MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 28ª Vara Cível - Foro Central Cível, SP.

Perito	**:- Marcio Monaco Fontes**
Processo	**:- 1081489-72.2019.8.26.0100**
Autos	**:- Execução de Título Extrajudicial**
Requerente	**:- Condomínio Edifício Marquês de Vila Real**
Requerido	**:- Fábio Nasser Bussab**

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

II VISTORIA 5

II.1 Situação e Características Gerais 6

II.2 Zoneamento 9

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 11

III.1 Descrição do Edifício 11

III.2 Descrição da Unidade Habitacional 16

III.3 Descrição da Unidade Similar - № 31 17

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA 29

IV.1 Método Comparativo 29

IV.2 Tratamento por fatores 31

IV.3 Zonas de características homogêneas 34

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento 35

IV.5 Grau de precisão 35

IV.6 Método Ross/Heidecke 36

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

V AVALIAÇÃO 39

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno..... 39

V.1.i Pesquisa de Campo..... 39

V.2 Fatores Homogeneizantes 47

V.2.i Grau de Precisão 50

V.2.ii Grau de Fundamentação..... 51

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL 53

VI.1 Depreciação - Posse 54

VI.2 Grau de Fundamentação 55

VII ENCERRAMENTO 56

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 32, localizada no Edifício Marquês de Vila Real, situado à Rua Coronel Oscar Porto, Nº 1.091 - Paraíso, São Paulo/SP, matriculado sob o № 769, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Marquês de Vila Real.

Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, para o dia 08 de outubro de 2020, **entretanto, quando da vistoria, não fora permitida a entrada no imóvel objeto pelo seu ocupante, impossibilitando o acesso à sua área privativa.**

Diante disso, fora cedida uma unidade semelhante para que se pudesse realizar a colheita de material fotográfico e observar as dimensões e disposições dos cômodos.

Portanto, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Edifício Marquês de Vila Real, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 32, localizada no Edifício Marquês de Vila Real, situado à Rua Coronel Oscar Porto, Nº 1.091 - Paraíso, São Paulo/SP, matriculado sob o № 769, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Marquês de Vila Real.

Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°34'42.58"S**
- ✓ Longitude :- **46°38'40.08"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Edifício Marquês de Vila Real possui frente para Rua Coronel Oscar Porto, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.

Acima temos uma tomada da Rua Coronel Oscar Porto, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, que identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana**. E ainda, apresenta as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:

Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

Acima e abaixo nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de São Paulo.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:
NA = Não se aplica
(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.
(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Marquês de Vila Real, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Coronel Oscar Porto, Nº 1.091 - Paraíso, São Paulo/SP.

Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Marquês de Vila Real.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Hall de Entrada

O hall de entrada apresenta piso porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, com acabamento em gesso e janelas em alumínio e vidro.

Acima e abaixo, tem-se ilustrado o hall de entrada, onde observa-se suas características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Salão

O salão apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, e teto com acabamento em gesso.

Acima e abaixo, tem-se ilustrado o salão, onde observa-se suas características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Garagem

A garagem apresenta piso em pedra, com pintura para demarcação das vagas, paredes e teto revestidos com massa fina pintada.

Acima e abaixo, tem-se ilustrado a garagem, onde observa-se suas características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento Nº 32, localizado no Edifício Marquês de Vila Real, situado à Rua Coronel Oscar Porto, Nº 1.091 - Paraíso, São Paulo/SP, o qual de acordo com a matrícula № 769, do 1° CRI da Capital, fls. 92/95, possui a seguinte descrição:

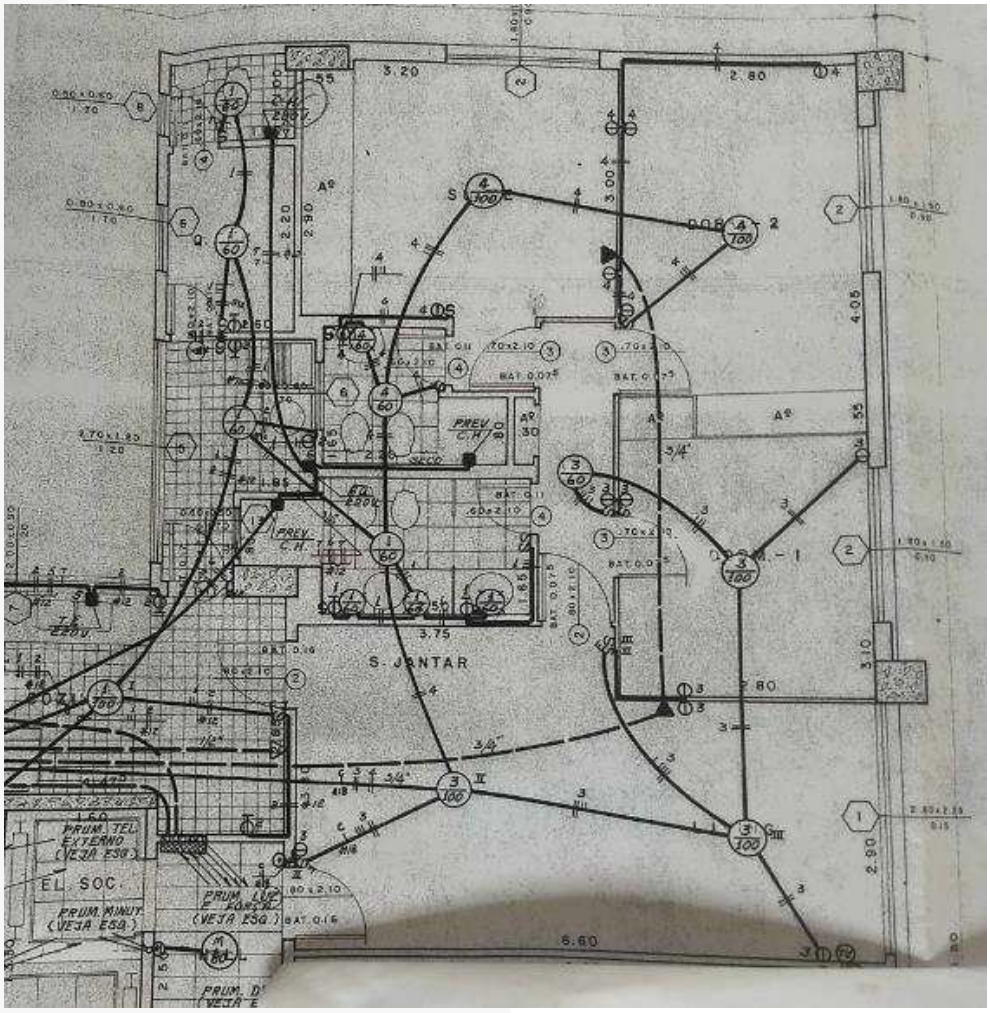
> *"(...) O apartamento Nº 32, no 3º andar do Edifício Marques de Vila Real, à Rua Coronel Oscar Porto, Nº 1091, no 9º Subdistrito Vila Mariana, contribuinte Nº 037.005.0023, com a área privativa de 100,85 m², área real comum de 25,67 m², perfazendo a área real total de 126,52 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,7342% (...)"*

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **100,85 m² (cem metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados).**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

III.3 Descrição da Unidade Similar - № 31

Conforme já relatado, fora vistoriada uma unidade similar, identificada como № 31, onde foram coletadas documentação fotográfica e informações quanto à disposição dos cômodos, conforme ilustrado no croqui abaixo:



Acima, temos o croqui que ilustra a disposição interna do apartamento № 31.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.

https://bit.ly/3oSokV2

Na sequência serão apresentadas as características internas do imóvel, com seus detalhes e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, porta em madeira e janelas em alumínio e vidro.

Acima e abaixo, tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Área de Serviço

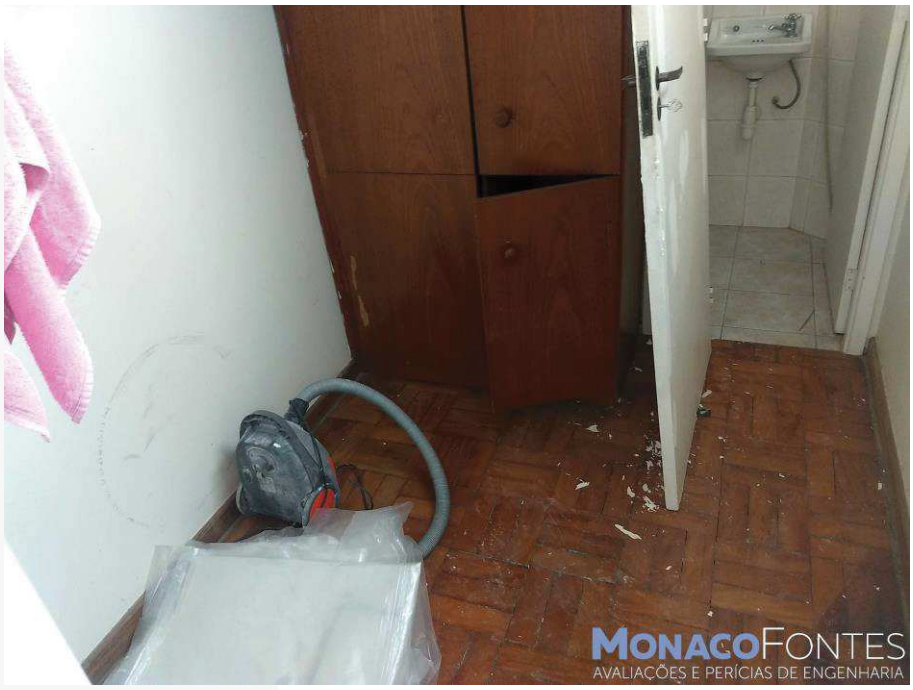
A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janelas em ferro e vidro, e porta sanfonada de PVC.

Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Quarto de Empregada

O quarto de empregada apresenta piso de tacos de madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



Acima, tem-se o quarto de empregada, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Banheiro 01

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, e porta de madeira.

