

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Determinação do Valor de Venda do Imóvel

4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº: 0003693-12.2025.8.26.0003

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

REQUERENTE: LUCINEY CARIOTTI SARTORIO

REQUERIDA: IRIA CAPRIOTI SARTORIO E OUTROS

DATA AVALIAÇÃO: JULHO DE 2.025

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES.....	4
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
3. DESCRIÇÃO DO OBJETO AVALIANDO.....	6
3.1. REGIÃO DO AVALIANDO.....	6
3.2. LEGISLAÇÃO APLICADA AO AVALIANDO.....	8
3.3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E BENFEITORIA.....	9
3.3.1. TERRENO.....	9
3.3.2. CONSTRUÇÃO.....	11
3.4. CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	26
4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL.....	28
4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	28
4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	28
4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	30
4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	30
5. CONCLUSÃO.....	31
ENCERRAMENTO.....	32
APÊNDICE.....	33

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

1. PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua Fernando Paes de Almeida, nº 102, esquina com a Rua Coriolano Durand, Vila Santa Catarina, São Paulo, SP, para a data de Novembro de 2.025, matriculado no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, sob nº 54.250.

Por meio do R. Despacho da Folha 07, dos autos, o signatário foi nomeado para a realização da perícia avaliatória, não sendo indicado assistentes técnicos pelas partes.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 15 de Outubro de 2.025, as 09h:00min, na presença da Sra. Luceli Capriotti Sartorio.

O presente laudo pauta-se e fundamenta-se com as diretrizes técnicas das 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; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, estudos e bibliografias consagradas no campo da Engenharia de Avaliações e aprovadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Para a realização desta perícia avaliatória foram considerados, por este signatário, a matrícula nº 54.250 do 8º Cartório de Registro de Imóveis e o IPTU do avaliando, sob número 089.243.0001-6, segundo a Prefeitura do Município de São Paulo.

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este signatário, parte do pressuposto que as informações obtidas na vistoria e os documentos fornecidos pelas partes sejam reproduções verdadeiras das originais.

Tem-se, como ressalvas, que as dimensões do terreno e da construção são as verificadas na matrícula do imóvel e no IPTU para efeito de cálculo, que o imóvel foi avaliado sem considerar quaisquer ônus ou dívidas de qualquer natureza que fogem da análise técnica em questão e que não foi possível vistoriar a parte interna da edificação nº 528 da Rua Coriolano Durand, que também integra o imóvel objeto.

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

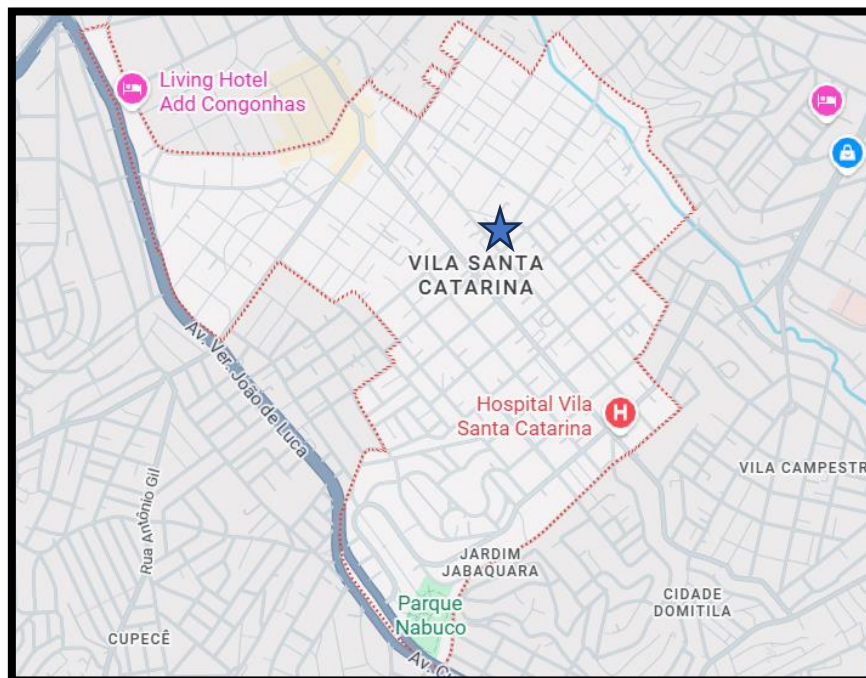
IBAPE-SP: 2305

3. DESCRIÇÃO DO OBJETO AVALIANDO

3.1. REGIÃO DO AVALIANDO

O imóvel objeto de estudo, situado na Rua Fernando Paes de Almeida, nº 102, esquina com a Rua Coriolano Durand, está localizado no bairro da Vila Santa Catarina, subdistrito do Jabaquara, região Centro-Sul do Município de São Paulo.

