



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA

Autos do Processo nº 1000157-78.2022.8.26.0003

Thiago Gonzaga Emygdio, Engenheiro Civil e Ambiental, com inscrição no CREA de número 5063080687, perito nomeado no processo em epígrafe, tendo analisado a documentação, e realizado o levantamento das informações necessárias, vem requerer a juntada do **LAUDO PERICIAL** aos autos.

Nesses termos,
pede deferimento

São Paulo, 14 de Janeiro de 2025.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO
Engenheiro Civil e Ambiental
CREA nº 5063080687



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo nº 1000157-78.2022.8.26.0003

Partes:

Requerente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL UNICO SACOMÃ

Requerido: TANILA PETALAS ROA SOARES NASCIMENTO

Assunto: Despesas Condominiais

Vara: 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA

Preparado por: Eng.º Thiago Gonzaga Emygdio

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **VALOR DE MERCADO** de imóvel localizado na Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465, apartamento nº 16-PNE, Torre 1, bairro Jardim Santa Emilia, município de São Paulo - SP. De acordo com os trabalhos realizados o valor de mercado de venda do imóvel avaliando é de:

V_v = R\$ 221.000,00
(Duzentos e vinte e um mil reais)
em Dezembro de 2024

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão**.



Sumário

1. OBJETIVO..... 2

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS..... 2

3. DOCUMENTAÇÃO..... 3

4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO..... 3

5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA..... 4

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... 4

7. AVALIAÇÃO..... 9

8. CONCLUSÃO..... 12

9. ENCERRAMENTO..... 12

ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO

ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO

ANEXO D – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

ANEXO E – CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO

ANEXO F – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por THIAGO GONZAGA EMYGDIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/06/2025 às 18:01, sob o número WJAB25702208544. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0009311-69.2024.8.26.0003 e código o3hzmzSBY.



1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como objetivo realizar a vistoria e determinação do justo valor de mercado para venda do imóvel detalhado a seguir:

- Rua Professor Arnaldo João Semeraro, n° 465, apartamento n° 16-PNE, Torre 1, bairro Jardim Santa Emilia, município de São Paulo - SP.

Para a confecção deste laudo foram utilizadas as seguintes normatizações:

- ABNT NBR 14653-2/2011 – Avaliação de imóveis urbanos;
- ABNT NBR 12721/2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios;
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP – 2011, e;
- Índice – Unidades Padronizadas – IBAPE/SP – 2019.

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas:

- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são informações aceitas como corretas;
- O imóvel foi avaliado supondo-se de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, bem como considerou-se que todas as medidas e títulos estejam corretamente registrados em cartório;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

3. DOCUMENTAÇÃO

A seguir encontram-se listadas as documentações fornecidas e/ou consultadas referentes à perícia.

- **Matrícula:** nº 236.538 do 14º ofício de registro de imóveis da capital (fls. 211 dos Autos), e;
- **IPTU:** Certidão dos dados cadastrais referente ao contribuinte nº 157.130.1667-5, emitida em 21/12/2024 (**ANEXO D** deste laudo pericial).

4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor esclarecimento da metodologia e termos utilizados neste trabalho pericial é necessário definir alguns conceitos abrangidos pelas normas técnicas de avaliações:

- **Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem, em determinada data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT 14653-1/2011, pp.5);
- **Área útil da unidade:** Área real privativa, subtraída a área ocupada por paredes e/ou elementos que impeçam ou dificultem sua utilização (ABNT 14653-2/2011, pp.2);
- **Área equivalente:** Áreas virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real (ABNT 12721/2006, pp.8);
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante da decrepitude, deterioração ou mutilação (ABNT 14653-2/2011, pp.3);
- **Idade estimada:** aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais (ABNT 14653-2/2011, pp.4), e;
- **Idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo.

5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 12/08/2024, sendo que foram coletadas informações acerca do uso e funcionamento do imóvel, as características de suas construções e instalações, bem como análise de eventual documentação fornecida pelas partes.

No dia da diligência esteve presente a seguinte interessada:

- Sra. Tanila Petalas Rosa Soares Nascimento – RG 56.892.167-7 - Parte Requerida.

O acesso ao imóvel avaliando foi disponibilizado pela Requerida, sendo que, na ocasião, foi realizado o registro fotográfico do imóvel.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Localização do imóvel

O imóvel objeto desta ação encontra-se localizado na Rua Professor Arnaldo João Semeraro, número 465, apartamento nº 16-PNE, Torre 1, bairro Jardim Santa Emilia, São Paulo - SP, sendo que este pode ser observado na **Figura 01**.

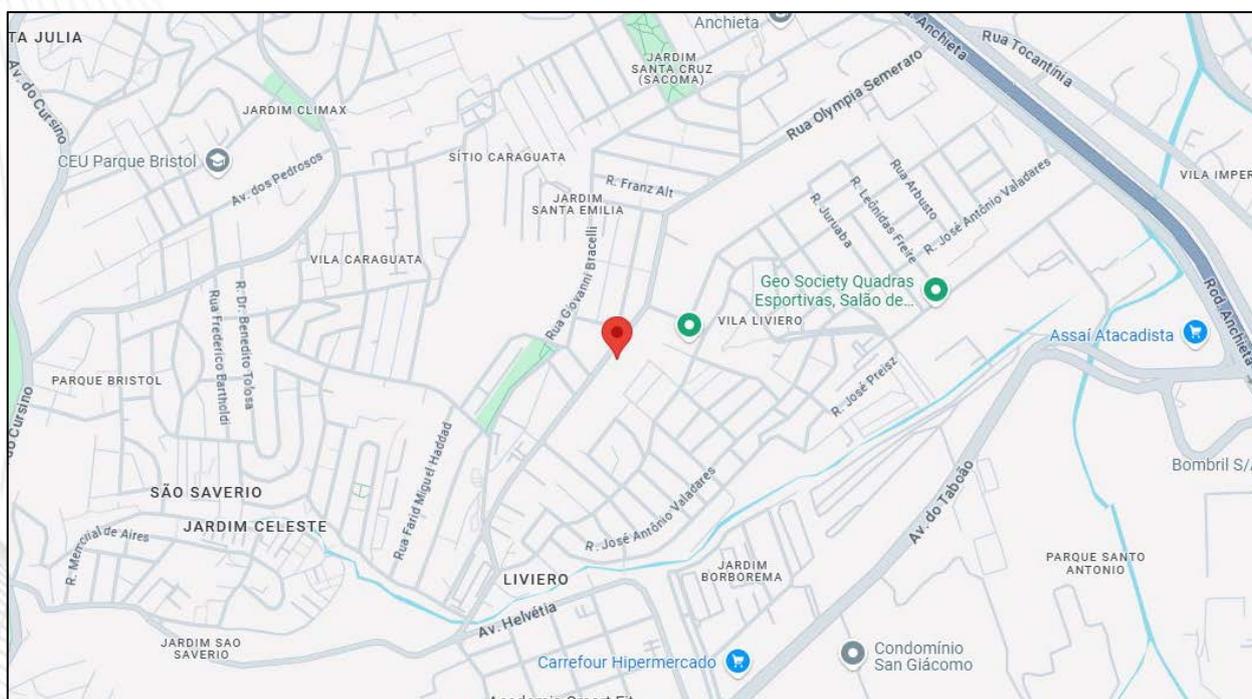


Figura 01 – Localização do imóvel avaliando.

