

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1083907-22.2015.8.26.0100
Classe - Assunto : Procedimento Comum Cível - Condomínio em Edifício
Requerente : Condomínio Edificio Brasil Colônia
Requerido : Espólio de Sérgio Carlos Bressane Fajardo e outro

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

$V_{V1} = R\$ 699.000,00$

(Seiscentos e noventa e nove mil Reais)

O presente Laudo refere-se a uma Ação de Cobrança de Condomínio ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASIL COLONIA**, em face de **SÉRGIO CARLOS BRESSANE FAJARDO** e **ILZA LUIZ FAJARDO**. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1083907-22.2015.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 26 de julho de 2.021 às fls. 206, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** do bem que consta na proposta de honorários peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Um **apartamento** de nº 102 do EDIFÍCIO BRASIL COLÔNIA, localizado à Rua Maranhão nº 192 - Higienópolis, município de São Paulo, objeto da Transcrição nº 96.947 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cadastrado como contribuinte nº 010.002.0165-1 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogêneos por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

II – VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia **26 de abril de 2.022**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

A diligência foi acompanhada pela síndica do condomínio, Sra. MARIA CRISTINA RACCO, e pela patrona da Requerida, Dra. HÉLIA MARIA FAJARDO.

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se situa no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BRASIL COLÔNIA, integrante do CONJUNTO TRADIÇÃO BRASILEIRA, construído em 1.963. O condomínio residencial Tradição Brasileira é formado por 6 torres diferentes (Brasil Colônia A, Brasil Colônia B, Brasil Império A, Brasil Império B, Brasil República A, Brasil República B). As unidades vão de 108m² a 174m² com 2 e 3 dormitórios e 1 vaga. O imóvel desta avaliação é objeto da Transcrição nº 96.947 do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que assim o descreve:

Transcrição 96.947: o apartamento nº 102 no 10º andar do Edifício Brasil Colônia, integrante do Conjunto Tradição Brasileira, sito à Rua Maranhão nº 160 (atual nº 192), com a área útil de 141,39 m², área comum de 31,84 m², encerrando uma área de 173,23 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,85187% de seu todo.

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 010.002.0165-1.



Figura 1 – vista frontal do Edifício Brasil Colônia

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida Higienópolis, Rua Itambé, Rua Sergipe e Avenida Angélica, no bairro de Higienópolis, na capital de São Paulo.

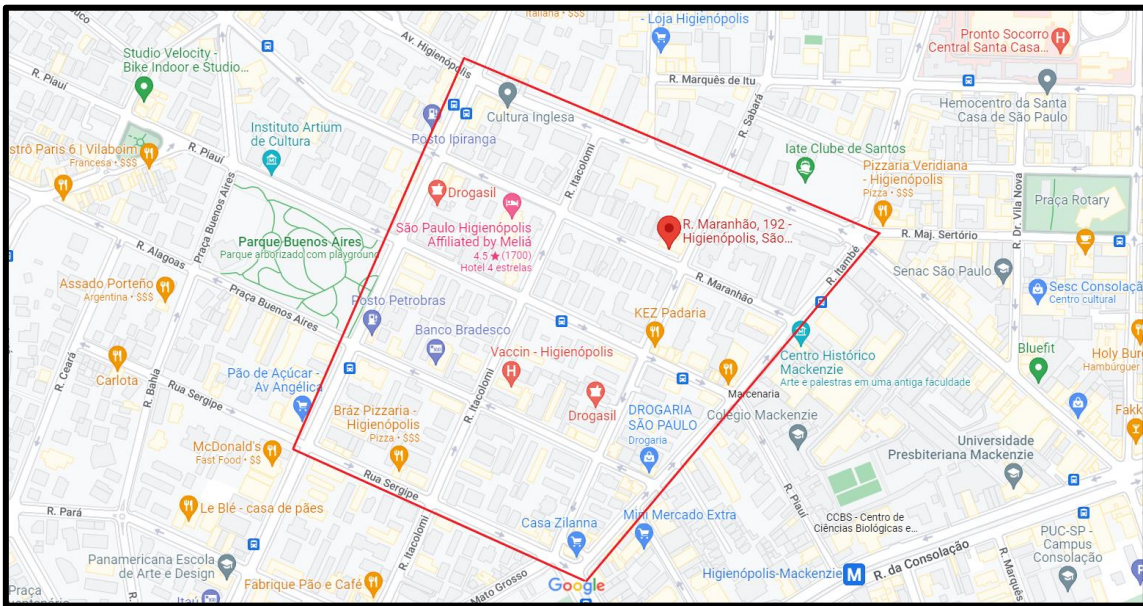


Imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel está inserido numa ZM de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZM” (Zonas Mistas) “*são 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.”.