Figura 1: Mapa do bairro da Vila Santa Catarina, Região Centro Sul da cidade de São Paulo.



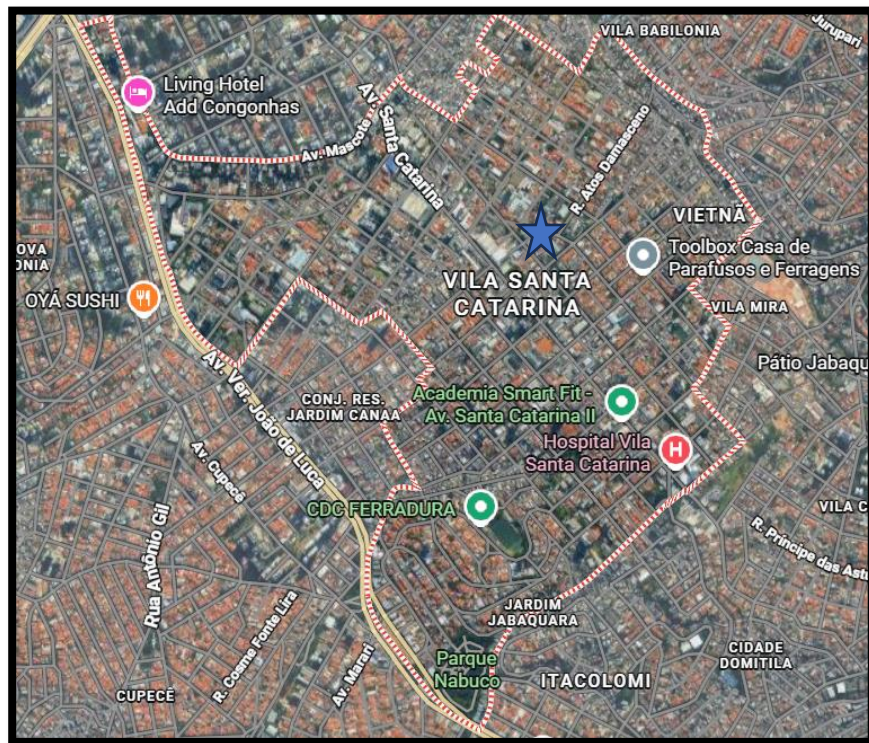
Fonte: googlemaps, disponível em: <http://maps.google.com/>. Acesso em 19/11/2025

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 2: Imagem de satélite do bairro da Vila Santa Catarina, Zona Centro Sul da cidade de São Paulo.



Fonte: google maps, disponível em: <http://maps.google.com/>. Acesso em 20/11/2025.

A Vila Santa Catarina é um bairro caracterizado, por residências horizontais unifamiliares, residências verticais multifamiliares e presença de comércios e serviços.

A região possui infraestrutura completa e todos os melhoramentos públicos, tais como:

- Fácil acesso a transporte público;
- Saneamento básico;
- Abastecimento de água;
- Coleta de lixo;
- Fornecimento de energia elétrica;
- Fornecimento de gás encanado;
- Vias pavimentadas;
- Comércio e serviços de várias naturezas.

Sendo constatado a proximidade com os seguintes polos:

- Av. Vereador João de Luca;
- Av. Cupecê;
- Av. Washington Luís;

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

- Hospital Santa Catarina;
- Parque Nabuco.

3.2. LEGISLAÇÃO APLICADA AO AVALIANDO

Na análise da legislação e posturas municipais aplicadas ao imóvel objeto, foi verificado que o mesmo se encontra, conforme a lei de zoneamento municipal 18.177/24, como Zona Mista (ZM). Sendo, conforme o uso e ocupação do solo, residencial horizontal de médio padrão, comércio e serviço horizontal as predominâncias maiores no bairro.

