



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

Processo: 0010667-65.2025.8.26.0003

Parte Autora: Wlademir Marcelo Gabriele

Parte Requerida: Maria de Fátima Gabriele

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado para venda de **R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais)**, para o imóvel com matrícula 81.925 do 8a ORI de São Paulo e objeto da análise, ou seja, Casa e respectivo terreno, com área construída de 89m² e terreno de 68m², localizado à Rua Contos Gauchescos nº 573, Vila Santa Catarina – Jabaquara – São Paulo/SP.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 14 de março de 2026.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 0010667-65.2025.8.26.0003
Foro: 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara
Imóvel: Casa e respectivo terreno
Endereço: Rua Contos Gauchescos n° 573,
Vila Santa Catarina – Jabaquara – São Paulo/SP
Valor: R\$340.000,00
Data Ref: março/2026



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
II.	VISTORIA.....	4
1	REGIÃO.....	4
1.1	LOCALIZAÇÃO	4
1.2	ZONEAMENTO	6
1.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
1.4	SERVIÇOS NA REGIÃO	7
2	IMÓVEL.....	8
2.1	TERRENO	9
2.2	BENFEITORIAS	10
2.3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	16
III.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
IV.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	18
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	18
4	METODOLOGIA ADOTADA	18
V.	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	23
5	PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	23
6	AMOSTRA ANALISADA.....	28
7	APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	29
8	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	31
9	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	31
10	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	32
11	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	34
11.1	VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	34
11.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO	35
VI.	RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES	36
VII.	CONCLUSÃO.....	36
VIII.	ENCERRAMENTO	37



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação, autos n.º 0010667-65.2025.8.26.0003, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, promovida por Wladimir Marcelo Gabriele em face de Maria de Fátima Gabriele.

Objetivo: ***Definição do valor de mercado do imóvel para venda***

Bem avaliado: ***Casa e respectivo terreno, localizado na Rua Contos Gauchescos n° 573, Vila Santa Catarina – Jabaquara – São Paulo/SP, matrícula 81.925 do 8a ORI de São Paulo, com área construída total de 89m² e área de terreno de 68m².***

As partes não indicaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos da perícia técnica.



II. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 30/01/2026 às 9:00 hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da vistoria o imóvel se encontrava em utilização residencial.

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto desta avaliação situa-se na Rua Contos Gauchescos n° 573, Vila Santa Catarina – Jabaquara – São Paulo/SP.

O imóvel se situa em região sul da capital, em localização com predominância de uso residencial horizontal de médio padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

