

**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO DA  
COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP**

**Processo : 1002756-04.2014.8.26.0477 (01)**  
**Cartório : 3º Ofício Cível**  
**Ação : Cumprimento de Sentença**  
**Exequente : Condomínio Edifício São Sebastião**  
**Executada : Enedina Caris Rocha**  
**Tit. Domin. : Jr Construção e Incorporação de Imóveis Ltda**  
**Terceira : Edna Santos de Almeida Mariani**  
**interessada**

**LUCAS ANASTASI FIORANI, Engenheiro Civil**, inscrito no **CREA** sob o nº **5.062.124.356/D**, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

**LAUDO**



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

# RESUMO DA AVALIAÇÃO



**Valor Total: R\$ 668.000,00 (seiscentos e sessenta e oito mil reais)**

**Válido para março de 2021**

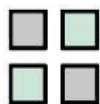
**Unidade:** Apartamento nº 202

**Endereço:** Avenida Presidente Castelo Branco, 5.984, Condomínio Edifício São Sebastião, Vila Tupi – Praia Grande - SP

**Área útil:** 209,54 m<sup>2</sup>

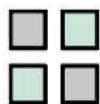
**Vagas de garagem:** 02 (duas)

**Matrícula:** nº 67.091, do 1º O. R. I. de Praia Grande/SP



## Sumário

1.	<b>INFORMAÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>4</b>
2.	<b>FINALIDADE DA PERÍCIA .....</b>	<b>5</b>
3.	<b>VISTORIA.....</b>	<b>5</b>
3.1	<b>FOTOGRAFIA AÉREA.....</b>	<b>6</b>
3.2	<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....</b>	<b>7</b>
3.3	<b>CADASTRAMENTO FISCAL.....</b>	<b>7</b>
3.4	<b>FOTOGRAFIAS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO.....</b>	<b>8</b>
3.5	<b>CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....</b>	<b>9</b>
3.6	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....</b>	<b>9</b>
3.9.1	<b>EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>9</b>
3.9.2	<b>UNIDADE AUTÔNOMA AVALIANDA.....</b>	<b>10</b>
4.	<b>O CONSTATADO NO LOCAL .....</b>	<b>11</b>
5.	<b>CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO .....</b>	<b>29</b>
5.1.	<b>CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS INICIAIS.....</b>	<b>29</b>
5.2.	<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR DO APARTAMENTO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES.....</b>	<b>30</b>
6.	<b>CÁLCULOS AVALIATÓRIOS.....</b>	<b>49</b>
6.1.	<b>CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>49</b>
6.2.	<b>PESQUISA DE MERCADO .....</b>	<b>50</b>
6.3.	<b>CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL .....</b>	<b>55</b>
6.3.1.	<b>CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (SEM APLICAÇÃO DE FATORES).....</b>	<b>55</b>
6.3.2.	<b>CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FL).....</b>	<b>56</b>
6.3.3.	<b>CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO (FPC).....</b>	<b>57</b>
6.3.4.	<b>CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Fob).....</b>	<b>58</b>
6.3.5.	<b>CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL AVALIANDO (COM APLICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES).....</b>	<b>59</b>
6.4.	<b>VALIDAÇÃO DO CONJUNTO DE FATORES.....</b>	<b>60</b>
6.5.	<b>SANEAMENTO DA AMOSTRA.....</b>	<b>63</b>
6.6.	<b>MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA – MATRIZ DE UNITÁRIOS E GRÁFICO DE DISPERSÃO .....</b>	<b>65</b>
6.7.	<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – TRATAMENTO POR FATORES.....</b>	<b>66</b>
6.8.	<b>GRAU DE PRECISÃO.....</b>	<b>68</b>
6.9.	<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO .....</b>	<b>69</b>
7.	<b>CONCLUSÕES.....</b>	<b>70</b>
8.	<b>ENCERRAMENTO.....</b>	<b>71</b>

**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

## 1. NFORMAÇÕES INICIAIS

O laudo refere-se a uma **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, movida por **COND. EDIF. SÃO SEBASTIÃO**, em face de **ENEDINA CARIS ROCHA, JR CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO DE IMOVEIS LTDA** e **EDNA SANTOS DE ALMEIDA MARIANI**, a qual está em curso na **3ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE PRAIA GRANDE – SP**. Autos: **1002756-04.2014.8.26.0477 (01)**.

Este signatário foi nomeado para proceder à **avaliação do imóvel** objeto da **matrícula nº 67.091**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP, qual seja, **apartamento nº 202**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do **Edifício São Sebastião**, situado na **Avenida Presidente Castelo Branco, nº 5.984**, Vila Tupi, com área útil de **209,54 m²** e **02 (duas) vagas de garagem**.





## 2. FINALIDADE DA PERÍCIA

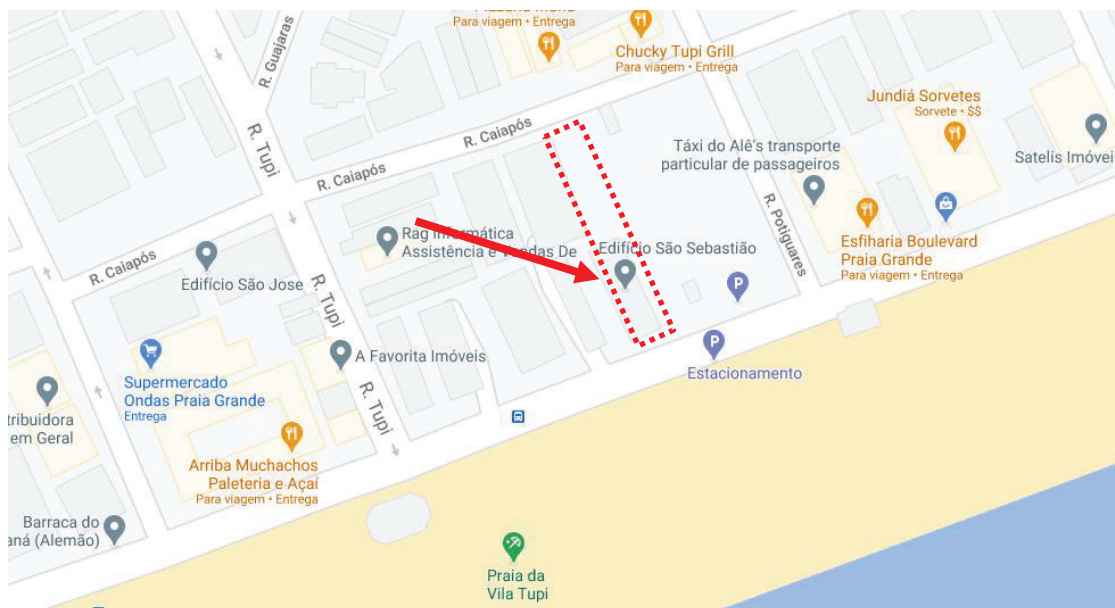
A perícia tem por finalidade avaliar o valor atual de mercado do imóvel objeto da **matrícula nº 67.091**, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Praia Grande - SP, qual seja, **apartamento nº 202**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do **Edifício São Sebastião**, situado na **Avenida Presidente Castelo Branco, nº 5.984**, Vila Tupi, com área útil de **209,54 m²** e **02 (duas) vagas de garagem**.

O valor de mercado será apurado para a data-base da pesquisa imobiliária, a qual foi realizada na região, e da avaliação do imóvel sub judice, qual seja: **março de 2021**.

## 3. VISTORIA

A reprodução parcial do guia da cidade (extraída de <http://maps.google.com.br>), abaixo apresentada, melhor ilustra a localização do imóvel e de seu entorno.

