

**Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 4º Vara Cível
do Foro Central da Capital de São Paulo**

Processo: **1096965-19.2020.26.0100**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente: **Condomínio Sir Winston Churchill**

Requerido: **Yolanda Paciulli Marques**

Cinthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Índice

- 1- Preliminar
- 2- Vistoria
- 3- Método de Avaliação
 - 3.1- Método Comparativo Direto
- 4- Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária
- 5- Valor do Imóvel
- 6- Conclusão..... 17**
- 7- Levantamento Fotográfico
- 8- Homogeneização dos Elementos Pesquisados
- 9- Encerramento
- 10- Anexos
 - 10.1- Pesquisa Imobiliária
 - 10.2- Planilha de Homogeneização dos Elementos Comparativos
 - 10.3- Normas Técnicas

1) Preliminar

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características do imóvel, bem como o contexto regional em que se encontra, elaborou-se o Laudo de Avaliação tendo o objetivo a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito abaixo:

Conjunto nº402, localizada no 6º pavimento ou 4º andar do “Edifício Sir Winston Churchill”, situado na Avenida Paulista, nº807 - 17º Subdistrito da Bela Vista– São Paulo – SP.

Contendo a **área útil de 32,34m²**, área comum de 15,20m², e a área total de 47,54m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,095% da totalidade do terreno.

Matrícula nº: 126.193– 4ºCRI/SP.

2) Vistoria

Apesar da vistoria ter sido agendada previamente nos autos para o dia **04 de setembro de 2023 às 14h**, data que foi cumprida, os requeridos não compareceram no local.

Da impossibilidade de vistoria

Conforme determina a NBR 14653-2 - Parte 2 - para caso de impossibilidade de vistoria:

“7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

Quando o avaliador estiver impossibilidade de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras semelhantes.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação”.

O imóvel encontra-se fechado e desocupado.

Diante da impossibilidade de vistoriar o imóvel em questão, pese as inúmeras tentativas de localizar seu proprietário, restou à signatária, proceder a avaliação tomando-se por referência o padrão construtivo da edificação, a localização, a idade aparente e demais considerações que serão abordadas no corpo do laudo.

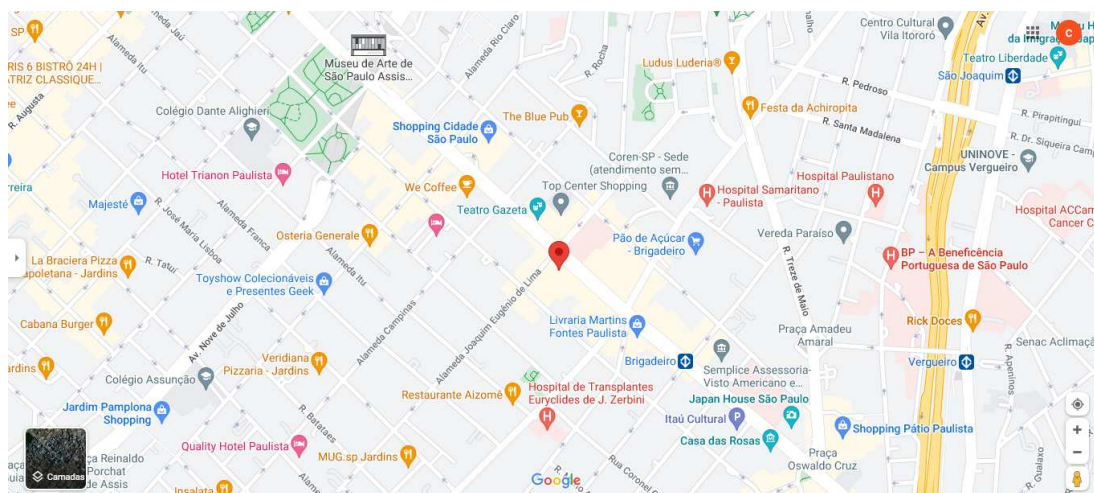
Durante a vistoria nas áreas comuns esta perita teve o acompanhamento do administrador do condomínio, Sr.Gerson Célio Casarin – tel.: 3262-4411.

