

411

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP

1609 no prazo de
doze dias.

30/1/2019.

PROCESSO Nº: 0117388-74.2007.8.26.0002
AÇÃO: PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DES PRINCES contra ANTONIO MANCHINI E IVANEIDE FREIRE DE MELO, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	5
II.3 – MAPA FISCAL	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARC DES PRINCES	8
III.2 – CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES EM AVALIAÇÃO	8
III.2.1 – ÁREAS	10
III.2.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO	11
III.2.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	13
V – AVALIAÇÃO	40
V.1 – METODOLOGIA	40
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA (APTO. SEM VAGA DE GARAGEM)	41
V.3 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA (APTO. COM 02 VAGAS DE GARAGEM) ...	42
V.4 – VALOR DO IMÓVEL SEM VAGA DE GARAGEM	42
V.5 – VALOR DO IMÓVEL COM 02 (DUAS) VAGAS DE GARAGEM	43
V.6 – VALOR DAS 02 (DUAS) VAGAS DE GARAGEM	44
VI – CONCLUSÃO	45
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	46
VIII – ENCERRAMENTO	48

413

Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 02 a 04 dos autos) solicitando que fosse designada audiência de conciliação, com citação dos **REQUERIDOS** para apresentarem defesa aos termos da presente Ação de Cobrança (débitos condominiais) pelo Rito Sumário, pelos motivos já expostos na inicial.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte dos **RÉUS**, a referida dívida recaiu sobre os imóveis a serem avaliados, na forma de penhora (fls. 78, 79 e 326 a 328 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 330 dos autos) para a respectiva avaliação.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” da Unidade Autônoma designada Apartamento nº 81, situado no 8º andar, bem como de 02 (duas) vagas de garagem, integrantes do Condomínio Edifício Parc Des Princes, estando este localizado na Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 867, no bairro Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

[Handwritten signature]

414

Entendemos como "Valor de Mercado Livre para Venda", a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda "à vista", a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **dezembro/2018**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.



415

Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Condomínio Edifício Parc Des Princes está localizado à Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 867, na quadra completada pelas Ruas Itamira, Iubatinga, Jamanari e Avenida Giovanni Gronchi, no bairro Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **20 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades da Avenida Giovanni Gronchi que se evidencia como importante e principal corredor viário da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de um local ocupado por **imóveis de médio-alto padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam às profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se desocupado.

416

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2018 (*), o imóvel em questão situa-se na **Quadra 008 do Setor 170** e possui **Índice Fiscal 1.886,50**.

(*) Planta Genérica de 2014, com acréscimo acumulado de 19,55 % referentes à 2015/2016 (9,50%), 2016/2017 (6,00%) e 2017/2018 (3,00%), conforme índice estipulado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM, Zona Mista**.

O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

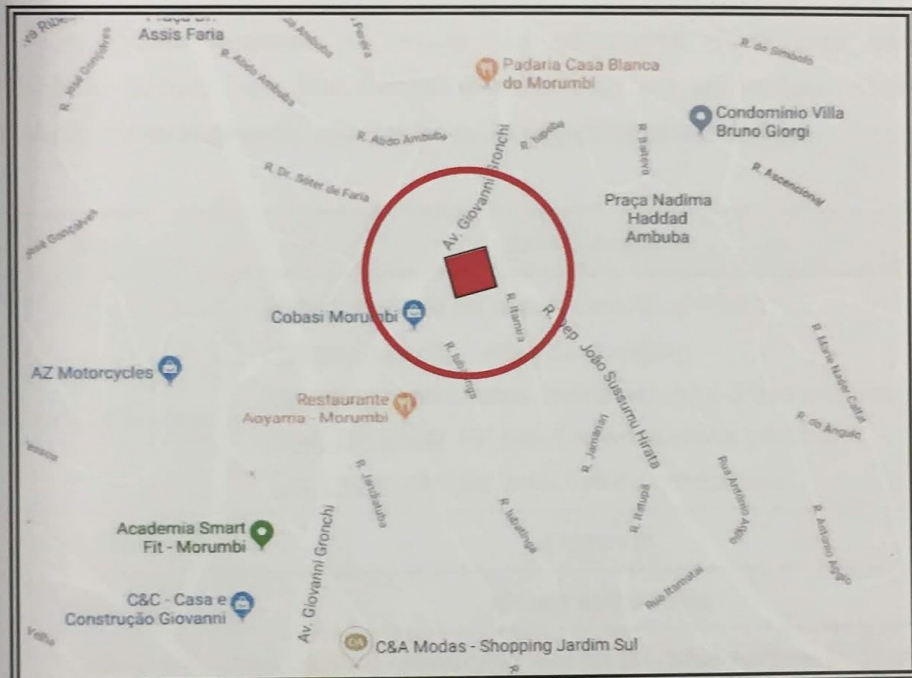
Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

[Handwritten signature]

II.6 – Localização



Vistoria do Imóvel

III.1 – O Condomínio Edifício Parc Des Princes

Em vistoria realizada no imóvel, dia **09/11/2018**, verificou-se que o Condomínio Edifício Parc Des Princes é constituído por um edifício, onde se encontra o imóvel avaliando, apresentando as seguintes características:

Item	Características
Composição (20 pavimentos)	- <u>Térreo</u> : portaria de acesso ao condomínio; - <u>Estacionamento</u> : vagas de garagem; - <u>Mezanino</u> : acesso aos apartamentos e áreas comuns; - <u>1º ao 16º andar</u> : 02 (dois) apartamentos por andar; - <u>Cobertura</u> : demais unidades do condomínio.
Estrutura	Concreto.
Fachada	Massa sob pintura.
Circulação Vertical	04 (quatro) elevadores, sendo 03 (três) sociais, 01 (um) de serviço e 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos.

