

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 04ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE
SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL - SP

PROCESSO Nº 1098068-95.2019.8.26.0100

REPRESENTAÇÕES SEIXAS S.A., nos autos da
EXECUÇÃO movida a **WAGNER MENDES DA CUNHA e outros**, em cumprimento
ao decisório de fls. 232, informa que encaminhou o ofício à Administradora do
Condomínio (vide fls. 235/236) no qual se encontra o imóvel penhorado, estando
ciente da resposta acostada por esta, e diante da inexistência de débitos
condominiais, aguarda-se a vinda do laudo de avaliação e prosseguimento do feito,
na forma da lei.

Nestes termos, pede deferimento.

São Paulo, 27 de novembro de 2020.

Fernando Brandão Whitaker
OAB/SP 105.692

Regina Montagnini
OAB/SP 103.429



EXMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO/SP

Processo: 1098068-95.2019.8.26.0100
Referência: Cobrança de Aluguéis - Sem despejo
Exequente: Representações Seixas S.a.
Executada: Wagner Mendes da Cunha

FABRICIO MARQUES VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais)**, para o imóvel objeto da matrícula nº 70.040 do 2º CRI de São Paulo/SP, ou seja, **unidade 21 do Edifício Itapoã, localizado na Rua Bartira, 751, Perdizes, São Paulo/SP, com área privativa de 106,75m² e com 1 vaga de garagem.**

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 5 de dezembro de 2020.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: unidade 21 do Edifício Itapoã

ENDEREÇO: Rua Bartira, 751, Perdizes, São Paulo/SP



FACHADA DO EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I. VISTORIA	4
1 REGIÃO	4
1.1 LOCALIZAÇÃO	4
1.2 ZONEAMENTO	6
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO	7
2 IMÓVEL	8
2.1 TERRENO	9
2.2 BENFEITORIAS	10
2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	17
II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	18
III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	19
3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	19
4 METODOLOGIA ADOTADA	19
IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA	24
5 PESQUISA IMOBILIÁRIA	24
6 AMOSTRA ANALISADA	31
7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	32
8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	34
9 SANEAMENTO DA AMOSTRA	35
10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	36
11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	38
12 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	39
12.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	39
12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO	40
V. CONCLUSÃO	41
VI. RESPOSTA AOS QUESITOS APRESENTADOS	42
VII. ENCERRAMENTO	43



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial, autos n.º 1098068-95.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro, promovida por Representações Seixas S.a. em face de Wagner Mendes da Cunha.

Objetivo: **Definição de valor de mercado (compra e venda).**

Bem avaliado: **unidade 21 do Edifício Itapoã, localizado na Rua Bartira, 751, Perdizes, São Paulo/SP, com área privativa de 106,75m² e 1 vaga de garagem.**

A vistoria ocorreu em 28/11/2020 às 9:00 hs, conforme notificação prévia às partes. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava ocupado por familiar do proprietário. O proprietário acompanhou a vistoria interna da unidade.

Não houve a presença de assistente técnico para acompanhamento dos trabalhos de perícia.



I. VISTORIA

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se na Rua Bartira, 751, no bairro de Perdizes, distrito de mesmo nome e subprefeitura da Lapa, na cidade de São Paulo/SP.

O imóvel se situa em região centro-oeste da capital em área com predominância residencial de médio e alto padrão.