Figura 3: Imagem da configuração do zoneamento do imóvel objeto.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

3.3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E BENFEITORIAS

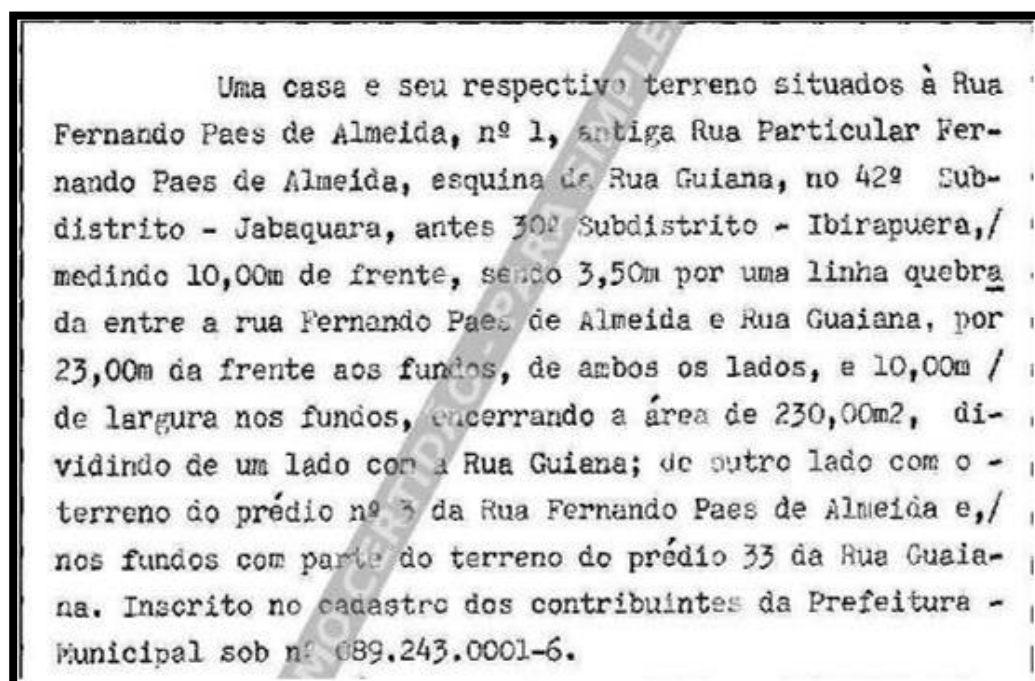
3.3.1. TERRENO

Conforme constatado em vistoria, em consonância com as documentações relativas ao imóvel, o terreno possui as seguintes características:

- Área de 230 m²;
- Frente de 10 m p/ a Rua Fernando Paes de Almeida;
- Frente de 23 m p/ a Rua Coriolano Durand.

Possui topografia plana, situado em esquina e, frontalmente, no mesmo nível em relação a via pública. Conforme a PMSP, situa-se no setor 089, quadra 243, possuindo índice fiscal de R\$ 1582,00/m²

Figura 4: Imagem parcial da matrícula do imóvel objeto, constando as dimensões do terreno.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

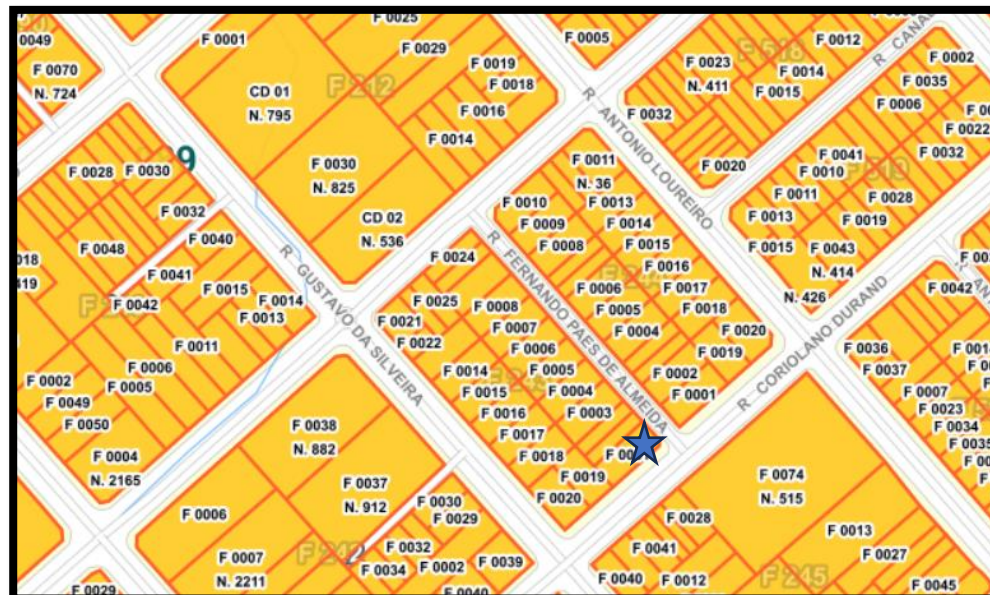
CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 5: Imagem do IPTU do imóvel objeto, constando suas dimensões.