Circunvizinhança e Localização

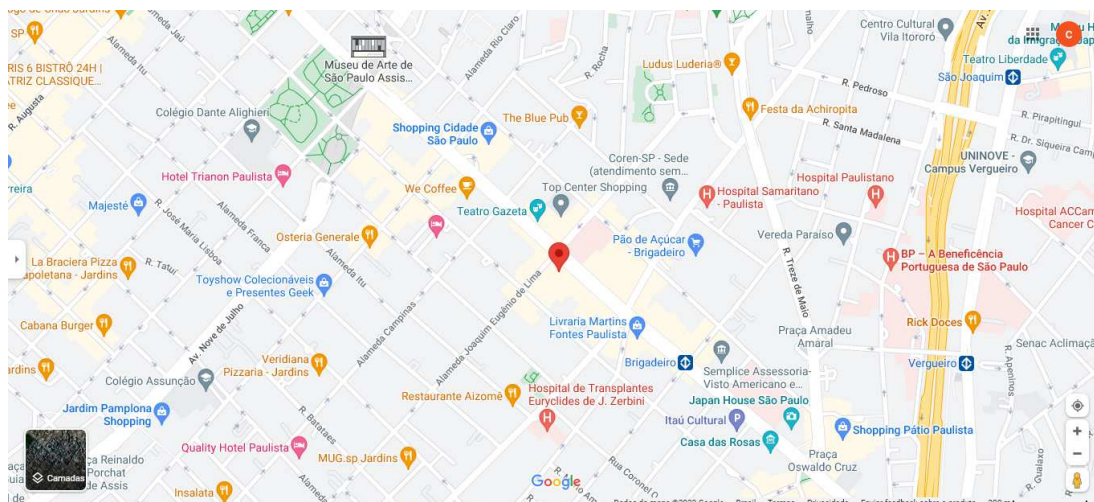
O imóvel está localizado no bairro do Jardim Paulista, esquina com Alameda Joaquim Eugênio de Lima, zona sul da Capital de São Paulo.

A circunvizinhança é de uso misto. As moradias são de classe média/alta.

Localização por mapa - macro região

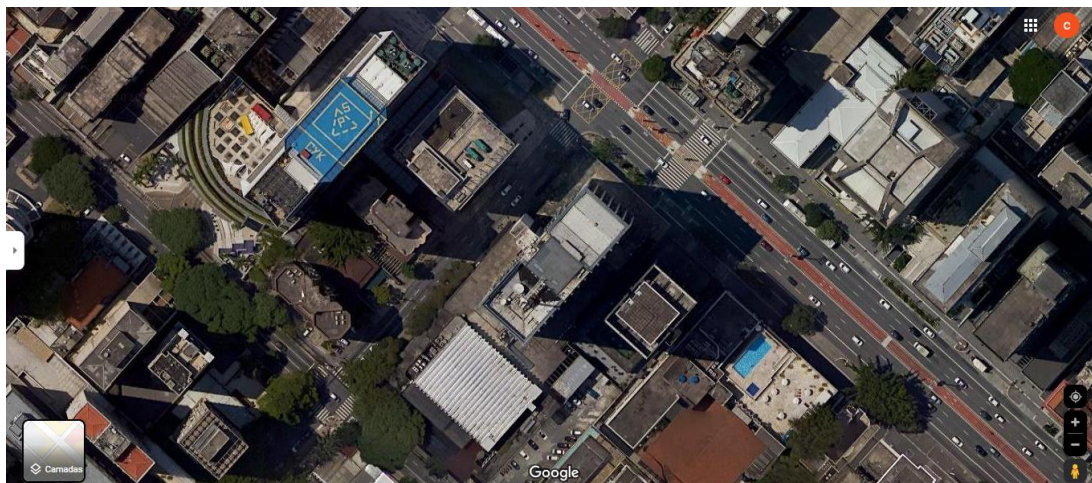


Localização por mapa - micro região



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTHIA ESTEVES DE CASTRO SAMPAIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/10/2023 às 14:19, sob o número WJMJ23421166412. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1096985-19.2020.8.26.0100 e código wkJQrJn5.