**Figura 1** - Ilustração da localização do imóvel avaliando e seu entorno









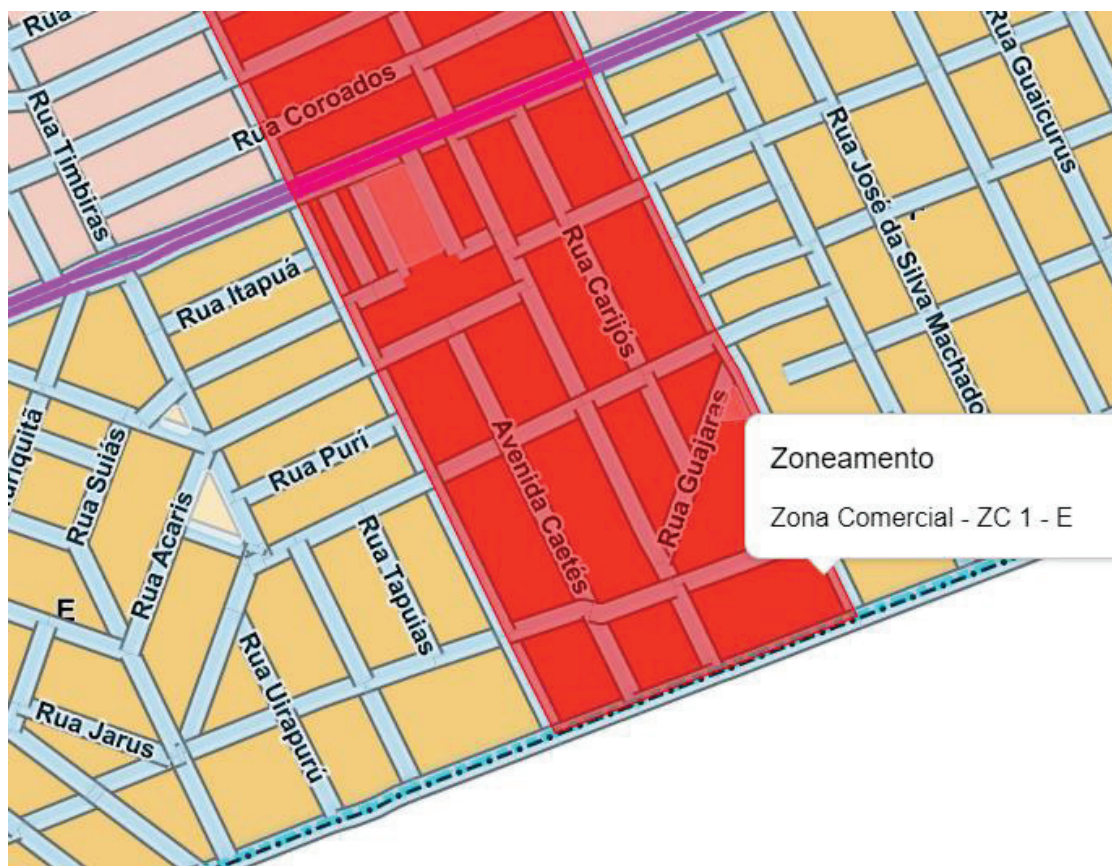
### 3.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos urbanos convencionais, tais como pavimentação, guias e sarjetas, rede de distribuição de água potável, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, telefone, energia elétrica, iluminação pública etc.

### 3.3 CADASTRAMENTO FISCAL

De acordo com o sistema de informações georreferenciadas sobre a cidade (GeoPG – Mapas da Cidade) da Prefeitura Municipal de Praia Grande – SP, de acordo com as Leis LC 615/11, 647/13 e 870/20) o imóvel está localizado Zoneamento ZC 1 -E.

**Figura 3** – Zoneamento com destaque para o lote ocupado pelo Condomínio.

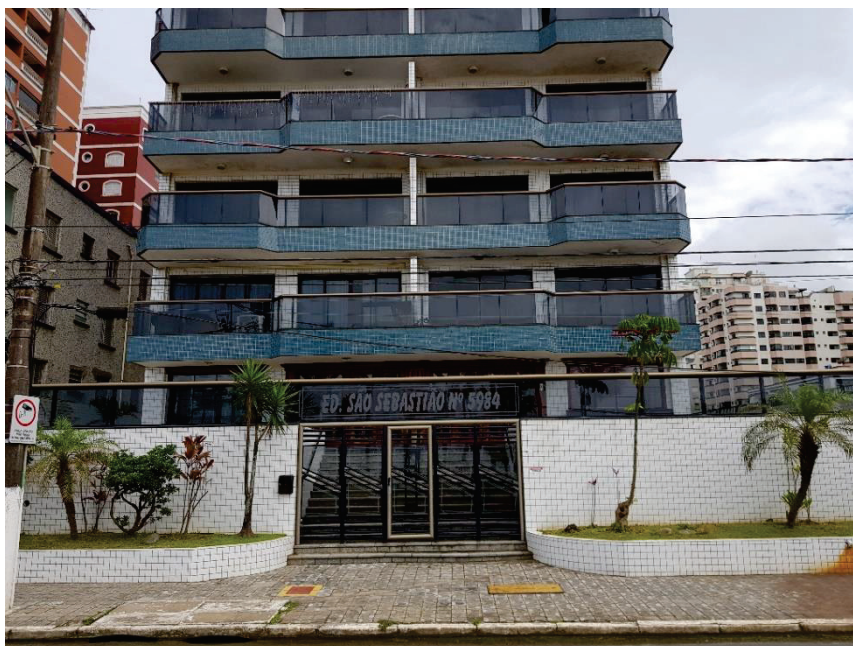




### 3.4 FOTOGRAFIAS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

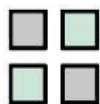
As fotos a seguir ilustram a situação do condomínio e de seu entorno.

**Foto 1** - Vista geral do acesso ao Edifício São Sebastião.



**Foto 2** - Vista geral da fachada do Edifício São Sebastião com face para a Avenida Presidente Castelo Branco, 5.984.





### **3.5 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

O imóvel avaliando está posicionado na Vila Tupi – Praia Grande, a qual tem características de uso misto, é composta por edificações de renda média e alta e tem atividades econômicas e infraestrutura consolidadas.

### **3.6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **3.9.1 EMPREENDIMENTO**

O empreendimento, denominado *Condomínio Edifício São Sebastião*, é composto por 01 (uma) torre de uso residencial, e possui elevadores, casa de máquinas, recreação, garagem coletiva, rampas de acesso, salões de estar, jogos, festas, sala de ginástica, WCs, vestiário, churrasqueira, quadra poliesportiva, piscina, decks, entre outros.

Conforme verificado durante a vistoria, trata-se de uma edificação de padrão superior.





### 3.9.2 UNIDADE AUTÔNOMA AVALIANDA

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº 202 do Edifício São Sebastião. De acordo com a matrícula nº 67.091, do 1º O.R.I. de Praia Grande - SP, acostada às fls. 72/73 dos autos, observa-se que a unidade possui uma área útil de 209,54 m<sup>2</sup>, área comum de 90,802 m<sup>2</sup>, perfazendo área total de 300,342 m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalente a 3,3333%.

O imóvel está situado no 02º pavimento e possui 02 (duas) vagas de garagem (conforme Convenção de Condomínio enviada ao CRI de fls. 11/31 dos autos principais, no trecho reproduzido a seguir).

**Figura 4** – Reprodução parcial (Autos principais, fls. 15).

solidez e o nome do edifício, e nem dê as unidades autônomas destinação diversa da finalidade do prédio. O estacionamento coletivo do edifício destina-se exclusivamente aos condôminos, cabendo a cada apartamento o direito ao uso de 03 vagas, com exceção do apartamento n. 1402 (cobertura), que terá direito ao uso de 06 vagas na referida garagem e dos apartamentos ns. 202 e 902, estes com direito apenas a 02 vagas, todas em local indeterminado e pela ordem de chegada. (Livre apartamento)

Nos termos do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Índice Unidades Padronizadas - 2019”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, o imóvel está classificado como “**Apartamento de Padrão Superior (-), com Elevador**”, com idade aproximada de **36 (trinta e seis) anos** e **estado de conservação “c: regular”**:

- **Classe** ..... 1 – Residencial
- **Grupo/Tipo** ..... 1.1 – Apartamento
- **Padrão Construtivo** ..... 1.1.4 – Padrão Superior (-), com Elevador





#### 4. O CONSTATADO NO LOCAL

Preliminarmente, o signatário deve deixar consignado que, nos termos do Art. 474, do Novo Código de Processo Civil, os representantes das partes foram convidados para comparecer à vistoria. Entretanto, não houve participação de qualquer representante ou assistente técnico das partes.

Em vistoria, verificou-se que o imóvel avaliando é composto por sala para 3 ou 4 ambientes, varanda, lavabo, 4 dormitórios, sendo 3 suítes, cozinha e área de serviços tendo instalações elétricas e hidráulicas completas, mas que demandam manutenção.