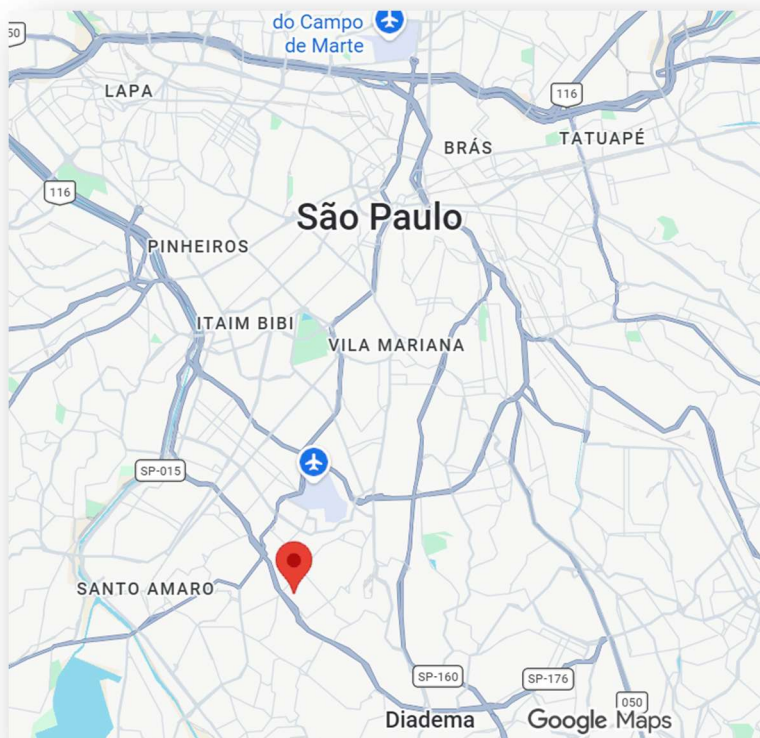




FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – PMSP

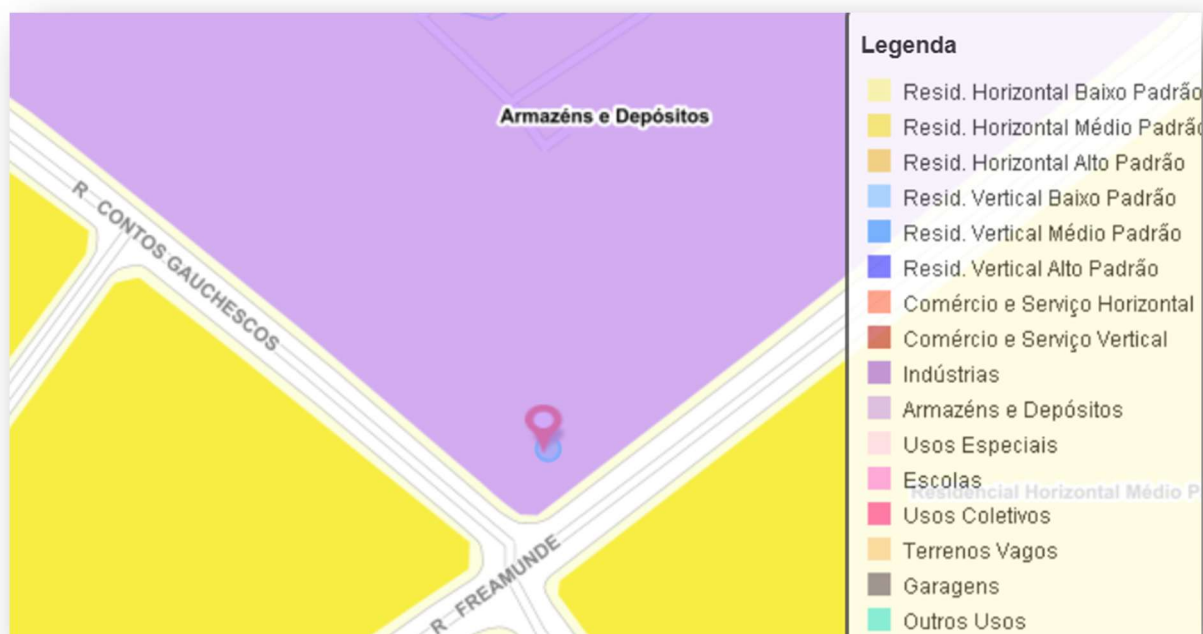
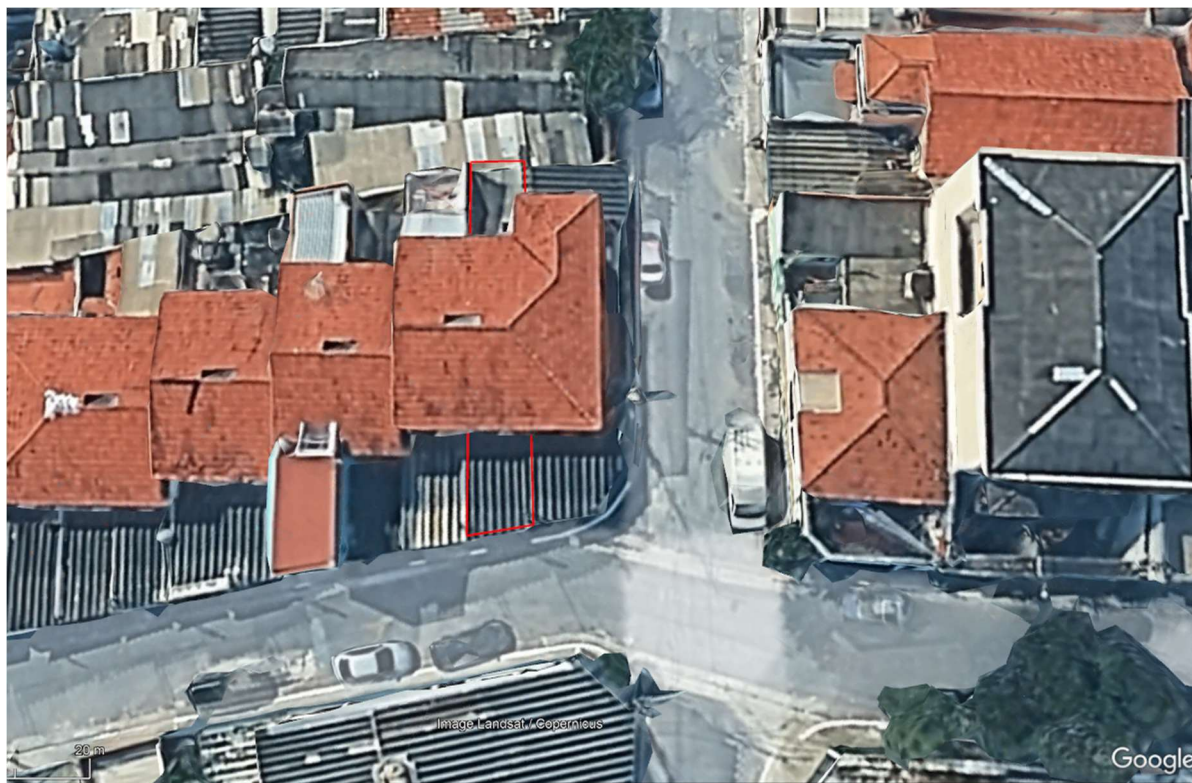