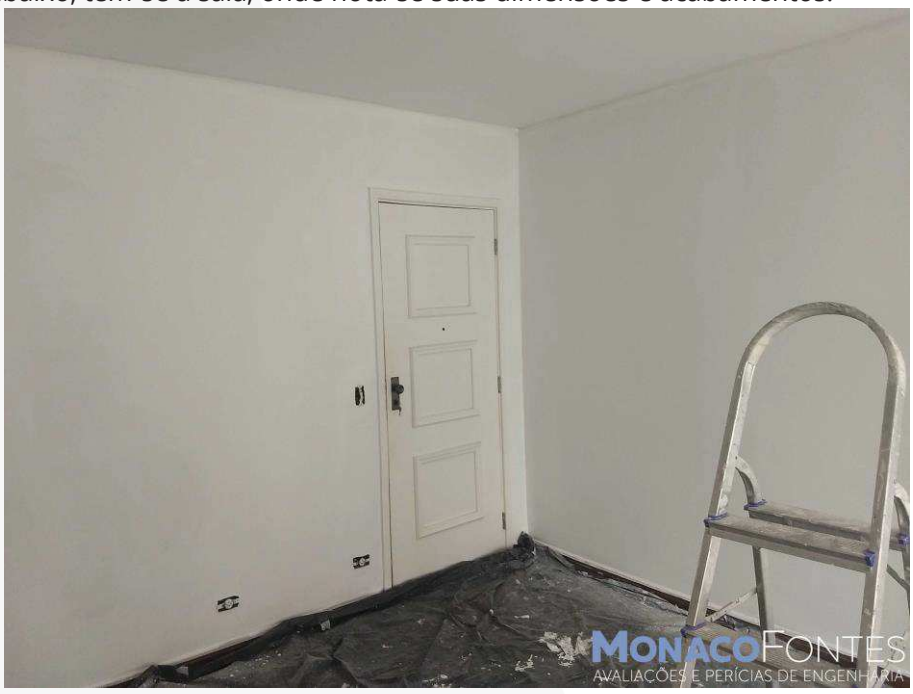
Acima, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Sala

A sala apresenta piso em madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, porta balcão de alumínio e vidro, e porta em madeira.

Acima e abaixo, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Banheiro 02

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, porta em madeira e janela em alumínio e vidro.

Acima, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Suíte

A suíte apresenta piso em tacos de madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro e porta de madeira.

Acima, tem-se a suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Banheiro da Suíte

O banheiro da suíte apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, e porta em madeira.

Acima, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

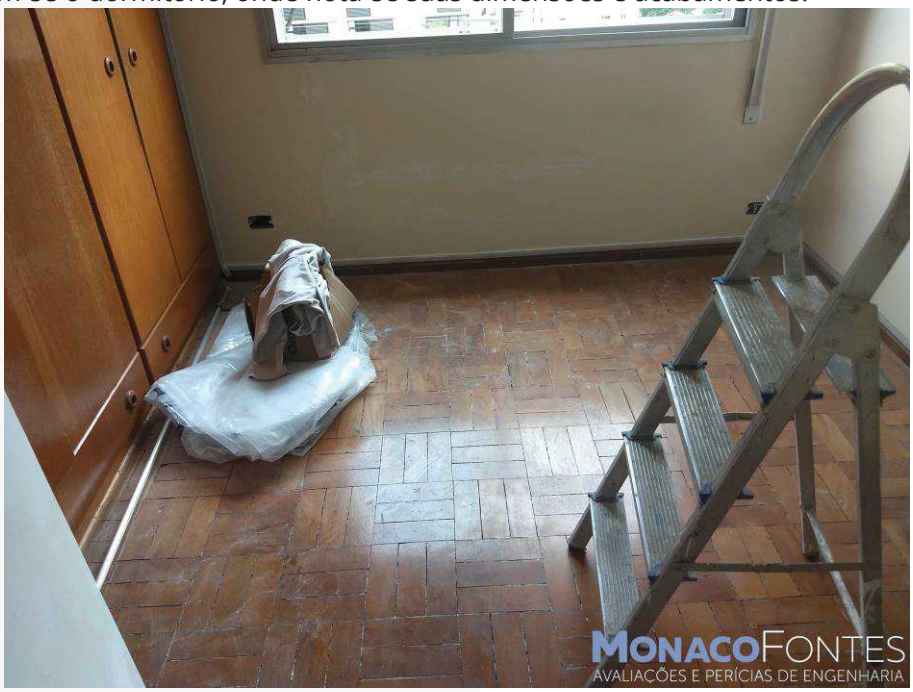
Dormitórios

O Avaliando dispõe de 02 (dois) dormitórios, os quais apresentam piso em tacos de madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janelas em alumínio e vidro e porta em madeira.

Acima, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Acima, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{pC} = \left(F_{PCA} / F_{PCE}\right)^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = \left(F_{FCOA} / F_{FCOE}\right)^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_{A} = \left(F_{AA} / F_{AE}\right)^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_{Q} = \left(F_{QA} / F_{QE}\right)^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = \left(F_{IFA} / F_{IFE}\right)^{0,2}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = \left(F_{VGA} / F_{VGE}\right)^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Médio
- Idade aparente :- 25 (vinte e cinco) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando De Reparos Simples
- Quantidade de Quartos :- 03 (três);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura complete com concentração de população de renda média.

ibape SP — Qualidade em perícias e avaliações
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
(FILIADO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_s			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo– IBAPE/SP – 2011.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

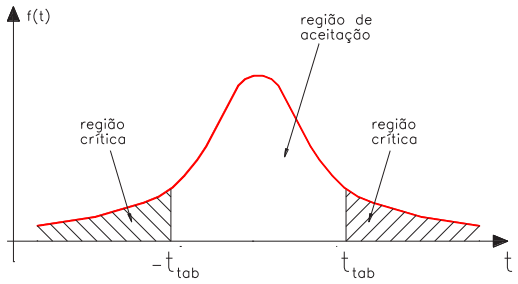
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right)\cdot\sqrt{\pi\nu}}\left(1+\frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \le t \le \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017"**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsoletismo, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m²)} * \text{R8N} * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores "Valorizante" ou "Desvalorizante" do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 01