III.2 – Características das Unidades em Avaliação

O apartamento nº 81 está localizado no 8º andar do Condomínio Edifício Parc Des Princes, sendo constituído por: sala de estar com sacada, sala de jantar, cozinha, área de serviço, dependências de empregada (dormitório e banheiro), 03 (três) dormitórios tipo suíte e escritório.

419

Atreladas ao apartamento em avaliação, existem 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no estacionamento do Condomínio Edifício Parc Des Princes, sob as matrículas de nºs 191.970 e 191.971 (fls. 326 a 329 dos autos), as quais são objeto de penhora (fls. 77 a 79 dos autos).

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de estar c/ sacada	Madeira	Massa sob pintura	Laje e sancas de gesso sob pintura
Sala de jantar			
Cozinha			
Área de serviço	Cerâmica	Azulejo	
Dormitório de empregada		Massa sob pintura	Laje sob pintura
Banheiro de empregada			Gesso sob pintura
Dormitório 01 (suíte) c/ sacada	Carpete		Laje sob pintura
Banheiro do dormitório 01 (suíte)	Cerâmica	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Dormitório 02 (suíte)	Carpete	Massa sob pintura	Laje sob pintura
Banheiro do dormitório 02 (suíte)	Cerâmica	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Dormitório 03 (suíte master) c/ sacada	Carpete	Massa sob pintura / Parede espelhada	Laje sob pintura

420

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Banheiro do dormitório 03 (suíte)	Cerâmica	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Closet do dormitório 03 (suíte)	Carpete	Massa sob pintura	
Escritório			Laje sob pintura
Lavabo	Granito	Papel de parede / Parede espelhada	Gesso sob pintura

<u>Esquadrias e Vidros</u>	<ul style="list-style-type: none">- Alumínio com vidros tipo liso na sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, nas suítes (01, 02 e 03), banheiro das suítes (02 e 03) e no escritório;- Os demais cômodos do imóvel não possuem esquadrias.
<u>Portas</u>	<ul style="list-style-type: none">- Madeira na sala de estar, na cozinha, no dormitório de empregada, banheiro de empregada, nas suítes (01 e 02), nos banheiros (social e suítes) e escritório;- Os demais cômodos do imóvel não possuem portas.

III.2.1 – Áreas

Apartamento nº 81

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 191.927 (fls. 324 e 325 dos autos), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa : 182,69 m²
Área Comum : 79,55 m²
Área Total : 262,24 m²
Fração Ideal de Terreno : 2,260453 %

421

Vaga de Garagem 01 (local indeterminado)

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 191.970 (fls. 326 e 327 dos autos), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Total Construída (estacionamento):	2.215 m ²
Área correspondente à vaga (unidade):	1/100

Vaga de Garagem 02 (local indeterminado)

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 191.971 (fls. 328 e 329 dos autos), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Total Construída (estacionamento):	2.215 m ²
Área correspondente à vaga (unidade):	1/100

III.2.2 – Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2017” (atualizado em Dezembro/2017), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Superior**”, com Intervalo de Fator Mínimo de padrão construtivo igual a **2,172** do valor R₈N do SINDUSCON.

III.2.3 – Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como “**regular**”, possuindo idade de construção de 32 anos (conforme matrículas arroladas nos autos), vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,661 (c-52 de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física)**.

R

422

Não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,992	0,987	0,985	0,910	0,811	0,681	0,469	0,245
4	0,979	0,975	0,955	0,900	0,802	0,654	0,454	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,845	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,219
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- a) Novo
- b) Entre novo e regular
- c) Regular
- d) Entre regular e reparos simples
- e) Reparos simples
- f) Entre reparos simples e importantes
- g) Reparos importantes
- h) Entre reparos importantes e sem valor

[Handwritten signature]

423

IV

Documentação Fotográfica

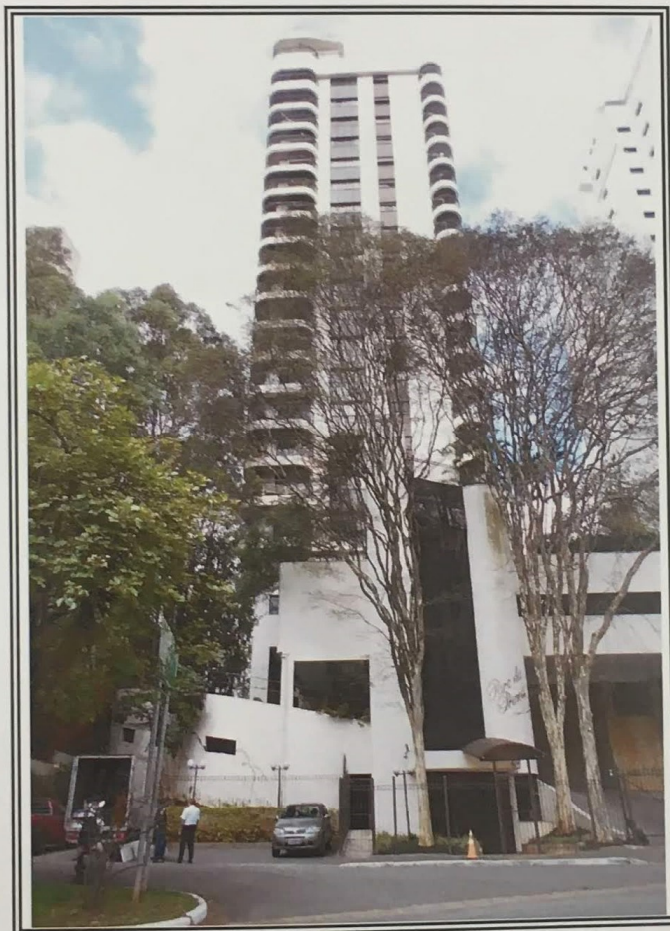


Foto nº 01: Vista geral da fachada do Condomínio Edifício Parc Des Princes

[Handwritten signature]