Localização por satélite



Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água, esgoto, iluminação pública, iluminação domiciliar, gás natural *Comgás*, TV a cabo, pavimentação, guia e sarjetas, telecomunicações, coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio, escola pública, comércio geral, segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de **“Índice – Unidades Padronizadas - 2019 do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

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

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



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.

Resumo:**Classe:** 2 - comercial**Grupo:** 2.1 - escritório**Padrão:** 2.1.4 – superior**Índice de Unidade Padronizada:** 6,371**Idade Aparente Estimada:** 49 anos**Estado de Conservação:** necessitado de reparos simples (e)**O Condomínio “Sir Winston Churchill” possui:**

- 01 bloco de edifício
- portaria
- 07 elevadores
- 25 andares
- 25 conjuntos por andar;
- 02 elevadores;
- 625 conjuntos no total
- galeria de lojas no térreo

3) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “*Norma de Avaliações do IBAPE/SP*”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade”.

3.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- **detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;**
- **idoneidade das fontes de informação;**
- **semelhança com o imóvel avaliando;**
- **atualidade;**
- **números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.**

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- **localização;**
- **padrão construtivo;**
- **estado de conservação;**
- **obsoletismo;**

- **fator elasticidade ou fator oferta** (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);
- **fator vaga** (será adotado 12,50m² de área útil padrão para cada vaga, ou 6,25m² de área equivalente para a homogeneização).

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

onde:

qu = valor unitário do m² de venda (R\$);

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m²);

Fo = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

Ftr = fator de transposição.

Este último - Ftr, homogeneiza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos.

$$\mathbf{Ftr = \frac{Foc.i}{Foc.p} \times \frac{Fp.i}{Fp.p} \times \frac{IFi}{IFp} \times Fv}$$

onde:

Ftr = fator de transposição

IFi = índice fiscal do imóvel avaliando

IFp = índice fiscal da pesquisa

Fv = fator vaga

Foc.i = fator obsolência imóvel avaliando

Foc.p = fator obsolência imóvel pesquisa

Fp.i = fator padrão imóvel avaliando

Fp.p = fator padrão imóvel pesquisa

Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “Foc”:

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

De acordo com a tabela de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

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%			

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
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta e urbanista

Resumo:

Ir (vida referencial) =	60 anos
le (idade da edificação) =	49 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	82 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)	
K (coeficiente) =	0,2079

$$\text{Foc.i} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,2079 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,3663$$

$$\text{Valor Unitário (qu)*} = \text{R\$9.639,76/m}^2$$

Válido para outubro de 2023

*Planilha Excel em anexo

5) Valor do Imóvel

$$\text{Vi} = \text{qu} \times \text{Au}$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m²);



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta e urbanista

$$Vi = R\$9.639,76/m^2 \times 32,34m^2$$

$$Vi = R\$311.749,84$$

Em números redondos:

$$V = \mathbf{R\$320.000,00}$$

(trezentos e vinte mil reais)

Válido para outubro de 2023

6) Conclusão

O Laudo apurou o **Valor de Mercado** para o imóvel objeto da ação:

Valor avaliando

R\$320.000,00

(trezentos e vinte mil reais)