**Foto 3** - Vista geral da fachada do Edifício São Sebastião.





**Foto 4** - Vista geral da guarita a partir da Av. Presidente Castelo Branco.



**Foto 5** - Vista geral da quadra de futsal do empreendimento.



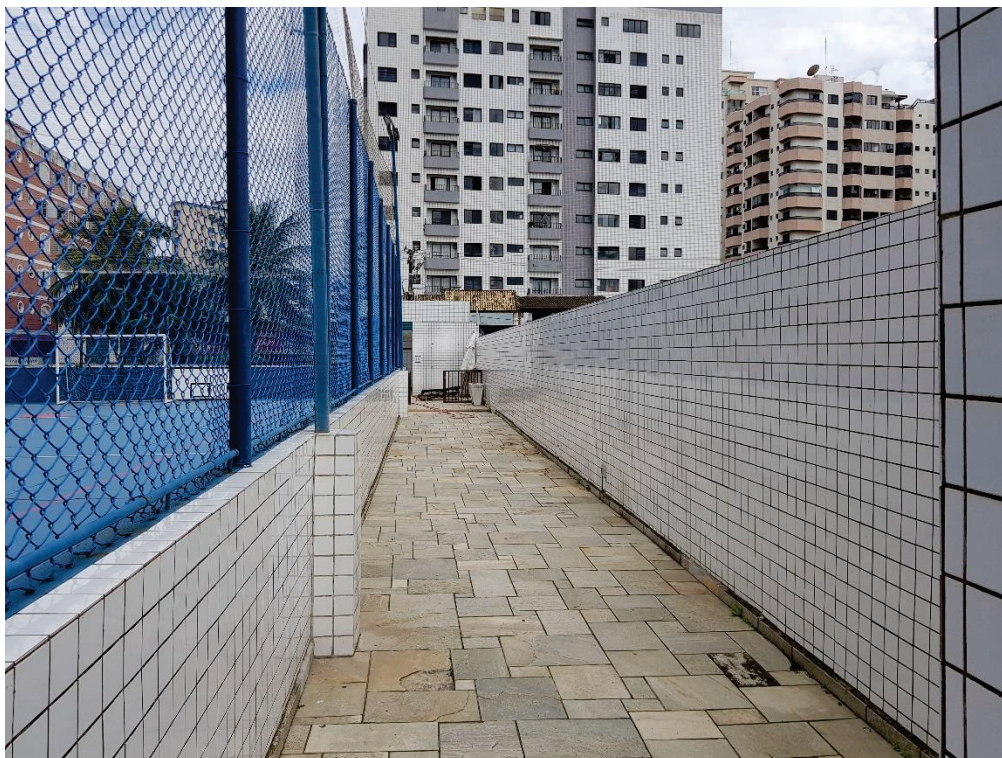
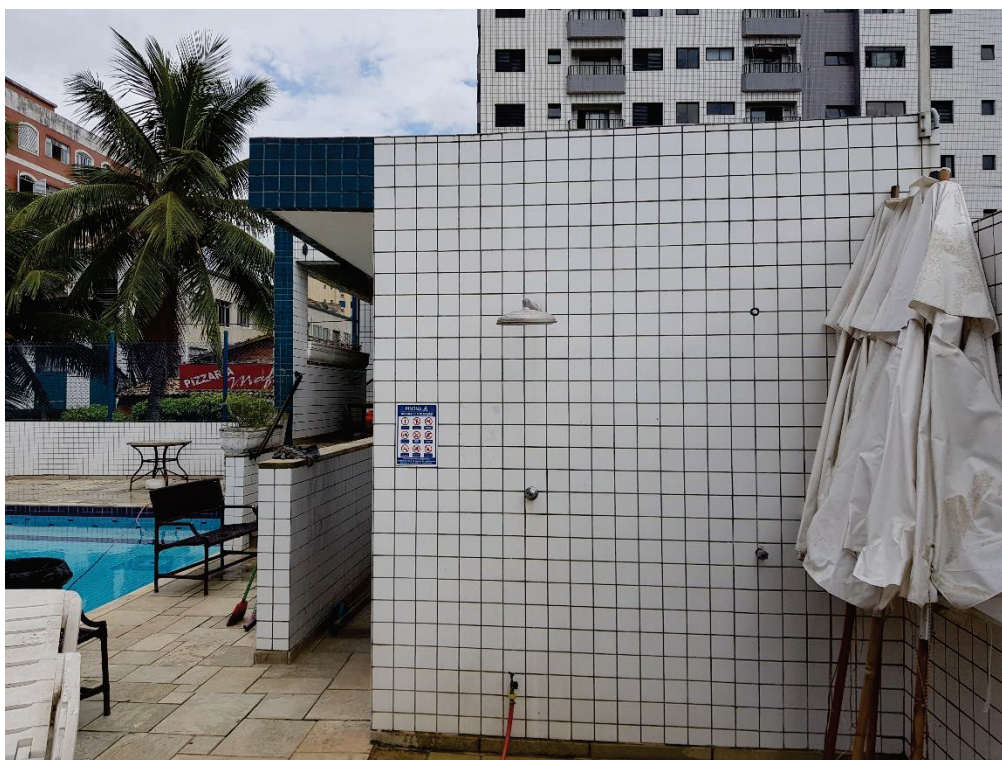


Foto 6 – Acesso à piscina e churrasqueira.



Foto 7 - Vista geral da piscina e deck.





**Foto 8** – Vista geral da ducha e do acesso aos banheiros e churrasqueira.



**Foto 9** – Acesso aos banheiros e churrasqueira.





Foto 10 - Vista geral da churrasqueira.



Foto 11 – Vista geral do salão de jogos.



Foto 12 - Vista geral do salão de jogos.



Foto 13 - Vista geral do hall.



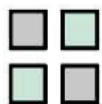


Foto 14 - Vista geral da academia.



Foto 15 – Placa de identificação da unidade vistoriada.



Foto 16 – Unidade nº 202: Vista geral do hall.



Foto 17 - Unidade nº 202: Vista geral da área de serviços.



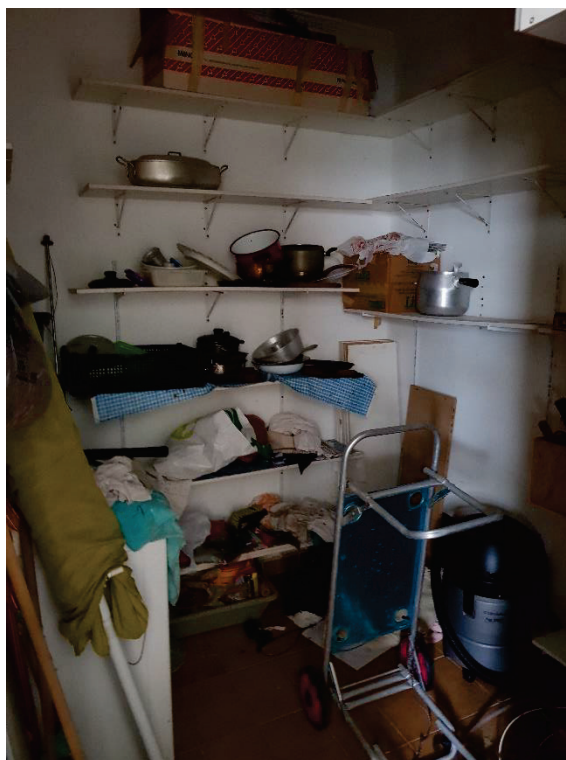


Foto 18 - Unidade nº 202: Vista geral da despensa.



Foto 19 - Unidade nº 202: Vista geral do lavabo.



Foto 20 - Unidade nº 202: Vista geral da área de serviços e acesso à cozinha.



Foto 21 - Unidade nº 202: Vista geral da cozinha.



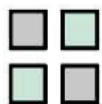


Foto 22 - Unidade nº 202: Vista geral da sala.



Foto 23 - Unidade nº 202: Vista geral da sala.



Foto 24 - Unidade nº 202: Vista geral do lavabo.



Foto 25 - Unidade nº 202: Vista geral da sacada da sala.





Foto 26 - Unidade nº 202: Corredor de acesso aos dormitórios.



Foto 27 – Unidade nº 202: Vista geral de dormitório.



Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D



**Foto 28** - Unidade nº 202: Vista geral do banheiro do dormitório (suíte).



**Foto 29** - Unidade nº 202: Vista geral de dormitório.





Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D



Foto 30 - Unidade nº 202: Vista geral de dormitório.



Foto 31 - Unidade nº 202: Vista geral de banho do dormitório (suíte).



Foto 32 - Unidade nº 202: Vista geral de dormitório.



Foto 33 - Unidade nº 202: Vista geral do banho do dormitório (suíte).





