



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara/SP

Processo: 0000091-18.2022.8.26.0003
Parte Autora: Ana Paula Lacerda Soares
Parte Requerida: Priscila Elaine Okoshi Ribeiro

FABRICIO M. 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\$ 2.650.000,00 (Dois milhões, seiscentos e cinquenta mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula 200.189 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, ou seja, **Apto 221 do Edifício Villa Lobos**, localizado na Rua Padre Landell de Moura, 243, Tatuapé, São Paulo/SP, com área privativa de 257,76m² e 4 vagas de garagem.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2023.

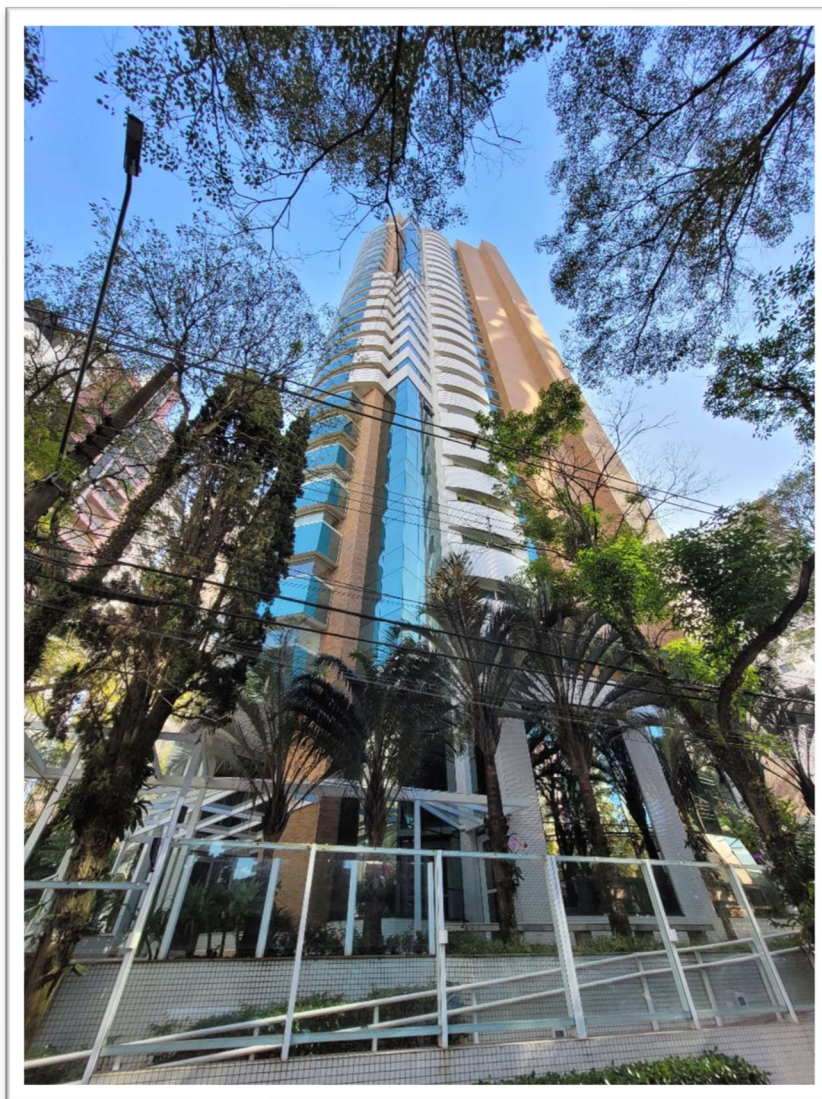
ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Apto 221 do Edifício Villa Lobos

ENDEREÇO: Rua Padre Landell de Moura, 243, Tatuapé, São Paulo/SP



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	18
II.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	19
III.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	20
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	20
4	METODOLOGIA ADOTADA	20
IV.	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	25
5	PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	25
6	AMOSTRA ANALISADA.....	30
7	APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	31
8	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	33
9	SANEAMENTO DA AMOSTRA	33
10	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	34
11	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	36
12	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	37
12.1	VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	37
12.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO	38
V.	CONCLUSÃO.....	39
VI.	ENCERRAMENTO	40



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação, autos n.º 0000091-18.2022.8.26.0003, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, promovida por Ana Paula Lacerda Soares em face de Priscila Elaine Okoshi Ribeiro.

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

Bem avaliado: ***Apto 221 do Edifício Villa Lobos, localizado na Rua Padre Landell de Moura, 243, Tatuapé, São Paulo/SP, com área privativa de 257,76m², incluindo 4 vagas de garagem e depósito.***

A vistoria para a perícia ocorreu em 15/05/2023 às 9:00hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da vistoria o imóvel se encontrava ocupado por familiares da requerida.



I. VISTORIA

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, se localiza na Rua Padre Landell de Moura, 243, Tatuapé, São Paulo/SP. O imóvel se situa em região leste da capital, em área de utilização predominantemente residencial vertical de médio e alto padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

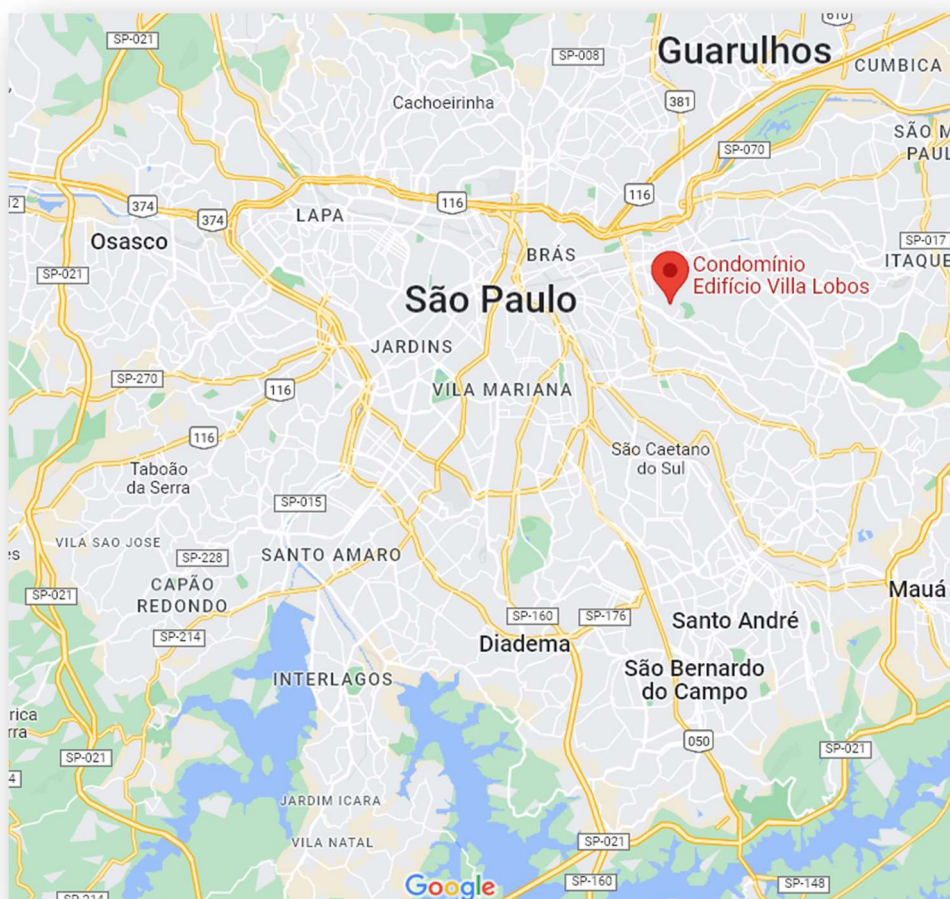




FIG. 02 – USO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - PMSP

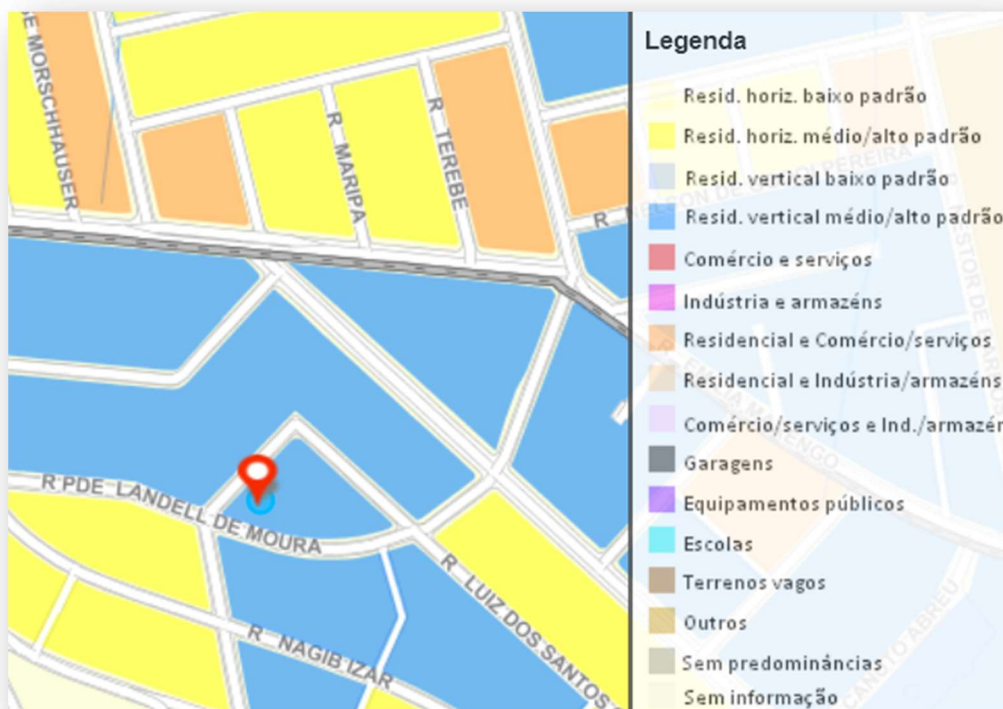
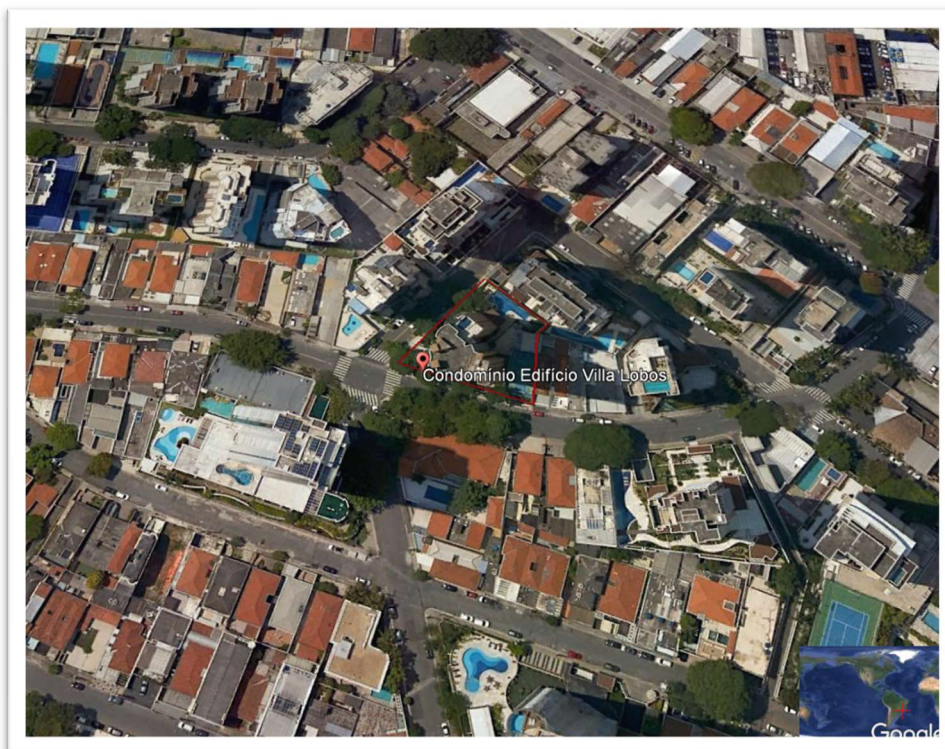


FIG. 03 – VISTA DA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO - GOOGLE





1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona ZM - **Zona Mista**, definidas pela PMSP como porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Vê-se nos quadros abaixo os indicadores de ocupação específicos do terreno do imóvel avaliando.