6.4 Descrição da região, entorno e acessos

A **Tabela 1** a seguir contém os detalhes do entorno onde insere-se o imóvel avaliando.

Tabela 1. Informações do entorno do imóvel avaliando.

Informações do entorno do imóvel avaliando	
Endereço	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465
Bairro	Jardim Santa Emília
Município - Estado	São Paulo - SP
Referências	A 1 km do Parcão Jd. Santa Cruz e a 5,3 km do Zoológico de São Paulo
Uso do local	Residencial
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico da região	Médio
Nível de acesso	Regular
Intensidade de tráfego	Baixo / Médio em horário de pico
Área de preservação	Não
Pontos valorizantes	Ponto médio entre a Avenida do Cursino e a Rodovia Anchieta; próximo do Zoológico de São Paulo; UNIP – Anchieta, EMEF Cassiano Ricardo e EE José Maria Whitaker Doutor nas proximidades
Pontos desvalorizantes	Região relativamente afastada da zona central da cidade; A 9,6 km da estação de metrô mais próxima
Vocação	Empreendimentos imobiliários de médio / alto padrão
Valorização imobiliária	Estável

A **Tabela 2** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando.

Tabela 2. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando.



Rua Professor Arnaldo João Semeraro	
Classificação	Via Local
Faixas de rolamento	02 faixas
Sentido de tráfego	Duplo
Canteiro central	Não
Tipo de pavimento	Asfalto
Passeio Público	Sim
Conservação	Regular

Melhoramentos urbanos e benfeitorias

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Arborização	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio nos arredores
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Agências bancárias
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público	<input checked="" type="checkbox"/> Serviços médicos
<input checked="" type="checkbox"/> Drenagem de águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Recreação e lazer
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de fibra ótica / cabo	<input checked="" type="checkbox"/> Posto policial / delegacia
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Correios	<input checked="" type="checkbox"/> Escolas e/ou faculdades

6.5 Detalhes do imóvel avaliando

A Tabela 3 a seguir contém os detalhes das benfeitorias do imóvel avaliando.

Tabela 3. Detalhes do imóvel avaliando

	Condomínio Residencial Unico Sacomã	
	Data de construção	2021
Blocos	03 blocos	
Pavimentos	18 pavimentos	
Apartamentos	08 apartamentos por andar	
Elevadores	02 por bloco	
Garagem	01 garagem descoberta	
Conservação	Boa	

Benfeitorias existentes no imóvel

<input checked="" type="checkbox"/> Portaria	<input type="checkbox"/> Piscina Adulto / Infantil	<input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira
<input checked="" type="checkbox"/> Gaiola	<input type="checkbox"/> Quadra poliesportiva	<input type="checkbox"/> Salão de jogos
<input checked="" type="checkbox"/> Interfone	<input checked="" type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Sala de reunião
<input checked="" type="checkbox"/> Sistema de câmeras	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	<input checked="" type="checkbox"/> Academia
<input checked="" type="checkbox"/> Cerca elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Minimercado	<input checked="" type="checkbox"/> Salão de festas
<input type="checkbox"/> Hall social	<input type="checkbox"/> Gerador	<input checked="" type="checkbox"/> Praça pergolado

As Tabelas 4 e 5 a seguir contém, respectivamente, as informações gerais do imóvel avaliando e os detalhes construtivos deste.

Tabela 4. Informações gerais do imóvel avaliando

<i>Informações gerais do imóvel avaliando</i>	
Posicionamento da construção	Alinhamento da rua
Número de pavimentos	18 pavimentos
Pé Direito	3 metros
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Laje
Heliponto	Inexistente
Revestimento	Alvenaria
Acabamento da fachada	Pintura
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples
Manifestações Patológicas	Presença de manchas na pintura; piso faltando
Idade da construção	3 anos
Obsolescência	0,91
Tipo de edificação	1.3.3 – Apartamento padrão médio
Variação do CUB	5,138
Setor / Quadra	157 / 130
Índice Fiscal	R\$ 794,00
Vagas de garagem	Sem vaga de garagem

Tabela 5. Detalhes construtivos do imóvel avaliando

<i>Detalhes construtivos do imóvel avaliando</i>				
<i>Ambiente</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Cozinha / Área de serviço	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Pintura em látex
Sala de estar / jantar	01	Cimentado	Pintura em látex	Pintura em látex
Dormitórios	02	Cimentado / Laminado	Pintura em látex	Pintura em látex
Banheiro Social	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Pintura em látex

A Tabela 6 a seguir contém o quadro de áreas, bem como o cálculo da área equivalente, utilizada para a avaliação.

Tabela 6. Quadro de áreas do imóvel avaliando

<i>Quadro de áreas</i>			
Tipo de área	Área Original (m²)	Peso (ABNT 12.271/2006)	Área Equivalente (m²)
Construída	40,69 m ²	1,00	40,69 m ²
Área Equivalente Total:			40,69 m²

7. AVALIAÇÃO

7.1 Pesquisa de mercado

Após a vistoria do imóvel avaliando foi realizada a pesquisa de mercado, de modo a serem obtidas amostras válidas para a definição do valor de mercado do imóvel.

Foram consultados corretores, imobiliárias e outros profissionais para a obtenção destas, de modo a serem obtidas amostras confiáveis e que pudessem ser verificadas. A **Figura 03** contém a localização do imóvel avaliando, bem como as amostras coletadas.