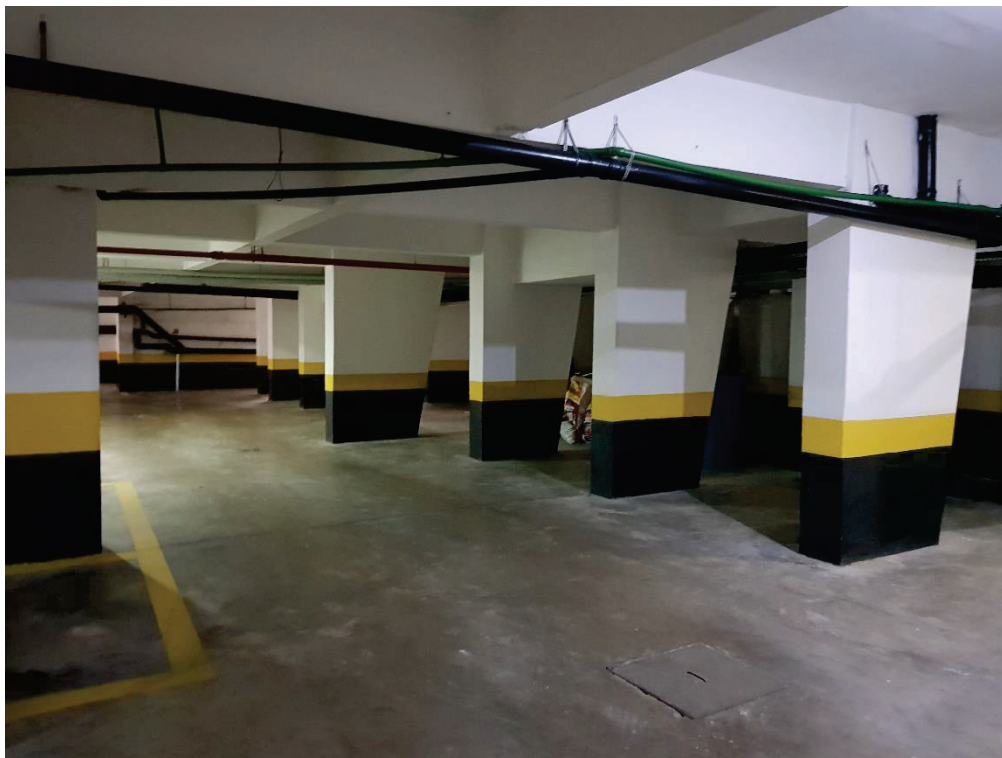
Lucas Anastasi Fiorani

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D



**Foto 34** - Unidade nº 202: Vista geral de banho (acesso a partir do corredor).



**Foto 35** – Vista geral da garagem do empreendimento.

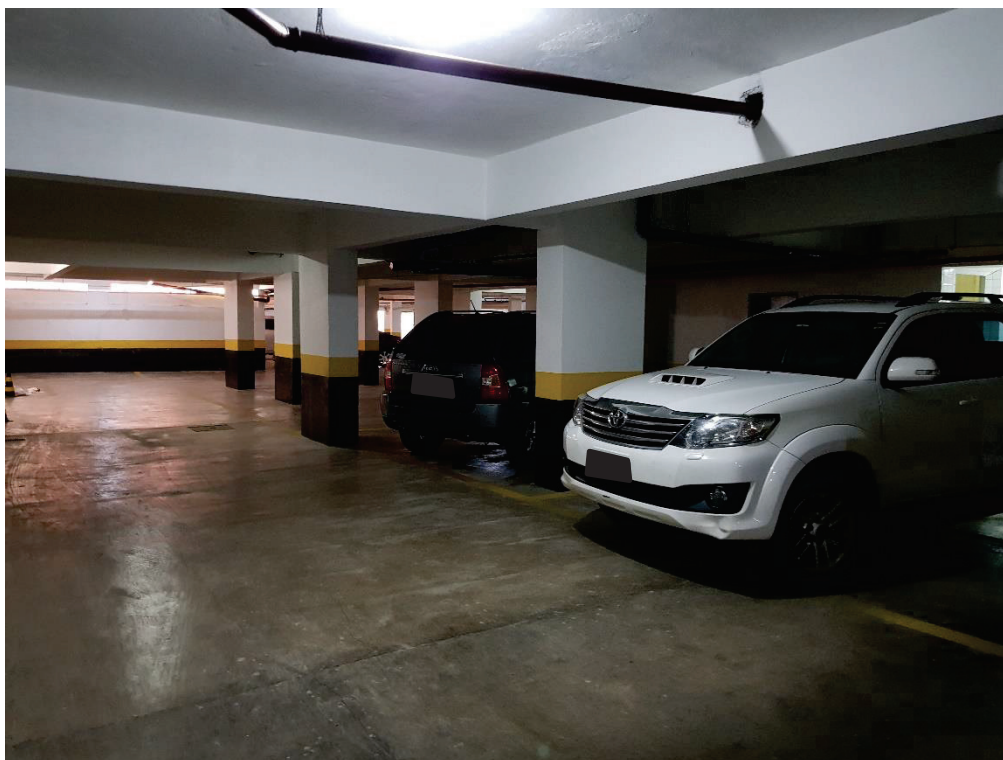


Foto 36 - Vista geral da garagem do empreendimento.



Foto 37 - Vista geral da garagem do empreendimento.





## 5. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

### 5.1. CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS INICIAIS

A avaliação atende às principais normas e critérios concernentes, quais sejam:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A determinação do valor de um imóvel está pautada nos princípios ditados pela ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da metodologia aplicável que, por sua vez, depende basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

No desenvolvimento do laudo, o método empregado para avaliação do imóvel é o chamado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, haja vista a existência de dados semelhantes ao avaliando.

Este método analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.



## **5.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO APARTAMENTO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES**

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel advém da comparação direta com os preços vigentes (provenientes de transações ou ofertas) no mercado imobiliário para unidades similares à que se pretende avaliar, seguida de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Desta forma, a condição necessária para sua aplicação é, portanto, a existência de eventos de mercado relativos a apartamentos comparáveis ao avaliando, em número suficiente a uma análise estatística, através de tratamento por fatores ou inferência estatística.

Trata-se de procedimento preferencial, que exige o conhecimento de dados de mercado referentes a vendas nas transações de imóveis semelhantes.

De forma concisa, este método estabelece o valor unitário mediante a pesquisa de mercado e comparação de vendas ou transações conhecidas de imóveis que possuam características comparáveis às do avaliando, a fim de que não se produzam resultados distorcidos da realidade.

No presente laudo, em razão da disponibilidade de pesquisa e informações de mercado colhidas na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, obtenção de subsídios suficientes para aplicação segura deste método e preferência normativa pela utilização de metodologia direta, o valor dos apartamentos será determinado através do desenvolvimento do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com homogeneização através da aplicação de tratamento por fatores.





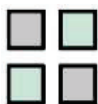
Assim, no tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante ele, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.

Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços, representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

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

- Localização;
- Tipo do imóvel;
- Dimensões do imóvel e Vagas de garagem.
- Padrão Construtivo;
- Idade;
- Condições de Conservação e Depreciação;
- Data da Oferta.

**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

Assim, obedecidas às condições acima citadas, o valor do imóvel procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para se obter o valor de mercado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o subscritor obteve pesquisa de valores de venda e/ou transação de apartamentos na mesma região geoeconômica do avaliando.

A homogeneização dos valores dos elementos comparativos, através do ajuste deles para as condições do imóvel sub judice, será realizada pela aplicação dos fatores descritos a seguir:

**I. Fator de Fonte ou Oferta ou Elasticidade de Preços ( $F_f$ ) (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)**

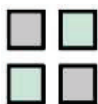
A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, em razão da especulação de mercado nos elementos comparativos.

Desta feita, quando os valores obtidos provierem de ofertas ou opiniões, aplicar-se-á o fator consagrado de **0,90** (desconto de 10% sobre o preço original pedido), conforme preconiza o **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

Em contrapartida, os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo (neste caso,  $F_f = 1,00$ ).

Portanto:





**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

- $F_f = 1,00$  quando os dados provierem de transação concreta (ex.: obtidos de contrato de compra e venda);

ou

- $F_f = 0,90$  quando os dados provierem de ofertas ou opiniões (ex.: obtidas de pesquisas imobiliárias, corretores, etc.);

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

## II. Fator Localização ou Transposição ( $F_L$ ) (item 10.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Consiste no fator que transpõe, para o local de análise, o valor da amostra em função da diferença das regiões entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Para tanto, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais (índices fiscais), obtidos do IPTU, editados pela Prefeitura Municipal de Praia Grande, quando constatada a coerência dos mesmos e quando estes refletem a realidade do mercado imobiliário da região pesquisada.

Tanto quanto possível, evitou-se a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

Desta forma:

$$F_L = \frac{I_{La}}{I_{Le}}, \text{ onde:}$$



- $I_{La}$  = Índice Fiscal do local do imóvel avaliando
- $I_{Le}$  = Índice Fiscal do local do elemento comparativo

No caso de terrenos com edificações, os fatores referentes à localização devem incidir exclusivamente na parcela do valor do comparativo correspondente ao terreno.

Para o caso em estudo em estudo, todas as amostras foram obtidas dentro do próprio condomínio, o que permitiu aplicar o **Fator de Localização = 1,00 para todos os elementos**.

Esta metodologia está de acordo com o **item 10.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

### III. Fatores aplicáveis ao valor das Benfeitorias (item 10.4 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Esses fatores são utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.





### III.1. Fator de Padrão Construtivo (FPC)

Consiste no fator que relaciona o padrão construtivo das amostras em relação ao padrão construtivo do imóvel avaliando.

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP*”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

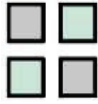
Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

Desta forma, o valor do  $F_{PC}$  é calculado da seguinte maneira:

$$F_{PC} = \frac{I_{PCa}}{I_{PCE}}, \text{ onde:}$$

- $I_{PCa}$  = Índice de referência do padrão construtivo do imóvel avaliando
- $I_{PCE}$  = Índice de referência do padrão construtivo do elemento comparativo

Os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos estão apresentados na tabela seguinte, extraída do estudo em questão.



Quadro A6 – Índice Mínimo, Médio e Máximo

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089		
	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983		
	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
	Com elevador	5,768	6,371	7,072		
	2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722		
	2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-		





### III.2. Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação (Fob)

A homogeneização das benfeitorias dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando faz-se com base no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo IBAPE-SP, sendo que os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas à profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuiram para sua formatação e a finalização.

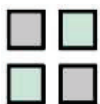
A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento, indicados através do Critério de ROSS-HEIDECKE, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

Para tanto, utiliza-se o *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – F<sub>OC</sub>*.

Desta forma, o valor do **F<sub>ob</sub>** é calculado da seguinte maneira:

$$F_{ob} = \frac{F_{OCa}}{F_{OCe}}, \text{ onde:}$$

- $F_{OCa}$  = *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação* do imóvel avaliando
- $F_{OCe}$  = *Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação* do elemento comparativo



O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação –  $F_{OC}$  é fixado em função da classe do imóvel, tipo do imóvel, padrão, vida referencial, valor residual e do estado de conservação do imóvel, definido pela seguinte expressão:

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

- R é coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido da **TABELA 1**.
- K é o Coeficiente de ROSS/HEIDECKE, obtido da **TABELA 2**.

$$\text{➤ ROSS: } D = 1 - \frac{(1-R)}{2} \cdot \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{➤ HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Sendo:

- A = Parcela de depreciação pela idade real já decorrida – ROSS
- C = Coeficiente de HEIDECKE
- R = Valor Residual
- D = Depreciação Total
- x = Idade real
- n = Vida útil



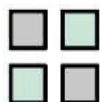


Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

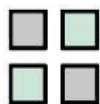
Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			



O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



O Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- Na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ) e a vida referencial ( $I_R$ ) relativa ao padrão dessa construção.
- Na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando ainda os custos para uma eventual recuperação.