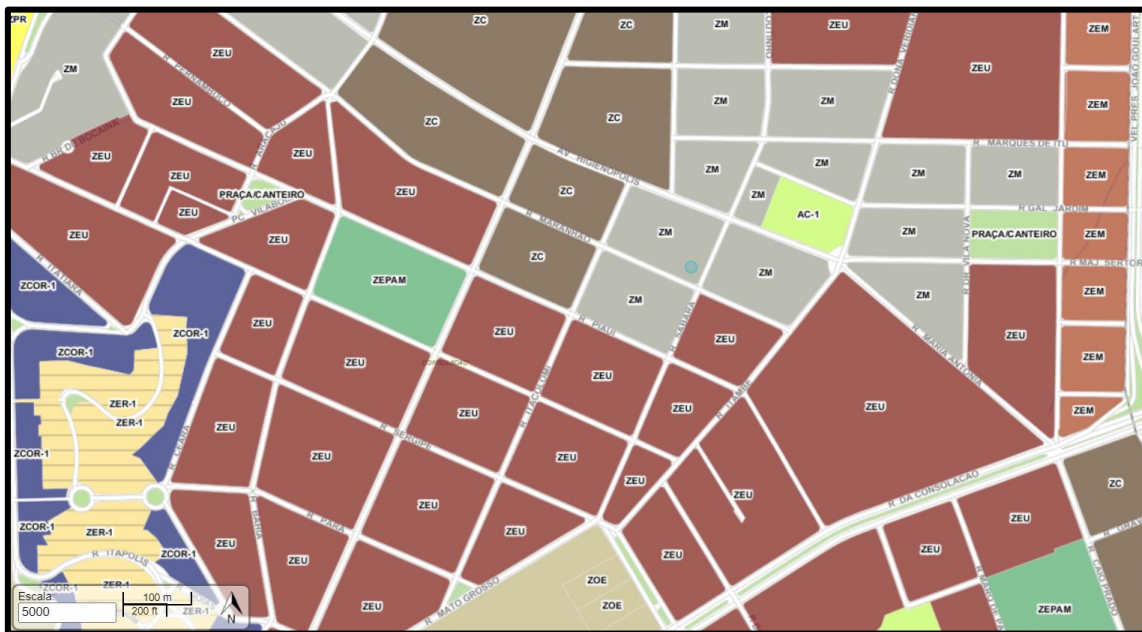


Imagem GeoSampa - Zoneamento

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra na região são imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade mesclados aos imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da Zona Central da capital.