Válido para outubro de 2023

7) Levantamento Fotográfico

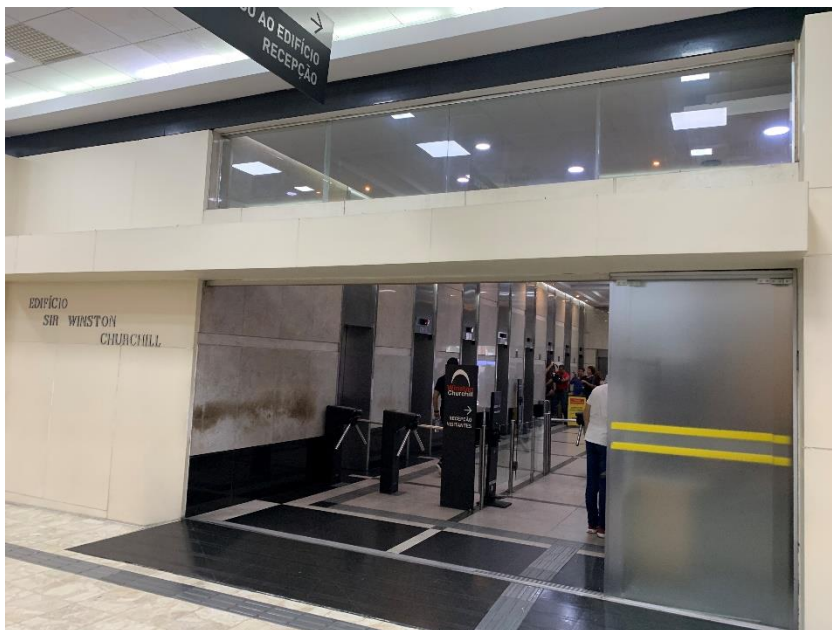
Foto 01

Vista da fachada.



Foto 02

Vista da entrada

**Foto 03**

Vista da recepção



Foto 04

Vista do corredor.



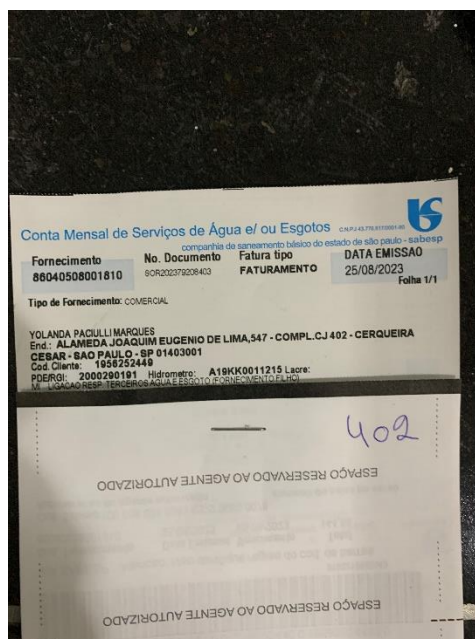
Foto 05

Vista da porta.

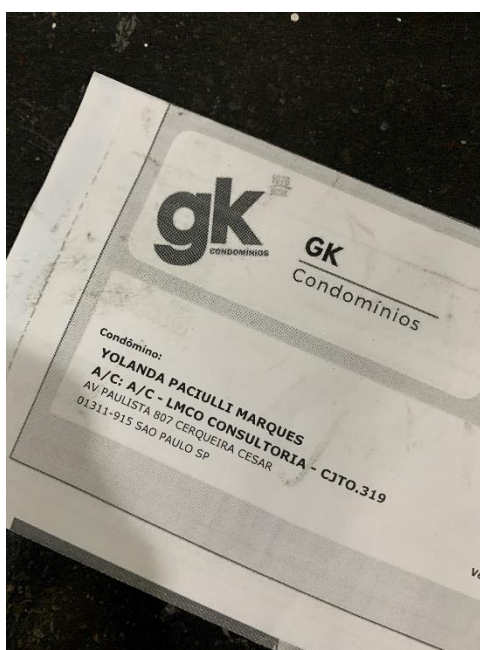


Foto 06

Vista da correspondência na porta.

**Foto 07**

Vista da correspondência na porta.