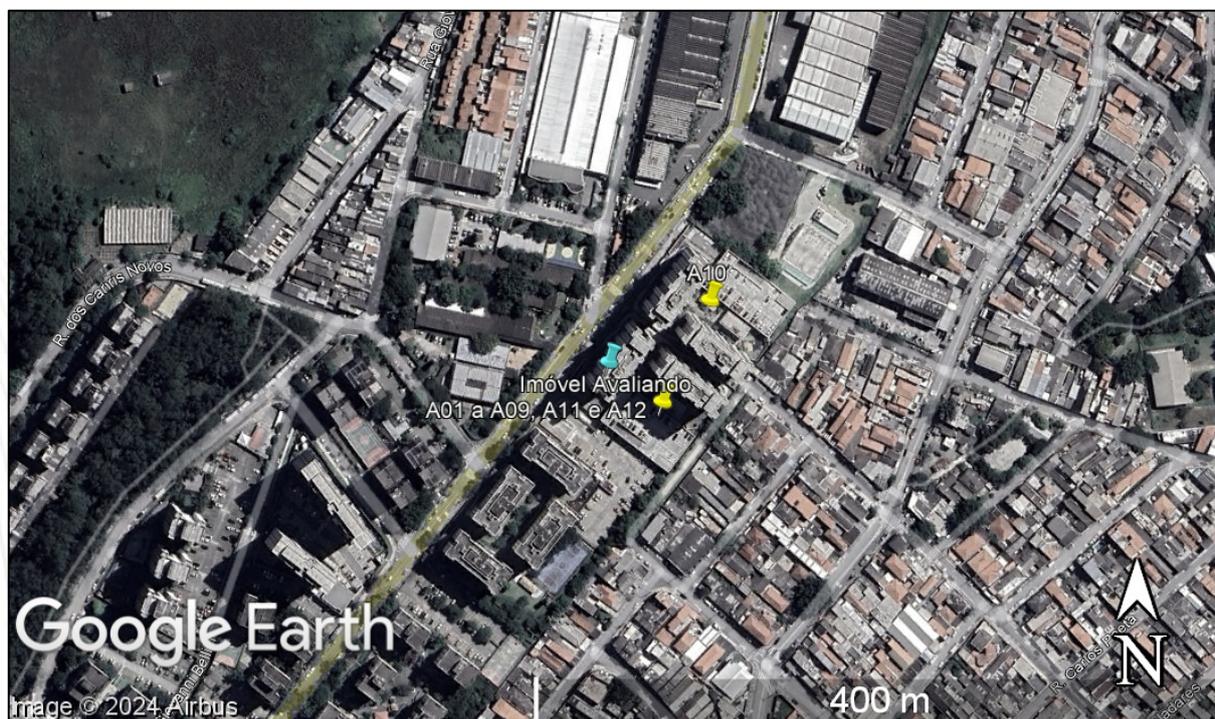


Figura 03. – Localização do imóvel avaliando (em azul) e as amostras coletadas (em amarelo).

Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO A** deste laudo pericial.

7.2 Metodologia empregada

A metodologia utilizada para este trabalho foi escolhida tendo-se como base a Norma ABNT 14653-2/2011, a qual versa sobre a avaliação de imóveis urbanos, bem como a Norma para avaliação de imóveis do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia).

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, a qual é a metodologia mais recomendada pela norma descrita acima. Esta metodologia utiliza como base para a determinação do valor de mercado do imóvel as ofertas imobiliárias existentes nos arredores deste, refletindo, desta maneira, o real comportamento do mercado imobiliário local.

A utilização de tal metodologia requer o cumprimento das seguintes etapas: **obtenção de amostras de mercado, homogeneização, tratamento estatístico e determinação de intervalo de confiança do valor unitário básico.**

Após a obtenção das amostras de mercado, a homogeneização tem como objetivo principal a aproximação das amostras com o cenário do imóvel avaliando, ajustando-se os valores destas de acordo com os fatores elencados acima. Amostras que apresentem desvio abaixo de 0,50 ou acima de 2,00 na homogeneização são excluídas, visto que apresentam excessiva discrepância com o imóvel avaliando.

Para a homogeneização das amostras, a qual é uma etapa obrigatória segundo a Norma ABNT 14653-2/2011, foi utilizada a **homogeneização por fatores**, tendo sido considerados os seguintes aspectos para a homogeneização:

- Localização (ou transposição);
- Área;
- Esquina;
- Obsolescência;
- Padrão Construtivo, e;
- Oferta.

Após a homogeneização das amostras, deve ser realizada a verificação da validade das amostras dentro do intervalo de confiança, sendo utilizado o **método de Chauvenet** para tal, o qual determina um intervalo estatisticamente confiável, sendo que amostras fora deste também são excluídas.

Constatadas que todas as amostras restantes são pertinentes, define-se o intervalo de confiança para o valor unitário básico, sendo utilizado para tal a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras**.

Todos os cálculos justificando a determinação do valor de mercado podem ser conferidos no memorial de cálculo, constante do **ANEXO B** deste laudo.

7.3 Valor do imóvel

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde

V_v = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

V_{ub} = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m²), e;

A_{eq} = Área equivalente do imóvel avaliando (m²).

De acordo com o memorial de cálculo, constante do **ANEXO B**, foi obtido um valor unitário básico (V_{ub}) de venda de R\$ 5.431,67 por metro quadrado, sendo que o imóvel avaliando apresenta área equivalente de 40,69 m². De posse destas informações, obteve-se o seguinte valor de avaliação:

$$V_v = \text{R\$ } 5.431,67 / \text{ m}^2 \times 40,69 \text{ m}^2 = \underline{\text{R\$ } 221.014,65}$$

De acordo com os trabalhos realizados e a metodologia descrita anteriormente, o valor de mercado de venda do imóvel avaliando pode ser arredondado para:

$V_v = \text{R\$ } 221.000,00$
(Duzentos e vinte e um mil reais)
em Dezembro de 2024



8. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos realizados e a metodologia descrita anteriormente, o valor de mercado de venda do imóvel avaliando é de:

V_v = R\$ 221.000,00
(Duzentos e vinte e um mil reais)
em Dezembro de 2024

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão**.

9. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 12 (doze) folhas de papel formato A4, digitadas somente em um lado, com 3 (três) figuras e 6 (seis) anexos, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo,

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Neste termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 14 de Janeiro de 2025.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO

Engenheiro Civil e Ambiental

CREA nº 5063080687



ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	Avaliando

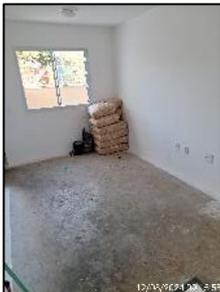
LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 221.000,00	Fonte:	Perito	Contato:	-
-------------------------	----------------	---------------	--------	-----------------	---

CARACTERÍSTICAS				
Imóvel em oferta?	n	Estado de conservação (1 a 9):	4	Regular/Rep.simples
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB: 5,138

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m²)	Equivalente (m²)	
2	Privativa	40,69 m ²	40,69 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
--------------------------------	---

Foto do imóvel				
				

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A1

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 265.000,00	Fonte:	Auxiliadora Predial	Contato:	(11) 94318-1391
-------------------------	----------------	---------------	---------------------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS				
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB: 5,208

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m²)	Equivalente (m²)	
2	Privativa	41,00 m ²	41,00 m ²
7	Garagem aberta	10,00 m ²	0,50 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
--------------------------------	---

Foto do imóvel					
					

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A2

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 260.000,00	Fonte:	QuintoAndar	Contato:	(11) 3230-4186
------------------	----------------	--------	-------------	----------	----------------

CARACTERÍSTICAS				
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB: 5,495

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m ²)	Equivalentente (m ²)	
2 Privativa	40,00 m ²	40,00 m ²	

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
-------------------------	---



INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A3

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 254.000,00	Fonte:	QuintoAndar	Contato:	(11) 3230-4186
-------------------------	----------------	---------------	-------------	-----------------	----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	1	Novo	
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,445

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m²)	Equivalente (m²)	
2	Privativa	42,00 m ²	42,00 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
--------------------------------	---

Foto do imóvel				
				

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A4

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 280.000,00	Fonte:	QuintoAndar	Contato:	(11) 3230-4186
-------------------------	----------------	---------------	-------------	-----------------	----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	1	Novo	
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,544

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m²)	Equivalente (m²)	
2	Privativa	40,00 m ²	40,00 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
--------------------------------	---



INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A5

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 286.510,00	Fonte:	NEWCORE III	Contato:	(11) 4580-4274
-------------------------	----------------	---------------	-------------	-----------------	----------------

CARACTERÍSTICAS				
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB: 5,177

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m²)	Equivalente (m²)	
2	Privativa	40,00 m ²	40,00 m ²
7	Garagem aberta	10,00 m ²	0,50 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
--------------------------------	---

Foto do imóvel				
				

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A6

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 298.000,00	Fonte:	FOXTER	Contato:	(11) 5198-0818
------------------	----------------	--------	--------	----------	----------------

CARACTERÍSTICAS				
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB: 5,206

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas		Total (m ²)	Equivalente (m ²)
2	Privativa	42,00 m ²	42,00 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
-------------------------	---



INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A7

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 290.000,00	Fonte:	FOXTER	Contato:	(11) 5198-0818
-------------------------	----------------	---------------	--------	-----------------	----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular	
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,180

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas	Total (m²)	Equivalente (m²)	
2	Privativa	40,00 m ²	40,00 m ²
7	Garagem aberta	10,00 m ²	0,50 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
--------------------------------	---

Foto do imóvel				
				

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A8

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 240.000,00	Fonte:	QuintoAndar	Contato:	(11) 3230-4186
------------------	----------------	--------	-------------	----------	----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	4	Regular/Rep.simples	
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,141

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas		Total (m ²)	Equivalente (m ²)
2	Privativa	45,00 m ²	45,00 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
-------------------------	---

Foto do imóvel				
				

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A9

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 270.000,00	Fonte:	QuintoAndar	Contato:	(11) 3230-4186
------------------	----------------	--------	-------------	----------	----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular	
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,170

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas		Total (m ²)	Equivalente (m ²)
2	Privativa	40,00 m ²	40,00 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
-------------------------	---

Foto do imóvel			
			

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A10

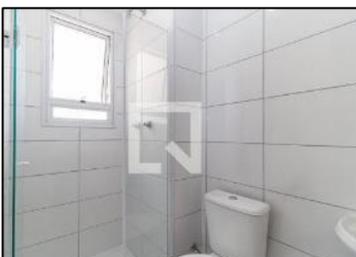
LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 415		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 240.000,00	Fonte:	QuintoAndar	Contato:	(11) 3230-4186
------------------	----------------	--------	-------------	----------	----------------

CARACTERÍSTICAS				
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular
Idade (anos):	4	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB: 5,175

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas		Total (m ²)	Equivalente (m ²)
2	Privativa	43,00 m ²	43,00 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
-------------------------	---

Foto do imóvel			
			

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A11

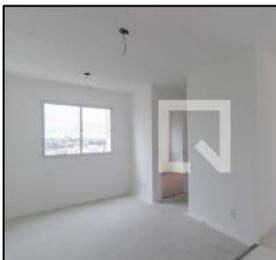
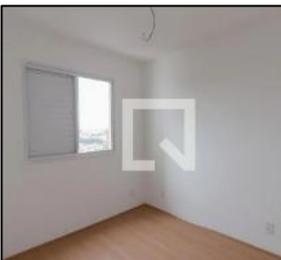
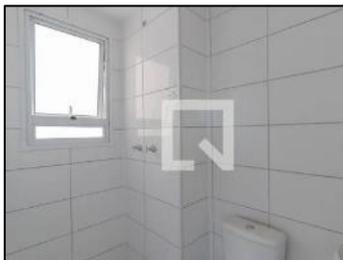
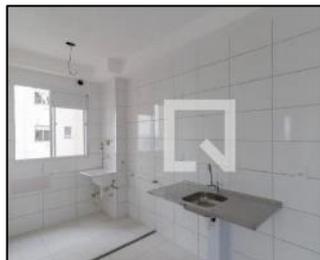
LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 290.000,00	Fonte:	QuintoAndar	Contato:	(11) 3230-4186
-------------------------	----------------	---------------	-------------	-----------------	----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	4	Regular/Rep.simples	
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,143

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas		Total (m²)	Equivalente (m²)
2	Privativa	49,00 m ²	49,00 m ²
7	Garagem aberta	10,00 m ²	0,50 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha, área de serviço e 01 vaga de garagem. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
--------------------------------	---

Foto do imóvel			
			

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	A12

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Bairro	Jardim Santa Emilia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	157 / 130	Índice Fiscal	R\$ 794,00

Valor do imóvel:	R\$ 265.000,00	Fonte:	PORTO	Contato:	(11) 99744-0050
------------------	----------------	--------	-------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	1	Novo	
Idade (anos):	3	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,197

ÁREAS			
Terreno	0,00 m ²		
Tipos de Áreas Construídas		Total (m ²)	Equivalente (m ²)
2	Privativa	40,00 m ²	40,00 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 02 dormitórios, 01 banheiro, sala, cozinha e área de serviço. Condomínio com elevador, playground, academia, minimercado, salão de festas, churrasqueira e bicicletário.
-------------------------	---





ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO



ANEXO B1 – DESCRIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO



a) Fator de Localização ou Transposição (F_t):