Endereço:	Rua Coronel Oscar Porto, 932		
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Paraíso
IF :	4181		
Setor	37	**Quadra**	89
Lat	23°34'38.06"S	**Long**	46°38'43.37"O

Ofertante:	EMCASA		
Informante:	EMCASA	**Tipo:**	oferta
Telefone:	21) 3195-6541	**Data:**	out/20
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS1300000-id-2498744794/		

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²) :	110,00m²
Andar :	5°
Quantidade de Quartos :	3 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	7

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	110,00	25
Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	42%
K = 0,693	R = 20	
	Foc:	0,754427248
Fator de ponderação do padrão:		2,160
	H82N:	R$ 1.500,76/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 269.014,10

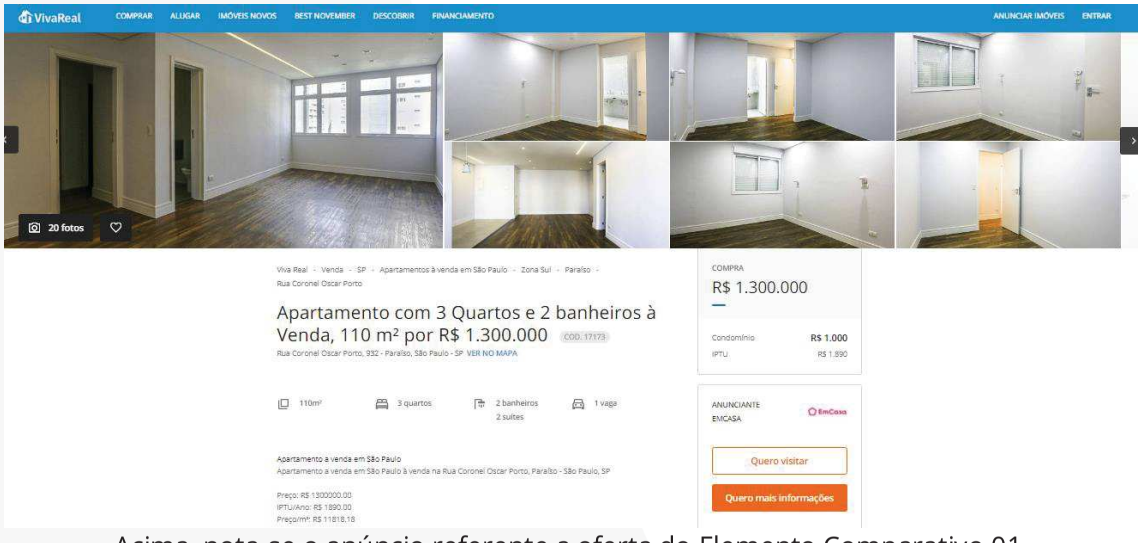
ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 1.300.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 9.372,60/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Coronel Oscar Porto, 932		
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Paraíso
IF :	4181		
Setor	37	**Quadra**	89
Lat	23°34'38.06"S	**Long**	46°38'43.37"O

Ofertante:	CARLOS FRANCO IMOVEIS		
Informante:	S FRANCO IMOVEIS	**Tipo:**	oferta
Telefone:	11) 4750-5519	**Data:**	out/20
Site:	vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS1150000-id-2441932138/		

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²) :	120,00m²
Andar :	9°
Quantidade de Quartos :	3 quartos
Vagas de Garagem :	1 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	0

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	120,00	25
Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	42%
K = 0,693	R = 20	
	Foc:	0,754427248
Fator de ponderação do padrão:		2,160
	H82N:	R$ 1.500,76/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 293.469,93

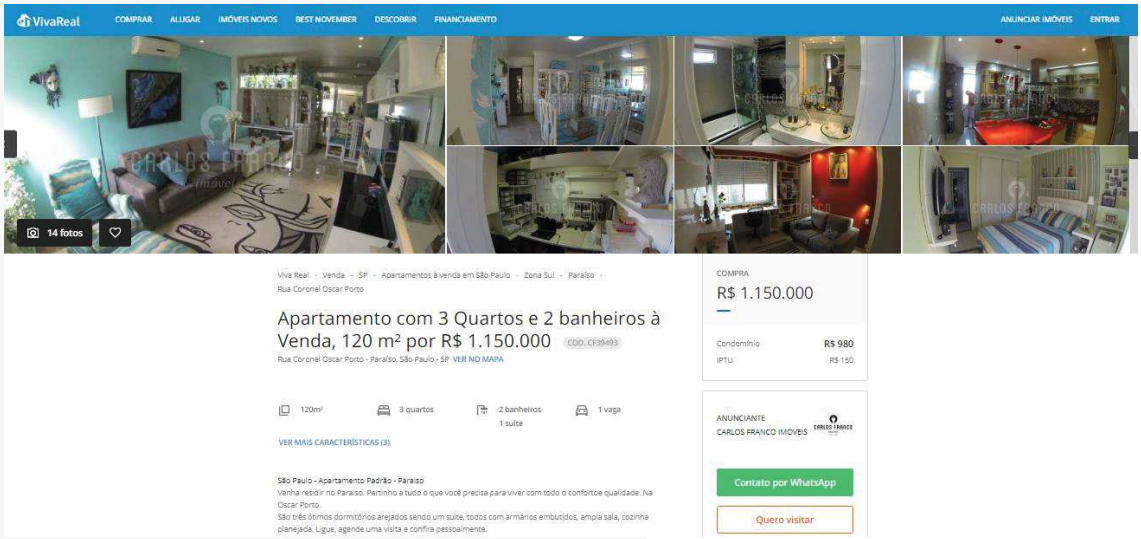
ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 1.150.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 7.137,75/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 03

