jardim Maria Estela (Jardim Clímax), no município de São Paulo – SP.

A região é formada por imóveis residenciais de padrão médio, estando o imóvel objeto da ação localizado em ZM (Zona Mista).

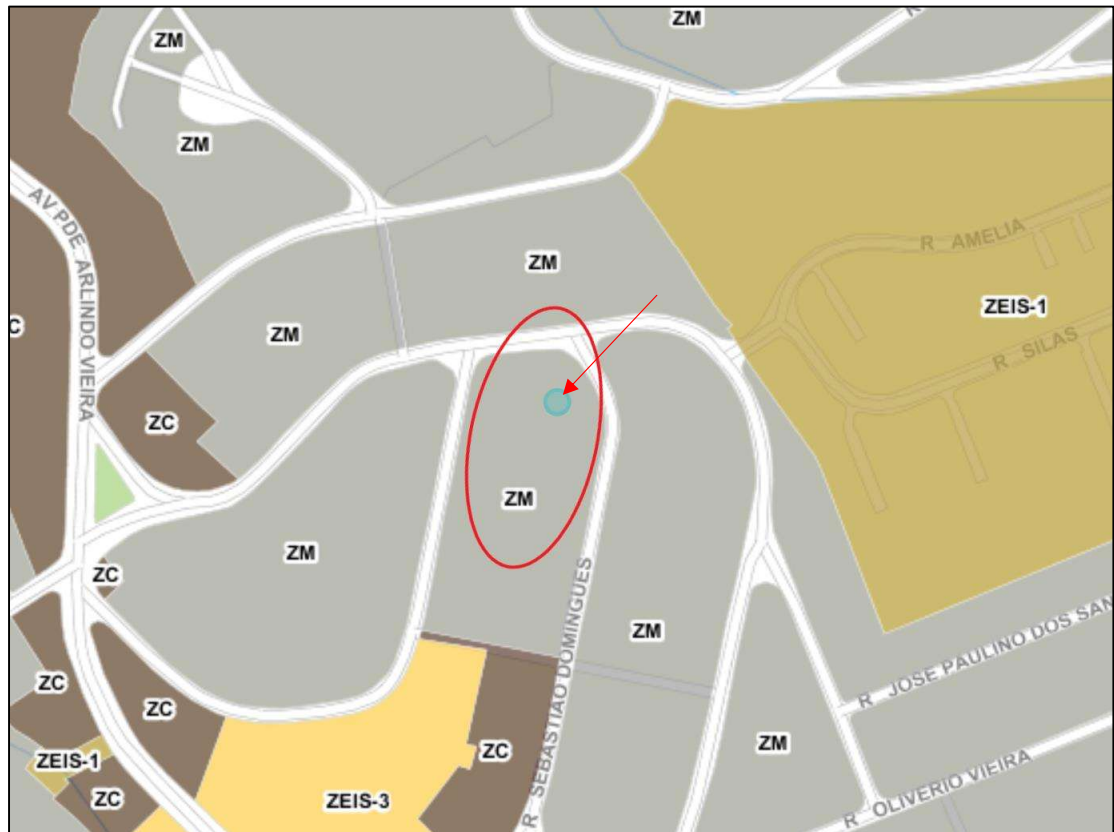


Figura 1: Mapa do Zoneamento da região do imóvel objeto da ação

• **DA SITUAÇÃO CONSTATADA NO LOCAL:**

O signatário deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 466, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário das vistorias realizadas no local.

Acompanharam a vistoria:

Pelo Requerido:

- Sr. Cristiano José da Silva (filho do requerido)

Em vista das questões levantadas nos Autos, o signatário diligenciou no local obtendo fotografias, as quais serão apresentados a seguir, todas acompanhadas por legendas explicativas dos temas enfocados e comentários, lembrando que as referidas fotos retratam tão somente a situação do local no momento da vistoria.

Situação do Imóvel na data de Vistoria

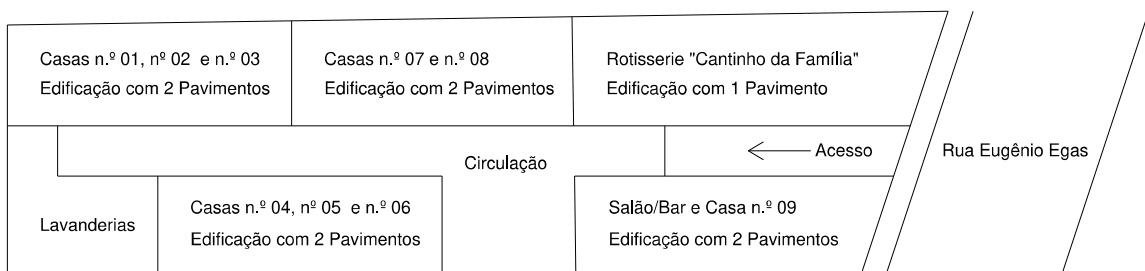


Imagem 1: Planta esquemática da situação do imóvel na data da Vistoria

IV.1 – VISTORIA:



(a)



(b)



(c)



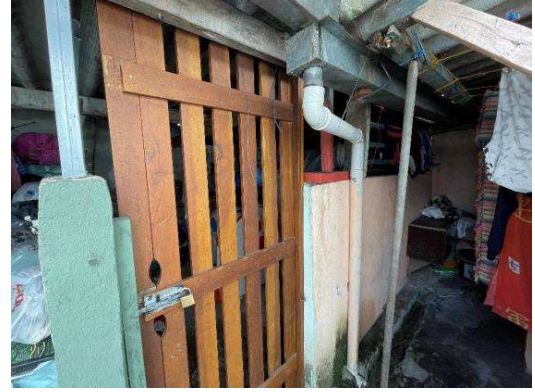
(d)

Legenda:

- (a)** – Frente do Imóvel
- (b)** – Corredor de Acesso ao Imóvel
- (c)** – Corredor de Acesso ao Imóvel
- (d)** – Corredor de Acesso ao Imóvel



(a)



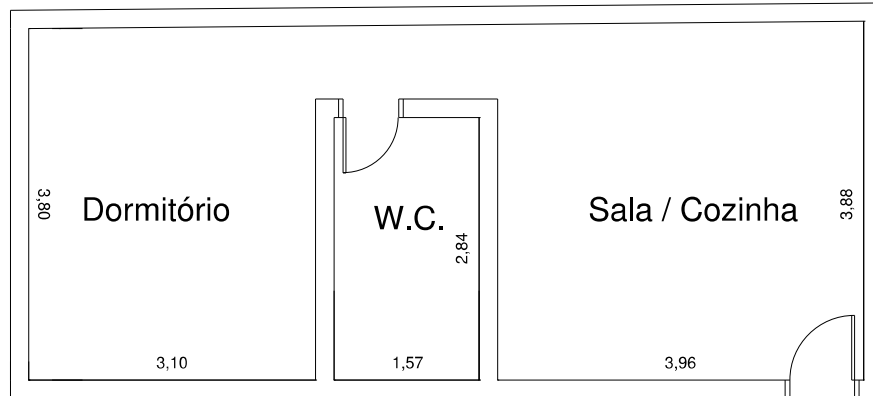
(b)

Legenda:

(a) – Lavandeira

(b) – Lavanderia

CASA 01



Casa n.º 01 (Pav. Inferior) - Área= 39,98 m²

Morador: Sr. Severino Cícero

Planta da Casa n.º 01



(a)



(b)

Legenda:

(a) – Fachada

(b) – Sala / Cozinha



(a)



(b)



(c)

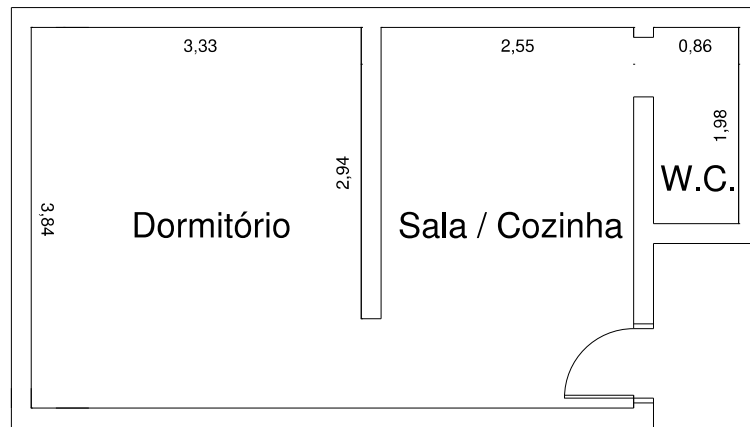


(d)

Legenda:

- (a)** – Sala / Cozinha
- (b)** – Corredor
- (c)** – Banheiro
- (d)** – Dormitório

