



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

Processo: 1028377-52.2023.8.26.0003

Parte Autora: Condomínio Conjunto Santa Cruz

Parte Requerida: Antonio Martins

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R\$ 547.000,00 (Quinhentos e quarenta e sete mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula nº 184.671 do 14º ORI de São Paulo/SP**, ou seja, o **Apartamento 05 do bloco D do Conjunto Santa Cruz**, localizado na Rua Guilherme Soncini nº 18, Vila Mariana - São Paulo/SP, com área privativa de 85,4m².

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2025.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 1028377-52.2023.8.26.0003
Foro: 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara
Imóvel: Apartamento 05 do bloco D do Conjunto Santa Cruz
Endereço: Rua Guilherme Soncini nº 18, Vila Mariana - São Paulo/SP
Valor: R\$ 547.000,00
Data Ref: fevereiro/2025



EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I. VISTORIA.....	4
1 REGIÃO.....	4
1.1 LOCALIZAÇÃO.....	4
1.2 ZONEAMENTO.....	6
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO.....	7
2 IMÓVEL.....	8
2.1 TERRENO.....	9
2.2 BENFEITORIAS.....	10
2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	14
III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....	15
3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
4 METODOLOGIA ADOTADA.....	15
IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	20
5 PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	20
6 AMOSTRA ANALISADA.....	25
7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	26
8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	28
9 SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	28
10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	29
11 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	32
11.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO.....	32
11.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO.....	33
V. CONCLUSÃO.....	34
VI. QUESITOS DAS PARTES.....	34
VII. ENCERRAMENTO.....	35



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação autos n.º 1028377-52.2023.8.26.0003 em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, promovida por Condomínio Conjunto Santa Cruz em face de Antonio Martins.

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

Bem avaliado: ***Apartamento 05 do bloco D do Conjunto Santa Cruz, localizado na Rua Guilherme Soncini nº 18, Vila Mariana - São Paulo/SP, com área de 85,4m², 3 dormitórios e sem vaga de garagem.***



I. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 31/01/2025 às 9:00hs, conforme notificação prévia nos autos. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava ocupado por familiar do requerido. Foram coletadas informações complementares na portaria do Condomínio.

As partes não designaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos de perícia.

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se à Rua Guilherme Soncini nº 18, Vila Mariana - São Paulo/SP. O imóvel se situa em região sul da capital com predominância de uso residencial de alto padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

