

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO  
DA 6ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – COMARCA  
DE SÃO PAULO/SP**Processo nº **1036211-17.2020.8.26.0002**

**ANDRÉ FACCHINI GRANATO**, perito judicial designado para atuar nos autos da ação em epígrafe, promovida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA SERENA** em face de **AMARO FRANCISCO DA SILVA**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., requerer:

- A emissão da **guia de levantamento dos honorários** periciais no valor de R\$ 4.420,00 depositados às fls. 148 e 154, e
- A juntada do **Laudo de Avaliação** que se encontra a seguir.

Nestes Termos,

Pede Deferimento

São Paulo, 15 de março de 2023

  
**Engenheiro Civil André Facchini Granato**

Mestre pelo IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo  
Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia pelo Ibape-SP  
Membro Titular IBAPE-SP nº 1764  
CREA-SP: 5063739883

**6ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - COMARCA DE  
SÃO PAULO/SP**

**PROCESSO Nº 1036211-17.2020.8.26.0002**

**EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**REQUERENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA SERENA**

**REQUERIDO: AMARO FRANCISCO DA SILVA**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **Imóvel:** Apartamento residencial;
- **Endereço:** Rua América do Sul 34, unidade 102, bloco 05;
- **Data da avaliação:** março/2023;
- **Responsável Técnico:** Eng<sup>o</sup> André Facchini Granato

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. VISTORIA .....</b>	<b>4</b>
2.1 LOCALIZAÇÃO .....	4
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	6
2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL .....	8
<b>3. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>19</b>
3.1 METODOLOGIA .....	19
3.2 PROCEDIMENTOS .....	20
3.2.1 DEFINIÇÃO DO PARADIGMA .....	20
3.2.2 COLETA DE DADOS DE MERCADO .....	21
3.2.3 TRATAMENTO POR FATORES .....	22
3.3 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	23
3.3.1 VALOR DO APARTAMENTO .....	23
3.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	24
3.4.1 GRAU DE PRECISÃO .....	24
3.4.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	24
<b>4. CONCLUSÃO .....</b>	<b>25</b>
<b>5. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>26</b>
ANEXOS .....	29

## 1. INTRODUÇÃO

---

Em 29 de julho de 2020 o **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LA SERENA** ingressou com **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em face de **AMARO FRANCISCO DA SILVA**, visando o ressarcimento de valores de despesas condominiais devidas a partir de abril de 2020, relativas à unidade 102 do bloco 05 do referido condomínio.

Intimado a responder às acusações, o Réu não se manifestou.

Em 21 de junho de 2021 o MM Juízo determinou a penhora do apartamento em lide (fl. 109), e nos honrou com a indicação para elaboração da perícia avaliatória do imóvel.

A vistoria ao imóvel ocorreu em 01 de março de 2023, tendo sido as partes notificadas da mesma através de petição juntada às fls. 155 do processo.

A presente avaliação está de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2019 "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais"; ABNT NBR 14653-2: 2011, "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos", em especial seu item 8.2.1.4.2 – Tratamento por Fatores; "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011" e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

## 2. VISTORIA

A vistoria ocorreu no dia 01 de março de 2023, tendo as partes sido notificadas conforme fls. 155 do processo, e foi acompanhada pela síndica do condomínio, Sra. Djan Arruda.

O ocupante do imóvel na data da vistoria, Sr. Alexandre Brito, não permitiu nosso acesso ao interior da unidade, entretanto pudemos visitar a unidade 103, vizinha ao imóvel avaliando, de características similares.

### 2.1 LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 102 - bloco 05, do Condomínio Residencial La Serena está localizado à Rua América do Sul, 34, Jardim Belcito, São Paulo.

O local pode ser observado nas imagens de satélite inseridas a seguir:

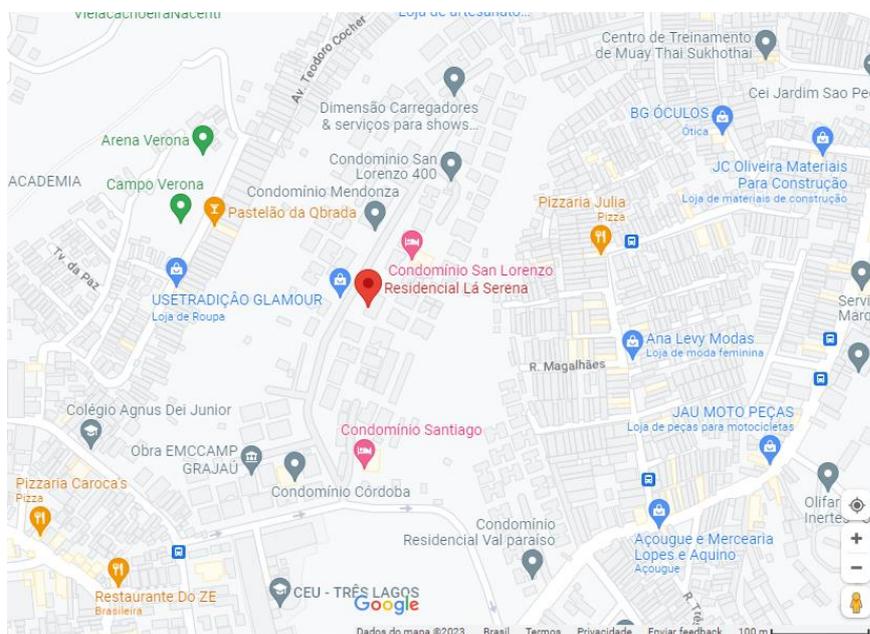


Figura 1 – Localização na malha urbana do imóvel avaliando (Fonte: Google Maps, visto em 03.02.2023).