FIGURA 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
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)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (j)	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

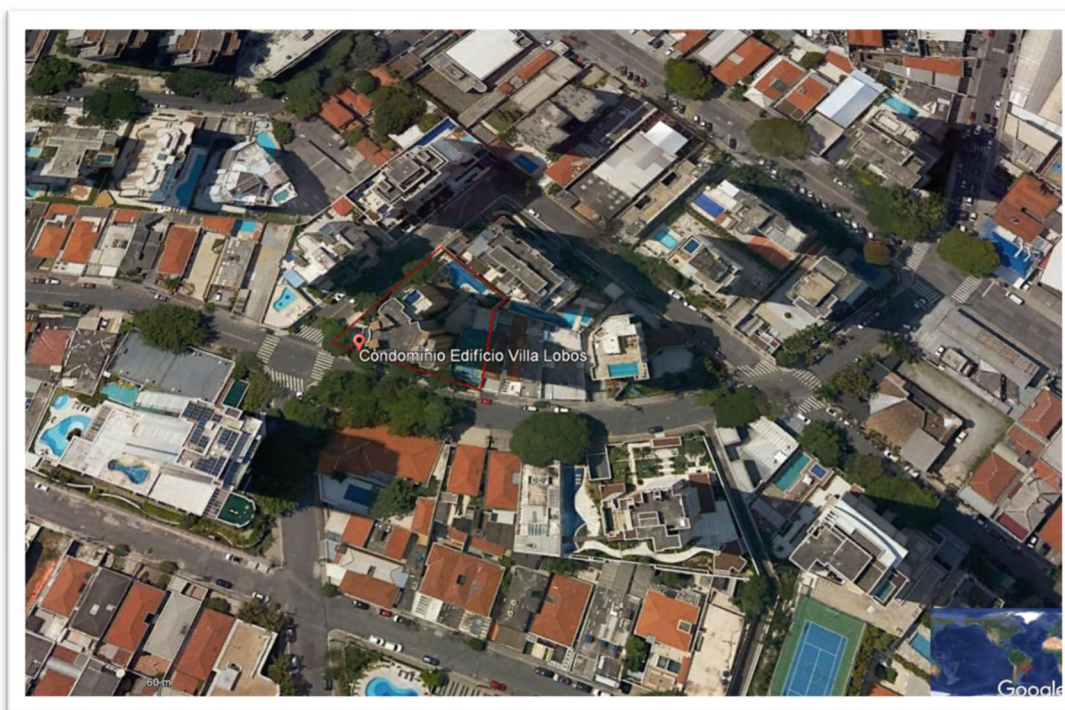
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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 e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

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

FIG. 05 – VISTA DO ENTORNO DO IMÓVEL






2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 54 e na Quadra 245 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 054.245.0062-5.

FIG. 06 – CADASTRO DO IMÓVEL NA PMSP



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 054.245.0062-5

Local do Imóvel:
R PADRE LANDELL DE MOURA, 243 - AP 221 4VG
E DEPOSITO N 21 ED VILLA LOBOS CEP 03337-080
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PADRE LANDELL DE MOURA, 243 - AP 221 4VG
E DEPOSITO N 21 ED VILLA LOBOS CEP 03337-080

Contribuinte(s):
CPF 402.321.648-86 LUIZ HENRIQUE OKOSHI RIBEIRO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.326	Testada (m):	47,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0392
Área total (m²):	1.326		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	451	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	1.044	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2000		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	2.731,00		
- da construção:	3.345,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	273.364,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	1.191.791,00		
Base de cálculo do IPTU:	1.465.155,00		

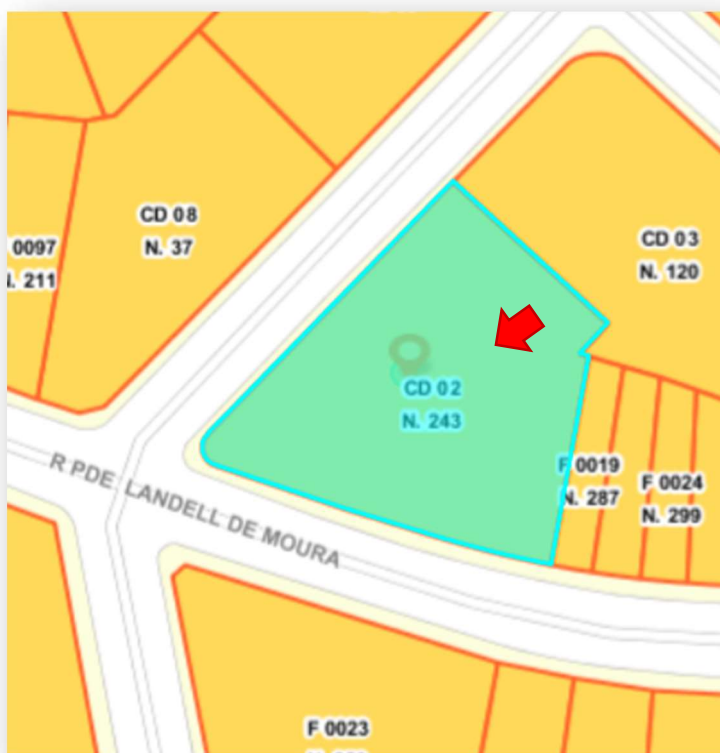
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/05/2023 às 17:43, sob o número WJAB23701434867. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000091-18.2022.8.26.0003 e código 13A09303.



2.1 TERRENO

O terreno do condomínio é de esquina, seco e com topografia plana. O formato do terreno é irregular 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 Edifício Villa Lobos, com uma torre única de 26 pavimentos (+ térreo) com 1 unidade de apartamento por andar. A construção da edificação tem cerca de 17 anos e tem fachada com concepção arquitetônica esmerada. A área comum do condomínio apresenta acabamento de padrão superior e dispõe de guarita, hall social, salão de festas, quadra, piscina, academia, sauna e churrasqueira.

O apartamento avaliando é a unidade 221 com 4 suítes, área privativa de 257,76 m², 4 vagas de garagem e um depósito no subsolo de garagem.

Na vistoria verificou-se que a unidade avalianda se encontra caracterizada no estado de conservação “C - Regular”, conforme padrão Norma IBAPE.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