Fig. 01 – Localização do imóvel no município de São Paulo

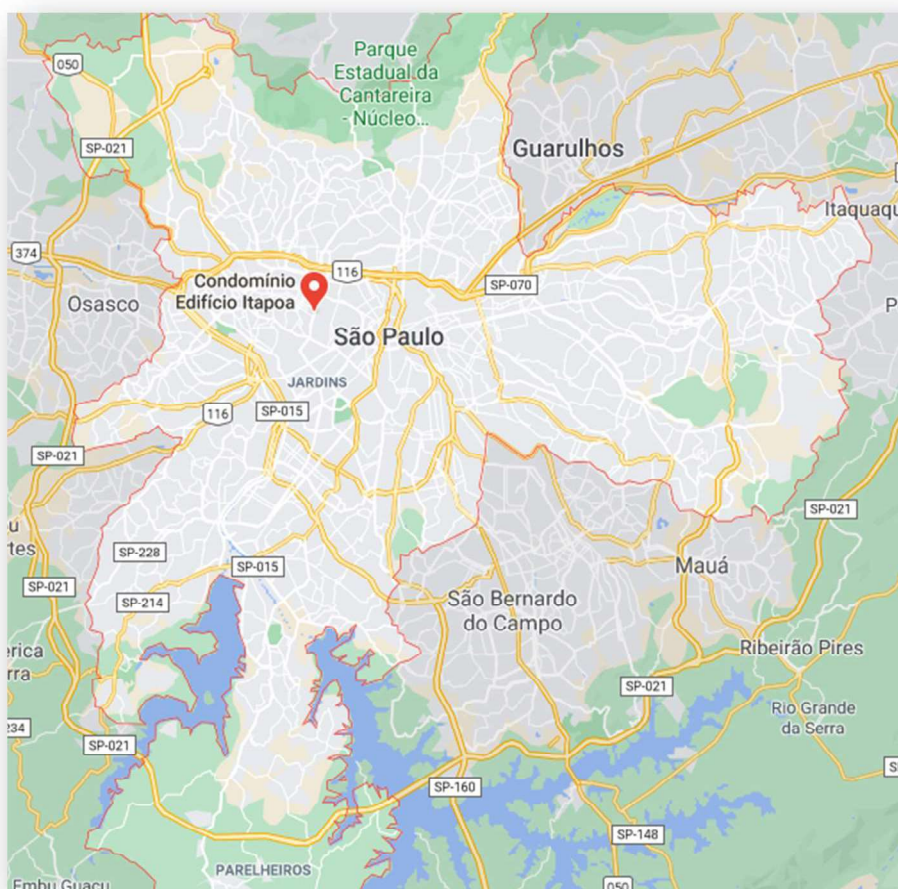




Fig. 02 – Localização do imóvel no Bairro

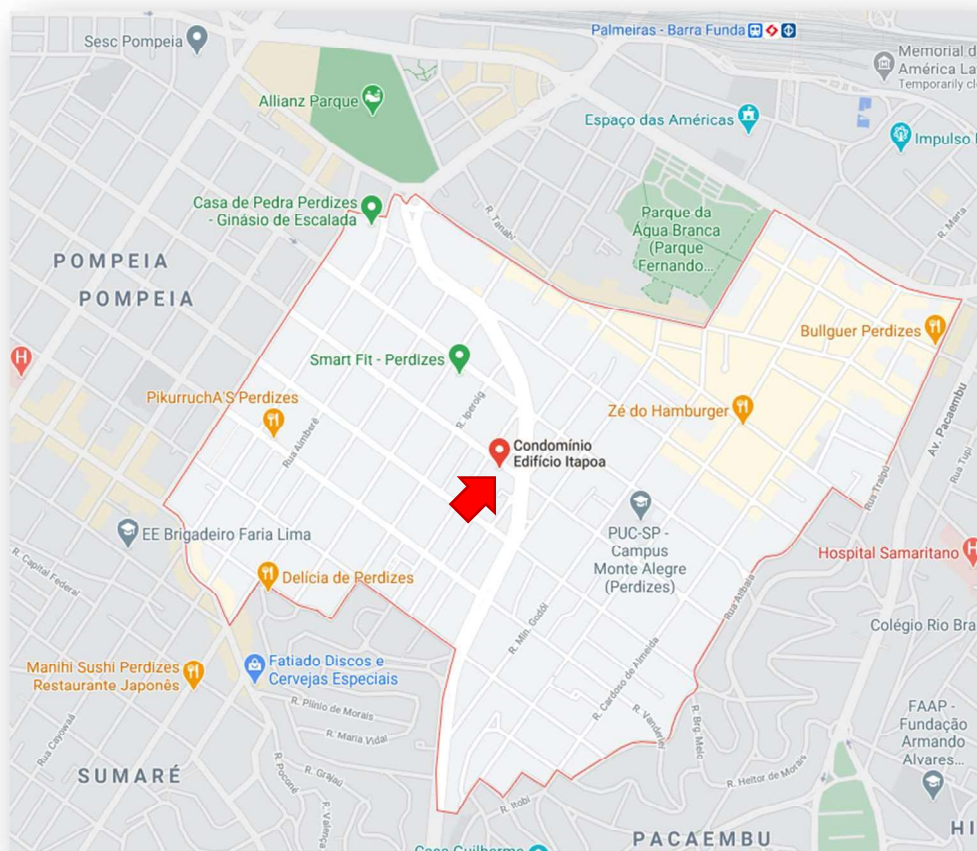


Fig. 03 – Vista da região do entorno ao imóvel avaliando





1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona **“ZC”- Zona de Centralidade**, onde a taxa de ocupação máxima é de 0,85, ou seja, as construções podem ocupar no máximo 85% da área do terreno e o coeficiente máximo de aproveitamento é de 2 vezes a área do terreno.

Diretrizes básicas do zoneamento: são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

Figura 04 – Características básicas de ocupação

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

Fonte: PMSP



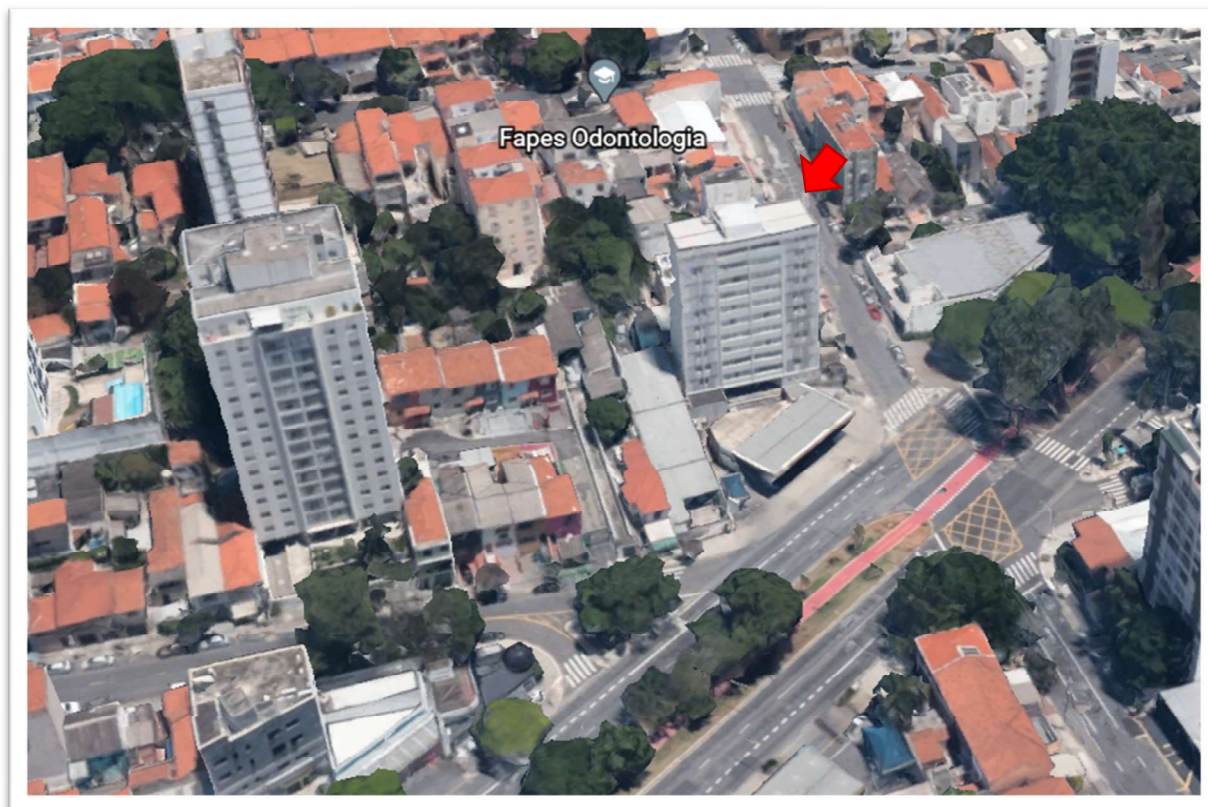
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos essenciais; pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, TV a cabo, correio, coleta de lixo, iluminação pública, gás canalizado e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região do imóvel conta com fácil acesso às principais vias da região e com boa variedade de comércios, serviços e lazer.

Fig. 05 – Vista aérea da microrregião do imóvel





2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 21 e na Quadra 70 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 021.070.0127-8, conforme matrícula do imóvel.

Fig. 06 – Cadastro na PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 021.070.0127-8

Local do Imóvel:
R BARTIRA, 751 - APTO 21
CEP 05009-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BARTIRA, 751 - APTO 21
CEP 05009-000

Contribuinte(s):
CPF 654.127.108-91 LUIZ MONTOYA SAMPERI E OU

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	480	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0500
Área total (m²):	480		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	175	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	300	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1974		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.573,00		
- da construção:	2.213,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	137.204,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	178.147,00		
Base de cálculo do IPTU:	315.351,00		

Fonte: PMSP



2.1 TERRENO

O terreno do condomínio é seco e possui topografia plana. O formato do terreno é regular e pode ser visualizado na figura abaixo.