CASA 02



Casa n.º 02 (Pav. Inferior) - Área= 29,99 m²
 Morador: Sra. Maria da Conceição

Planta da Casa n.º 02



(a)



(b)

Legenda:

(a) – Acesso à casa n.º 02

(b) – Sala / Cozinha



(a)



(b)



(c)

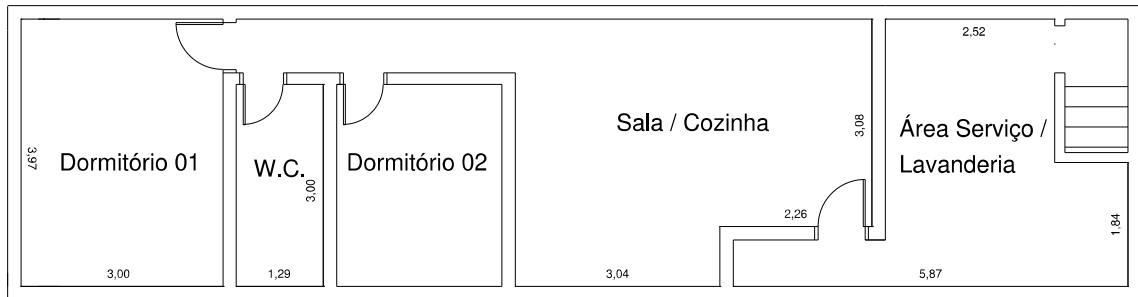


(d)

Legenda:

- (a)** Sala / Cozinha
- (b)** – Banheiro
- (c)** – Banheiro
- (d)** – Dormitório

CASA 03



Casa n.º 03 (Pav. Superior) - Área= 73,68 m²
Morador: Sra. Nayara Cristina Pereira

Planta da Casa n.º 03



(a)



(b)

Legenda:

(a) – Área de Serviço / Lavanderia

(b) – Acesso à casa n.º 03



(a)



(b)



(c)



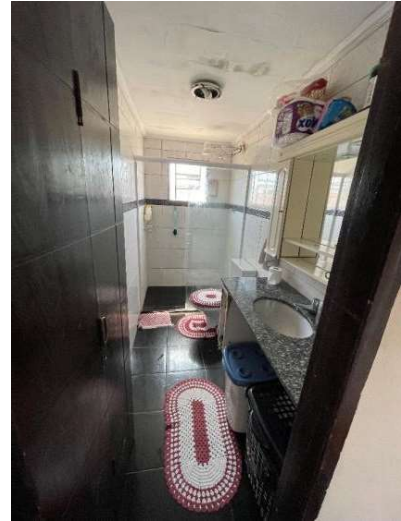
(d)

Legenda:

- (a)** – Sala / Cozinha
- (b)** – Sala / Cozinha
- (c)** – Corredor
- (d)** – Dormitório 02



(a)



(b)



(c)

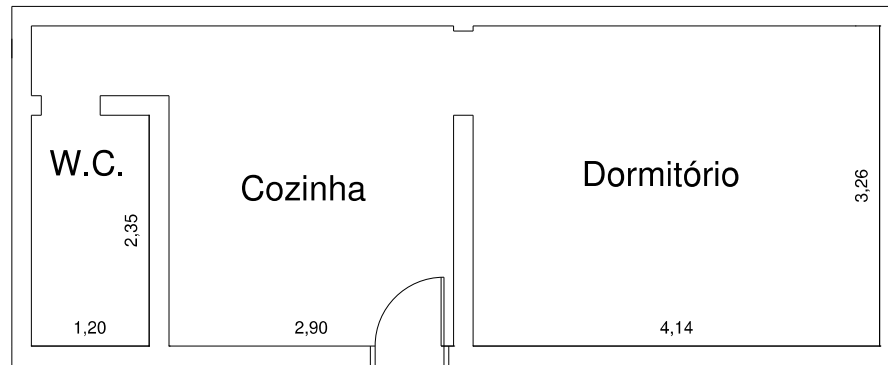


(d)

Legenda:

- (a)** – Dormitório 02
- (b)** – Banheiro
- (c)** – Dormitório 01
- (d)** – Dormitório 01

CASA 04



Casa n.º 04 (Pav. Inferior) - Área= 33,09 m²
Morador: Sra. Adalgisa Ferraz de Oliveira

Planta da Casa n.º 04



(a)



(b)

Legenda:

(a) – Sala / Cozinha

(b) – Sala / Cozinha



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

(a) – Acesso ao Banheiro e Dormitório

(b) – Banheiro

(c) – Dormitório

(d) – Dormitório

CASA 05



Casa n.º 05 (Pav. Inferior) - Área= 31,16 m²
Morador: vazia em reforma

Planta da Casa n.º 05



(a)



(b)

Legenda:

(a) – Fachada

(b) – Porta de acesso à Sala/Cozinha



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

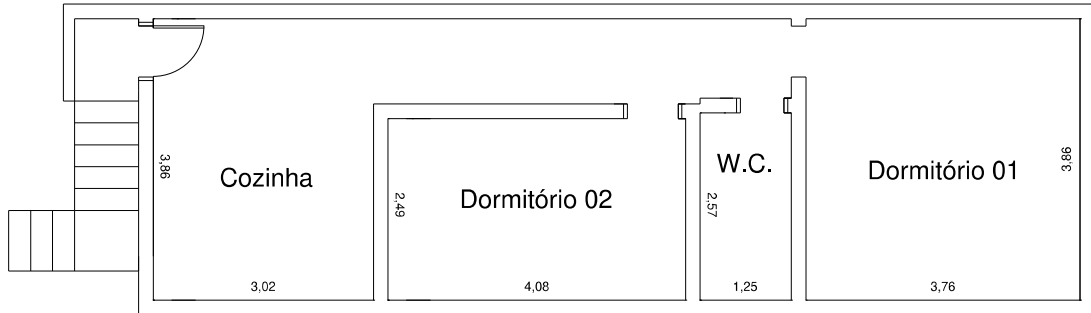
(a) – Sala / Cozinha

(b) – Sala / Cozinha

(c) – Banheiro

(d) – Dormitório

CASA 06



Casa n.º 06 (Pav. Superior) - Área= 57,22 m²
 Morador: Sra. Vilma

Planta da Casa n.º 06



(a)



(b)

Legenda:

(a) – Escada de Acesso

(b) – Acesso à casa n.º 06



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

- (a)** – Corredor
- (b)** – Sala / Cozinha
- (c)** – Dormitório 02
- (d)** – Banheiro



(a)



(b)



(c)

Legenda:

(a) – Banheiro

(b) – Dormitório 01

(c) – Dormitório 01

CASA 07



Casa n.º 07 (Pav. Inferior) - Área= 39,92 m²

Morador: Sr. Edgar de Carvalho Duarte

Planta da Casa n.º 07



(a)



(b)

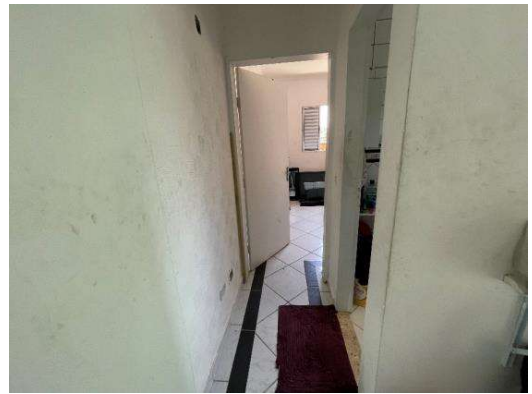
Legenda:

(a) – Fachada

(b) – Acesso à Sala/Cozinha



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

- (a)** – Sala / Cozinha
- (b)** – Corredor
- (c)** – Banheiro
- (d)** – Corredor (em frente ao banheiro)



(a)



(b)



(c)

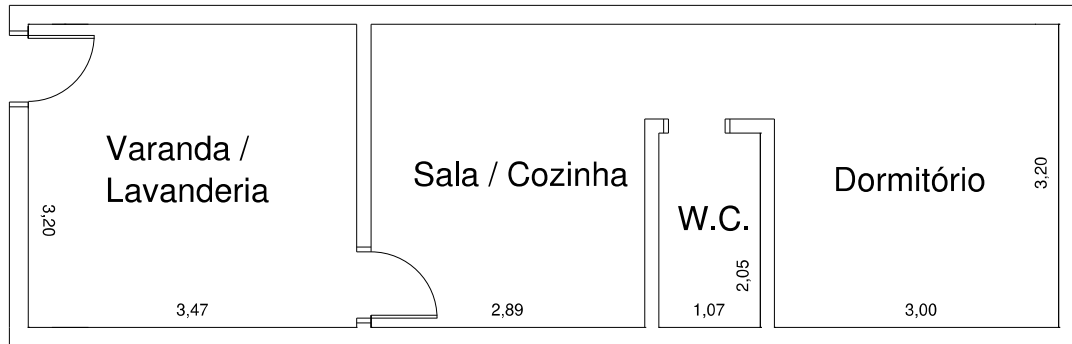


(d)

