

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III –
JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO Nº 1011194-05.2022.8.26.0003

FABIO FERREIRA DE MELLO,
Engenheiro Civil, Perito Judicial, tendo sido honrado com a nomeação nos autos à fl. 218 da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES** requerida pelo **CONDOMÍNIO CONJUNTO SANTA CRUZ** em face de **PERCILHA APARECIDA GOTO E SETSUO GOTO**, vem, após estudos circunstanciados do problema, vistorias, diligências e pesquisas atinentes aos autos, apresentar mui respeitosamente a **Vossa Excelência**, suas conclusões consubstanciadas no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO.....	5
3. VISTORIA.....	6
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	23
5. CONCLUSÃO.....	28
6. RELAÇÃO DE ANEXOS.....	30
7. ENCERRAMENTO.....	31

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do apartamento nº 02 do Conjunto Santa Cruz, situado à Rua Agostinho Asquini, nº 95, antiga Rua G nº 05, no bairro da Vila Mariana, no 21º Subdistrito da Saúde da Capital de São Paulo – SP.

O imóvel acima descrito e de matrícula nº 108.086 do 14º Cartório do Registro de Imóveis da Capital – SP foi penhorado conforme Certidão de fls. 230/231, tendo em vista a garantia de dívida de condomínio contraída e não paga.

Requerida a avaliação, **Vossa Excelência** nomeou o signatário para tão honroso mister à fl. 218 dos autos.

Admite-se que os elementos constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que as informações prestadas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

O avaliador inspecionou o imóvel referido neste Laudo, não possuindo nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida no mesmo, e não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação.

Não foram efetuadas investigações referentes a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não ser objetivo desta avaliação.

A vistoria no imóvel objeto da avaliação foi realizada na data de 12/07/2024, sexta-feira, das 09h30 às 10h00, tendo as partes intimadas previamente da data e da hora da vistoria, conforme a petição de folhas 244/245, publicada em 26/06/2024 à fl. 248, e contou com a participação do auxiliar deste signatário - Eng° Ivo Arnaldo Valentini, do Dr. Reges Silva Rosa - Advogado do Exequente, da Sra. Mônica de Sá Machado do Lago - Síndica desde 2018 e do Sr. José Ribeiro da Silva - Chaveiro, que nos franqueou o acesso à unidade (uma única cópia da chave da fechadura da marca Aliança ficou para a síndica Mônica).

Ausente o Oficial de Justiça, conforme Certidão de fl. 252, e de qualquer representante da parte Executada.

As partes deixaram de indicar Assistentes Técnicos nos autos, tampouco formularam quesitos.

2.0 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- **NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.**
- **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP – 2011.**
- **Índice – Unidades Padronizadas – 2.019, Estudo procedido pela Comissão de Peritos do IBAPE/SP.**



Figura 02: Vista de satélite do Conjunto Santa Cruz, composto por edificações de uso misto – comercial e residencial – fonte Google Earth.

Tratava-se de um complexo residencial composto por 8 ruas – Rua Carlos Gerolamo Mônico, Rua Altino Rosa de Moraes, Rua Guilherme Soncini, Rua João Baptistussi, Rua Rui Pinheiro Brisolla, Rua Agostinho Asquini, Rua Benedito Caim e Rua José Braz de Queiroz (antigas Ruas B, C, D, E, F, G, H e I), e por 47 blocos de 3 pavimentos cada (térreo + dois superiores), 282 unidades ao todo, sem elevador, sem garagem, erigido em 1966 (58 anos); prédios com as fachadas revestidas por pintura e cobertura de telhas sobre estrutura de madeira; condomínio fechado por portão metálico no encontro da Rua Carlos Gerolamo Mônico (principal) com a Rua Santa Cruz, com portaria de controle de acesso, mas com a entrada livre, pois dentro do próprio complexo havia 03 (três) centros de Saúde Pública – UBS Santa Cruz (Unidade Básica de Saúde), NGA Santa Cruz (Núcleo de Gestão Assistencial) e o Centro Médico Bosque da Saúde, além da EMEI Santa

Cruz (Escola Municipal de Ensino Infantil); índice fiscal de R\$ 3.191,00/m² (IPTU 2024); unidades de tipo-padrão de 80 a 100 m² de área privativa, com 3 dormitórios, 1 banheiro comum, 1 banheiro na área de serviço, sem vaga (estacionamento em qualquer rua), sem área de lazer.

Contava com jardim ao redor dos blocos e das calçadas de pedestres. Regular o estado geral de conservação do condomínio. Padrão Construtivo: **“Residencial - Apartamento - Padrão Simples - Sem elevador”**, de acordo com o estudo **“Índice - Unidades Padronizadas”** publicado pelo **IBAPE-SP:2019**.