FIG. 03 – VISTA DA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO





1.2 ZONEAMENTO

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

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

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

FIGURA 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

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

Fonte: PMSP



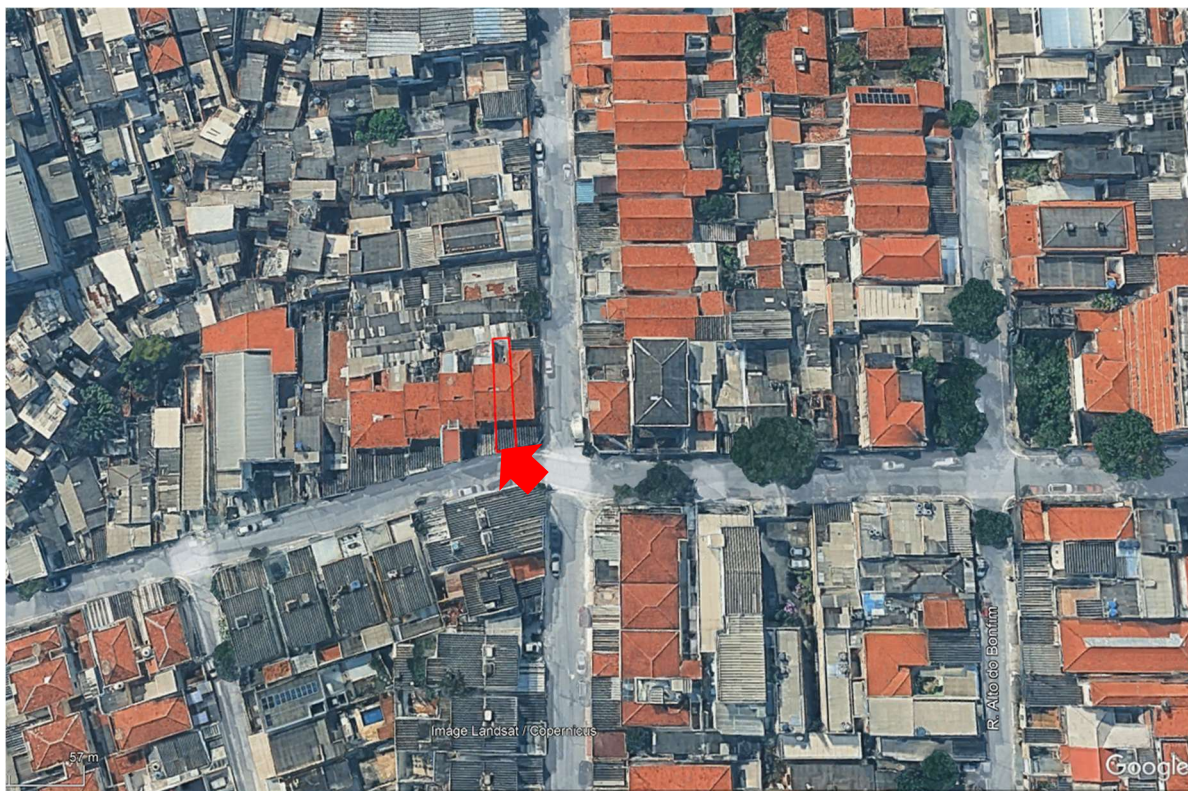
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

1.4 SERVIÇOS NA REGIÃO

O imóvel conta com acesso fácil às principais vias da região, está localizada em bairro predominantemente residencial, com opções variadas de comércio, serviços e lazer nas proximidades.

FIG. 05 – VISTA AÉREA DA REGIÃO MACRO DO IMÓVEL





2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 89 e na Quadra 125 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 089.154.0036-4.

FIG. 06 – CADASTRO DE IMÓVEL NA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 089.154.0036-4

Local do Imóvel:
R CONTOS GAUCHESCOS, 573
VL CANAAN CEP 04369-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONTOS GAUCHESCOS, 573
VL CANAAN CEP 04369-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	68	Testada (m):	3,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	68		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	89	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	55	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	721,00
- da construção:	2.040,00

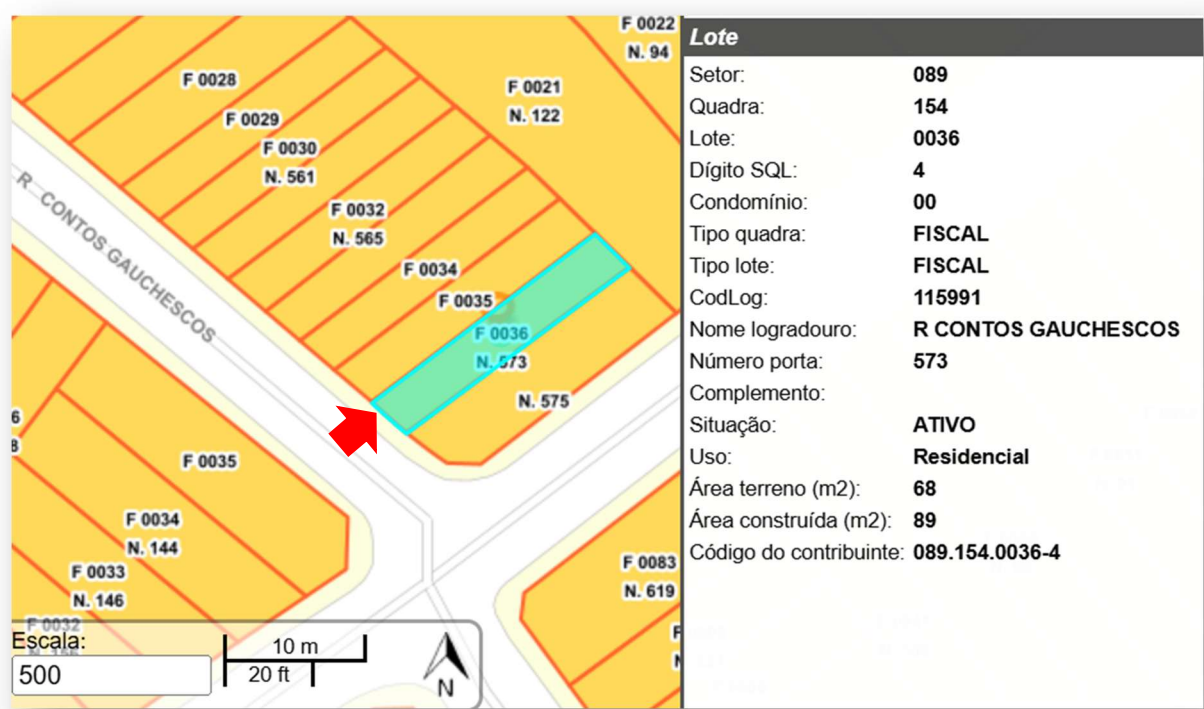
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	49.028,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	103.490,00
Base de cálculo do IPTU:	152.518,00