Legenda:

- (a)** – Dormitório 01
- (b)** – Dormitório 01
- (c)** – Dormitório 02
- (d)** – Dormitório 02

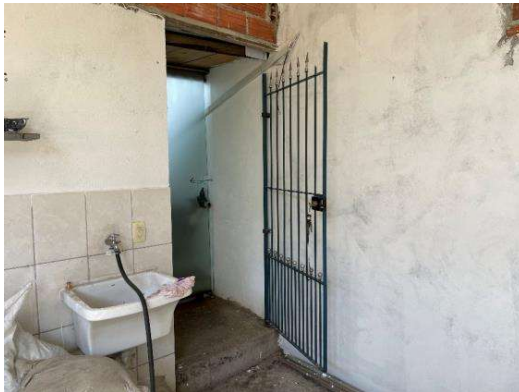
CASA 08



Casa n.º 08 (Pav. Superior) - Área= 40,61 m²

Morador: Vazia em reforma (Sr. Cristiano José da Silva)

Planta da Casa n.º 08



(a)



(b)

Legenda:

(a) – Acesso à Casa 08 – Varanda / Lavanderia

(b) – Acesso à Sala/Cozinha a partir da Varanda / Lavanderia



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

- (a)** – Sala / Cozinha
- (b)** – Sala / Cozinha
- (c)** – Banheiro
- (d)** – Banheiro



(a)



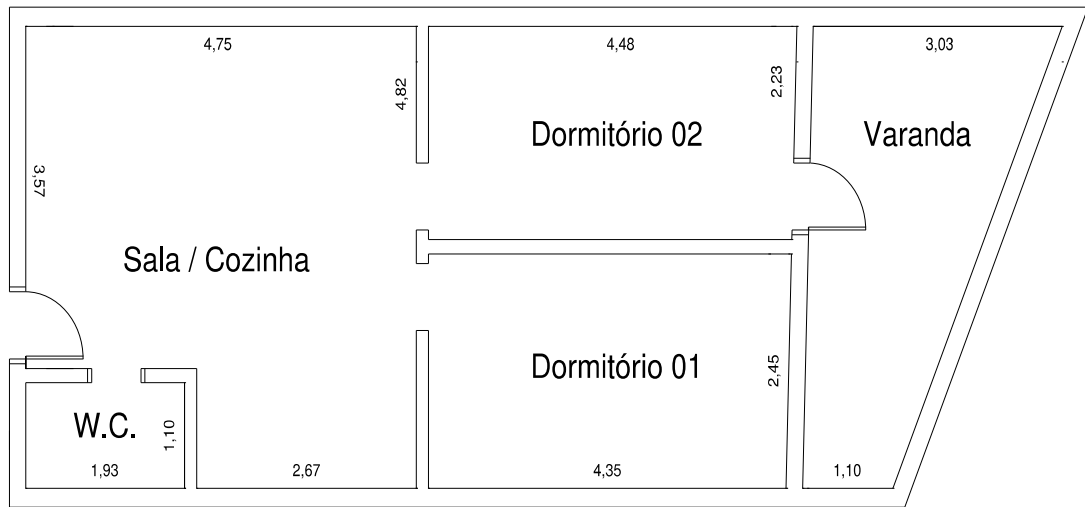
(b)

Legenda:

(a) – Acesso ao Dormitório

(b) – Dormitório

CASA 09



Casa n.º 09 (Pav. Superior) - Área= 62,69 m²
Morador: Sra. Antônia de Fátima

Planta da Casa n.º 09



(a)



(b)

Legenda:

(a) – Fachada

(b) – Lavanderia Externa



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

(a) – Sala / Cozinha

(b) – Corredor

(c) – Sala / Cozinha

(d) – Sala / Cozinha



(a)



(b)



(c)

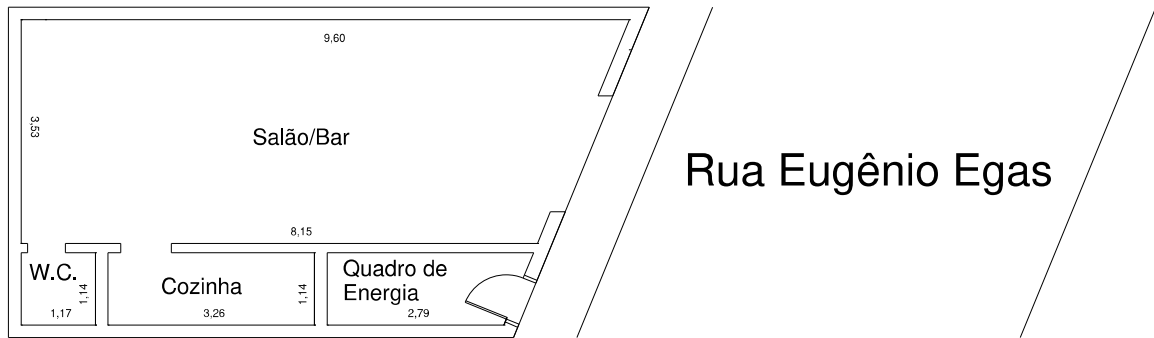


(d)

Legenda:

- (a)** – Dormitório 01
- (b)** – Dormitório 01
- (c)** – Dormitório 02
- (d)** – Varanda

Salão / Bar



Salão/Bar (Pav.Inferior) - Área= 47,21 m²

Locatário: Sra. Reilta Fernandes Franco de Andrade

Planta do Salão / Bar



(a)



(b)

Legenda:

(a) – Fachada

(b) – Salão



(a)



(b)



(c)

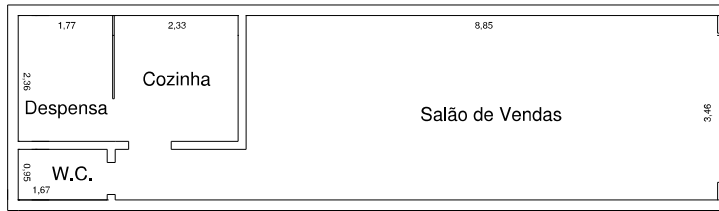


(d)

Legenda:

- (a)** – Sanitário
- (b)** – Salão
- (c)** – Cozinha
- (d)** – Quadro de Energia

Rotisserie



Rua Eugênio Egas

Rotisserie "Cantinho da Família" - Área= 52,23 m²
Locatário: Sr. Francisco Antônio Santos da Silva

Planta da Rotisserie



(a)



(b)

Legenda:

(a) – Fachada

(b) – Salão



(a)



(b)



(c)



(d)

Legenda:

- (a)** – Salão
- (b)** – Salão
- (c)** – Cozinha
- (d)** – Sanitário

- **DO IMÓVEL**

V.1 – TERRENO:

O terreno onde se situa o imóvel aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e de normas técnicas, apresentando topografia plana.

V.2. – BENFEITORIAS:

Trata-se de um terreno composto de 11 construções independentes (benfeitorias), situado na Rua Eugênio Egas, n.º 226, no Bairro São João Clímaco, Jardim Maria Estela (Jardim Clímax), 2ª Subdivisão Urbana, no 21º Subdistrito – Saúde.

São atribuídas as seguintes áreas para o imóvel avaliando:

- Terreno: 357,00 m², conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, apresentada na folha 5 deste Laudo.
- Benfeitorias: 507,78 m², calculados por este perito, distribuídos conforme quadro abaixo:

Imóvel	Morador/Locatário na data da Vistoria	Área (m²)
Casa 01	Sr. Severino Cícero	39,98
Casa 02	Sra. Maria da Conceição	29,99
Casa 03	Sra. Nayara Cristina Pereira	73,68
Casa 04	Sra. Adalgisa Ferraz de Oliveira	33,09
Casa 05	Vazia (em reforma)	31,16
Casa 06	Sra. Vilma	57,22
Casa 07	Sr. Edgar Carvalho Duarte	39,92
Casa 08	Vazia (em reforma)	40,61
Casa 09	Sra. Antônia de Fátima	62,69
Rotisserie	Sr. Francisco Antônio Santos da Silva	52,23
Salão/Bar	Sra. Reilta Fernandes Franco de Andrade	47,21
Área Total (m²)		507,78

VI – AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:

VI.1 – CRITÉRIOS:

O presente trabalho de avaliação obedece, como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR – 14.653 (parte 2) de 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

VI.2 – METODOLOGIA:

Para esta avaliação foi adotado o método evolutivo conforme o documento “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017” do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo

*O **Método Evolutivo** permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.*

$$VI = (VT+ CB) \times Fc \text{ (Equação 1)}$$

Em que:

VI – Valor de mercado do imóvel.

