

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL – SP**

**Processo nº 0041018-05.2017.8.26.0002**

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**, Perito Judicial, Engenheiro Civil, portador do RG nº 40.464.782-0, inscrito no CPF sob nº 395.275.128-67 e no CREA sob o número 50.698.273-90, nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INDIANA GARDEN** em face de **FRANCISCO BRAZ FILHO E OUTROS**, vem, mui respeitosamente, após todos os estudos e diligências, apresentar suas conclusões através do seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a elaboração deste laudo, serão atendidas as recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e das normas NBR 14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel será determinado para o mês dezembro de 2018.

## 2. OBJETIVO DA PERÍCIA

O laudo pericial tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel.

## 3. OBJETOS DE EXAME

Constitui objeto de exame o seguinte imóvel:

Apartamento nº 64, localizado no 6º andar do Edifício Indiana Garden, situado na **Rua Indiana, 217 – Brooklin Paulista, São Paulo - SP, CEP 04562-000** cadastrado sob o número do contribuinte 085.118.0448-1 e descrito na matrícula nº 156.869 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

## 4. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é 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 ater-se ao estabelecido na NBR 14653. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na norma, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

**- Método comparativo direto de dados de mercado**

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

**- Método involutivo**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçando no seu aproveitamento eficiente, baseando em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

**- Método da capitalização da renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

**- Método evolutivo**

Identifica o valor do bem, pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

**- Método comparativo direto de custo**

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

### **- Método da quantificação do custo**

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para levantar o valor de mercado dos imóveis, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, onde a composição do valor total dos imóveis é obtida através da utilização de elementos comparativos que se assemelham às características dos objetos de perícia. Devido à quantidade razoável de amostras próximas a realidade dos imóveis em estudo, este método se torna o mais adequado a ser utilizado.

O método comparativo executa uma pesquisa de mercado fazendo um levantamento de dados que serão tratados posteriormente através de fatores, são eles:

- Fator oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (10% de desconto sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.
- Fator transposição: Leva em consideração a localização dos elementos comparativos e imóvel avaliando, baseando-se nos respectivos índices fiscais.
- Fator padrão: Utilizado para possibilitar a comparação entre elementos evitando discrepâncias relacionadas ao padrão das edificações em estudo (exemplos: econômico, médio, luxo, etc.). Baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2002”.



- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc):  
O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado por este fator, para levar em conta a depreciação (analisando o tipo de construção e acabamento).

## **5. VISTORIA**

A diligência da prova pericial foi realizada no dia 11/12/2018, às 9h00, e foi acompanhada pela Sra. Yara Maria Braz.

### **5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

O imóvel avaliando, situado na Rua Indiana, 217, apartamento 64 – Brooklin Paulista, São Paulo – SP, CEP 04562-000, está cadastrado sob o nº do contribuinte 085.118.0448-1 e localiza-se no Setor 085, Quadra 118 e lote 448. Este local apresenta uso predominante do solo “Residencial vertical médio/alto padrão” e está inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, especificamente na “Zona Mista – ZM”, conforme informações retiradas do Mapa Digital da Cidade de São Paulo obtido no portal GeoSampa. Apresenta ainda Índice Fiscal de R\$ 2.886,00/m² segundo a Planta de Valores do Município de São Paulo de 2018.

A seguir, para efeito de ilustração, apresentam-se o croqui da Quadra Fiscal e Foto Aérea com as indicações da localização do condomínio onde se encontra o imóvel.