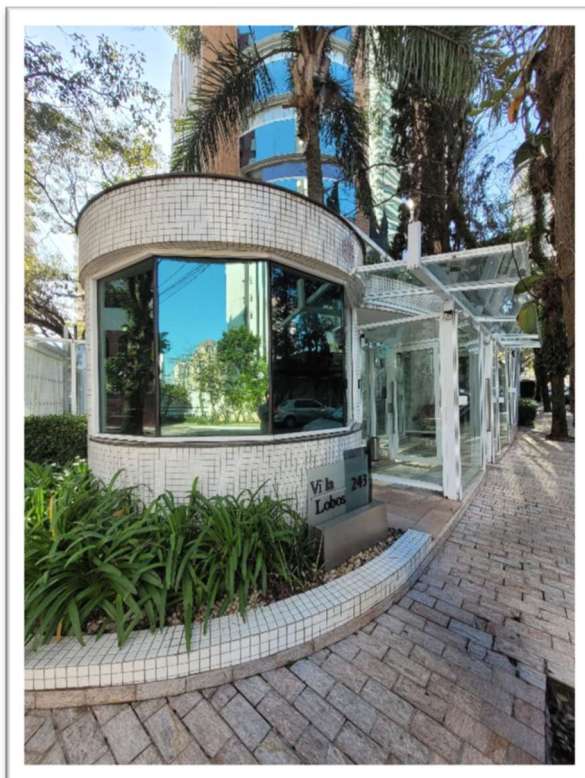


FOTO 01 – VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO

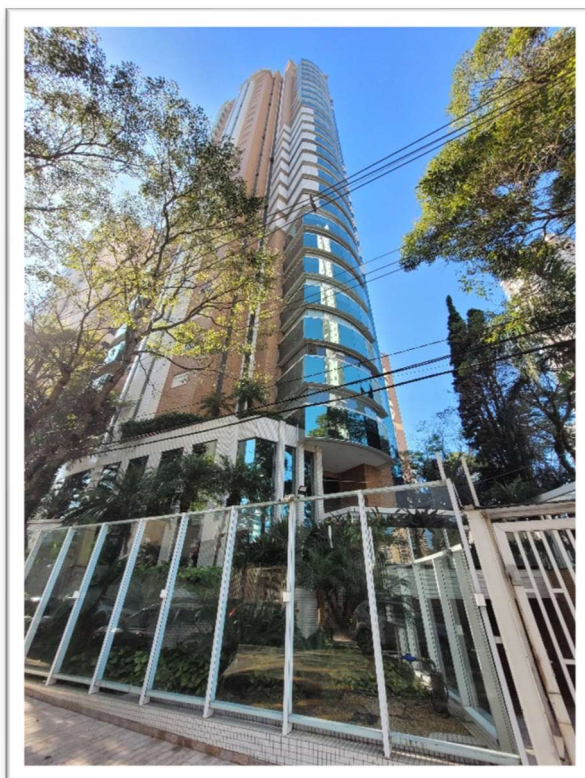


FOTO 02 – FACHADA DO PRÉDIO

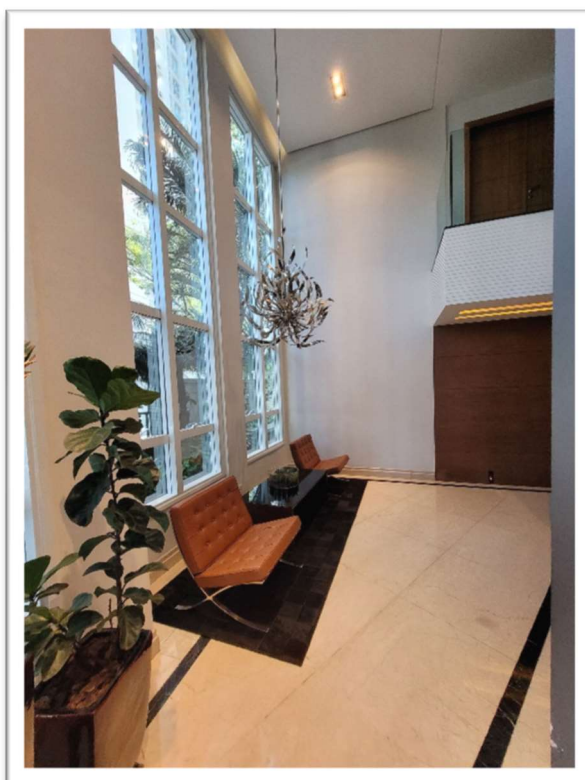


FOTO 03 –HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO

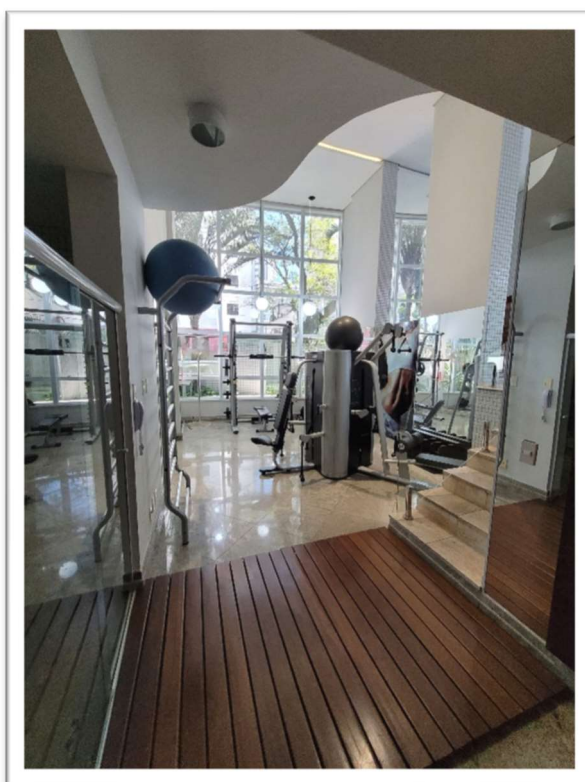


FOTO 04 – ACADEMIA

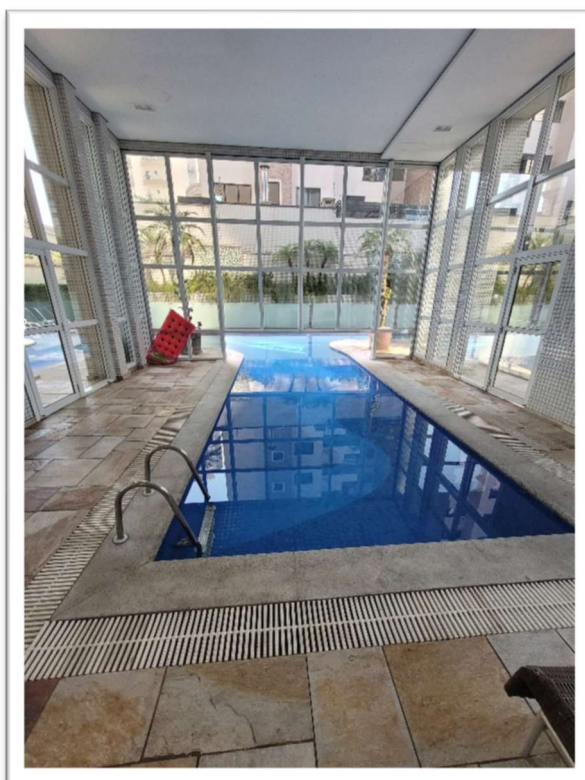


FOTO 05 – PISCINA



FOTO 06 – QUADRA



FOTO 07 – ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA

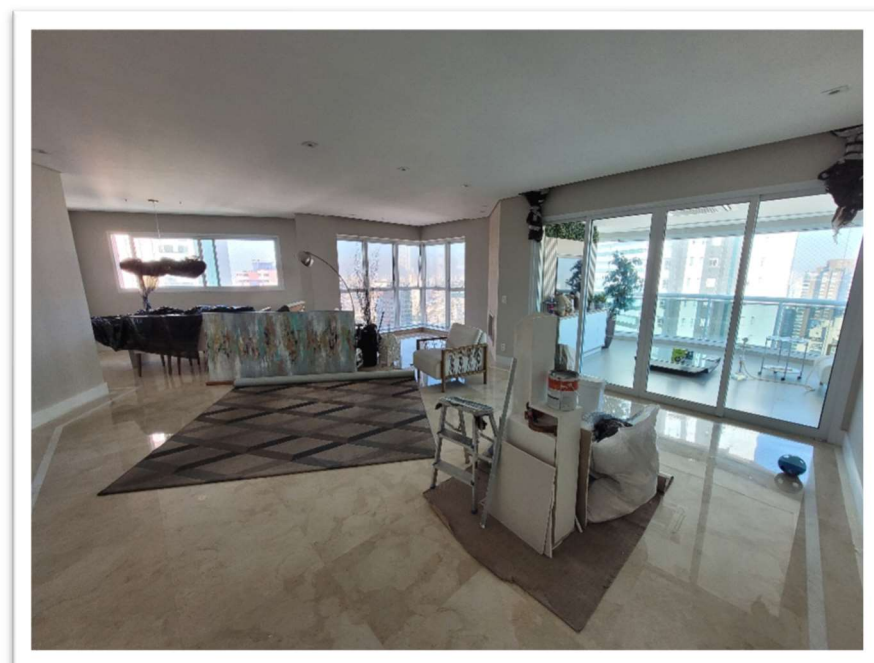


FOTO 08 – SALA – IMÓVEL AVALIANDO

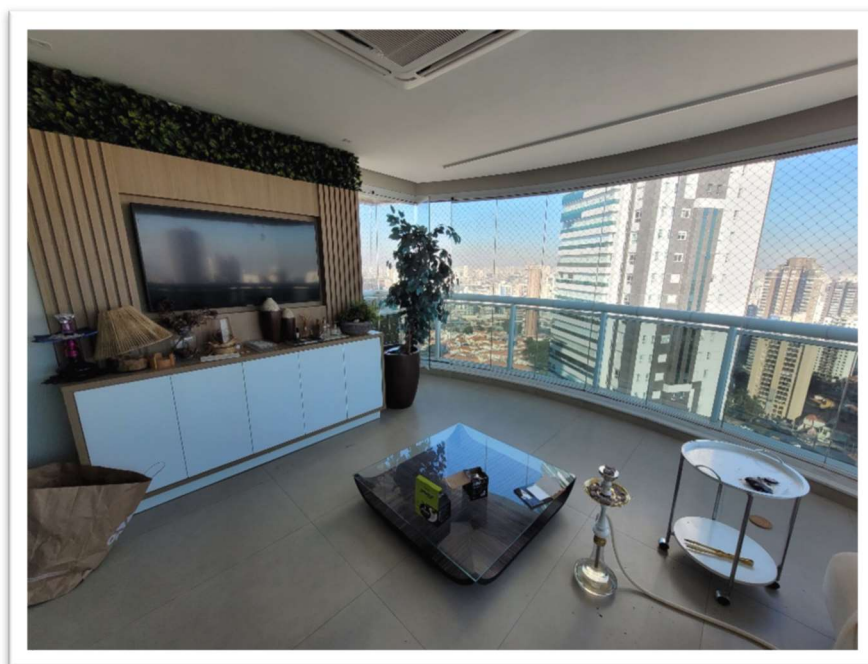


FOTO 09 – SACADA – IMÓVEL AVALIANDO

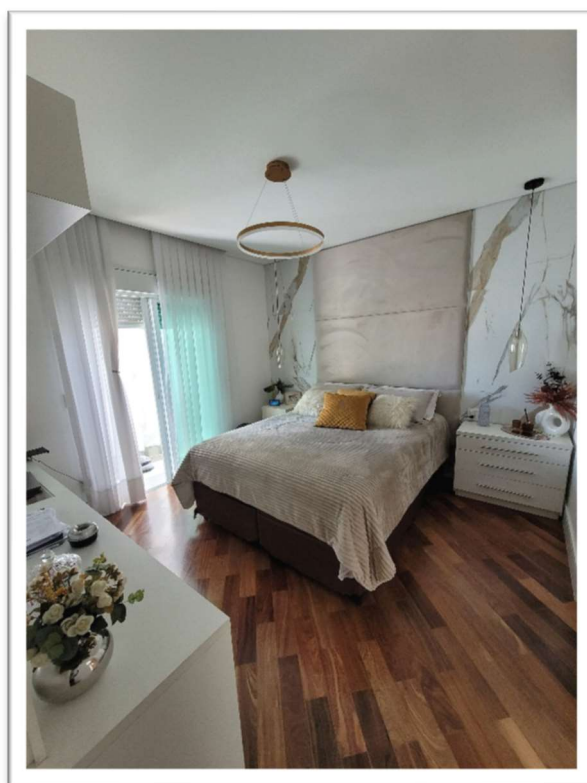


FOTO 10 – DORMITÓRIO PRINCIPAL – IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 11 – BANHEIRO – IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 12 – COZINHA – IMÓVEL AVALIANDO

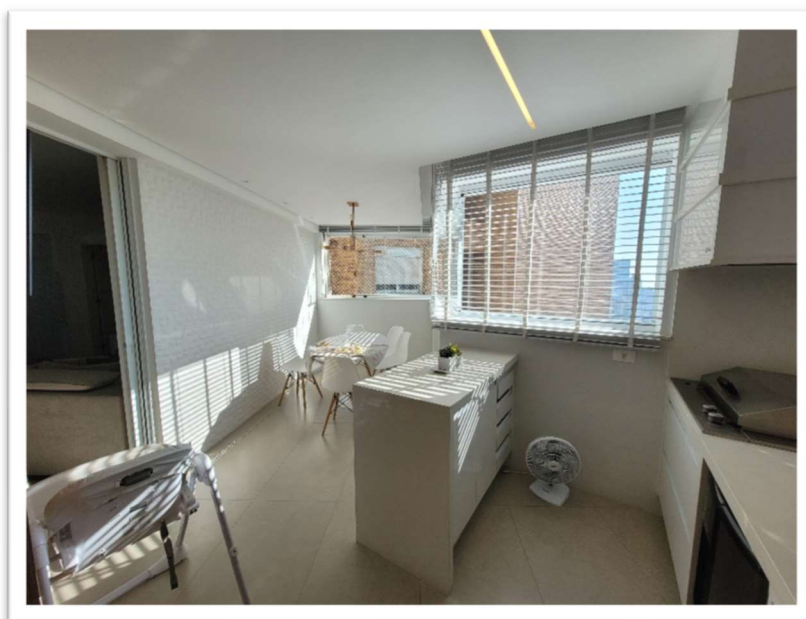


FOTO 13 – COPA – IMÓVEL AVALIANDO

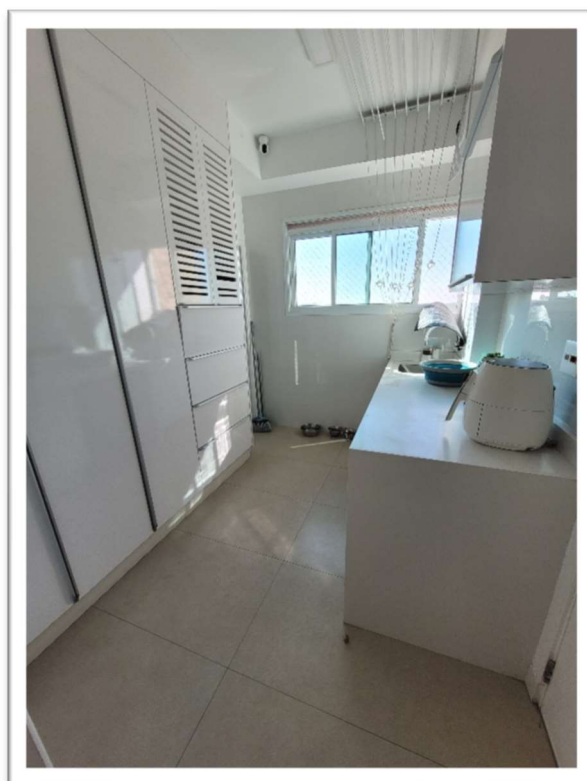


FOTO 14 – LAVANDERIA – IMÓVEL AVALIANDO



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

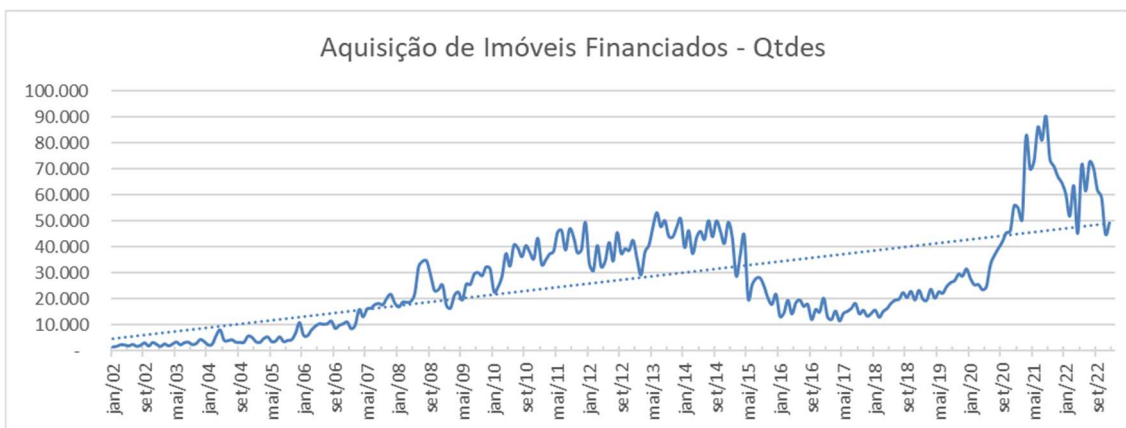
Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Rua Padre Landell de Moura, 243
Setor de localização	54
Área privativa (m ²)	257,76
Vagas	4
Padrão	Superior
Idade Real	17 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	6,827



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a curva de quantidade de imóveis financiados ao longo do tempo, o que pode indicar a situação de liquidez do mercado imobiliário.