424



Fotos nº 02 e 03: Vista geral da Rua Deputado João Sussumu Hirata



[Handwritten signature]

428



Foto nº 04: Vista da portaria do Condomínio Edifício Parc Des Princes



Foto nº 05: Detalhe da identificação do edifício

A handwritten signature or mark in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

426



Foto nº 06: Detalhe na numeração predial



Foto nº 07: Vista do hall de entrada

R

427



Foto nº 08: Vista do hall de entrada do imóvel avaliando (apto. nº 81)

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

428



Fotos nº 09 e 10: Vista geral da sala de estar



20

48



Foto nº 11: Vista da sacada



Foto nº 12: Vista da sala de jantar

R

430



Fotos nº 13 e 14: Vista da cozinha



Handwritten signature or mark.

431



Foto nº 15: Vista da área de serviço



432 ✓



Foto nº 16: Vista do dormitório de empregada

30

439



Foto nº 17: Vista do banheiro de empregada

R

474

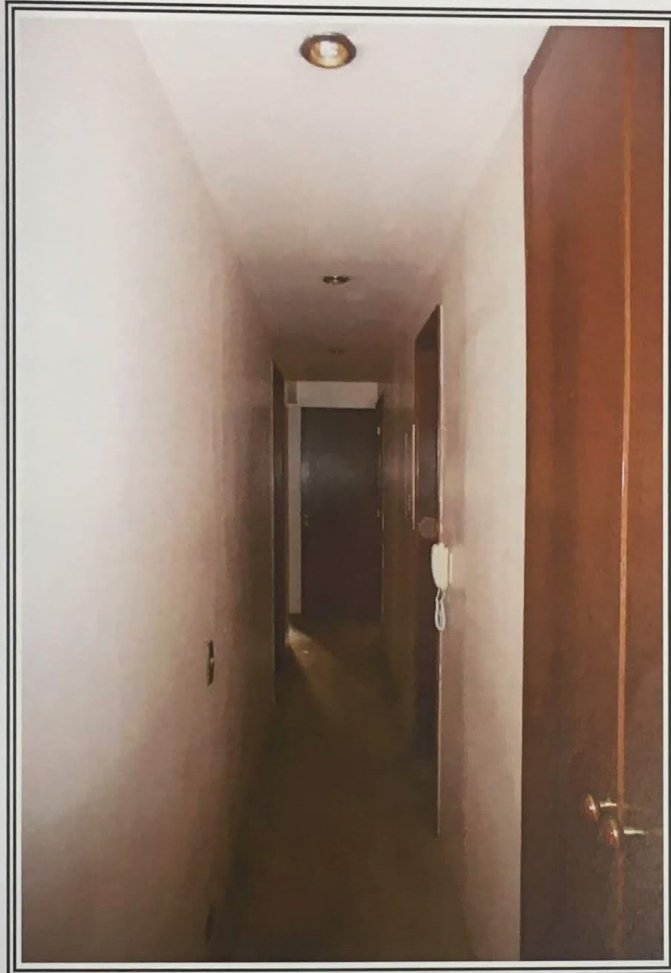


Foto nº 18: Vista do corredor de circulação e acesso aos dormitórios

20

488

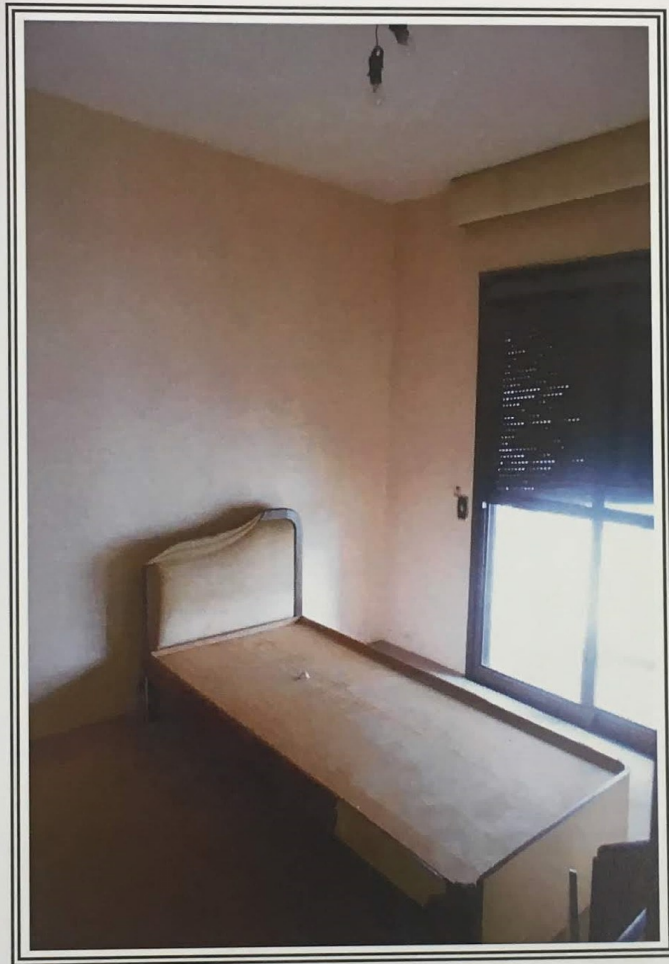



Foto nº 19: Vista geral do dormitório 01 (suíte)