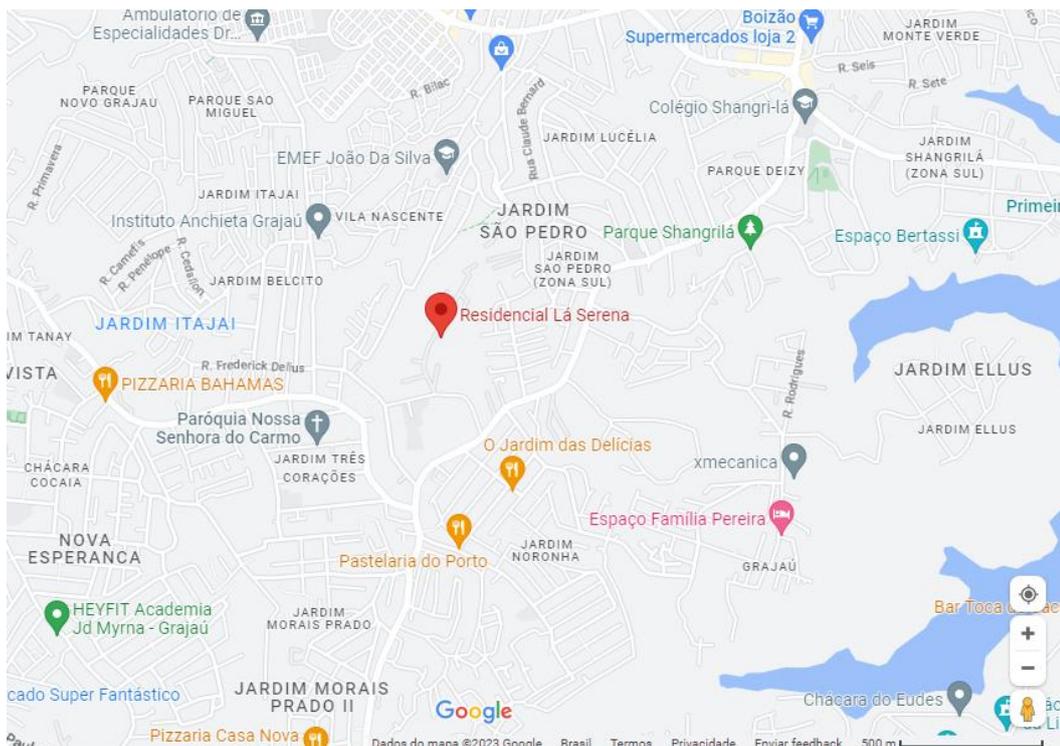


Figura 2 - Localização do imóvel avaliando e seu entorno (Fonte: Google Maps, visto em 03.02.2023).

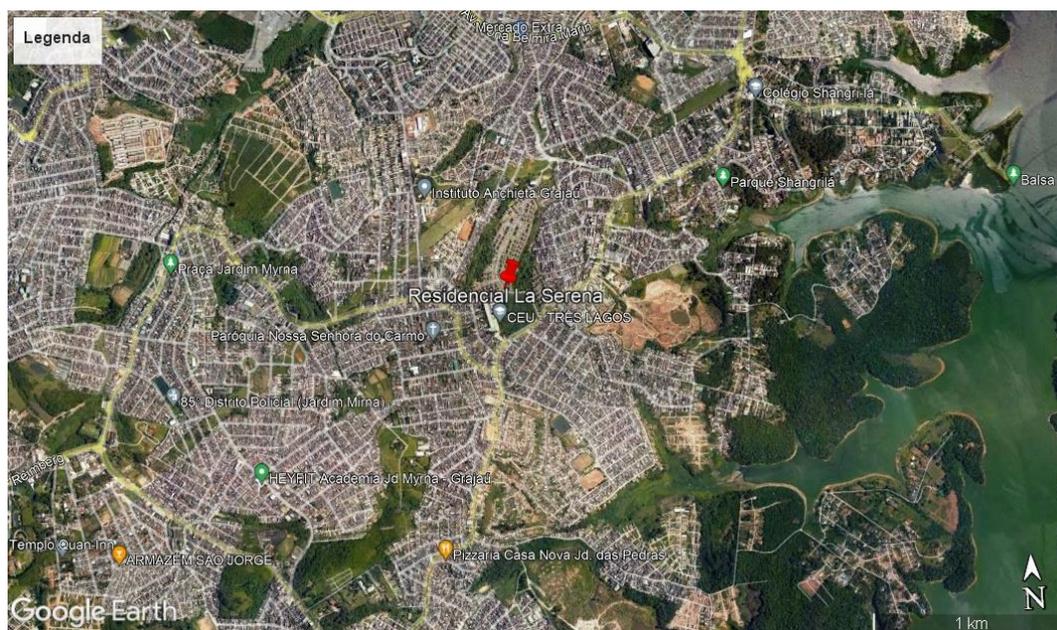


Figura 3 – Imagem de satélite do imóvel avaliando, indicado pelo pino vermelho e seu entorno (Fonte: Google Earth, visto em 03.02.2023)

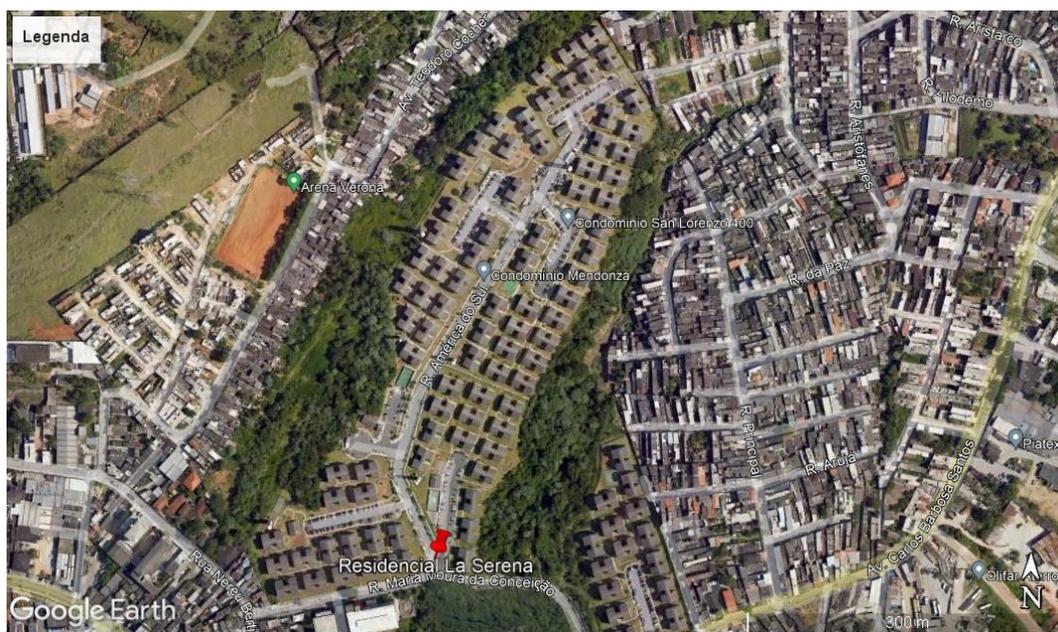


Figura 4 – Vista aérea do Condomínio. (Fonte: Google Earth, visto em 03.02.2023)

## 2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O Jardim Belcito, onde se encontra o imóvel avaliando, faz parte do distrito do Grajaú que está situado na zona sul da cidade de São Paulo.