IPTU2025		Notificação de Lançamento		CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	NL
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO				089.243.0001-6	01/01/2025	2025	01
CONTRIBUINTE(S)				VENCIMENTOS			
IRIA CAPRIOTTI SARTORIO				CPF/CNPJ: 089.844.868-92			
CASA ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO							
LOCAL DO IMÓVEL							
R FERNANDO PAES DE ALMEIDA N102							
VILA SANTA CATARINA							
04374-010 CODLOG=07045-9							
MENSAGENS							
IMUNIDADE/ISENÇÃO PARCIAL							
ISENÇÃO PARCIAL - LEI 11.814/94							
LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.689/13							
USO	COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
14-RESIDENCIAL	61	404	2	02/1	10,00	150	1971
ÁREAS (M2)		VALOR M2 (R\$)		FATORES		BASE DE CÁLCULO (R\$)	
CONSTRUÇÃO	150	CONSTRUÇÃO	2.159,00	OBSELESCÊNCIA	0,3200	CONSTRUÇÃO	103632,00
TERRENO INCORPORADO	230	TERRENO	1.787,00	PROFUNDIDADE	1,0000	TERRENO INCORPORADO	493212,00
EXCESSO DE ÁREA		TERRENO		PROFUNDIDADE	1,0000	EXCESSO DE ÁREA	
BASE DE CÁLCULO (R\$)		ALÍQUOTA		DESCONTO /ACRÉSCIMO		IMPOSTOS CALCULADOS	
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO	596844,00	PREDIAL	0,0100	PREDIAL R\$	- 303,16	PREDIAL R\$	5.665,28
(C) (R\$)		TERRITORIAL		TERRITORIAL R\$		TERRITORIAL R\$	
FATOR ESPECIAL		IMPOSTOS CORRIGIDOS		DEDUÇÕES		IMPOSTO A PAGAR	
	0,5000	PREDIAL R\$	2.832,64	PREDIAL R\$	-759,74	PREDIAL R\$	2.072,90
		TERRITORIAL R\$		TERRITORIAL R\$		TERRITORIAL R\$	
FATOR		IMPOSTO A PAGAR		DEDUÇÕES		IMPOSTO A PAGAR	
	1,0000	PREDIAL R\$	2.072,90	PREDIAL R\$		PREDIAL R\$	2.072,90
		TERRITORIAL R\$		TERRITORIAL R\$		TERRITORIAL R\$	

Figura 6: Imagem do indicando o setor, quadra e lote do imóvel objeto.



Fonte: Geosampa, disponível em: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>. Acesso em 19/11/2025

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

3.3.2. CONSTRUÇÃO

Unidade residencial, composta por:

- Garagem;
- Sala;
- Cozinha;
- 2 (dois) dormitórios;
- 2 (dois) banheiros;
- Depósito;
- Lavanderia.

No mesmo imóvel, voltado para a Rua Coriolano Durand, existem 2 (duas) edificações com aproveitamento comercial.

Unidade comercial de nº 522 da Rua Coriolano Durand, composta por:

- Salão;
- Banheiro.

Unidade comercial de nº 526 da Rua Coriolano Durand, composta por:

- Salão;
- 2 (dois) Banheiros.

A unidade de nº 528 da Rua Coriolano Durand não foi logrado vistoria.

O imóvel possui área de terreno de 230,00 m² e área construída, conforme IPTU, de 150,00 m².

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

De forma geral, a edificação possui as seguintes características físicas:

- Estruturas: pilares, paredes, vigas e lajes;
- Vedações: blocos cerâmicos e tijolos;
- Pisos e revestimentos: cerâmica;
- Pintura: tinta látex;
- Instalações elétricas: obsoletas;
- Instalações hidrossanitárias: obsoletas;
- Forro: madeira.
- Esquadrias: ferro e alumínio.
- Cobertura: telhas de barro e de fibrocimento.