VT – Valor do terreno, calculado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou, em sua impossibilidade, do Método Involutivo.

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

CB – Custo de reedição da benfeitoria, apropriado pelo Método Comparativo Direto de Custos ou pelo Método da Quantificação de Custo.

Fc – Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

Matematicamente, tem-se que:

$$VI = VT + VB \text{ [equação 2]}$$

e

$$VB = CB \times Fc' \text{ [equação 3]}$$

Onde:

VI – Valor de mercado do imóvel.

VT – Valor do terreno.

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

CB – Custo de reedição da benfeitoria.

Fc' – Fator de comercialização equivalente, tal que, aplicado ao custo de reedição da benfeitoria, permita calcular o valor de mercado do imóvel.

VI.3 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

O Valor de Venda da Benfeitoria (VB) deve ser calculado pela expressão:

$$VB = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

VB – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

VI.3.1- Cálculo do Valor das Benefeitorias

Cálculo dos Valores das Benefeitorias												
Elemento	Valor Unitário Básico - R\$-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	Foc	Pc	Área Construída (m²)	Valor da Construção (R\$)
1	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	C - REGULAR	2,52%	0,4612	1,070	39,98	37.734,62
2	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	E - REP. SIMPL.	18,10%	0,4195	0,919	29,99	22.113,02
3	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	C - REGULAR	2,52%	0,4612	1,070	73,68	69.541,95
4	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	C - REGULAR	2,52%	0,4612	1,070	33,09	31.231,58
5	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	C - REGULAR	2,52%	0,4612	0,919	31,16	25.259,60
6	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	C - REGULAR	2,52%	0,4612	1,070	57,22	54.006,38
7	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	C - REGULAR	2,52%	0,4612	1,070	39,92	37.677,99
8	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	B - ENTRE NOVA E REG	0,32%	0,4671	1,070	40,61	38.819,58
9	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	C - REGULAR	2,52%	0,4612	1,070	62,69	59.169,17
10	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	C - REGULAR	2,52%	0,4612	1,070	52,23	49.296,63
11	1.912,60	CASA ECONÔMICO	70	20%	53	75,7%	E - REP. SIMPL.	18,10%	0,4195	0,919	47,21	34.810,13
Valor Total das Benefeitorias											459.660,65	

VB = R\$ 460.000,00
 (Quatrocentos e sessenta mil reais)
 Para abril de 2023

VI.4 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (Vt):

A avaliação de um imóvel visa à determinação de seu valor de mercado e para tanto foi efetuada pesquisa mercadológica, onde se obteve elementos comparativos de características idênticas ao imóvel avaliando, tendo sido obtido 05 (cinco) elementos comparativos, todos localizados na mesma região sócio econômica e com características similares.

VI.4.1. Valor unitário básico

O valor unitário básico foi obtido a partir da Pesquisa de Valor Unitário considerando 04 (quatro) elementos comparativos, resultou em:

q = R\$ 963,30/m²
 (Novecentos e sessenta e três reais e trinta centavos por metro quadrado)
Válido para abril de 2023

VI.4.2. Homogeneização dos elementos comparativos

Homogeneização dos valores																		
Elemento	Valor	Fator Oferta	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m ²)	1				2				3				Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	Fator final resultante
					Fator Transposição				Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada - Cf					
					Índice Fiscal	Ft	V1 Variação (R\$/m ²)	Vu1 (R\$/m ²)	Pe	Cp	V2 Variação (R\$/m ²)	Vu2 (R\$/m ²)	Fp	Cf	V3 Variação (R\$/m ²)	Vu3 (R\$/m ²)		
Paradigma					817,00				25-40				11,00					
1	550.000,00	0,9	650,00	761,54	699,00	1,1688	128,56	890,10	32,50	1,0000	0,00	761,54	20,00	0,8612	-105,72	655,82	784,37	1,0300
2	650.000,00	0,9	400,00	1.462,50	1.074,00	0,7607	-349,97	1.112,53	50,00	1,0216	31,55	1.494,05	8,00	1,0829	121,20	1.583,70	1.265,28	0,8651
3	700.000,00	0,9	400,00	1.575,00	1.174,00	0,6959	-478,94	1.096,06	40,00	1,0000	0,00	1.575,00	10,00	1,0241	37,98	1.612,98	1.134,04	0,7200
4	710.000,00	0,9	400,00	1.597,50	1.215,00	0,6724	-523,30	1.074,20	40,00	1,0000	0,00	1.597,50	10,00	1,0241	38,52	1.636,02	1.112,73	0,6965
5	700.000,00	0,9	400,00	1.575,00	1.623,00	0,5034	-782,16	792,84	40,00	1,0000	0,00	1.575,00	10,00	1,0241	37,98	1.612,98	830,82	0,5275
Média				1.394,31				993,15				1.400,62				1.420,30	1.025,45	
DP				357,64				143,32				359,42				427,76	207,92	
CV				25,7%				14,4%				25,7%				30,1%	20,3%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44, sob o número WJAB23700920830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

VI.4.3. Validação dos fatores

Validação dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Transposição		Profundidade		Testada	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)
Paradigma							
1	784,37	128,56	655,82	0,00	784,37	-105,72	890,10
2	1.265,28	-349,97	1.615,24	31,55	1.233,73	121,20	1.144,08
3	1.134,04	-478,94	1.612,98	0,00	1.134,04	37,98	1.096,06
4	1.112,73	-523,30	1.636,02	0,00	1.112,73	38,52	1.074,20
5	830,82	-782,16	1.612,98	0,00	830,82	37,98	792,84
Média	854,54		1.188,84		849,28		832,88
Desvio Padrão	458,08		698,43		452,58		429,63
CV	53,6%		58,7%		53,3%		51,6%

Validação dos fatores					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		25,7%			
Transposição	Opcional	14,4%	58,7%		Usar
Profundidade	Obrigatório	25,7%	53,3%		Não usar
Testada	Obrigatório	30,1%	51,6%		Não usar
Todos			53,6%		

Como a validação dos fatores não passou nos quesitos profundidade e testada, passamos a tratar nova homogeneização excluindo o elemento comparativo n.º02, pois sua testada está abaixo da metade da testada referência de 20,0 m.

VI.4.4. Homogeneização dos elementos comparativos após validação

Homogeneização dos valores																		
Elemento	Valor	Fator Oferta	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				3				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Fator Transposição				Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada - Cf					
					Índice Fiscal	Ft	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Pe	Cp	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Fp	Cf	V3 Variação (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)		
Paradigma					817,00				25-40					11,00				
1	550.000,00	0,9	650,00	761,54	699,00	1,1688	128,56	890,10	32,50	1,0000	0,00	761,54	20,00	0,8612	-105,72	655,82	784,37	1,0300
3	700.000,00	0,9	400,00	1.575,00	1.174,00	0,6959	-478,94	1.096,06	40,00	1,0000	0,00	1.575,00	10,00	1,0241	37,98	1.612,98	1.134,04	0,7200
4	710.000,00	0,9	400,00	1.597,50	1.215,00	0,6724	-523,30	1.074,20	40,00	1,0000	0,00	1.597,50	10,00	1,0241	38,52	1.636,02	1.112,73	0,6965
5	700.000,00	0,9	400,00	1.575,00	1.623,00	0,5034	-782,16	792,84	40,00	1,0000	0,00	1.575,00	10,00	1,0241	37,98	1.612,98	830,82	0,5275
Média				1.377,26				963,30				1.377,26				1.379,45	965,49	
DP				410,62				146,45				410,62				482,54	183,51	
CV				29,8%				15,2%				29,8%				35,0%	19,0%	

Validação dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Transposição		Profundidade		Testada	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)
Paradigma							
1	784,37	128,56	655,82	0,00	784,37	-105,72	890,10
3	1.134,04	-478,94	1.612,98	0,00	1.134,04	37,98	1.096,06
4	1.112,73	-523,30	1.636,02	0,00	1.112,73	38,52	1.074,20
5	830,82	-782,16	1.612,98	0,00	830,82	37,98	792,84
Média	772,39		1.103,56		772,39		770,64
Desvio Padrão	460,10		745,13		460,10		449,08
CV	59,6%		67,5%		59,6%		58,3%