Endereço:	Rua José Antônio Coelho, 626		
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Paraíso
IF :	2524		
Setor	37	**Quadra**	93
Lat	23°34'50.73"S	**Long**	46°38'48.05"O

Ofertante:	SH Prime Imóveis		
Informante:	J Prime Imóveis	**Tipo:**	oferta
Telefone:	-	**Data:**	out/20
Site:	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-mariana-sao-paulo-sp/1502863		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	109,00m²
Andar :	6º
Quantidade de Quartos :	3 quartos
Vagas de Garagem :	2 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	4

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	109,00	7
Classe de Conservação	C	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	12%
K = 0,915	R = 20	
Foc:	0,932230768	
Fator de ponderação do padrão:	2,172	
H82N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 331.223,39

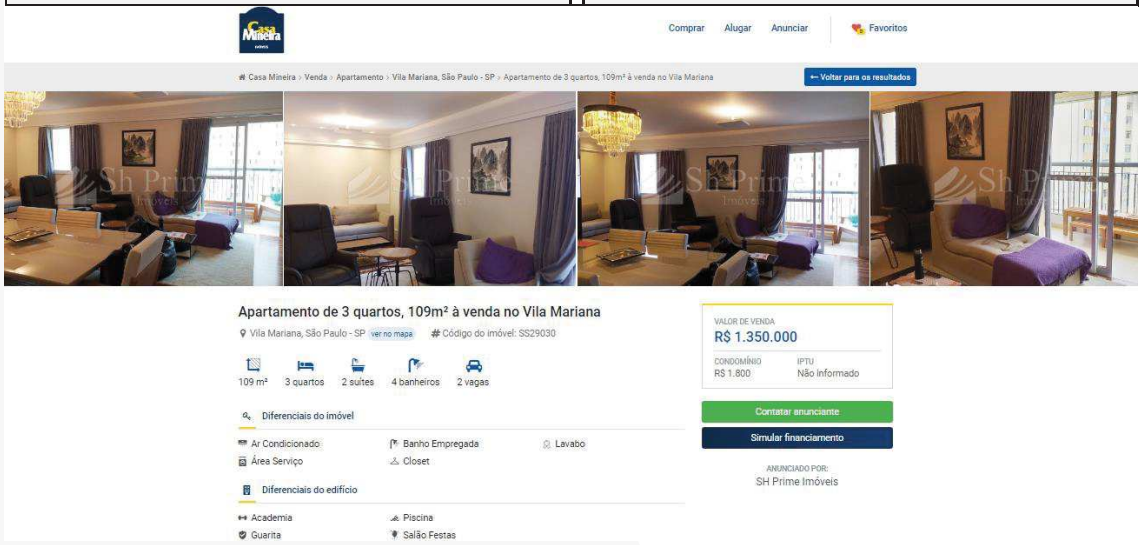
ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 1.350.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 9.346,57/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 04

Endereço:	Rua José Antônio Coelho, 626		
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Paraíso
IF :	2524		
Setor	37	**Quadra**	93
Lat	23°34'50.73"S	**Long**	46°38'48.05"O

Ofertante:	CarbinatoImóveisCarbinatoImóveisContato por		
Informante:	sCarbinatoImóveisCon	**Tipo:**	oferta
Telefone:	1) 99468-6562	**Data:**	out/20
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-paraiso-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS1350000-id-2490921135/		

DADOS DO ELEMENTO

Área Útil (m²) :	110,00m²
Andar :	10°
Quantidade de Quartos :	3 quartos
Vagas de Garagem :	2 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO

Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	4

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

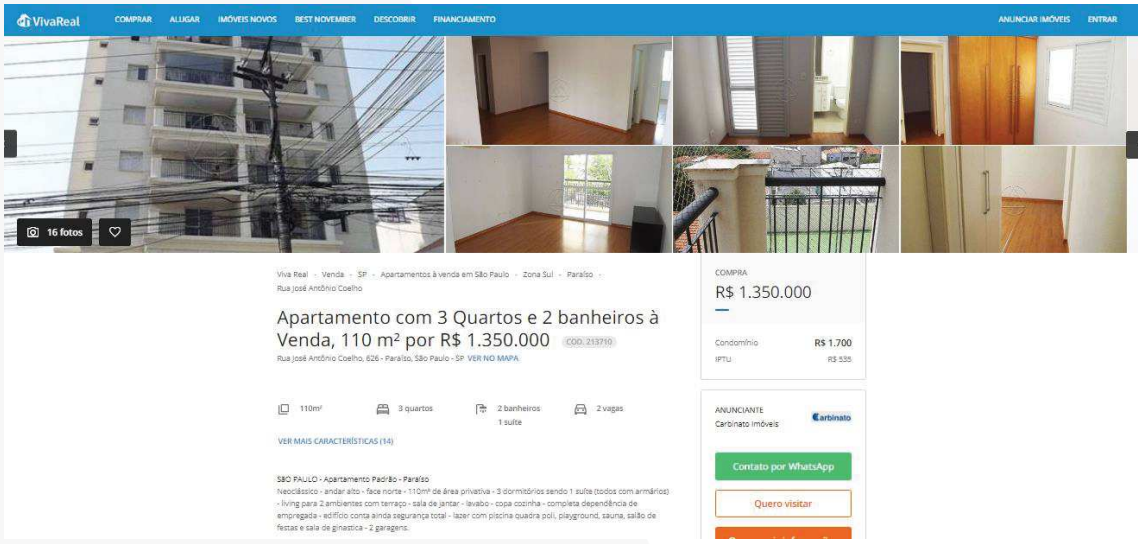
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	110,00	7
Classe de Conservação	C	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	12%
K = 0,915	R = 20	
Foc:	0,932230768	
Fator de ponderação do padrão:	2,172	
H82N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 334.262,14

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 1.350.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 9.233,98/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 05

Endereço:	Rua José Antônio Coelho, 626		
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Paraíso
IF :	2524		
Setor	37	**Quadra**	93
Lat	23°34'50.73"S	**Long**	46°38'48.05"O

Ofertante:	Lopes Prime		
Informante:	Lopes Prime	**Tipo:**	oferta
Telefone:	-	**Data:**	out/20
Site:	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-mariana-sao-paulo-sp/2585495		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	108,58m²
Andar :	2°
Quantidade de Quartos :	3 quartos
Vagas de Garagem :	2 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	4

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

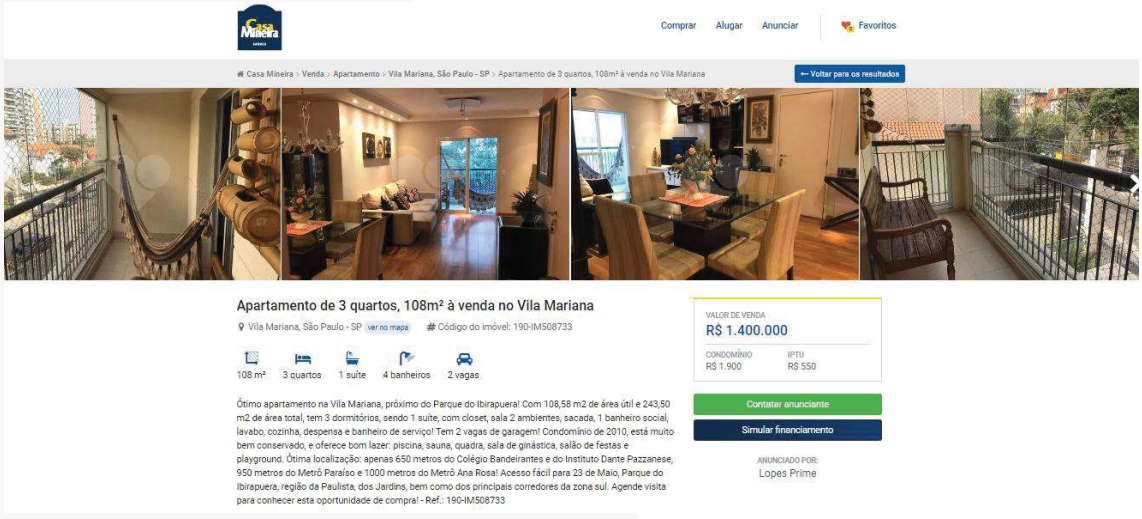
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	108,58	7
Classe de Conservação	C	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	12%
K = 0,915	R = 20	
Foc:	0,932230768	
Fator de ponderação do padrão:	2,172	
H82N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 329.947,12

ELEMENTO

VALOR TOTAL
R$ 1.400.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 9.854,97/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

ELEMENTO 06

Endereço:	Rua José Antônio Coelho, 626		
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Paraíso
IF :	2524		
Setor	37	**Quadra**	93
Lat	23°34'50.73"S	**Long**	46°38'48.05"O

Ofertante:	Plus Imóveis		
Informante:	Plus Imóveis	**Tipo:**	oferta
Telefone:	-	**Data:**	out/20
Site:	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-mariana-sao-paulo-sp/861037		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	108,00m²
Andar :	6º
Quantidade de Quartos :	3 quartos
Vagas de Garagem :	2 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	4

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	108,00	7
Classe de Conservação	C	
Termo	mínimo	1
Ir = 60	%vida:	12%
K = 0,915	R = 20	
Foc:	0,932230768	
Fator de ponderação do padrão:	2,172	
H82N:	R$ 1.500,76/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 328.184,64