A região é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como: rede de água, esgoto, eletricidade, gás encanado, telefonia, tv a cabo, galeria de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação. Está localizado à aproximadamente 800 metros da Estação de Metrô Santos-Imigrantes (Linha 2 Verde) e 1,0 km da Estação Chácara Klabin (Linha 2 Verde 5 Lilás do Metrô), tendo como vias de acesso principais a Rua Santa Cruz, a Rua Domingos de Moraes, a Rua Vergueiro e a Av. Dr. Ricardo Jafet. Possui boa variedade de comércios de apoio, como padarias, farmácias, academias de ginástica, supermercados e restaurantes, além dos Hospitais Santa Cruz e Maternidade Sepaco.

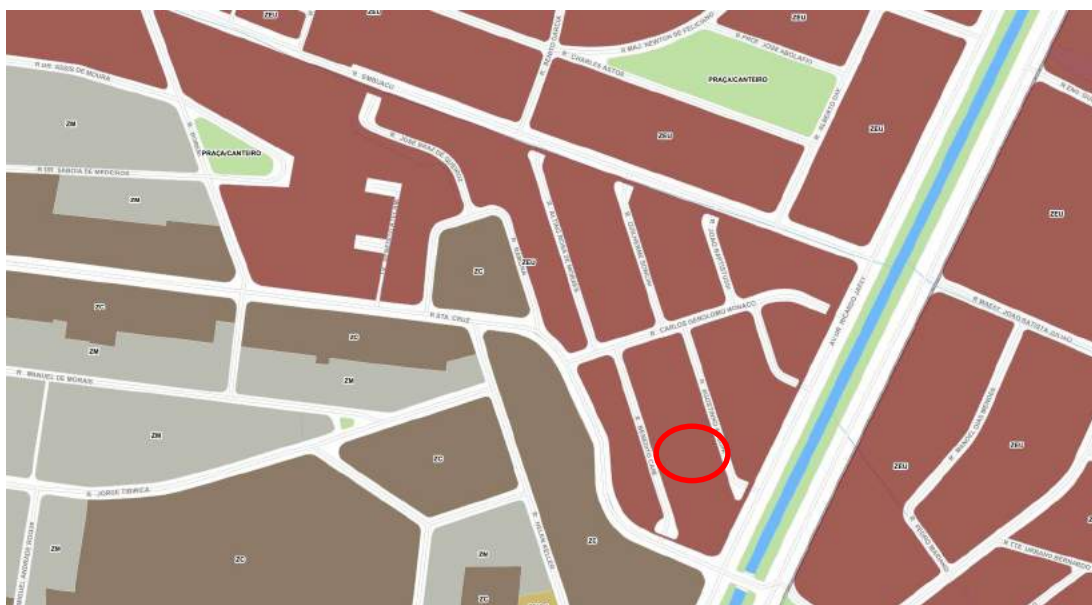


Figura 04: Mapa do zoneamento local – fonte GeoSampa.

3.2 – UNIDADE AVALIANDA

Conforme a matrícula de fls. 233/235, o apartamento em litígio contava com **88,94 m²** de área privativa e 13,06 m² de área comum, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,311254%.

Encontrava-se inabitada há cerca de 04 anos, com muito pó/sujidades. Internamente contava com: sala, cozinha, área de serviço com 1 banheiro de empregada, 3 dormitórios e 1 banheiro comum. Pé-direito de 2,90 metros.

Os principais acabamentos eram: piso laminado desgastado e com depressões na sala e nos quartos, necessitando de troca; esquadrias de ferro oxidadas; portas de madeira lascadas; armários

antigos de madeira, necessitando de manutenção básica e/ou troca para atualização; pintura geral das paredes e do teto manchadas; peças cerâmicas do banheiro necessitando de limpeza, com diversos furos, necessitando de troca; piso cerâmico da área de serviço quebrado, necessitando de substituição geral; diversos vitrôs quebrados; quadro de distribuição de força e luz interno (QDFL) antigo, de madeira, havendo a troca de disjuntores, mas com a mescla de cabos novos e antigos / originais (fio rígido), necessitando de revisão.

De um modo geral, o apartamento demandava reforma geral a título civil (troca de piso de todos os cômodos, principalmente das áreas molhadas e pintura de paredes, de teto, de portas e das esquadrias das janelas), elétrica (atualização do quadro elétrico e do padrão de tomadas e de interruptores) e hidráulica (acessórios obsoletos).