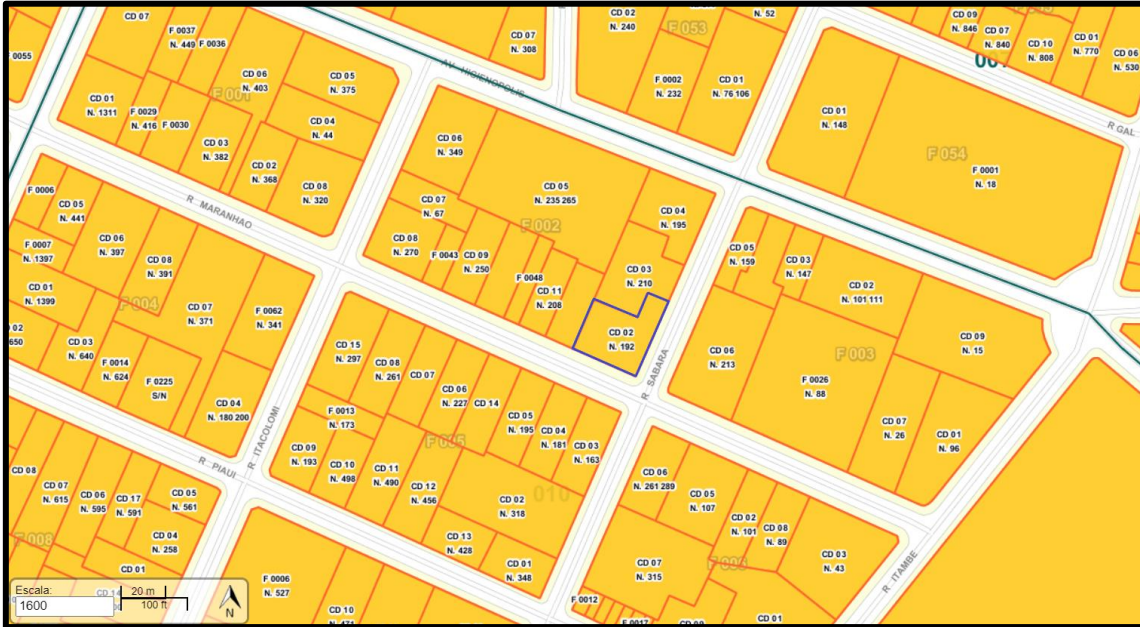


Imagem GeoSampa

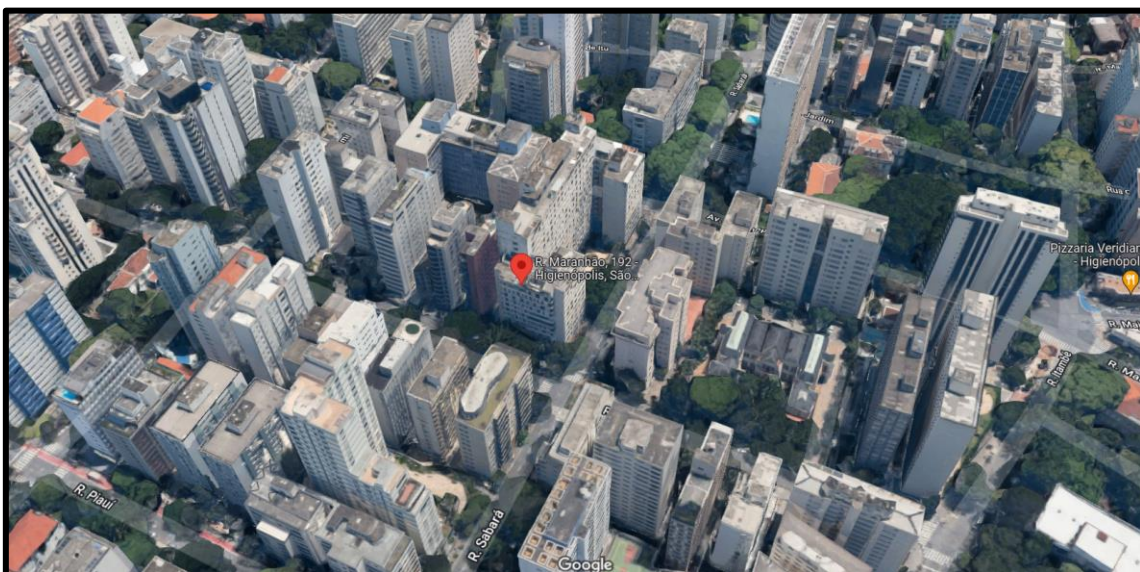


Imagem Satélite

6. VISTORIA DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento residencial e sua respectiva vaga de garagem, conforme descrito no item 4, considerado como “**Residencial – Apartamento – Padrão Médio**” de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

Na vistoria pôde ser constatado que o imóvel avaliando se situa no 10º andar do EDIFÍCIO BRASIL COLÔNIA A, com direito a uma vaga de garagem. O condomínio não conta com área comum de lazer, porém há lojas oferecendo serviços dispostas na área do térreo, entre as torres que compõe o CONJUNTO TRADIÇÃO BRASILEIRA. Os apartamentos são servidos por um elevador, que serve dois apartamentos no mesmo hall.

O imóvel avaliando conta com sala, cozinha, três dormitórios, dois banheiros, área de serviço com dependência para empregada e sacada, distribuídos em 141,39 m² de área útil.