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

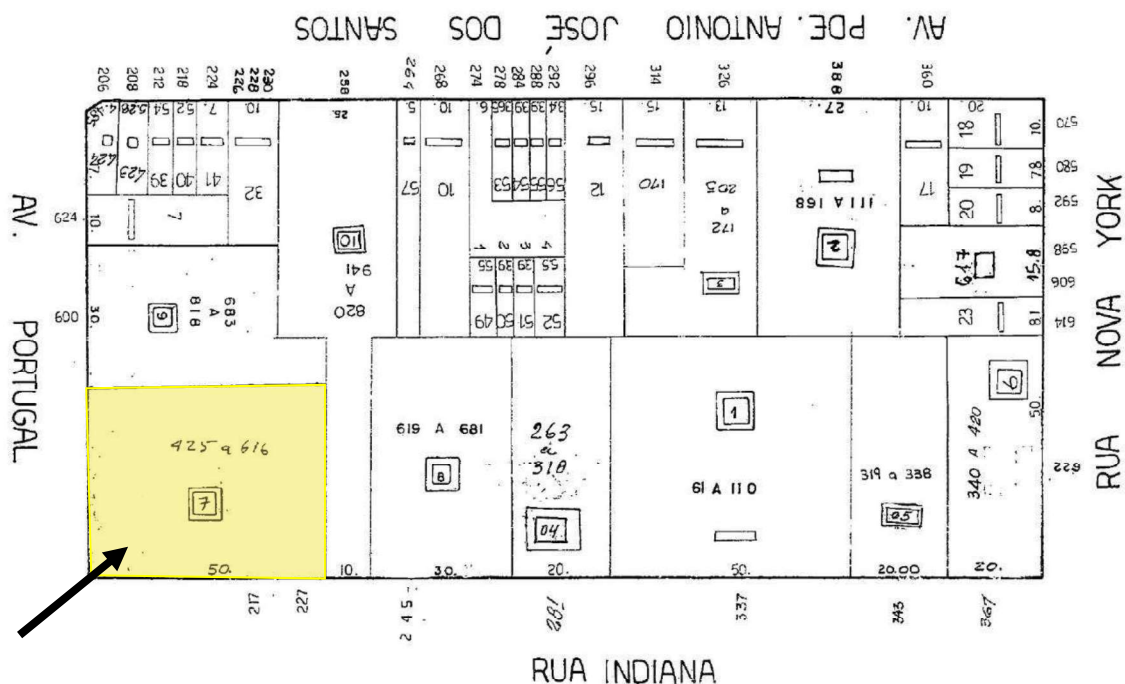


Figura 1 – Croqui Fiscal da Quadra – Fonte: GeoSampa

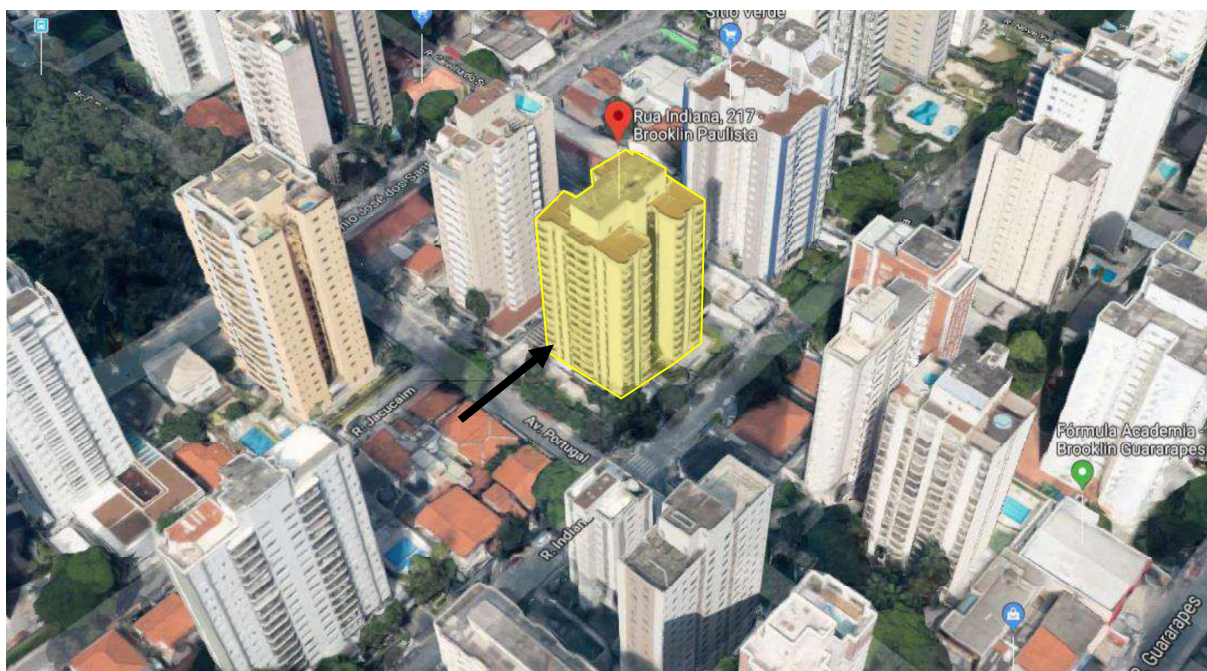


Figura 2 – Foto Aérea do Condomínio – Fonte: Google Maps

O imóvel se localiza em uma região de topografia plana, próximo a Sociedade Hípica Paulista. Estando entre as Avenidas Bandeirantes, Santo Amaro e Jornalista Roberto Marinho, principais vias de acesso à região. A região conta com uma ocupação mista residencial/comercial conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape SP.

O local onde o imóvel está inserido é dotado dos principais elementos de infraestrutura urbana, como: sistema viário pavimentado, com guias e sarjetas, sistema de coleta de resíduos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás encanado.

A região ainda conta com a presença de diversos equipamentos comunitários como escolas do ensino fundamental e médio da rede privada, hospital, delegacia, comércios de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, padarias, igrejas e supermercados. O transporte público ao redor é fornecido por pontos de ônibus, corredor e faixa exclusiva.

## **5.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO**

O terreno onde está construído o imóvel avaliando, possui um formato regular, apresenta-se em nível em relação ao logradouro e sua topografia é plana.

## **5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

O imóvel avaliando possui uma área construída de 124,43 m<sup>2</sup> conforme descrição de sua matrícula e medições realizadas *in loco*. A área informada está dividida entre os seguintes ambientes: 01 sala, 01 cozinha, 03 banheiros, 01 lavabo, 03 varandas, 02 quartos sendo 01 suíte, 01 closet e 01 despensa e 01 área de serviço. Além da área informada o imóvel apresenta 02 vagas de garagem localizadas no 1º subsolo e identificadas pelos nº109 e nº110. O condomínio onde o imóvel está inserido é composto de uma única torre de 16 andares mais 2 subsolos, cada andar apresenta quatro unidades que são servidas por 3 elevadores no total (2 sociais e 1 de serviço). O Condomínio apresenta ainda área de lazer completa com Piscina, Sauna, Academia, Salão de Festas, Academia, Playground, Salão de jogos c/ brinquedoteca.

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Ainda de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel o mesmo apresenta ano de construção corrigido de 1994 e pode ser classificado como “Residencial Vertical Padrão Médio” segundo a classificação do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape São Paulo - SP e apresenta um estado de conservação “C – Regular”.

Segue abaixo tabela constando os diferentes tipos de acabamentos encontrados em cada ambiente durante a vistoria:

Tabela 1 – Acabamentos dos Ambientes

Ambientes	Acabamentos			
	Piso	Teto	Paredes	Esquadrias
Sala	Madeira	Laje emassada e pintada	Alvenaria emassada e pintada	Janelas em alumínio e vidro / portas em madeira
Cozinha	Cerâmica	Laje emassada e pintada	Alvenaria revestida c/ cerâmica	Janela em alumínio e vidro / porta em madeira
Banheiro 01	Cerâmica	Forro de gesso emassado e pintado	Alvenaria revestida c/ cerâmica	Janela em alumínio e vidro / porta em madeira
Banheiro 02	Cerâmica	Forro de gesso emassado e pintado	Alvenaria revestida c/ cerâmica	Janela em alumínio e vidro / porta em madeira
Banheiro 03	Cerâmica	Forro de gesso emassado e pintado	Alvenaria revestida c/ cerâmica	Janela em alumínio e vidro / porta em madeira
Lavabo	Marmore	Forro de gesso emassado e pintado	Alvenaria revestida c/ cerâmica	Porta em madeira
Varanda 01	Ardosia	Forro em madeira	Alvenaria emassada e pintada / revestida com pastilhas	Porta em alumínio e vidro
Varanda 02	Ardosia	Forro em madeira	Alvenaria emassada e pintada / revestida com pastilhas	Porta em alumínio e vidro
Varanda 03	Ardosia	Forro em madeira	Alvenaria emassada e pintada / revestida com pastilhas	Porta em alumínio e vidro
Quarto 01	Carpete	Laje emassada e pintada	Alvenaria emassada e pintada	Janela em alumínio e vidro / porta em madeira
Suíte	Carpete	Laje emassada e pintada	Alvenaria emassada e pintada	Janela em alumínio e vidro / porta em madeira
Closet	Carpete	Laje emassada e pintada	Alvenaria emassada e pintada	Janela em alumínio e vidro / porta em madeira
Despensa	Cerâmica	Laje emassada e pintada	Alvenaria emassada e pintada	Janela em alumínio e vidro / porta em madeira
Área de Serviço	Cerâmica	Laje emassada e pintada	Alvenaria revestida c/ cerâmica	Janela em alumínio e vidro / porta em madeira



**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

A seguir, apresenta-se um croqui esquemático (sem escala) da unidade avalianda.

