

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41^a VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA COMARCA DA CIDADE E ESTADO DE SÃO PAULO**

AUTOS Nº 1121261-13.2017.8.26.0100

PAMELLA M. F. FERREIRA SIQUEIRA, arquiteta e urbanista, Perita Judicial, CAU A 53213-4, em atenção à solicitação de V. Ex.^a, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** promovida pelo **CONDOMÍNIO VIA CONDOTTI** em face de **ANDRÉA PELLEGRINI COELHO DE ALMEIDA e outros**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias vem, respeitosamente, apresentar à consideração de V. Ex.^a as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

Laudo Judicial

Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

RESUMO

A signatária conclui o valor de venda de mercado do apartamento nº 64, localizado no 6º pavimento-tipo, do Condomínio Residencial "**VIA CONDOTTI**", situado na Rua do Oratório, nº 2.370, no bairro do Alto da Mooca no município de São Paulo – SP, conforme a matrícula nº 107.647.

Fachada do edifício "**VIA CONDOTTI**", onde se localiza a unidade avaliada.



VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO N°64

R\$ 431.140,00

(quatrocentos e trinta e um mil e cento e quarenta reais)

Válido para setembro/2019

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem por objetivo a determinação do valor de venda de mercado do imóvel situado na Rua do Oratório, nº 2.370, apartamento nº 64, localizado no 6º andar do pavimento- tipo do edifício “**VIA CONDOTTI**”, no bairro do Alto da Mooca, no município de São Paulo – SP, válido para setembro de 2019.

Através da decisão de fls.170, a signatária foi nomeada para realização da avaliação do referido imóvel.

A vistoria no imóvel foi realizada no dia 19 de setembro de 2019, e houve o acompanhamento pelas partes.

Para a realização da presente avaliação, foi considerado pela signatária os seguintes documentos: Matrícula nº 107.647, fls.43-45 dos autos, referente ao apartamento de nº 64 e documentos fornecidos pela prefeitura de São Paulo/SP.

2. VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS DA MICRO REGIÃO

2.1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto da presente avaliação, situa-se na Rua do Oratório, nº 2.370, no bairro do Alto da Mooca na cidade de São Paulo – SP, na quadra completada pelas vias: Rua Santo Hipólito, Rua Entá e Rua Pedro Nascimento Ferrador, conforme ilustra a reprodução a seguir:

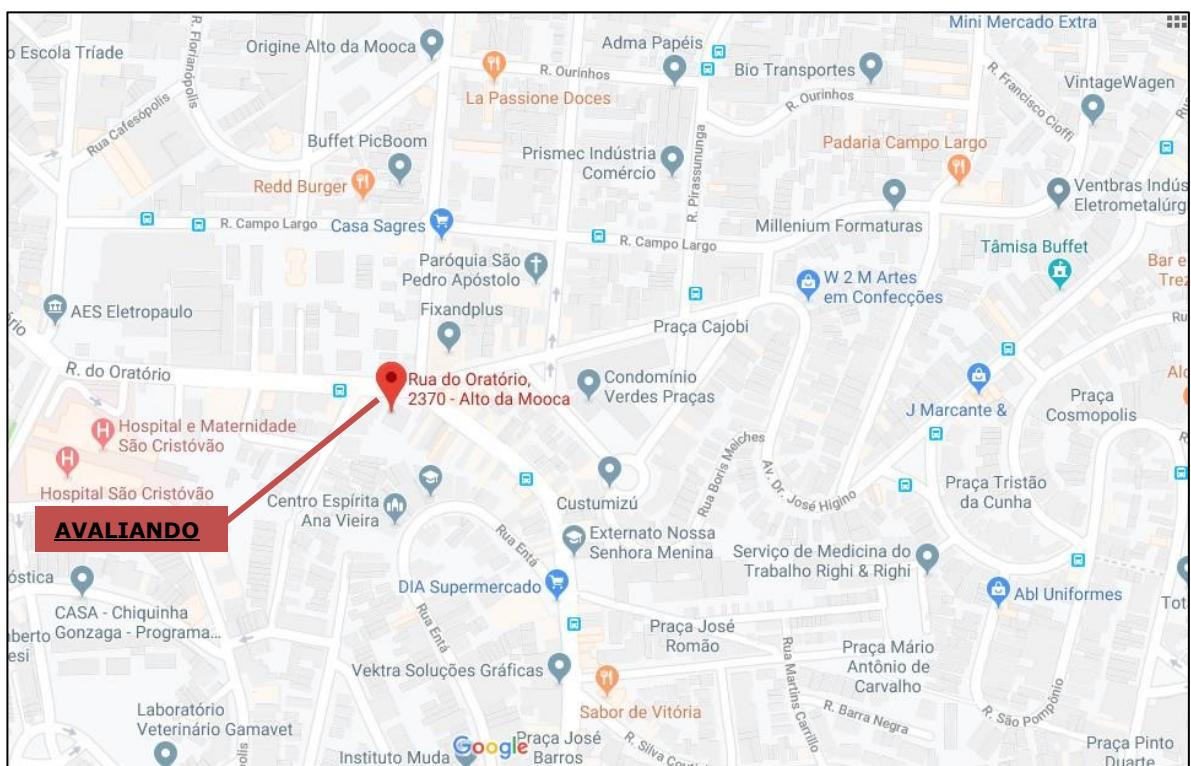


IMAGEM 01: Localização

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia



IMAGEM 02: Vista aérea

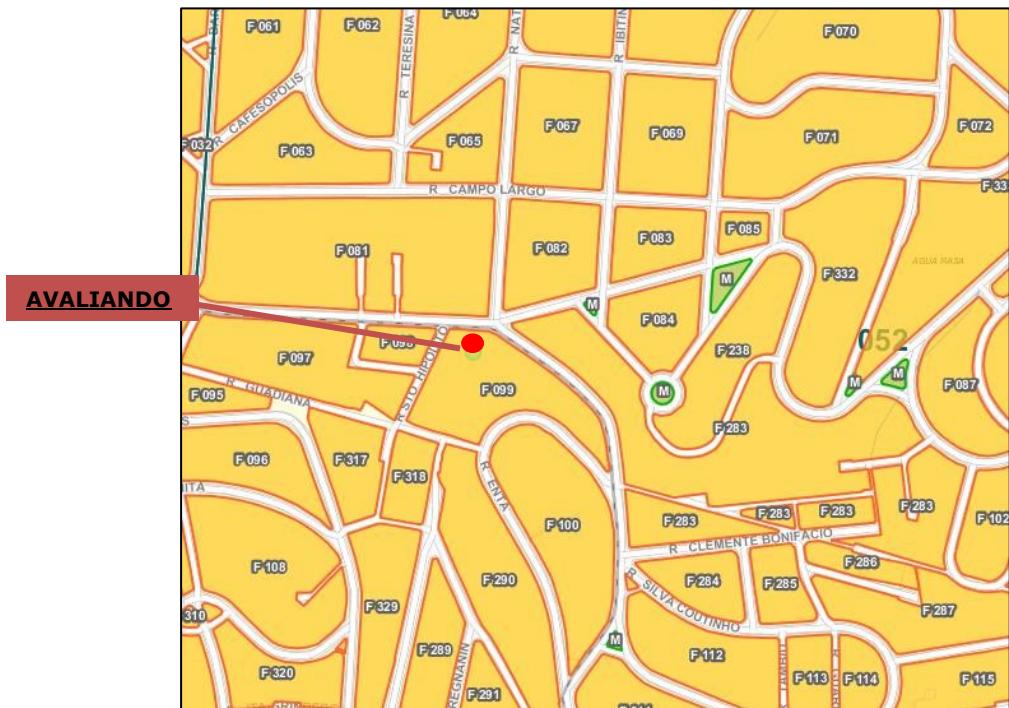


IMAGEM 03: Planta quadra extraída do site geosampa. Setor 052 - Quadra 099

Rua Correia de Lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

2.1.2 ZONEAMENTO

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

ZONEAMENTO: Zona Mista– ZM: porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;



IMAGEM 04: Dados do zoneamento emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo

2.1.3 CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Através do número de contribuinte n.º 052.099.0097-5, do imóvel da presente avaliação, foi possível obter informações no site da Prefeitura de São Paulo para verificação dos dados cadastrais do imóvel, bem como da base de cálculo do IPTU e da parcela do terreno e da construção:

 <p>PREFEITURA DE SÃO PAULO FATENRA</p>	<p>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</p> <p>Cadastro do Imóvel: 052.099.0097-5</p> <p>Local do Imóvel: R DO ORATORIO, 2370 - AP 64 E 2VGS ALTO DA MOCCA ED VIA CONDOTTI CEP 03195-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana</p> <p>Endereço para entrega da notificação: R DO ORATORIO, 2370 - AP 64 E 2VGS ALTO DA MOCCA ED VIA CONDOTTI CEP 03195-000</p> <p>Contribuinte(s): CPF 090.447.688-08 ANDREA PELLEGRINI COELHO DE ALMEIDA</p> <p>Dados cadastrais do terreno:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Área Incorporada (m²):</td> <td style="width: 10%;">1.575</td> <td style="width: 40%;">Terrestre (m):</td> <td style="width: 10%;">32,00</td> </tr> <tr> <td>Área não Incorporada (m²):</td> <td>0</td> <td>Fração Ideal:</td> <td>0,0213</td> </tr> <tr> <td>Área total (m²):</td> <td>1.575</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> <p>Dados cadastrais da construção:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">Área construída (m²):</td> <td style="width: 10%;">164</td> <td style="width: 40%;">Padrão da construção:</td> <td style="width: 10%;">2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m²):</td> <td>1.071</td> <td>Uso:</td> <td>residência</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção comígido:</td> <td>1998</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> <p>Valores de m² (R\$):</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">- de terreno:</td> <td style="width: 10%;">1.507,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>1.607,00</td> </tr> </table> <p>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 40%;">- da área Incorporada:</td> <td style="width: 10%;">73.084,00</td> </tr> <tr> <td>- da área não Incorporada:</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>213.474,00</td> </tr> <tr> <td>Base de cálculo do IPTU:</td> <td>286.558,00</td> </tr> </table> <p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do Imóvel do exercício de 2019.</p> <p style="text-align: center;">Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 23/12/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p> <p>Data de Emissão: 24/09/2019 Número do Documento: 2.2019.002174505-1</p>	Área Incorporada (m ²):	1.575	Terrestre (m):	32,00	Área não Incorporada (m ²):	0	Fração Ideal:	0,0213	Área total (m ²):	1.575			Área construída (m ²):	164	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m ²):	1.071	Uso:	residência	Ano da construção comígido:	1998			- de terreno:	1.507,00	- da construção:	1.607,00	- da área Incorporada:	73.084,00	- da área não Incorporada:	0,00	- da construção:	213.474,00	Base de cálculo do IPTU:	286.558,00
Área Incorporada (m ²):	1.575	Terrestre (m):	32,00																																		
Área não Incorporada (m ²):	0	Fração Ideal:	0,0213																																		
Área total (m ²):	1.575																																				
Área construída (m ²):	164	Padrão da construção:	2-C																																		
Área ocupada pela construção (m ²):	1.071	Uso:	residência																																		
Ano da construção comígido:	1998																																				
- de terreno:	1.507,00																																				
- da construção:	1.607,00																																				
- da área Incorporada:	73.084,00																																				
- da área não Incorporada:	0,00																																				
- da construção:	213.474,00																																				
Base de cálculo do IPTU:	286.558,00																																				