2.1 TERRENO

O terreno tem topografia plana e o seu formato é regular, conforme pode ser visualizado na figura abaixo. O terreno tem 68 m².

FIG. 07 – CROQUI DO TERRENO



Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construída edificação residencial tipo sobrado com 2 quartos.

A idade real da edificação principal é de cerca de 40 anos, conforme cadastro da PMSP. A área construída total do imóvel é de cerca de 89m² e está em linha com o cadastro municipal.

A edificação se enquadra no padrão construtivo “Médio”, apresenta distribuição de ambientes internos básica e sem preocupação com projeto arquitetônico.

Conforme verificado em vistoria e com base na norma de avaliações IBAPE-SP, se considera uma condição de conservação *Entre regular e necessitando de reparos simples*, com classificação “D”.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 02 – VISTA FACHADA FRONTAL IMÓVEL

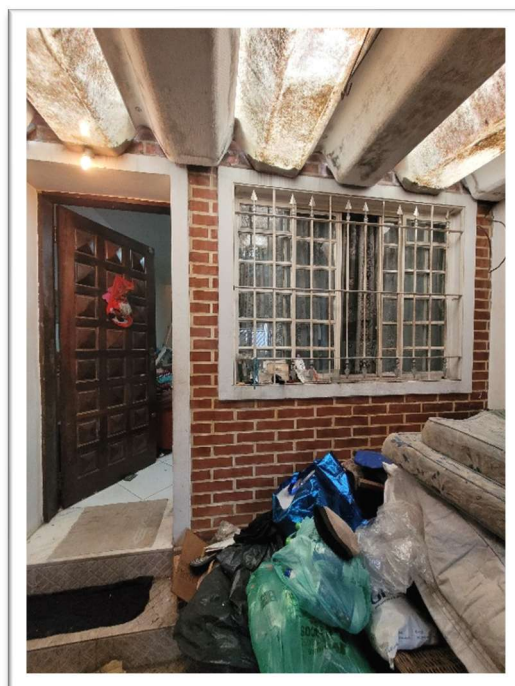


FOTO 03 – ENTRADA DA CASA

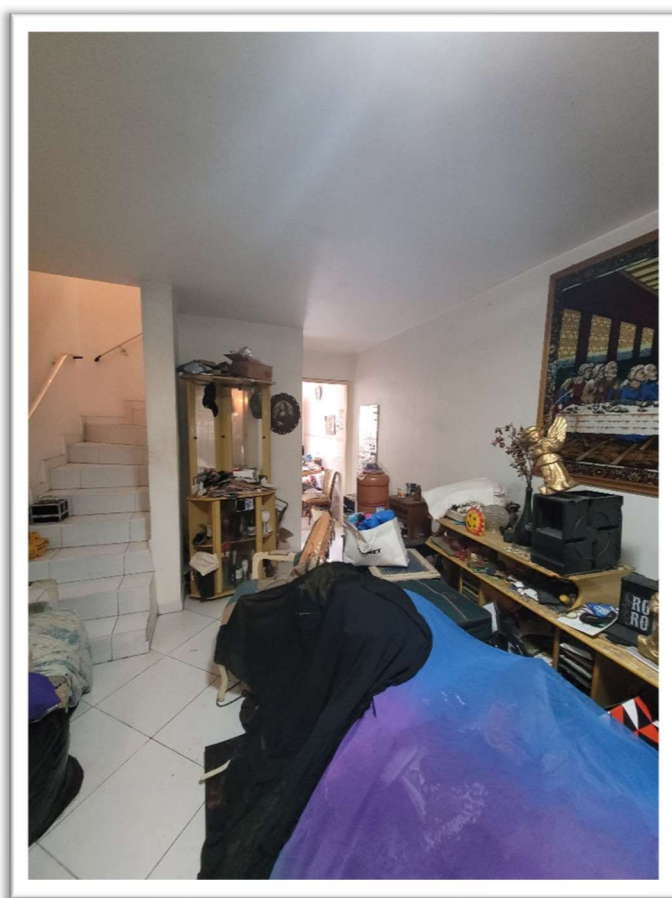


FOTO 04 – SALA

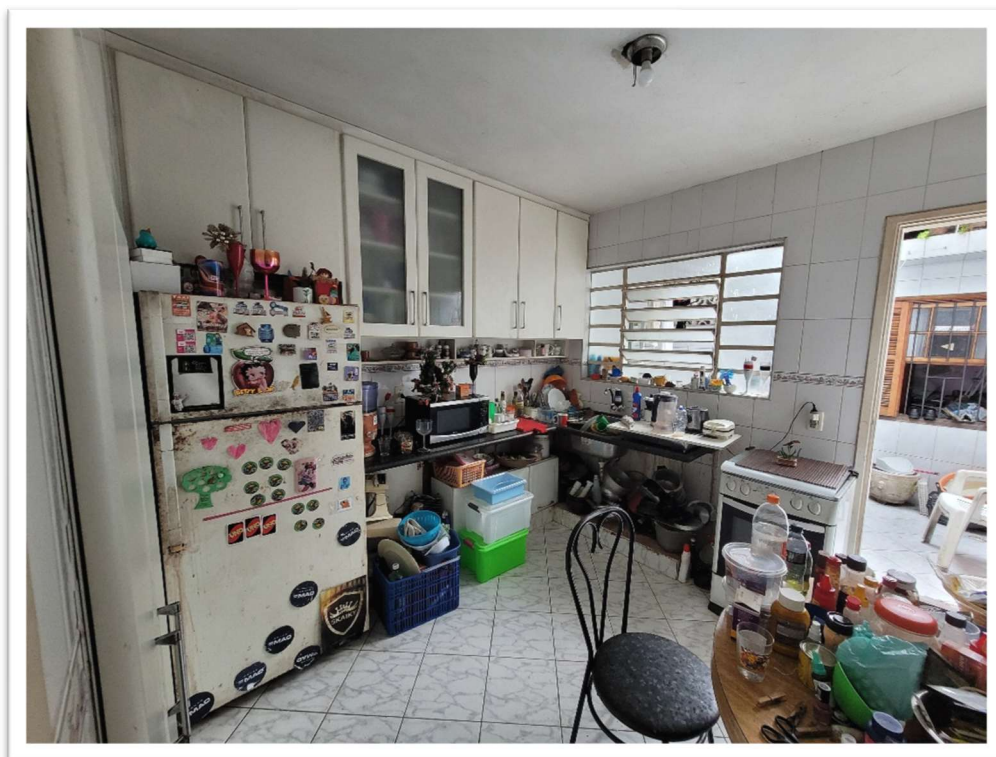


FOTO 05 – COZINHA



FOTO 06 – QUARTO

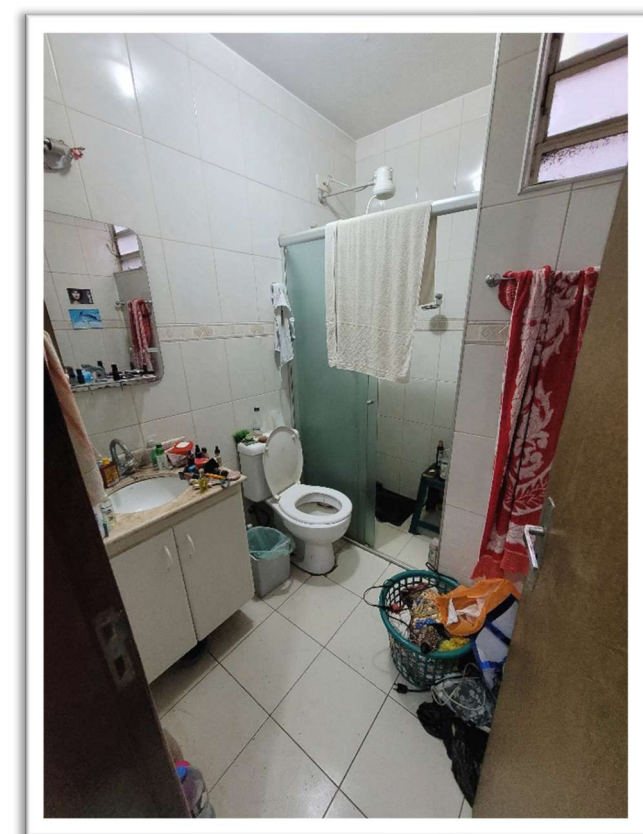