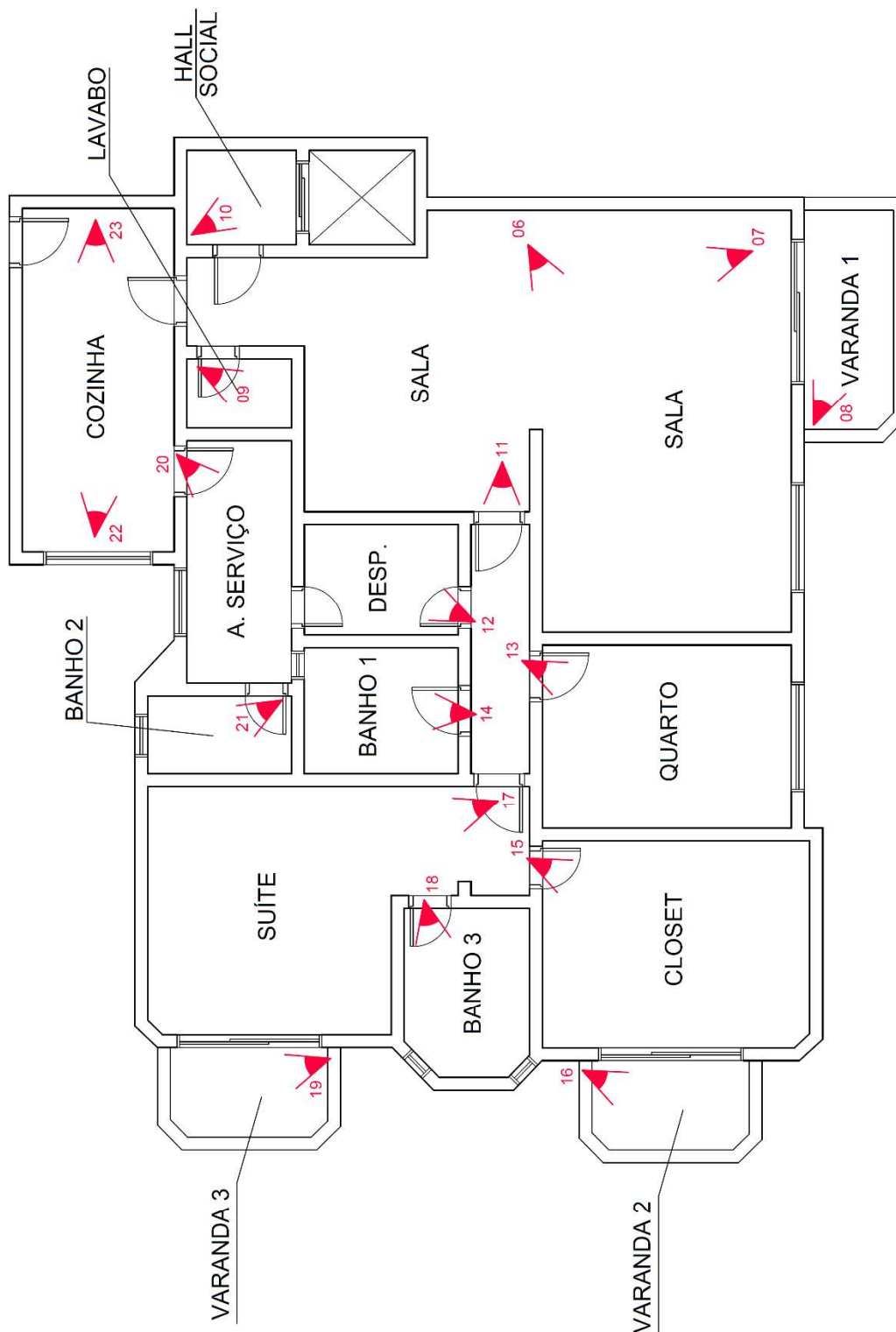


Figura 3 – Croqui esquemático (sem escala) – Fonte: Autor

## 5.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista Frontal Condomínio – Fonte: Autor

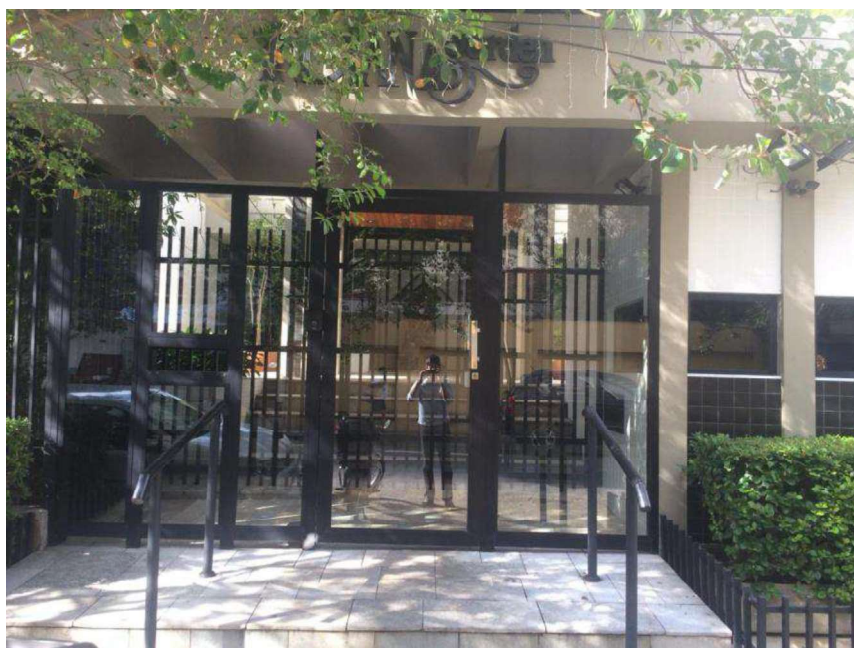


Foto 2 – Vista Frontal do Acesso ao Condomínio – Fonte: Autor



**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 3 – Vista da Rua Indiana sentido Av. Nova Independência – Fonte: Autor



Foto 4 – Vista da Rua Indiana sentido Av. Santo Amaro – Fonte: Autor

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 5 – Vista Frontal do Acesso ao subsolo do Condomínio – Fonte: Autor