O Estado de Conservação pode ser considerado como: “F” – “Necessitando de reparos simples a importantes”, baseado no estudo “Índice – Unidades Padronizadas” publicado pelo IBAPE–SP:2019, diante da necessidade de reforma geral do imóvel para se ter condições adequadas de habitação (instalação de novos pisos, repintura geral e revisão elétrica e hidráulica).

3.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 01: Vista da fachada do bloco G sito à Rua Agostinho Asquini, numeral 95.



FOTO 02/03: Outras vistas externas do bloco G.



Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA N°0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



FOTO 04: Entrada do bloco G.



FOTO 05: Identificação do apartamento avaliando.



FOTO 06: Chaveiro José Ribeiro liberando a porta do apartamento.



FOTO 07/08: Porta liberada.



FOTO 09: Sala.

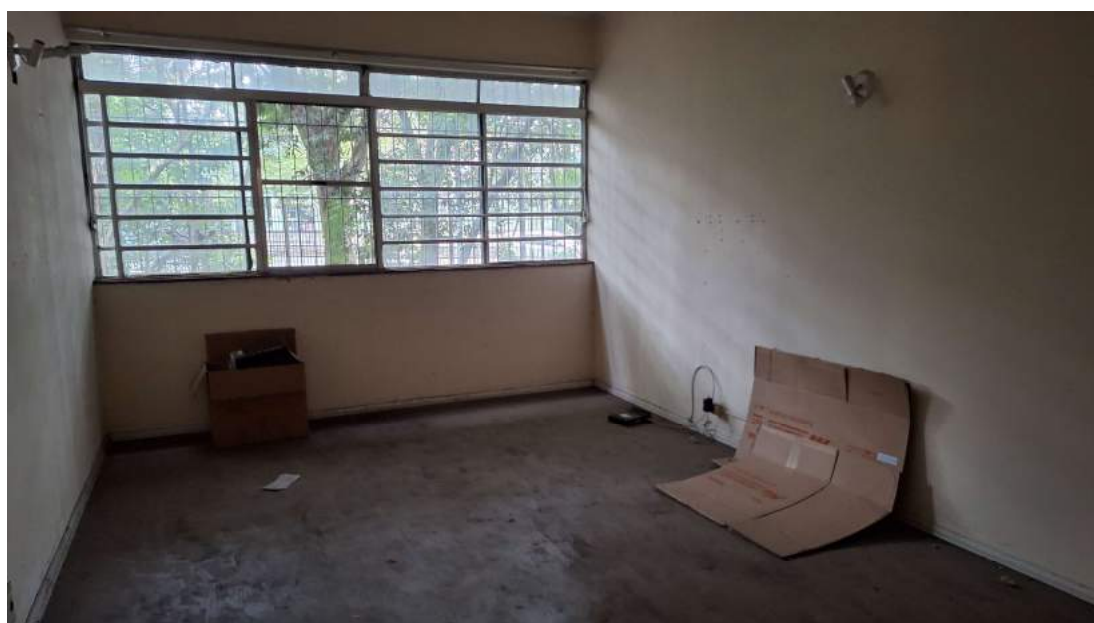


FOTO 10: Corredor de circulação entre os quartos.



FOTO 11/12: Dormitório 1.





FOTO 13/14: Dormitório 2.