436



Foto nº 20: Vista do banheiro do dormitório 01 (suíte)

MA

437 ✓



Foto nº 21: Vista da sacada do dormitório 01 (suíte)

[Handwritten signature]

478



Foto nº 22: Vista do dormitório 02 (suíte)

[Handwritten signature]

439



Foto nº 23: Vista do banheiro do dormitório 02 (suíte)

[Handwritten signature]

440



Foto nº 24: Vista do dormitório 03 (suíte master)



Foto nº 25: Vista do dormitório 03 (suíte master)

R

441



Foto nº 26: Vista do banheiro do dormitório 03 (suíte master)

3

442



Foto nº 27: Vista do closet do dormitório 03 (suíte master)

R

443



Foto nº 28: Vista geral do escritório

R

444



Foto nº 29: Vista do lavabo

R



Foto nº 30: Vista geral do estacionamento do Condomínio



Foto nº 31: Vista geral das vagas de garagem (local indeterminado)

P

446



Foto nº 32: Vista geral do playground do Condomínio



Foto nº 33: Vista da quadra poliesportiva do Condomínio

Handwritten signature or mark.

447



Foto nº 34: Vista geral da piscina para adultos do Condomínio



Foto nº 35: Vista da piscina infantil do Condomínio



Foto nº 36: Vista geral da churrasqueira do Condomínio



Foto nº 37: Vista do salão de festas do Condomínio

29



Foto nº 38: Vista da academia do Condomínio (não possível o acesso)



Foto nº 39: Aspecto geral do paisagismo do Condomínio

Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado o **Método Comparativo**.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

A determinação do "Valor de Mercado Livre para Venda" dos imóveis em avaliação (Apartamento e Vagas de Garagem), será dada através da diferença entre o valor de mercado de um apartamento com 02 (duas) vagas de garagem e outro sem vaga, ambos no Condomínio Edifício Parque Des Princes. Esta diferença pode ser observada em detalhes no Anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos), onde estão contempladas as planilhas contendo os elementos comparativos utilizados e coletados junto às fontes de consultas indicadas, assim como o tratamento por fatores para as duas situações (com e sem vagas de garagem).

V.2 – Valor Unitário da Área Privativa (Apto. sem Vaga de Garagem)

Para se chegar ao "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliações do IBAPE-SP" (Tratamento por Fatores). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região) os fatores "localização", "idade/estado de conservação" e "vagas de garagem". Foi verificada também a influência dos fatores "padrão construtivo" e "área", porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu 09 elementos comparativos representativos, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$\diamond V_{ut\ s/v} = R\$ 3.657,39/m^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor Unitário da Área Privativa (Apto. com 02 Vagas de Garagem)

Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “Normas de Avaliações do IBAPE-SP” (Tratamento por Fatores). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região) os fatores “localização”, “idade/estado de conservação” e “vagas de garagem”. Foi verificada também a influência dos fatores “padrão construtivo” e “área”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogêneos.

Referida pesquisa abrangeu 09 elementos comparativos representativos, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$V_{ut\ s/v} = R\$ 4.069,47/m^2 \text{ de área privativa}$$

V.4 – Valor do Imóvel sem Vaga de Garagem

O valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_{I\ s/v} = V_u \times A$$

Onde:

- V_u : valor unitário de área privativa = R\$ 3.657,39/m²
- A: área privativa do imóvel = 182,69 m²

◦ $V_{I s/v} = 3.657,39 \times 182,69$

◦ $V_{I s/v} = \text{R\$ } 668.168,58$

Ou em números redondos:

$V_{I s/v} = \text{R\$ } 670.000,00/\text{dezembro}/2018$
(Seiscentos e setenta mil reais)

V.5 – Valor do Imóvel com 02 (duas) Vagas de Garagem

O valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_{I c/v} = V_{ut-c/v} \times A$$

Onde:

- $V_{ut-c/v}$: valor unitário de área privativa = R\$ 4.069,47/m²
- A: área privativa do imóvel = 182,69 m²

◦ $V_{I c/v} = 4.069,47 \times 182,69$

◦ $V_{I c/v} = \text{R\$ } 743.451,47$ ou em números redondos:

$V_{I c/v} = \text{R\$ } 740.000,00/\text{dezembro}/2018$
(Setecentos e quarenta mil reais)

V.6 – Valor das 02 (duas) Vagas de Garagem

De acordo com o item 01 deste capítulo, o valor de duas Vagas de Garagem no Condomínio Edifício Parque Des Princes será dado através da diferença entre o valor de mercado de um apartamento com 02 (uma) vaga de garagem e outro sem vaga, ou seja:

$$V_{\text{vaga}} = (V_{I \text{ c/v}} - V_{I \text{ s/v}})$$

$$V_{\text{vaga}} = (\text{R\$ } 740.000,00 - \text{R\$ } 670.000,00)$$

$$V_{\text{vaga}} = \text{R\$ } 70.000,00$$

$$\mathbf{V_{02 \text{ vagas}} = \text{R\$ } 70.000,00/\text{dezembro}/2018}$$

(Setenta mil reais)

O Valor de Mercado para Venda de cada uma das vagas dá-se por 50% do valor acima mencionado, ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{cada vaga}} = \text{R\$ } 35.000,00/\text{dezembro}/2018}$$