Este distrito apresenta uma elevada taxa de crescimento, sendo uma das cinco maiores de São Paulo. Além de ser o distrito mais populoso, é também o que possui o maior número de pessoas vivendo em comunidades de baixa renda.

Existem 176 comunidades naquela área da subprefeitura de Socorro, grande parte delas no distrito do Grajaú. São mais de 50 mil pessoas vivendo em barracos e pequenas casas de alvenaria.

Também devido a este fato, foram implantados na região diversos conjuntos habitacionais, como é o caso do imóvel em pauta.



## 2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

---

O Condomínio Residencial La Serena é composto por 06 blocos com 3 pavimentos, com um total de 72 apartamentos, sem elevadores.

O condomínio possui uma pequena área de estacionamento, com cerca de 25 vagas, que é utilizado de forma rotativa pelos moradores.

Possui ainda playground, quadra poliesportiva e área social com churrasqueira.

O apartamento em estudo é composto pelas seguintes dependências: cozinha integrada com área de serviço, sala, banheiro e 02 dormitórios, encerrando a área útil de 47,63 m<sup>2</sup>.

Abaixo encontra-se apresentado o relatório fotográfico obtido em vistoria.



Figura 6 – Entrada do Condomínio.



Figura 7 – Vista dos blocos.



Figura 8 – Bloco do apartamento avaliando.



Figura 9 – Acesso ao bloco do imóvel avaliando.



Figura 10 – Detalhe de equipamento de combate a incêndio.



Figura 11 – Detalhe de abrigos de gás.



Figura 12 – Quadra poliesportiva



Figura 13 – Estacionamento rotativo.



Figura 14- Área social com churrasqueira.



Figura 15 – Playground.



Figura 16 – Identificação do bloco da unidade em estudo.



Figura 17 – Porta do imóvel em estudo.



Figura 18 – Sala do apartamento 103 (SEMELHANTE AO AVALIANDO).



Figura 19 – Quarto 1 do apartamento 103 (SEMELHANTE AO AVALIANDO).



Figura 20 – Quarto 2 do apartamento 103 (SEMELHANTE AO AVALIANDO).



Figura 21 – Banheiro do apartamento 103 (SEMELHANTE AO AVALIANDO).



Figura 22 – Cozinha e área de serviço do apartamento 103 (SEMELHANTE AO AVALIANDO).

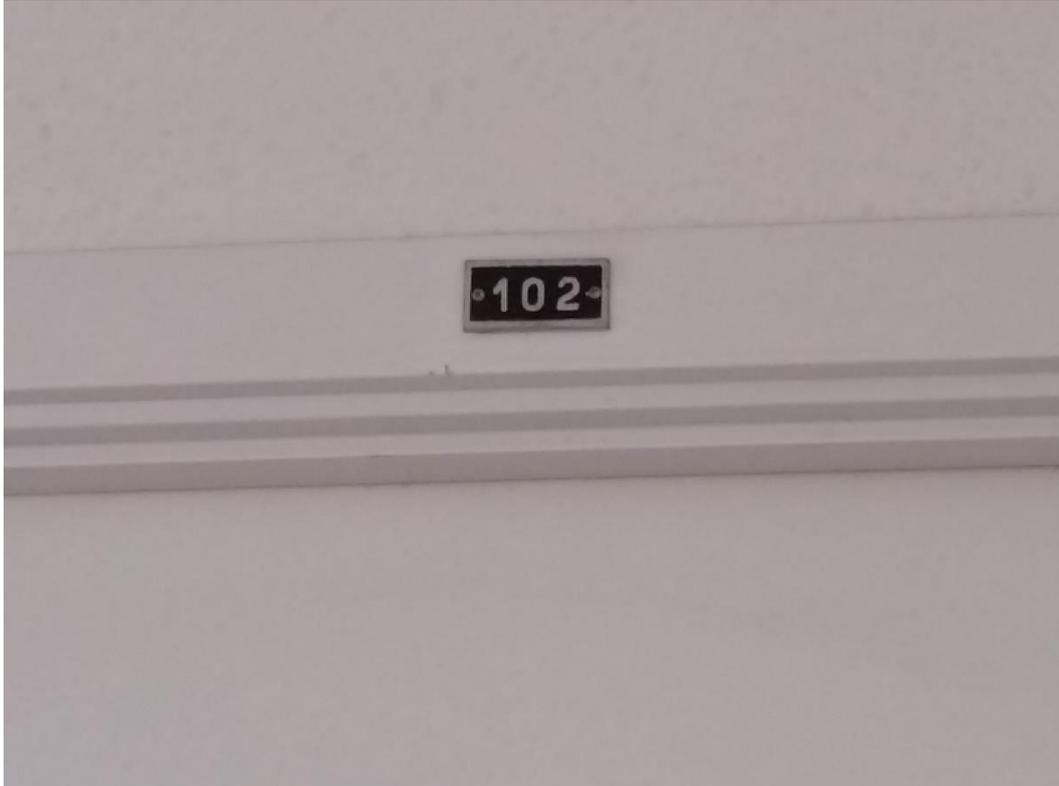


Figura 23 – Identificação do apartamento avaliando (O OCUPANTE DO IMÓVEL NÃO PERMITIU O ACESSO DO SIGNATÁRIO NO INTERIOR DO APARTAMENTO).