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 “**1.3.4 – Apto padrão Superior com elevador**”, adotar-se-á como paradigma o índice **Pc = 6,827**.



Quadro 01 – Índices de Padrão de Construção IBAPE-SP

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	-		



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

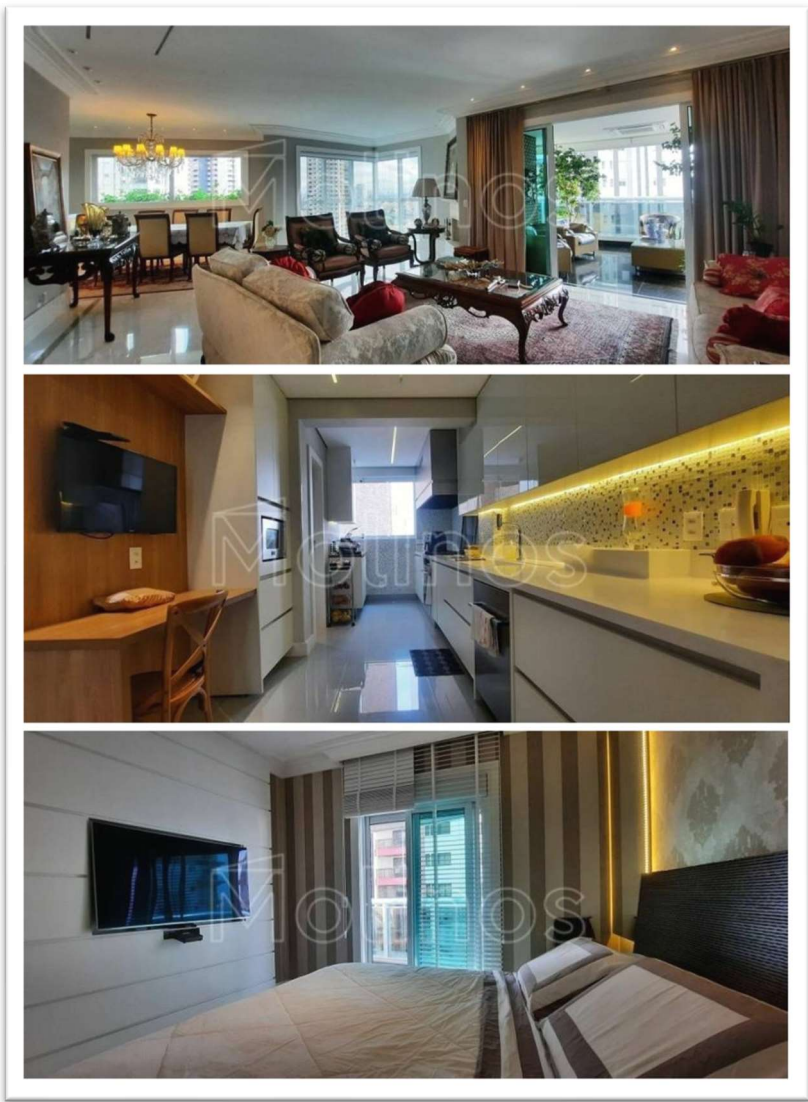
F_n = Índice paradigma / Índice elemento n

IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 3.180.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Padre Landell de Moura, 243	Fonte Informação:	Molinos consult
Área Privativa:	257,76	Telefone:	(11) 96548-1000
		Padrão Construtivo:	Superior





ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Padre Landell de Moura, 243
Área Privativa:	257,76

Valor verificado:	R\$ 2.900.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Pé direito imóveis
Telefone:	(11) 93310-1479
Padrão Construtivo:	Superior



ELEMENTO N°03

Classe: Residencial	Valor verificado: R\$ 2.860.000
Grupo: Apto	Tipo: Oferta
Endereço: Rua Padre Landell de Moura, 243	Fonte Informação: Ciclo imóveis
Área Privativa: 257,76	Telefone: (11) 3807-4741
	Padrão Construtivo: Superior





ELEMENTO N°04

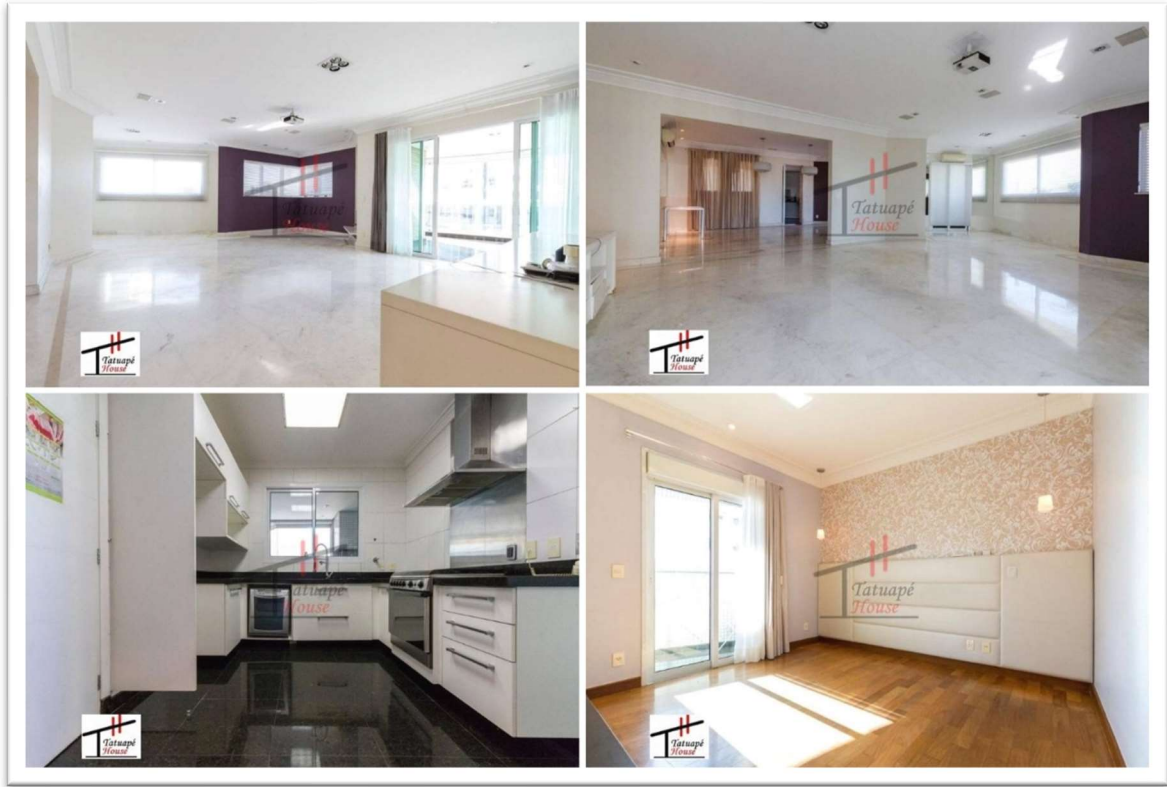
Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Padre Landell de Moura, 243
Área Privativa:	257,76

Valor verificado:	R\$ 2.900.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	lopes maber
Telefone:	(11) 2148-2400
Padrão Construtivo:	Superior



ELEMENTO N°05

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Padre Landell de Moura, 243
Área Privativa:	257,76
Valor verificado:	R\$ 2.800.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Tatuapé House
Telefone:	(11) 3796-1331
Padrão Construtivo:	Superior





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Rua Padre Landell de Moura, 243	Residencial	Apto	257,76	17	3.180.000	Oferta	Molinos consult	(11) 96548-1000
2	Rua Padre Landell de Moura, 243	Residencial	Apto	257,76	17	2.900.000	Oferta	Pé direito imóveis	(11) 93310-1479
3	Rua Padre Landell de Moura, 243	Residencial	Apto	257,76	17	2.860.000	Oferta	Ciclo imóveis	(11) 3807-4741
4	Rua Padre Landell de Moura, 243	Residencial	Apto	257,76	17	2.900.000	Oferta	lopes maber	(11) 2148-2400
5	Rua Padre Landell de Moura, 243	Residencial	Apto	257,76	17	2.800.000	Oferta	Tatuapé House	(11) 3796-1331

Avaliando	Rua Padre Landell de Moura, 243	Residencial	Apto	257,76	17
-----------	---------------------------------	-------------	------	--------	----



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		Vu Final homogen (R\$/m²)	desvio Fator VuH/Vo
					Padrão Construtivo			Idade e Conservação			
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação		
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Vu2	Ref	Ec2	Vuh	ΣC
Paradigma					Superior	6,827		C	Regular		
1	3.180.000	0,9	258	11.103	Superior	6,827	11.103	C	Regular	11.103	1,00
2	2.900.000	0,9	258	10.126	Superior	6,827	10.126	C	Regular	10.126	1,00
3	2.860.000	0,9	258	9.986	Superior	6,827	9.986	C	Regular	9.986	1,00
4	2.900.000	0,9	258	10.126	Superior	6,827	10.126	C	Regular	10.126	1,00
5	2.800.000	0,9	258	9.777	Superior	6,827	9.777	C	Regular	9.777	1,00
Média				10.223			10.223			10.223	
DP				512			512			512	
CV				5,0%			5,0%			5,0%	



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



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		5,0%		
Todos			5,0%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	5,0%	5,0%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	5,0%	5,0%	Usar

Verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE.

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m ²)	
	Original	Saneamento
1	11.103	OK
2	10.126	OK
3	9.986	OK
4	10.126	OK
5	9.777	OK
Média	10.223	
Média + 30%	13.291	
Média - 30%	7.156	
Desvio padrão	512	
Elementos	5	

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 05 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	10.223
Desvio Padrão	512
n	5
n-1	4
$t_{10\%(n-1)}$	1,5332
LI	9.872
LS	10.575
AP	7%

Tabela 06 – 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 = $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{desvio\ padrão}{\sqrt{n}}$

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

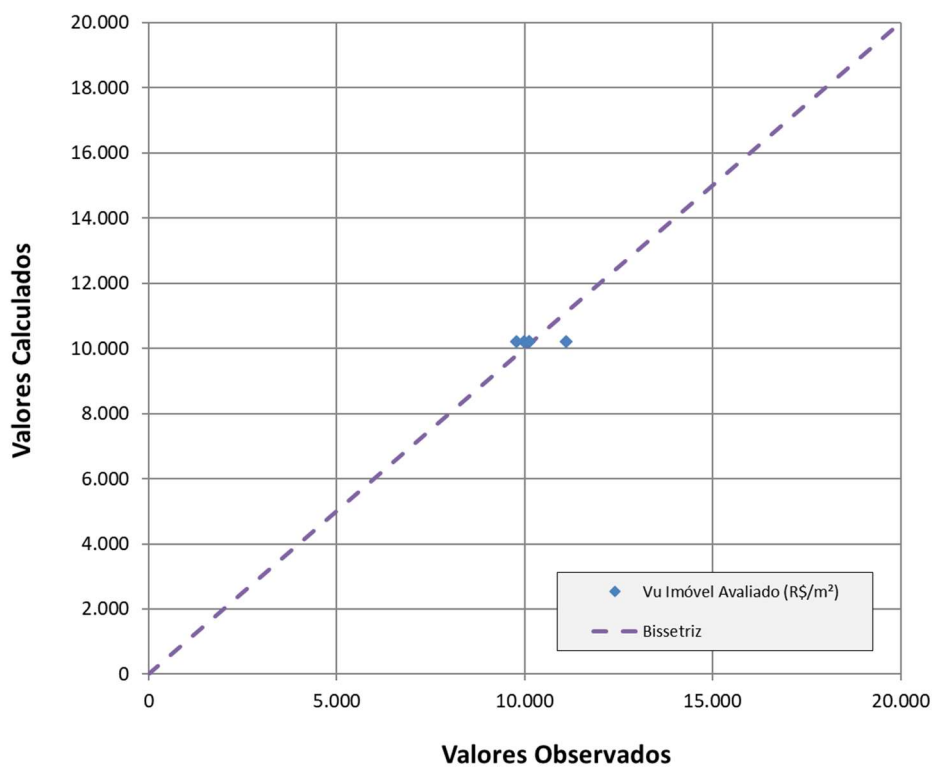
AP: Amplitude = $\frac{LS-LI}{Média}$

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.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/05/2023 às 17:43, sob o número WJAB23701434867. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000091-18.2022.8.26.0003 e código 13A09303.