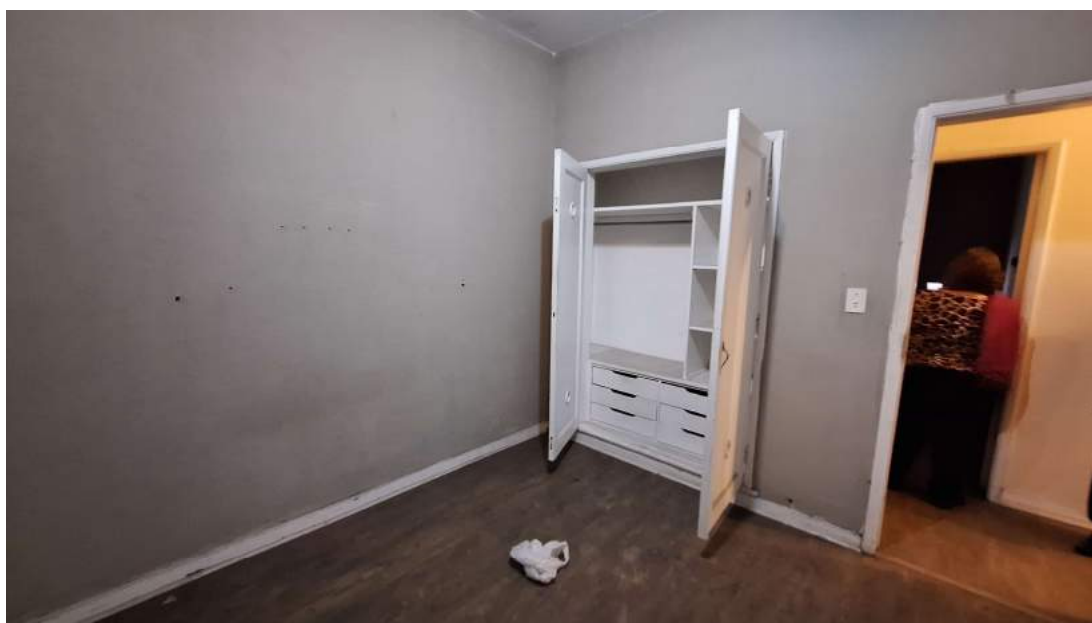


FOTO 15/16: Dormitório 3.





FOTO 17/18: Banheiro.



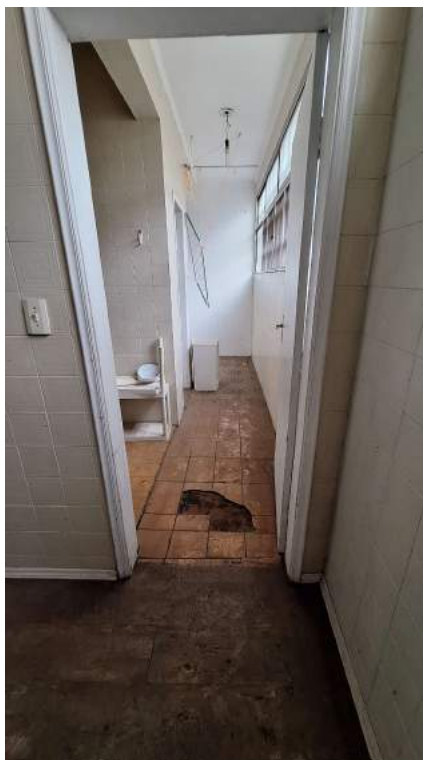
FOTO 19/20: Cozinha.



FOTO 21: Quadro elétrico.



FOTO 22/25: Área de serviço.





4.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – Diagnóstico do Mercado

4.1.1 – **Desempenho:** o mercado imobiliário se encontra em fase de desaceleração em função do atual cenário de aumento da inflação nacional e internacional, e consequente dificuldade das famílias para financiamento imobiliário.

4.1.2 – **Absorção:** lenta, devido a idade avançada do imóvel e a tendência de novos empreendimentos residenciais na região.

4.1.3 – **Quantidade de ofertas:** mediano.

4.1.4 – **Nível de demanda:** baixo em face ao obsoletismo do condomínio em comparação ao entorno em expansão imobiliária, cuja tendência é de novos condomínios residenciais verticais com lazer completo e melhor segurança.

4.2 – Metodologia

4.2.1. Levando-se em conta a natureza do bem avaliando, finalidade da avaliação, disponibilidade, qualidade e quantidade de elementos amostrais colhidos no mercado, o método avaliatório a ser empregado na determinação do valor de mercado do imóvel será o **comparativo direto de dados de mercado**. Este método consiste em determinar o valor de um

imóvel através da comparação de dados obtidos junto ao mercado, de ofertas e/ou transações de imóveis com características e localização similares ao avaliando. A técnica utilizada para o tratamento dos elementos amostrais obtidos será o **método de tratamento de fatores (item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2)**, com a ponderação de suas características através de fatores de homogeneização e posterior saneamento da amostra, apurando a média que permita obter o intervalo de confiança e a melhor estimativa para o valor de venda do imóvel em questão.

4.2.2. A pesquisa de mercado feita para a elaboração dos cálculos contemplou um total de 09 (nove) elementos, todos coletados no mês de julho de 2024, no próprio Complexo Residencial Santa Cruz.

4.2.3. Os resultados da pesquisa estão compilados no **ANEXO 01**, onde se apresenta a relação de todos os imóveis considerados, indicando-se número do elemento amostral, endereço, preço de venda, área privativa, padrão construtivo, estado de conservação, além da fonte de informação de cada um.

4.3 – Critérios de Homogeneização

4.3.1. Fator de oferta (Fo) – elasticidade dos negócios: para preços provenientes de oferta, conforme o item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:2011, deve-se aplicar um desconto de 10%

sobre o preço original pedido. Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

4.3.2. Fator de localização (Floc): como todas as amostras foram coletadas no próprio complexo Santa Cruz, não houve a necessidade da aplicação da transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, sendo considerado igual a 1,00.