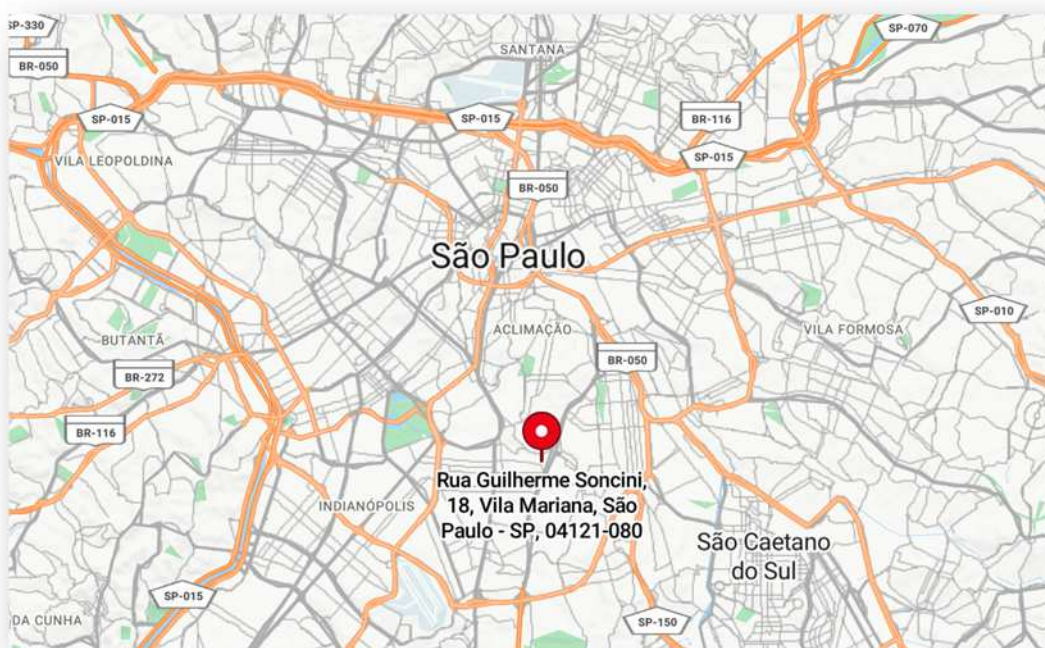




FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL - PMSP

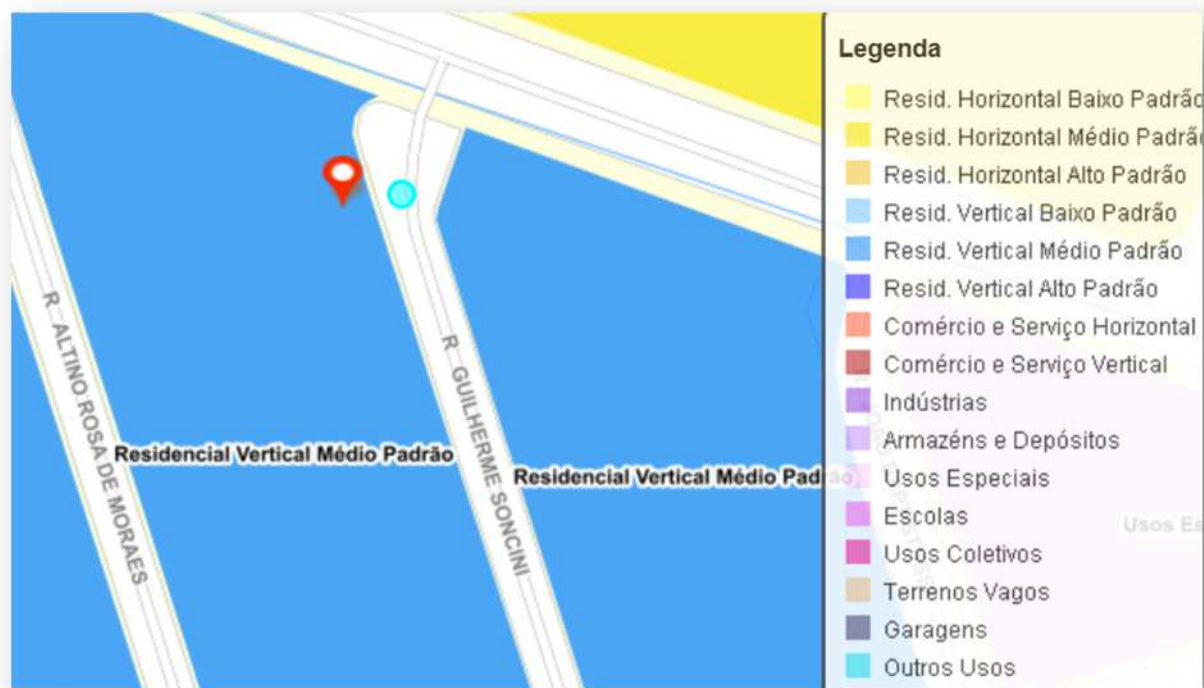


FIG. 03 – VISTA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO





1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona “ZC”- Zona de Centralidade, onde a taxa de ocupação máxima é de 0,85, ou seja, as construções podem ocupar no máximo 85% da área do terreno e o coeficiente máximo de aproveitamento é de 2 vezes a área do terreno.

Diretrizes básicas do zoneamento: são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

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

FIG. 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - PMSP

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descricao	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
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)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
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)	NA



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 MICRO REGIÃO

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

FIG. 05 – VISTA DE SATÉLITE DA REGIÃO DO IMÓVEL





2 IMÓVEL

O imóvel está situado no setor 42 e quadra 170 e está cadastrado na Prefeitura Municipal sob o contribuinte 042.170.0044-8.

FIG. 06 – CADASTRO DO IMÓVEL NA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 042.170.0044-8

Local do Imóvel:
R GUILHERME SONCINI, 7 - BLOCO 7 APTO 5
CEP 04121-080
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GUILHERME SONCINI, 7 - BLOCO 7 APTO 5
CEP 04121-080

Contribuinte(s):
CPF 044.830.498-87 ANTONIO MARTINS

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	776	Testada (m):	25,05
Área não incorporada (m²):	190	Fração ideal:	0,1666
Área total (m²):	966		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	97	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	194	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1951		



2.1 TERRENO

O terreno do condomínio é de grande proporção, subdividido em lotes menores e com topografia em leve declive. O formato do terreno é irregular e pode ser visualizado na figura abaixo.