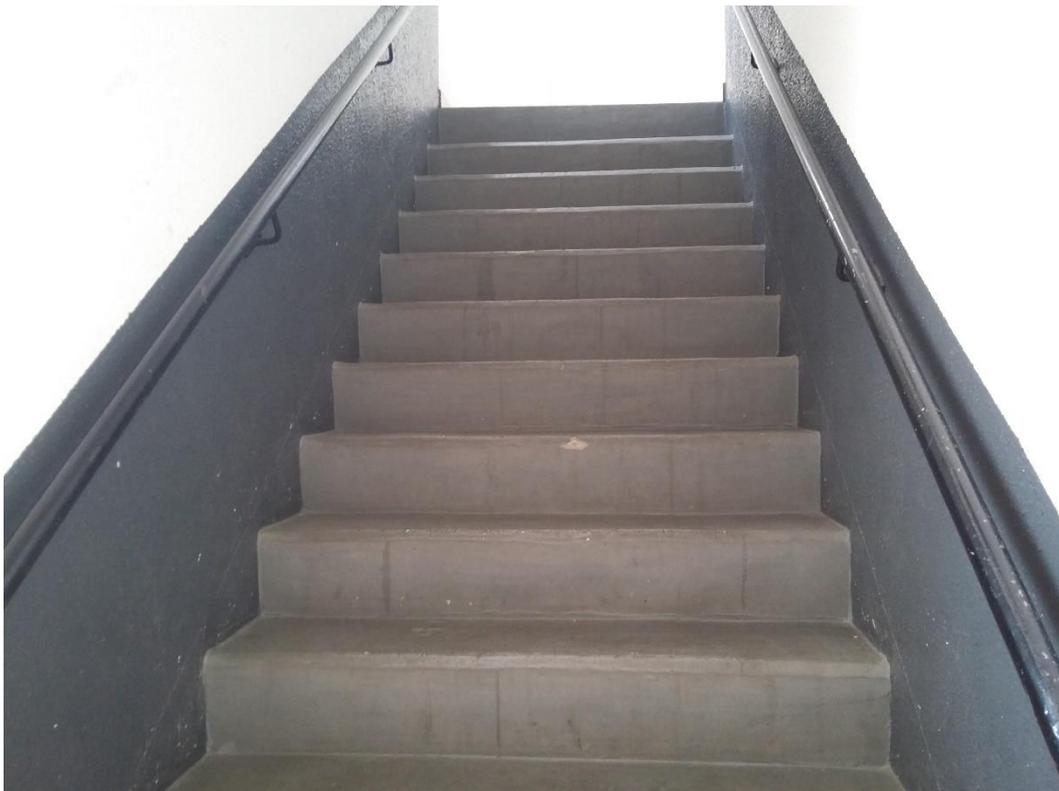


Figura 24 – Escada de acesso aos pavimentos superiores.



Figura 25 – Torre de caixa d'água do condomínio.

O apartamento avaliando enquadra-se quanto ao padrão construtivo, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019” do IBAPE/SP na classificação “1.3.1 – Apartamento Padrão Simples, limite médio”, e enquadra-se quanto ao seu estado de conservação na referência “C – regular”.

### 3. AVALIAÇÃO

---

A seguir será apresentada a metodologia e os procedimentos adotados, que possibilitaram a apuração do valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

#### 3.1 METODOLOGIA

---

A presente avaliação foi realizada pelo **Método Comparativo Direto**, com emprego da técnica do **Tratamento por fatores**, pelo fato de existirem elementos comparativos semelhantes ao avaliando.

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é assim descrito pela norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – 2011 – do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo** (IBAPE/SP):

*“Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.”*

De acordo com a mesma norma, este método:

*“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.”*

Também segundo a Norma IBAPE/SP, a avaliação de imóveis utilizando o Tratamento por Fatores, exige:

*“No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório”.*

## 3.2 PROCEDIMENTOS

---

A seguir serão descritos os procedimentos relacionados às pesquisas de mercado e estudo das características da região na qual está inserido o imóvel avaliando.

### 3.2.1 DEFINIÇÃO DO PARADIGMA

---

Para a avaliação do apartamento pelo método comparativo direto foi adotada a seguinte situação paradigma:

- **Índice fiscal:** 579,00;
- **Área privativa (m<sup>2</sup>):** 47,63;
- **Nº dormitórios:** 02;
- **Vagas de garagem:** rotativa;
- **Idade aparente:** 06 anos;
- **Padrão Construtivo:** Padrão Simples s/ elevador / médio;
- **Estado de Conservação:** C - Regular;
- **Edifício residencial.**

### **3.2.2 COLETA DE DADOS DE MERCADO**

---

Os elementos comparativos foram obtidos através de pesquisas realizadas em campo, em buscas pela internet e diretamente com proprietários de apartamentos à venda na região do imóvel avaliando, além de corretores de imóveis locais.

Todos os elementos referem-se a apartamentos residenciais situados na mesma região geoeconômica do avaliando, com características e padrão construtivo semelhantes ao objeto de estudo do presente laudo.

Os dados coletados passaram por filtros, para seleção da amostra, resultando apenas em elementos com as seguintes características:

- Área privativa entre 44 m<sup>2</sup> e 62 m<sup>2</sup>;
- Nº dormitórios: 02;
- Estacionamento: rotativo;
- Padrão construtivo: Simples (s/ elevador) com intervalos entre médio e mínimo;
- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples a importantes;
- Idades: entre 06 e 12 anos.

Os elementos comparativos obtidos foram indicados na imagem de satélite abaixo:

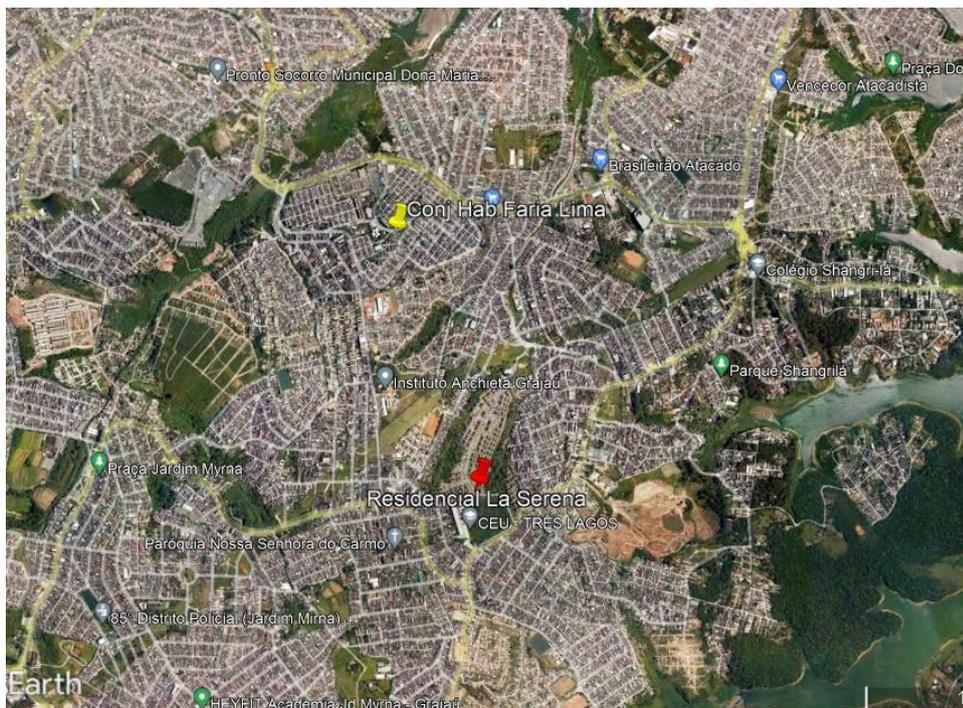


Figura 25 – Croqui de localização dos elementos comparativos.