8) Homogeneização dos Elementos Pesquisados

Data da pesquisa: 10/2023

Elemento de Avaliação 01

Área útil (m²): 25,00

Padrão construção: superior

Conservação: necessitando de reparos simples (e)

Idade (ano): 49

Vaga de garagem: -

Área equivalente vaga: -

Valor de oferta: 240.000,00

Tratamento Matemático

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,2079 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,3663$$

$$\text{qu1} = \text{R\$}8.640,00/\text{m}^2$$

Elemento de Avaliação 02

Área útil (m²): 25,00

Padrão construção: superior

Conservação: necessitando de reparos simples (e)

Idade (ano): 49

Vaga de garagem: -

Área equivalente vaga: -

Valor de oferta: 280.000,00

Tratamento Matemático

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,2079 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,3663$$

$$\text{qu2} = \text{R\$}10.080,00/\text{m}^2$$



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta e urbanista

Elemento de Avaliação 03

Área útil (m²): 32,34

Padrão construção: superior

Conservação: necessitando de reparos simples (e)

Idade (ano): 49

Vaga de garagem: -

Área equivalente vaga: -

Valor de oferta: 380.000,00

Tratamento Matemático

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,2079 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,3663$$

$$\text{qu3} = \text{R\$}10.575,00/\text{m}^2$$

Elemento de Avaliação 04

Área útil (m²): 32,34

Padrão construção: superior

Conservação: necessitando de reparos simples (e)

Idade (ano): 49

Vaga de garagem: -

Área equivalente vaga: -

Valor de oferta: 330.000,00

Tratamento Matemático

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,2079 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,3663$$

$$\text{qu4} = \text{R\$}9.183,67/\text{m}^2$$

Elemento de Avaliação 05

Área útil (m²): 25,00

Padrão construção: superior

Conservação: necessitando de reparos simples (e)

Idade (ano): 49

Vaga de garagem: -

Área equivalente vaga: -

Valor de oferta: 270.000,00

Tratamento Matemático

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

$Foc = 0,20 + 0,2079(1,00 - 0,20)$

$Foc = 0,3663$

qu5= R\$9.720,00/m²

9) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos,
dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 29 folhas.

São Paulo, 11 de outubro de 2023.

__assinado digitalmente__

Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU: A91712-5

10) ANEXOS

10.1- Pesquisa Imobiliária

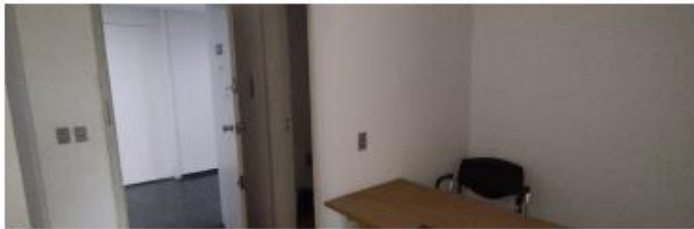
10.2- Planilha de Homogeneização dos Elementos Comparativos

10.3- Normas Técnicas

10.1- Pesquisa Imobiliária

Elemento de Avaliação 01

MENU
ANUNCIAR



7 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Paulista

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 25 m² por R\$ 240.000

Condomínio Edifício Sir Winston Churchill
Avenida Paulista, 937 - Bela Vista, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)
COD. TRIADESIO


25m²	Não informado
	LOCALIDADE
1 banheiro	0 vagas

COMPRA
R\$ 240.000

ALUGUEL
R\$ 1.400/mês


Condomínio	R\$ 529
Preço c/ condomínio	R\$ 1.929
IPTU	R\$ 272

ANUNCIANTE
TRADE IMÓVEL



Elemento de Avaliação 02

MENU
ANUNCIAR



6 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Paulista

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 25 m² por R\$ 280.000

Condomínio Edifício Sir Winston Churchill
Avenida Paulista, 937 - Bela Vista, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)
COD. TRIADES1217


25m²	Não informado
	LOCALIDADE
1 banheiro	0 vagas

COMPRA
R\$ 280.000

ALUGUEL
R\$ 1.500/mês


Condomínio	R\$ 529
Preço c/ condomínio	R\$ 2.029
IPTU	R\$ 272

ANUNCIANTE
TRADE IMÓVEL



Elemento de Avaliação 03

MENU
AVANÇAR



5 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Paulista

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 33 m² por R\$ 380.000

Condomínio Sálvio Sir Winston Churchill
Avenida Paulista, 937 - Bela Vista, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)