FIG. 06 – INDICAÇÃO DO TERRENO



Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o condomínio residencial Conjunto Santa Cruz, composto por 47 blocos de 2 pavimentos (+térreo) e que perfazem 282 unidades residenciais. A unidade padrão tem área privativa entre 80 e 100 m², com 3 dormitórios e sem vaga coberta ou definida de garagem. A construção tem cerca de 74 anos de idade e tem concepção arquitetônica simples. O condomínio apresenta padrão Simples conforme norma IBAPE.

O apartamento avaliando é a unidade 05 do bloco 7 (antigo bloco D) com área privativa de 85,4 m², 3 dormitórios e sem vaga de garagem.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 01 – VISTA DE RUA DE CIRCULAÇÃO DO CONDOMÍNIO



FOTO 02 – FACHADA DO PRÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 03 – FACHADA DO PRÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 04 – ENTRADA DO PRÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Rua Guilherme Soncini
Área privativa (m²)	85,4
Vagas	0
Padrão	Simples
Idade	74 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

GRÁFICO 01 – INDICADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABECIP



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

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

4 METODOLOGIA ADOTADA

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

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

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

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



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

- A) **OFERTA:** Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
- B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.
- C) **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).
- Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item “**1.3.2 – Apto padrão Simples sem elevador**”, adotar-se-á como paradigma o índice médio **Pc = 3,500**.



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

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533
			Com elevador	3,562	3,958
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218
			Com elevador	4,568	5,075
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974
			Com elevador	6,144	6,827
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753
			Com elevador	3,742	4,158
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330
			Com elevador	4,745	5,273
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784
			Com elevador	5,768	6,371
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-



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

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

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



O índice de depreciação será calculado pela equação:

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

Sendo:

D: índice de depreciação

c : Coeficiente de Heidecke (extraído do Quadro 02)

R: valor residual (Quadro 01)

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

X = Idade cronológica

n = vida útil (Quadro 01)

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

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

Onde,

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

V_o = Valor de Oferta

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

F_n = Índice paradigma / Índice elemento n



IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 780.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:		Fonte Informação:	Humberto Bittencourt
	Rua Benedito Caim	Telefone:	(11) 5575-7251
Área Privativa:	87	Padrão Construtivo:	Simplex