As descrições completas de todos os elementos comparativos foram juntadas no Anexo I deste laudo.

### 3.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

Após o estudo e entendimento das características do imóvel avaliando e elementos comparativos, foram adotados para o cálculo de homogeneização os seguintes fatores:

- **Oferta:** desconto de 15% (quinze por cento) sobre o valor da oferta referente à elasticidade de preços, conforme Norma IBAPE/SP-2011, item 10.1;
- **Localização:** analisada a influência da localização no valor unitário do imóvel a partir de seu Índice Fiscal obtido da Planta Genérica de Valores do município, conforme a Norma IBAPE/SP-2011, item 10.2;

- **Padrão Construtivo:** observadas as características de acabamento do imóvel, bem como as benfeitorias existentes;
- **Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc):** leva em consideração a idade e o estado aparente do imóvel, relacionado às paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos;

Os fatores listados acima foram ponderados tendo por base as relações entre os componentes principais nos valores dos apartamentos (“terreno” e “construção”) e pressupondo que:

- 1) o fator de localização seja afetado apenas pelo quinhão que o valor do “terreno”, representa no valor global do apartamento;
- 2) os fatores padrão construtivo e estado de conservação sejam influenciados, exclusivamente, pela parcela referente à “construção”.

As planilhas de cálculo da homogeneização encontram-se juntadas no Anexo deste laudo.

### **3.3 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

---

#### **3.3.1 VALOR DO APARTAMENTO**

---

Após os cálculos de homogeneização apresentados no Anexo II do presente laudo, chegou-se em um valor unitário para o apartamento avaliando, com a data base de junho de 2022 de:

$$\mathbf{Vu = R\$ 2.769,38/m^2}$$

$$\text{Desvio padrão da amostra} = \text{R\$ } 354,76 /\text{m}^2$$

Coeficiente de variação = 11,24%

Intervalo de Confiança (70%):

Mínimo = R\$ 2.769,38/m<sup>2</sup>

Máximo = R\$ 3.1541,60/m<sup>2</sup>

Multiplicando-se o valor unitário obtido pela área equivalente do imóvel avaliando obteve-se o seguinte valor total do imóvel:

$V_b = 47,63 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.155,49/\text{m}^2$

**$V_b = \text{R\$ } 150.296,13$**

Portanto, será adotado para o apartamento avaliando o **valor total de mercado** de **R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

### 3.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

---

#### 3.4.1 GRAU DE PRECISÃO

---

Conforme a tabela apresentada no Anexo II, os eventos comparativos conduzem ao **grau de precisão III**, pois a amplitude é inferior a 30%.

#### 3.4.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

---

O presente laudo de avaliação está enquadrado segundo o grau de **fundamentação II**.

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 de 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 *a

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

#### 4. CONCLUSÃO

Após todos os estudos e cálculos apresentados no presente laudo técnico, conclui-se que o valor de mercado do apartamento nº 102, do Bloco 5, do Condomínio Residencial La Serena, situado à Rua América do Sul 34, São Paulo - SP, para a data-base de março de 2023, é de:

**R\$ 150.000,00**  
**(Cento e cinquenta mil reais)**

## 5. ENCERRAMENTO

---

Considera-se encerrado este Laudo Técnico, que compreende 26 páginas datilografadas de um só lado, sendo esta a última, que datamos e assinamos.

Complementam este trabalho os seguintes anexos:

- Anexo I – Pesquisa de elementos comparativos (08 folhas);
- Anexo II – Memorial de Cálculo (03 folhas).

São Paulo, 15 de março de 2023.

**Engenheiro Civil André Facchini Granato**

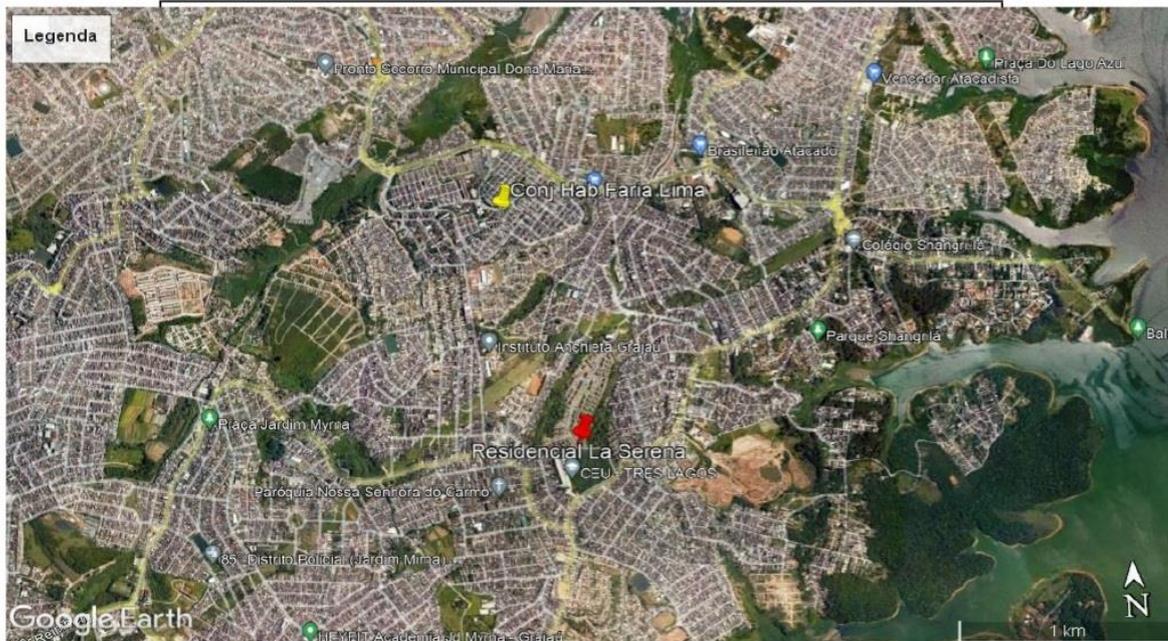
Mestre pelo IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo  
Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia pelo Ibape-sp  
Membro Titular IBAPE-SP nº 1764  
CREA-SP: 5063739883

## **ANEXO I**

### Elementos comparativos

## Resumo das informações dos elementos comparativos

### AVALIAÇÃO



Abaixo foi colocado um breve resumo das principais características de cada elemento. As descrições completas de todos eles estão presentes em fichas individuais existentes na parte final do presente laudo. Também estão apresentadas abaixo as características do paradigma adotado.