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 7: Imagem da Rua Fernando Paes de Almeida.



Figura 8: Idem, em sentido oposto.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 9: Imagem frontal do imóvel, de quem da Rua Fernando Paes de Almeida olha.



Figura 10: Imagem frontal do imóvel, de quem da esquina com a Rua Coriolano Durand olha.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 11: Imagem geral do ambiente da garagem.



Figura 12: Imagem geral do ambiente da sala.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 13: Imagem geral do dormitório 01.



Figura 14: Imagem do ambiente do banheiro 01.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 15: Imagem do ambiente da cozinha.



Figura 16: Imagem de depósito com passagem para área externa.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 17: Imagem da parte externa, de quem do depósito vêm.



Figura 18: Ambiente contíguo, adaptado como cozinha.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 19: Acesso a banheiro 02 e dormitório 02, de quem do ambiente adaptado vêm

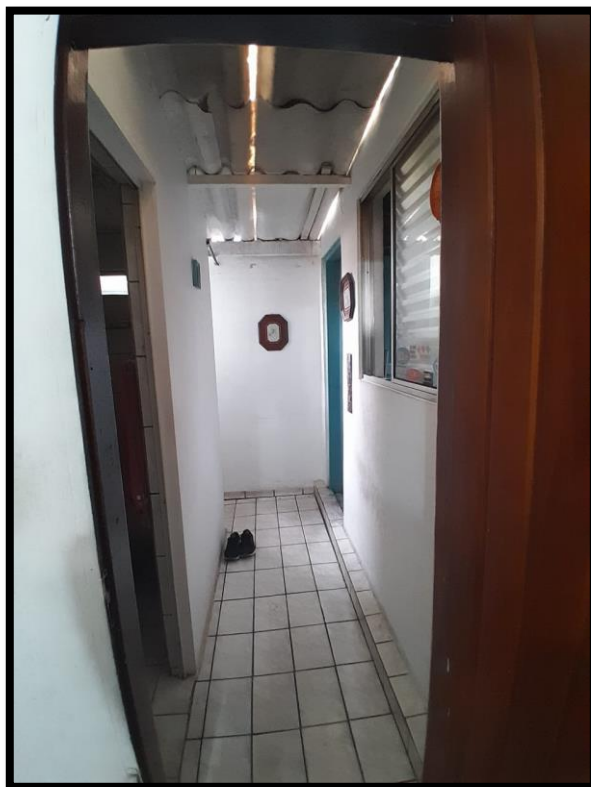


Figura 20: Ambiente do banheiro 02.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 21: Ambiente do dormitório 02.



Figura 22: Ambiente da lavanderia.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

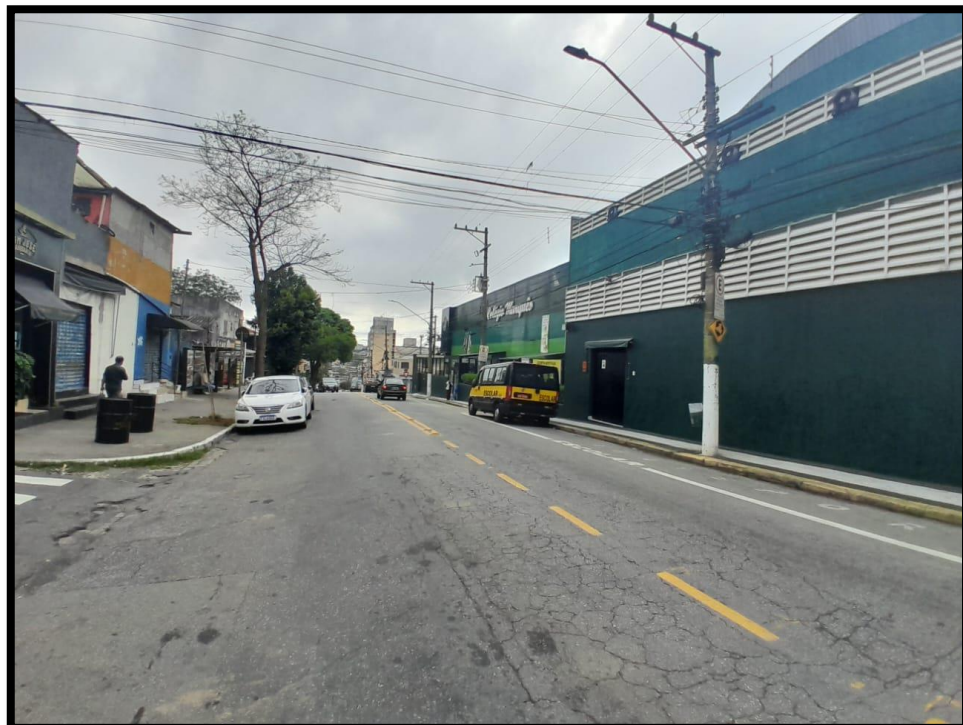
CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 23: Imagem da Rua Coriolano Durand.