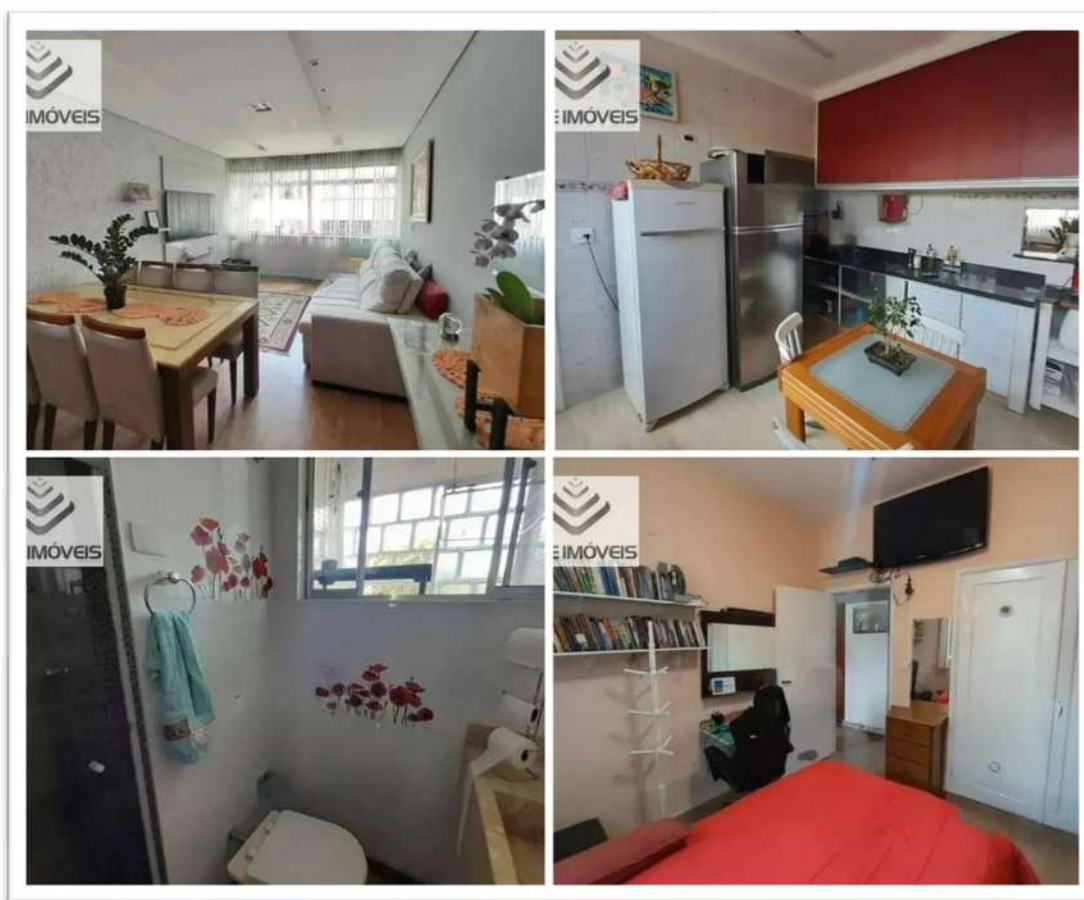




ELEMENTO Nº02

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua João Baptistussi
Área Privativa:	100

Valor verificado:	R\$ 580.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Base Negócios imob
Telefone:	(11) 5581-1800
Padrão Construtivo:	Simples





ELEMENTO Nº03

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Agostinho Asquini
Área Privativa:	85,4

Valor verificado:	R\$ 742.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Azzulle imóveis
Telefone:	(11) 5082-5222
Padrão Construtivo:	Simplex





ELEMENTO Nº04

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Rui Pinheiro Brisolla
Área Privativa:	88

Valor verificado:	R\$ 675.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Azzulle imóveis
Telefone:	(11) 5082-5222
Padrão Construtivo:	Simplex





ELEMENTO Nº05

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 600.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua José Braz de Queiroz	Fonte Informação:	Humberto Bittencourt
Área Privativa:	85,4	Telefone:	(11) 5575-7251
		Padrão Construtivo:	Simplex





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Vaga garagem	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Rua Benedito Caim	Residencial	Apto	87	0	74	780.000	Oferta	Humberto Bittencourt	(11) 5575-7251
2	Rua João Baptistussi	Residencial	Apto	100	0	74	580.000	Oferta	Base Negócios imob	(11) 5581-1800
3	Rua Agostinho Asquini	Residencial	Apto	85	0	74	742.000	Oferta	Azzulle imóveis	(11) 5082-5222
4	Rua Rui Pinheiro Brisolla	Residencial	Apto	88	0	74	675.000	Oferta	Azzulle imóveis	(11) 5082-5222
5	Rua José Braz de Queiroz	Residencial	Apto	85	0	74	600.000	Oferta	Humberto Bittencourt	(11) 5575-7251
Avaliando	Rua Guilherme Soncini	Residencial	Apto	85	0	74				

Nota: todos os elementos comparativos fazem parte do mesmo Condomínio do imóvel avaliando



7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)	2				3			Vu Final homogen (R\$/m²)	desvio Fator Vuh/Vo
					Padrão Construtivo				Idade e Conservação				
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Fator Padrão Constr	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação	Vu Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Fpc	Vu2	Ref	Ec2	Vu3	Vuh	ΣC
Paradigma					Simples	3,500			C	Regular			
1	780.000	0,9	87	8.069	Simples	3,815	0,917	7.403	C	Regular	8.069	7.403	0,92
2	580.000	0,9	100	5.220	Simples	3,675	0,952	4.971	C	Regular	5.220	4.971	0,95
3	742.000	0,9	85	7.820	Simples	3,780	0,926	7.240	C	Regular	7.820	7.240	0,93
4	675.000	0,9	88	6.903	Simples	3,798	0,922	6.363	C	Regular	6.903	6.363	0,92
5	600.000	0,9	85	6.323	Simples	3,658	0,957	6.051	C	Regular	6.323	6.051	0,96
Média				6.867				6.406			6.867	6.406	
DP				1.158				984			1.158	984	
CV				16,9%				15,4%			16,9%	15,4%	