Fig. 07 – Croqui do terreno



Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o Condomínio residencial Itapoã, contendo uma torre única com 10 pavimentos com 2 unidades por andar. A construção da edificação data do ano de 1974 (cadastro PMSP) e tem fachada com concepção arquitetônica funcional. O condomínio conta com guarita, hall social e salão de festas.

O apartamento avaliando é o de nº 21, tem área privativa de **105,75 m²**, conta com 2 dormitórios + 1 suíte, 1 banheiro social, sala, escritório, cozinha, área de serviço independente com quarto e banheiro e 1 vaga de garagem.

O padrão de acabamento da unidade avaliando pode ser verificado nas fotos da vistoria e apresenta utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade e padronizados, destacando-se que a unidade foi reformada recentemente, se encontrando em muito bom estado e foram instaladas esquadrias especiais para isolamento acústico.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

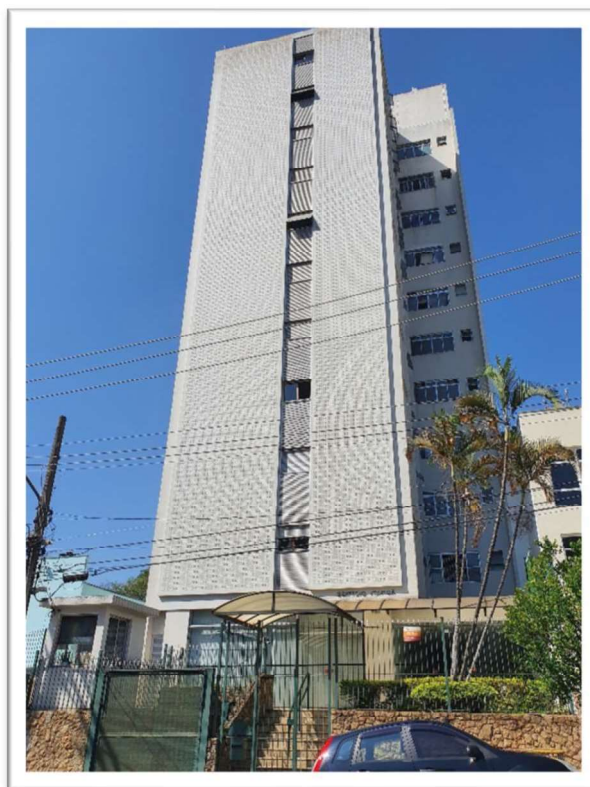


FOTO 01 – Vista de frente do Edifício do imóvel avaliando



FOTO 02 – Vista lateral do Edifício Itapoã



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

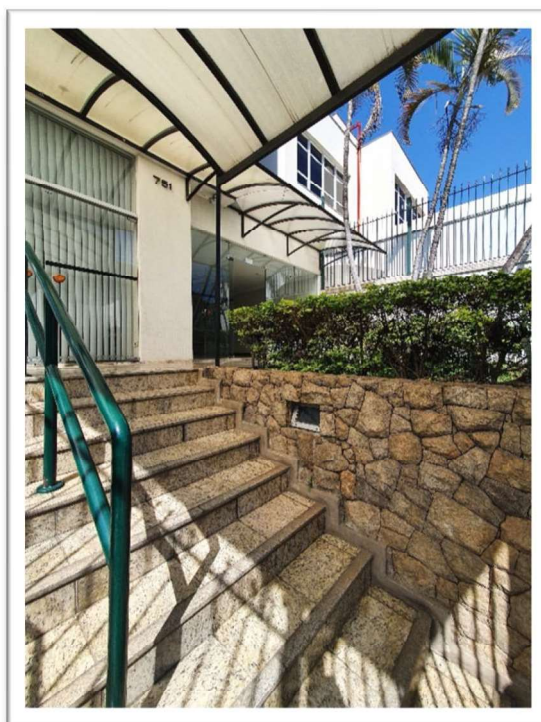


FOTO 03 – Entrada do Condomínio



FOTO 04 – Hall de entrada



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

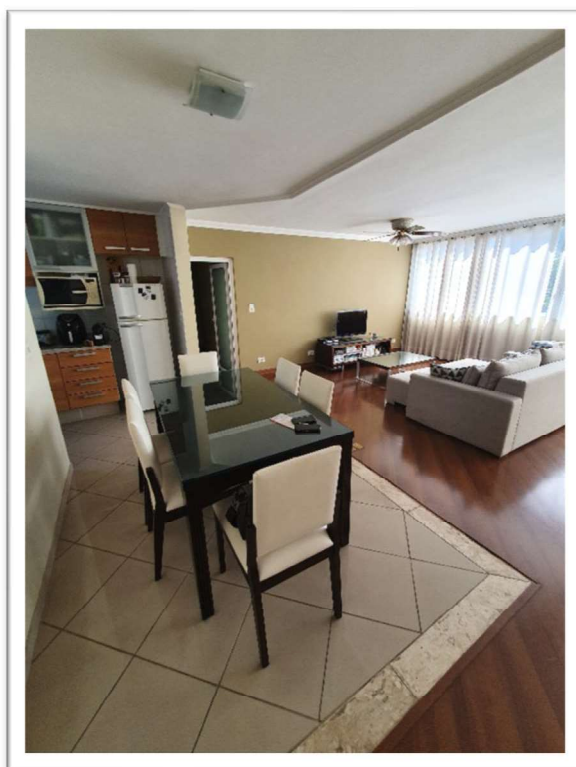


FOTO 05 – Sala do imóvel avaliando

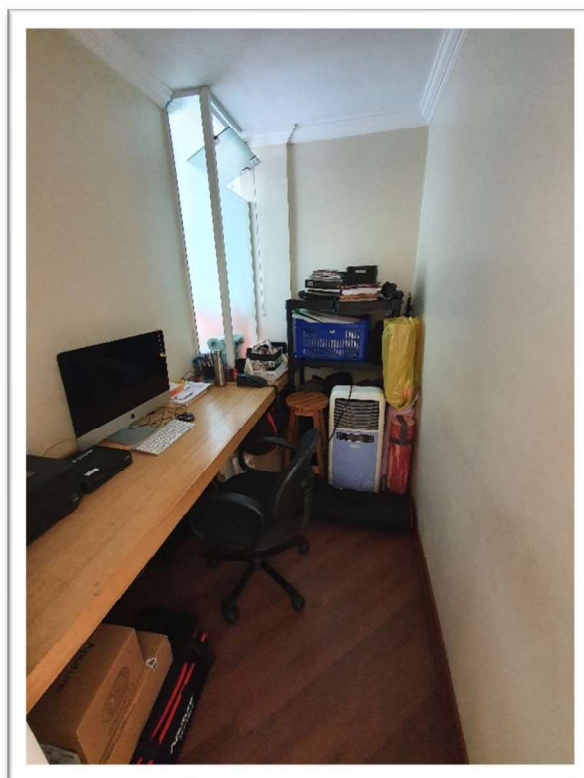


FOTO 06 – Escritório



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

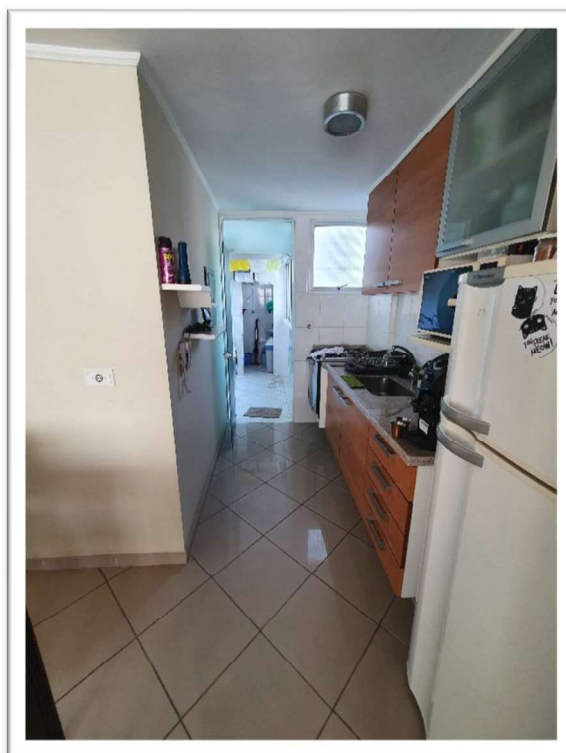


FOTO 07 – Cozinha

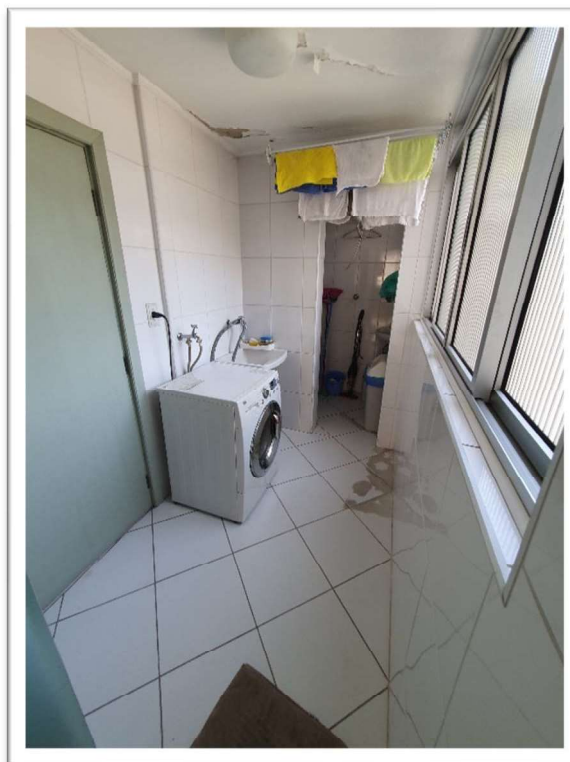


FOTO 08 – Lavanderia



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

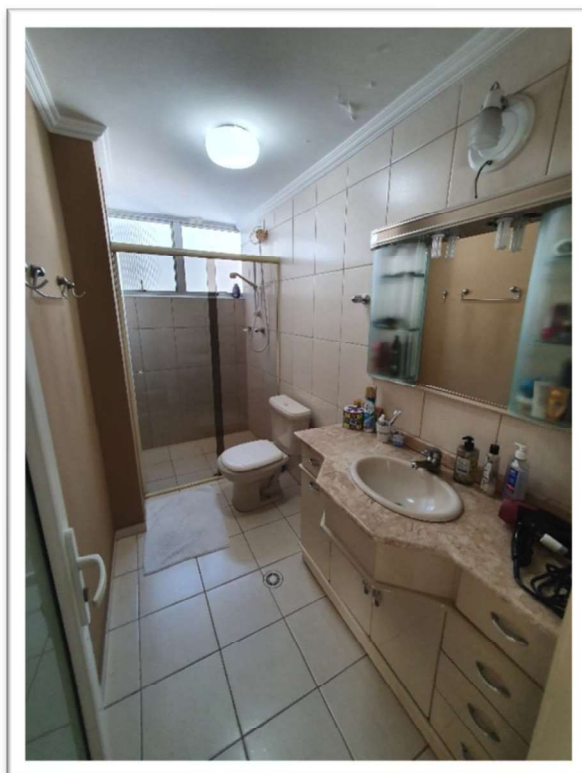


FOTO 09 – Banheiro

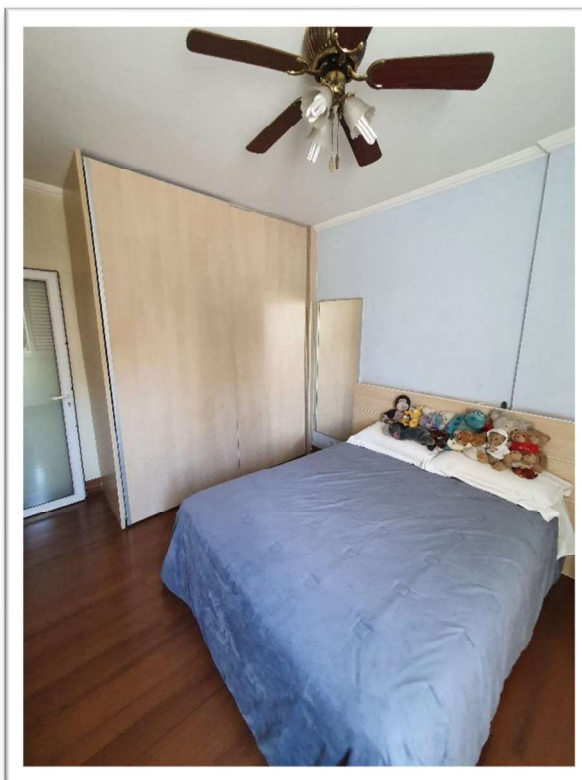


FOTO 10 – Dormitório



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

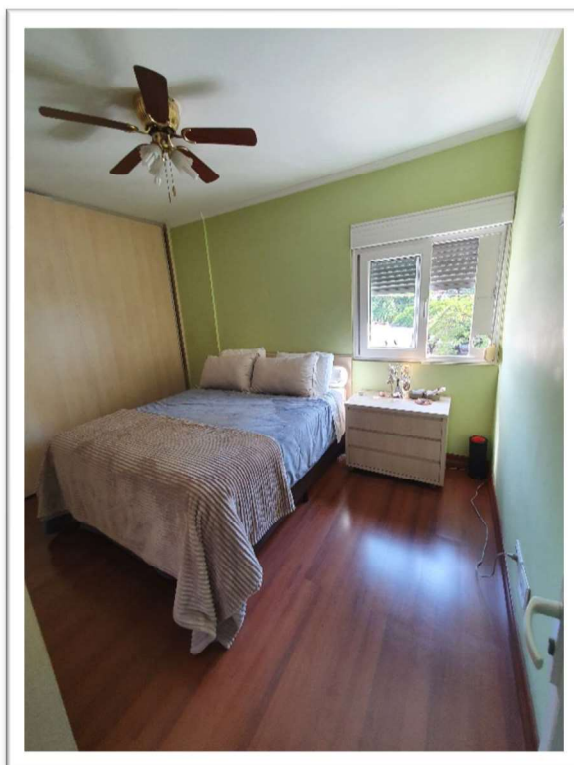


FOTO 11 – Dormitório