Foto 6 – Sala – Fonte: Autor



**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 7 – Sala – Fonte: Autor



Foto 8 – Varanda 1 – Fonte: Autor

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

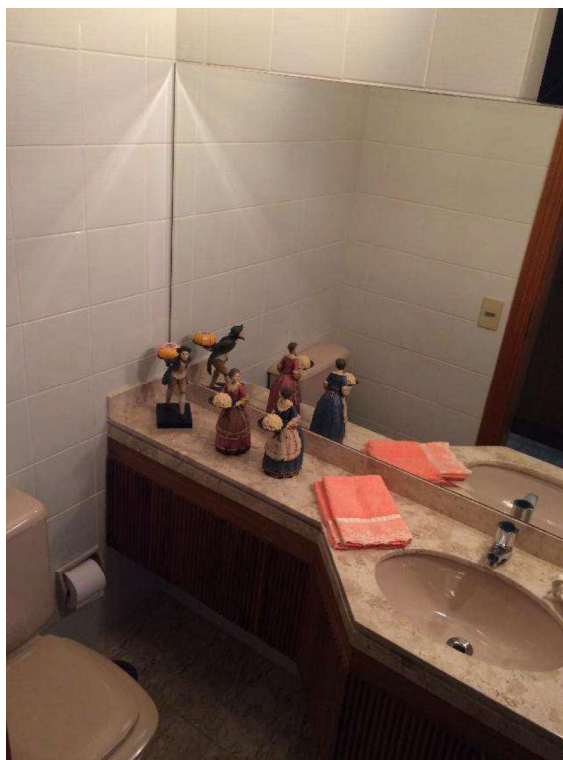


Foto 9 – Lavabo – Fonte: Autor

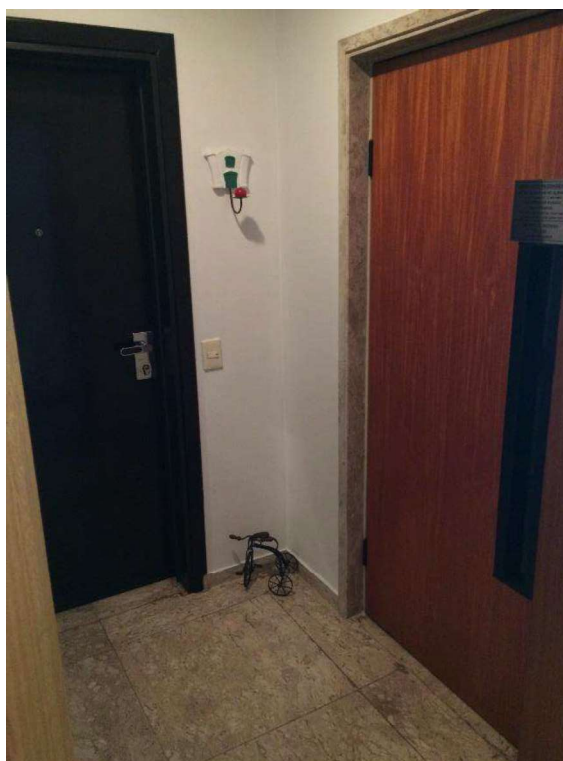


Foto 10 – Hall Social – Fonte: Autor

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 11 – Circulação – Fonte: Autor