O apartamento encontra-se em estado de total abandono, com lixo e sujeira espalhados por todo o ambiente, dificultando até o deslocamento do perito pelo local. A sala tem piso revestido com carpete, enquanto que os dormitórios e corredor de circulação têm pisos em tacos de madeira, todos em total degradação. As paredes e tetos são sujos e com infiltrações, instalações elétricas e hidráulicas em péssimo estado de conservação, necessitando de substituição total das peças e infraestrutura, substituição de portas e caixilhos com troca de vidros quebrados e pintura geral. Os banheiros necessitam de reforma geral com reparos nas instalações elétricas e hidráulicas com substituição de peças, reparos ou substituição do revestimento cerâmico e pintura geral.

A cozinha encontra-se tomada por lixo, com revestimentos deteriorados, infiltrações no teto, mofo e ferrugem espalhados pelas paredes, tetos e móveis, instalações elétricas e hidráulicas em péssimo estado de conservação, necessitando de substituição total das peças e infraestrutura, substituição de portas e caixilhos com troca de vidros quebrados e pintura geral. A área de serviço encontra-se tão deteriorada quanto a cozinha, tendo seu acesso dificultado pelo excesso de lixo e sujeira.

Não se trata de especialidade deste jurisperito avaliar as condições sanitárias do imóvel, porém a impressão que temos é de que há a necessidade de interdição do imóvel em caráter urgente, já que as condições encontradas por este signatário podem colocar em risco a saúde dos vizinhos e condições sanitárias do condomínio.

Com isso a edificação foi classificada como “**Necessitando de reparos importantes**”.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 02 – Entrada do Condomínio