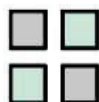


Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>



#### IV. Fator de Atualização (Fat)

Para atualização dos valores unitários, quando necessária, é feita com base na variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), publicados pela “Fundação Getúlio Vargas - FGV”, no conceito de “disponibilidade interna” - Coluna 2.

Desta forma:

$$F_{at} = \frac{I_{IGP-Ma}}{I_{IGP-Me}}, \text{ onde:}$$

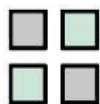
- $I_{IGP-Ma}$  = IGP-M/FGV do imóvel avaliando na data base da análise
- $I_{IGP-Me}$  = IGP-M/FGV do elemento comparativo na data base da pesquisa

#### V. Demais critérios e parâmetros

Além dos fatores acima descritos, é importante destacar a utilização dos seguintes critérios e parâmetros:

##### V.1. Incidência do terreno e das benfeitorias na composição do valor do imóvel

No processo de homogeneização, para apartamentos, deve-se levar em conta a incidência do terreno e das benfeitorias na composição do valor de mercado, ou seja, de modo que:



- O fator “localização” ou “transposição” só afeta a parcela relativa ao “capital terreno”
- Os fatores “padrão construtivo”, “idade” e “depreciação pelo obsolescimento e conservação” só afetam a parcela correspondente ao “capital construção” (benfeitorias).

Face às características da região, no processo de homogeneização constatou-se que a **incidência do terreno** na composição do valor do imóvel é da ordem de **20% (vinte por cento)**, e a parcela restante, **80% (oitenta por cento)**, refere-se à **construção propriamente dita (benfeitoria)**.

## V.2. Vagas de Garagem

No presente laudo, considerar-se-á que a valia é diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Para tanto, o Perito tomará como base os critérios estabelecidos pelo Estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – 2002/2006*”, publicado pelo IBAPE-SP que, no subitem VI.9, do *Capítulo VI – Recomendações*, estabelece que:

*VI.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) dos da edificação a que se referem.*

Neste passo, visando uma padronização entre os elementos comparativos e o bem avaliando, será tomada como base a **área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga de garagem**.





## VI. Somatória de Fatores e Equação de Homogeneização

A aplicação dos fatores deve ser feita na forma de somatória (deve-se somar as variações), equivalendo à aplicação da seguinte equação de cálculo para a homogeneização, após a incidência do fator oferta, quando couber:

$$V_u = V_o \times (\sum_1^n F_n - n + 1)$$

ou

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)]\}$$

Sendo:

- $V_u$  = Valor Unitário (Básico Homogeneizado)
- $V_o$  = Valor de Oferta (após aplicação do fator oferta)
- $F_n$  = Fatores de Homogeneização
- $n$  = Número de fatores utilizados

Com o objetivo de facilitar o cálculo dos fatores e critérios supracitados, desenvolveu-se a seguinte expressão matemática genérica para cálculo:

$$V_u = \frac{V_e}{A_e} \cdot F_f \cdot F_{at} \cdot [P_T \cdot (F_L - 1 + 1) + P_C \cdot (F_{PC} + F_{ob} - 2 + 1)], \text{ onde:}$$

- $V_u$  = Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>)
- $V_e$  = Valor de Oferta (ou preço observado) do elemento comparativo (R\$)
- $A_e$  = Área Homogeneizada do elemento comparativo (m<sup>2</sup>)
- $F_f$  = Fator de Fonte ou Oferta



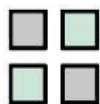
- $F_{at}$  = Fator de Atualização
- $P_T$  = Incidência do Terreno na composição do valor do apartamento (%)
- $F_L$  = Fator de Localização ou Transposição
- $P_C$  = Incidência da Construção na composição do valor do apartamento (%)
- $F_{PC}$  = Fator de Padrão Construtivo
- $F_{ob}$  = Fator de Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação

Tendo em vista que:

- As amostras pesquisadas são contemporâneas à data de elaboração do laudo, tem-se que:  $F_{at} = 1,00$ ;
- No caso em questão, será considerada distinção nas parcelas (terreno e benfeitoria) que compõem o imóvel, verificada na região. Desta forma, serão considerados  $P_T = 0,20$  e  $P_C = 0,80$ ;

Na aplicação dos fatores, serão observados ainda os seguintes princípios e expressões:

1. São considerados discrepantes elementos cujos valores unitários, em relação ao valor médio amostral, extrapolem a sua metade ou dobro. Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após a aplicação dos fatores mais representativos (localização para terrenos, padrão construtivo e depreciação para benfeitorias), desde que validados preliminarmente, conforme item 3 abaixo.
2. Não podem existir erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados devem estar incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento.
3. Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas



suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.

4. Em casos específicos, é facultada a adoção de outros fatores complementares, desde que o engenheiro ou arquiteto fundamente sua eficácia, além das validações previstas.
5. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:
  - a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
  - b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
  - c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
  - d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
  - e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
  - f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
  - g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Conforme disposto no item 13.1.1 d) da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, não são considerados elementos



**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

Para o caso em questão, serão aplicados, preliminarmente, os seguintes fatores:

- $F_f$  = Fator de Fonte ou Oferta
- $F_L$  = Fator de Localização ou Transposição
- $F_{PC}$  = Fator de Padrão Construtivo
- $F_{ob}$  = Fator de Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

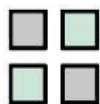


## 6. CÁLCULOS AVALIATIVOS

### 6.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

As características do imóvel avaliando estão apresentadas na tabela a seguir:

IMÓVEL AVALIANDO (UNIDADE 06-A)						
<b>TIPO</b>	Apartamento					
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Presidente Castelo Branco, nº 5.984, Vila Tupi – Praia Grande - SP					
<b>CONDOMÍNIO</b>	Edifício São Sebastião					
<b>APTO / ANDAR</b>	Apartamento nº 202					
<b>DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>	<b>Pavimentação, Guias e Sarjetas</b>	X	<b>Rede de Gás</b>	X		
	<b>Rede de Distribuição de Água</b>	X	<b>Rede Coletora de Esgotos</b>	X		
	<b>Energia Elétrica e Iluminação Pública</b>	X	<b>TV a Cabo</b>	X		
<b>DADOS DA BENFEITORIA</b>	<b>Tipo:</b>	Apartamento		<b>Uso:</b>	Residencial	
	<b>Área Útil (A<sub>priv.</sub>):</b>	209,54 m <sup>2</sup>		<b>Vagas de Garagem:</b>	02	
	<b>Padrão Construtivo:</b>	Apartamento Superior (-), com Elevador		<b>Coefficiente de Padrão (PC):</b>	6,144	
	<b>Idade Real:</b>	26 anos		<b>% da Vida Referencial:</b>	26/60 = 43,33%	
	<b>Vida Referencial - I<sub>R</sub>:</b>	60 anos				
	<b>Estado de Conservação:</b>	Entre regular e necessitando de reparos simples ("d")				
	<b>Fator "K":</b>	0,633	<b>Residual "R":</b>	20%	<b>F<sub>oc</sub> = R + K x (1-R):</b>	0,633
<b>CÁLCULO DA ÁREA HOMOGENEIZADA (A<sub>H</sub>)</b>	02 Vagas / Área = 10,00 m <sup>2</sup> / Coeficiente = 50%		A <sub>H</sub> = A <sub>útil</sub> + A <sub>VG</sub>			
	A <sub>VG</sub> = N <sub>vagas</sub> x A <sub>vaga</sub> x Coeficiente		A <sub>H</sub> = 209,54 m <sup>2</sup> + 10,00 m <sup>2</sup>			
	A <sub>VG</sub> = 2,00 x 10,00 x 0,50 = 10,00 m <sup>2</sup>		<b>A<sub>H</sub> = 219,54 m<sup>2</sup></b>			



## 6.2. PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisaram-se, junto a diversas empresas imobiliárias e corretores, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, foram atendidas as seguintes condições:

- As fontes de informações foram devidamente identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;
- Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00;
- O valor final homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Assim, da pesquisa efetuada, foram obtidos 5 (cinco) elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características principais constam da pesquisa de mercado.

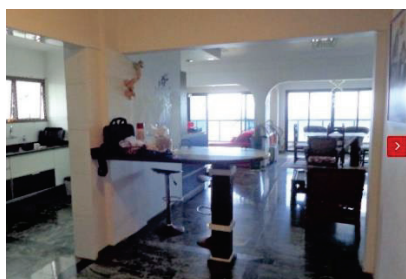




Neste caso, foi possível obter um número suficiente de amostras situadas dentro do próprio condomínio e que, portanto, se assemelham mais ao avaliando, reduzindo assim eventuais distorções.