IMAGEM 05: Certidão de dados cadastrais do imóvel, emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo / SP

2.1.4 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.

2.1.5 ATRIBUTOS DO LOCAL

Trata-se de zona mista, possuindo infraestrutura completa, com concentração de população de renda baixa, média e alta.

Na região constatou-se a predominância de prédios residenciais, cujos padrões construtivos são baixos, médios e superiores, na sua maioria antigos (acima de 30 anos).

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, restaurantes, imobiliárias, postos de serviços, cabeleireiros, drogarias, agências bancárias, padarias, pizzarias, supermercados, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.2 DO EDIFÍCIO

Sobre o terreno descrito anteriormente, encontra-se erigido um condomínio residencial, denominado "**VIA CONDOTTI**", composto por 01 (um) bloco, com garagens, pavimento térreo, 15(quinze) pavimentos, sendo 11 (onze) pavimentos tipo, com 02(dois) apartamentos por andar,

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

01 (um) pavimento térreo e 02 (dois) subsolos. As unidades possuem vagas de garagem

O Edifício "**VIA CONDOTTI**" é constituído por 01 (uma) portaria, a entrada do prédio e a entrada da garagem se dá pela Rua do Oratório, nº 2.370.

O prédio é servido de portão automático, interfone e encontra-se recuado do alinhamento da via pública.

Nos subsolos estão localizados: hall de elevadores social, extintores, hidrantes, caixas de passagem, luzes de emergência, 01 (uma) escadaria, lixeira, rampa de acesso de veículos ao 1º subsolo, quadro de luz e vagas para estacionamento de veículos de passeio, sem auxílio de manobrista.

No andar térreo estão localizados: hall social / entrada e elevadores social e de serviços, extintores, hidrante, escadaria com porta – corta fogo e caixas de passagem.

O condomínio possui no andar térreo 01 (uma) quadra poliesportiva, 01 (um) salão de festas, 01 (uma) churrasqueira e 01 (um) playground.

Nos andares superiores estão localizados: hall de elevadores (social e de serviços), extintores, hidrante, compartimento do registro de

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

caixa de passagem (TV a cabo), caixa de passagem (telefone e interfone), luz de emergência e escadaria com porta corta – fogo.

O edifício possui 02 (dois) elevadores, com capacidade máxima de 8 (oito) pessoas ou 560 (quinhentos e sessenta) kg, sendo um social e um de serviço equipados com câmera de monitoramento e interfone.

2.3 DA UNIDADE AVALIANDA

Preliminarmente, a signatária deve deixar consignado que, atendendo ao disposto no artigo 431-A, do Código de Processo Civil, as partes foram comunicadas sobre o dia e horário da vistoria a ser realizada no local.

A Perita, com o intuito de coletar todos os subsídios necessários na elaboração de seu laudo, realizou 01 (uma) diligência ao imóvel.

A diligência foi realizada às 10:30hs do dia 09.09.19 e houve o acompanhamento das partes.

Com base na vistoria interna realizada no imóvel em **09.09.19** e no condomínio e nas informações verificadas no local, o imóvel em questão pode classificar-se no padrão “1.3.3. - Apartamento Padrão Médio (com elevador) – limite médio”, cuja idade é de 21 (vinte e um anos) anos, enquadrando - se na referência C (Regular) de estado de conservação que, de acordo com o Quadro A, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2002/2006/2017 do IBAPE/SP, é “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”.

Na vistoria do apartamento nº 64 foi possível verificar que o imóvel é composto internamente pelas seguintes dependências: 01 (uma) cozinha, 01 (uma) área de serviço, 01 (uma) sala de estar/jantar e 03 (três) dormitórios, sendo uma 01 suíte, encerrando a área real total de

163,52 m², sendo 69,29 m² de área privativa ou útil, 94,24 m² de área comum, cabendo o direito de uso de duas vagas de garagem, localizadas no subsolo.

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

COZINHA

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com azulejos;

FORRO: placas de gesso, com pintura látex;

CAIXILHOS: não há;

PORTA: madeira pintada.

ÁREA DE SERVIÇOS

PISO: cerâmico;

PAREDES: revestidas com azulejos

FORRO: placas de gesso, com pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros, do tipo basculante;

PORTA: alumínio.

SALA DE ESTAR/ SALA DE JANTAR

PISO: granito;

PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;

FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;

CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros tipo correr;

PORTA: madeira pintada.

CORREDOR DE CIRCULAÇÃO

PISO: granito;
PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS: não há;
PORTA: Não há.

BANHEIRO SOCIAL E DA SUÍTE

PISO: cerâmico;
PAREDES: revestidas com azulejos até o teto;
FORRO: placas de gesso, com pintura látex;
CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros do tipo basculante;
PORTA: madeira pintada.