4.3.3. Fator de padrão construtivo (Fpc): adequação do padrão construtivo dos elementos pesquisados em relação ao do imóvel avaliando, onde se adotou a classificação das tipologias e os coeficientes expressos no estudo “Índice de Unidades Padronizadas” publicado pelo IBAPE–SP:2019, de acordo com as especificações arquitetônicas, a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos.

4.3.4. Fator de obsolescência (Foc): adequação ao obsoleto e ao estado de conservação, calculado pela equação: $Foc = R + K \times (1 - R)$, sendo R o valor residual correspondente ao padrão da edificação e K o coeficiente de Ross–Heidecke, tendo no numerador o valor do Foc para o imóvel avaliando e no denominador o do elemento comparativo.

DADOS PARA O TRATAMENTO				
Elemento	Índice Fiscal	Índice referente à tipologia e padrão construtivo (IPc)	Obsolescência (Foc)	
	Localização		K	Foc
1	1,00	3,533	0,3229	0,4583
2	1,00	3,533	0,3229	0,4583
3	1,00	3,533	0,3229	0,4583

4	1,00	3,533	0,3229	0,4583
5	1,00	3,533	0,3229	0,4583
6	1,00	3,180	0,2212	0,3770
7	1,00	3,533	0,3044	0,4435
8	1,00	3,533	0,3229	0,4583
9	1,00	3,533	0,3229	0,4583
Avaliando	1,00	3,180	0,2212	0,3770

4.4 – Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

4.4.1. Com a obtenção das informações dos imóveis aptos para execução do método comparativo direto, elencou-se o preço por metro quadrado de cada um dos imóveis que compuseram o campo amostral multiplicado pelo fator de oferta, se aplicável a depender da condição ou modalidade, se oferta ou transação.

4.4.2. Feito isso, obteve-se o cálculo isolado dos fatores de homogeneização e em conjunto nas combinações possíveis entre diferentes fatores, sendo testadas as suas condições de serem homogeneizantes por meio da determinação do coeficiente de variação, que é o quociente entre o desvio padrão e a média. Vide o **Anexo 02 – Homogeneização**.

4.4.3. Posteriormente, escolheu-se a média aritmética determinada pelos fatores que melhor represente o comportamento de mercado, isto é, aquela cujo coeficiente de variação foi o menor calculado, considerando que quanto menor o coeficiente de variação, mais homogênea é a amostra, resultando

em uma amostra mais homogênea do que a original, antes da homogeneização.

4.4.4. Por fim, foram aplicados os critérios estatísticos de eliminação de dados discrepantes, por meio do Critério Excludente de Chauvenet, da Média (limite de 30% para mais e para menos da média calculada) e do Desvio Padrão (limite de 02 desvios para mais e para menos). Vide o **Anexo 03** – Saneamento.

4.5 – Especificação da Avaliação

4.5.1. Grau de Fundamentação: levando-se em consideração que foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado e a utilização do tratamento por fatores, em função da caracterização do imóvel avaliando, da coleta, quantidade e identificação de dados de mercado e do intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores, o grau de fundamentação atingido foi **II**. Vide o **ANEXO 04**.

4.5.2. Grau de Precisão: levando-se em consideração a utilização do tratamento por fatores, em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, o grau de precisão alcançado foi **III** ($\leq 30\%$). Vide o **ANEXO 04**.

5.0 – CONCLUSÃO

Com base nos resultados do ANEXO 02 – Homogeneização e ANEXO 03 – Saneamento, o valor médio atual de venda de mercado do imóvel avaliando será determinado através da multiplicação do valor unitário calculado e a sua área privativa:

$$VI = R\$ 5.824,28 / m^2 \times 88,94 m^2 = \underline{R\$ 518.011,46}$$

Compreendido dentro do campo de arbítrio de $\pm 15\%$ e do intervalo de confiança de 80%, entre o mínimo e o máximo de:

	Mínimo	Máximo
Intervalo de Confiança de 80%	R\$ 5.483,00 / m ² x 88,94 m ² = R\$ 487.658,02	R\$ 6.165,55 / m ² x 88,94 m ² = R\$ 548.364,01
Campo de Arbítrio $\pm 15\%$	R\$ 4.950,64 / m ² x 88,94 m ² = R\$ 440.309,92	R\$ 6.697,92 / m ² x 88,94 m ² = R\$ 595.713,00

Não havendo nenhum fator valorizante ou desvalorizante que possa ser justificado, adotar-se-á o valor médio atual de venda como o valor de mercado mais provável para o imóvel.