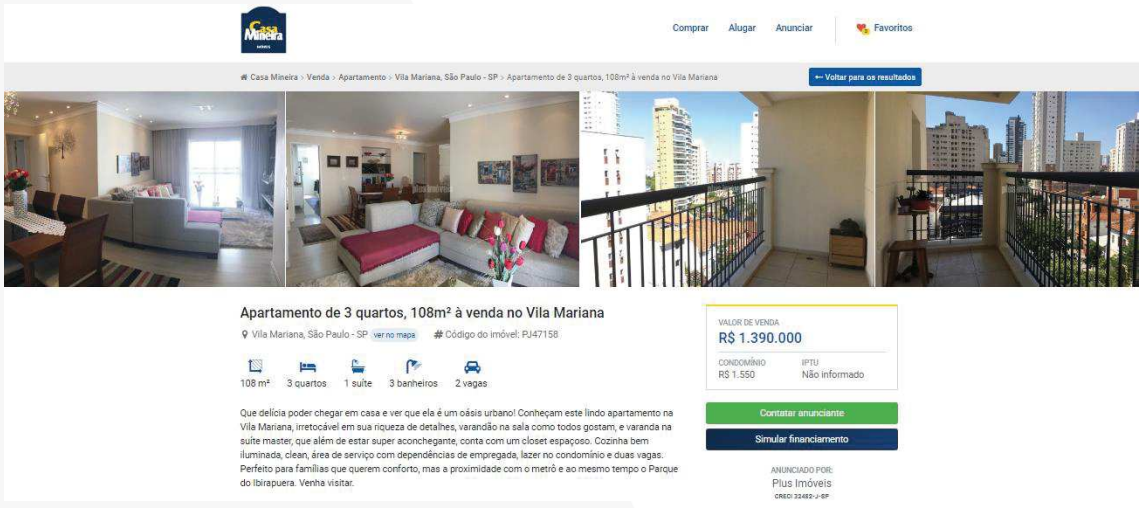
ELEMENTO

VALOR TOTAL

R$ 1.390.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 9.831,62/m²



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta**: foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R$ 2.430,19/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.430,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 3.028,35/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.028,35/m²
ELEMENTO 05	R$ 3.028,35/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.028,35/m²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R$ 8.206,17/m²
ELEMENTO 02	R$ 6.194,81/m²
ELEMENTO 03	R$ 8.118,44/m²
ELEMENTO 04	R$ 8.017,10/m²
ELEMENTO 05	R$ 8.575,99/m²
ELEMENTO 06	R$ 8.554,98/m²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores"*.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 2.430,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.430,19/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.430,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.430,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 3.028,35/m²	1,00	-3,35	0,00	R$ 3.025,00/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.028,35/m²	1,00	-3,35	0,00	R$ 3.025,00/m²
ELEMENTO 05	R$ 3.028,35/m²	1,00	-3,35	0,00	R$ 3.025,00/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.028,35/m²	1,00	-3,35	0,00	R$ 3.025,00/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 2.430,19/m²	0,97	-67,56	-0,03	R$ 2.362,63/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.430,19/m²	0,97	-67,56	-0,03	R$ 2.362,63/m²
ELEMENTO 03	R$ 3.028,35/m²	0,93	-207,82	-0,07	R$ 2.820,53/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.028,35/m²	0,93	-207,82	-0,07	R$ 2.820,53/m²
ELEMENTO 05	R$ 3.028,35/m²	0,93	-207,82	-0,07	R$ 2.820,53/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.028,35/m²	0,93	-207,82	-0,07	R$ 2.820,53/m²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 2.430,19/m²	0,96	-87,02	-0,04	R$ 2.343,17/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.430,19/m²	0,96	-87,02	-0,04	R$ 2.343,17/m²
ELEMENTO 03	R$ 3.028,35/m²	0,96	-108,44	-0,04	R$ 2.919,91/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.028,35/m²	0,93	-197,09	-0,07	R$ 2.831,27/m²
ELEMENTO 05	R$ 3.028,35/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.028,35/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.028,35/m²	0,96	-108,44	-0,04	R$ 2.919,91/m²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 2.430,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.430,19/m²
ELEMENTO 02	R$ 2.430,19/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.430,19/m²
ELEMENTO 03	R$ 3.028,35/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.028,35/m²
ELEMENTO 04	R$ 3.028,35/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.028,35/m²
ELEMENTO 05	R$ 3.028,35/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.028,35/m²
ELEMENTO 06	R$ 3.028,35/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.028,35/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 8.206,17/m²	0,90	-807,41	-0,10	R$ 7.398,77/m²
ELEMENTO 02	R$ 6.194,81/m²	0,90	-609,51	-0,10	R$ 5.585,30/m²
ELEMENTO 03	R$ 8.118,44/m²	1,00	-21,34	0,00	R$ 8.097,10/m²
ELEMENTO 04	R$ 8.017,10/m²	1,00	-21,07	0,00	R$ 7.996,03/m²
ELEMENTO 05	R$ 8.575,99/m²	1,00	-22,54	0,00	R$ 8.553,45/m²
ELEMENTO 06	R$ 8.554,98/m²	1,00	-22,49	0,00	R$ 8.532,49/m²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 8.206,17/m²	0,94	-506,36	-0,06	R$ 7.699,81/m²
ELEMENTO 02	R$ 6.194,81/m²	0,94	-382,25	-0,06	R$ 5.812,56/m²
ELEMENTO 03	R$ 8.118,44/m²	0,91	-751,25	-0,09	R$ 7.367,19/m²
ELEMENTO 04	R$ 8.017,10/m²	0,91	-741,87	-0,09	R$ 7.275,23/m²
ELEMENTO 05	R$ 8.575,99/m²	0,91	-793,59	-0,09	R$ 7.782,40/m²
ELEMENTO 06	R$ 8.554,98/m²	0,91	-791,65	-0,09	R$ 7.763,34/m²