(Trinta e cinco mil reais)

VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1-) O “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel em questão, apartamento sem vaga de garagem, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$$V_{I\ s/v} = \text{R\$ } 670.000,00/\text{dezembro}/2018$$

(Seiscentos e setenta mil reais)

2-) O “Valor de Mercado Livre para Venda” de cada uma das vagas em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$$V_{\text{cada vaga}} = \text{R\$ } 35.000,00/\text{dezembro}/2018$$

(Trinta e cinco mil reais)

3-) O “Valor de Mercado Livre para Venda” dos imóveis em questão, apartamento já inclusas as 02 (duas) vagas de garagem, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importam em:

$$V_{I\ c/v} = \text{R\$ } 740.000,00/\text{dezembro}/2018$$

(Setecentos e quarenta mil reais)

VII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas;
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

456
R

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 01 de fevereiro de 2005).

458 /

VIII


Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 48 (quarenta e oito) folhas, sendo esta última datada e assinada.

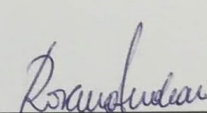
Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos;

São Paulo, 18 de janeiro de 2019.



ENG^o MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENG^a ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

459

ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

460

PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

461

Elementos Comparativos

		1	
Dados Gerais		data	Dez./2018
		endereço	Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 867 - Parc Des Princes - 2º andar
		setor	170
		quadra	008
		índice local	1.886,50
		valor do imóvel	800.000,00
		imobiliária	Imobiliária Viver Morumbi
		contato	Sra. Elisa
		fone	(11) 4118-2828
		natureza	oferta
Terreno		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	sim
		topografia	plano
		consistência	seco
Construção		área privativa	182,69
		idade estimada	32
		estado conservação	d - entre regular e reparos simples
		padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	
		coef. padrão	2,172
		coef. depreciação	0,635
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
		fator 4 - (p.terr.)	1,0000
	imóvel	fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



462

Elementos Comparativos

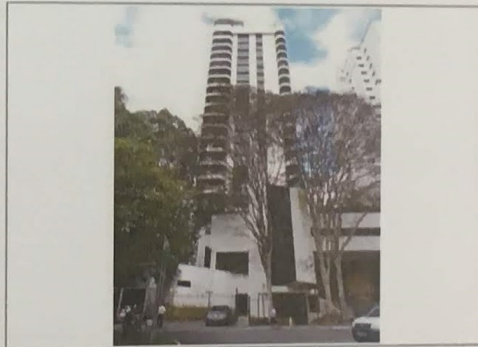
		2	
Dados Gerais	data	Dez./2018	
	endereço	Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 867 - Parc Des Princes	
	setor	170	
	quadra	008	
	índice local	1.886,50	
	valor do imóvel	850.000,00	
	imobiliária	7G7 Imóveis	
	contato	Sr. Rodrigo	
	fone	(11) 4218-0707 / (11) 96287-0707	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	sim	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área privativa	182,69	
	idade estimada	32	
	estado conservação	a - novo	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (-)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,172	
	coef. depreciação	0,673	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



463

Elementos Comparativos

		3	
Dados Gerais	data		Dez./2018
	endereço		Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 867 - Parc Des Princes - 8º andar
	setor		170
	quadra		008
	índice local		1.886,50
	valor do imóvel		780.000,00
	imobiliária		Imóveis no Morumbi
	contato		Sra. Nilce
	fone		(11) 3740-5591
	natureza		oferta
Terreno	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		sim
	topografia		plano
	consistência		seco
Construção	área privativa		182,69
	idade estimada		32
	estado conservação		d - entre regular e reparos simples
	padrão		apartamento superior c/ elev. (-)
	face		-
	vagas		2
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		2,172
	coef. depreciação		0,635
valor calculado		0,00	
valor arbitrado		0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



469

Elementos Comparativos

		4	
Dados Gerais	data	Dez./2018	
	endereço	Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 867 - Parc Des Princes - andar alto	
	setor	170	
	quadra	008	
	índice local	1.886,50	
	valor do imóvel	860.000,00	
	imobiliária	R3M Imóveis	
	contato	Sra. Marcela	
	fone	(11) 2506-3439 / (11) 95640-0509	
	natureza	oferta	
Terreno	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	sim	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área privativa	182,69	
	idade estimada	32	
	estado conservação	a - novo	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (-)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,172	
	coef. depreciação	0,673	
valor calculado	0,00		
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



48

Elementos Comparativos

Dados Gerais	data	Dez./2018	
	endereço	Rua Jamanari nº 215 - Edifício Villa Reggio	
Terreno	setor	170	
	quadra	023	
	índice local	1.770,54	
	valor do imóvel	580.000,00	
	imobiliária	Imobiliária Remax	
	contato	Sra. Cristina	
	fone	(11) 2898-2000 / (11) 92898-2000	
	natureza	oferta	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
Construção	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	área privativa	117,00	
	idade estimada	25	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (-)	
	face	-	
	vagas	3	
	pavimentos	1	
Adicionais	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,172	
	coef. depreciação	0,718	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
		fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
imóvel	fator posicionamento	1,0000	
	observações		