FOTO 12 – Detalhe esquadria de isolamento acústico



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

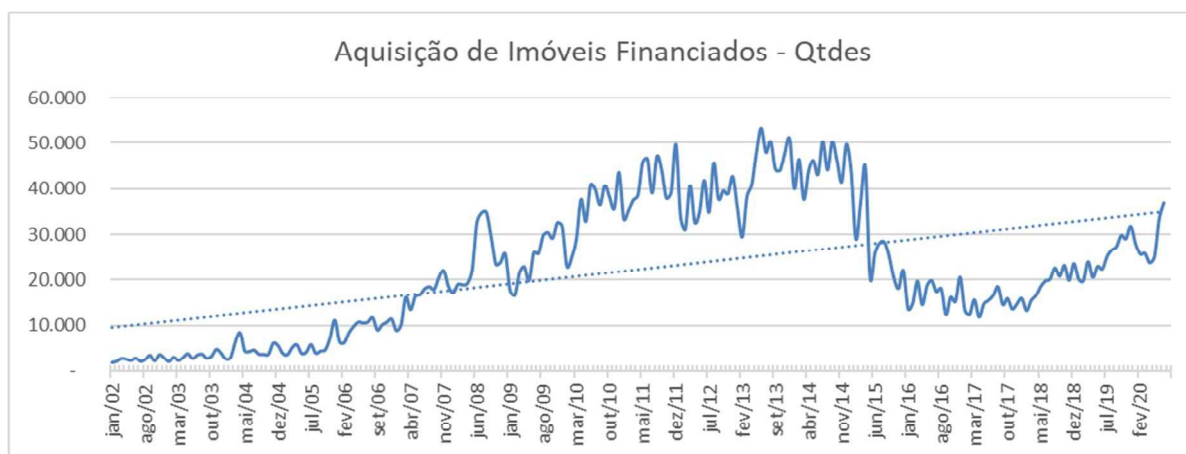
Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Rua Bartira, 751
Setor de localização	21
Área privativa (m ²)	106,75
Vagas	1
Padrão	Médio
Idade Real	46 anos
Estado de conservação	Entre nova e regular (Ref. "B")
Índice Depreciação (Ross-Heidecke)	0,457
Índice Padrão construtivo	1,926



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desde 2015 o setor imobiliário brasileiro sofreu uma desaceleração brusca. Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar que ocorreu a partir do início de 2018 uma retomada gradual nas transações de compra e venda.

Gráfico 01 – Indicador do Mercado Imobiliário



Fonte: ABECIP



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o **Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

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

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões compatíveis
- Padrão Construtivo
- Idade e estado de conservação
- Valores contemporâneos

O método será aplicado segundo as diretrizes estabelecidas na **Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011**.



Para tanto, serão aplicados os critérios de tratamento e homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores considerados como de aplicação obrigatória de acordo com a Norma IBAPE-SP:

- A) **OFERTA:** Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
- B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.
- C) **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).
- Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item “**1.3.3 – Apto padrão Médio com elevador**”, adotar-se-á como paradigma o índice médio **Pc = 1,926**.



Quadro 01 – Índices de Padrão de Construção, vida referencial e valor residual IBAPE-SP

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			Sem elevador	1,032	1,266	1,500	60	20%