O Fator de Transposição é utilizado para a comparação entre o imóvel avaliando e as diferentes amostras coletadas com relação à localização. Desta maneira, devem ser consideradas características que reflitam a nobreza e potencial de valorização de cada local. Com este intuito, foram utilizados os índices fiscais da Prefeitura Municipal de São Paulo, os quais são baseados em estudos urbanísticos de potencial de valorização, para composição do valor de IPTU de cada imóvel. Por fim, este fator é calculado através da expressão a seguir:

$$F_t = \frac{V_A}{V_R}$$

Onde:

F_t = Fator de Transposição;

V_A = Índice fiscal do Imóvel Avaliando;

V_R = Índice Fiscal do Imóvel de Referência.

b) Fator de Área (F_a):

Adotado para homogeneizar as áreas equivalentes dos imóveis de referência com os imóveis avaliados. Seu cálculo é obtido a partir das expressões:

$$F_a = \sqrt[4]{\frac{A_r}{A_i}}$$

quando a diferença entre as áreas comparadas for inferior a 30, ou

$$F_a = \sqrt[8]{\frac{A_r}{A_i}}$$

quando a diferença entre as áreas comparadas for superior a 30%

Onde:

F_a = Fator de área;

A_r = Área equivalente do imóvel de referência;

A_i = Área equivalente do imóvel avaliando.

c) Fator de Oferta (F_o):

Arbitrado como 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado por IBAPE (2011).

d) Fator de Obsolescência (F_{oc}):

É empregado para avaliar e homogeneizar os estados de conservação do imóvel avaliando e das amostras de referência. Para tanto é utilizada a combinação de duas metodologias de avaliação, o Método de Heidecke, onde são observadas as características de cada estado de conservação, bem como a depreciação de cada um destes, e o Método de Ross, o qual correlaciona a obsolescência de acordo com a idade da edificação. Da combinação destas duas metodologias anteriores obtém-se o **Método de Ross-Heidecke**, utilizado neste laudo.

O fator de obsolescência unitário é obtido através da expressão a seguir:

$$F_{ocun} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

F_{ocun} = Fator de Obsolescência unitário;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, conforme **Tabela 1**;

K = Fator de Ross-Heidecke tabelado, conforme **Tabela 2**.

A obtenção do Fator de Obsolescência, para cada amostra, é demonstrada a seguir.

$$F_{oc} = F_{ocunAV} \div F_{ocunAM}$$

Onde:

F_{ocunAV} = Fator de Obsolescência Unitário do Imóvel Avaliando;

F_{ocunAM} = Fator de Obsolescência Unitário da Amostra.

Tabela 1. Coeficiente residual do fator de obsolescimento.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10



Tabela 2. Tabela de Ross-Heidecke de obsolescência.

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O detalhamento das características de cada estado de conservação, bem como as condições para seu enquadramento, podem ser conferidas na **Tabela 3** a seguir.

Tabela 3. Padrões de conservação de imóveis e suas desvalorizações conforme Critério de Heidecke.

Estado da Edificação		Depreciação (%)	Características
1	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
2	Entre Novo e Regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão de pintura para recompor sua aparência.
3	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
4	Entre Regular e Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
5	Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
6	Entre reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 da cobertura.
7	Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, 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 elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante a substituição das 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.
8	Entre reparos importantes e sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado 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.
9	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

e) Fator De Esquina (F_{eq}):

Este fator é utilizado quando se deseja homogeneizar e avaliar imóveis que contenham mais de uma frente, ou ainda amostras que se enquadrem nesta condição.

De acordo com a Norma do IBAPE para avaliação de imóveis urbanos, são aplicados percentuais de valorização para imóveis com mais de uma frente. Tais coeficientes podem ser conferidos na **Tabela 4**.

Tabela 4. Coeficientes de valorização para imóveis com mais de uma frente.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

A descrição de cada zoneamento pode ser conferida a seguir, na **Tabela 5**.

Tabela 5. Zoneamento e coeficientes de referência de acordo com a norma IBAPE.

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e						C _a
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)		
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.	
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500		
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000		
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área	
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000		

O fator de testada é obtido através da Equação a seguir.

$$F_{te} = (F_r \div F_p)^f$$



Onde:

F_{te} = Fator de Testada;

F_r = Frente de referência do zoneamento, de acordo com a **Tabela 5**.

F_p = Frente da amostra / imóvel avaliando;

f = Expoente do fator frente, de acordo com a **Tabela 5**.

f) Fator de Edificação (F_c):

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes.

Seu cálculo é obtido na relação entre os Custos Unitários Básicos (CUB) dos padrões de acabamento do imóvel avaliando e o do imóvel de referência, conforme equação a seguir:

$$F_c = \frac{R8N_A}{R8N_R}$$

Onde:

F_c = Fator de Edificação;

$R8N_A$ = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel avaliando;

$R8N_R$ = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel de referência.

As descrições de cada tipo de padrão de acabamento referente ao imóvel avaliando, bem como os seus respectivos valores de CUB podem ser conferidas a seguir. No entanto, ressalta-se que os intervalos médios obtidos para o intervalo R8N são para edificações **padrão** da referida categoria. Desta maneira, a ausência de benfeitorias ou ainda uma menor qualidade de acabamento podem interferir negativamente neste intervalo, limitado pelo intervalo mínimo da categoria. Bem como a constatação de benfeitorias extras, ou ainda melhor qualidade de acabamento da edificação, podem contribuir para elevar o referido intervalo, limitado pelo intervalo máximo da categoria. Tais diferenças serão observadas durante a vistoria.

CLASSE 1 - RESIDENCIAL

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.3 - Padrão Médio	<p>Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.</p> <p>Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.</p> <p>Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:</p> <p>Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.</p> <p>Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.</p> <p>Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.</p> <p>Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.</p> <p>Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.</p>	3,828 sem elevador; 4,568 com elevador.	4,218 sem elevador; 5,075 com elevador.	4,640 sem elevador; 5,583 com elevador.



ANEXO B2 – HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS



HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Após o cálculo de cada fator de comparação das amostras deve ser realizada a homogeneização destas, de modo a se obter dados finais que reflitam o cenário do imóvel avaliando.

Desta maneira, o cálculo do valor homogeneizado das amostras, de acordo com IBAPE (2011), é realizado através da expressão a seguir.

$$V_h = V_o \times [1 + (F_t - 1) + (F_a - 1) + \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

V_h = Valor homogeneizado da amostra;

V_o = Valor inicial coletado da amostra, e;

F_n = Fatores diversos utilizados na homogeneização (transposição, área, testada, etc.).

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS

Após a homogeneização, os valores obtidos das amostras devem ser testados para ver se encontram-se inseridos em intervalo estatístico válido, sendo que este é definido através do método de Chauvenet, conforme expressões a seguir.

$$I_{\max} = (A_{\max} - X) \div S$$

E

$$I_{\min} = (X - A_{\min}) \div S$$

Onde:

I_{\max} = Valor máximo do intervalo de confiança;

I_{\min} = Valor mínimo do intervalo de confiança;

X = Média aritmética dos valores homogeneizados das amostras;

S = Desvio padrão das amostras.