Após cálculos o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel avaliando, em números redondos e referenciado a julho de 2024:

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA N°0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

APARTAMENTO RESIDENCIAL DE N° 02 DO CONJUNTO
SANTA CRUZ, SITUADO À RUA AGOSTINHO ASQUINI, N°
95, ANTIGA RUA G N° 05, NO BAIRRO DA VILA MARIANA,
NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO – SP.

VI = R\$ 518.000,00
(quinhentos e dezoito mil reais)
data-base: julho/2024

6.0 – RELAÇÃO DE ANEXOS

1 – PESQUISA DE MERCADO

2 – HOMOGENEIZAÇÃO

3 – SANEAMENTO

4 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

7.0 – ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laudo de Avaliação**, o qual vai digitado em **31 (trinta e uma)** folhas deste papel timbrado.

Seguem, **04 ANEXOS** elucidativos.

São Paulo, 03 de agosto de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE CONFORME TARJA LATERAL

Engº Fabio Ferreira de Mello

CREA Nº060137165



ANEXO 01 - PESQUISA

Elemento	Endereço	Fonte de informação		Preço (P) (R\$)	Área primitiva (Ap) (m²)	Preço unitário (Pu) (R\$/m²)	Padrão construtivo (Pc)	Estado de conservação (Ec)	Principais acabamentos	Padrão de acabamento (Pa)	Idade construção (Anos)	Idade aparente (Anos)	Quartos	Banheiros	Vagas	Condição	Fator de oferta	Preço com fator de oferta (V)	Preço unitário com fator de oferta (Vu)
		Telefone	Contato																
1	Rua Afrânio Rosa de Miras	-	Contato: quintoandar@quintoandar.com.br	R\$ 610.000,00	85,00	R\$ 7.176,47	Simplex	Regular	Tacos de madeira na sala e nos quartos, armários embutidos na cozinha, cozinha estilo americana, armários de madeira nos quartos, banheiros com gabinetes e box.	Médio	58	45	3	2	1	Oferta	0,90	R\$ 549.000,00	R\$ 6.458,82
2	Rua Rui Pinheiro Brícola	-	Contato: quintoandar@quintoandar.com.br	R\$ 690.000,00	88,00	R\$ 7.840,91	Simplex	Regular	Piso laminado / vinílico na sala e nos quartos, cozinha azulejada e com armários planejados, armários simples nos quartos, banheiros com gabinetes e box.	Médio	58	45	3	2	1	Oferta	0,90	R\$ 621.000,00	R\$ 7.058,82
3	Rua Agostinho Aquino	-	Contato: quintoandar@quintoandar.com.br	R\$ 742.000,00	85,00	R\$ 8.729,41	Simplex	Regular	Piso laminado / vinílico na sala e nos quartos, cozinha azulejada e com armários planejados.	Médio	58	45	3	2	1	Oferta	0,90	R\$ 667.800,00	R\$ 7.856,47
4	Rua Benedito Cam	-	Contato: quintoandar@quintoandar.com.br	R\$ 780.000,00	87,00	R\$ 8.965,52	Simplex	Regular	Piso laminado / vinílico na sala e nos quartos, cozinha azulejada e com armários simples, mobília planejada simples.	Médio	58	45	3	2	1	Oferta	0,90	R\$ 702.000,00	R\$ 8.068,97
5	Rua João Baptista	-	Contato: quintoandar@quintoandar.com.br	R\$ 550.000,00	100,00	R\$ 5.500,00	Simplex	Regular	Piso laminado / vinílico na sala e nos quartos, armários de madeira nos quartos, cozinha com planejados simples.	Médio	58	45	3	2	1	Oferta	0,90	R\$ 495.000,00	R\$ 4.950,00
6	Rua José Braz de Queiroz	-	Contato: quintoandar@quintoandar.com.br	R\$ 630.000,00	85,00	R\$ 7.411,76	Simplex	Necessitando de reparos simples e importantes.	Tacos de madeira na sala e nos quartos, pintura de paredes manchada, revestimento do teto desbastado.	Baixo	58	45	3	2	1	Oferta	0,90	R\$ 567.300,00	R\$ 6.667,06
7	Rua José Braz de Queiroz	-	Contato: quintoandar@quintoandar.com.br	R\$ 630.000,00	97,00	R\$ 6.494,75	Simplex	Entre regular e necessitando de reparos simples	Tacos de madeira na sala e nos quartos, cozinha planejada, armários antigos nos armários e de madeira, gabinetes nos banheiros.	Médio	58	45	3	2	1	Oferta	0,90	R\$ 568.000,00	R\$ 5.752,58
8	Rua José Braz de Queiroz, 51 - JARDIM	-	Contato: quintoandar@quintoandar.com.br	R\$ 625.000,00	87,00	R\$ 7.183,91	Simplex	Regular	Apartamento reformado, ventidos em junho de 2024.	Médio	58	45	3	2	1	Tramitado	1,00	R\$ 625.000,00	R\$ 7.183,91
9	Rua Afrânio Rosa de Miras, 113 - JARDIM	-	Contato: quintoandar@quintoandar.com.br	R\$ 730.000,00	88,00	R\$ 8.295,45	Simplex	Regular	Apartamento reformado, ventidos em abril de 2024.	Médio	58	45	3	2	1	Tramitado	1,00	R\$ 730.000,00	R\$ 8.295,45
Subtotal:	Rua Agostinho Aquino, 98 - JARDIM	-	-	88,94	-	-	Simplex	Necessitando de reparos simples e importantes.	Piso laminado desgalhado na sala e nos quartos, armários desgalhados necessitando de troca, definição das áreas, mobília necessitando de troca.	Baixo	58	45	3	2	1	-	-	-	-