DORMITÓRIO - I e II

PISO: taco/madeira;
PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros do tipo de correr;
PORTA: madeira pintada.

SUITE

PISO: taco/madeira;
PAREDES: revestidas com argamassa e pintura látex;
FORRO: laje, revestida com argamassa e pintura látex;
CAIXILHOS: alumínio anodizado, com vidros do tipo de correr;
PORTA: madeira pintada.

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 2002/2006/2017".

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 avaliado, 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. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à 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
- Padrão Construtivo
- Idade
- Estado de conservação

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

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 Padrão Construtivo:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002/2006/2017”. Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.3.3 – APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO”, adotando-se o valor unitário igual a 1,926 (com elevador).

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

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	1,266	1,500
		Com Elevador	1,470	1,680
	1.3.3 – Padrão Médio	Sem Elevador	1,746	1,980
		Com Elevador	1,926	2,160
	1.3.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	2,226	2,460
		Com Elevador	2,172	2,406
	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	1,206	1,440
		Com Elevador	1,410	1,620
	2.1.3 – Padrão Médio	Sem Elevador	1,656	1,860
		Com Elevador	1,836	2,040
	2.1.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	2,046	2,220
		Com Elevador	2,286	2,520
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de 3,610		
2.2 – Galpão	2.2.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
	2.2.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
	2.2.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
	2.2.4 – Padrão Superior	Acima de 1,872		
3.1 – Cobertura	3.1.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213
	3.1.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357
	3.1.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639

Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

- Fator Depreciação (Idade real da construção e estado de conservação):** O fator de depreciação será calculado por alguns métodos, conforme se exemplificará a seguir:

O coeficiente de depreciação (Foc - fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação) é obtido através da seguinte equação:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que, para o padrão da edificação, corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke;

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação constante a seguir:

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 de Estado de Conservação.

- **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, de acordo com a Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo. I.F = 1.220,00

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) – apartamento nº 64:

Área privativa total = 69,29m²

Padrão Construtivo = 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio

Idade = 21 anos

Conservação = Regular (C)

Andar = 6º andar

Índice Fiscal = R\$ 1.220,00

Resumo dos elementos coletados após a homogeneização e saneamento

Elementos	Valor Unitário
1	R\$ 6.783,09/m²
2	R\$ 5.845,00/m²
3	R\$ 6.039,00/m²
4	R\$ 5.299,47/m²
5	R\$ 7.143,89 /m²

Número de elementos = 5

Média geral = R\$ 6.222,25/m²

Limite inferior (-30%) = R\$ 4.355,58/m²

Limite superior (+30%) = R\$ 8.088,93 /m²

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, padrão construtivo e, idade e conservação, obteve-se o seguinte valor unitário básico, conforme planilha de homogeneização, em anexo.

Valor Unitário Médio	R\$ 6.222,25/m²
-----------------------------	-----------------------------------

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado, considerando os fatores provenientes da homogeneização temos, para setembro de 2019, um Valor de Mercado:

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO N°64

R\$ 431.140,00

(quatrocentos e trinta e um mil e cento e quarenta reais)

Válido para setembro/2019

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

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação - Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS		11			

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II

ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO

II

5. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente laudo de avaliação, o valor de venda de mercado válido para o imóvel situado na Rua Oratório, nº 2.370, apartamento nº 64, do Edifício "**VIA CONDOTTI**", no bairro do Alto da Mooca, São Paulo – SP, corresponde a:

VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº64

R\$ 431.140,00

(quatrocentos e trinta e um mil e cento e quarenta reais)

Válido para setembro/2019

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

As fotografias a seguir ilustram a diligência realizada no imóvel da Rua do Oratório nº2.370, e os aspectos gerais do condomínio e da unidade avalianda durante a vistoria:

FOTO 01: Vista da Rua do Oratório, no trecho onde se situa o imóvel avaliado.



Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 02: Vista da fachada do Condomínio “**VIA CONDOTTI**”, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua do Oratório, nº2.370.



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03: Identificação do Condomínio “**VIA CONDOTTI**”, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua do Oratório, nº 2.370.



FOTO 04: Outra vista da fachada do Condomínio “**VIA CONDOTTI**”, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua do Oratório, nº 2.370.



Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05: Outra vista da fachada do Condomínio “**VIA CONDOTTI**”, onde está a unidade avalianda, tomada pela Rua do Oratório, nº 2.370.



FOTO 06: Vista do hall social do Condomínio “**VIA CONDOTTI**”



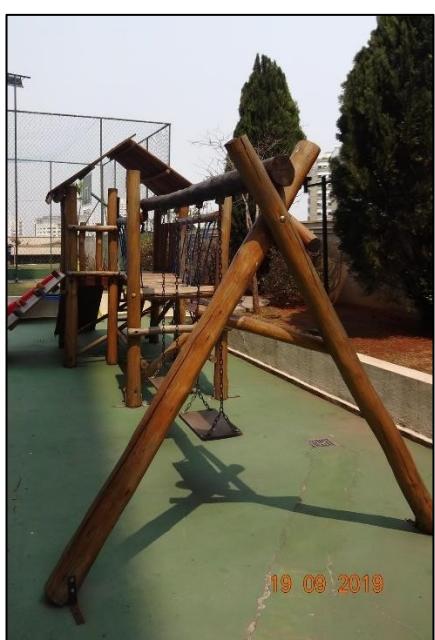
Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 07: Vista do salão de festas do Condomínio “**VIA CONDOTTI**”



FOTO 08: Vista do playground do Condomínio “**VIA CONDOTTI**”



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09: Vista da quadra poliesportiva do Condomínio “**VIA CONDOTTI**”.