Os valores I_{\max} e I_{\min} são comparados a um valor crítico de Chauvenet tabelado, sendo que, se houverem amostras que apresentem valores discrepantes a este coeficiente crítico, esta deverá ser excluída.

DEFINIÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Após a validação estatística das amostras, ao constatar-se que todas as amostras são pertinentes, deve-se realizar a definição do intervalo de confiança do valor unitário básico, sendo que esta é obtida através da expressão a seguir.

$$\begin{matrix} \max \\ \min \end{matrix} A = \bar{A} \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{A} = Média Aritmética dos valores obtidos;

S = Desvio padrão obtido;

n = Quantidade de amostras utilizadas, após validação das amostras;

t_c = valores percentis para distribuição “t” de **Student**, com **n** amostras e **n-1** graus de liberdade e confiança de 80% (valor tabelado).

Sendo que o **Valor Unitário Básico (Vub)** deve estar contido dentro do intervalo de confiança calculado, podendo ser adotado a estimativa de tendência central deste.

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde

V_v = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

V_{ub} = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m²), e;

A_{eq} = Área equivalente do imóvel avaliando (m²).



ANEXO B3 – VALIDAÇÃO PELA NORMA ABNT 14653-2/2011

As tabelas, exibidas a seguir, contém, respectivamente, as informações relativas ao grau de precisão e de fundamentação do presente laudo de acordo com a Norma ABNT 14653-2/2011:

Tabela 6. Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

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

O intervalo de confiança é obtido através das expressões:

$$P = \frac{A_{max} - \bar{M}}{\bar{M}} \times 100$$

Onde:

P = Porcentagem de confiança do intervalo;

A_{max} = Limite superior do intervalo de confiança;

\bar{M} = Estimativa de tendência central do intervalo de confiança.

Os requisitos a serem cumpridos para determinação do grau de fundamentação do laudo encontram-se exibidos na tabela a seguir.

Tabela 7. Grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação das informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50



ANEXO B4 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS



CÁLCULOS AVALIATIVOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Quadro matriz de homogeneização dos dados.

Amostra (Ai)	Valor inicial R\$ (Va)	Fo	Valor Inicial R\$ (Vi)	Matriz dos Fatores					Valor Homogeneizado R\$ (Vh)	Dados Finais + Dados Iniciais (Vh/Vi)
				Ft	Fa	Feq	Fc	Foc		
				A1	R\$ 6.385,54	0,90	R\$ 5.746,99	1,00		
A2	R\$ 6.500,00	0,90	R\$ 5.850,00	1,00	1,00	0,91	0,94	0,94	R\$ 4.621,50	0,790
A3	R\$ 6.047,62	0,90	R\$ 5.442,86	1,00	1,01	0,91	0,94	0,94	R\$ 4.354,29	0,800
A4	R\$ 7.000,00	0,90	R\$ 6.300,00	1,00	1,00	0,91	0,93	0,94	R\$ 4.914,00	0,780
A5	R\$ 7.074,32	0,90	R\$ 6.366,89	1,00	1,00	0,91	0,99	0,94	R\$ 5.348,19	0,840
A6	R\$ 7.095,24	0,90	R\$ 6.385,72	1,00	1,01	0,91	0,99	0,94	R\$ 5.427,86	0,850
A7	R\$ 7.160,49	0,90	R\$ 6.444,44	1,00	1,00	0,91	0,99	0,94	R\$ 5.413,33	0,840
A8	R\$ 5.333,33	0,90	R\$ 4.800,00	1,00	1,03	0,91	1,00	1,00	R\$ 4.512,00	0,940
A9	R\$ 6.750,00	0,90	R\$ 6.075,00	1,00	1,00	0,91	0,99	0,94	R\$ 5.103,00	0,840
A10	R\$ 5.581,40	0,90	R\$ 5.023,26	1,00	1,01	1,00	0,99	0,94	R\$ 4.721,86	0,940
A11	R\$ 5.858,59	0,90	R\$ 5.272,73	1,00	1,05	0,91	1,00	1,00	R\$ 5.061,82	0,960
A12	R\$ 6.625,00	0,90	R\$ 5.962,50	1,00	1,00	0,91	0,99	0,94	R\$ 5.008,50	0,840

Onde

$$\text{Valor homogeneizado} = \text{Valor inicial} \times \text{Fo} \times [1 + (\text{Ft} - 1) + (\text{Fa} - 1) + \dots + (\text{Fn} - 1)]$$