✓ **Atualização**: Todos os elementos são válidos para o mês de **Novembro de 2020.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R$ 9.168,02/m²
2	R$ 7.478,67/m²
3	R$ 10.054,58/m²
4	R$ 9.874,24/m²
5	R$ 10.577,04/m²
6	R$ 10.449,58/m²
média	R$ 9.600,36/m²
desvio	R$ 1.152,81/m²
CV	**12%**
Linferior	**R$ 6720,25/m²**
Lsuperior	**R$ 12480,46/m²**

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R$ 9.600,36/m² (Nove Mil, Seiscentos Reais e Trinta e Seis Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R$ 9600,36/m²	
Desvio-Padrão		R$ 1152,81/m²	
Erro-Padrão		694,60	
IC(significância=20%)	R$ 8905,75/m²	< VUmed <	R$ 10294,96/m²
Amplitude do IC	14%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	10.636,36	9.235,58	0,87
2	8.625,00	7.546,22	0,87
3	11.146,79	10.230,26	0,92
4	11.045,45	10.138,57	0,92
5	11.666,67	10.787,68	0,92
6	11.583,33	10.625,26	0,92

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

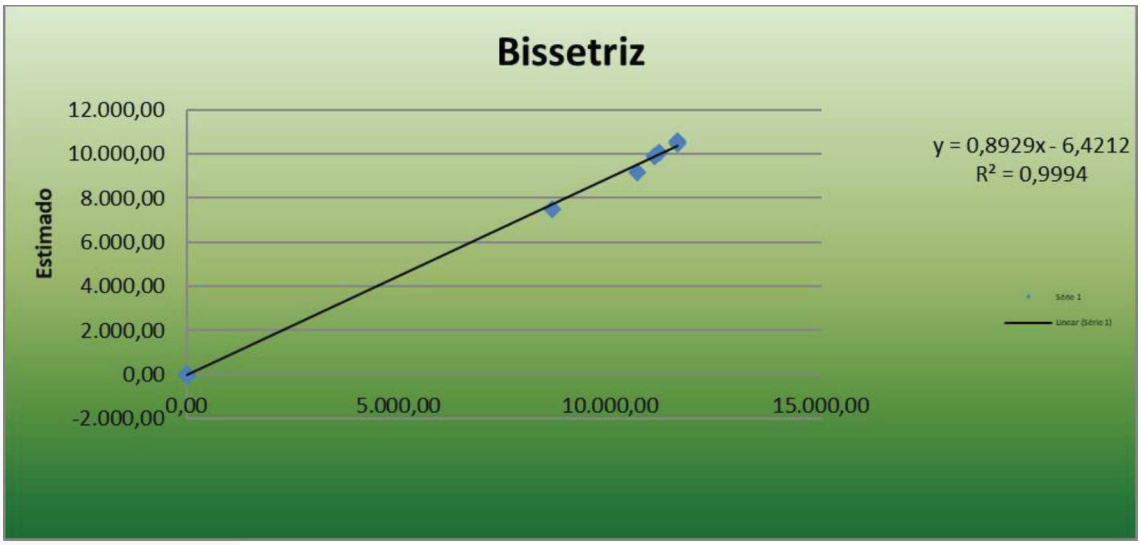


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO EDIFÍCIO MARQUÊS DE VILA REAL NO BAIRRO PARAÍSO – SÃO PAULO/SP, É DE:

Q = R$ 9.600,36/m²

(Nove Mil, Seiscentos Reais e Trinta e Seis Centavos por Metro Quadrado)

Novembro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	100,85 m²
VU Homogeneizado	R$ 9.600,36 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	3°
Quartos	3
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 968.195,86**

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

VI = R$ 968.195,86

(Novecentos e Sessenta e Oito Mil, Cento e Noventa e Cinco Reais e Oitenta e Seis Centavos)

Novembro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

VI.1 Depreciação - Posse

Em análise a matrícula № 769, do 1° CRI da Capital, fls. 92/95, pode-se observar que o executado detém apenas a posse do imóvel, uma vez que não este não figura como titular de domínio registrado na matrícula.

Assim, tendo em vista que o imóvel apresenta **pendência de regularização e que o executado detém apenas a posse do imóvel será aplicada uma depreciação de 30% sobre o valor do imóvel, ou seja, um fator de 0,7, seguindo as recomendações da Monografia apresentada ao Programa de Pós-Graduação de Avaliações e Perícias de Engenharia da Fundação Armando Álvares Penteado e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia intitulada: Estudo "Leilões de imóveis - O fator ocupado e desocupado na formação de preços", elaborado pelos engenheiros Fábio Betinasse Parro, Noêmia Ciola Esteves e Roberto Sidney Holland.**

Portanto, o valor dos direitos que o executado tem sobre o imóvel é de:

V= R$ 968.195,86 X 0,7

V_I = R$ 677.737,10

(Seiscentos e Setenta e Sete Mil, Setecentos e Trinta e Sete Reais e Dez Centavos)

Novembro/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

VI.2 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da 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 analisadas	Apresentação de informações relativas à 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*
*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.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 56 (cinquenta e seis) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 30 de Novembro de 2020.

MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento № 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARIN FONTES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/11/2020 às 10:33 , sob o número WJMJ20418894680
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1081489-72.2019.8.26.0100 e código A21907A.