Notas explicativas

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

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

Vu: Valor unitário

Vuh: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		16,86%		
Todos			15,37%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	15,37%	16,86%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	16,9%	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	7.403	OK
2	4.971	OK
3	7.240	OK
4	6.363	OK
5	6.051	OK
Média	6.406	
Média + 30%	8.327	
Média - 30%	4.484	
Desvio padrão	984	
Elementos	5	

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)	6.406
Desvio Padrão	984
n	5
n-1	4
$t_{10\%(n-1)}$	1,5332
LI	5.731
LS	7.081
AP	21%

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

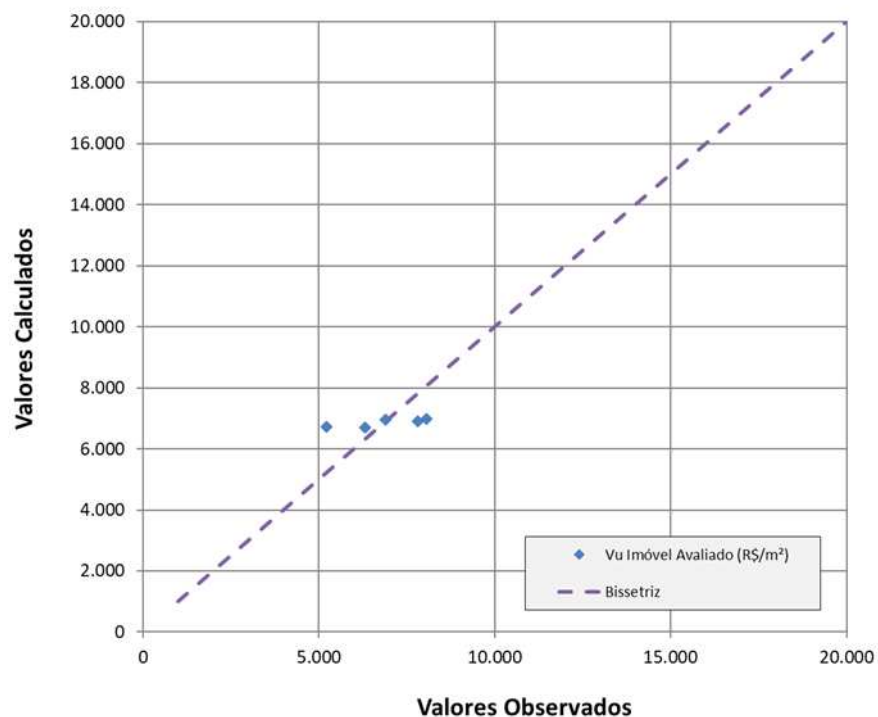
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

AP: Amplitude = $\frac{LS-LI}{Média}$

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



Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo





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	1
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					8

(*) 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\$ 6.406/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Guilherme Soncini
Vagas	0
Padrão	Simplex
Idade Real	74 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")



11.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

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

Área da unidade: **85,4 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 6.406/m²**

Índice Padrão construtivo: **3,500**

Estado de Conservação: **“C”**

Índice Fiscal de Localização: **NA**

Calculando, temos:

$F_p = 3,500/3,500 = 1,00$ (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,

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

$V_i = 85,4 \text{ m}^2 \times 6.406 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$

$V_i = \text{R\$ } 547.039,44$

Ou, em números redondos;

$V_i = \text{R\$ } 547.000,00$ (Quinhentos e quarenta e sete mil reais),

válido para fevereiro/2025



V. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 184.671 do 14º ORI de São Paulo/SP
- Unidade: Apartamento 05 do bloco D do Conjunto Santa Cruz
- Endereço: Rua Guilherme Soncini nº 18, Vila Mariana - São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 1028377-52.2023.8.26.0003

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 547.000,00 (Quinhentos e quarenta e sete mil reais)

Válido para fevereiro/2025

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

VI. QUESITOS DAS PARTES

As partes não apresentaram quesitos.



VII. ENCERRAMENTO

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

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2025.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415