Fo = Fator de Oferta

Ft = Fator de Transposição

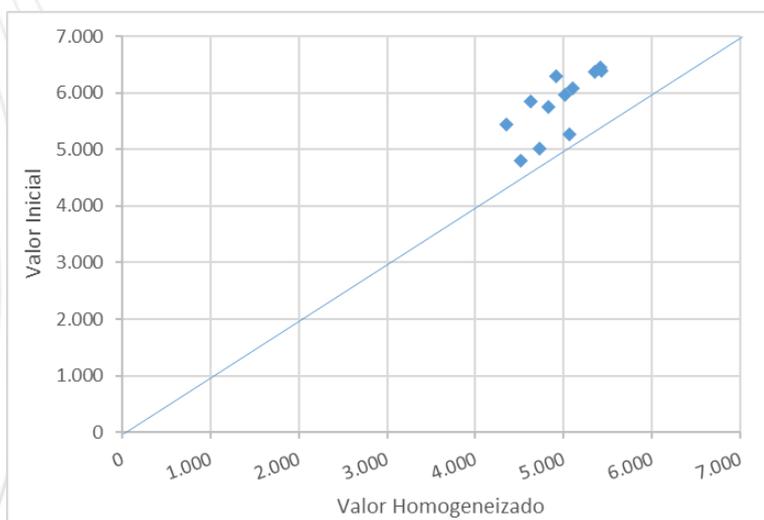
Fa = Fator de Área

Feq = Fator de Esquina

Fc = Fator de Edificação

Foc = Fator de Obsolescência

GRÁFICO DE DISPERSÃO





EMYGDIO
ENGENHARIA

Memorial de Cálculo - Método Comparativo de Dados de Mercado			
1 - INFORMAÇÕES DO PROCESSO			
Processo:	1000157-78.2022.8.26.0003		
Vara:	4ª Vara Cível		
Fórum:	Foro Regional III - Jabaquara		
2 - INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO			
Logradouro:	Rua Professor Arnaldo João Semeraro, nº 465		
Complemento:	apartamento 16-PNE, Torre 1		
Bairro:	Jardim Santa Emília	Cidade:	São Paulo
Estado:	SP		
3 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
Número de amostras de referência:			12
Média Aritmética dos valores homogeneizados (R\$/m²):			4942,82
Desvio Padrão (R\$/m²):			352,04
Variância (R\$/m²) ^ 2 :			123934,57
Valor Máximo Homogeneizado (R\$/m²):		A6	5427,86
Valor Mínimo Homogeneizado (R\$/m²):		A3	4354,29
4 - SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DE "CHAUVENET"			
D/S crítico para o número de amostras de referência (tabelado):		2,03	
Teste para Valor Mínimo: (Média - Valor Mínimo) / Desvio Padrão		1,67	Amostra Pertinente
Teste para Valor Máximo: (Valor Máximo - Média) / Desvio Padrão		1,38	Amostra Pertinente
CONCLUSÃO: TODAS AS AMOSTRAS SÃO PERTINENTES			
5 - DETERMINAÇÃO DE INTERVALO DE CONFIANÇA ATRAVÉS DO MÉTODO "t" de STUDENT			
Nível de Confiança:			80%
Valor de "t" de STUDENT para o número de amostras de referência:			1,36
Limite Inferior do Intervalo de Confiança (Amin) (R\$/m²):			4804,61
Limite Superior do Intervalo de Confiança (Amax) (R\$/m²):			5081,03
Estimativa de Tendência Central:			4942,82
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em relação à Estimativa de Tendência Central:			2,80%
Grau de Fundamentação do Laudo (ABNT NBR 14653-2/2011):		Grau II de Fundamentação	
Grau de Precisão do Laudo (ABNT NBR 14653-2/2011):		Grau III de Precisão	
6 - DIVISÃO EM CLASSES E OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO			
Valor Unitário Básico (Soma dos Valores Ponderados / Soma dos Pesos) (R\$/m²):			4942,82
7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO			
Área Equivalente do imóvel avaliando (m²):			40,69
Fator de esquina para o imóvel avaliando (F _{eq})			0,91
VALOR DE MERCADO (Valor Unitário Básico + {1+[(F_{te}-1)+(F_p-1)+(F_{eq}-1)]} x Área Equivalente (R\$):			R\$ 221.014,65
VALOR DE MERCADO (Valor Unitário Básico x Área Equivalente) (R\$):			R\$ 221.000,00



ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Foto 01. Vista da cozinha.



Foto 02. Vista da sala.

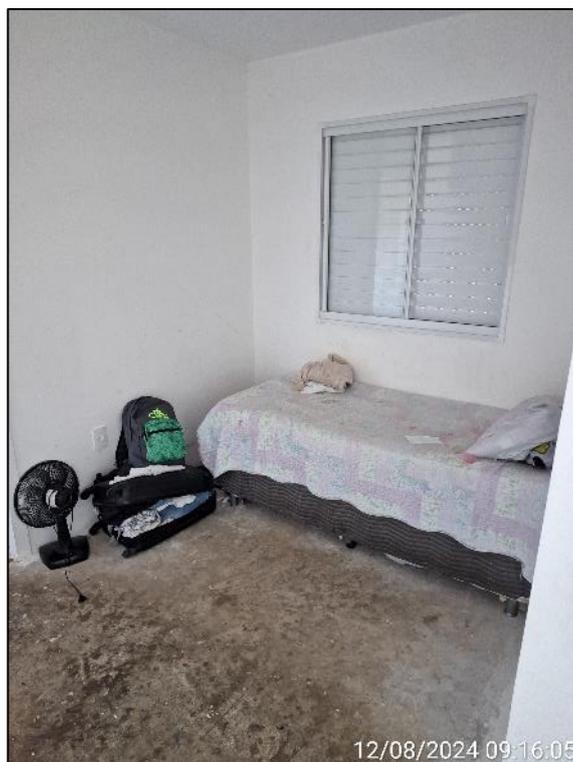


Foto 03. Vista do dormitório 01.

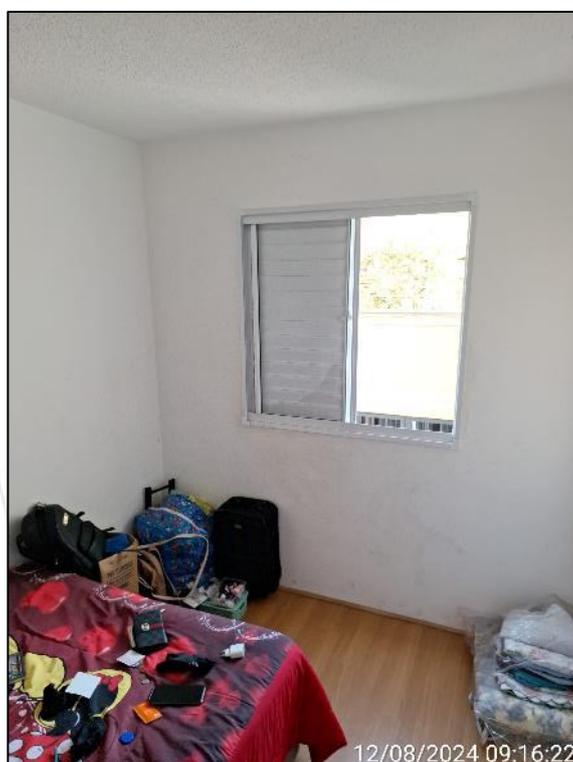


Foto 04. Vista do dormitório 02.



Foto 05. Vista do banheiro.



Foto 06. Vista do elevador.