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	2
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 (*)	2
TOTAL DE PONTOS					8

(*) 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	II
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\$ 10.223/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Padre Landell de Moura, 243
Setor de localização	54
Padrão	Superior
Idade Real	17 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	6,827



12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

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

Área da unidade:	257,76 m²
Valor unitário médio (paradigma):	R\$ 10.223/m²
Índice Padrão construtivo:	6,827
Estado de Conservação:	“C”
Índice Fiscal de Localização:	NA

Calculando, temos:

$$F_p = 6,827/6,827 = 1,00 \text{ (coeficiente de padrão construtivo)}$$

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,

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

$$V_i = 257,76 \text{ m}^2 \times 10.223 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.635.080,48$$

Ou, em números redondos;

$$V_i = \text{R\$ } 2.650.000,00 \text{ (Dois milhões, seiscentos e cinquenta mil reais),}$$

válido para maio/2023



V. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 200.189 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Unidade: Apto 221 do Edifício Villa Lobos
- Endereço: Rua Padre Landell de Moura, 243, Tatuapé, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0000091-18.2022.8.26.0003

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 2.650.000,00

(Dois milhões, seiscentos e cinquenta mil reais)

Válido para maio/2023

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. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **40 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 16 de maio de 2023.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415

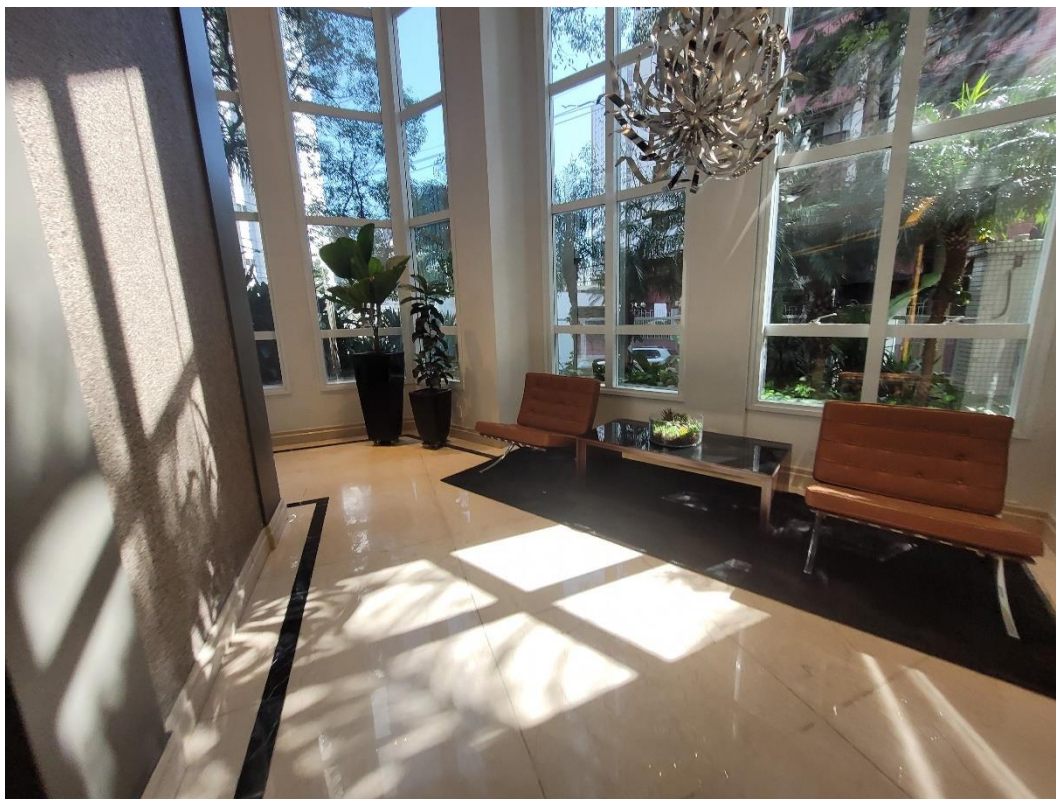
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 -



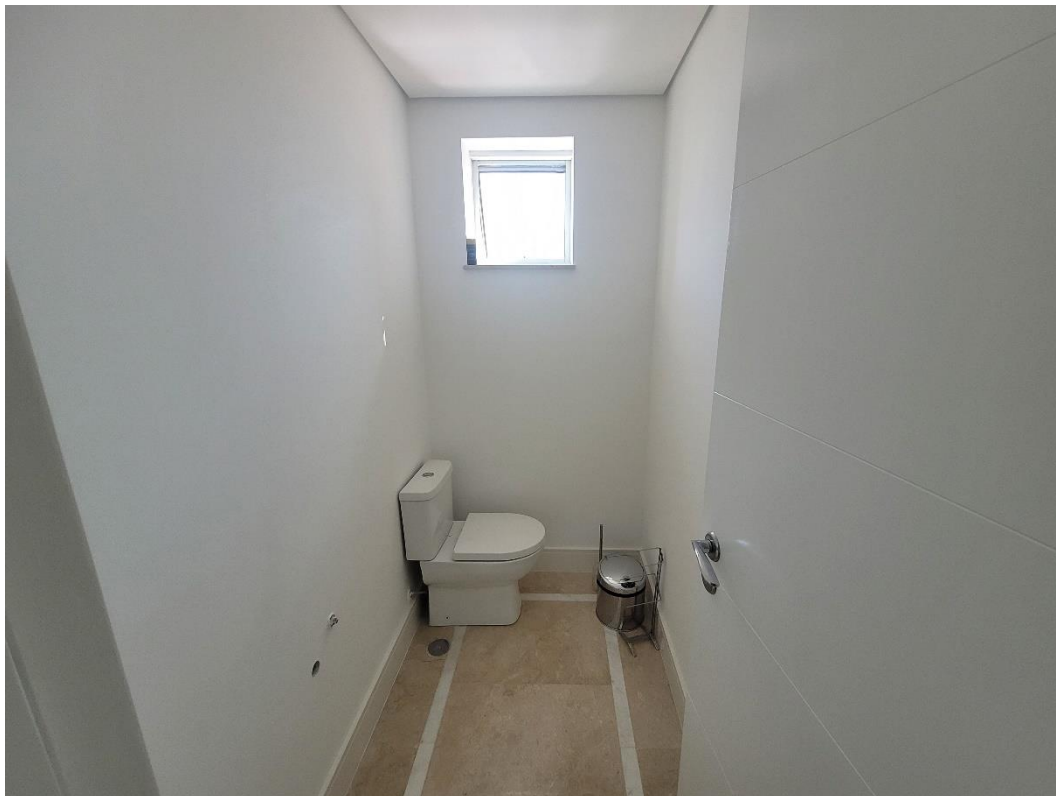
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

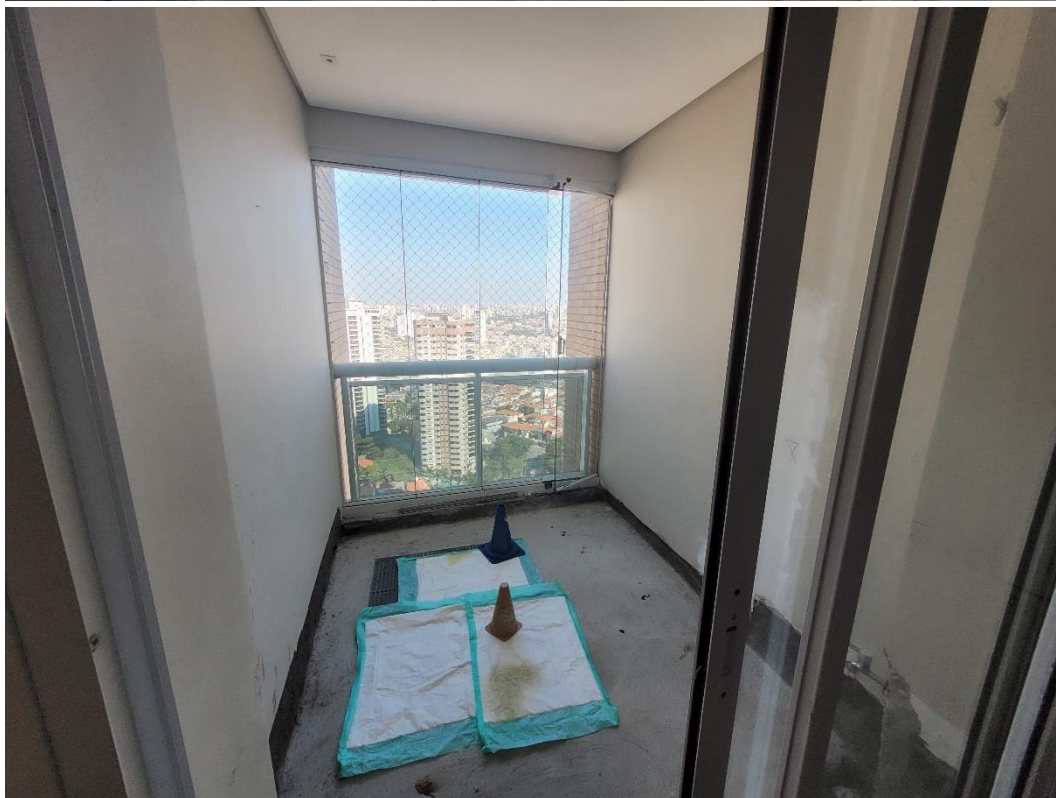


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



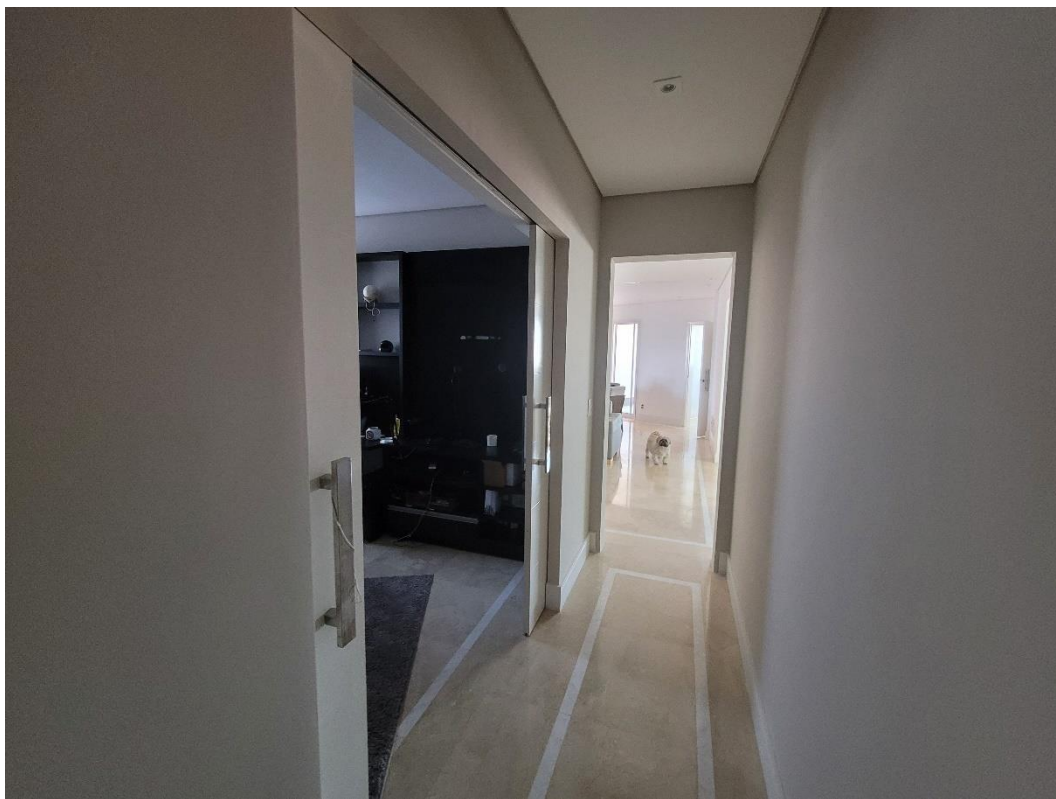
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