Validação dos fatores					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		29,8%			
Transposição	Opcional	● 15,2%	● 67,5%	●	Usar
Profundidade	Obrigatório	● 29,8%	● 59,6%	●	Usar
Testada	Obrigatório	◆ 35,0%	◆ 58,3%	●	Não usar
Todos			59,6%		

Como a validação dos fatores não passou nos quesito testada, passamos a tratar nova homogeneização excluindo o quesito testada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44 , sob o número WJAB23700920830 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

VI.4.5. Homogeneização dos elementos comparativos após validação

Homogeneização dos valores														
Elemento	Valor	Fator Oferta	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Fator Transposição				Coeficiente de Profundidade - Cp					
					Índice Fiscal	Ft	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Pe	Cp	V2 Variação (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)		
Paradigma				817,00					25-40					
1	550.000,00	0,9	650,00	761,54	699,00	1,1688	128,56	890,10	32,50	1,0000	0,00	761,54	890,10	1,1688
3	700.000,00	0,9	400,00	1.575,00	1.174,00	0,6959	-478,94	1.096,06	40,00	1,0000	0,00	1.575,00	1.096,06	0,6959
4	710.000,00	0,9	400,00	1.597,50	1.215,00	0,6724	-523,30	1.074,20	40,00	1,0000	0,00	1.597,50	1.074,20	0,6724
5	700.000,00	0,9	400,00	1.575,00	1.623,00	0,5034	-782,16	792,84	40,00	1,0000	0,00	1.575,00	792,84	0,5034
Média				1.377,26				963,30				1.377,26	963,30	
DP				410,62				146,45				410,62	146,45	
CV				29,8%				15,2%				29,8%	15,2%	

Validação dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Transposição		Profundidade		Testada	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)
Paradigma							
1	890,10	128,56	761,54	0,00	890,10	0,00	890,10
3	1.096,06	-478,94	1.575,00	0,00	1.096,06	0,00	1.096,06
4	1.074,20	-523,30	1.597,50	0,00	1.074,20	0,00	1.074,20
5	792,84	-782,16	1.575,00	0,00	792,84	0,00	792,84
Média	770,64		1.101,81		770,64		770,64
Desvio Padrão	449,08		711,21		449,08		449,08
CV	58,3%		64,5%		58,3%		58,3%

Validação dos fatores					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		29,8%			
Transposição	Opcional	● 15,2%	● 64,5%	●	Usar
Profundidade	Obrigatório	● 29,8%	● 58,3%	●	Usar
Testada	Obrigatório	● 0,0%	● 58,3%	●	Usar
Todos			58,3%		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44 , sob o número WJAB23700920830 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

VI.4.6. Saneamento da amostra

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)			
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	890,10	890,10	890,10	890,10
3	1.096,06	1.096,06	1.096,06	1.096,06
4	1.074,20	1.074,20	1.074,20	1.074,20
5	792,84	792,84	792,84	792,84
Média	963,30	963,30	963,30	963,30
Média + 30%	1.252,29	1.252,29	1.252,29	1.252,29
Média - 30%	674,31	674,31	674,31	674,31
Desvio padrão	146,45	146,45	146,45	146,45
Elementos	4	4	4	4
NÃO HÁ ELEMENTOS DISCREPANTES				

VI.4.7. Cálculos da Avaliação

Avaliação				
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêizado (R\$/m²)	Vu (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
Paradigma				
Avaliando	357,00	963,30	963,30	343.897,86
Pesquisados				
1	650,00	963,30	824,17	535.709,97
3	400,00	963,30	1.384,23	553.690,77
4	400,00	963,30	1.432,57	573.027,50
5	400,00	963,30	1.913,63	765.451,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44 , sob o número WJAB23700920830 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

VI.4.8. Expressão e valor

Avaliação				
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeizado (R\$/m²)	Vu (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
Paradigma				
Avaliando	357,00	963,30	963,30	343.897,86

Será o resultado da aplicação do unitário básico retrocitado sobre a área de 357,00 m2, já devidamente tratado, ou seja:

$$VT = Vu \times AT$$

Onde AT = área do terreno: 357,00 m2

$$VT = R\$ 343.897,86$$

Ou em números redondos:

VT = R\$ 345.000,00
 (Trezentos e quarenta e cinco mil reais)
 Para abril de 2023

VI.4.9. Cálculo do Valor do Imóvel

Será a soma do valor do terreno (VT), apresentado na página 48 e do valor das benfeitorias (VB), apresentado na página 42

$$VI = VT + VB$$

$$VT = R\$ 345.000,00$$

$$VB = R\$ 460.000,00$$

Portanto o valor do imóvel é:

$$VI = R\$ 345.000,00 + R\$ 460.000,00$$

$$VI = R\$ 805.000,00$$

VI = R\$ 805.000,00
(Oitocentos e cinco mil reais)
Para abril de 2023

Cumprе destacar que, de acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011)”, valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mais sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”

VI.4.10. Determinação da precisão da avaliação

Parcela	Valor (R\$)
Terreno	343.897,86
TOTAL	343.897,86
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	963,30
DP da Amostra	146,45
Elementos Usados	4,00
Graus de liberdade	3,00
Amplitude Total	239,84
Amplitude (%)	24,9%
Grau de Precisão	II

O intervalo de Confiança é dado pela expressão:

$$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$$

onde:

mx Valor unitário básico

$t_{n-1, \alpha/2}$ Ordenada de distribuição de Student, com $(n - 1)$ graus de liberdade

$n = y$ Números de elementos

α 20%

σ Desvio padrão

No caso, temos:

mx R\$2.395,98

$$t_{n-1, \alpha/2} = 1,638$$

$$n = y = 4$$

α 20%

$$\sigma = 146,45$$

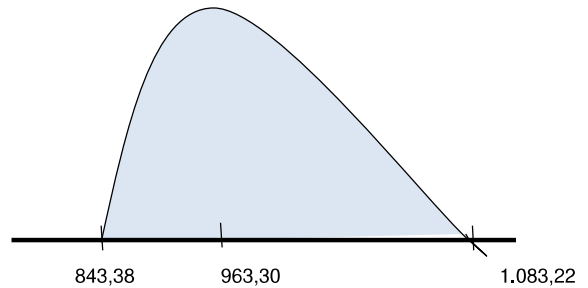
$$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$$

$$e = 119,92$$

$$e = 12,45\%$$

Relativamente à média saneada (valor central) :

$$\text{Amplitude} = 24,90\%$$



Como a amplitude é inferior à 30%, a avaliação, quanto à precisão, enquadra-se no GR II

FLAVIO ZARATIN SOARES

ENGENHEIRO CIVIL

Segue tabela de T Student

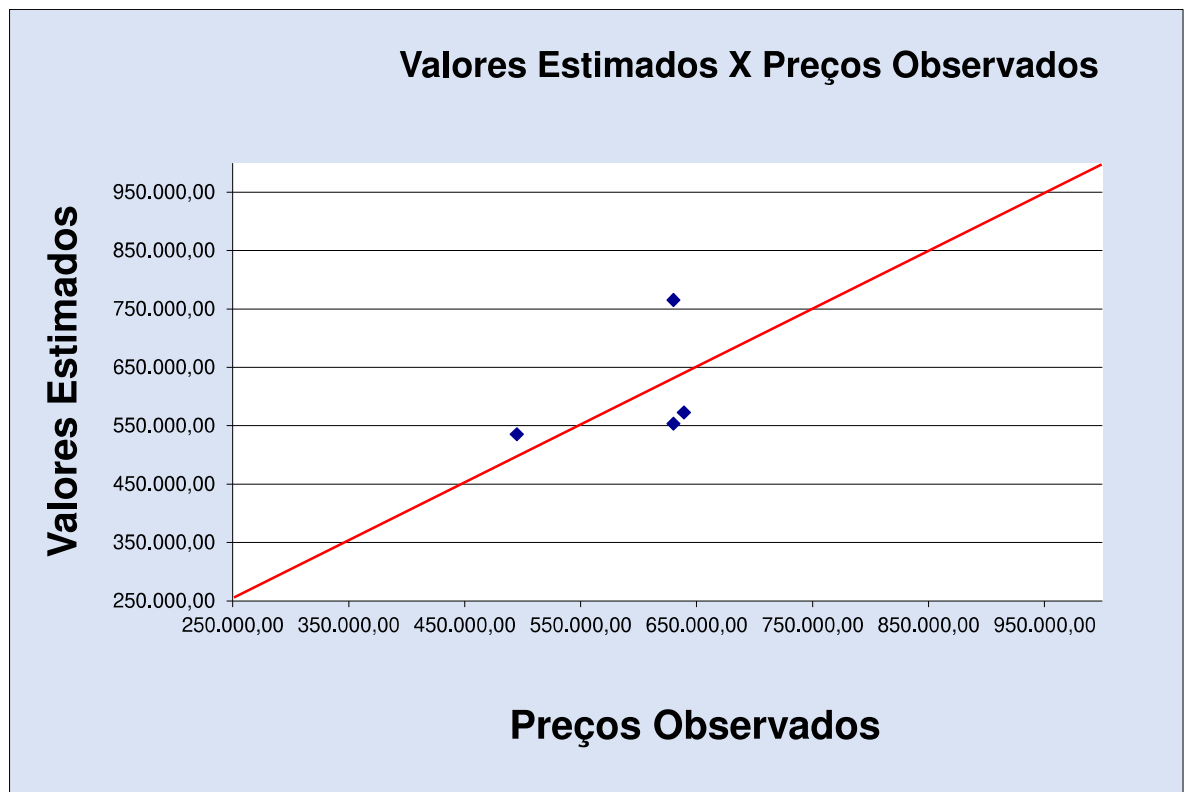
Distribuição t

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	2,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44 , sob o número WJAB23700920830 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

VI.4.11. Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados

Verifica-se uma distribuição concentrada próxima a região central, validando a pesquisa realizada.