ANEXO 01 - PESQUISA

ELEMENTO	1	
----------	---	--

R\$ 610.000
Parcelas a partir de R\$ 5.343

Agendar visita Recabar contato em breve

38 Fotos Video Mapa

Rua Altino Rosa de Moraes
Vila Mariana, São Paulo

3 quartos (1 suíte) 85 m² R\$ 139/m² Próx. ao metrô 1 vaga

2 banheiros Apto 3º andar Sem mobília

Valor do imóvel: **R\$ 610.000**
Entenda se é um bom negócio >

Condição de pagamento: R\$ 477
IPTU: 10x R\$ 99

Agendar visita Recabar contato em breve

ELEMENTO	2	
----------	---	--

R\$ 690.000
Parcelas a partir de R\$ 6.031

Agendar visita Recabar contato em breve

28 Fotos Mapa

Rua Rui Pinheiro Brisolla
Vila Mariana, São Paulo

3 quartos 86 m² R\$ 794/m² Próx. ao metrô

Valor do imóvel: **R\$ 690.000**
Entenda se é um bom negócio >

Condição de pagamento: R\$ 521
IPTU: 10x R\$ 369

Agendar visita

ELEMENTO	3	
----------	---	--

Apartamento à venda com 85m², 3 quartos e sem vaga

R\$ 742.000
Parcelas a partir de R\$ 6.478

Agendar visita Recabar contato em breve

21 Fotos Mapa

Valor do imóvel: **R\$ 742.000**
Entenda se é um bom negócio >

Condição de pagamento: R\$ 619
IPTU: 10x R\$ 389

Agendar visita

ELEMENTO	4	
----------	---	--

R\$ 780.000

87 m² 3 quartos 2 banheiros

Condição de pagamento: R\$ 677
IPTU: R\$ 75/ano

HUMBERTO BITTENCOURT S...
Creci: 40779-F-SP

Desde 27 de março de 2018
278 imóveis cadastrados
5.0 (1 classificação)

Envie uma mensagem

Nome:

Este é um campo obrigatório

E-mail:

Este é um campo obrigatório

ANEXO 01 - PESQUISA

ELEMENTO	5
----------	---

R\$ 700.000
Parcelas a partir de R\$ 6.117

Rua João Baptistussal
Vila Mariana, São Paulo

Valor do imóvel
R\$ 700.000
Entenda se é um bom negócio >

ELEMENTO	6
----------	---

R\$ 550.000

HUMBERTO BITTENCOURT S...
Creci: 40779-F-SP

Desde 27 de março de 2018
277 imóveis cadastrados
5.0 (1 classificação)

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua José Braz de Quintas

Condomínio IPTU
R\$ 677 R\$ 240/ano

15 m² 3 quartos 2 banheiros

ELEMENTO	7
----------	---

R\$ 620.000

Executiva Gold Imóveis
Creci: 34356-J-SP

Desde 29 de julho de 2018
550 imóveis cadastrados
Nenhuma classificação

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana

Condomínio IPTU
R\$ 977 R\$ 252/ano

17 m² 3 quartos 2 banheiros

ELEMENTO	8
----------	---

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/08/2024 às 18:46, sob o número WJAB24702625195. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011194-05.2022.8.26.0003 e código gxjyaULm.