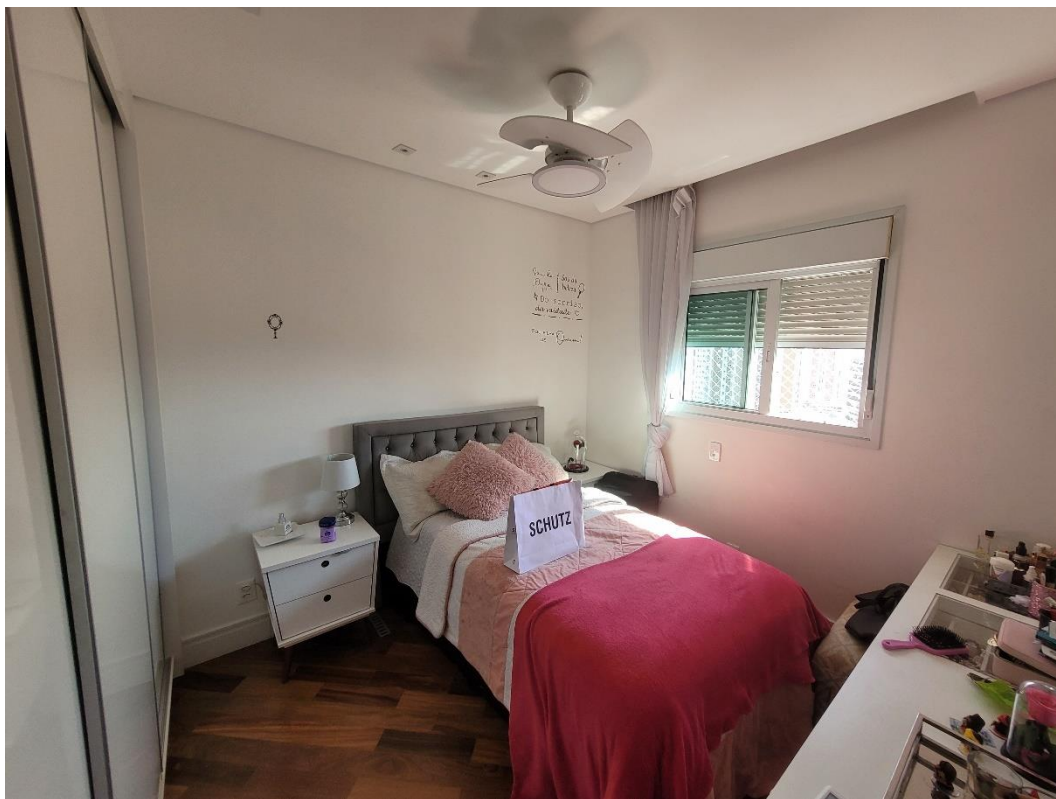
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



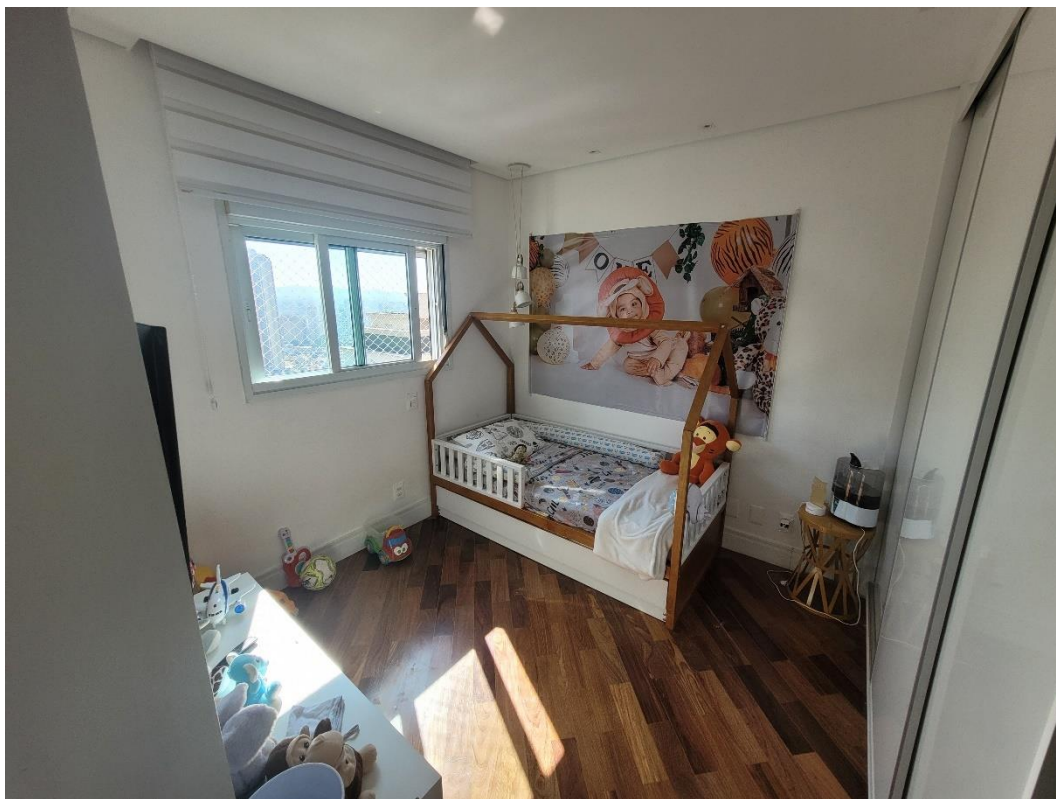
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



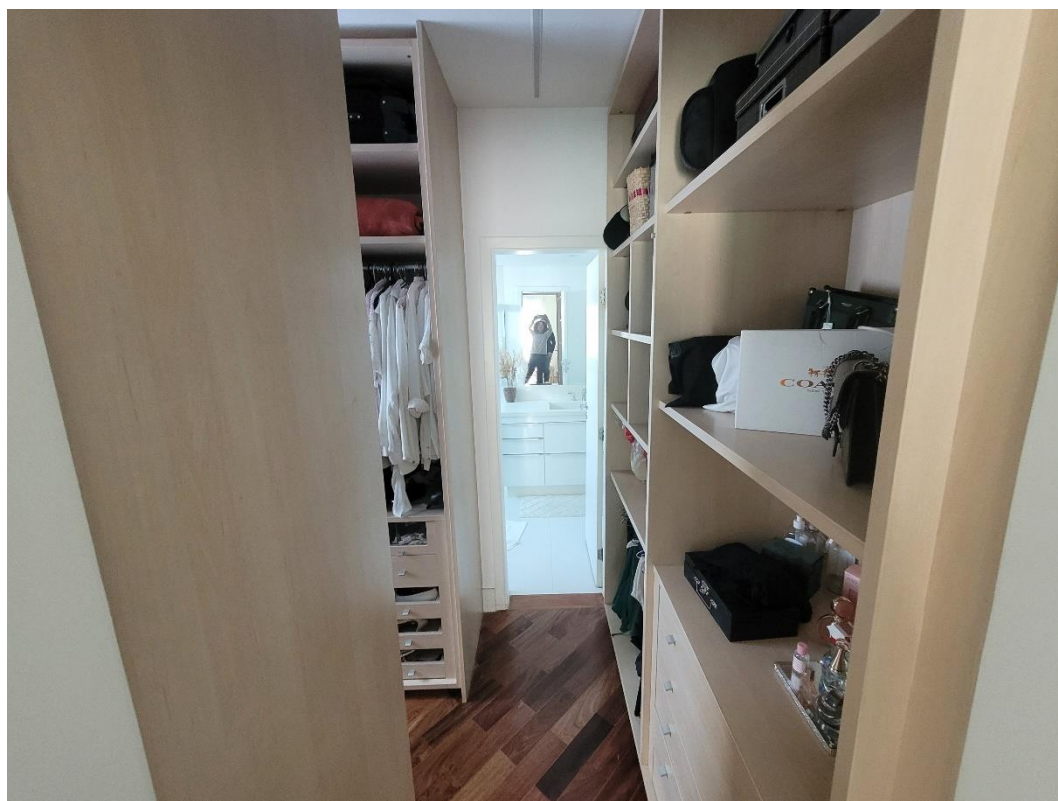
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



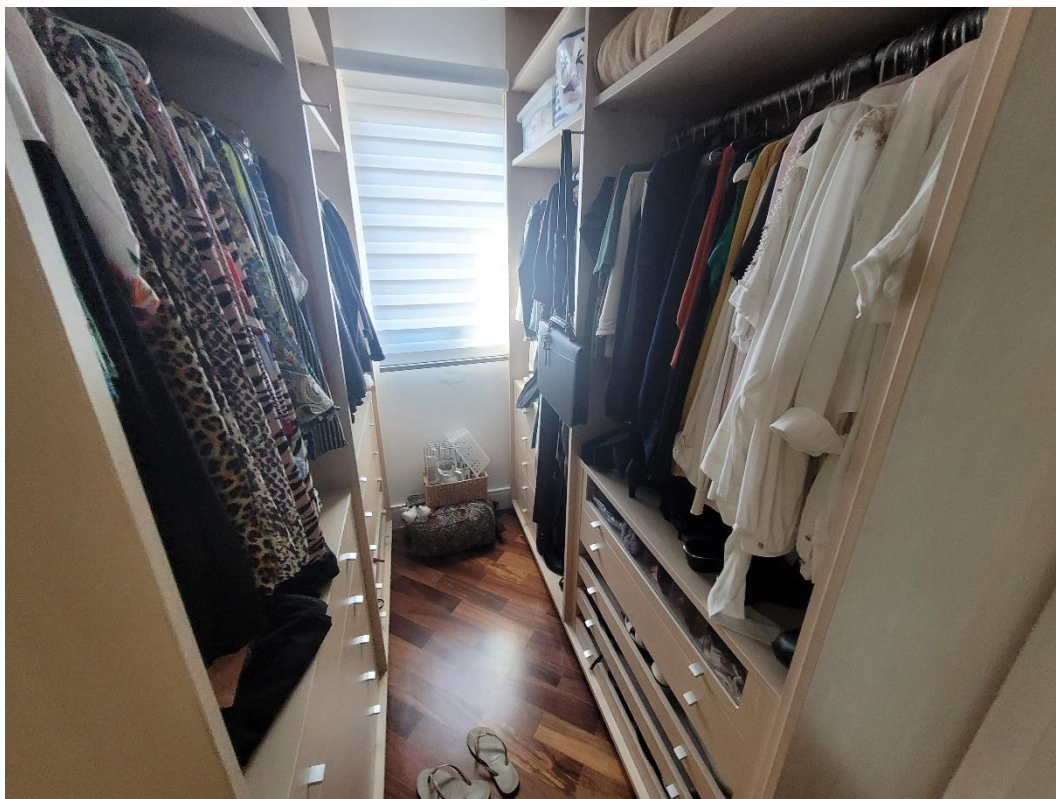
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