FOTO 07 – BANHEIRO

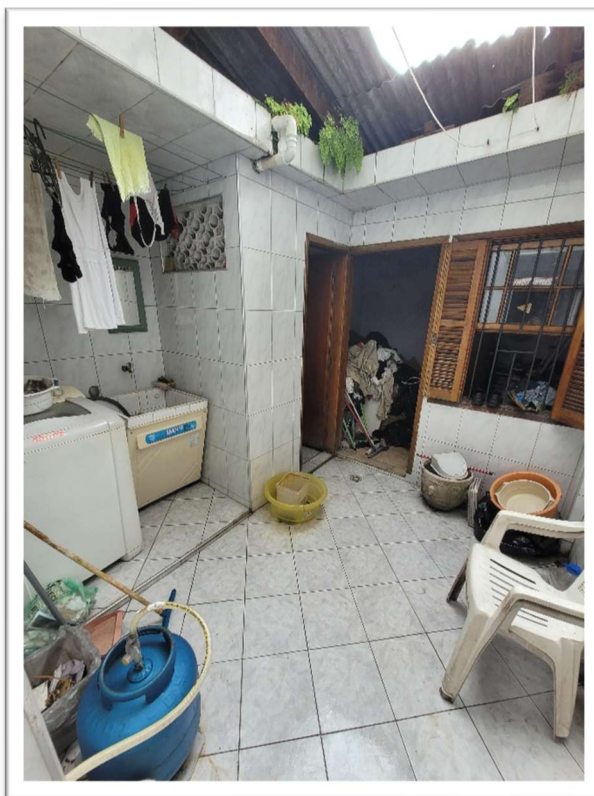


FOTO 08 – ÁREA DE LAVANDERIA AOS FUNDOS

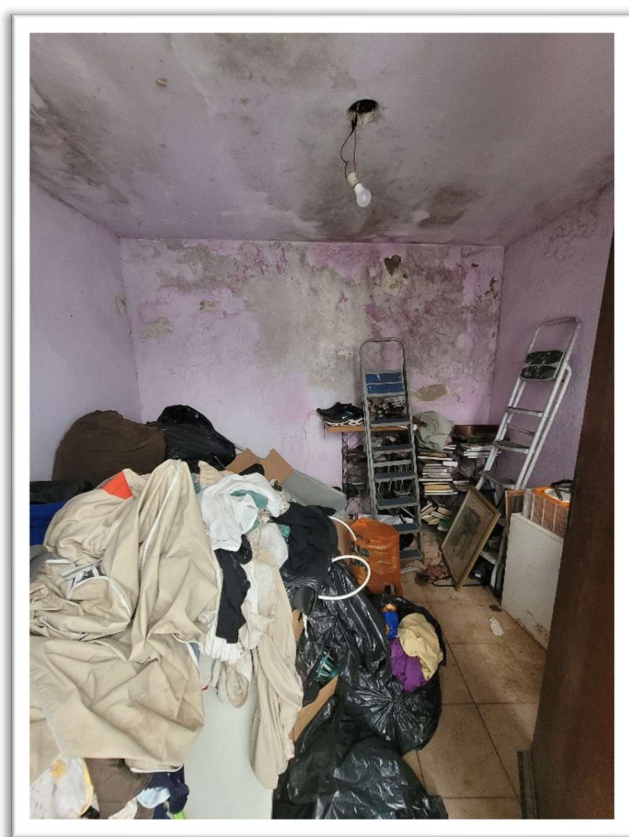


FOTO 09 – QUARTO - LAVANDERIA

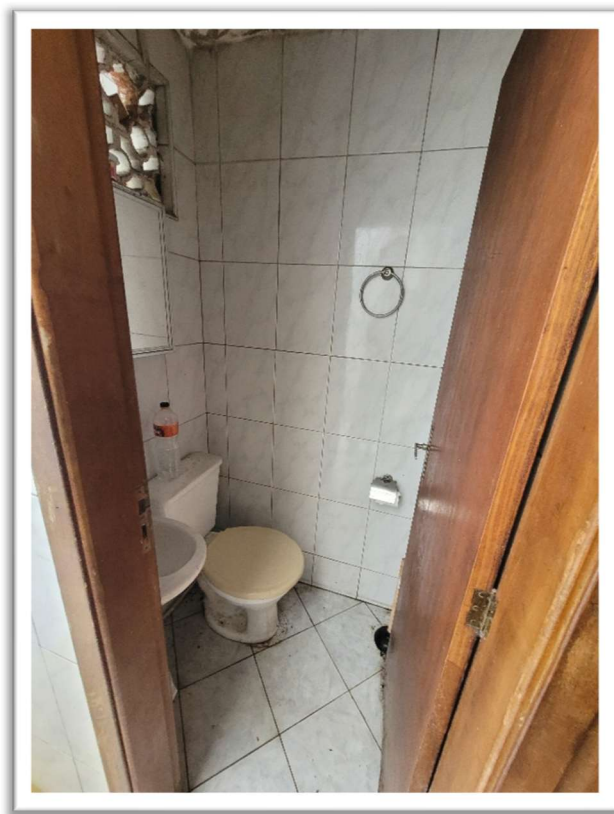


FOTO 10 – BANHEIRO LAVANDERIA



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

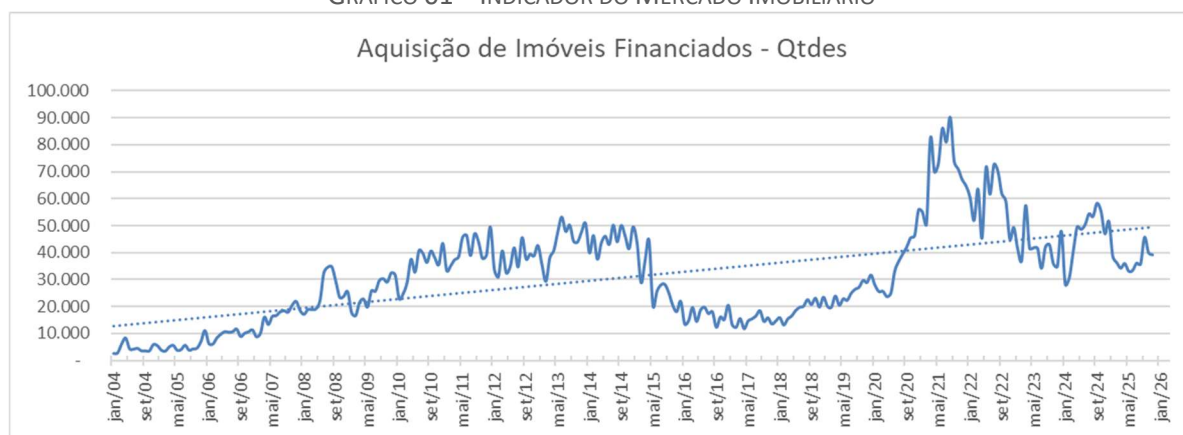
Classe	Residencial
Tipo	Casa
Localização	Rua Contos Gauchescos
Área construída (m²)	89
Área terreno (m²)	68
Padrão	Médio
Idade	40 anos
Estado de conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples (Ref. "D")



III. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

GRÁFICO 01 – INDICADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABECIP



IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

4 METODOLOGIA ADOTADA

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

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

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

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



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

- A) **OFERTA:** Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
- B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.
- C) **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).
- Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item “**1.2.5 – Casa padrão Médio**”, adotar-se-á como paradigma o índice médio **Pc = 2,154**.


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

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.



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

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

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



O índice de depreciação será calculado pela equação:

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

Sendo:

D: índice de depreciação

c : Coeficiente de Heidecke (extraído do Quadro 02)

R: valor residual (Quadro 01)

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

X = Idade cronológica

n = vida útil (Quadro 01)

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

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

Onde,

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

V_o = Valor de Oferta

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

F_n = Índice paradigma / Índice elemento n



V. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Endereço:	Rua Contos Gauchescos
Setor:	VI Sta Catarina
Área:	176
Dorm:	2

Valor verificado:	R\$ 621.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Leardi
Telefone:	(11) 3567-7681
Idade (anos):	45
Padrão Construtivo:	Médio
Estado Conservação:	C





ELEMENTO Nº02

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Endereço:	Rua Contos Gauchescos
Setor:	VI Sta Catarina
Área:	100
Dorm:	2

Valor verificado:	R\$ 520.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Nova São Paulo
Telefone:	(11) 2198-4955
Idade (anos):	40
Padrão Construtivo:	Médio
Estado Conservação:	C





ELEMENTO Nº03

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Endereço:	Rua Contos Gauchescos
Setor:	VI Sta Catarina
Área:	100
Dorm:	3

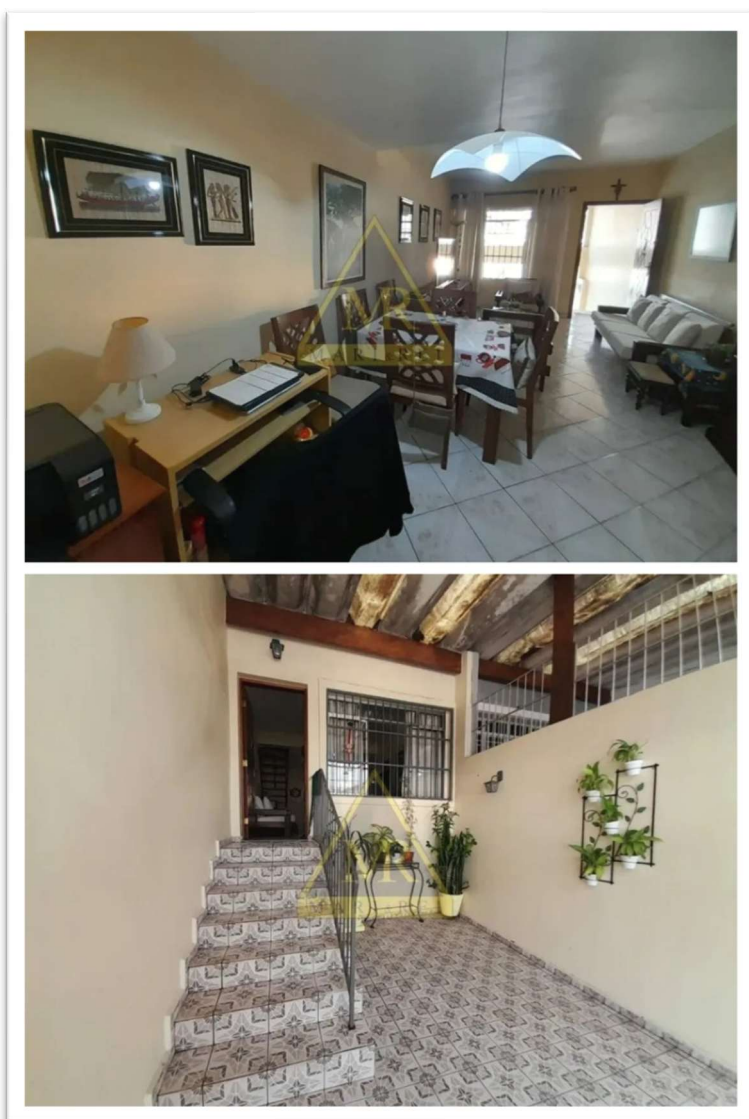
Valor verificado:	R\$ 480.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Nova São Paulo
Telefone:	(11) 2198-4955
Idade (anos):	40
Padrão Construtivo:	Médio
Estado Conservação:	C





ELEMENTO N°04

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 400.000
Grupo:	Casa	Tipo:	Oferta
Endereço:	Vila santa Catarina	Fonte Informação:	Mari Reis Imóveis
Setor:	VI Sta Catarina	Telefone:	(11) 94665-5018
Área:	105	Idade (anos):	45
Dorm:	2	Padrão Construtivo:	Médio
		Estado Conservação:	C