FOTO 10: Vista da churrasqueira do Condomínio “**VIA CONDOTTI**”.



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11: Vista da academia do Condomínio "**VIA CONDOTTI**".



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Unidade avalianda – nº 64

FOTO 12: Vista do acesso a unidade avalianda, integrante do Condomínio “**VIA CONDOTTI**”.



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

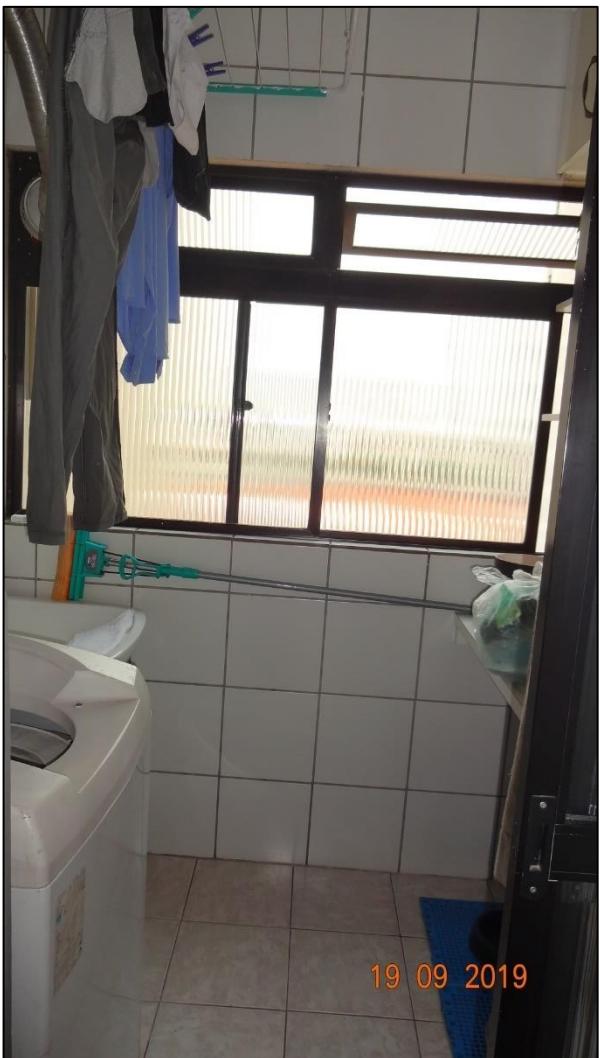
FOTO 13: Vista da cozinha da unidade avalianda, integrante do Condomínio
"VIA CONDOTTI".



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

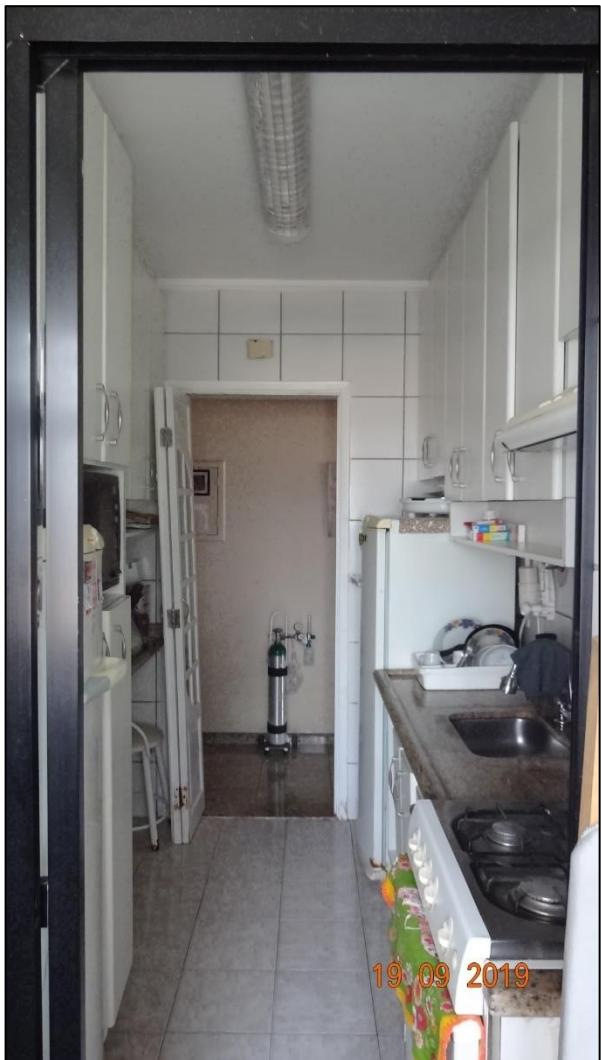
FOTO 14: Vista da área de serviço da unidade avalianda, integrante do
Condomínio "**VIA CONDOTTI**".



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 15: Vista da área de serviço para a cozinha da unidade avalianda,
integrante do Condomínio "**VIA CONDOTTI**".