Com elevador			1,260	1,470	1,680	60	20%	
Sem elevador			1,512	1,746	1,980	60	20%	
Com elevador			1,692	1,926	2,160	60	20%	
Sem elevador			1,992	2,226	2,460	60	20%	
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	A partir de 01/03/2007	1.3.4- Padrão Superior	2,172	2,406	2,640	60	20%	
		Com elevador	2,652	3,066	3,480	50	20%	
		1.3.5- Padrão Fino	3,490	-	-	50	20%	
		1.3.6- Padrão Luxo	0,600	0,780	0,960	70	20%	
		Sem elevador	0,972	1,206	1,440	70	20%	
		Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%	
3. ESPECIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	1,452	1,656	1,860	60	20%
			Sem elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
			Com elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
			Sem elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%
			2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%	
		2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%	
3.2 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%	
		3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%	
		3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%	



D) **IDADE E DEPRECIAÇÃO:** A depreciação levará em conta aspectos físicos de idade real e estado de conservação, sendo as diferenças observadas entre os elementos comparativos ponderadas e tratadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke.

Quadro 02 – Estado de Conservação – Ec – VEIU IBAPE SP

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



O índice de depreciação será calculado pela equação:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) \cdot c] \cdot (1 - R)$$

Sendo:

D: índice de depreciação

c : Coeficiente de Heidecke (extraído do Quadro 02)

R: valor residual (Quadro 01)

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{X}{n} + \frac{X^2}{n^2} \right)$$

X = Idade cronológica

n = vida útil (Quadro 01)

Por fim, o **cálculo de homogeneização** com utilização dos fatores pesquisados ajustados a uma situação paradigma será:

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

Onde,

V_{uh}= Valor unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta

F₁, F₂, F₃,..F_n = Fatores considerados

F_n = Índice paradigma / Índice elemento n

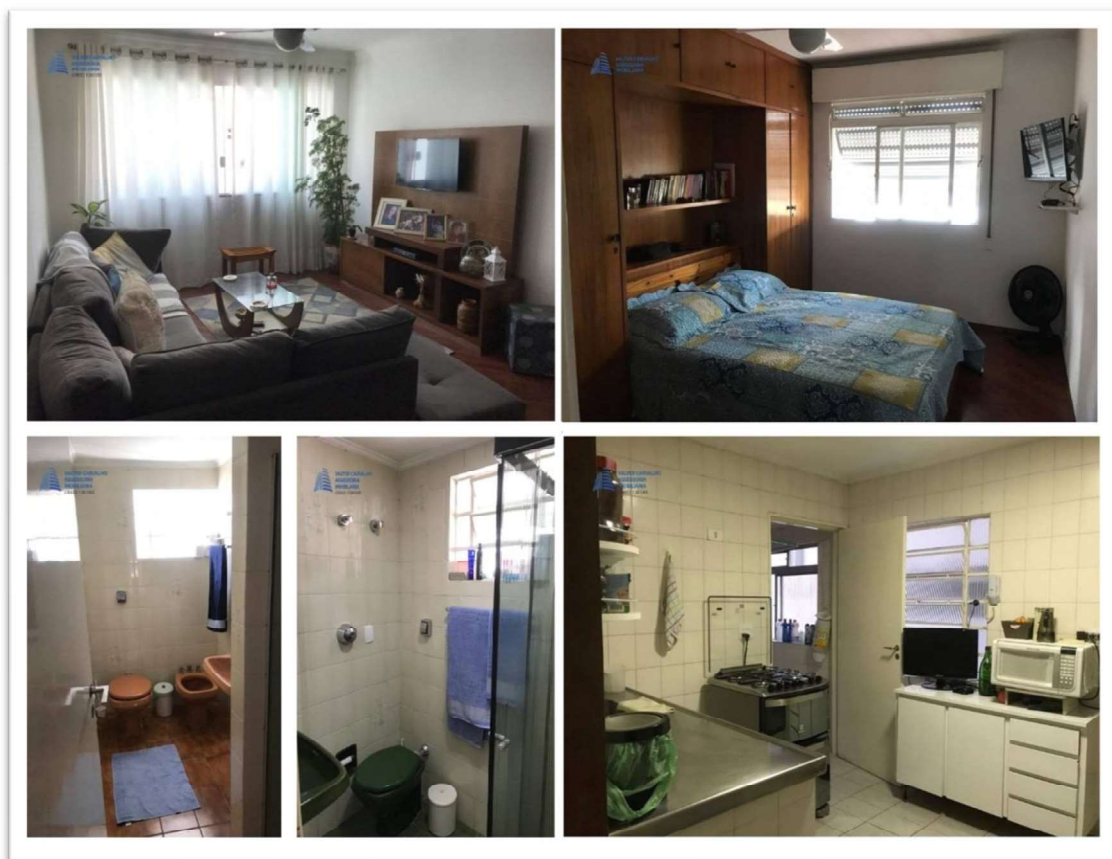


IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO N°01

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 848.000
Grupo:	Apartamento	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Bartira, 751	Fonte Informação:	Valter Carvalho
Setor:	21	Telefone:	95747-5067
Área Privativa:	106,75	Idade (anos):	46
Vagas:	1	Padrão Construtivo:	Médio
		Estado Conservação:	C





ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 760.000
Grupo:	Apartamento	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Bartira, 208	Fonte Informação:	Luis Cardoso
Setor:	21	Telefone:	4380-1900
Área Privativa:	115	Idade (anos):	37
Vagas:	2	Padrão Construtivo:	Médio
		Estado Conservação:	C





ELEMENTO N°03

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 809.000
Grupo:	Apartamento	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Bartira, 751	Fonte Informação:	Sh Prime Imóveis
Setor:	21	Telefone:	4750-2725
Área Privativa:	106,75	Idade (anos):	46
Vagas:	1	Padrão Construtivo:	Médio
		Estado Conservação:	C





ELEMENTO N°04

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 730.000
Grupo:	Apartamento	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Bartira, 751	Fonte Informação:	Tayar Imóveis
Setor:	21	Telefone:	99929-2222
Área Privativa:	106,75	Idade (anos):	46
Vagas:	1	Padrão Construtivo:	Médio
		Estado Conservação:	C





ELEMENTO N°05

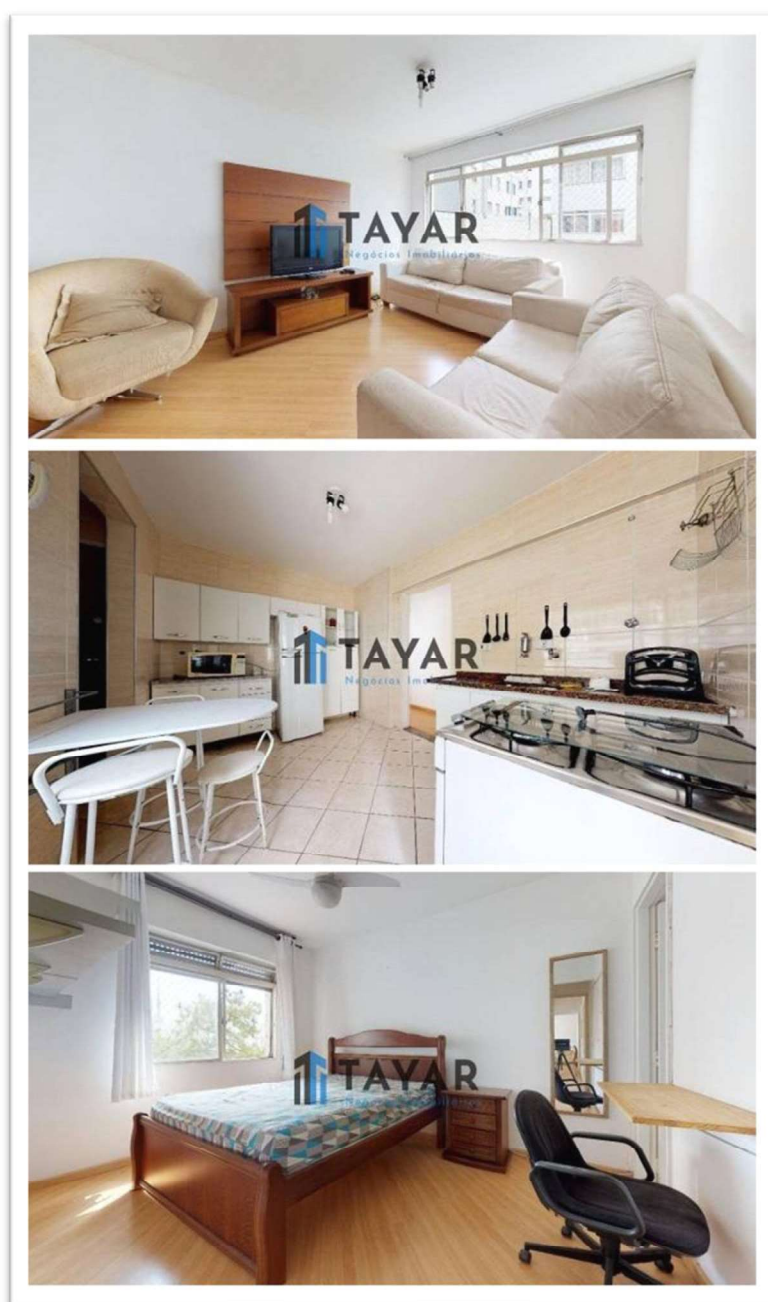
Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 890.000
Grupo:	Apartamento	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Bartira, 751	Fonte Informação:	Leardi Imóveis
Setor:	21	Telefone:	4302-7462
Área Privativa:	106,75	Idade (anos):	46
Vagas:	1	Padrão Construtivo:	Médio
		Estado Conservação:	C