COD. TRADE:401

33m²	Não informado
1 banheiro	0 vagas

COMPRA
R\$ 380.000


ALUGUEL
R\$ 1.700/mês

Condomínio	R\$ 677
Preço c/ condomínio	R\$ 2.377
IPTU	R\$ 256

ANUNCIANTE
TRADE IMÓVEL 

Elemento de Avaliação 04

MENU
AVANÇAR



7 fotos

Início / Venda / ... / Avenida Paulista

Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 33 m² por R\$ 330.000

Condomínio Sálvio Sir Winston Churchill
Avenida Paulista, 937 - Bela Vista, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)


COD. TRADE:138

33m²	Não informado
1 banheiro	0 vagas

COMPRA
R\$ 330.000

ALUGUEL
R\$ 1.700/mês

Condomínio	R\$ 677
Preço c/ condomínio	R\$ 2.377
IPTU	R\$ 256

ANUNCIANTE
TRADE IMÓVEL 

Elemento de Avaliação 05



Conjuntos Comerciais e S... / Avenida Paulista

Conjunto Comercial / Sala à venda, 25m² - Jardins

Destaque: sala/conjunto para comprar em Avenida Paulista - Jardins, São Paulo - SP

Venda R\$ 270.000
condomínio R\$ 464
IPTU R\$ 263

25 m² 1 banheiro 16º andar

⚠ Este cai em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CINTHIA ESTEVES DE CASTRO SAMPAIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/10/2023 às 14:19, sob o número WJMJ23421166412. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1096965-19.2020.8.26.0100 e código wkJQrJn5.

10.2- Planilha de Homogeneização dos Elementos Comparativos e Cálculo do Valor Unitário.

Oferta	Preço Ofertado (R\$)	Área (m²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão - Fp			
					Coef.	Fp	Variação 1 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu1 (R\$/m²)
Avaliando		32,34			6,371			
1	240.000,00	25,00	0,9	8.640,00	6,371	1,00	0,00	8.640,00
2	280.000,00	25,00	0,9	10.080,00	6,371	1,00	0,00	10.080,00
3	380.000,00	32,34	0,9	10.575,14	6,371	1,00	0,00	10.575,14
4	330.000,00	32,34	0,9	9.183,67	6,371	1,00	0,00	9.183,67
5	270.000,00	25,00	0,9	9.720,00	6,371	1,00	0,00	9.720,00
média				9.639,76	9.639,76			
desvio padrão				755,43	755,43			
CV				7,8%	7,8%			

Fator Obsolescência - Foc				Fator resultante	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	Amostra Saneada
Coef.	Foc	Variação 2 (R\$/m²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m²)			
0,366						
0,366	1,00	0,00	8.640,00	1,00	8.640,00	1 8.640,00
0,366	1,00	0,00	10.080,00	1,00	10.080,00	1 10.080,00
0,366	1,00	0,00	10.575,14	1,00	10.575,14	1 10.575,14
0,366	1,00	0,00	9.183,67	1,00	9.183,67	1 9.183,67
0,366	1,00	0,00	9.720,00	1,00	9.720,00	1 9.720,00
			9.639,76	9.639,76		
			755,43	755,43		
			7,8%	0,0%		

lim.inferior:-30%	R\$ 6.747,83
lim.inferior:+30%	R\$ 12.531,69
Média Saneada	R\$ 9.639,76
lim.inferior:-30%	R\$ 6.747,83
lim.inferior:+30%	R\$ 12.531,69
desvio padrão s	755,43
n	5
int. confiança e	517,98
lim.mínimo	R\$ 9.121,78
lim.máximo	R\$ 10.157,74
coef.de variação	7,8%
coef.Student t	1,533

10.3- Normas Técnicas

Foram utilizadas para a elaboração do presente trabalhos, as seguintes normas técnicas:

- ABNT-NBR 14653-2:2011 (Associação Brasileira de Normas Técnica):

“Avaliação de Bens” - Parte 1

“Procedimentos Gerais” - Parte 2

“Imóveis Urbanos” – Parte 3

- IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo):

- “Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Urbanos” – 2019

- “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019