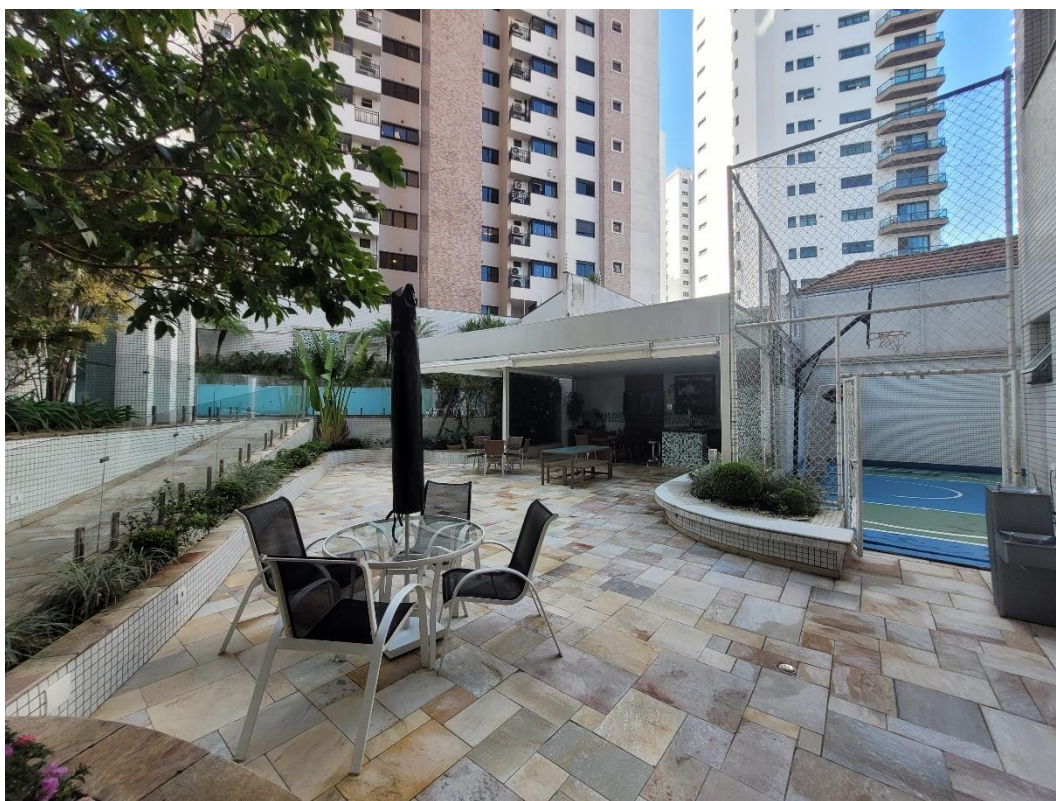
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

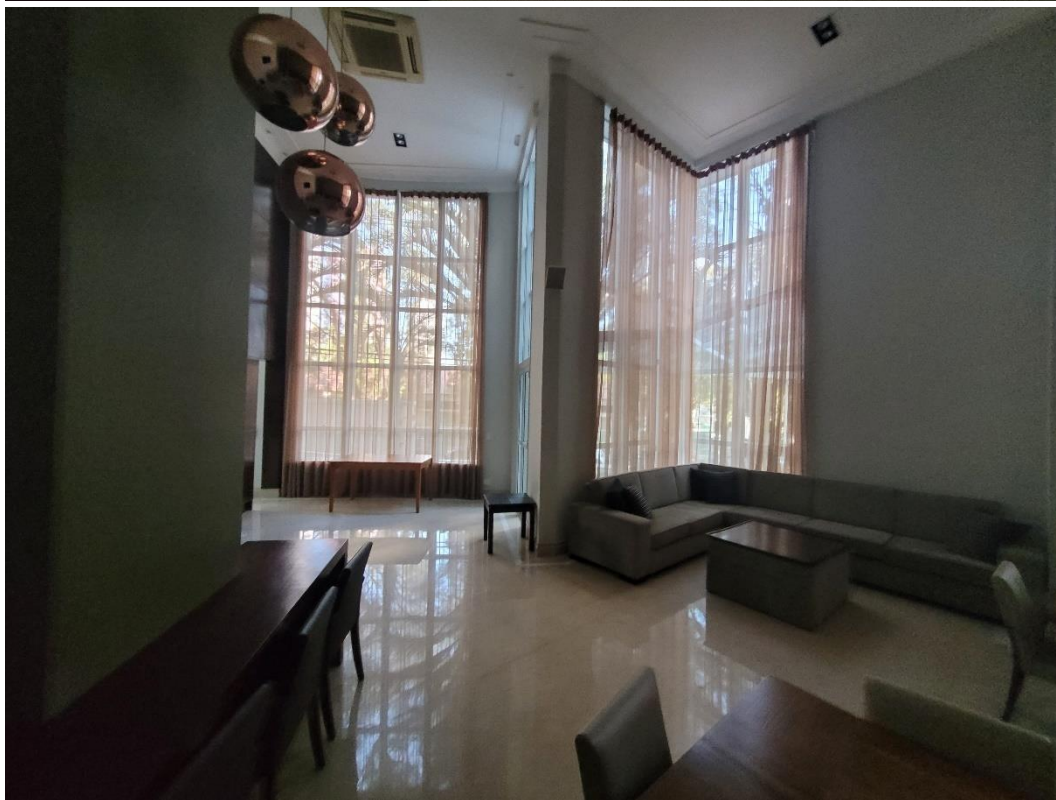
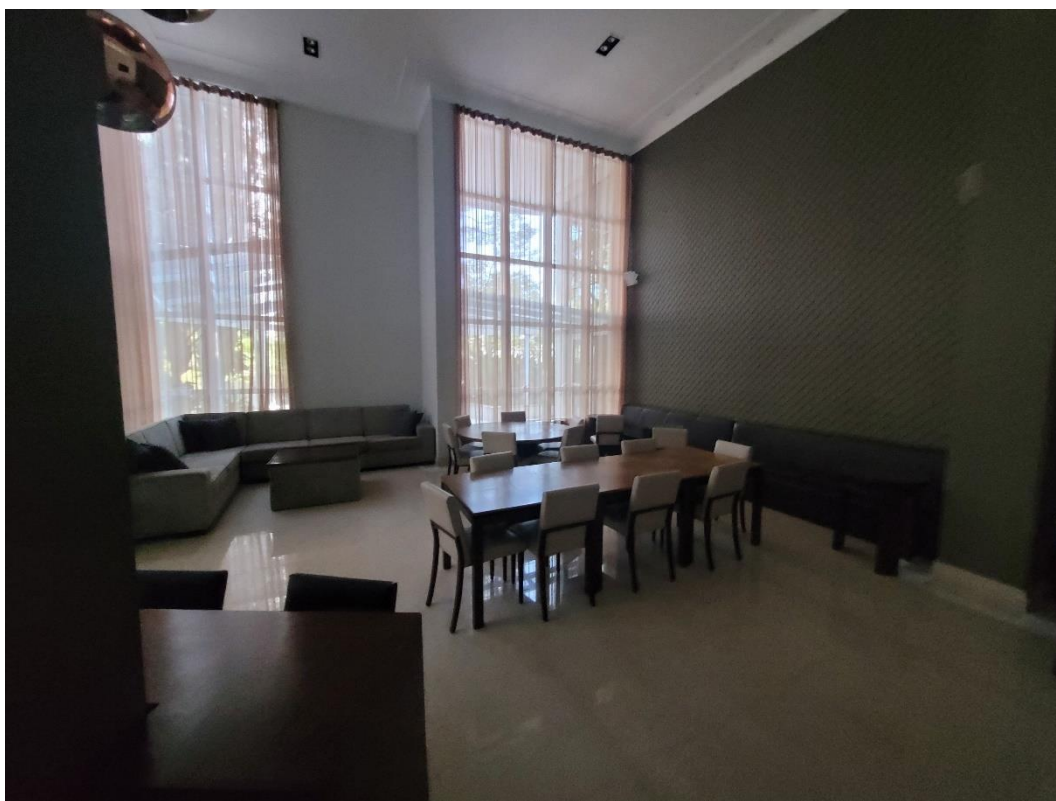


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

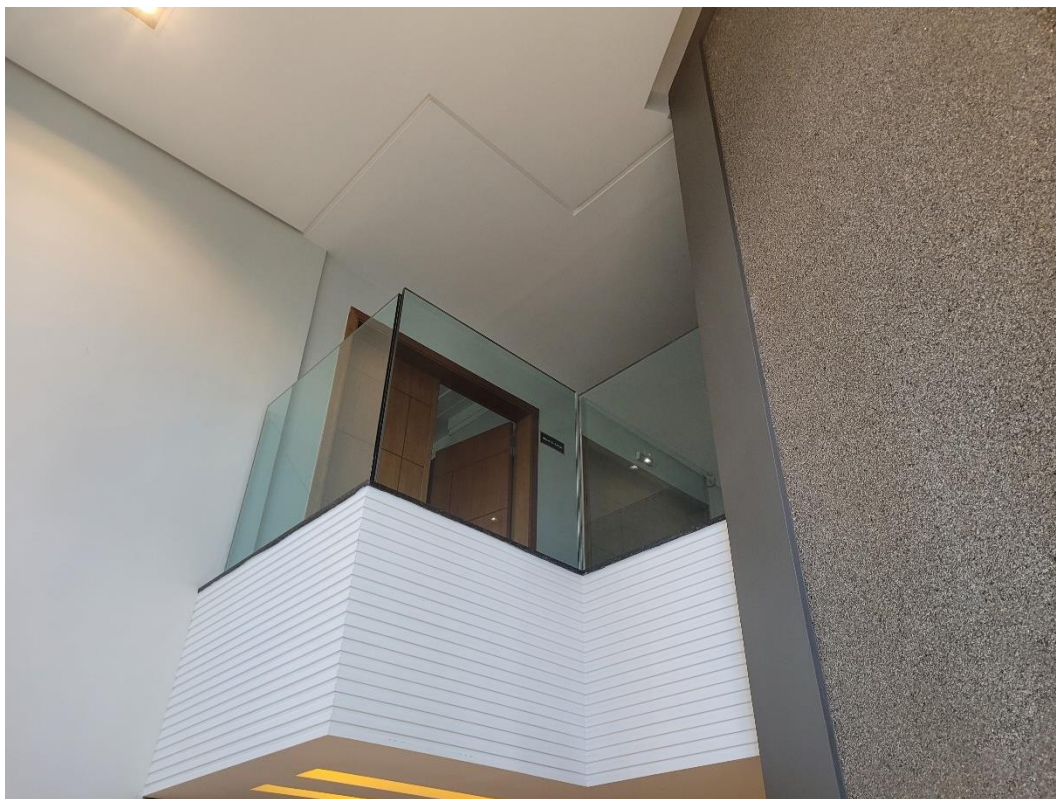


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



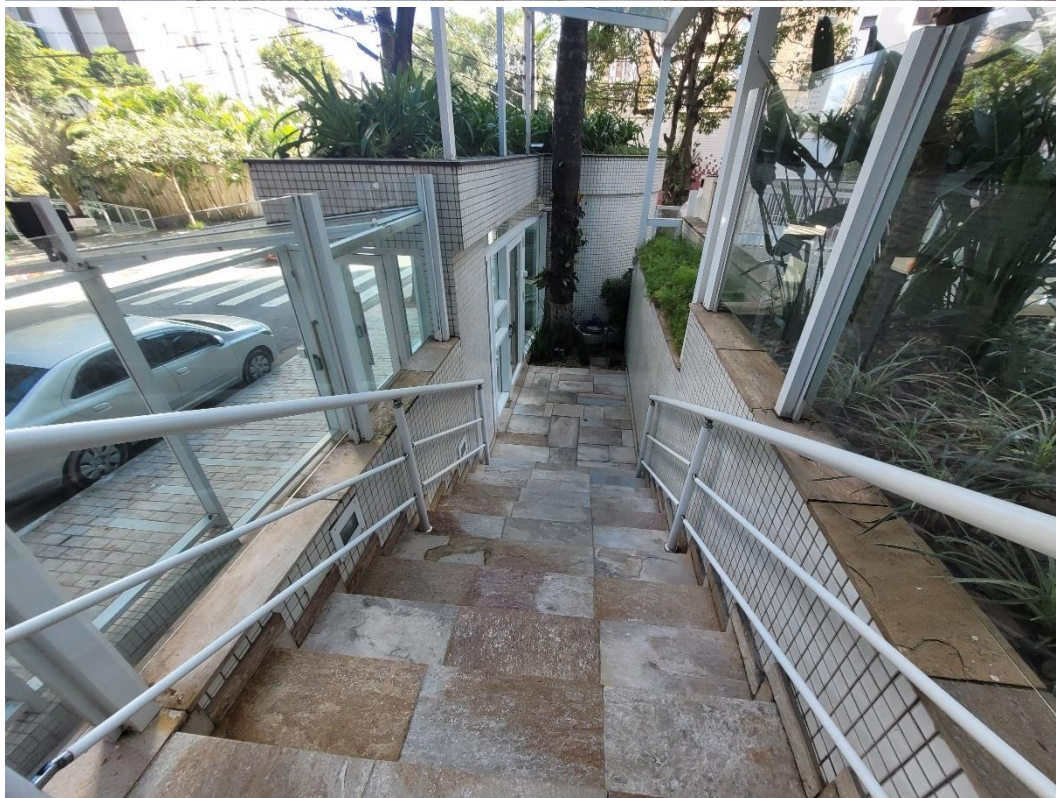
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