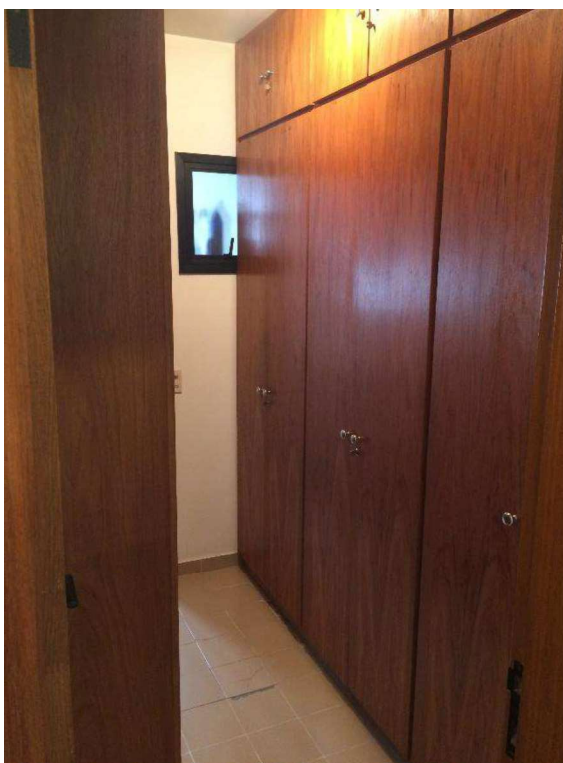


Foto 12 – Despensa – Fonte: Autor



**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

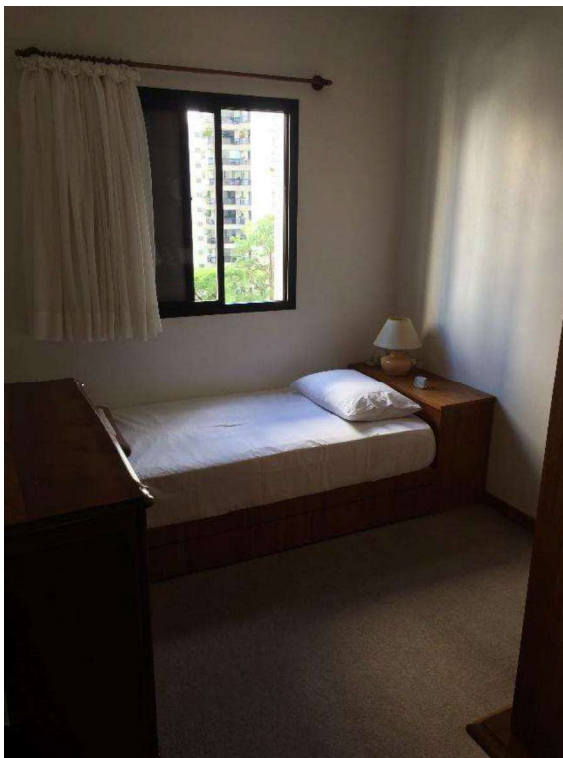


Foto 13 – Quarto – Fonte: Autor



Foto 14 – Banheiro 1 – Fonte: Autor

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

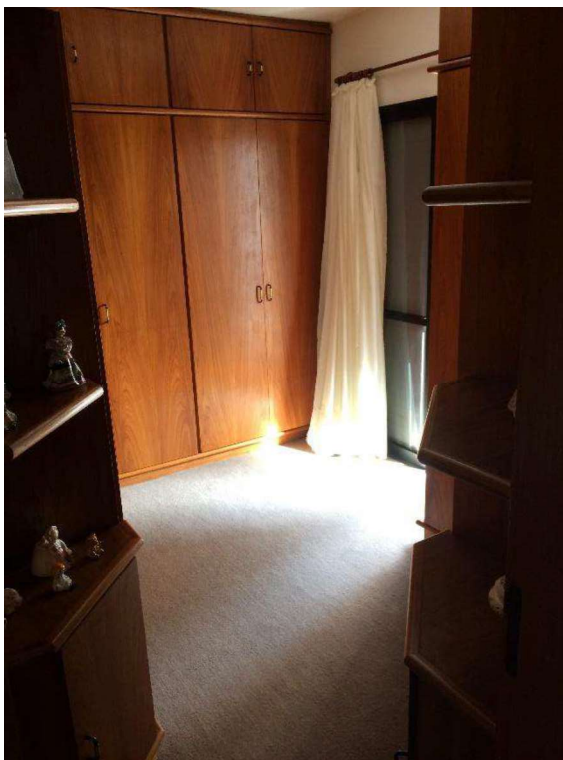


Foto 15 – Closet – Fonte: Autor

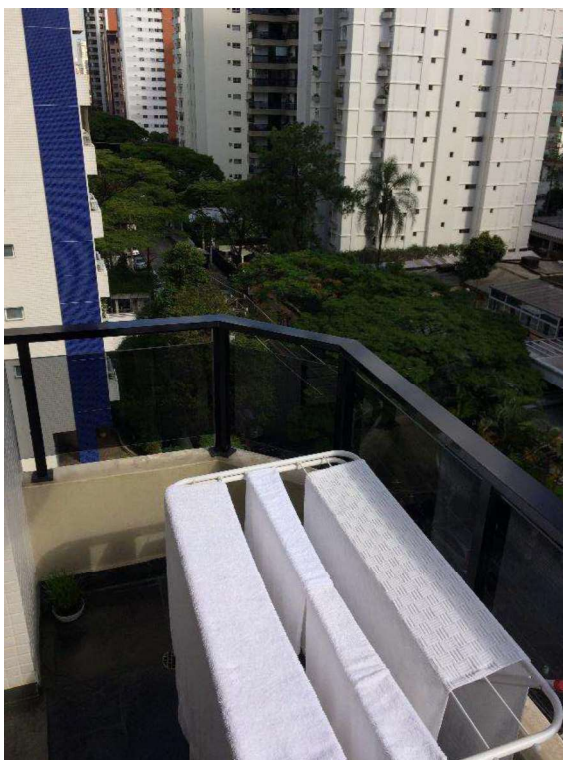


Foto 16 – Varanda 2 – Fonte: Autor

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 17 – Suíte – Fonte: Autor



Foto 18 – Banheiro 3 – Fonte: Autor



**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 19 – Varanda 3 – Fonte: Autor



Foto 20 – Área de Serviço – Fonte: Autor

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 21 – Banho 2 – Fonte: Autor



Foto 22 – Cozinha – Fonte: Autor



**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 23 – Cozinha – Fonte: Autor

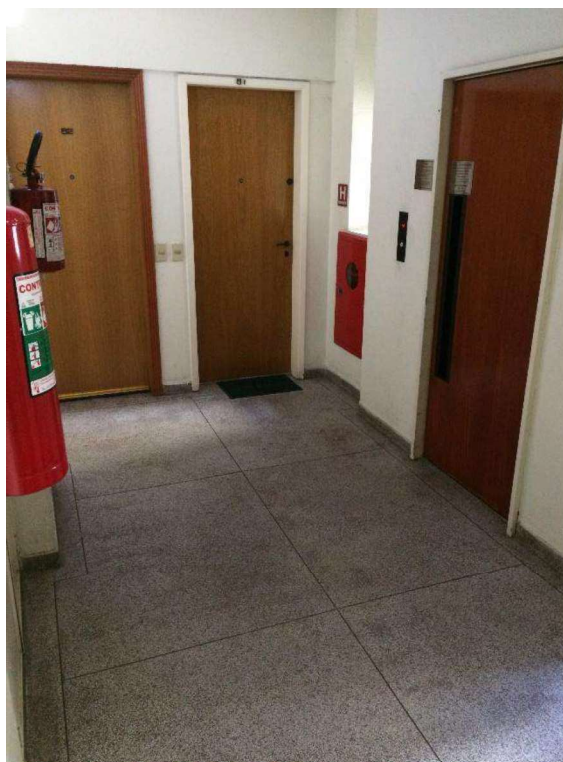


Foto 24 – Hall de serviço – Fonte: Autor

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

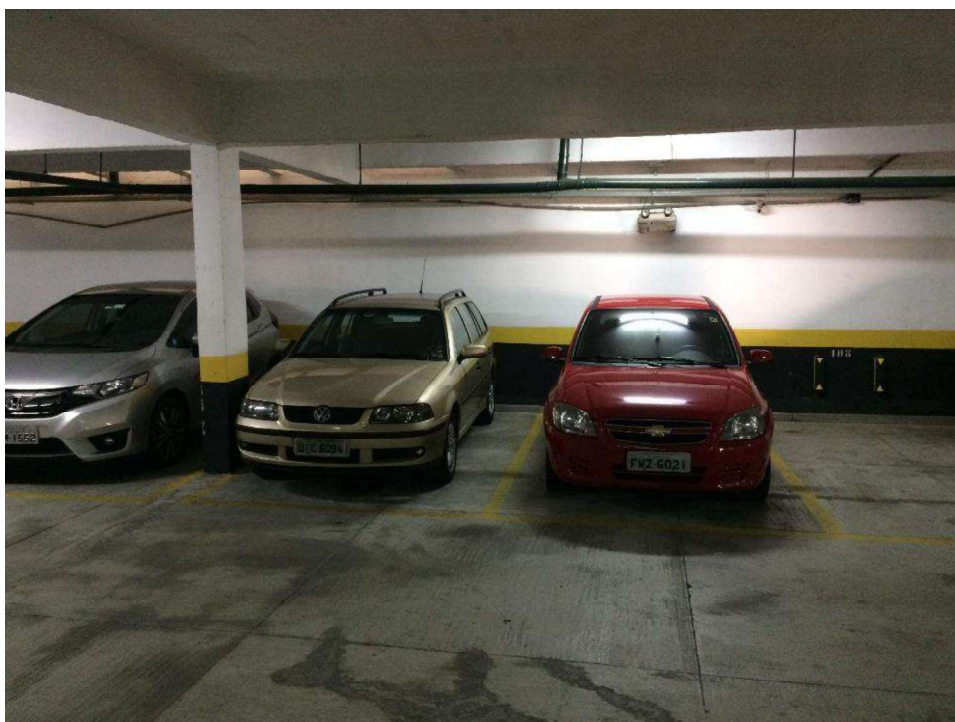


Foto 25 – Garagem – Fonte: Autor

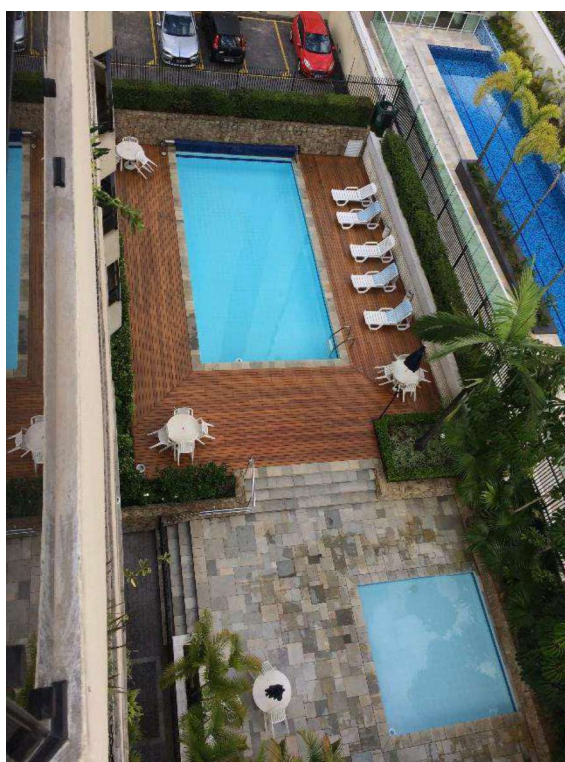


Foto 26 – Piscina adulto e infantil – Fonte: Autor

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 27 – Salão de Jogos – Fonte: Autor

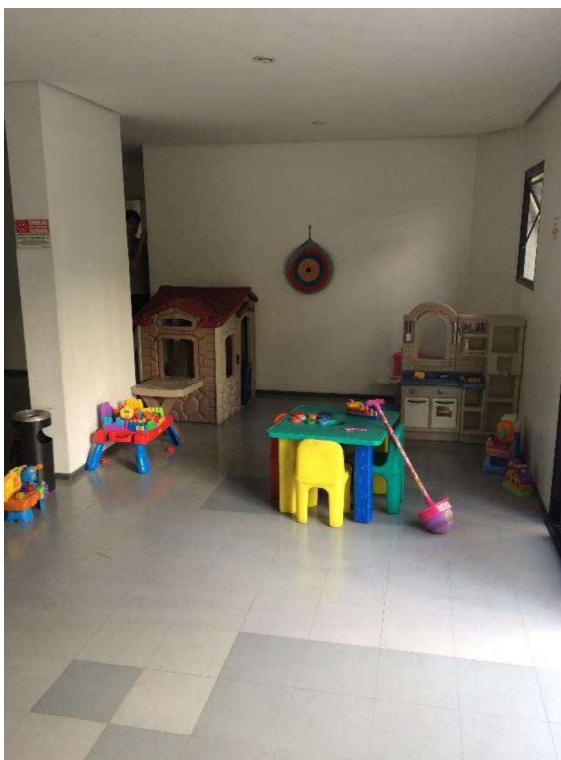


Foto 28 – Brinquedoteca – Fonte: Autor



**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 29 – Academia – Fonte: Autor



Foto 30 – Sauna – Fonte: Autor

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 31 – Hall social – Fonte: Autor



Foto 32 – Salão de festa – Fonte: Autor



**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Foto 33 – Playground – Fonte: Autor

## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### 6.1. ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Tabela 2 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	<b>Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento</b>	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	<b>Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas</b>	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	<b>0,80 a 1,25</b>	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.				

Tabela 3 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

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	<b>Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I</b>	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 4 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

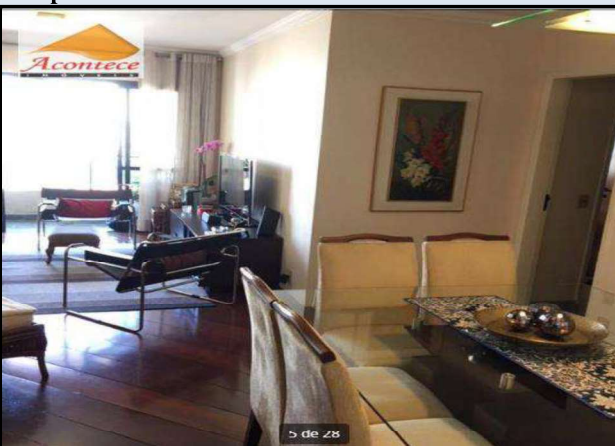
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<b>≤ 30%</b>	≤ 40%	≤ 50%

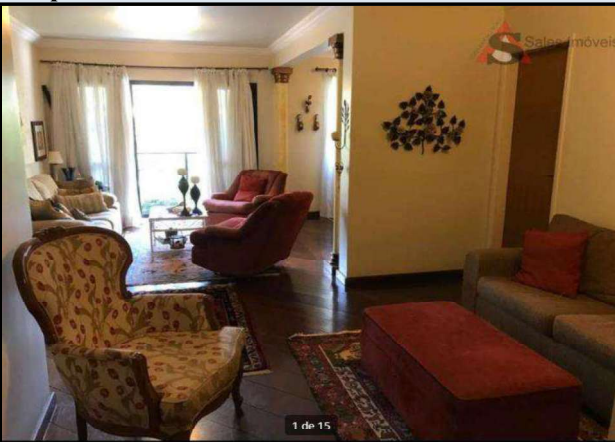
Este laudo de avaliação garante “Grau de Fundamentação II” e “Grau de Precisão III”.

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

## 6.2. DADOS UTILIZADOS

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Indiana, 217. Apto 64, Edifício Indiana Garden – Brooklin Paulista, São Paulo - SP				Área útil (m²): 124,43
Ano de Construção 1994	Quadra: 118	Lote: 448	Tipo: Apartamento	Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Área terreno (m²): Não se aplica	Foc 0,762	Coef. Padrão 2,406
Estado de conservação: c - regular				

Elemento Comparativo A				
Endereço: Rua Indiana, 217. Edifício Indiana Garden – Brooklin Paulista, São Paulo - SP				
Fonte: LEIA GRACA RICCHETTI ME				
Ano de construção:	Valor divulgado:			Tipo:
1994	R\$ 1.115.000,00			Apartamento
Tipo:	Área útil (m²):			Padrão:
Oferta	124,43			Superior
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:		
Não se aplica	Não se aplica	2,406		
Estado de conservação:				
c - regular				

Elemento Comparativo B				
Endereço: Rua Indiana, 217. Edifício Indiana Garden – Brooklin Paulista, São Paulo - SP				
Fonte: SALES IMOVEIS LTDA				
Ano de construção: 1994	Valor divulgado: R\$ 1.280.000,00			Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 124,43			Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica			Coef. Padrão: 2,406
Estado de conservação: c - regular				



**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
**ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL**

Elemento Comparativo C		
Endereço: Rua Indiana, 217. Edifício Indiana Garden – Brooklin Paulista, São Paulo - SP		
Fonte: CITYBROKERS ADM PARTICIPAÇÕES		
Ano de construção: 1994	Valor divulgado: R\$ 1.296.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 124,43	Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 2,406
Estado de conservação: c - regular		



Elemento Comparativo D		
Endereço: Rua Indiana, 217. Edifício Indiana Garden – Brooklin Paulista, São Paulo - SP		
Fonte: 7G7 Negócios Imobiliários		
Ano de construção: 1994	Valor divulgado: R\$ 1.200.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 124,43	Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 2,406
Estado de conservação: c - regular		



Elemento Comparativo E		
Endereço: Avenida Portugal, 474. Edifício Cullinan – Brooklin Paulista, São Paulo - SP		
Fonte: Paulo Roberto Leardi		
Ano de construção: 1982	Valor divulgado: R\$ 1.350.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 140,00	Padrão: Superior
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 2,406
Estado de conservação: c - regular		



**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
**ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL**

Elemento Comparativo F			
Endereço: Rua Nova York, 735. Edifício Floral Park – Brooklin Paulista, São Paulo - SP			
Fonte: CITYBROKERS ADM PARTICIPAÇÕES			
Ano de construção: 1992	Valor divulgado: R\$ 1.296.000,00	Tipo: Apartamento	
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 120,00	Padrão: Superior	
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 2,64	
Estado de conservação: c - regular			

Elemento Comparativo G			
Endereço: Rua Nova York, 735. Edifício Floral Park – Brooklin Paulista, São Paulo - SP			
Fonte: Carlos Franco Imóveis			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
1992	R\$ 1.140.000,00	Apartamento	
Tipo:	Área útil (m²):	Padrão:	
Oferta	120,00	Superior	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
Não se aplica	Não se aplica	2,64	
Estado de conservação: c - regular			

### 6.3. CÁLCULOS REALIZADOS

Para a realização dos cálculos, foram utilizados os dados extraídos das Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2018 (Anexo II). Admitindo os valores de base de cálculo, chegou-se aos percentuais de influência do valor dos imóveis de 66,61% referentes à construção e 33,39%.

As tabelas a seguir apresentam o tratamento dos valores ofertados através de fatores, a fim de se atingir um valor unitário homogêneo razoável para a situação.

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 5 - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo - Capital - Grupos I e II - Situação Paradigma em destaque.

Fatores de Ajuste										Características e Recomendações		
ZONA	Frente e Profundidade							Múltiplas frentes ou esquina	Coeficiente de Área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Expoente do Fator Profundidade	Ca					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
	Fr	Pmi	Pma	"f"	"p"	Ce						
	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.	
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,2	0,5	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500			
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,5	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000			
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3		2000	≥ 800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área e analisar a eventual		
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	Mínimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2500 (1)*			
4ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3		2500	1200 - 4000 (1)*			

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 6 – Cálculos realizados para obtenção dos fatores. (%construção = 66,61;%terreno= 33,39;)

Elemento Comparativo	A	B	C	D	E	F	G
Valor Oferta (R\$/m²)	R\$ 1.115.000,00	R\$ 1.280.000,00	R\$ 1.296.000,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 1.296.000,00	R\$ 1.140.000,00
Área Útil (m²)	124,43	124,43	124,43	124,43	140,00	120,00	120,00
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 8.960,86	R\$ 10.286,91	R\$ 10.415,49	R\$ 9.643,98	R\$ 9.642,86	R\$ 10.800,00	R\$ 9.500,00
Fator Oferta	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Padrão	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior
Coefficiente Padrão	2,406	2,406	2,406	2,406	2,406	2,640	2,640
Fator Padrão	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,911	0,911
Dif. Padrão - % benfeitoria	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	-0,059	-0,059
Foc	0,762	0,762	0,762	0,762	0,606	0,742	0,742
Fator Foc	1,000	1,000	1,000	1,000	1,258	1,026	1,026
Dif. Foc -% benfeitoria.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,172	0,017	0,017
Índice Fiscal	R\$ 2.886,00	R\$ 2.886,00	R\$ 2.886,00	R\$ 2.886,00	R\$ 2.908,00	R\$ 2.925,00	R\$ 2.925,00
Fator Transposição	1,000	1,000	1,000	1,000	0,992	0,987	0,987

Tabela 7 – Homogeneização dos valores através das combinações dos fatores

Combinações "C"	A (R\$/m²)	B (R\$/m²)	C (R\$/m²)	D (R\$/m²)	E (R\$/m²)	F (R\$/m²)	G (R\$/m²)
C1: Of	R\$ 8.064,78	R\$ 9.258,22	R\$ 9.373,95	R\$ 8.679,58	R\$ 8.678,57	R\$ 9.720,00	R\$ 8.550,00
C2: Of + Pa	R\$ 8.064,78	R\$ 9.258,22	R\$ 9.373,95	R\$ 8.679,58	R\$ 8.678,57	R\$ 9.146,14	R\$ 8.045,21
C3: Of + Foc	R\$ 8.064,78	R\$ 9.258,22	R\$ 9.373,95	R\$ 8.679,58	R\$ 10.167,65	R\$ 9.887,44	R\$ 8.697,29
C4: Of + Tr	R\$ 8.064,78	R\$ 9.258,22	R\$ 9.373,95	R\$ 8.679,58	R\$ 8.612,92	R\$ 9.590,40	R\$ 8.436,00
C5: Of + Pa + Foc	R\$ 8.064,78	R\$ 9.258,22	R\$ 9.373,95	R\$ 8.679,58	R\$ 10.167,65	R\$ 9.313,58	R\$ 8.192,50
C6: Of + Pa + Tr	R\$ 8.064,78	R\$ 9.258,22	R\$ 9.373,95	R\$ 8.679,58	R\$ 8.612,92	R\$ 9.024,19	R\$ 7.937,94
C7: Of + Foc + Tr	R\$ 8.064,78	R\$ 9.258,22	R\$ 9.373,95	R\$ 8.679,58	R\$ 10.101,99	R\$ 9.757,84	R\$ 8.583,29
C8: Of + Pa + Foc + Tr	R\$ 8.064,78	R\$ 9.258,22	R\$ 9.373,95	R\$ 8.679,58	R\$ 10.101,99	R\$ 9.183,98	R\$ 8.078,50

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 8 – Resultados obtidos (valor unitário final destacado em azul)

Combinações	Média (R\$/m²)	Desvio Padrão	Coef. Variação	Inter. Conf (80 % )	Intervalo Inferior	Intervalo Superior	Amplitude	Lim. Sup. (+30 % )	Lim. Inf. (-30 % )
C1	R\$ 8.903,58	R\$ 569,06	6,39	223,90	8.679,68	9.127,49	5,03%	11.574,66	6.232,51
C2	R\$ 8.749,49	R\$ 544,80	6,23	214,36	8.535,13	8.963,85	4,90%	11.374,34	6.124,64
C3	R\$ 9.161,27	R\$ 735,34	8,03	289,33	8.871,94	9.450,60	6,32%	11.909,65	6.412,89
C4	R\$ 8.859,40	R\$ 557,07	6,29	219,19	8.640,22	9.078,59	4,95%	11.517,23	6.201,58
C5	R\$ 9.007,18	R\$ 741,31	8,23	291,68	8.715,50	9.298,86	6,48%	11.709,33	6.305,02
C6	R\$ 8.707,37	R\$ 557,19	6,40	219,23	8.488,13	8.926,60	5,04%	11.319,58	6.095,16
C7	R\$ 9.117,09	R\$ 713,00	7,82	280,54	8.836,55	9.397,63	6,15%	11.852,22	6.381,96
C8	R\$ 8.963,00	R\$ 738,43	8,24	290,54	8.672,45	9.253,54	6,48%	11.651,90	6.274,10



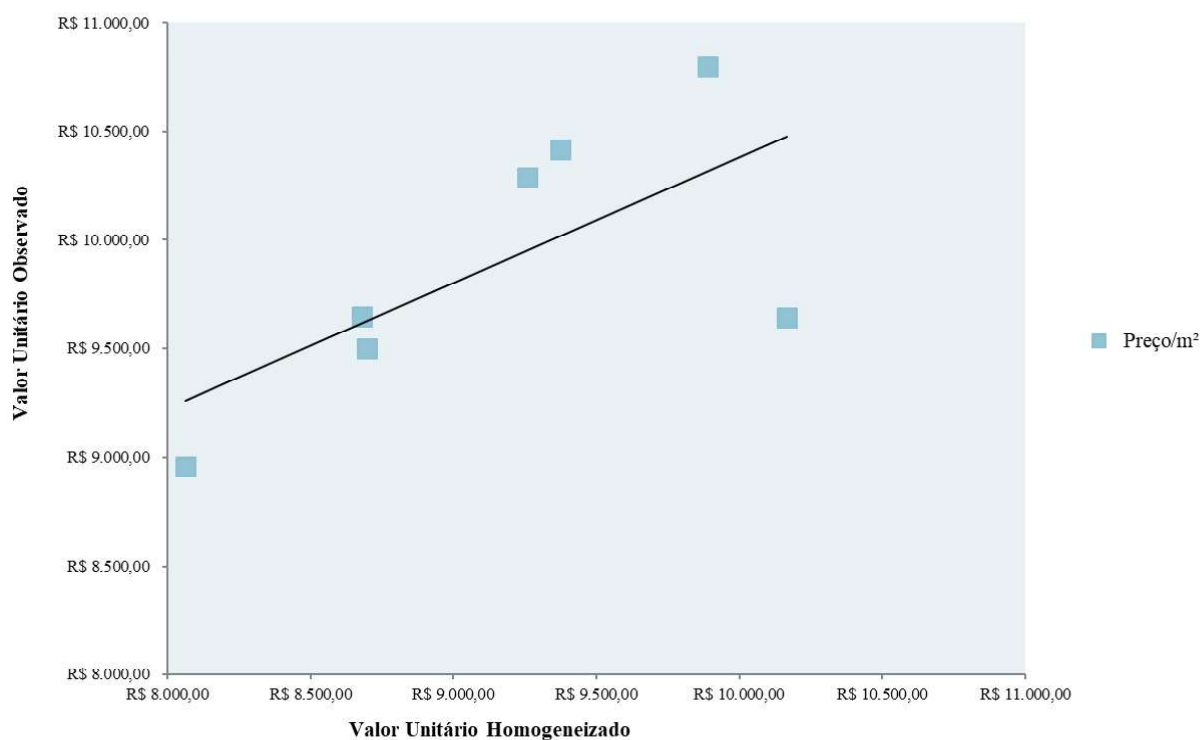


Figura 4 – Gráfico de homogeneização dos valores unitários

Para se obter o resultado mais preciso na avaliação, utiliza-se o valor unitário que apresenta menor amplitude e coeficiente de variação (destacado na tabela 8), sendo assim, tem-se:

$$V_{ut} = 8.749,49 \text{ R\$/m}^2$$

Feito isso, o valor de mercado do imóvel avaliando, objeto deste laudo, é calculado e apresentado:

$$V_m = V_{ut} \times A$$

Onde:

- $V_m$ : valor de mercado

- $V_{ut}$ : valor unitário do imóvel = 8.749,49 R\$/m<sup>2</sup>

- $A$ : área útil do imóvel = 124,43 m<sup>2</sup>

$$V_m = 8.749,49 \times 124,43 = \underline{\underline{\text{R\$ 1.088.699,04}}}$$

**VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA**  
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

## 7. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando localizado na **Rua Indiana, 217. Apto 64, Edifício Indiana Garden – Brooklin Paulista, São Paulo - SP**, após todas as análises realizadas, apresenta o seguinte valor de mercado:

**R\$ 1.088.700,00**

**(um milhão, oitenta e oito mil e setecentos reais)**