Figura 03 – Entrada do Hall



Figura 04 – Hall do Edifício

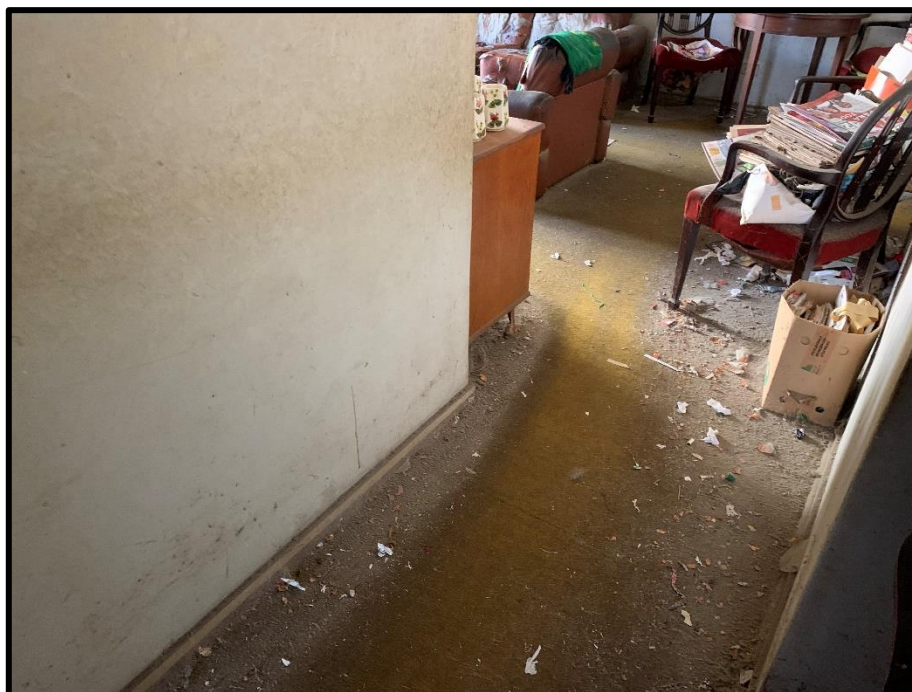


Figura 05 – Entrada do apartamento



Figura 06 – Sala com detalhe das paredes



Figura 07 – Sala do apartamento



Figura 08 – Sala com detalhe do lixo



Figura 09 – Sala com detalhe dos móveis



Figura 10 – Sala com detalhe do lixo



Figura 11 – Sala com detalhe do lixo

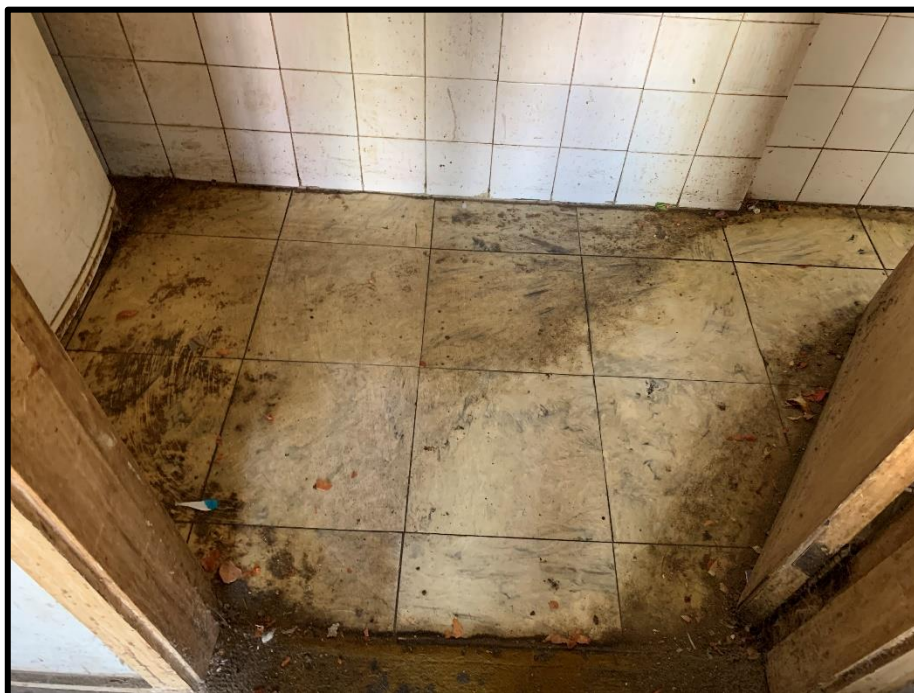


Figura 12 – Entrada da cozinha



Figura 13 – Cozinha com detalhe do entulho



Figura 14 – Cozinha com detalhe do entulho



Figura 15 – Cozinha com detalhe da deterioração



Figura 16 – Cozinha com detalhe da Área de Serviço



Figura 17 – Cozinha com detalhe do teto



Figura 18 – Cozinha com detalhe das paredes



Figura 19 – Cozinha com detalhe da deterioração



Figura 20 – Cozinha com detalhe da deterioração



Figura 21 – Detalhe do dormitório