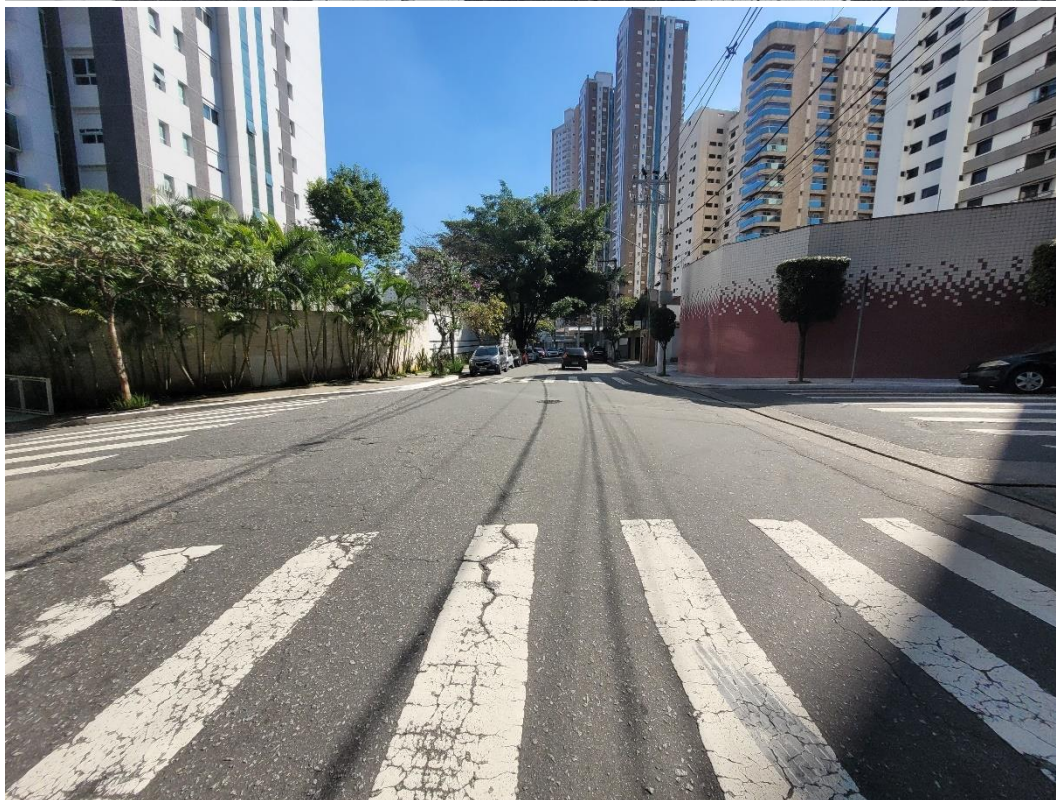


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

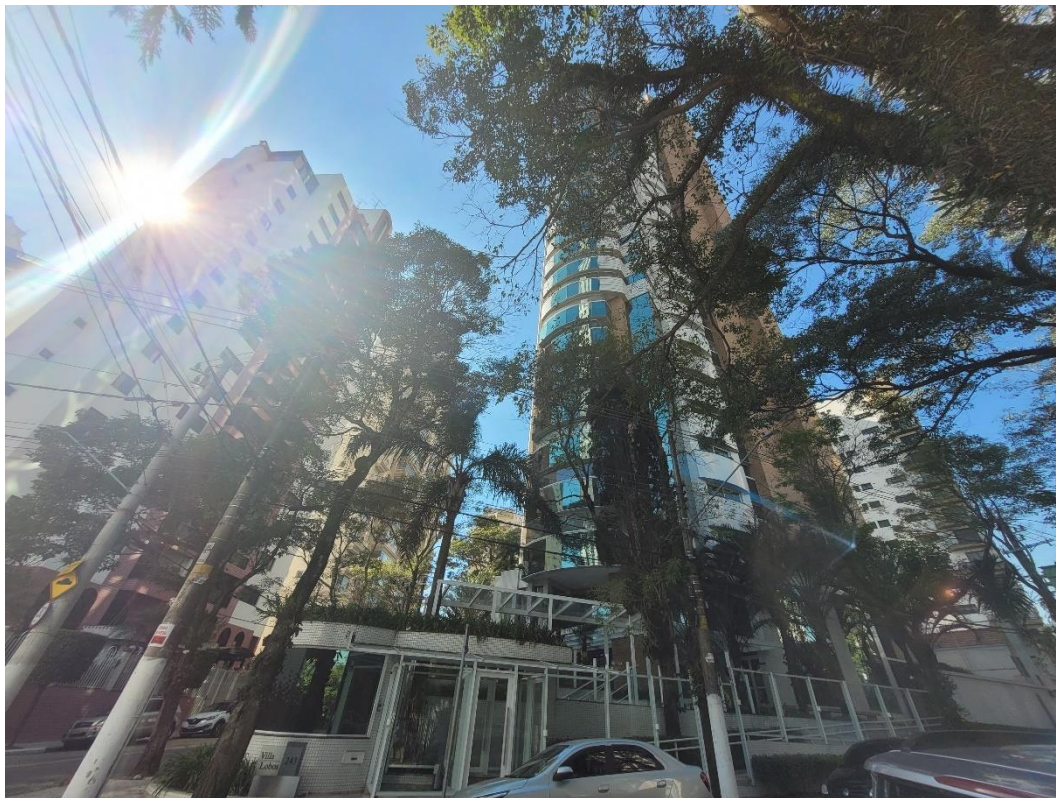
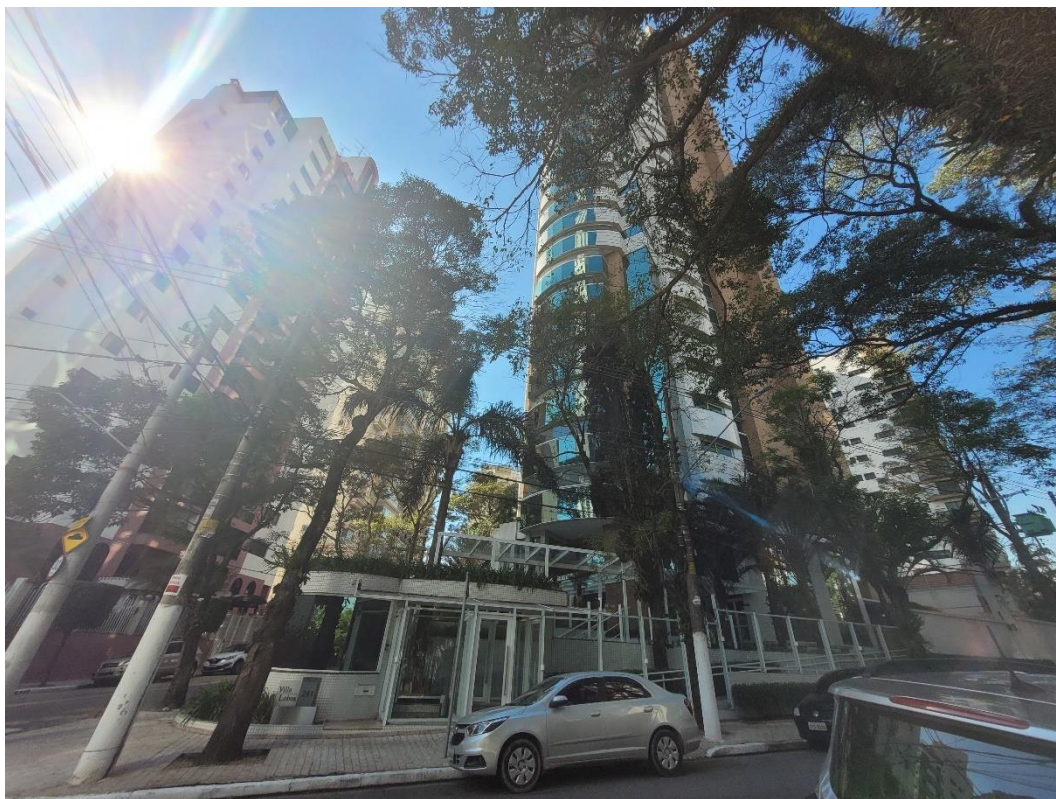
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011





EXMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL III - JABAQUARA

Processo: 0000091-18.2022.8.26.0003
Parte autora: Ana Paula Lacerda Soares
Parte requerida: Priscila Elaine Okoshi Ribeiro

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe e atendendo à determinação deste Juízo vem, respeitosamente, apresentar seus **ESCLARECIMENTOS** e considerações acerca do Laudo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 21 de junho de 2023.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415/D



I – PRELIMINARES

- As partes não designaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos de perícia;
- Foi apresentado Laudo de avaliação, anexado aos autos, fls. 384/424;
- A requerente concordou com o Laudo fls 428;
- A requerida solicitou impugnação fls 429/486
- O Juízo na decisão fls 487 solicitou esclarecimento do perito;

II – MANIFESTAÇÕES DAS PARTES E ESCLARECIMENTOS DO PERITO

Pontos objetivos apresentados pela requerida

A requerida apresenta como contraponto o parecer de avaliação de corretor imobiliário, indicando as supostas inconsistências no Laudo pericial:

a) alega que o número de amostras (5 amostras do mesmo edifício) é insuficiente e que apresentam “escolha ruim”.

Resposta Perito: A amostra obtida no Laudo é a melhor que se poderia obter, já que todos os elementos comparativos estão localizados no mesmo edifício e partilham da mesma idade, número de vagas, localização geográfica e benfeitorias de área comum. A Norma técnica de avaliação de imóveis indica o número mínimo de 3 amostras para o cálculo avaliatório. O laudo foi elaborado com 5 amostras, atingindo um bom grau de fundamentação (nível II).

A defesa técnica da requerida, ao contrário do Laudo pericial, apresenta elementos de localizações diversas, de idades diversas e de benfeitorias diversas do elemento avaliando, com base em seu próprio critério subjetivo, ignorando a necessidade de aplicação de fatores de ajuste/correção.

1. Rua Boa Esperança 267 (idade 12 anos)



2. endereço não indicado
3. Rua Emílio Mallet, 367 (idade 12 anos)
4. Rua Boa Esperança, 267 (idade 12 anos)
5. Rua Emílio Mallet, 367 (idade 12 anos)
6. Rua Itapeti, 141 (idade 2 anos)
7. Rua Antônio de Lucena, apartamento cobertura (idade 12 anos)

Ref imóvel avaliando = Rua Padre Landell de Moura, 243 (idade 17 anos)

b) critica o emprego do “fator de Oferta”;

Resposta Perito: A defesa técnica da requerida ignora os fundamentos da Norma técnica de avaliação de imóveis, confundindo valor de anúncio com valor de mercado.

c) critica a depreciação pela idade do imóvel, mesmo que tenha sido utilizado apenas elementos comparativos do mesmo edifício;

Resposta perito: O Laudo apresentado pelo Perito seguiu o procedimento definido na Norma técnica vigente, utilizando os fatores de correção considerados como obrigatórios. Note que no caso em análise os fatores de localização e idade, têm influência ZERO no resultado, uma vez que todos os elementos comparativos fazem parte do mesmo empreendimento imobiliário.



III – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Os questionamentos da requerida não encontram fundamento técnico, sendo que o parecer divergente carece de embasamento técnico, chegando ao ponto de confundir valor de oferta com valor de mercado e defendendo a utilização de elementos não similares (entre eles, uma cobertura), de idades diferentes, benfeitorias diferentes e localizações diferentes, sem qualquer correção ou ajuste.

Assim, não foram apresentados elementos técnicos concretos que impliquem em revisão do documento já emitido.

Dá por terminado seus esclarecimentos, que se compõem de **3** laudas assinadas digitalmente.

São Paulo, 21 de junho de 2023

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415/D