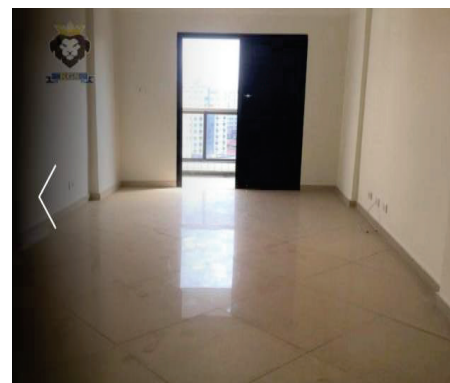
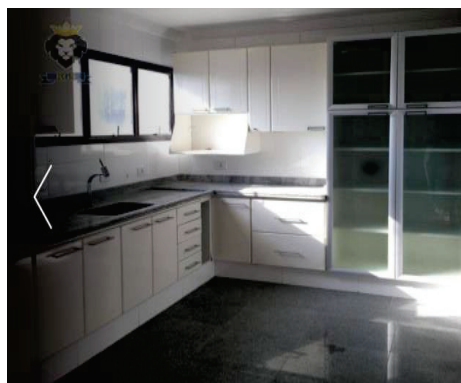
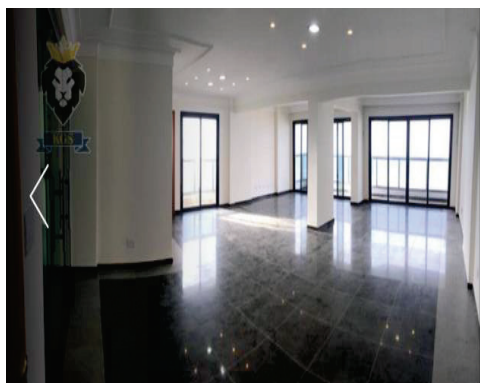
Os elementos comparativos estão relacionados e descritos a seguir.

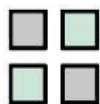
ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1						
TIPO	Apartamento					
LOCALIZAÇÃO	Avenida Presidente Castelo Branco, nº 5.984, Vila Tupi – Praia Grande - SP					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1 / 2011				
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:		Apartamento		Uso:	Residencial
	Área Útil (A <sub>Útil</sub> ):		209,54 m <sup>2</sup>		Idade Real:	3 Vaga
	Padrão Construtivo:		Apartamento Superior c/ elev.		Coeficiente de Padrão (PC):	6,827
	Idade Real		26 anos		% I <sub>R</sub> :	26/60 = 43,33%
	Vida Referencial - I <sub>R</sub> :		60 anos			
	Estado de Conservação:		Entre regular e necessitando de reparos simples (d)			
	Fator "K":	0,633	Residual "R":	20%	F <sub>OC</sub> = R + K x (1-R):	0,707
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V <sub>o</sub> ):		R\$ 850.000,00		Natureza:	Oferta (F <sub>i</sub> = 0,90)
	Imobiliária:	(Proprietário)				
	Telefone:	(11) 97232-7576			Data da Pesquisa:	01/03/2021
CÁLCULO DA ÁREA HOMOGENEIZADA (A <sub>H</sub> )	1 Vaga / Área = 10,00 m <sup>2</sup> / Coeficiente = 50%			A <sub>H</sub> = A <sub>Útil</sub> + A <sub>VG</sub>		
	AVG = N <sub>vagas</sub> x A <sub>vaga</sub> x Coeficiente			A <sub>H</sub> = 209,54 + 15,00		
	AVG = 15,00 m <sup>2</sup>			A <sub>H</sub> = 224,54 m <sup>2</sup>		



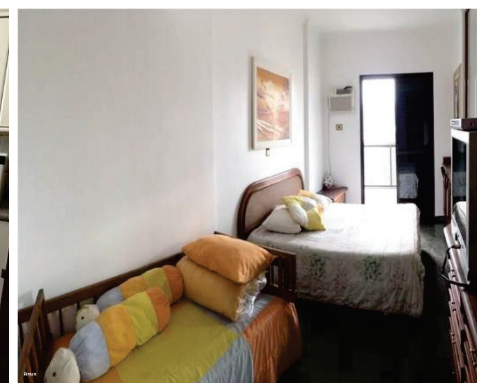


ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2						
TIPO	Apartamento					
LOCALIZAÇÃO	Avenida Presidente Castelo Branco, nº 5.984, Vila Tupi – Praia Grande - SP					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X		
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X		
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X		
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1, / 2011				
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Apartamento		Uso:	Residencial	
	Área Útil (A <sub>Útil</sub> ):	209,54 m <sup>2</sup>		Idade Real:	3 Vaga	
	Padrão Construtivo:	Apartamento Superior c/ elev.		Coefficiente de Padrão (PC):	6,827	
	Idade Real	26 anos		% IR:	26/60 = 43,33%	
	Vida Referencial - I <sub>R</sub> :	60 anos				
	Estado de Conservação:	Regular (c)				
	Fator "K":	0,672	Residual "R":	20%	F <sub>OC</sub> = R + K x (1-R):	0,737
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V <sub>o</sub> ):	R\$ 850.000,00			Natureza:	Oferta (F <sub>r</sub> = 0,90)
	Imobiliária:	KGS Imobiliária				
	Telefone:	(13) 98856-2921			Data da Pesquisa:	01/03/2021
CÁLCULO DA ÁREA HOMOGENEIZADA (A <sub>H</sub> )	1 Vaga / Área = 10,00 m <sup>2</sup> / Coeficiente = 50%			A <sub>H</sub> = A <sub>Útil</sub> + A <sub>VG</sub>		
	AVG = N <sub>vagas</sub> x A <sub>vaga</sub> x Coeficiente			A <sub>H</sub> = 209,54 + 15,00		
	AVG = 15,00 m <sup>2</sup>			A <sub>H</sub> = 224,54 m <sup>2</sup>		





ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3					
TIPO	Apartamento				
LOCALIZAÇÃO	Avenida Presidente Castelo Branco, nº 5.984, Vila Tupi – Praia Grande - SP				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1, / 2011			
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Apartamento		Uso:	Residencial
	Área Útil (A <sub>Útil</sub> ):	209,54 m <sup>2</sup>		Idade Real:	4 Vaga
	Padrão Construtivo:	Apartamento Superior c/ elev.		Coefficiente de Padrão (PC):	6,827
	Idade Real	26 anos		% IR:	26/60 = 43,33%
	Vida Referencial - I <sub>R</sub> :	60 anos			
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)			
	Fator "K":	0,633	Residual "R":	20%	F <sub>OC</sub> = R + K x (1-R):
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V <sub>o</sub> ):	R\$ 850.000,00		Natureza:	Oferta (F <sub>r</sub> = 0,90)
	Imobiliária:	Aqua Imobiliária		Data da Pesquisa:	01/03/2021
	Telefone:	(11) 99628-4339			
CÁLCULO DA ÁREA HOMOGENEIZADA (A <sub>H</sub> )	1 Vaga / Área = 10,00 m <sup>2</sup> / Coeficiente = 50%			A <sub>H</sub> = A <sub>Útil</sub> + A <sub>VG</sub>	
	AVG = N <sub>vagas</sub> x A <sub>vaga</sub> x Coeficiente			A <sub>H</sub> = 209,54 + 20,00	
	AVG = 20,00 m <sup>2</sup>			A <sub>H</sub> = 229,54 m <sup>2</sup>	







ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4					
TIPO	Apartamento				
LOCALIZAÇÃO	Avenida Presidente Castelo Branco, nº 5.984, Vila Tupi – Praia Grande - SP				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	X	Rede de Gás	X	
	Rede de Distribuição de Água	X	Rede Coletora de Esgotos	X	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	X	TV a Cabo	X	
SITUAÇÃO E ÍNDICE FISCAL (I.F.)	I.F. / Ano:	1, / 2011			
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Apartamento		Uso:	Residencial
	Área Útil (A <sub>Útil</sub> ):	209,54 m <sup>2</sup>		Idade Real:	3 Vaga
	Padrão Construtivo:	Apartamento Superior c/ elev.		Coeficiente de Padrão (PC):	6,827
	Idade Real	26 anos		% I <sub>R</sub> :	26/60 = 43,33%
	Vida Referencial - I <sub>R</sub> :	60 anos			
	Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)			
	Fator "K":	0,633	Residual "R":	20%	F <sub>OC</sub> = R + K x (1-R):
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (V <sub>0</sub> ):	R\$ 800.000,00		Natureza:	Oferta (F <sub>f</sub> = 0,90)
	Imobiliária:	Group House Fort		Data da Pesquisa:	01/03/2021
	Telefone:	(13) 3329-5023			
CÁLCULO DA ÁREA HOMOGENEIZADA (A <sub>H</sub> )	1 Vaga / Área = 10,00 m <sup>2</sup> / Coeficiente = 50%		A <sub>H</sub> = A <sub>Útil</sub> + A <sub>VG</sub>		
	AVG = N <sub>vagas</sub> x A <sub>vaga</sub> x Coeficiente		AH = 209,54 + 15,00		
	AVG = 15,00 m <sup>2</sup>		AH = 224,54 m <sup>2</sup>		





### 6.3. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL

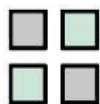
O cálculo do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando é feito a partir dos cálculos e fatores apresentados nos itens anteriores, adotando-se a composição que apresente o menor coeficiente de variação refletindo, por oportuno, o comportamento do mercado.