VI.4.11 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

VI.4.11.1 – GRAU DE PRECISÃO:

Conforme consta na página 50 do presente trabalho, a avaliação atingiu o **Grau II de precisão**

VI.4.11.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

O presente parecer técnico atingiu o **Grau III de fundamentação**.

VI.4.12 - ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Elemento 01

Endereço: Rua José Pereira Barreto, n.º 326, Jardim Clímax, São Paulo, SP

Área: 650,00 m2

Testada: 20 metros

Valor: R\$ 550.000,00

Fonte: Kavaleski Imóveis – Fone: (11) 2182-4800 / (11) 95630-7533



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44, sob o número WJAB23700920830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

Elemento 02

Endereço: Rua Santa Rita D'Oeste, n.º 138, Vila do Encontro, São Paulo, SP

Área: 400,00 m2

Testada: 8 metros

Valor: R\$ 650.000,00

Fonte: Nova São Paulo – Fone: (11) 2198-4970 / (11) 96844-5952



Elemento 03

Endereço: Rua Eduardo Valim, n.º 35 , Jardim Botucatu, São Paulo, SP

Área: 400,00 m²

Testada: 10 metros

Valor: R\$ 700.000,00

Fonte: Imobiliária Marcelo Kavaleski – Fone: (11) 2337-3646 / (11) 98242-8704



Elemento 04

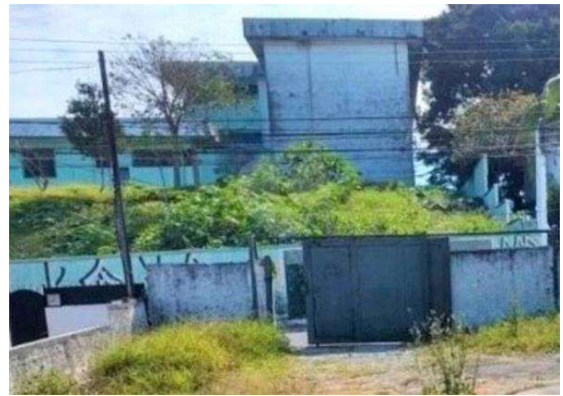
Endereço: Rua Paulo de Moraes, n.º 688 , Vila Moraes, São Paulo, SP

Área: 400,00 m2

Testada: 10 metros

Valor: R\$ 710.000,00

Fonte: Lopes Condessa – Fone: (11) 2337-3646 / (11) 98242-8704



Elemento 05

Endereço: Rua Manoel Carneiro Silva, n.º 157, Bosque da Saúde, São Paulo, SP

Área: 360,00 m2

Testada: 10 metros

Valor: R\$ 700.000,00

Fonte: Viva Real – Fone: (11) 5073-3838 / (11) 99988-5636



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44 , sob o número WJAB23700920830 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

VII – AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:

VII.1 – CRITÉRIOS:

O presente trabalho de avaliação obedece, como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR – 14.653 (parte 2) de 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

VII.2 – METODOLOGIA:

Nas avaliações de imóveis existem, fundamentalmente, 04 (quatro) métodos básicos de avaliação, agrupados em:

- **Direto ou Comparativo;**
- **Indiretos: de Custo, da Renda e Involutivo.**

O método comparativo de dados de mercado ou método direto é aquele que define o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em método básico.

Os métodos indiretos são aqueles que definem o valor através de processos de cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares, quais sejam:

Método de custo: *a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução à época da avaliação; das benfeitorias e fator de comercialização, cujo fator de comercialização é levado em conta dependendo da conjuntura de mercado na época da avaliação.*

Este último, para avaliações de nível de rigor expedito e normal, poderá ser englobado ao custo de reprodução das benfeitorias representando valores de venda.

Método da renda: o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista,

tendo como aspectos fundamentais a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada, que devem ser expressamente justificadas pelo avaliador.

Método involutivo: o valor do terreno é definido pelo estudo de viabilidade técnico-econômica, alicerçado no seu melhor aproveitamento, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do mesmo e às condições de mercado.

Para a aplicação deste método, exige-se que o imóvel avaliando esteja inserido em zona de tendência mercadológica com empreendimentos semelhantes ao concebido, além de permitido seu uso e ocupação e que as unidades admitidas no modelo sejam absorvidas pelo mercado no prazo pré-estabelecido.

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização do método direto mais recomendável, a saber, o **Comparativo de Dados de Mercado**.

De acordo com as informações extraídas, foi possível obter o nível de rigor desta avaliação que, segundo as normas de avaliações retro mencionadas, define-se como **Avaliação de Precisão Nível III (máximo)**.

VII.3 – CÁLCULO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL:

VII. 3.1. Valor Unitário Básico

O valor unitário básico foi obtido a partir da Pesquisa de Valor Unitário considerando conforme já dito, 06 (seis) elementos comparativos, todos localizados na mesma região sócio econômica e com características similares, resultou em:

$$q = \text{R\$ } 22,40/\text{m}^2/\text{mês}$$

(vinte e dois reais e quarenta centavos)

Para abril de 2023

VII.3.2. Homogeneização dos elementos comparativos

Cálculo dos Valores das Construções													
Elemento	Tipo (Padrão)	Coefficiente	Vida Util (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área Térreo	Área homo. (m²)
AVALIANDO	CASA ECONÔMICO	0,786	70	20%	53	75,7%	C - REGULAR	2,52%	0,335	0,327	0,4612	507,00	507,00
1	CASA ECONÔMICO	0,786	70	20%	40	57,1%	D - ENTRE REG. E REP. SIMP.	8,09%	0,551	0,506	0,6051	25,00	25,00
2	CASA ECONÔMICO	0,786	70	20%	40	57,1%	C - REGULAR	2,52%	0,551	0,537	0,6297	40,00	40,00
3	CASA ECONÔMICO	0,786	70	20%	20	28,6%	C - REGULAR	2,52%	0,816	0,795	0,8363	32,00	32,00
4	CASA ECONÔMICO	0,786	70	20%	30	42,9%	D - ENTRE REG. E REP. SIMP.	8,09%	0,694	0,638	0,7103	25,00	25,00
5	CASA SIMPLES	1,056	70	20%	20	28,6%	B - ENTRE NOVA E REG	0,32%	0,816	0,813	0,8507	45,00	45,00
6	CASA ECONÔMICO	0,786	70	20%	20	28,6%	C - REGULAR	2,52%	0,816	0,795	0,8363	40,00	40,00

VII.3.3. Validação dos fatores

Validação dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		TRANSPosição		OBSOLESCÊNCIA		PADRÃO	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)
Paradigma							
1	23,77	0,43	23,34	-4,66	28,43	0,00	23,77
2	14,98	0,76	14,22	-3,28	18,26	0,00	14,98
3	19,75	3,93	15,82	-7,24	26,99	0,00	19,75
4	20,99	-0,13	21,13	-6,87	27,87	0,00	20,99
5	13,58	0,75	12,83	-6,05	19,63	-3,38	16,96
6	13,22	0,01	13,21	-6,04	19,26	0,00	13,22
Média	17,72		16,76		23,41		18,28
Desvio Padrão	4,39		4,42		4,82		3,60
CV	24,8%		26,4%		20,6%		19,7%

Validação dos fatores					
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		20,8%			
Transposição	Obrigatório	● 20,6%	● 26,4%	●	Usar
Obsolescência	Obrigatório	◆ 26,4%	◆ 20,6%	●	Não usar
Padrão	Obrigatório	◆ 24,4%	◆ 19,7%	●	Não usar
Todos		24,8%			

Como a validação dos fatores não passou nos quesitos obsolescência e padrão, passamos a tratar nova homogeneização excluindo estes quesitos.