Figura 22 – Detalhe do dormitório



Figura 23 – Detalhe do banheiro



Figura 24 – – Detalhe do banheiro



Figura 25 – Detalhe do dormitório



Figura 26 – Detalhe do dormitório



Figura 27 – Detalhe do teto do dormitório



Figura 28 – Detalhe da entrada do dormitório



Figura 29 – Detalhe do dormitório



Figura 30 – Detalhe do dormitório



Figura 31 – Detalhe do banheiro



Figura 32 – Detalhe do banheiro



Figura 33 – Detalhe do banheiro

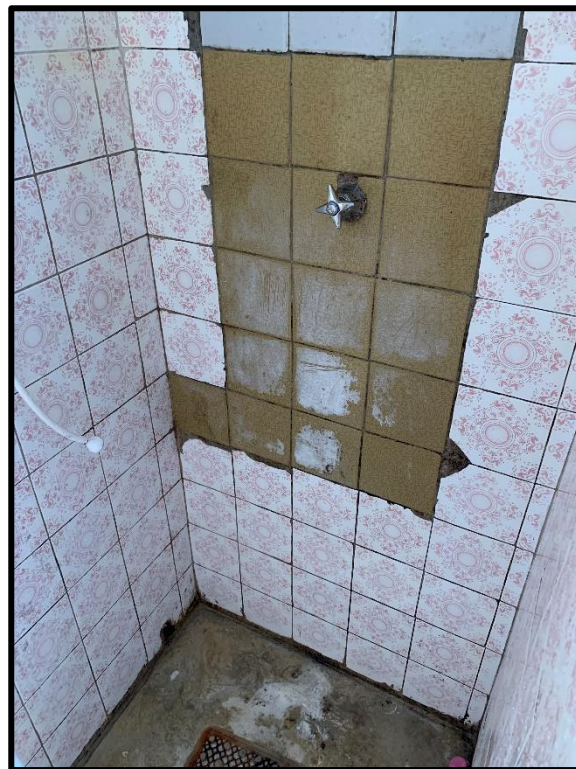


Figura 34 – Detalhe do banheiro



Figura 35 – Detalhe do dormitório



Figura 36 – Detalhe do dormitório

A título de comparação, o perito visitou outro apartamento situado no mesmo edifício, imediatamente acima do imóvel avaliando (11º andar – apartamento 112), a fim de estabelecer o parâmetro de conservação do edifício com relação ao apartamento avaliando.