ELEM.	OFERTA/VENDA	SITUAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO	ESTADO	Nº DE VAGAS
1	143.784,00	Oferta	64,00	579	Padrão Simples (s/ elevador)	c - regular	
2	157.500,00	Oferta	49,00	551	Padrão Simples (s/ elevador)	e - reparos simples	
3	162.000,00	Oferta	51,00	551	Padrão Simples (s/ elevador)	e - reparos simples	
4	151.200,00	Oferta	49,00	551	Padrão Simples (s/ elevador)	f - entre reparos simples e importantes	
5	153.000,00	Oferta	49,00	551	Padrão Simples (s/ elevador)	f - entre reparos simples e importantes	
6	144.000,00	Oferta	44,00		Padrão Simples (s/ elevador)	f - entre reparos simples e importantes	
7	176.400,00	Oferta	50,00		Padrão Simples (s/ elevador)	d - entre regular e reparos simples	
	PARADIGMA		47,63	579	Padrão Simples (s/ elevador)	c - regular	

**ELEMENTO 1****LOCALIZAÇÃO**

**Endereço:** Rua América do Sul  
**Padrão região:** Baixo  
**Zoneamento:** ZEIS 4  
**Condomínio / Empreendimento:** Residencial San Lorenzo  
**Índice Fiscal:** 579  
**Bairro:** Grajaú  
**Cidade / UF:** São Paulo

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

**Superfície:** Seco  
**Condição de acesso:** Boa  
**Topografia:** Plano

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

**Classificação:** Residencial  
**Área constr. / Equiv. (m²):** 62,00  
**Natureza:** Apartamento  
**Vagas de garagem:** rotativo  
**Padrão Construtivo:** Padrão Simples (s/ elevador)  
**Lazer:** básico  
**Intervalo Padrão:** Médio  
**Idade:** 6 anos  
**Conservação:** c - regular

**FONTE**

**Imobiliária:** New Core  
**Valor (R\$):** 159.760,00  
**Contato:** Cassiano  
**Tipo de Negócio:** Oferta  
**Telefone:** 958-196-257  
**Fator Fonte:** 0,90  
**Anúncio:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-belcito-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS159760-id-2600986262/>

**Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:**

Apartamento -área útil = 62 x 1 = 62 m² (F = 1).



**ELEMENTO 2**

**LOCALIZAÇÃO**

<b>Endereço:</b> Rua Senador Joaquim Catunda	<b>Padrão região:</b> Baixo
<b>Condomínio / Empreendimento:</b> Conj. Hab. Brig. Faria Lima	<b>Zoneamento:</b> ZEIS 4
<b>Bairro:</b> Grajaú	<b>Índice Fiscal:</b> 551
<b>Cidade / UF:</b> São Paulo	

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

**Superfície:** Seco  
**Condição de acesso:** Boa  
**Topografia:** Plano

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

<b>Classificação:</b> Residencial	<b>Área constr. / Equiv. (m²):</b> 49,00
<b>Natureza:</b> Apartamento	<b>Vagas de garagem:</b> rotativo
<b>Padrão Construtivo:</b> Padrão Simples (s/ elevador)	
<b>Intervalo Padrão:</b> Mínimo	<b>Lazer:</b> básico
<b>Idade:</b> 12 anos	
<b>Conservação:</b> e - reparos simples	

**FONTE**

<b>Imobiliária:</b> Imobiliária Paulista	<b>Valor (R\$):</b> 175.000,00
<b>Contato:</b> Mary	<b>Tipo de Negócio:</b> Oferta
<b>Telefone:</b> 5090-7070	<b>Fator Fonte:</b> 0,90
<b>Anúncio:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-brigadeiro-faria-lima-zona-sul-sao-paulo-49m2-venda-RS175000-id-2605660610/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-brigadeiro-faria-lima-zona-sul-sao-paulo-49m2-venda-RS175000-id-2605660610/</a>	

**Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:**  
 Apartamento -área útil = 49 x 1 = 49 m² (F = 1).



**ELEMENTO 3**

**LOCALIZAÇÃO**

<b>Endereço:</b> Rua Senador Joaquim Catunda	<b>Padrão região:</b> Baixo
<b>Condomínio / Empreendimento:</b> Conj. Hab. Brig. Faria Lima	<b>Zoneamento:</b> ZEIS 4
<b>Bairro:</b> Grajaú	<b>Índice Fiscal:</b> 551
<b>Cidade / UF:</b> São Paulo	

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

**Superfície:** Seco  
**Condição de acesso:** Boa  
**Topografia:** Plano

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

<b>Classificação:</b> Residencial	<b>Área constr. / Equiv. (m²):</b> 51,00
<b>Natureza:</b> Apartamento	<b>Vagas de garagem:</b> rotativo
<b>Padrão Construtivo:</b> Padrão Simples (s/ elevador)	
<b>Intervalo Padrão:</b> Mínimo	<b>Lazer:</b> básico
<b>Idade:</b> 12 anos	
<b>Conservação:</b> e - reparos simples	

**FONTE**

<b>Imobiliária:</b> Sky Realty	<b>Valor (R\$):</b> 180.000,00
<b>Contato:</b> Vera	<b>Tipo de Negócio:</b> Oferta
<b>Telefone:</b> 5523-4909	<b>Fator Fonte:</b> 0,90
<b>Anúncio:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-brigadeiro-faria-lima-zona-sul-sao-paulo-51m2-venda-RS180000-id-2545757383/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-brigadeiro-faria-lima-zona-sul-sao-paulo-51m2-venda-RS180000-id-2545757383/</a>	

**Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:**  
 Apartamento -área útil = 51 x 1 = 51 m² (F = 1).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 14:13, sob o número WSTA23702102230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036211-17.2020.8.26.0002 e código 4ZW0yS5U.