ELEMENTO Nº05

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 340.000
Grupo:	Casa	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Contos Gauchescos	Fonte Informação:	Lopes Condovel
Setor:	VI Sta Catarina	Telefone:	(11) 3090-1001
Área:	80	Idade (anos):	40
Dorm:	2	Padrão Construtivo:	Médio
		Estado Conservação:	C





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Setor	Área (m²)	Idade (anos)	Preço Verificado R\$	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Rua Contos Gauchescos	Residencial	Casa	VI Sta Catarina	176	45	621.000	Oferta	Leardi	(11) 3567-7681
2	Rua Contos Gauchescos	Residencial	Casa	VI Sta Catarina	100	40	520.000	Oferta	Nova São Paulo	(11) 2198-4955
3	Rua Contos Gauchescos	Residencial	Casa	VI Sta Catarina	100	40	480.000	Oferta	Nova São Paulo	(11) 2198-4955
4	Vila santa Catarina	Residencial	Casa	VI Sta Catarina	105	45	400.000	Oferta	Mari Reis Imóveis	(11) 94665-5018
5	Rua Contos Gauchescos	Residencial	Casa	VI Sta Catarina	80	40	340.000	Oferta	Lopes Condovel	(11) 3090-1001

Avaliando	Rua Contos Gauchescos	Residencial	Casa	VI Sta Catarina	89	40
-----------	-----------------------	-------------	------	-----------------	----	----



7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)	2				3				Vu Final homogen (R\$/m²)	desvio Fator Vu/Vo
					Padrão Construtivo				Idade e Conservação					
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Fator Padrão Constr	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação	Fator Deprec	Vu Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Fpc	Vu2	Ref	Ec2	Fp/Fe	Vu3	Vuh	ΣC
Paradigma					Médio	2,154			D	Entre regular e necessitando de reparos simples				
1	621.000	0,9	176	3.176	Médio	2,208	0,976	3.098	C	Regular	1,065	3.383	3.306	1,04
2	520.000	0,9	100	4.680	Médio	2,229	0,966	4.522	C	Regular	0,961	4.498	4.339	0,93
3	480.000	0,9	100	4.320	Médio	2,240	0,962	4.154	C	Regular	0,961	4.152	3.985	0,92
4	400.000	0,9	105	3.429	Médio	2,219	0,971	3.329	C	Regular	1,065	3.653	3.553	1,04
5	340.000	0,9	80	3.825	Médio	2,154	1,000	3.825	C	Regular	0,961	3.676	3.676	0,96
Média				3.886				3.785				3.872	3.772	
DP				620				583				446	401	
CV				15,9%				15,4%				11,5%	10,6%	



Notas explicativas

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

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

Vu: Valor unitário

Vuh: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Verificação conjunta dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		15,9%		
Todos			10,6%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	15,4%	11,5%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	11,5%	15,4%	Usar

Verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE.

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	3.305,62	OK
2	4.339,26	OK
3	3.985,40	OK
4	3.552,75	OK
5	3.675,86	OK
Média	3.771,78	3.771,78
Média + 30%	4.903,31	4.903,31
Média - 30%	2.640,24	2.640,24
Desvio padrão	400,67	400,67
Elementos	5,00	5,00

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



10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 05 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	3.771,78
Desvio Padrão	400,67
n	5
n-1	4
$t_{10\%(n-1)}$	1,5332
LI	3.497
LS	4.047
AP	15%

Tabela 06 – Análise do Grau de Precisão para o método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

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

Nota de esclarecimento:

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

n: Número de elementos considerados

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

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

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

AP: Amplitude = $\frac{LS-L}{Média}$

Conforme NBR 14.653-2:2011, a amostra comparativa utilizada conduz ao grau de precisão III.



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

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

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					9

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

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

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

II

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



11 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

11.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R\$ 3771,78/m²** com base na área construída, mas para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando (semelhança de área construída e de terreno).

Classe	Residencial
Tipo	Casa
Endereço	Rua Contos Gauchescos
Vagas	1
Padrão	Médio
Idade Real	40 anos
Estado de conservação	Entre regular e necessitando de reparos simples (Ref. "D")
Índice Padrão construtivo	2,154



11.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

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

Área (base de referência):..... **89 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 3771,78/m²**

Índice Padrão construtivo: **2,154**

Estado de Conservação: **“D”**

Índice Fiscal de Localização: **NA**

Calculando, temos:

$F_p = 2,154/2,154 = 1,00$ (coeficiente de padrão construtivo)

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

Para o valor do imóvel,

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

$V_i = 89 \text{ m}^2 \times 3771,78 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$

$V_i = \text{R\$ } 335.688,03$

Ou, em números redondos;

$V_i = \text{R\$ } 340.000,00$ (Trezentos e quarenta mil reais),

válido para março/2026



VI. RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES

As partes não indicaram quesitos.

VII. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 81.925 do 8a ORI de São Paulo
- Unidade: Casa e respectivo terreno
- Endereço: Rua Contos Gauchescos nº 573, Vila Santa Catarina – Jabaquara – São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0010667-65.2025.8.26.0003

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 340.000,00 (Trezentos e quarenta mil reais)

Válido para março/2026

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



VIII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO** que se compõe de **37 laudas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 14 de março de 2026.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415