Figura 37 – Detalhe do apartamento 112

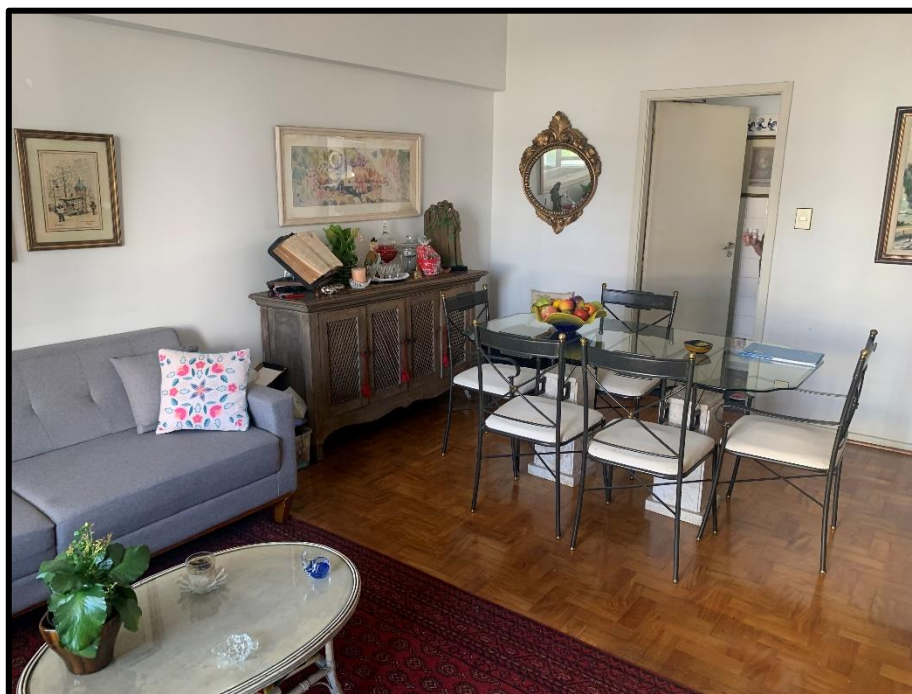


Figura 38 – Detalhe do apartamento 112

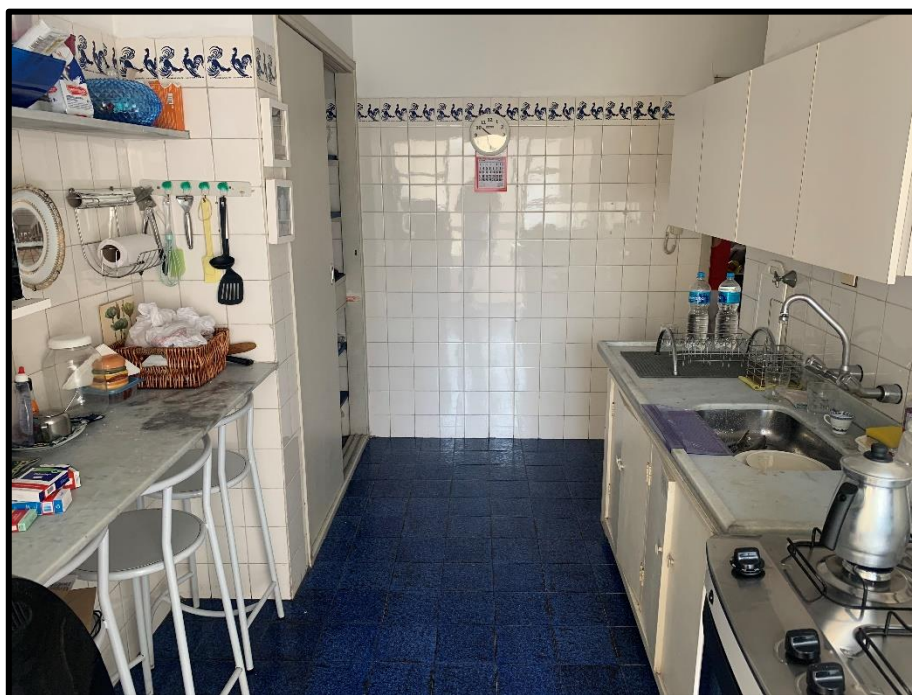


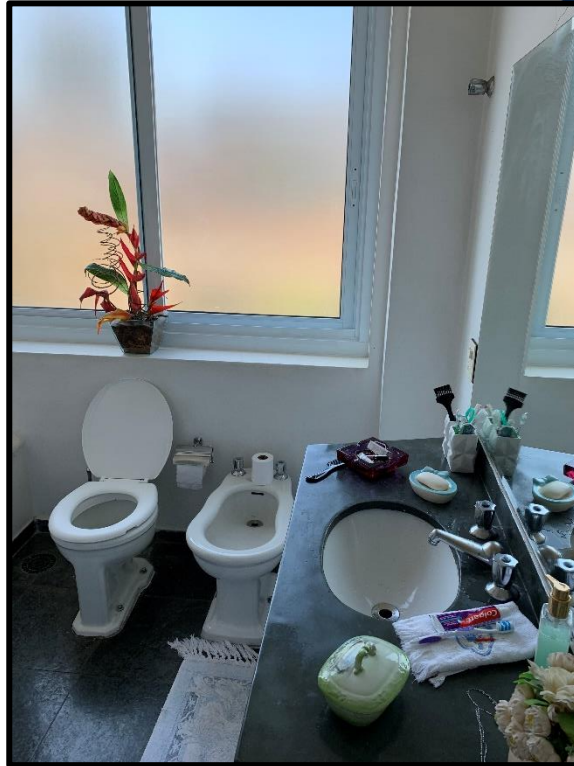
Figura 39 – Detalhe do apartamento 112



Figura 40 – Detalhe do apartamento 112



Figura 41 – Detalhe do apartamento 112



Figuras 42 e 43 – Detalhe do apartamento 112

III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

8.1. Cálculo do Valor Unitário – V_u

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
A.1	Rua Maranhão 500	Higienópolis	Piero Hervatin	BPFGFJDY	(11) 97669-7782
A.2	Rua Rio de Janeiro 347	Higienópolis	Juliana Oizerovice	UWHVL32U	(11) 98297-9745
A.3	Rua Itambé 422	Higienópolis	Kasacor Imóveis	KA8392	(11) 93808-1800
A.4	Rua Itambé 350	Higienópolis	Nanci Imóveis	1085	(11) 99735-5810
A.5	Rua São Vicente de Paulo 365	Higienópolis	Wilson Bernardo	OH46191-V	(11) 94054-1905
A.6	Avenida Angélica 546	Higienópolis	Aurélio da Costa	14Q9C4Q	(11) 99564-5340
A.7	Rua Pará 270	Higienópolis	Wilson Bernardo	OH9922-V	(11) 94054-1905
A.8	Rua Maranhão 26	Higienópolis	Carneiro Lyra	AP0074	(11) 3667-1011
A.9	Rua Dona Veridiana 524	Higienópolis	Berte Assessoria	AP5115	(11) 94449-5449
A.10	Rua Piauí 197	Higienópolis	Rocca Imóveis	AP02229	(11) 99450-0500