#### 6.3.1. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (SEM APLICAÇÃO DE FATORES)

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário básico dos dados amostrais, obtido a partir do valor dos elementos comparativos, deduzido o Fator Oferta ( $F_f$ ) e dividido pela área homogeneizada do elemento.

Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários básicos dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Elemento	Endereço	Valor de Venda (R\$)	Área Homogeneizada (m <sup>2</sup> )	Fator Oferta ( $F_f$ )	Valor Unitário Deduzido Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Avenida Pres. Castelo Branco, 5.984	850.000,00	224,54	0,90	3.406,97
2	Avenida Pres. Castelo Branco, 5.984	850.000,00	224,54	0,90	3.406,97
3	Avenida Pres. Castelo Branco, 5.984	850.000,00	229,54	0,90	3.332,75
4	Avenida Pres. Castelo Branco, 5.984	800.000,00	224,54	0,90	3.206,56
<b>Avaliando</b>	<b>Rua Quirino do Amaral Campos, 115</b>		<b>219,54</b>	-	-
<b>Média</b>	-	-	-	-	3.338,31
<b>Desvio Padrão</b>	-	-	-	-	94,55
<b>Coef. de Variação</b>	-	-	-	-	2,83%



### 6.3.2. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FL)

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Fator de Localização (FL) do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, além das diferenças (“variação”) em relação ao valor unitário básico.

Uma vez que todas as unidades estão localizadas no mesmo Condomínio (Edifício São Sebastião), o índice fiscal é o mesmo.

Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Elemento	Índice Fiscal	Fator Localização (FL)	Variação V1 (R\$/m <sup>2</sup> )	Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	1,00	1,00	0,00	3.406,97
<b>2</b>	1,00	1,00	0,00	3.406,97
<b>3</b>	1,00	1,00	0,00	3.332,75
<b>4</b>	1,00	1,00	0,00	3.206,56
<b>Avaliando</b>	<b>1,00</b>	-	-	
<b>Média</b>	-	-	-	3.338,31
<b>Desvio Padrão</b>	-	-	-	94,55
<b>Coef. de Variação</b>	-	-	-	2,83%





### 6.3.3. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO (FPC)

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Fator de Padrão Construtivo (FPC) do imóvel avaliando e, também, dos elementos comparativos, além das diferenças (“variação”) em relação ao valor unitário básico. Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Os dados foram calculados a partir dos índices extraídos do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Elemento	Padrão Construtivo	Coefficiente de Padrão Construtivo	Fator de Padrão Construtivo (FPC)	Variação V2 (R\$/m <sup>2</sup> )	Vu2 Valor Unitário com Fator de Padrão Construtivo (R\$/m <sup>2</sup> )
1	45 - Apartamento Superior c/ elev.	6,827	0,90	-340,85	3.066,12
2	45 - Apartamento Superior c/ elev.	6,827	0,90	-340,85	3.066,12
3	45 - Apartamento Superior c/ elev.	6,827	0,90	-333,42	2.999,33
4	45 - Apartamento Superior c/ elev.	6,827	0,90	-320,80	2.885,76
<b>Avaliando</b>	<b>Apartamento Superior c/ elev. (-).</b>	<b>6,144</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Média</b>	-	-	-	-	3.004,33
<b>Desvio Padrão</b>	-	-	-	-	85,09
<b>Coef. de Variação</b>	-	-	-	-	2,83%

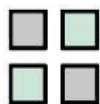


### 6.3.4. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO (Fob)

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Fator Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação (Fob) do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, além das diferenças (“variação”) em relação ao valor unitário básico. Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

Os dados foram calculados a partir dos Critérios de ROSS-HEIDECKE.

Elemento	Idade Real (anos)	Letra de Referência do Estado de Conservação	F <sub>oc</sub>	Fator de Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação (F <sub>ob</sub> )	Varição V3 (R\$/m <sup>2</sup> )	Vu3 Valor Unitário com Fator de Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação (R\$/m <sup>2</sup> )
1	26	d	0,707	1,00	0,00	3.406,97
2	26	c	0,737	0,96	-141,86	3.265,10
3	26	d	0,707	1,00	0,00	3.332,75
4	26	d	0,707	1,00	0,00	3.206,56
<b>Avaliando</b>	26	d	0,707	-	-	-
<b>Média</b>	-	-	-	-	-	3.302,84
<b>Desvio Padrão</b>	-	-	-	-	-	86,47
<b>Coef. de Variação</b>	-	-	-	-	-	2,62%



### 6.3.5. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DO IMÓVEL AVALIANDO (COM APLICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES)

O cálculo do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando, com aplicação conjunta dos fatores, será feito conforme a seguinte expressão matemática genérica para cálculo:

$$V_u = \frac{V_e}{A_e} \cdot F_f \cdot [P_T \cdot (F_L - 1 + 1) + P_C \cdot (F_{PC} + F_{ob} - 2 + 1)], \text{ onde:}$$

- $V_u$  = Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m<sup>2</sup>)
- $V_e$  = Valor de Oferta (ou preço observado) do elemento comparativo (R\$)
- $A_e$  = Área Homogeneizada do elemento comparativo (m<sup>2</sup>)
- $F_f$  = Fator de Fonte ou Oferta
- $F_L$  = Fator de Localização ou Transposição
- $P_T^1$  = Incidência do Terreno na composição do valor do apartamento (%)
- $F_L$  = Fator de Localização ou Transposição
- $P_C^2$  = Incidência da Construção na composição do valor do apartamento (%)
- $F_{PC}$  = Fator de Padrão Construtivo
- $F_{ob}$  = Fator de Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação

Desta forma, a tabela seguinte apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação conjunta dos fatores.

Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

<sup>1</sup>  $P_T = 0,20$

<sup>2</sup>  $P_C = 0,80$





Elemento	Valor Unitário deduzido Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Localização (F <sub>L</sub> )	Fator de Padrão Construtivo (F <sub>PC</sub> )	Fator de Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação (F <sub>ob</sub> )	Aplicação Conjunta dos Fatores	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	3.406,97	1.00	0,90	1,00	0,92	3.134,29
2	3.406,97	1.00	0,90	0,96	0,89	3.020,80
3	3.332,75	1.00	0,90	1,00	0,92	3.066,02
4	3.206,56	1.00	0,90	1,00	0,92	2.949,92
<b>Média</b>	3.338,31	-	-	-	-	3.042,76
<b>Desvio Padrão</b>	94,55	-	-	-	-	77,50
<b>Coef. de Variação</b>	2,83%	-	-	-	-	2,55%

#### 6.4. VALIDAÇÃO DO CONJUNTO DE FATORES

Antes da realização do saneamento dos dados homogeneizados, faz-se necessária a validação do conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação.

Para tanto, serão obedecidos basicamente aos seguintes critérios, conforme preconiza o item 10.6 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011:

- Não houve erros de especificação no tratamento por fatores, isto é, todas as características importantes que denotem heterogeneidade entre os dados analisados foram incorporadas e nenhuma característica irrelevante pode estar presente no tratamento;
- Os **fatores obrigatórios** apresentados (localização, área, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas



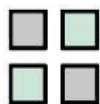
através da redução de coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores;

- Os **fatores complementares**, citados nesta norma, podem ser investigados e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.

Assim, será confeccionada a seguir uma tabela de “Exclusão dos Fatores”, com a finalidade de apurar o coeficiente de variação de cada um deles, isoladamente, bem como de apurar este coeficiente na condição de ausência de cada um dos fatores.

Exclusão dos Fatores							
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	1		2		3	
		Localização		Padrão Construtivo		Obsolescência	
		V1 Variação (R\$/m <sup>2</sup> )	Vu(-1) (R\$/m <sup>2</sup> )	V2 Variação (R\$/m <sup>2</sup> )	Vu(-2) (R\$/m <sup>2</sup> )	V3 Variação (R\$/m <sup>2</sup> )	Vu(-3) (R\$/m <sup>2</sup> )
1	3.134,29	0,00	3.134,29	-340,85	3.475,13	0,00	3.134,29
2	3.020,80	0,00	3.020,80	-340,85	3.361,65	-141,86	3.162,66
3	3.066,02	0,00	3.066,02	-333,42	3.399,44	0,00	3.066,02
4	2.949,92	0,00	2.949,92	-320,80	3.270,71	0,00	2.949,92
<b>Média</b>	<b>3.042,76</b>		<b>3.042,76</b>		<b>3.376,73</b>		<b>3.078,22</b>
<b>Desvio Padrão</b>	<b>77,50</b>		<b>77,50</b>		<b>84,98</b>		<b>94,66</b>
<b>Coef. de Variação</b>	<b>2,55%</b>		<b>2,55%</b>		<b>2,52%</b>		<b>3,08%</b>

A partir da tabela acima e dos critérios elencados anteriormente, podemos analisar a tabela, de “Validação dos Fatores”, com o resultado de cada um deles.