Figura 24: Imagem da Rua Coriolano Durand, em sentido oposto.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 25: Imagem frontal da unidade comercial nº 522, de quem da Rua Coriolano Durand olha.



Figura 26: Imagem do ambiente interno do salão da unidade.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 27: Imagem do banheiro da unidade comercial.

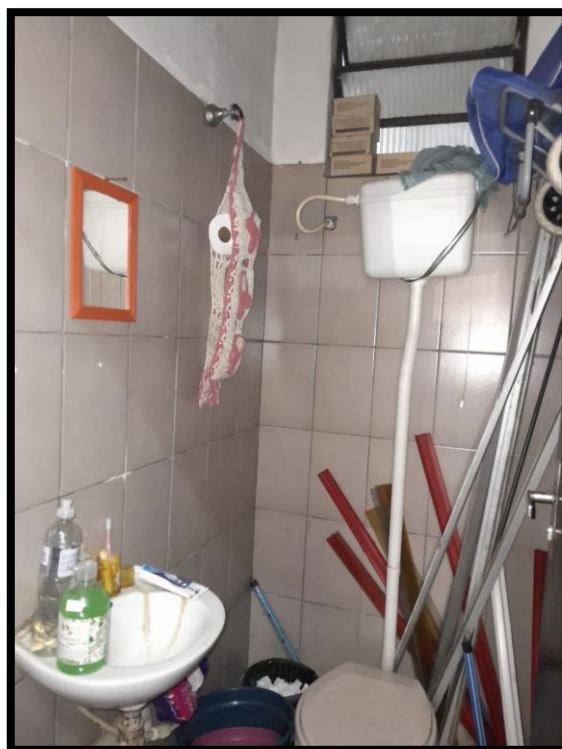


Figura 28: Imagem frontal da unidade comercial nº 526, de quem da Rua Coriolano Durand olha.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 29: Imagem do ambiente interno do salão da unidade.



Figura 30: Imagem do banheiro 01 da unidade.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Figura 31: Imagem do banheiro 02 da unidade.



Figura 32: Imagem frontal da edificação de nº 528, de quem da Rua Coriolano Durand olha.



ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

3.4. CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

Adotou-se, como classificação para a construção, o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” (VEIU) do IBAPE/SP, pelo qual o avaliando se classifica como “casa de padrão simples” com intervalo de índice mínimo de 1,251 (Figura 33).

Figura 33: Recorte do VEIU com a caracterização do imóvel.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.




Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743

Fonte: Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, página 28.

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

A edificação tem idade de 54 anos, conforme consta no IPTU. Devido a deterioração do imóvel constatada em vistoria, seu estado de conservação, Ec, se enquadra em “Entre regular e necessitando de reparos simples”, conforme referência D do quadro 1 do estudo “Valores de Edificação de Imóveis Urbanos”

Figura 34: Recorte do VEIU com o estado de conservação Ec.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	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.
D	Entre regular e necessitando de 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 interna e externa.
E	Necessitando de 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.

Fonte Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, quadro 01, página 15.

Consoante a classificação adotada, idade de 54 anos, o estado de conservação entre “regular e necessitando de reparos simples”, Vida referencial de oitenta anos e Valor Residual de 20 %, o Foc – “Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação” resulta em 0,419.

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

4. DETERMINAÇÃO DE VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

4.1. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário muitos imóveis ofertados com as características do avaliando na Vila Santa Catarina.

A pesquisa de mercado refere-se a preços de oferta, não tendo sido constatadas vendas recentes de imóvel com as características do avaliando.

4.2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia a ser aplicada é em função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e estar de acordo com o estabelecido na ABNT NBR 14.653 - 2, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A avaliação do valor de venda será feita utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Adotou-se, como relatado nos parágrafos supra, a utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado para o cálculo do terreno, pela técnica de tratamento por Fatores, utilizando o software excel.