VII.3.4. Homogeneização dos elementos comparativos após validação

Homogeneização dos valores										
Elemento	Valor	Fator Oferta	Área Útil (m²)- Ponderada	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
					Fator Transposição					
					IF	Ft	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)		
Paradigma			507,78		817,00					
1	700,00	1,0	25,00	28,00	777,00	1,0154	0,43	28,43	28,43	1,0154
2	700,00	1,0	40,00	17,50	714,00	1,0433	0,76	18,26	18,26	1,0433
3	820,00	0,9	32,00	23,06	521,00	1,1704	3,93	26,99	26,99	1,1704
4	700,00	1,0	25,00	28,00	830,00	0,9953	-0,13	27,87	27,87	0,9953
5	850,00	1,0	45,00	18,89	722,00	1,0395	0,75	19,63	19,63	1,0395
6	770,00	1,0	40,00	19,25	815,00	1,0007	0,01	19,26	19,26	1,0007
Média				22,45				23,41	23,41	
DP				4,68				4,82	4,82	
CV				20,8%				20,6%	20,6%	

Validação dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		TRANSPOSIÇÃO		OBSOLESCÊNCIA		PADRÃO	
		V1 Variação (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	V3 Variação (R\$/m²)	Vu(-3) (R\$/m²)
Paradigma							
1	28,43	0,43	28,00	0,00	28,43	0,00	28,43
2	18,26	0,76	17,50	0,00	18,26	0,00	18,26
3	26,99	3,93	23,06	0,00	26,99	0,00	26,99
4	27,87	-0,13	28,00	0,00	27,87	0,00	27,87
5	19,63	0,75	18,89	0,00	19,63	0,00	19,63
6	19,26	0,01	19,25	0,00	19,26	0,00	19,26
Média	23,41		22,45		23,41		23,41
Desvio Padrão	4,82		4,68		4,82		4,82
CV	20,6%		20,8%		20,6%		20,6%

Validação dos fatores						
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado		
		Isolado	Ausente			
Nenhum		20,8%				
Transposição	Obrigatório	● 20,6%	● 20,8%	●		Usar
Obsolescência	Obrigatório	● 0,0%	● 20,6%	●		Usar
Padrão	Obrigatório	● 0,0%	● 20,6%	●		Usar
Todos			20,6%			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44 , sob o número WJAB23700920830 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

VII.3.4. Saneamento da amostra

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)			
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1	28,43	-	-	-
2	18,26	18,26	18,26	18,26
3	26,99	26,99	26,99	26,99
4	27,87	27,87	27,87	27,87
5	19,63	19,63	19,63	19,63
6	19,26	19,26	19,26	19,26
Média	23,41	22,40	22,40	22,40
Média + 30%	30,43	29,12	29,12	29,12
Média - 30%	16,39	15,68	15,68	15,68
Desvio padrão	4,82	4,63	4,63	4,63
Elementos	6	5	5	5
DESCARTADOS OS ELEMENTOS DISCREPANTES				

VII.3.5. Cálculos da Avaliação

Avaliação								
Elemento	Área Útil (m²)	Valor unitário Homogead o (R\$/m²)	1			Variação Final (R\$/m²)	Vu (R\$/m²)	Valor (R\$)
			Fator Localização					
			Índice Fiscal	FI	Variação (%)			
Paradigma			817,00					
Avaliando	507,78	22,40	817,00	1,0000	0,00%	1,0000	22,40	11.376,08
Pesquisados								
1	25,00	22,40		1,0154	1,54%	0,9848	22,06	551,57
2	40,00	22,40		1,0433	4,33%	0,9585	21,47	858,97
3	32,00	22,40		1,1704	17,04%	0,8544	19,14	612,52
4	25,00	22,40		0,9953	-0,47%	1,0047	22,51	562,73
5	45,00	22,40		1,0395	3,95%	0,9620	21,55	969,88
6	40,00	22,40		1,0007	0,07%	0,9993	22,39	895,48

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44 , sob o número WJAB23700920830 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

VII.3.6. Expressão e valor

Avaliação								
Elemento	Área Útil (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			Variação Final (R\$/m²)	Vu (R\$/m²)	Valor (R\$)
			Fator Localização					
			Índice Fiscal	FI	Variação (%)			
Paradigma			817,00					
Avaliando	507,78	22,40	817,00	1,0000	0,00%	1,0000	22,40	11.376,08

Será o resultado da aplicação do unitário básico retrocitado sobre a área útil ponderada de 507,78 m2, já devidamente tratado, ou seja:

$$VL = Vu \times Aup$$

Onde Aup = área útil: 507,78 m2

$$VL = R\$ 11.376,08$$

Ou em números redondos:

VL = R\$ 11.400,00/mês
 (Onze mil e quatrocentos reais por mês)
 Para abril de 2023

VII.3.7. Determinação da precisão da avaliação

Parcela	Valor (R\$/mês)
Avaliando	11.376,08
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	23,41
DP da Amostra	4,82
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	6,60
Amplitude (%)	28,2%
Grau de Precisão	II

O intervalo de Confiança é dado pela expressão:

$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$, onde:

mx Valor unitário básico

$t_{n-1, \alpha/2}$ Ordenada de distribuição de Student, com (n - 1) graus de liberdade

n = y Números de elementos

α 20%

σ Desvio padrão

No caso, temos:

mx R\$2.395,98

$t_{n-1, \alpha/2} = 1,533$

n = y = 5

α 20%

σ = 4,82

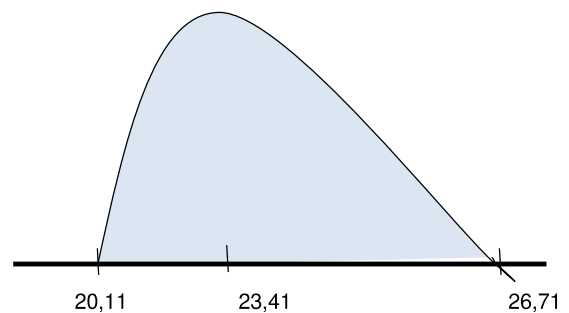
$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$

e = 3,30

e = 14,10%

Relativamente à média saneada (valor central) :

Amplitude = 28,21%



Como a amplitude é inferior à 30%, a avaliação, quanto à precisão, enquadra-se na II

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44, sob o número WJAB23700920830. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

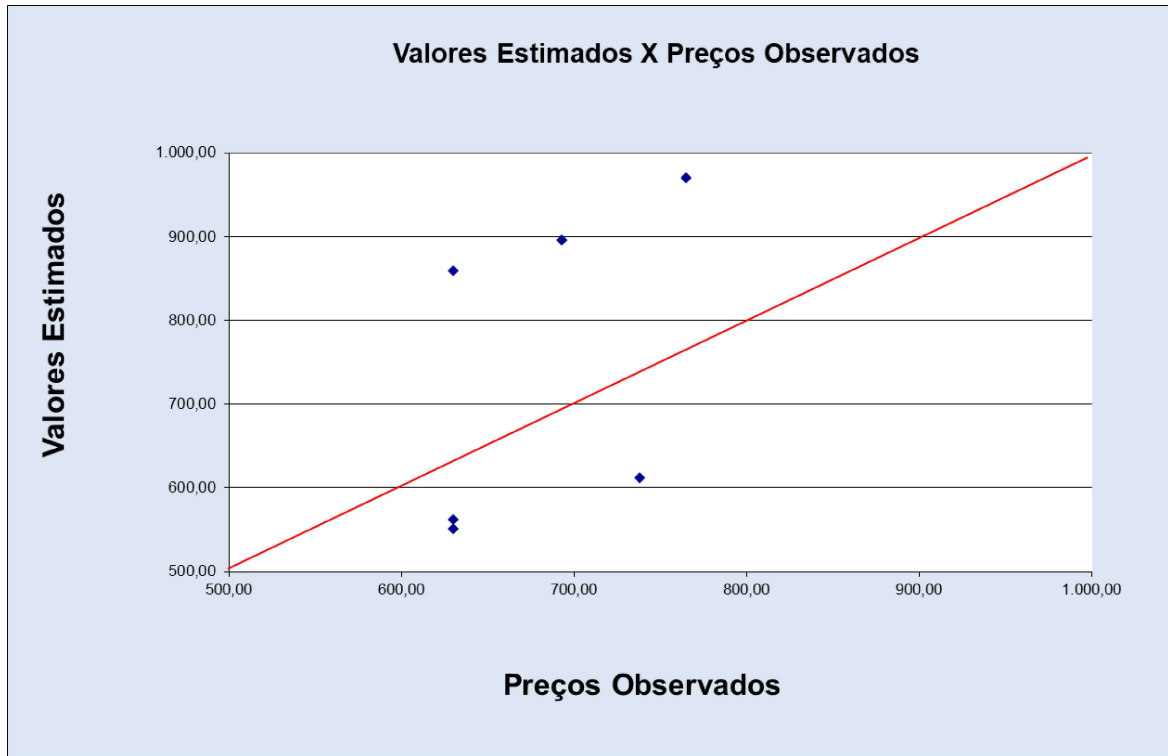
Segue tabela de T Student

Distribuição t

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44 , sob o número WJAB23700920830 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

VII.3.8. Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados



VII.3.9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

VII.3.9.1 – GRAU DE PRECISÃO:

Conforme consta na página 64 do presente trabalho, a avaliação atingiu o **Grau II de precisão**.