Tabela 1 – Elementos Comparativos



Imagem 1 e 2 – Elementos Comparativos A1 e A2



Imagem 3 e 4 – Elementos Comparativos A3 e A4



Imagem 5 e 6 – Elementos Comparativos A5 e A6



Imagem 7 e 8 – Elementos Comparativos A7 e A8

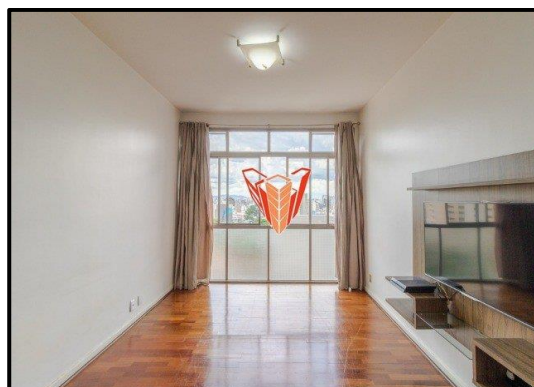


Imagem 9 e 10 – Elementos Comparativos A9 e A10

9. VALOR APURADO UNITÁRIO (V_u)

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
A.1	145	1.200.000	8.275,86	0,9	1.080.000
A.2	240	2.800.000	11.666,67	0,9	2.520.000
A.3	88	850.000	9.659,09	0,9	765.000
A.4	205	2.200.000	10.731,71	0,9	1.980.000
A.5	175	1.689.900	9.656,57	0,9	1.520.910
A.6	100	750.000	7.500,00	0,9	675.000
A.7	126	1.279.900	10.157,94	0,9	1.151.910
A.8	124	1.250.000	10.080,65	0,9	1.125.000
A.9	115	1.100.000	9.565,22	0,9	990.000
A.10	130	1.100.000	8.461,54	0,9	990.000

Tabela 2 – Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta (F_{of})

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P_c), e o Fator Vaga de Garagem (F_v).

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	P_c	Vagas de garagem	F_v
A.1	011	102	11.574	1,926	1	1,000
A.2	011	089	13.600	1,926	2	1,050
A.3	010	017	9.979	1,926	1	1,000
A.4	010	010	10.164	1,926	2	1,050
A.5	020	080	9.918	1,926	1	1,000
A.6	020	080	9.851	1,926	1	1,000
A.7	011	123	11.507	1,926	1	1,000
A.8	010	003	9.982	1,926	1	1,000
A.9	007	055	10.134	1,926	1	1,000
A.10	010	011	6.940	1,926	1	1,000
Avaliando	010	002	10.089	1,926	1	1,000

Tabela 3 – Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

A **Tabela 4** apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação (F_{oc}).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

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

Elemento	Fator Obsolescência					Vu / m ² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
A.1	30	60	D	0,5744	0,6595	3.613,31
A.2	30	60	F	0,4175	0,5340	5.098,96
A.3	30	60	D	0,5744	0,6595	4.891,31
A.4	30	60	D	0,5744	0,6595	5.081,49
A.5	30	60	D	0,5744	0,6595	4.920,11
A.6	30	60	E	0,5119	0,6095	4.162,91
A.7	30	60	E	0,5119	0,6095	4.826,80
A.8	30	60	E	0,5119	0,6095	5.521,88
A.9	30	60	E	0,5119	0,6095	5.160,95
A.10	30	60	D	0,5744	0,6595	6.161,21
Avaliando	40	60	G	0,2088	0,3670	4.943,89

	Média	4.943,89
Limite Inferior	0,70	3.460,73
Limite Superior	1,30	6.427,06

Tabela 4 – Aplicação dos índice de obsolescência e conservação

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 4.944,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

$V_U = 4.944,00 / m^2$ (Quatro mil, novecentos e quarenta e quatro Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U \quad \text{onde:}$$

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

$$V_T = 141,39 \times 4.944,00 = 699.032,16$$

Valor comercial para o imóvel:

$V_T = R\$ 699.000,00$

(Seiscentos e noventa e nove mil Reais)

11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *

* 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 menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 6: Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 4.944,00$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 691,49$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e}$$

$$Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 4.944,00 - 1,38 * 691,49/\sqrt{(10 - 1)} = 4.625,91$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4.944,00 + 1,38 * 691,49/\sqrt{(10 - 1)} = 5.262,08$$

Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

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

$$Li = 4.625,91$$

$$Ls = 5.262,08$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (4.625,91 + 5.262,08) / 2 = 4.944,00$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (5.262,08 - 4.625,91) / 4.944,00 = 0,129 = 12,9\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

IV – ENCERRAMENTO

12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 12.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 44 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 28 de abril de 2.022.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebri.ne.engenheiro@gmail.com