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

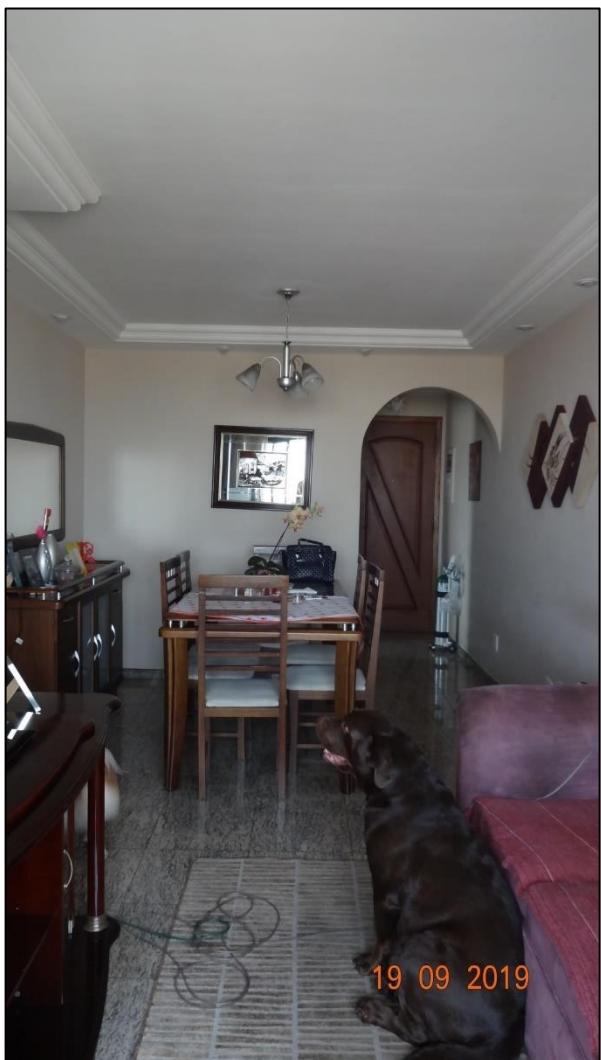
FOTO 16: Vista da sala estar/jantar da unidade avalianda, integrante do
Condomínio "**VIA CONDOTTI**".



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17: Outra vista da sala estar/jantar da unidade avalianda, integrante do
Condomínio "**VIA CONDOTTI**".



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 18: Vista do corredor de circulação para a área intima da unidade avalianda, integrante do Condomínio "**VIA CONDOTTI**".



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

FOTO 19: Vista do banheiro social da unidade avalianda, integrante do
Condomínio "**VIA CONDOTTI**".



19 09 2019

Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

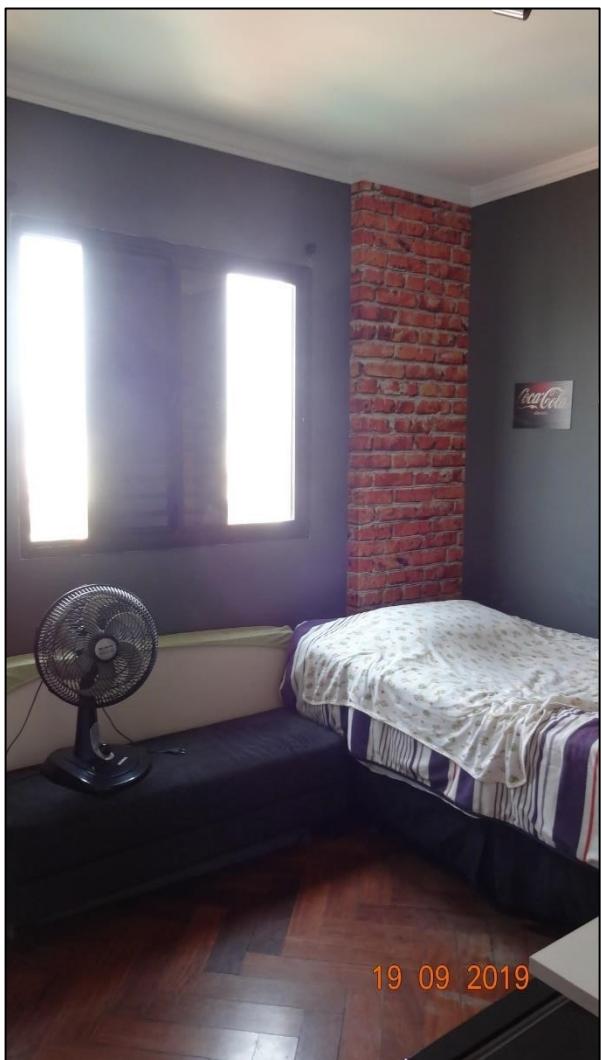
FOTO 20: Vista do primeiro dormitório da unidade avalianda, integrante do
Condomínio “**VIA CONDOTTI**”.



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21: Vista do segundo dormitório da unidade avalianda, integrante do Condomínio "**VIA CONDOTTI**".



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 22: Vista da suíte da unidade avalianda, integrante do Condomínio "**VIA CONDOTTI**".