**ELEMENTO 4**

**LOCALIZAÇÃO**

<b>Endereço:</b> Rua Senador Joaquim Catunda	<b>Padrão região:</b> Baixo
<b>Condomínio / Empreendimento:</b> Conj. Hab. Brig. Faria Lima	<b>Zoneamento:</b> ZEIS 4
<b>Bairro:</b> Grajaú	<b>Índice Fiscal:</b> 551
<b>Cidade / UF:</b> São Paulo	

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

**Superfície:** Seco  
**Condição de acesso:** Boa  
**Topografia:** Plano

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

<b>Classificação:</b> Residencial	<b>Área constr. / Equiv. (m²):</b> 49,00
<b>Natureza:</b> Apartamento	<b>Vagas de garagem:</b> rotativo
<b>Padrão Construtivo:</b> Padrão Simples (s/ elevador)	
<b>Intervalo Padrão:</b> Mínimo	<b>Lazer:</b> básico
<b>Idade:</b> 12 anos	
<b>Conservação:</b> f - entre reparos simples e importantes	

**FONTE**

<b>Imobiliária:</b> In House	<b>Valor (R\$):</b> 168.000,00
<b>Contato:</b> Carol	<b>Tipo de Negócio:</b> Oferta
<b>Telefone:</b> 2894-5463	<b>Fator Fonte:</b> 0,90
<b>Anúncio:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-brigadeiro-faria-lima-zona-sul-sao-paulo-49m2-venda-RS168000-id-2606036273/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-brigadeiro-faria-lima-zona-sul-sao-paulo-49m2-venda-RS168000-id-2606036273/</a>	

**Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:**  
 Apartamento -área útil = 49 x 1 = 49 m² (F = 1).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/03/2023 às 14:13, sob o número WSTA23702102230. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1036211-17.2020.8.26.0002 e código 4ZW0yS5U.

**ELEMENTO 5**

**LOCALIZAÇÃO**

<b>Endereço:</b> Rua Senador Joaquim Catunda	<b>Padrão região:</b> Baixo
<b>Condomínio / Empreendimento:</b> Conj. Hab. Brig. Faria Lima	<b>Zoneamento:</b> ZEIS 4
<b>Bairro:</b> Grajaú	<b>Índice Fiscal:</b> 551
<b>Cidade / UF:</b> São Paulo	

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

**Superfície:** Seco  
**Condição de acesso:** Boa  
**Topografia:** Plano

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

<b>Classificação:</b> Residencial	<b>Área constr. / Equiv. (m²):</b> 49,00
<b>Natureza:</b> Apartamento	<b>Vagas de garagem:</b> rotativo
<b>Padrão Construtivo:</b> Padrão Simples (s/ elevador)	
<b>Intervalo Padrão:</b> Mínimo	<b>Lazer:</b> básico
<b>Idade:</b> 12 anos	
<b>Conservação:</b> f - entre reparos simples e importantes	

**FONTE**

<b>Imobiliária:</b> Edson Brasil	<b>Valor (R\$):</b> 170.000,00
<b>Contato:</b> Edson	<b>Tipo de Negócio:</b> Oferta
<b>Telefone:</b> 5667-2067	<b>Fator Fonte:</b> 0,90
<b>Anúncio:</b> Apartamento 49 m² em Conjunto Habitacional Brigadeiro Faria Lima em São Paulo, por R\$ 170.000 - Viva Real	

**Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:**  
 Apartamento -área útil = 49 x 1 = 49 m² (F = 1).



**ELEMENTO 6**

**LOCALIZAÇÃO**

<b>Endereço:</b> Rua Senador Joaquim Catunda	<b>Padrão região:</b> Baixo
<b>Condomínio / Empreendimento:</b> Conj. Hab. Brig. Faria Lima	<b>Zoneamento:</b> ZEIS 4
<b>Bairro:</b> Grajaú	<b>Índice Fiscal:</b> 551
<b>Cidade / UF:</b> São Paulo	

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

<b>Superfície:</b> Seco	<b>Frente (m):</b>
<b>Condição de acesso:</b> Boa	<b>Área Total (m²):</b>
<b>Topografia:</b> Plano	<b>Área Equiv. (m²):</b>

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

<b>Classificação:</b> Residencial	<b>Área constr. / Equiv. (m²):</b> 44,00
<b>Natureza:</b> Apartamento	<b>Vagas de garagem:</b> rotativo
<b>Padrão Construtivo:</b> Padrão Simples (s/ elevador)	
<b>Intervalo Padrão:</b> Mínimo	<b>Lazer:</b> básico
<b>Idade:</b> 12 anos	
<b>Conservação:</b> f - entre reparos simples e importantes	

**FONTE**

<b>Imobiliária:</b> Ronaldo Farias	<b>Valor (R\$):</b> 160.000,00
<b>Contato:</b> Ronaldo	<b>Tipo de Negócio:</b> Oferta
<b>Telefone:</b> 5829-8989	<b>Fator Fonte:</b> 0,90
<b>Anúncio:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-b">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-conjunto-habitacional-b</a>	

**Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:**  
 Apartamento -área útil = 44 x 1 = 44 m² (F = 1).



**ELEMENTO 7**

**LOCALIZAÇÃO**

**Endereço:** Rua Senador Joaquim Catunda  
**Padrão região:** Baixo  
**Zoneamento:** ZEIS 4  
**Índice Fiscal:** 551  
**Condomínio / Empreendimento:** Conj. Hab. Brig. Faria Lima  
**Bairro:** Grajaú  
**Cidade / UF:** São Paulo

**CARACTERÍSTICAS DO TERRENO**

**Superfície:** Seco  
**Condição de acesso:** Boa  
**Topografia:** Plano

**CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO**

**Classificação:** Residencial  
**Área constr. / Equiv. (m²):** 48,00  
**Natureza:** Apartamento  
**Vagas de garagem:** rotativo  
**Padrão Construtivo:** Padrão Simples (s/ elevador)  
**Intervalo Padrão:** Mínimo  
**Lazer:** básico  
**Idade:** 12 anos  
**Conservação:** d - entre regular e reparos simples

**FONTE**

**Imobiliária:** J. Nogueira  
**Valor (R\$):** 196.000,00  
**Contato:** Elaine  
**Tipo de Negócio:** Oferta  
**Telefone:** 5524-2002  
**Fator Fonte:** 0,90  
**Anúncio:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-dutra-zona-sul-s>

**Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:**

Apartamento -área útil = 48 x 1 = 48 m² (F = 1).