466

Elementos Comparativos

Dados Gerais	data	Dez./2018	6	
	endereço	Rua Itamira nº 04 - Edifício Longines - 4º andar		
Terreno	setor	170		
	quadra	008		
	índice local	1.453,73		
	valor do imóvel	515.000,00		
	imobiliária	Imobiliária Viver Morumbi		
	contato	Sra. Elisa		
	fone	(11) 4118-2828		
	natureza	oferta		
	acessibilidade	direta		
	formato	regular		
Construção	esquina	não		
	topografia	plano		
	consistência	seco		
	área privativa	108,00		
	idade estimada	28		
	estado conservação	b - entre novo e regular		
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)		
	face	-		
	vagas	2		
	pavimentos	1		
Adicionais	custo base	0,00		
	coef. padrão	2,160		
	coef. depreciação	0,726		
	valor calculado	0,00		
	valor arbitrado	0,00		
	terr	fator 1 - terreno	1,0000	
		fator 2 - terreno	1,0000	
		fator 3 - terreno	1,0000	
		fator 4 - (p.terr.)	1,0000	
		fator 5 - (p.benf)	1,0000	
imóvel	fator posicionamento	1,0000		
	observações			



Elementos Comparativos

Dados Gerais	data	Dez./2018	7
	endereço	Rua Itamira nº 04 - Edifício Longines - 4º andar	
Terreno	setor	170	
	quadra	008	
	índice local	1.453,73	
	valor do imóvel	460.000,00	
	imobiliária	Imobiliária Viver Morumbi	
	contato	Sra. Elisa	
	fone	(11) 4118-2828	
	natureza	oferta	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
Construção	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
	área privativa	108,00	
	idade estimada	28	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	apartamento médio c/ elev. (+)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
		fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
	fator posicionamento	1,0000	
	observações		
imóvel	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,160	
	coef. depreciação	0,684	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	



Elementos Comparativos

			8
Dados Gerais		data	Dez./2018
		endereço	Rua Antonio Aggio nº 1.280 - Edifício Flanboyant - 7º andar
		setor	170
		quadra	015
		índice local	1.530,24
		valor do imóvel	950.000,00
		imobiliária	Rase Imóveis
		contato	Sra. Gislaíne
		fone	(11) 3743-4942 / (11) 94124-3136
		natureza	oferta
Terreno		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	sim
		topografia	plano
		consistência	seco
Construção		área privativa	195,00
		idade estimada	25
		estado conservação	d - entre regular e reparos simples
		padrão	apartamento superior c/ elev.
		face	-
		vagas	3
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	2,406
		coef. depreciação	0,718
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



469

Elementos Comparativos

Dados Gerais	data		Dez./2018
	endereço		Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 38 - Edifício Mont Blanc
Terreno	setor		170
	quadra		000
	índice local		1.886,50
	valor do imóvel		760.000,00
	imobiliária		M. Baroni Imóveis
	contato		Sra. Annie
	fone		(11) 3884-3322 / (11) 95784-3322
	natureza		oferta
	acessibilidade		direta
	formato		regular
esquina		não	
topografia		plano	
consistência		seco	
Construção	área privativa		175,00
	idade estimada		30
	estado conservação		e - reparos simples
	padrão		apartamento superior c/ elev. (-)
	face		-
	vagas		3
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		2,172
	coef. depreciação		0,610
valor calculado		0,00	
valor arbitrado		0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	

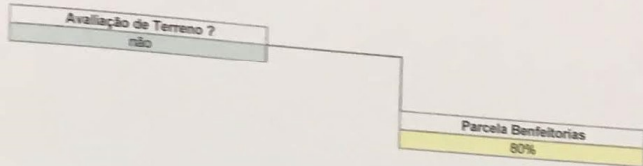


470

TRATAMENTO DE FATORES – APTO. SEM VAGAS

471

Tratamentos



Fatores

F₁ Oferta fator paradigma 0,90

sim	Floc	Localização		avaliando	
sim	Fob	Idade		índice	1.888,50
sim	Fpad	Padrão		idade	32
não	Fpos	Posicionamento		estado	c - regular
sim		Área		padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
sim		Vagas		avaliando	182,89
				área	0
				vagas	182,89
				acréscimo	5%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno		
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria		1.0000
					1.0000

Modelo

Fatores

a	1	Localização
b	2	Idade
c	0	nenhum
d	0	nenhum
e	6	Vagas
f	0	nenhum

		Unitário Original						Homogeneização					
								1	2	3	Var.		
1	sim	3.941,10	0,00	130,86	0,00	0,00	-394,11	0,00	3.677,85	3.677,85	3.677,85	0,93	
2	sim	4.187,42	0,00	-59,33	0,00	0,00	-418,74	0,00	3.709,35	3.709,35	3.709,35	0,89	
3	sim	3.842,57	0,00	127,59	0,00	0,00	-384,26	0,00	3.585,90	3.585,90	3.585,90	0,93	
4	sim	4.236,69	0,00	-60,03	0,00	0,00	-423,67	0,00	3.752,99	3.752,99	3.752,99	0,89	
5	sim	4.461,54	58,44	-284,73	0,00	0,00	-669,23	0,00	3.566,02	3.566,02	3.566,02	0,80	
6	sim	4.291,67	255,52	-307,76	0,00	0,00	-429,17	0,00	3.810,27	3.810,27	3.810,27	0,89	
7	sim	3.833,33	228,23	-101,73	0,00	0,00	-383,33	0,00	3.576,50	3.576,50	3.576,50	0,93	
8	sim	4.384,62	204,16	-279,82	0,00	0,00	-657,69	0,00	3.651,26	3.651,26	3.651,26	0,83	
9	sim	3.908,57	0,00	264,06	0,00	0,00	-586,29	0,00	3.596,35	3.596,35	3.596,35	0,92	
10	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
		4.120,83							Média Aritmética	3.657,39	3.657,39	3.657,39	
		242,42							Desvio Padrão	87,12	87,12	87,12	
		2.884,58							- 30%	2.560,17	2.560,17	2.560,17	
		5.357,08							+ 30%	4.754,61	4.754,61	4.754,61	
		5,88%							Coef. Variação	2,38%	2,38%	2,38%	