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

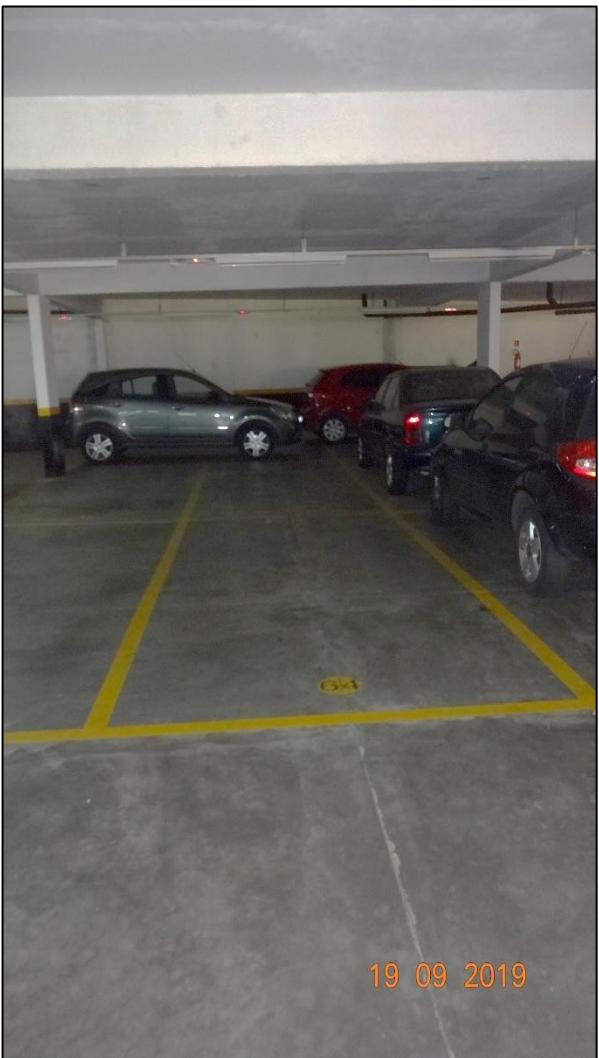
FOTO 23: Vista do banheiro da suíte da unidade avalianda, integrante do
Condomínio “**VIA CONDOTTI**”.



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 24: Vista da vaga de garagem da unidade avalianda, integrante do
Condomínio "**VIA CONDOTTI**".



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

7. QUESITOS (Fls. 185-186)

1. Queira o Senhor perito informar qual o valor atual de venda do imóvel ora em avaliação?

Resposta: Favor reportar-se as informações contidas no laudo.

2. Queira o Senhor perito informar se o imóvel ora em avaliação sofreu alguns melhoramentos, sob o ponto de vista comercial, em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região?

Resposta: Não sofreu reforma.

3. Queira o Senhor perito informar qual o tipo de zona em que se situa o imóvel, sob o ponto de vista residencial?

Resposta: O imóvel encontra-se em zona residencial e comercial, de acordo com o zoneamento de São Paulo o imóvel encontra-se em zona mista.

4. Queira o Senhor perito informar se o imóvel pode ser considerado de médio padrão?

Resposta: Sim.

5. Queira o Senhor perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para venda? Em caso afirmativo, qual o valor do m² destes imóveis? Em caso negativo, qual o valor do m² dos imóveis residenciais da região?

Resposta: Favor reportar-se as informações contidas no laudo de avaliação.

6. Queira o Senhor perito informar qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta: Favor reportar-se as informações contidas no laudo.

7. Queira o Senhor perito informar se o imóvel encontra-se em boas condições de uso?

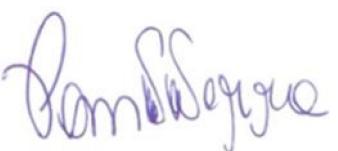
Resposta: O imóvel encontra-se em boas condições de habitabilidade.

8. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, mandou digitar o presente **LAUDO**, que se compõe de 54 (cinquenta e quatro) 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, 25 de setembro de 2019



PAMELLA M.F.FERREIRA SIQUEIRA

CAU/SP A 53213-4 - IBAPE/SP, sob o nº 1636
Pós-graduação em Avaliações e Perícias de Engenharia
Ibape/Faap

Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO E APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Elementos – Homogeneização

Avaliado		Código:		Data:	
Avaliado				25/09/2019	
Endereço:		Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 64			
Bairro:	Alto da Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:		Contato:		Telefone:	
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio
Área Privativa (m ²):	69,29	Andar:	6º	Idade:	21
Índice Fiscal:	1.220,00	Setor:	052	Quadra:	099
Zoneamento:	Zona Mista – ZM			Nº de vagas:	2
Preço de Venda:				R\$ / m ² :	0,00
Obs.:	03 dormitórios, sendo 01 suite, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço.				

ELEMENTO 1		Código:		Data:	
Avaliado				25/09/2019	
Endereço:		Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 81			
Bairro:	Alto da Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:	Zelador	Contato:	Zelador	Telefone:	in-loco
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio
Área Privativa (m ²):	69,29	Andar:	8º	Idade:	21
Índice Fiscal:	1.220,00	Setor:	052	Quadra:	099
Zoneamento:	Zona Mista – ZM			Nº de vagas:	2
Preço de Venda:				R\$ / m ² :	6.783,09
Obs.:	03 dormitórios, sendo 01 suite, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço. Apartamento vendido a mais ou menos 2 meses e meio, nº 81.				