ELEMENTO N°06

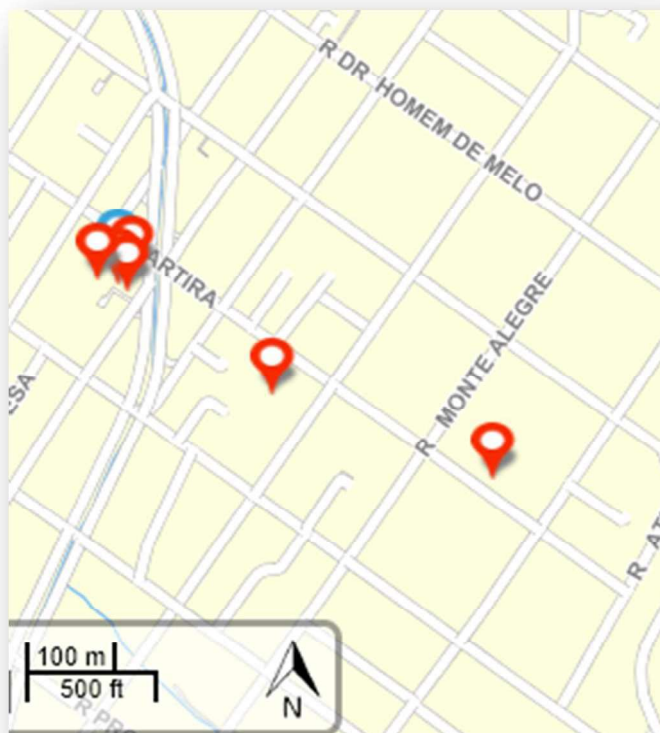
Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 785.000
Grupo:	Apartamento	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Bartira, 485	Fonte Informação:	Tayar Imóveis
Setor:	21	Telefone:	99929-2222
Área Privativa:	100	Idade (anos):	46
Vagas:	1	Padrão Construtivo:	Médio
		Estado Conservação:	B





MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fig. 09 – Localização dos elementos pesquisados





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Cod Fiscal	Sector	Quadra	Área Privativa (m²)	Vaga garagem	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone (11)
1	Rua Bartira, 751	Residencial	Apto	2.792	21	70	107	1	46	848.000	Oferta	Valter Carvalho	95747-5067
2	Rua Bartira, 208	Residencial	Apto	3.920	21	65	115	2	37	760.000	Oferta	Luis Cardoso	4380-1900
3	Rua Bartira, 751	Residencial	Apto	2.792	21	70	107	1	46	809.000	Oferta	Sh Prime Imóveis	4750-2725
4	Rua Bartira, 751	Residencial	Apto	2.792	21	70	107	1	46	730.000	Oferta	Tayar Imóveis	99929-2222
5	Rua Bartira, 751	Residencial	Apto	2.792	21	70	107	1	46	890.000	Oferta	Leardi Imóveis	4302-7462
6	Rua Bartira, 485	Residencial	Apto	3.422	21	72	100	1	46	785.000	Oferta	Tayar Imóveis	99929-2222

Avaliando	Rua Bartira, 751	Residencial	Apto	2.792	21	70	107	1	46
-----------	------------------	-------------	------	-------	----	----	-----	---	----



7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)	2						3						desvio Fator Vu/Vo
					Padrão Construtivo				Idade e Conservação		Idade e Conservação				Vu Final homogen (R\$/m²)		
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Fator Padrão Constr	Variação Vu (R\$/m²)	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conser v	Estado Edificação	% Deprec	Idade refer	Ross		Deprec	
Pc	Pc	Fpc	ΔV2	Vu2	Ref	Ec2	Ec	IR	α	Foc	Vuh						
Paradigma					Médio	1,926					B	Entre nova e regular	0,32	60	0,677	0,457	
1	848.000	0,9	107	7.149	Médio	1,791	1,075	538	7.688	C	C	Regular	2,52	60	0,677	0,452	7.688
2	760.000	0,9	115	5.948	Médio	1,772	1,087	517	6.465	C	C	Regular	2,52	60	0,498	0,591	6.465
3	809.000	0,9	107	6.821	Médio	1,753	1,099	675	7.495	C	C	Regular	2,52	60	0,677	0,452	7.495
4	730.000	0,9	107	6.155	Médio	1,772	1,087	535	6.690	C	C	Regular	2,52	60	0,677	0,452	6.690
5	890.000	0,9	107	7.504	Médio	1,772	1,087	652	8.156	C	C	Regular	2,52	60	0,677	0,452	8.156
6	785.000	0,9	100	7.065	Médio	1,772	1,087	614	7.679	B	B	Entre nova e regular	0,32	60	0,677	0,457	7.679
Média				6.773					7.362								7.362
DP				604					650								650
CV				8,9%					8,8%								8,8%



Notas explicativas

$$F_{pc}: \text{Fator padrão de construção} = \frac{\text{índice de padrão do paradigma}}{\text{índice de padrão do elemento comparativo}}$$

$$F_d: \text{Fator depreciação} = \frac{\text{índice depreciação do paradigma}}{\text{índice depreciação do elemento comparativo}}$$

Vu: Valor unitário

Vuh: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação

Metodologia complementar de saneamento das amostras:

Nos casos de amostras com até 5 elementos, verifica-se o índice de desvio **Vuh/Vo** para descarte das amostras homogeneizadas com desvio fora do intervalo admissível de 0,85 a 1,25.



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Verificação conjunta dos Fatores

Elemento	Vu Final homogen (R\$/m ²)	2	
		Padrão Construtivo	
		Variação do Vu (R\$/m ²)	Vu Ajustado (R\$/m ²)
	Vuh	ΔV2	Vu' (-)ΔV2
1	7.688	538	7.149
2	6.465	517	5.948
3	7.495	675	6.821
4	6.690	535	6.155
5	8.156	652	7.504
6	7.679	614	7.065
Média	7.362		6.773
Desvio Padrão	650		604
CV	8,8%		8,9%

Tabela 04 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	Ausente		
Nenhum		8,9%			
Todos			8,8%		
Padrão Construtivo	Obrigatório	✓ 8,8%	✓ 8,9%	✓	Usar

Na verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE, foram descartados os fatores de Localização e de Idade e Conservação que não auxiliaram na homogeneização da amostra.



9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 05 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento 1
1	7.688	OK
2	6.465	OK
3	7.495	OK
4	6.690	OK
5	8.156	OK
6	7.679	OK
Média	7.362	
Média + 30%	9.571	
Média - 30%	5.153	
Desvio padrão	650	
Elementos	6	

A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.