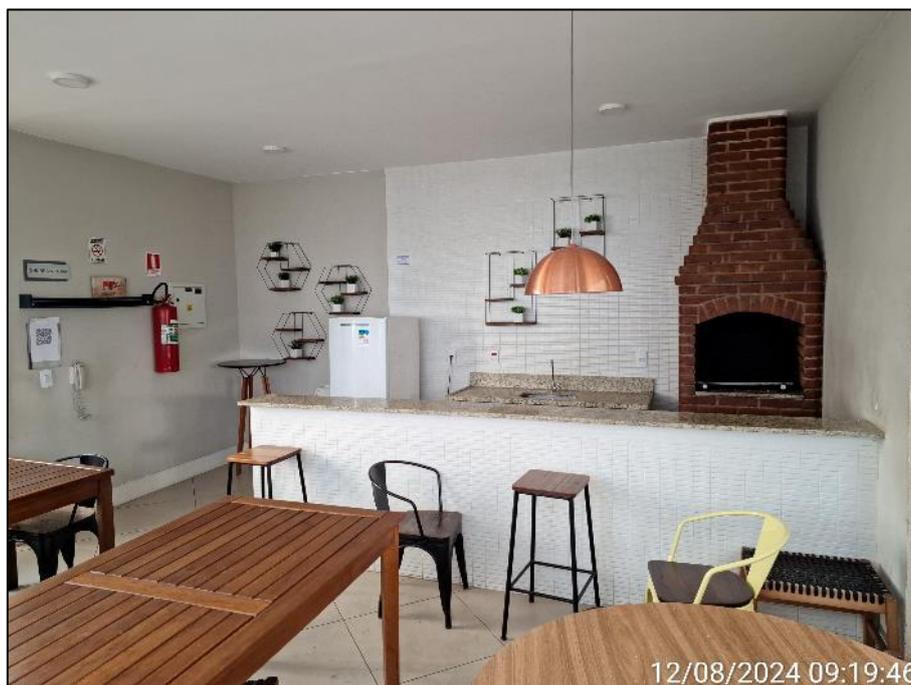


Foto 07. Vista da churrasqueira.



Foto 08. Vista do minimercado.

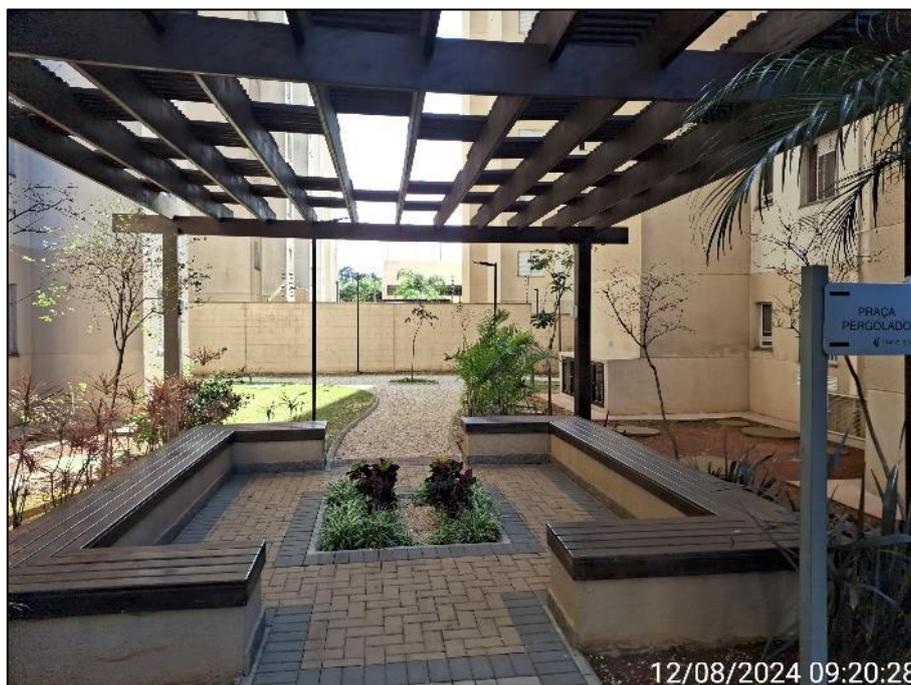


Foto 09. Vista da praça pergolado.



Foto 10. Vista do salão de festas.



Foto 11. Vista da placa orientativa.

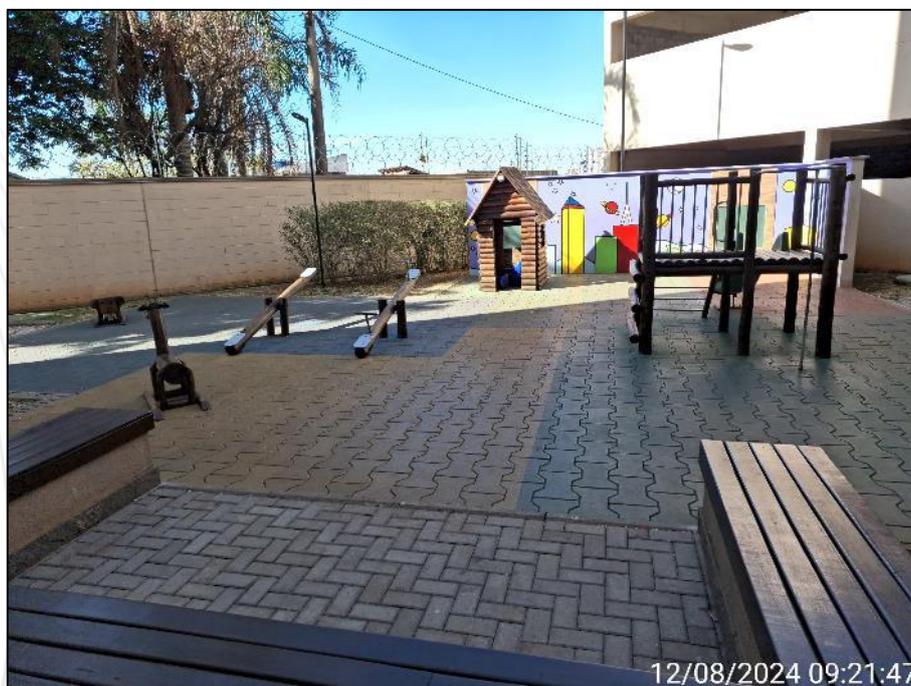


Foto 12. Vista do playground.



Foto 13. Vista do bicicletário.



Foto 14. Vista da academia.



Foto 15. Vista da fachada do imóvel avaliando.



Foto 16. Vista da fachada do imóvel avaliando.



Foto 17. Vista do arruamento do imóvel avaliando.



Foto 18. Vista do arruamento do imóvel avaliando.



ANEXO D – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 157.130.1667-5

Local do Imóvel:

R PROF ARNALDO JOAO SEMERARO, 435 - AP 16 TORRE 1
CD UNICO SACOMA CEP 04184-000
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R PROF ARNALDO JOAO SEMERARO, 435 - AP 16 TORRE 1
CD UNICO SACOMA CEP 04184-000

Contribuinte(s):

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	4.867	Testada (m):	120,29
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0024
Área total (m²):	4.867		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	61	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.976	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2021		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	872,00
- da construção:	1.807,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	17.724,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	108.023,00
Base de cálculo do IPTU:	125.747,00

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/03/2025, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/12/2024

Número do Documento: 2.2024.004943023-4

Solicitante: THIAGO GONZAGA EMYGDIO (CPF 311.802.298-19)



ANEXO E – CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO



ANEXO F – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

Croqui do Imóvel Avaliando – Sem Escala