VII.3.9.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

O presente parecer técnico atingiu o **Grau III de fundamentação**.

VII.3.10 - ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Elemento 01

Endereço: Rua Professor Artur Santana, n.º 142, Jardim Maria Estela, São Paulo, SP

IF: 777,00

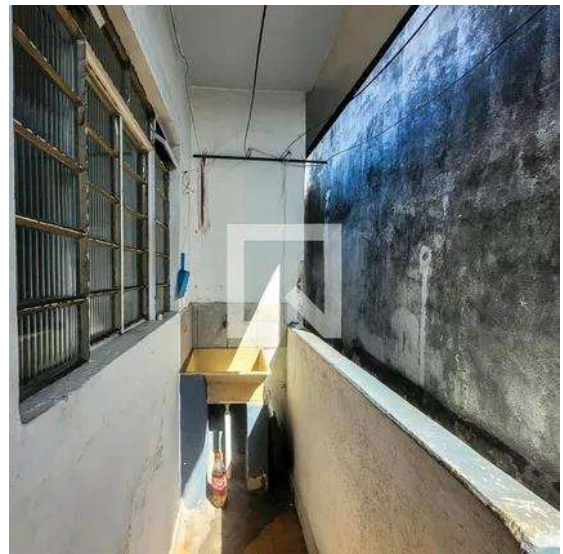
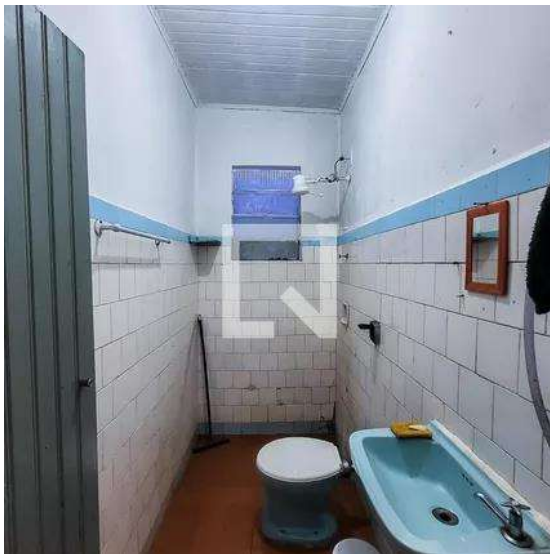
Área: 25,00 m²

Idade: 40 anos

Padrão: Casa Econômica

Valor do aluguel: R\$ 700,00/mês

Fonte: Quinto Andar



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIO ZARATIN SOARES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2023 às 19:44, sob o número WJAB23700920830. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0004006-46.2020.8.26.0003 e código 1339176E.

Elemento 02

Endereço: Rua Manuel José Rodrigues, n.º 135 - Sacomã, São Paulo, SP

IF: 714,00

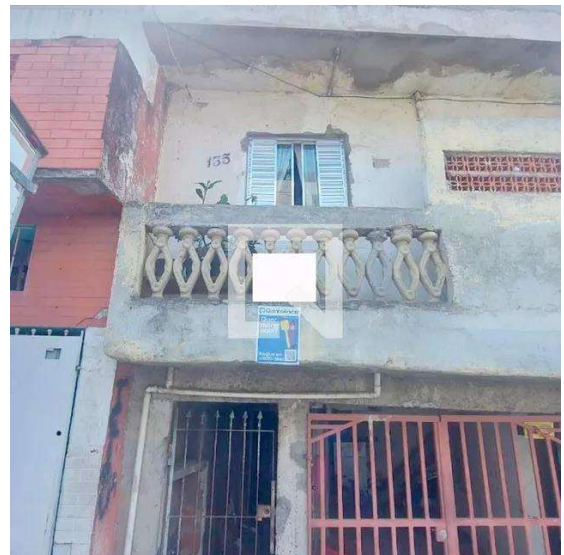
Área: 40,00 m²

Idade: 40 anos

Padrão: Casa Econômica

Valor do aluguel: R\$ 700,00/mês

Fonte: Quinto Andar



Elemento 03

Endereço: Rua Buturuna, Jardim Botucatu, São Paulo, SP

IF: 521,00

Área: 32,00 m2

Idade: 10 anos

Padrão: Casa Econômica

Valor do aluguel: R\$ 820,00/mês

Fonte: Quinto Andar



Elemento 04

Endereço: Praça Professor Jaime Poggi, n.º 14, Jardim Maria Estela, São Paulo, SP

IF: 830,00

Área: 25,00 m2

Idade: 30 anos

Padrão: Casa Econômica

Valor do aluguel: R\$ 700,00/mês

Fonte: Quinto Andar



Elemento 05

Endereço: Rua Estevam Pedroso, n.º 104, Jardim Clímax, São Paulo, SP

IF: 722,00

Área: 45,00 m²

Idade: 20 anos

Padrão: Casa Econômica

Valor do aluguel: R\$ 850,00/mês

Fonte: JG Imóveis – (11) 2946-0211 / (11) 94149-6284



Elemento 06

Endereço: Rua Professor Thomaz de Aquino, n.º 278, Jardim Maria Emília, São Paulo, SP

IF: 815,00

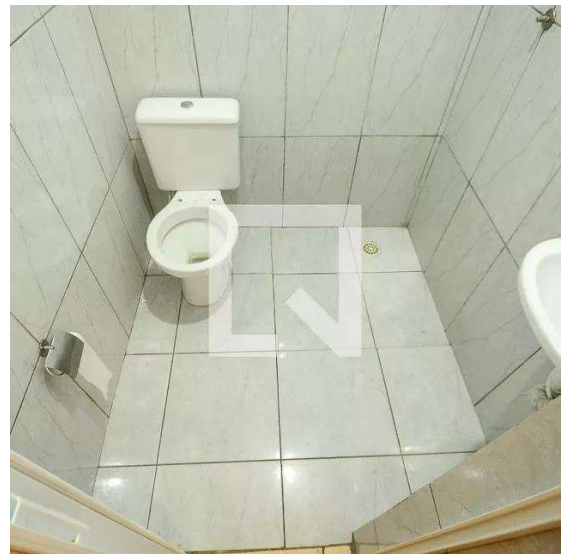
Área: 40,00 m²

Idade: 20 anos

Padrão: Casa Econômica

Valor do aluguel: R\$ 770,00/mês

Fonte: Quinto Andar



VIII - CONCLUSÃO:

Pelo que ficou exposto no presente laudo na página 49, o valor avaliatório do Imóvel objeto da matrícula 114.906 do 14º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, constante de terreno e suas respectivas benfeitorias, situado na Rua Eugênio Egas, n.º 226, no Bairro São João Clímaco, Jardim Maria Estela (Jardim Clímax), 2ª Subdivisão Urbana, no 21º Subdistrito – Saúde, corresponde à:

VALOR DE MERCADO ATUAL DO IMÓVEL**VI = R\$ 805.000,00**

(Oitocentos e cinco mil reais)

Para abril de 2023

Da mesma forma, conforme exposto na página 63, o valor locativo do Imóvel objeto da matrícula 114.906 do 14º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, constante de terreno e suas respectivas benfeitorias, situado na Rua Eugênio Egas, n.º 226, no Bairro São João Clímaco, Jardim Maria Estela (Jardim Clímax), 2ª Subdivisão Urbana, no 21º Subdistrito – Saúde, corresponde à:

VALOR LOCATIVO ATUAL DO IMÓVEL**VL = R\$ 11.400,00/mês**

(Onze mil e quatrocentos reais por mês)

Para abril de 2023

IX. ENCERRAMENTO

Este laudo técnico é composto por 74 (setenta e quatro) folhas digitadas de um lado só e encerra a análise documental e da vistoria promovida no dia 08 de dezembro de 2022.

São Paulo, 03 de abril de 2023.



Eng.º Flavio Zaratín Soares
CREA 5060572228/D