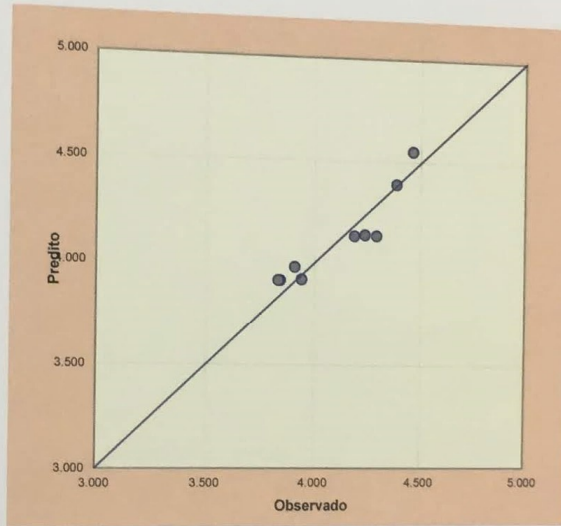
473

Variações

Minimo	Coef. de variação	Fatores combinados
20		
1	6,91%	a
2	3,58%	b
3	5,88%	c
4	5,88%	d
5	5,37%	e
6	5,88%	f
7	2,91%	a, b
8	6,91%	a, c
9	3,58%	b, c
10	2,91%	a, b, c
11	6,91%	a, d
12	3,58%	b, d
13	2,91%	a, b, d
14	5,88%	c, d
15	6,91%	a, c, d
16	3,58%	b, c, d
17	2,91%	a, b, c, d
18	6,65%	a, e
19	3,61%	b
20	2,38%	a, b, e
21	5,37%	c, e
22	6,65%	a, c, e
23	3,61%	b, c, e
24	2,38%	a, b, c, e
25	5,37%	d, e
26	6,65%	a, d, e
27	3,61%	b, d, e
28	2,38%	a, b, d, e
29	5,37%	c, d, e
30	6,65%	a, c, d, e
31	3,61%	b, c, d, e
32	2,38%	a, b, c, d, e
33	6,91%	a, f
34	3,58%	b, f
35	2,91%	a, b, f
36	5,88%	c, f
37	6,91%	a, c, f
38	3,58%	b, c, f
39	2,91%	a, b, c, f
40	5,88%	d, f
41	6,91%	a, d, f
42	3,58%	b, d, f
43	2,91%	a, b, d, f
44	5,88%	c, d, f
45	6,91%	a, c, d, f
46	3,58%	b, c, d, f
47	2,91%	a, b, c, d, f
48	5,37%	e, f
49	6,65%	a, e, f
50	3,61%	b, e, f
51	2,38%	a, b, e, f
52	5,37%	c, e, f
53	6,65%	a, c, e, f
54	3,61%	b, c, e, f
55	2,38%	a, b, c, e, f
56	5,37%	d, e, f
57	6,65%	a, d, e, f
58	3,61%	b, d, e, f
59	2,38%	a, b, d, e, f
60	5,37%	c, d, e, f
61	6,65%	a, c, d, e, f
62	3,61%	b, c, d, e, f
63	2,38%	a, b, c, d, e, f

Fatores	Coef. de variação	Modelo
nenhum	5,88%	original
a, b, e	2,38%	mínimo
a, b, e	2,38%	escolhido *

* após saneamento



474

Avaliação

Dados	tipo modalidade data local cliente
-------	--

apartamento
venda
Dez./2018
Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 867, Apto nº 81, Vila Andrade - São Paulo/SP
3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área privativa 182,69 m²
Média Saneada 3.657,39 R\$ / m²
Intervalo de Confiança (3616,82 - 3697,95)

Valor Total 668.168,58 R\$

Grau de Precisão III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



CREA/SP

desenvolvimento

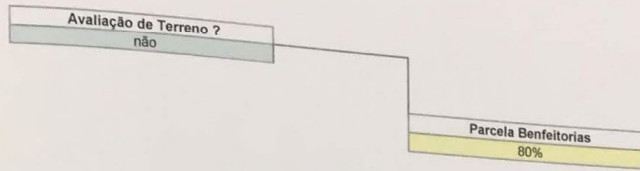
MERCATTO

48 ✓

TRATAMENTO DE FATORES – APTO. DUAS VAGAS

476

Tratamentos



Fatores

F _r	Oferta	fator	paradigma	0,90
----------------	--------	-------	-----------	------

sim	Floc	Localização	avaliando	índice	1.888,50
sim	Fob	Idade	idade	estado	32
sim	Fpad	Padrão	padrão	c - regular	
não	Fpos	Posicionamento	avaliando	apartamento superior c/ elev. (-)	
sim		Área	área	182,69	
sim		Vagas	vagas	2	
			acréscimo	5%	

não	fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno	1,0000
não	fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria	1,0000