De acordo com o item 7.2.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE-SP, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

Ainda, de acordo com Norma do IBAPE/SP, diz o item 9.2, sobre o Método Comparativo.

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 uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Todas as características dos comparativos, serão homogeneizadas, através de seus fatores, comparando com as características do avaliando e, após o saneamento da amostra, com as características do imóvel avaliando.

Considerando possíveis descontos nas negociações imobiliárias, será aplicado um deságio de 10%, sobre os elementos amostrais, chamado Fator Oferta.

Foram considerados, após a aplicação do fator oferta, os seguintes fatores:

a) Local: compara o valor referente a parcela do terreno de um local para o outro, através do índice fiscal, obtido da Planta de Valores Genéricos da Prefeitura do Município de São Paulo.

Devendo ser evitado a utilização de índices, cujos valores, sejam discrepantes acima do dobro e abaixo da metade do local que deseja - se avaliar.

b) Padrão: compara o padrão, segundo o estudo do VEIU, dos elementos comparativos e o imóvel avaliando, levando em consideração as características físicas construtivas, quantidade de cômodos, instalações e acabamentos.

c) Depreciação: compara os elementos comparativos com o imóvel avaliando, em decorrência da sua idade e estado de conservação.

d) Construção: compara a parcela das construções, aferidas através do produto da área construída, padrão e depreciação.

e) Terreno: compara a parcela do terreno, obtido através do produto da área do terreno e índice fiscal.

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel, após a homogeneização, cujo cálculo se encontra em Apêndice, resultou para o mês de Novembro de 2.025:

$V_{\text{imóvel}} = \underline{\underline{\text{R\$ 687.342,00}}}$

Intervalo de Confiança de 80% conforme Normas da ABNT NBR 14.653-2:

Mínimo = R\$ 620.778,00

Máximo = R\$ 753.907,00

4.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”

A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

Podem ser definidas quanto à fundamentação e/ou precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho. (...)

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação.

Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação *a priori*.

De acordo com a tabela 7 da Norma do IBAPE/SP, a avaliação ora realizada se enquadra no grau II de Fundamentação e no grau III de precisão.

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

5. CONCLUSÃO

O signatário conclui o Valor de Venda do Imovel situado na Rua Fernando Paes de Almeida, esquina com Rua Coriolano Durand, para o mês de Novembro de 2.025 é de:

V_{imóvel}= R\$ 687.342,00

(Seiscentos e oitenta e sete mil e trezentos e quarenta e dois

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

ENCERRAMENTO

O presente laudo possui 37 páginas impressas em arquivo PDF, incluindo Apêndice e Anexo, estando esta folha datada e assinada digitalmente.

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

APÊNDICE

Dados dos elementos.

Parcela da construção do imóvel.

Cálculo do valor do imóvel.

Tabela de fundamentação.

Grau de fundamentação.

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

ELEMENTOS PESQUISADOS (RESUMO)										Planilha 2			
DADOS CADASTRAIS													
Item	Local	Area Terreno	I Fiscal	Area Construída	Padrão	Coef	Idade	Depreciação	CUB	2.112,00	Percentual Const	Preço (descontado Fatot Oferta 0,9)	
1	Rua Fernado Paes de Almeida, 57	230,00	1.582	103,00	SIMPLES - MÉDIO	1,497	50	0,485	1.533	157.941	0,23	R\$ 675.000,00	
2	Rua Fernado Paes de Almeida, 30	230,00	1.582	103,00	SIMPLES MINIMO	1,251	50	0,485	1.281	131.987	0,24	R\$ 549.810,00	
3	Rua Benigno Carrera, 86	150,00	1.313	117,00	SIMPLES- MÉDIO	1,497	40	0,605	1.913	223.798	0,40	R\$ 557.100,00	
4	Rua Calasans, 291	240,00	1.151	218,00	SIMPLES- MÉDIO	1,497	35	0,660	2.087	454.900	0,84	R\$ 540.000,00	
5	Rua Rosa Gebara Boutos, 31	176,00	1.551	120,00	SIMPLES- MÉDIO	1,497	50	0,485	1.533	184.009	0,31	R\$ 585.000,00	
AVALIANDO	Rua Fernando Paes de Almeida x Rua Coriolano Durand	230,000	1.685	150	SIMPLES - MINIMO	1,251	54	0,419	1.107	166.057			