10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 03 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	7.362
Desvio Padrão	650
n	6
n-1	5
$t_{10\%(n-1)}$	1,4759
LI	6.971
LS	7.754
AP	11%

Tabela 04 – Análise do Grau de Precisão para o método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

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

Nota de esclarecimento:

Média (Vu): Média dos valores unitários válidos (em R\$/m²)

n: Número de elementos considerados

$t_{10\%(n-1)}$: Variável de distribuição considerando intervalo de confiança de 80% (valores tabelados em função no número de elementos de amostra)

LI: Limite inferior = $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

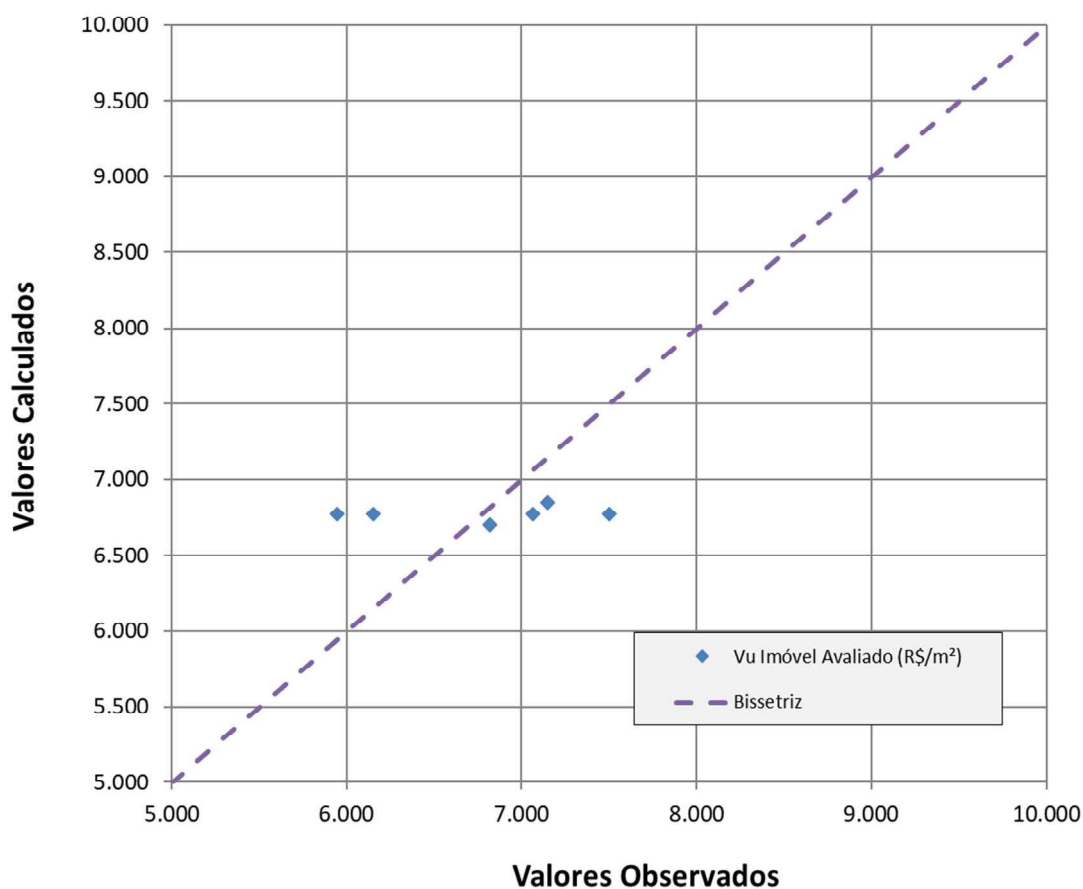
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

AP: Amplitude = $\frac{LS-L}{Média}$

Conforme NBR 14.653-2:2011, quando AP < 30%, então a amostra comparativa conduz ao grau de precisão III. No caso da amostra considerada se chega a um resultado de **AP < 30%**, **confirmando o Grau de precisão III alcançado.**



Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo





11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					10

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

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

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.



12 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R\$ 7.362/m²** para um imóvel paradigma com as seguintes características:

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Bartira, 751
Setor de localização	21
Vagas	1
Padrão	Médio
Idade Real	46 anos
Estado de conservação	Entre nova e regular (Ref. "B")
Índice Padrão construtivo	1,926



12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

Pelo método comparativo direto com tratamento por fatores, o valor do imóvel (Vi) resultará das seguintes variáveis:

Área da unidade:	106,75 m²
Valor unitário médio (paradigma):	R\$ 7.362/m²
Índice Padrão construtivo:	1,926
Estado de Conservação:	“B”
Índice Fiscal de Localização:	2.792

Calculando, temos:

$$F_p = 1,926/1,926 = 1,00 \text{ (coeficiente de padrão construtivo)}$$

Os demais coeficientes também são idênticos ao paradigma definido (Estado de conservação e Localização), ou seja, $F_L=1$ e $F_{EC} = 1$.

Para o valor do imóvel,

$$V_i = \text{Área (m}^2\text{)} \times V_{uh} \text{ (R\$/m}^2\text{)} \times 1/[1+(F_1-1)+(F_2-1)+(F_n-1)]$$

$$V_i = 106,75 \text{ m}^2 \times 7.362 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$$

$$V_i = \text{R\$ } 785.893,5$$

Ou, em números redondos;

$$V_i = \text{R\$ } 790.000,00 \text{ (setecentos e noventa mil reais),}$$

válido para dezembro/2020.



V. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, o **valor de mercado** para o imóvel correspondente à:

- Matrícula nº: 70.040 do 2º CRI de São Paulo/SP
- Unidade: unidade 21 do Edifício Itapoã
- Endereço: Rua Bartira, 751, Perdizes, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 1098068-95.2019.8.26.0100

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 790.000,00

(setecentos e noventa mil reais)

Válido para dezembro/2020

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação II** e o **Grau de Precisão III** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.



VI. RESPOSTA AOS QUESITOS APRESENTADOS

1) Qual o valor de mercado do metro quadrado (m2) praticado na região do imóvel vistoriado?

Resposta: O valor do metro quadrado varia dentro da mesma região com base em diversos fatores, tais como idade, área de lazer do condomínio, padrão construtivo e localização. Assim o Laudo apresentado seguiu as orientações da Norma de Avaliações, definindo um modelo paradigma semelhante ao imóvel avaliando e coletando elementos comparativos semelhantes ao modelo definido. Nesta condição, pode-se afirmar que o estudo resultou um valor médio de metro quadrado aplicável a imóveis similares ao avaliando (R\$ 7.362/m²).

2) Quais as condições de conservação do imóvel vistoriado?

Resposta: O imóvel avaliando está em uma condição de conservação bastante boa, sendo que passou por uma reforma, conforme indicado no Laudo.



VII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **43 (quarenta e três) páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 5 de dezembro de 2020.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415