477

Modelo

Fatores

a	1	Localização
b	2	Idade
c	0	nenhum
d	0	nenhum
e	6	Vagas
f	0	nenhum

		Unitário Original							Homogeneização				
									1	2	3	Var.	
1	sim	3.941,10											
2	sim	4.187,42	0,00	130,86	0,00	0,00	0,00	0,00	4.071,96	4.071,96	4.071,96	1,03	
3	sim	3.842,57	0,00	-59,33	0,00	0,00	0,00	0,00	4.128,09	4.128,09	4.128,09	0,99	
4	sim	4.236,69	0,00	127,59	0,00	0,00	0,00	0,00	3.970,16	3.970,16	3.970,16	1,03	
5	sim	4.461,54	0,00	-60,03	0,00	0,00	0,00	0,00	4.176,66	4.176,66	4.176,66	0,99	
6	sim	4.291,67	58,44	-284,73	0,00	0,00	0,00	0,00	4.012,18	4.012,18	4.012,18	0,90	
7	sim	3.833,33	255,52	-307,76	0,00	0,00	-223,08	0,00	4.239,43	4.239,43	4.239,43	0,99	
8	sim	4.384,62	228,23	-101,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.959,84	3.959,84	3.959,84	1,03	
9	sim	3.908,57	204,16	-279,82	0,00	0,00	-219,23	0,00	4.089,73	4.089,73	4.089,73	0,93	
10	não	n	0,00	264,06	0,00	0,00	-195,43	0,00	3.977,20	3.977,20	3.977,20	1,02	
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	
		4.120,83						Média Aritmética	4.069,47	4.069,47	4.069,47		
		242,42						Desvio Padrão	98,68	98,68	98,68		
		2.884,58						- 30%	2.848,63	2.848,63	2.848,63		
		5.357,08						+ 30%	5.290,31	5.290,31	5.290,31		
		5,88%						Coef. Variação	2,42%	2,42%	2,42%		

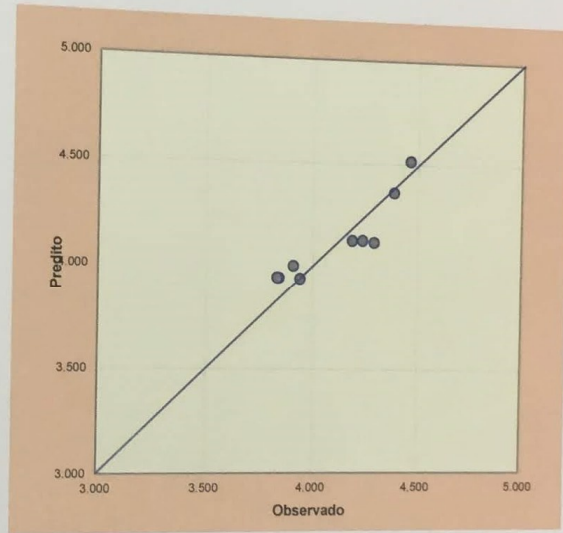
478

Variações

Minimo	Coef. de variação	Fatores combinados
20		
1	6,91%	a
2	3,58%	b
3	5,88%	c
4	5,88%	d
5	5,35%	e
6	5,88%	f
7	2,91%	a, b
8	6,91%	a, c
9	3,58%	b, c
10	2,91%	a, b, c
11	6,91%	a, d
12	3,58%	b, d
13	2,91%	a, b, d
14	5,88%	c, d
15	6,91%	a, c, d
16	3,58%	b, c, d
17	2,91%	a, b, c, d
18	6,46%	a, e
19	3,32%	b
20	2,42%	a, b, e
21	5,35%	c, e
22	6,46%	a, c, e
23	3,32%	b, c, e
24	2,42%	a, b, c, e
25	5,35%	d, e
26	6,46%	a, d, e
27	3,32%	b, d, e
28	2,42%	a, b, d, e
29	5,35%	c, d, e
30	6,46%	a, c, d, e
31	3,32%	b, c, d, e
32	2,42%	a, b, c, d, e
33	6,91%	a, f
34	3,58%	b, f
35	2,91%	a, b, f
36	5,88%	c, f
37	6,91%	a, c, f
38	3,58%	b, c, f
39	2,91%	a, b, c, f
40	5,88%	d, f
41	6,91%	a, d, f
42	3,58%	b, d, f
43	2,91%	a, b, d, f
44	5,88%	c, d, f
45	6,91%	a, c, d, f
46	3,58%	b, c, d, f
47	2,91%	a, b, c, d, f
48	5,35%	e, f
49	6,46%	a, e, f
50	3,32%	b, e, f
51	2,42%	a, b, e, f
52	5,35%	c, e, f
53	6,46%	a, c, e, f
54	3,32%	b, c, e, f
55	2,42%	a, b, c, e, f
56	5,35%	d, e, f
57	6,46%	a, d, e, f
58	3,32%	b, d, e, f
59	2,42%	a, b, d, e, f
60	5,35%	c, d, e, f
61	6,46%	a, c, d, e, f
62	3,32%	b, c, d, e, f
63	2,42%	a, b, c, d, e, f

Fatores	Coef. de variação	Modelo
nenhum	5,88%	original
a, b, e	2,42%	minimo
a, b, e,	2,42%	escolhido *

* após saneamento



UPP

Avaliação

Dados	tipo modalidade data local cliente
-------	--

apartamento
venda
Dez./2018
Rua Deputado João Sussumu Hirata nº 867, Apto nº 81, Vila Andrade - São Paulo/SP
3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área privativa 182,69 m²
Média Saneada 4.069,47 R\$ / m²
Intervalo de Confiança (4023,52 - 4115,41)

Valor Total 743.451,47 R\$
Grau de Precisão III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



desenvolvimento
MERCATTO

ENQUADRAMENTO DO LAUDO

48

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES

METODO COMPARATIVO DIRETO

Tabela 3 – 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 todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	10	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*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 4 – 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 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

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	11	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.