## **ANEXO II**

### Memorial de Cálculo

**CÁLCULO TRATAMENTO POR FATORES**

**PLANILHA INICIAL DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Abaixo estão indicados os fatores que foram testados, assim como todos os elementos que compõe a amostra, seus valores, índices relativos aos fatores e variações resultantes:

Elemento nº	Valor do imóvel C/ Fator Fonte (R\$)	Valor Unitário C/ Fator Fonte (R\$/m²)	1		2		3		4		Fator Final	Vu homogeneizado (R\$/m²)
			Localização		ÁREA		PADRÃO		DEPRECIÇÃO			
			Coef. Local	V1 (R\$/m²)	Coef. ÁREA	V2 (R\$/m²)	Coef. PADRÃO	V3 (R\$/m²)	Coef. DEPRECIÇÃO	V4 (R\$/m²)		
1	143.784,00	2.246,63	1,000	0,00	1,077	172,21	1,000	0,00	1,000	0,00	0,320	719,08
2	157.500,00	3.214,29	1,051	163,34	1,007	22,87	1,111	356,81	1,207	663,79	0,598	1.921,09
3	162.000,00	3.176,47	1,051	161,42	1,017	54,75	1,111	352,61	1,207	655,98	0,602	1.911,04
4	151.200,00	3.085,71	1,051	156,81	1,007	21,95	1,111	342,53	1,398	1.227,69	0,798	2.463,27
5	153.000,00	3.122,45	1,051	158,67	1,007	22,21	1,111	346,61	1,398	1.242,31	0,796	2.484,09
6	144.000,00	3.272,73	1,051	166,31	0,980	-64,22	1,111	363,29	1,398	1.302,10	0,783	2.562,93
7	176.400,00	3.528,00	1,051	179,28	1,012	43,09	1,111	391,63	1,106	374,45	0,479	1.688,45
Média (R\$/m²)		3.092,32										1.964,28
Desv. Pad. (R\$/m²)		400,10										646,64
Coef. Var.		12,94%										32,92%

**VALIDAÇÃO DOS FATORES**

Não é o objetivo central da homogeneização a obtenção do menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor representa o mercado, no entanto, a verificação da redução do coeficiente de variação é a maneira de se verificar a condição homogeneizante dos fatores. Dessa forma, os critérios para eliminação dos fatores são:

- Fatores obrigatórios devem ser eliminados apenas quando forem heterogeneizantes na sua condição isolada e também na aplicação conjunta de todos os fatores.
- Fatores complementares devem ser eliminados quando forem heterogeneizantes na aplicação conjunta de todos os fatores, na sua condição isolada, ou ambos.

Abaixo está apresentada a validação dos fatores, com a indicação daqueles que devem ser eliminados:

Coef. Var. \ Fator	Localização	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO
Análise do fator isolado	14,26%	11,13%	15,69%	19,93%
Análise sem o fator	9,70%	12,94%	7,94%	20,84%
DIAGNÓSTICO	Verificar	Usar	Verificar	Verificar

**SANEAMENTO DA AMOSTRA**

Devem ser retirados da amostra os elementos que estiverem fora do intervalo definido pelos limites de +/- 30% do valor médio calculado, após a validação de todos os fatores. Abaixo está apresentada a média representativa do valor unitário de mercado, assim como o intervalo de 30% e elementos eliminados:

Média	3.131,31	Elemento 1	Elemento 2	Elemento 3	Elemento 4	Elemento 5	Elemento 6	Elemento 7
Média +30%	4.070,70	2.418,83	3.237,15	3.231,23	3.107,67	3.144,66	3.208,51	3.571,09
Média -30%	2.191,91	Usar						

**CÁLCULO TRATAMENTO POR FATORES**

**PLANILHA FINAL DE HOMOGENEIZAÇÃO**

Na tabela abaixo os fatores eliminados tiveram seus respectivos índices e coeficientes zerados, assim como os elementos que estavam fora do intervalo de 30% da média tiveram seus valores retirados:

Elemento nº	Valor do Negócio C/ Fator Fonte (R\$)	Valor Unitário C/ Fator Fonte (R\$/m²)	1		2		3		4		Fator Final	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
			Fator Localização		ÁREA		PADRÃO		DEPRECIÇÃO			
			Coef. Local	V1 (R\$/m²)	Coef. ÁREA	V2 (R\$/m²)	Coef. PADRÃO	V3 (R\$/m²)	Coef. DEPRECIÇÃO	V4 (R\$/m²)		
1	143.784,00	2.246,63	-	-	1,077	172,21	-	-	-	-	1,08	2.418,83
2	157.500,00	3.214,29	-	-	1,007	22,87	-	-	-	-	1,01	3.237,15
3	162.000,00	3.176,47	-	-	1,017	172,21	-	-	-	-	1,02	3.231,23
4	151.200,00	3.085,71	-	-	1,007	21,95	-	-	-	-	1,01	3.107,67
5	153.000,00	3.122,45	-	-	1,007	22,21	-	-	-	-	1,01	3.144,66
6	144.000,00	3.272,73	-	-	0,980	-64,22	-	-	-	-	0,98	3.208,51
7	176.400,00	3.528,00	-	-	1,012	43,09	-	-	-	-	1,01	3.571,09
Média (R\$/m²)		3.092,32										3.131,31
Desv. Pad. (R\$/m²)		400,10										348,55
Coef. Var.		12,94%										11,13%

**VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA**

Nº elementos: 7  
 Graus liberdade: 6  
 Desv. Pad. (R\$/m²): 348,5486491  
 Amplitude Total: 379,3  
 Amplitude (%): 12%

Valores unitários (R\$/m²)	
Mínimo:	2.751,96
Médio:	3.131,31
Máximo:	3.510,65

Valores totais (R\$)	
Mínimo:	131.075,93
Médio:	149.144,08
Máximo:	167.212,23

>>> Foram adotados os valores médios.

**ADEQUAÇÃO DO AVALIANDO AO PARADIGMA**

A seguir serão apresentados os fatores aplicados ao imóvel avaliando, de forma a adequá-lo à situação paradigma:

FATORES APLICADOS AO AVALIANDO	Fator Localização	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO	FATOR FINAL
	-	1,00	-	-	1,00

Aplicando-se o fator final obtido para o imóvel avaliando ao valor unitário médio calculado para a situação paradigma, obtém-se:

<b>VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO: 1 x 3131,31 = 3131,31</b>
--

**CÁLCULO TRATAMENTO POR FATORES**

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

A determinação do grau de precisão em casos de homogeneização por tratamento por fatores deve respeitar a tabela apresentada abaixo:

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

Conforme apresentado anteriormente, a amplitude calculada foi de 12%, portanto, no presente trabalho foi alcançado o grau III de precisão.

O enquadramento do grau de fundamentação é dado em função da qualidade da caracterização do imóvel avaliando, da quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados e sua identificação, além da amplitude do intervalo de ajuste para o conjunto de fatores, conforme as tabelas abaixo:

GRAUS	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	10	6	4
<b>Itens obrigatórios</b>	Itens 2 e 4 no grau III, demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1.	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2.	Quantidade de dados de mercado utilizados		X	
3.	Identificação dos dados de mercado	X		
4.	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		

Através das tabelas anteriormente apresentadas foi possível verificar que o trabalho obteve o grau de fundamentação II.

Abaixo está apresentado o gráfico do poder de predição do modelo:

