1714/A

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO**

**PROCESSO Nº** 0135783-14.2007.8.26.0100

**FERNANDA BORGES DOS SANTOS MARTINS**, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A39986-8, em atenção à solicitação de V. Ex.ª, nomeada nos autos de **CUMPRIMENTO DE SETENÇA - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAL** , promovida por **ANDRÉ BATALHA DE CAMARGO** em face de **SHIRLEY TOLEDO DE OLIVEIRA KANAZAWA**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.ª suas conclusões, consubstanciadas no presente

001 FJMJ.19.0119348S-0 240419 1551 05

## Laudo Judicial

3º OFÍCIO CÍVEL
Juntada nos termos da Portaria 01/06
25 ABR 2019
Escr., subscr.

Nestes termos,
pede deferimento.

São Paulo, 23 de abril de 2019

**Arqtª Fernanda Borges dos Santos Martins**
CAU/SP A39986-8



Rua Antonieta Leitão, nº 247 | 112, Freguesia do Ó, São Paulo/SP
Tel: (11) 96044-2381 Email: fernanda.borges.martins@gmail.com

1715
A

# RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado do imóvel localizado na Rua Jerônimo Barbosa Monteiro, nº 272 – lote 08 – quadra 06 confrontando do lado direito com o lote 07, do lado esquerdo com o lote 09, no bairro Jardim Lunamar, no município de Mongaguá - SP, registrado na matrícula nº 10.377, do Oficial de Registro de Imóveis de Mongaguá – SP.

Fachada da unidade avaliada.

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

**R$ 172.460,00**

**(cento e setenta e dois mil e quatrocentos e sessenta reais)**

**Válido para abril/2019**



Rua Antonieta Leitão, nº 247 | 112, Freguesia do Ó, São Paulo/SP
Tel: (11) 96044-2381 Email: fernanda.borges.martins@gmail.com

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua Jerônimo Barbosa Monteiro, nº 272, lote 08, da quadra 09, no bairro Jardim Lunamar, município de Mongaguá - SP, válido para abril de 2019.

Através do despacho de fl.1682/1683, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 25 de março de 2019, e compreendeu todas as dependências privativas do avaliando.

Para a realização da presente avaliação foi considerado pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 10.377, do Oficial de Registro de Imóveis de Mongaguá – SP (juntada às fls. 1631 a 1634 dos autos) e informações obtidas na Prefeitura de Mongaguá.

# 2. VISTORIA

## 2.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA MICRO REGIÃO

### 2.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se na Rua Jerônimo Barbosa Monteiro nº 272, lote 08, da quadra 06, no bairro Jardim Lunamar, município de Mongaguá - SP, na quadra completada pelas vias: Rua Porto Alegre, Rua Máximo Cavani e Av. São Paulo conforme ilustra a reprodução a seguir:

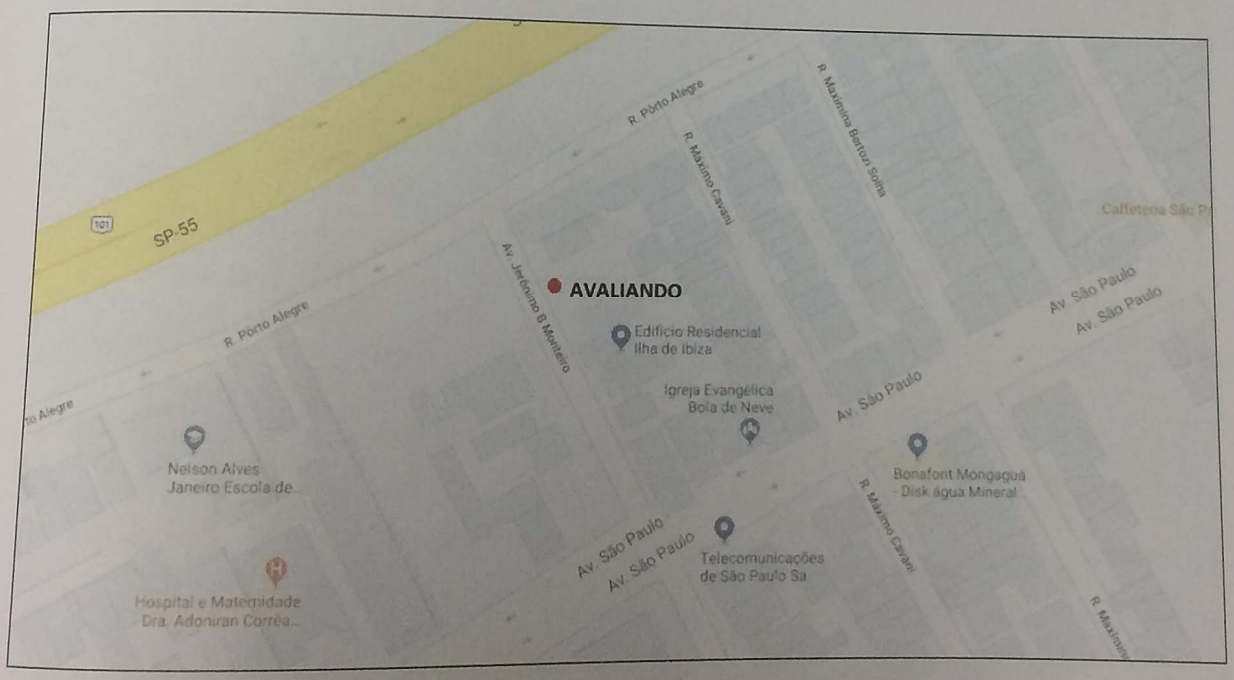



IMAGEM 01: Localização



Rua Antonieta Leitão, nº 247 | 112, Freguesia do Ó, São Paulo/SP
Tel: (11) 96044-2381 Email: fernanda.borges.martins@gmail.com

## 2.1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura Municipal de Mongaguá – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONEAMENTO:. ZER - 1 - Zona de Exclusivamente Residencial

| Zona de Uso e Ocupação do Solo | Usos Permitidos | C.A Máximo | T.O Máxima % | T.P Mínima % | Lote Mínimo | | Recuos Mínimos | | | Número máximo de pavimentos | Vagas de estacionamento |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Área – metros quadrados | Frente-metros | Frente - metros | Lateral -m | Fundos -m | | |
| ZER 1 | H1 | 1,00 | 60,00 | 4,00 | 125,00 | 5,00 | 5,00 | 1,50 (1) | 2,00 | 2 | 1 vaga/UR |
| | H1 situado em áreas de exceção (#) | 1,00 | 60,00 | 4,00 | 250,00 | 10,00 | 5,00 | 1,50 (1) | 2,00 | 2 | 1 vaga/UR |

(#) área de exceção – trecho entre a Avenida São Paulo, Avenida Adhemar de Barros, Rua Padre Anchieta e Avenida Getúlio Vargas, trecho 2 entre a Avenida Washington Luiz, Avenida Mário Covas Junior, Avenida 7 de setembro e Avenida São Paulo, trecho 3 entre Avenida São Paulo, Avenida Montreal, Avenida Governador Mário Covas Junior e divisa com Itanhaém.

IMAGEM 04: Imóvel localizado em área de exceção conforme consulta na Prefeitura de Mongaguá - SP

O número do contribuinte 00.0018.084.46 presente na matrícula nº 10.377 dos autos possibilitou realizar a consulta e obter informações no site da Prefeitura para confirmação do endereço, da área de terreno e da área construída do presente imóvel.



Rua Antonieta Leitão, nº 247 | 112, Freguesia do Ó, São Paulo/SP
Email: fernanda.borges.martins@gmail.com

1720
A

**PREFEITURA DA ESTANCIA BALNEARIA DE MONGAGUA**
Pref da Estância Balneária de Mongaguá
Avenida Getúlio Vargas, 67 - Centro
CNPJ: 46.578.506/0001-83
Ficha Cadastral Exercício: 2019

**DADOS CADASTRAIS**

Cadastro: 0000180846 Inscrição: 0000180846 Setor: Quadra: 06 Lote: 06 Unidade: 1 Seção: Face: 03 - Ambos
Cobrança: Normal Período: 999 Lei: Alteração: Cadastro: Valor Venal: 144371,17

**Proprietário**
Nome: SHIRLEY TOLEDO DE OLIVEIRA KANAZAWA
CPF/CNPJ: 475.929.908-49 RG/Inscrição: 3667886-7

**Compromissário e/ou Co-responsável**
Nome: SHIRLEY TOLEDO DE OLIVEIRA KANAZAWA
CPF/CNPJ: 475.929.908-49 RG/Inscrição: 3667886-7

**Endereço do Imóvel**
Logradouro: RUA - JERONIMO BARBOSA MONTEIRO, 00272
Bairro: CENTRO
Loteamento: CEP: 11730-000

**Endereço de Correspondência**
Logradouro: CESAR VALLEJO, 00360
Bairro: REAL PARQUE
Cidade: SAO PAULO CEP: 05685-000 UF: SP

**Características do Terreno**

Área do Terreno: 385,00 Valor Venal: 69.564,52 Profundidade: 10,00 Testada: 10 Lad. Esquerdo: Lad. Direito:
Zoneamento: ZONA FISCAL Fração Ideal: 1,00

| Características | Desdobro | Características | Desdobro | Características | Desdobro |
|---|---|---|---|---|---|
| 1000 - FATOR ZONA | 0003 - ZONA 03 | 0002 - SITUACAO TERRENO | 0001 - MEIO DE QUADRA | 0003 - TOPOGRAFIA | 0001 - NORMAL |
| 0004 - PEDOLOGIA | 0001 - NORMAL | 0005 - FATOR VALORIZ. DE GLEBAS | 0000 - NAO INFORMADO | 0008 - AGUA | 0001 - SIM |
| 0009 - ESGOTO | 0001 - SIM | 0010 - ENERGIA | 0001 - SIM | 0011 - ARBORIZACAO | 0002 - NAO |
| 0012 - TELEFONE | 0001 - SIM | 0013 - GALERIA | 0001 - SIM | 0014 - PAVIMENTACAO | 0001 - SIM |
| 0019 - LOCALIZACAO | 0002 - LADO PRAIA | 0020 - ILUMINACAO | 0002 - SIM(VAPOR SODIO | 0021 - LIMPEZA PUBLICA | 0001 - SIM |
| 0023 - CONSERVACAO DE VIAS | 0001 - SIM | 0024 - GUIAS/SARJETAS | 0002 - SIM(COM PAV.) | 0025 - FECHO PASSEIO | 0001 - TEM |
| 0027 - TIPO DE DESCONTO | 0001 - QUITE COM DESCONTO | 0029 - RUA FECHADA | 0000 - NAO | | |

**Características da Edificação**

Área Edificada: 65,27 Valor Venal: 74.806,65 Data de Construção:
Tipo Edificação: ZONA FISCAL Área Edif. Total: 65,27

| Características | Desdobro | Características | Desdobro | Características | Desdobro |
|---|---|---|---|---|---|
| 0032 - EX OFICIO | 0001 - Não Possui | 2000 - CATEGORIA | 0001 - NRO DE PONTOS | 0006 - SIT.PLANIMETRICA | 0015 - CASA RECUADA/ISOLADA |
| 0007 - ESTADO DE CONSERVACAO | 0002 - BOA | 0015 - RESIDENCIAL | 0001 - SIM (RESID.COMUM) | 0016 - COMERCIAL | 0002 - NAO |
| 0017 - INDUSTRIAL | 0002 - NAO | 0018 - PRESTACAO DE SERVICOS | 0002 - NAO | 0026 - ELEVADOR | 0003 - SEM ELEVADOR |
| 0028 - FATOR DE LOCALIZACAO | 0001 - ZONA 01 A 03 | 0030 - CONDOMINIO | 0000 - NAO INFORMADO | 0022 - REMOCAO DE LIXO | 0001 - SIM |

IMAGEM 6: Dados do IPTU emitidos pela Prefeitura de Mongaguá – SP

### 2.1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: rede de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, correios, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

### 2.1.4 ATRIBUTOS DO LOCAL

Trata-se de zona residencial, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda média.

Na região constatou-se a predominância de imóveis residenciais horizontais, cujos padrões construtivos são médios e alguns condomínios verticais.

A ocupação comercial é diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, hospital, dentre outros, localizados em logradouros adjacentes e ao longo da Rua Jerônimo Barbosa Monteiro.

## 2.2 DA UNIDADE AVALIANDA

Da leitura do presente processo, verificou-se que não houve indicação de assistente técnico pelas partes.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu laudo, anexou nos autos o comunicado da data a ser realizada a diligência ao imóvel avaliando.

A diligência foi realizada no dia 25 de março de 2019, às 12:30 hs. Na unidade avalianda foi observado que o imóvel se encontra desocupado.

A signatária ao chegar ao imóvel observou um bilhete preso no portão de entrada do imóvel em que dizia "chaves na casa ao lado nº 262", ao se direcionar para o local indicado foi recepcionada pela **Sra. CLAUDIA CHADALAKIAN**, em conversa com a mesma, a Perita explicou que o imóvel estava sendo penhorado nos autos da ação supracitada e que havia sido determinado a vistoria no imóvel.

A **Sra. CLAUDIA CHADALAKIAN,** relatou a signatária que a **Sra. SHIRLEY TOLEDO DE OLIVEIRA KANAZAWA** havia solicitado à mesma que acompanhasse a Perita para abertura do imóvel para realização da vistoria.

Durante a diligência ao imóvel, a Perita coletou algumas características da unidade avalianda.

Com base na vistoria realizada na unidade avalianda e nas informações verificadas no local, o imóvel em questão pode classificar-se no padrão "1.2.5 – Casa Médio – limite mínimo", cuja idade é de 30 (trinta) anos, enquadrando - se na referência D (necessitando de reparos simples) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro A, do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – 2002 do IBAPE/SP, é "Edificação seminova ou com reforma geral e



Rua Antonieta Leitão, [illegible] sia do Ó, São Paulo/SP
[illegible] mail.com

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".

O imóvel, objeto do presente laudo, é uma casa residencial e seu respectivo terreno medindo 10,00 metros de frente para Rua Jerônimo Barbosa Monteiro, por 38,50 metros de frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando uma área de terreno de 385,00m², a área construída é composta pelas seguintes dependências: 01 (uma) varanda, 01 (uma) área de serviços, 01 (uma) sala estar, 01 (uma) sala jantar, 01 (uma) cozinha, 01 (um) corredor de circulação, 02 (dois) dormitórios, 02 (dois) banheiros sociais, 01 (um) quintal, encerrando a área total construída de 85,27m².

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

**VARANDA**

PISO: cerâmico;

PAREDES: Massa Fina;

FORRO: Telha de barro;

CAIXILHOS: não há;

PORTA: não há.

**ÁREA DE SERVIÇO**

PISO: cerâmico;

PAREDES: Massa fina e pintura latex;



Rua Antonieta Leitão, nº 247 | 112, Freguesia do Ó, São Paulo/SP
Tel: (11) 96044-2381 Email: fernanda.borges.martins@gmail.com

FORRO: Placa de PVC;

CAIXILHOS: Ferro, com vidro tipo basculante;

PORTA: madeira pintada.

**SALA ESTAR**

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestimento textura e pintura latex;

FORRO: revestimento textura e pintura latex;

CAIXILHOS: madeira 02 folhas tipo venezina, com vidro tipo guilhotina;

PORTA: madeira pintada.

**SALA JANTAR**

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestimento textura e pintura latex;

FORRO: revestimento textura e pintura latex;

CAIXILHOS: ferro com vidro tipo correr;

PORTA: não há.

**COZINHA**

PISO: cerâmico;

PAREDES: azulejo decorado até o teto;

FORRO: revestimento textura e pintura latex;

CAIXILHOS: ferro com vidro tipo basculante;

PORTA: não há.



Rua Antonieta Leitão, nº 247 | 112, Freguesia do Ó, São Paulo/SP
Tel: (11) 96044-2381 Email: fernanda.borges.martins@gmail.com

1125
A

**BANHEIRO SOCIAL – I / II**

PISO: cerâmico;

PAREDES: azulejo decorado até o teto;

FORRO: treliça em madeira com PVC;

CAIXILHOS: alumínio anodizado com vidro tipo basculante;

PORTA: madeira pintada.

**DORMITÓRIO – I / II**

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestimento textura e pintura latex;

FORRO: madeira e pintura latex;

CAIXILHOS: não há;

PORTA: madeira com vidro tipo correr.

**CORREDOR DE CIRCULAÇÃO**

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestimento textura e pintura latex;

FORRO: revestimento textura e pintura latex;

CAIXILHOS: não há;

PORTA: não há.



Rua Antonieta Leitão, nº 247 | 112, Fregue[illegible]ó, São [illegible]/SP
Email: fernanda.b[illegible]

No momento da vistoria foi observado alguns pontos de umidade nas paredes da sala de estar e uma trinca no azulejo da cozinha com necessidade de reparos e pintura.



...nieta Leitão, nº 247 | 112, Freguesia do Ó, São Paulo/SP
borges.martins@gmail.com

1727

## 3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR - 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011", e do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2002/2006".

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados, que define o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos semelhantes, constituindo-se em método básico.

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

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



...nieta Leitão, nº 247 | 112, Freguesia do Ó, São Paulo/SP

1128

original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta

- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando, após a aplicação dos respectivos ajustes, verificar-se que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de localização e fatores de padrão construtivo e depreciação.

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

- Localização
- Tipo do Imóvel
- Dimensões - área
- Topografia
- Situação

1729
A

Para a aplicação do Método Comparativo Direto, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

- **Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso do imóvel já ter sido vendido, não haverá o referido desconto.

- **Fator Transposição:** Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local do imóvel, serão utilizados índices determinados e aferidos no local.

- **Fator Área:** Elementos comparativos corrigidos em função da área, observando-se as prescrições do "Curso de engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antônio Abunahman, 2ª Edição, Editora PINI:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área avaliando}}\right)^{1/4} \Longrightarrow$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor que 30%

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área avaliando}}\right)^{1/8} \Longrightarrow$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior que 30%

1130
A

Para determinação das construções, será aplicado os critérios dos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -2.002/2006" que é a determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, que será calculada através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.002 / 2.006". Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item "1.2.5 – CASA PADRÃO MÉDIO – LIMITE MÍNIMO", adotando-se o valor unitário igual a 1,903.

| Grupo | Padrão | | Intervalo de Valores | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo |
| 1.1 – Barraco | 1.1.1 – Padrão Rústico | | 0,060 | **0,090** | 0,120 |
| | 1.1.2 – Padrão Simples | | 0,132 | **0,156** | 0,180 |
| 1.2 – Casa | 1.2.1 – Padrão Rústico | | 0,409 | **0,481** | 0,553 |
| | 1.2.2 – Padrão Proletário | | 0,624 | **0,734** | 0,844 |
| | 1.2.3 – Padrão Econômico | | 0,919 | **1,07** | 1,221 |
| | 1.2.4 – Padrão Simples | | 1,251 | **1,497** | 1,743 |
| | 1.2.5 – Padrão Médio | | 1,903 | **2,154** | 2,355 |
| | 1.2.6 – Padrão Superior | | 2,356 | **2,656** | 3,008 |
| | 1.2.7 – Padrão Fino | | 3,331 | **3,865** | 4,399 |
| | 1.2.8 – Padrão Luxo | | **Acima de 4,843** | | |
| 1.3 – Apartamento | 1.3.1 – Padrão Econômico | | 0,600 | **0,810** | 1,020 |
| | 1.3.2 – Padrão Simples | Sem Elevador | 1,032 | **1,266** | 1,500 |
| | | Com Elevador | 1,260 | **1,470** | 1,680 |
| | 1.3.3 – Padrão Médio | Sem Elevador | 1,512 | **1,746** | 1,980 |
| | | Com Elevador | 1,692 | **1,926** | 2,160 |
| | 1.3.4 – Padrão Superior | Sem Elevador | 1,992 | **2,226** | 2,460 |
| | | Com Elevador | 2,172 | **2,406** | 2,640 |
| | 1.3.5 – Padrão Fino | | 2,652 | **3,066** | 3,480 |
| | 1.3.6 – Padrão Luxo | | **Acima de 3,490** | | |
| 2.1 – Escritório | 2.1.1 – Padrão Econômico | | 0,600 | **0,780** | 0,960 |
| | 2.1.2 – Padrão Simples | Sem Elevador | 0,972 | **1,206** | 1,440 |
| | | Com Elevador | 1,200 | **1,410** | 1,620 |
| | 2.1.3 – Padrão Médio | Sem Elevador | 1,452 | **1,656** | 1,860 |

1732
A

| REF. | ESTADO DA EDIFICAÇÃO |
|---|---|
| A | Novo |
| B | Entre Novo e Regular |
| C | Regular |
| **D** | **Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples** |
| E | Necessitando de Reparos Simples |
| F | Necessitando de Reparos Simples a Importantes |
| G | Necessitando de Reparos Importantes |
| H | Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor |
| I | Edificação sem Valor |

O fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção;

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior;

| Idade em % | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 1 | 0,990 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 2 | 0,990 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 3 | 0,985 | 0,982 | 0,960 | 0,905 | 0,807 | 0,658 | 0,467 | 0,244 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 5 | 0,974 | 0,971 | 0,950 | 0,895 | 0,798 | 0,651 | 0,462 | 0,242 |
| 6 | 0,968 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 7 | 0,963 | 0,960 | 0,939 | 0,885 | 0,789 | 0,643 | 0,457 | 0,239 |
| 8 | 0,957 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 9 | 0,951 | 0,948 | 0,927 | 0,874 | 0,779 | 0,635 | 0,451 | 0,236 |
| 10 | 0,945 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 11 | 0,939 | 0,936 | 0,915 | 0,863 | 0,769 | 0,627 | 0,445 | 0,233 |
| 12 | 0,933 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 13 | 0,927 | 0,924 | 0,903 | 0,852 | 0,759 | 0,619 | 0,439 | 0,230 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 15 | 0,914 | 0,911 | 0,891 | 0,840 | 0,749 | 0,611 | 0,433 | 0,227 |
| 16 | 0,907 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 17 | 0,901 | 0,898 | 0,878 | 0,828 | 0,738 | 0,602 | 0,427 | 0,224 |
| 18 | 0,894 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 19 | 0,887 | 0,884 | 0,865 | 0,815 | 0,727 | 0,593 | 0,421 | 0,220 |
| 20 | 0,880 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 21 | 0,873 | 0,870 | 0,851 | 0,803 | 0,715 | 0,583 | 0,414 | 0,217 |
| 22 | 0,866 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 23 | 0,859 | 0,856 | 0,837 | 0,789 | 0,703 | 0,574 | 0,407 | 0,213 |
| 24 | 0,851 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 25 | 0,844 | 0,841 | 0,823 | 0,776 | 0,691 | 0,564 | 0,400 | 0,209 |
| 26 | 0,836 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 27 | 0,829 | 0,826 | 0,808 | 0,762 | 0,679 | 0,554 | 0,393 | 0,206 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 29 | 0,813 | 0,810 | 0,793 | 0,747 | 0,666 | 0,543 | 0,386 | 0,202 |
| 30 | 0,805 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 31 | 0,797 | 0,794 | 0,777 | 0,733 | 0,653 | 0,533 | 0,378 | 0,198 |
| 32 | 0,789 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 33 | 0,781 | 0,778 | 0,761 | 0,718 | 0,639 | 0,522 | 0,370 | 0,194 |
| 34 | 0,772 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 35 | 0,764 | 0,762 | 0,745 | 0,702 | 0,626 | 0,510 | 0,362 | 0,190 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 37 | 0,747 | 0,744 | 0,728 | 0,686 | 0,612 | 0,499 | 0,354 | 0,185 |
| 38 | 0,738 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 80 | 0,280 | 0,279 | 0,273 | 0,257 | 0,229 | 0,187 | 0,133 | 0,069 |
| 81 | 0,267 | 0,266 | 0,260 | 0,245 | 0,219 | 0,179 | 0,127 | 0,066 |
| 82 | 0,254 | 0,253 | 0,247 | 0,233 | 0,208 | 0,170 | 0,120 | 0,063 |
| 83 | 0,241 | 0,240 | 0,234 | 0,221 | 0,197 | 0,161 | 0,114 | 0,060 |
| 84 | 0,227 | 0,226 | 0,221 | 0,209 | 0,186 | 0,152 | 0,108 | 0,056 |
| 85 | 0,214 | 0,213 | 0,208 | 0,197 | 0,175 | 0,143 | 0,102 | 0,053 |
| 86 | 0,200 | 0,200 | 0,195 | 0,184 | 0,164 | 0,134 | 0,095 | 0,050 |
| 87 | 0,187 | 0,186 | 0,182 | 0,172 | 0,153 | 0,125 | 0,089 | 0,047 |
| 88 | 0,173 | 0,172 | 0,168 | 0,159 | 0,142 | 0,115 | 0,082 | 0,043 |
| 89 | 0,159 | 0,159 | 0,155 | 0,146 | 0,131 | 0,106 | 0,076 | 0,040 |
| 90 | 0,145 | 0,145 | 0,141 | 0,133 | 0,119 | 0,097 | 0,069 | 0,036 |
| 91 | 0,131 | 0,131 | 0,128 | 0,120 | 0,108 | 0,088 | 0,062 | 0,033 |
| 92 | 0,117 | 0,116 | 0,114 | 0,107 | 0,096 | 0,078 | 0,055 | 0,029 |
| 93 | 0,103 | 0,102 | 0,100 | 0,094 | 0,084 | 0,069 | 0,049 | 0,026 |
| 94 | 0,088 | 0,088 | 0,086 | 0,081 | 0,072 | 0,059 | 0,042 | 0,022 |
| 95 | 0,074 | 0,074 | 0,072 | 0,068 | 0,060 | 0,050 | 0,035 | 0,019 |
| 96 | 0,059 | 0,059 | 0,058 | 0,054 | 0,048 | 0,040 | 0,028 | 0,015 |
| 97 | 0,045 | 0,045 | 0,044 | 0,041 | 0,036 | 0,030 | 0,021 | 0,011 |
| 98 | 0,030 | 0,030 | 0,029 | 0,027 | 0,024 | 0,020 | 0,014 | 0,007 |
| 99 | 0,015 | 0,015 | 0,015 | 0,014 | 0,012 | 0,010 | 0,007 | 0,004 |
| 100 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 | 0,000 |

# 4. AVALIAÇÃO

## 4.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A tabela a seguir mostra o resumo dos valores obtidos após a homogeneização e saneamento das amostras coletadas, cujas informações detalhadas estão inseridas no anexo do presente laudo, utilizados para a determinação do Valor Unitário Médio, em função dos fatores acima mencionados e a situação paradigma (avaliando) da unidade:

**Paradigma (avaliando) – Casa nº 272:**

Área construída = 85,27m²

Área de terreno = 385,00m²

Padrão Construtivo = 1.2.5 – Casa Padrão médio - Limite Mínimo

Idade = 30 anos

Conservação = Entre regular e necessitando de reparos simples (D)

Índice Fiscal = R$ 1,00

**Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento**

| Elementos | Valor Unitário |
|---|---|
| 1 | R$ 2.424,60/m² |
| 2 | R$ 2.269,90/m² |
| 3 | R$ 1.866,42/m² |
| 4 | R$ 1.727,04/m² |
| 5 | R$ 1.824,45 /m² |

## 4.2 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

As especificações de uma avaliação estão relacionadas tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas.

Tanto o grau de precisão como o grau de fundamentação podem ser classificados em Grau III, Grau II e Grau I.

O grau de precisão depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas.

O grau de fundamentação depende além das características do mercado e das amostras coletadas, do empenho do engenheiro avaliador.

Nas tabelas a seguir, serão demonstrados os graus de precisão e fundamentação atingidos neste laudo.

### 4.2.1 GRAU DE PRECISÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

| Descrição | Grau | | |
|---|---|---|---|
| | **III** | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | **≤ 30%** | ≤ 40% | ≤ 50% |

### 4.2.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM O USO DE TRATAMENTO DE FATORES

| 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 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 |
| 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 |

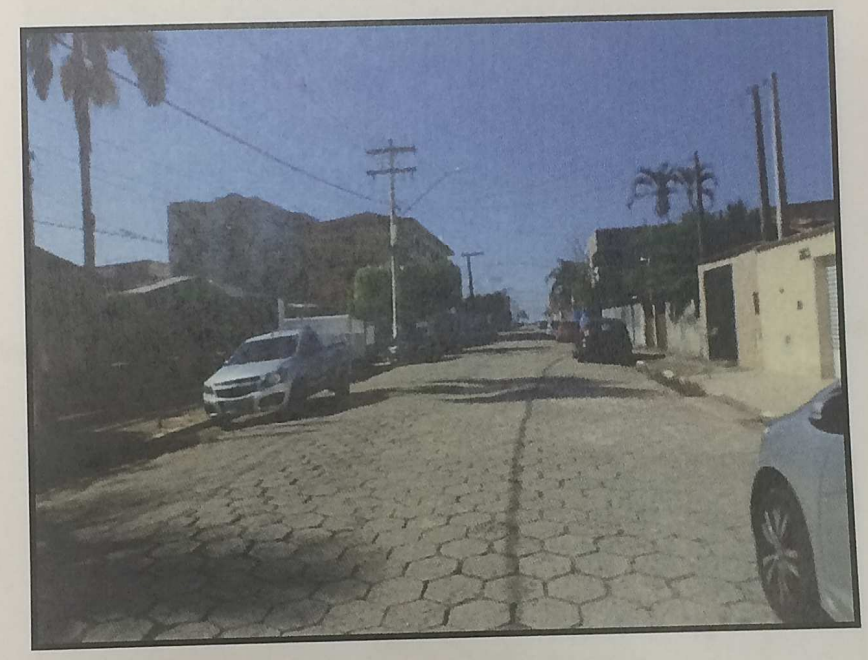
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

| 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 |

## 6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir ilustram as diligências realizadas no imóvel da Rua Jerônimo Barbosa Monteiro, nº 272, e os aspectos gerais da unidade avalianda durante a vistoria:

FOTO 01: Vista da Rua Jerônimo Barbosa Monteiro, nº 272, no trecho onde se situa o imóvel avaliando.



1742
A



FOTO 02: Identificação do imóvel da Rua Jerônimo Barbosa Monteiro, nº 272, onde está a unidade avalianda.

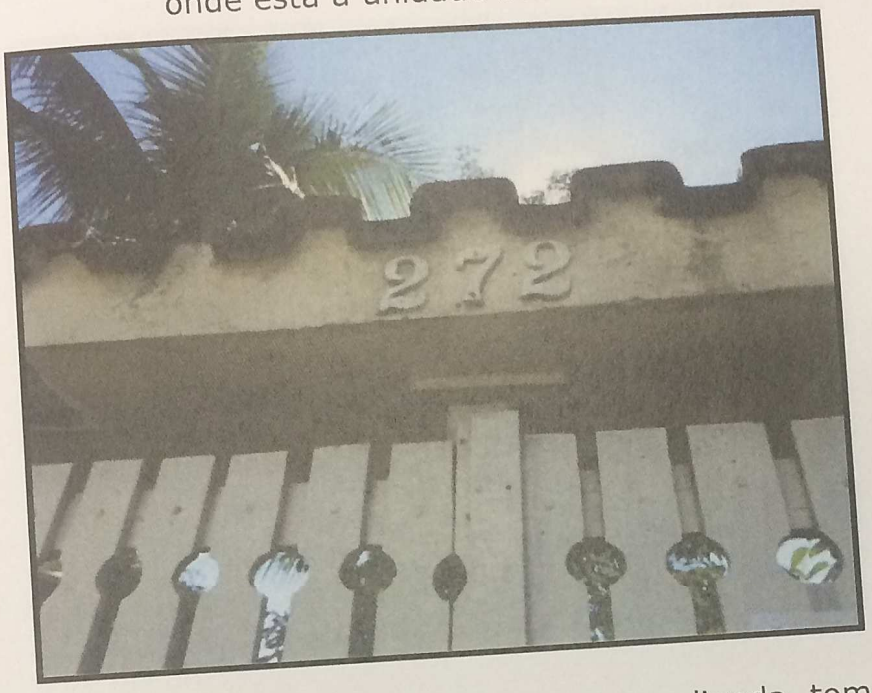
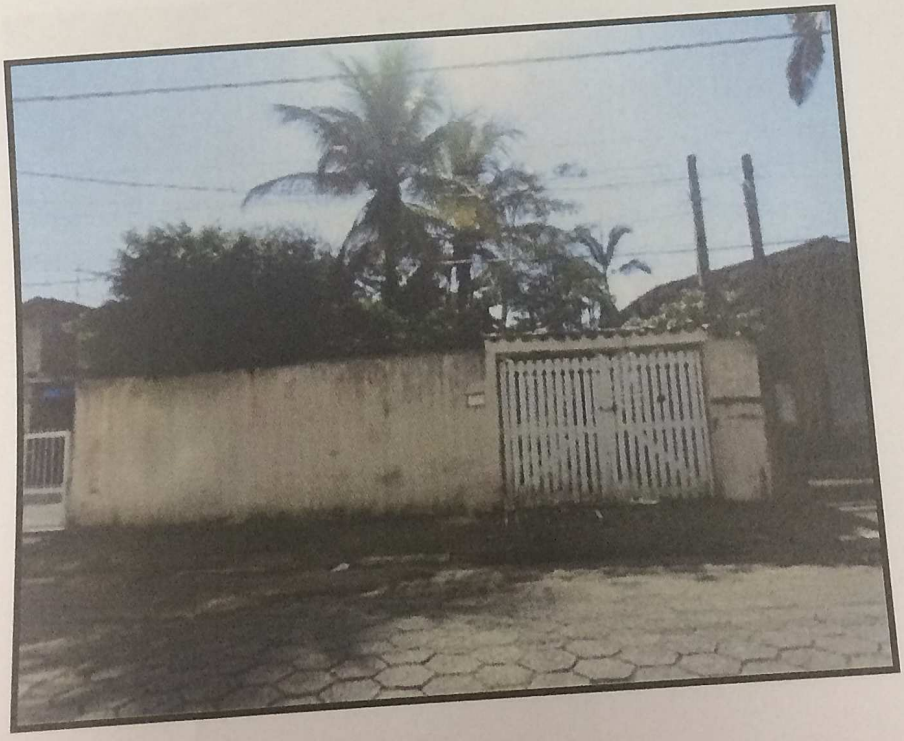



FOTO 03: Vista da Fachada , onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua Jerônimo Barbosa Monteiro, nº 272.



1756

## 7. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 52 (cinquenta e duas) folhas impressas de um só lado, incluindo anexo, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada

ANEXO I – Pesquisa de mercado e apresentação dos resultados

São Paulo, 23 de abril de 2019

**FERNANDA BORGES DOS SANTOS MARTINS**
CAU/SP A 39986-8
Pós-graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia
Ibape/Faap

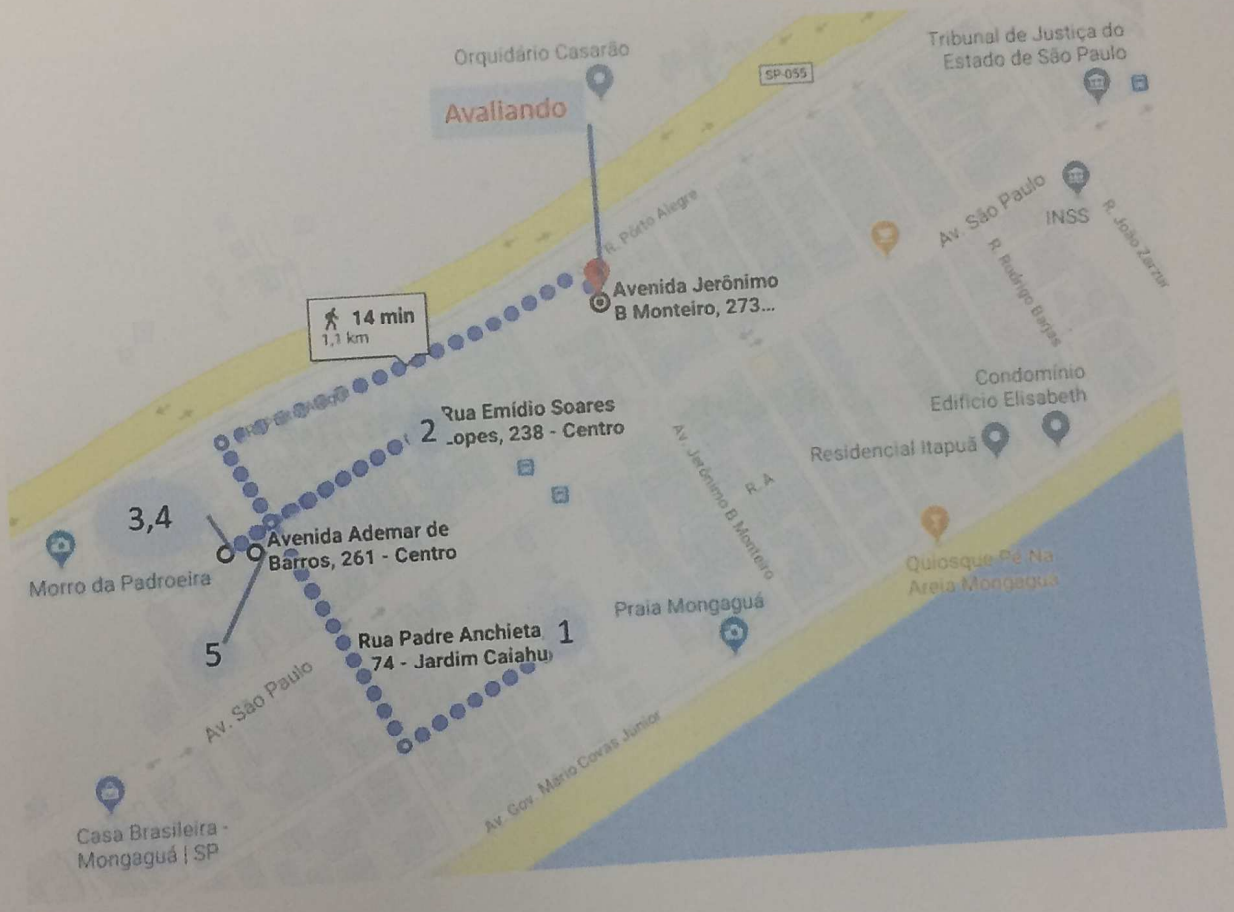


Rua Antonieta Leitão, nº 247 | 112, Freguesia do Ó, São Paulo/SP
Tel: (11) 96044-2381 Email: fernanda.borges.martins@gmail.com

1758
A



# MAPA DE COMPARATIVO DOS ELEMENTOS



1764
A

## – Saneamento – Determinação da precisão da avaliação

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---|---|
| Número de elementos: | 5 |
| Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²): | **2.022,48** |
| Limite superior (+30% ): | 2.629,23 |
| Limite inferior (-30% ): | 1.415,74 |
| Intervalo Proposto | 30% |
| **SANEAMENTO** | |
| Nº de elementos após saneamento: | 5 |
| Unitário Médio Saneado (R$/m²): | **2.022,48** |
| Desvio Padrão: | 305,69 |
| Coeficiente (Desvio/Média): | 15,11% |
| Distr. "t" Student: | 1,53 |
| Limite superior: | 2.231,65 |
| Limite inferior: | 1.884,25 |
| Amplitude do Intervalo de Confiança: | 17,18% |
| **FORMAÇÃO DE VALORES** | |
| Unitário Médio (R$/m²): | 2.022,48 |
| Área privativa (m²): | 85,27 |
| **VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL** | **172.460,00** |



Rua Antonieta Leitão, nº 247 | 112, Freguesia do Ó, São Paulo/SP
E-mail: fernanda.borges.martins@gmail.com