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Parcela das Construções no Valor do Imóvel																Planilha 3			
Elemento	Valor Unitário Básico - R\$-N (R\$/m²) out-25	Tipo (Padrão)	Coefficiente VEIU 2019	Vida Util (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (A)	K	Foc	Área (m²)	Valor da Construção (R\$)	preço ofertado	Diferença entre ofertado - valor da construção	% diferença/ofertado	Colunas1	
1	2.112,00	SIMPLES MINIMO	1,497	70	20%	50	0,71	D	2,52%	0,388	0,378	0,503	103,00	163.672,39	675.000,00	511.327,61	76%	0,24	
2	2.112,00	SIMPLES MINIMO	1,251	70	20%	50	0,71	D	8,09%	0,388	0,357	0,485	103,00	132.068,35	549.810,00	417.741,65	76%	0,24	
3	2.112,00	ECONOMICO MAXIMO	1,497	70	20%	40	0,57	D	8,09%	0,551	0,506	0,605	117,00	223.835,38	557.100,00	333.264,62	60%	0,40	
4	2.112,00	SIMPLES MAXIMO	1,497	70	20%	35	0,50	D	8,09%	0,625	0,574	0,660	218,00	454.624,52	540.000,00	85.375,48	16%	0,84	
5	2.112,00	SIMPLES MAXIMO	1,497	70	20%	50	0,71	D	8,09%	0,388	0,357	0,485	120,00	184.122,66	585.000,00	400.877,34	69%	0,31	
AVALIANDO	2.112,00	SIMPLES MÉDIO	1,251	70	20%	54	0,77	D	8,09%	0,317	0,291	0,433	150,00	171.644,81	#REF!	#REF!	#REF!	#REF!	

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

PERCENTUAIS													
R	PREÇO À VISTA			FI	Fp	Fd	% Const	% Terr	F.C. (Fator Construção)	F.T. (Fator Terreno)	F.Tr. (Fator Transposição)	VALOR HOMOGENEIZADO	Amostra Saneada
	Fator Oferta (0,9)	Área Constr.	Área Terreno	i Local	Fator Padrão	Depreciação	VCVI	VTVI	$\frac{(Fp \cdot Fd \cdot \text{Área (avaliando)})}{(Fi \cdot Fd \cdot \text{Área (comparativo)})}$	$\frac{I \text{ Local} \cdot \text{Área (avaliando)}}{I \text{ Local} \cdot \text{Área (comparativo)}}$	$Ft \text{ const} \times \frac{\% \text{Const}}{\% \text{Terr}}$	$\text{Preço (com deságio Oferta)} \times F.T. (\text{Fator Transposição})$	
1	R\$ 675.000	103,00	230,00	1.582	1.497	0.485	0,23	0,77	1,05	1,00	1,01	R\$ 683.115,81	R\$ 683.115,81
2	R\$ 549.810	103,00	230,00	1.582	1.251	0.485	0,24	0,76	1,26	1,00	1,06	R\$ 583.880,03	R\$ 583.880,03
3	R\$ 557.100	117,00	150,00	1.313	1.497	0.605	0,40	0,60	0,74	1,85	1,40	R\$ 781.822,80	R\$ 781.822,80
4	R\$ 540.000	218,00	240,00	1.151	1.497	0.660	0,84	0,16	0,37	1,32	0,52	R\$ 278.149,15	
5	R\$ 585.000	120,00	176,00	1.551	1.497	0.485	0,31	0,69	0,90	1,33	1,20	R\$ 700.552,96	R\$ 700.552,96
R\$ 581.382										Média Aritmética =		R\$ 605.504,15	R\$ 687.342,90
54.946,10										limite inferior (-30%) =		R\$ 423.852,91	R\$ 481.140,03
9%										limite superior (+30%) =		R\$ 787.155,40	R\$ 893.545,77
										VALOR DO IMÓVEL =		R\$ 687.342,90	
										Desvio Padrão		R\$ 81.288,35	
										Coef. Variação		12%	
										Graus de Liberdade (n-1)		3	
										Quantidade Dados (n)		4	
										t Student		1,6377	
Intervalo de Confiança 80% ABNT 14653-2										Lim. Min =		R\$ 620.778,13	
										Lim. Max =		R\$ 753.907,67	
										Amplitude		19%	
										GRAU DE PRECISÃO		III	

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

CREA-SP: 5070395152

IBAPE-SP: 2305

Item	Descrição	Grau			Pontos
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	4
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	3
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
				SOMA	13
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					II