ELEMENTO 2		Código:		Data:	
Avaliado				25/09/2019	
Endereço:		Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 92			
Bairro:	Alto da Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Fonte:	ÁVILA & MANNO	Contato:	João Carlos	Telefone:	9.9511-5064/9.5470-1194
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio
Área Privativa (m ²):	69,29	Andar:	9º	Idade:	21
Índice Fiscal:	1.220,00	Setor:	052	Quadra:	099
Zoneamento:	Zona Mista – ZM			Nº de vagas:	2
Preço de Venda:				R\$ / m ² :	6.494,44
Obs.:	03 dormitórios, sendo 01 suite, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço. Apto nº 92				

Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Arq. Pamella M. F. Ferreira
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 3			Código:	AP3803		Data:	25/09/2019
Endereço:		Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 24					
Bairro:	Alto da Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP		
Fonte:	M2G2 Patrimonial	Contato:	Rose	Telefone:	(11) 2614-0268 (11) 2614-0239		
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Regular
Área Privativa (m²):	69,29	Andar:	2º	Idade:	21		anos
Índice Fiscal:	1.220,00	Setor:	052	Quadra:	099	Distância do avaliando:	0
Zoneamento:	Zona Mista – ZM			Nº de vagas:	2	Status:	Oferta
Preço de Venda:	R\$465.000,00			R\$/m²:	6.710,93		
Obs.:	03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço. Apto nº 24						

ELEMENTO 4			Código:	ZU039		Data:	25/09/2019
Endereço:		Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 23					
Bairro:	Alto da Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP		
Fonte:	Castan Imóveis	Contato:	Thadeu	Telefone:	(9.9756-2811/9.9946-2188		
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Regular
Área Privativa (m²):	69,29	Andar:	2º	Idade:	21		anos
Índice Fiscal:	1.220,00	Setor:	052	Quadra:	099	Distância do avaliando:	0
Zoneamento:	Zona Mista – ZM			Nº de vagas:	2	Status:	Oferta
Preço de Venda:	R\$408.000,00			R\$/m²:	5.888,30		
Obs.:	03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço. Apto nº 23						

ELEMENTO 5			Código:	LP237		Data:	25/09/2019
Endereço:		Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 41					
Bairro:	Alto da Mooca	Cidade:	São Paulo	UF:	SP		
Fonte:	Castan Imóveis	Contato:	Thadeu	Telefone:	(9.9756-2811/9.9946-2188		
Tipo:	Apartamento/Médio	Padrão Construtivo:	13.3.2 Apartamento Médio c/ Elevador	Limite	Médio	Estado de Conservação:	Regular
Área Privativa (m²):	69,29	Andar:	4º	Idade:	21		anos
Índice Fiscal:	1.220,00	Setor:	052	Quadra:	099	Distância do avaliando:	0
Zoneamento:	Zona Mista – ZM			Nº de vagas:	2	Status:	Oferta
Preço de Venda:	R\$550.000,00			R\$/m²:	7.937,65		
Obs.:	03 dormitórios, sendo 01 suíte, sala de jantar/estar, cozinha e área de serviço. Apto nº 41						

Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Cálculo das Construções

Amposta	Endereço	Valor Padrão de Venda	Área privativa (m²)	Índice Fiscal	Índice Padrão Construtivo	Coefficiente de Depreciação	Coefficiente x	Valor unitário (R\$ / m²)	Fator Oferta	Unidade desejado do fator oferta
Avaliando	Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 64		69,29	1.220,00	1,926	0,7960	1,00			
1	Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 81	470.000,00	69,29	1.220,00	1,926	0,7960	1,00	6.783,09	1,00	6.783,09
2	Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 92	450.000,00	69,29	1.220,00	1,926	0,7960	1,00	6.494,44	0,90	5.845,00
3	Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 24	465.000,00	69,29	1.220,00	1,926	0,7960	1,00	6.710,93	0,90	6.039,83
4	Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 23	408.000,00	69,29	1.220,00	1,926	0,7960	1,00	5.888,30	0,90	5.299,47
5	Rua do Oratório, nº 2.370 - apartamento nº 41	550.000,00	69,29	1.220,00	1,926	0,7960	1,00	7.937,65	0,90	7.143,89
Média R\$ 6.762,88 Desvio Padrão 745,01 Cof. Variação 11,02%										
R\$ 6.222,25 R\$ 740,11 11,89%										

Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

Homogeneização

Fator Transposição	Fator Padão Construtivo	Fator Depreciação	Fator x	Fator x	Fator de Homogeneização (Somatório)	Valor Unitário Somatório
Fator Variação R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Varição R\$/m²	Vu 2 - R\$/m²	Fator Andar	Varição R\$/m²
1,00	0,00	6.783,09	1,000	0,00	6.783,09	1,00
1,00	0,00	5.845,00	1,000	0,00	5.845,00	1,00
1,00	0,00	6.039,83	1,000	0,00	6.039,83	1,00
1,00	0,00	5.299,47	1,000	0,00	5.299,47	1,00
1,00	0,00	7.143,89	1,000	0,00	7.143,89	1,00
	R\$ 6.222,25	R\$ 6.222,25	R\$ 6.222,25	R\$ 6.222,25	Média =	R\$ 6.222,25
	740,11	740,114	740,114	740,114		740,114
	11,89%	11,89%	11,89%	11,89%		11,89%

Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Inglesa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com

SANEAMENTO E AVALIAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos:	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	6.222,25
Limite superior (+30%):	8.088,93
Limite inferior (-30%):	4.355,58
Intervalo Proposto	30%

SANEAMENTO

Nº de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	6.222,25
Desvio Padrão:	740,11
Coeficiente (Desvio/Média):	11,89%
Distr. "t" Student:	1,53
Limite superior:	6.728,67
Limite inferior:	5.889,74
Amplitude do Intervalo de Confiança:	13,48%

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	6.222,25
Área privativa (m ²):	69,29

VALOR DE VENDA DE MERCADO DO IMÓVEL

431.140,00

Gráfico de Verificação dos Valores Estimados x Preços Observados



Rua Correia de lemos, nº 756, Chácara Ingresa, São Paulo/SP
Tel: (11) 2579-4853 / (11) 9.9619-3517 Email: pam_furlan@hotmail.com