ANEXO 02 - HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Valor unitário (Vu)	FATORES						COMBINAÇÃO DE FATORES	
		(1)		(2)		(3)		(1)*(2)*(3)	R\$/m ²
		Localização (Floc)		Obsolescência (Foc)		Padrão construtivo (Fpc)			
Fator	R\$/m ²	Fator	R\$/m ²	Fator	R\$/m ²	Fator	R\$/m ²		
1	R\$ 6.458,82	1,00	R\$ 6.458,82	0,82	R\$ 5.312,27	0,90	R\$ 5.813,49	0,74	R\$ 4.781,49
2	R\$ 7.056,82	1,00	R\$ 7.056,82	0,82	R\$ 5.804,11	0,90	R\$ 6.351,74	0,74	R\$ 5.224,19
3	R\$ 7.856,47	1,00	R\$ 7.856,47	0,82	R\$ 6.461,81	0,90	R\$ 7.071,49	0,74	R\$ 5.816,17
4	R\$ 8.068,97	1,00	R\$ 8.068,97	0,82	R\$ 6.636,58	0,90	R\$ 7.262,75	0,74	R\$ 5.973,49
5	R\$ 6.300,00	1,00	R\$ 6.300,00	0,82	R\$ 5.181,64	0,90	R\$ 5.670,53	0,74	R\$ 4.663,91
6	R\$ 5.823,53	1,00	R\$ 5.823,53	1,00	R\$ 5.823,53	1,00	R\$ 5.823,53	1,00	R\$ 5.823,53
7	R\$ 5.752,58	1,00	R\$ 5.752,58	0,85	R\$ 4.889,28	0,90	R\$ 5.177,81	0,77	R\$ 4.400,76
8	R\$ 6.443,30	1,00	R\$ 6.443,30	0,82	R\$ 5.299,50	0,90	R\$ 5.799,52	0,74	R\$ 4.770,00
9	R\$ 8.522,73	1,00	R\$ 8.522,73	0,82	R\$ 7.009,79	0,90	R\$ 7.671,18	0,74	R\$ 6.309,41

Média	R\$ 6.920,36		R\$ 6.920,36		R\$ 5.824,28		R\$ 6.293,56		R\$ 5.306,99
Desvio Padrão	R\$ 953,01		R\$ 953,01		R\$ 690,96		R\$ 800,99		R\$ 648,19
Coefficiente de variação	13,77%		13,77%		11,86%		12,73%		12,21%

ANEXO 03 - SANEAMENTO

SANEAMENTO DA AMOSTRA

Elemento	Valor unitário homogeneizado (Vuh)
1	R\$ 5.312,27
2	R\$ 5.804,11
3	R\$ 6.461,81
4	R\$ 6.636,58
5	R\$ 5.181,64
6	R\$ 5.823,53
7	R\$ 4.889,28
8	R\$ 5.299,50
9	R\$ 7.009,79

Média	R\$ 5.824,28	N. amostras	9	
Desvio Padrão	R\$ 690,96	Graus de liberdade	8	
Coefficiente de variação	11,86%	Raiz de n-1	2,83	
Amostras extremas	9 e 7	"t" de student	1,397	
Amplitude	R\$ 2.120,52	Limite Superior Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 6.165,55	
Intervalo	-30%	R\$ 4.076,99	Limite Inferior Intervalo de Confiança (80%)	R\$ 5.483,00
	+30%	R\$ 7.571,56	Limite Superior Campo de Arbítrio (+15%)	R\$ 6.697,92
Chauvenet	Superior	1,72	Limite Inferior Campo de Arbítrio (-15%)	R\$ 4.950,64
	Inferior	1,35	Amplitude do intervalo de confiança	12%
	Tabelado	1,91	Grau de Precisão	III
Limite Superior (LS = MA + 2* DP)	R\$ 7.206,21			
Limite Inferior (LI = MA - 2* DP)	R\$ 4.442,35			
Amostras eliminadas	-			

ANEXO 04 - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO

Análise do grau de fundamentação e precisão do referido trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme a Tabela abaixo observando os itens 9.1 e 9.2 da ABNT NBR 14653-2:2011

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Itens	Descrição	Grau			
		3	2	1	Laudo
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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	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

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

Total de pontos obtidos **10**

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.2.1 - Para atingir o Grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Conforme NBR 14653:2 item 9.2.2.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela acima, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau 1 terá 1 ponto; do Grau II terá 2 pontos e do Grau III terá 3 pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela abaixo.

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I	LAUDO
Pontos Mínimos	10	6	4	II
Itens obrigatórios	2 e 4 no mínimo no Grau III e os demais no Grau II	2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I	

Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	LAUDO
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50	III

Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação II e Precisão III