Validação dos fatores							
Coeficiente	Tipo	Utilização				Resultado	
		Isolado		Ausente			
<b>Nenhum</b>		<b>2,83%</b>					
Localização	Obrigatório		2,83%		2,55%		Usar
Padrão Construtivo	Obrigatório		2,83%		2,52%		Usar
Obsolescência	Obrigatório		2,62%		3,08%		Usar
<b>Todos</b>				<b>2,55%</b>			

Desta forma, é possível constatar que todos os fatores estão aptos para serem usados na presente avaliação.

Portanto, serão utilizados os fatores obrigatórios escolhidos nesta avaliação, quais sejam:

- Fator Localização (F<sub>L</sub>)
- Fator de Padrão Construtivo (F<sub>PC</sub>)
- Fator de Depreciação pelo Obsoletismo e Estado de Conservação (F<sub>ob</sub>)





## 6.5. SANEAMENTO DA AMOSTRA

Uma vez validado o conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação, será realizado o saneamento dos dados homogêneos, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogêneos;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado.

Destarte, realizando-se o saneamento da amostra, verificou-se que os valores unitários homogêneos se encontram no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme preconizam as normas técnicas.

Neste caso, todos os elementos ficaram contidos dentro do intervalo definido de 30% para mais e para menos do respectivo valor médio. Por esta razão, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado. Assim sendo, o valor unitário médio saneado corresponderá a **R\$ 3.042,76/m<sup>2</sup>**.

**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

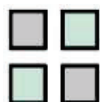
CREA 5.062.124.356/D

Portanto, o valor unitário médio do imóvel avaliando corresponde a:

$$V_u = \text{R\$ } 3.042,76/\text{m}^2$$

**(três mil e quarenta e dois reais e setenta e seis centavos por metro quadrado)**

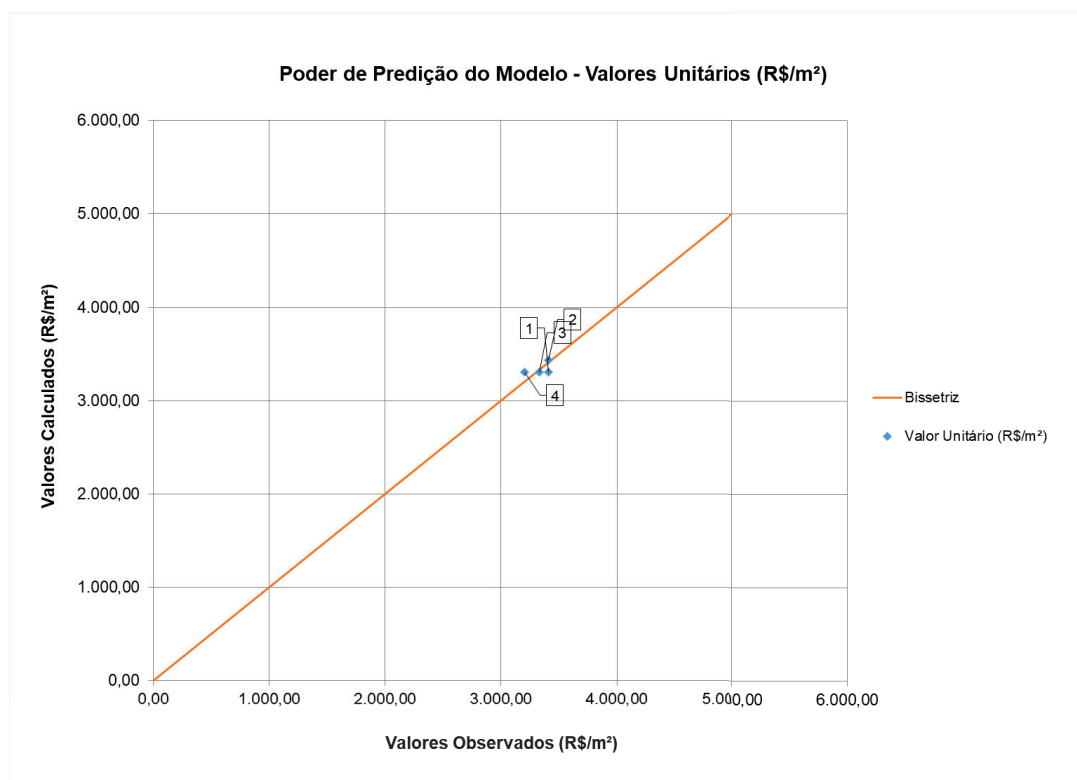
Válido para **março de 2021** (Data da Pesquisa Imobiliária)



### 6.6. MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA – MATRIZ DE UNITÁRIOS E GRÁFICO DE DISPERSÃO

Uma vez validado o conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação e realizado o saneamento, será apresentada a seguir a Matriz de Unitários e o Gráfico de Dispersão:

Elemento	Endereço	Valor Observado (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Calculado (R\$/m <sup>2</sup> )	Varição
1	Avenida Presidente Castelo Branco, 5.984	3.406,97	3.307,34	1,0301
2	Avenida Presidente Castelo Branco, 5.984	3.406,97	3.431,55	0,9928
3	Avenida Presidente Castelo Branco, 5.984	3.332,75	3.307,34	1,0077
4	Avenida Presidente Castelo Branco, 5.984	3.206,56	3.307,34	0,9695







## 6.7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – TRATAMENTO POR FATORES

Para determinação do Grau de Fundamentação da Avaliação, utilizando-se tratamento por fatores, serão considerados os critérios e parâmetros estabelecidos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, conforme tabelas abaixo:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do móvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados 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 o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>*a</sup>
<sup>*a</sup> 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				

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;



- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

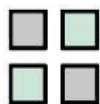
- a) Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;  
 b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos  
 c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a seguir:

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Para a avaliação em questão, tem-se que:

Item	Descrição	Grau			Pontos Adquiridos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	1
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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
<b>TOTAL</b>		-	-	-	<b>9</b>

Muito embora a avaliação tenha atingido um total de 9 (nove) pontos, o item 2 não foi classificado no grau II.



Desta forma, a avaliação global apresenta **Grau de Fundamentação I**.

## 6.8. GRAU DE PRECISÃO

Para determinação do Grau de Precisão da Avaliação utilizando-se tratamento por fatores, serão considerados os critérios e parâmetros estabelecidos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP, conforme tabela abaixo:

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

Quando à 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.

Nesta avaliação, temos:

- Valor Unitário Homogeneizado: R\$ 3.042,76 / m<sup>2</sup>
- Desvio Padrão da Amostra: R\$ 77,50 / m<sup>2</sup>
- Elementos Usados: 04
- Graus de Liberdade: 03
- Amplitude Total: 126,93
- Amplitude: 4,17%





A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central foi de 4,17% (inferior a 30%) e, portanto, a avaliação apresenta **Grau de Precisão III**.

## 6.9. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Tendo em vista o valor unitário médio do imóvel avaliando, calculado anteriormente pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, tem-se a seguinte expressão:

$$V_i = V_u \times A_{\text{HOMOG}}, \text{ onde:}$$

- $V_i$  é o **Valor Total do imóvel avaliando**, calculado pelo Método Comparativo, em R\$
- $V_u$  é o **Valor Unitário do imóvel avaliando** = R\$ 3.042,76 /m<sup>2</sup>
- $A_{\text{HOMOG}}$  é a **Área Homogeneizada do imóvel avaliando** = 219,54 m<sup>2</sup> (matrícula nº 67.091)

Substituindo e calculando:

$$\begin{aligned} V_i &= V_u \times A_{\text{HOMOG}} \\ V_i &= 3.042,76 \times 219,54 \\ V_i &= \text{R\$ } 668.006,53 \end{aligned}$$

Ou, em números redondos:

**Valor Total: R\$ 668.000,00 (seiscentos e sessenta e oito mil reais)**

**Válido para março de 2021**

**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

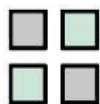
CREA 5.062.124.356/D

## 7. CONCLUSÕES

Pelas vistorias realizadas no local, pesquisas de mercado e cálculos avaliatórios deste laudo e demais elementos concernentes, o signatário pôde concluir que o valor atual de mercado do imóvel localizado no **apartamento nº 202**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do **Edifício São Sebastião**, situado na **Avenida Presidente Castelo Branco, nº 5.984**, Vila Tupi, com área útil de **209,54 m²** e **02 (duas) vagas de garagem.**, objeto da matrícula nº 67.091, do 1º O. R. I. de Praia Grande/SP, é de

**Valor Total: R\$ 668.000,00 (seiscentos e sessenta e oito mil reais)**

**Válido para março de 2021**

**Lucas Anastasi Fiorani**

Engenheiro Civil

CREA 5.062.124.356/D

## 8. ENCERRAMENTO

Constam, no laudo, 71 (setenta e uma) folhas impressas de um lado só, sendo esta última datada e assinada pelo responsável técnico.

O signatário agradece a honrosa nomeação concedida e coloca-se à disposição deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

Termos em que pede deferimento,  
Praia Grande, 29 de março de 2021.

**LUCAS ANASTASI FIORANI****Engenheiro Civil****CREA nº 5.062.124.356/D**