



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Apto 1204 Torre Residencial 1 do Condomínio Continental Square Faria Lima

ENDEREÇO: Rua Olimpíadas, 205, Jardim Paulista, São Paulo/SP



CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I.	VISTORIA.....	4
1	REGIÃO.....	4
1.1	LOCALIZAÇÃO.....	4
1.2	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	6
1.3	SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO.....	6
1.1	TERRENO.....	7
1.2	BENFEITORIAS.....	8
1.3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	12
II.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	13
III.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO.....	14
2	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	14
3	METODOLOGIA ADOTADA.....	14
IV.	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	19
4	PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	19
5	AMOSTRA ANALISADA.....	24
6	APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	25
7	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO.....	27
8	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	27
9	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	28
10	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	31
10.1	VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO.....	31
10.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO.....	32
V.	CONCLUSÃO.....	33
VI.	QUESITOS DAS PARTES.....	34
VII.	ENCERRAMENTO.....	34



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação de execução de título extrajudicial, autos n.º 0039607-87.2018.8.26.0002, em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, promovida por Claudinei Roseno Pereira em face de Fabio Queiroz Rangel.

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

Bem avaliado: ***Apto 1204 Torre Residencial 1 do Condomínio Continental Square Faria Lima, localizado na Rua Olimpiadas, 205, Jardim Paulista, São Paulo/SP, com área privativa de 26,35m².***



I. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 06/03/2024 às 9:30hs conforme notificação prévia. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava ocupado (quarto de hotel). Foram coletadas informações complementares junto aos funcionários do hotel. As partes não designaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos de perícia.

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se na Rua Olimpíadas, 205, Jardim Paulista, São Paulo/SP, região com predominância de uso misto de comércio e serviços.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

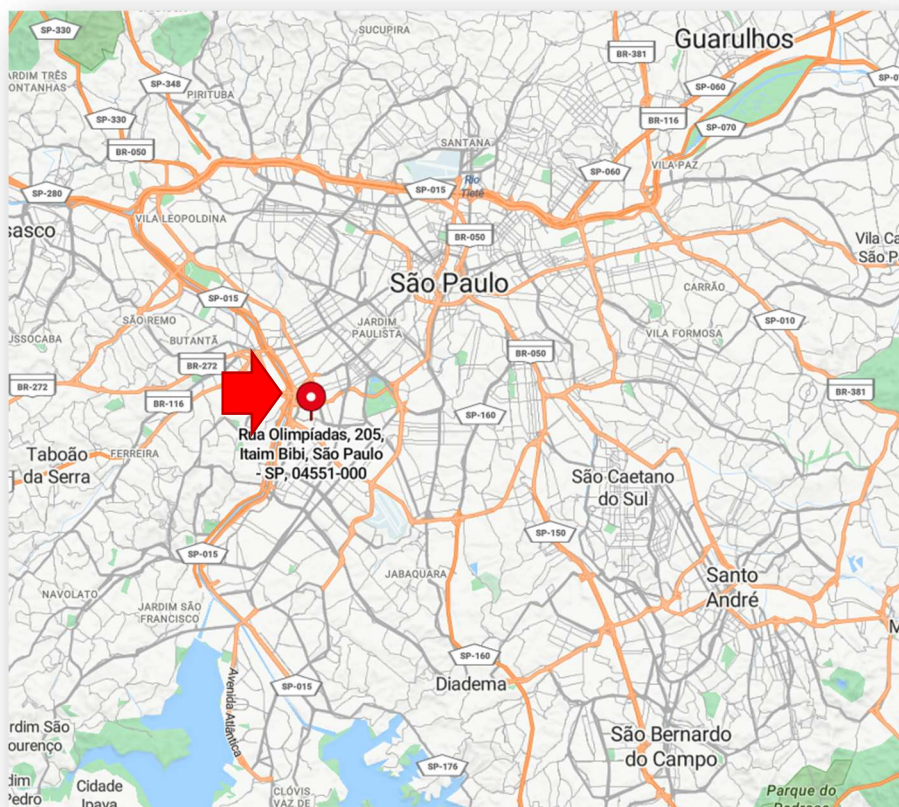
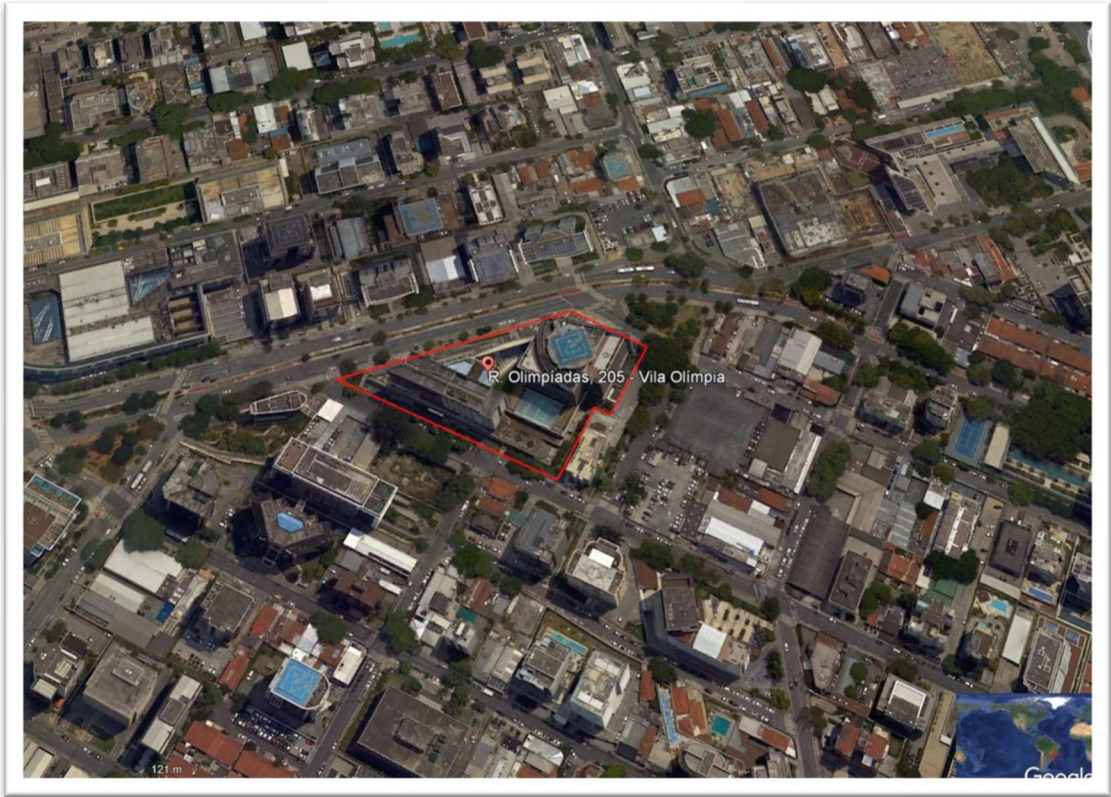


FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL



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





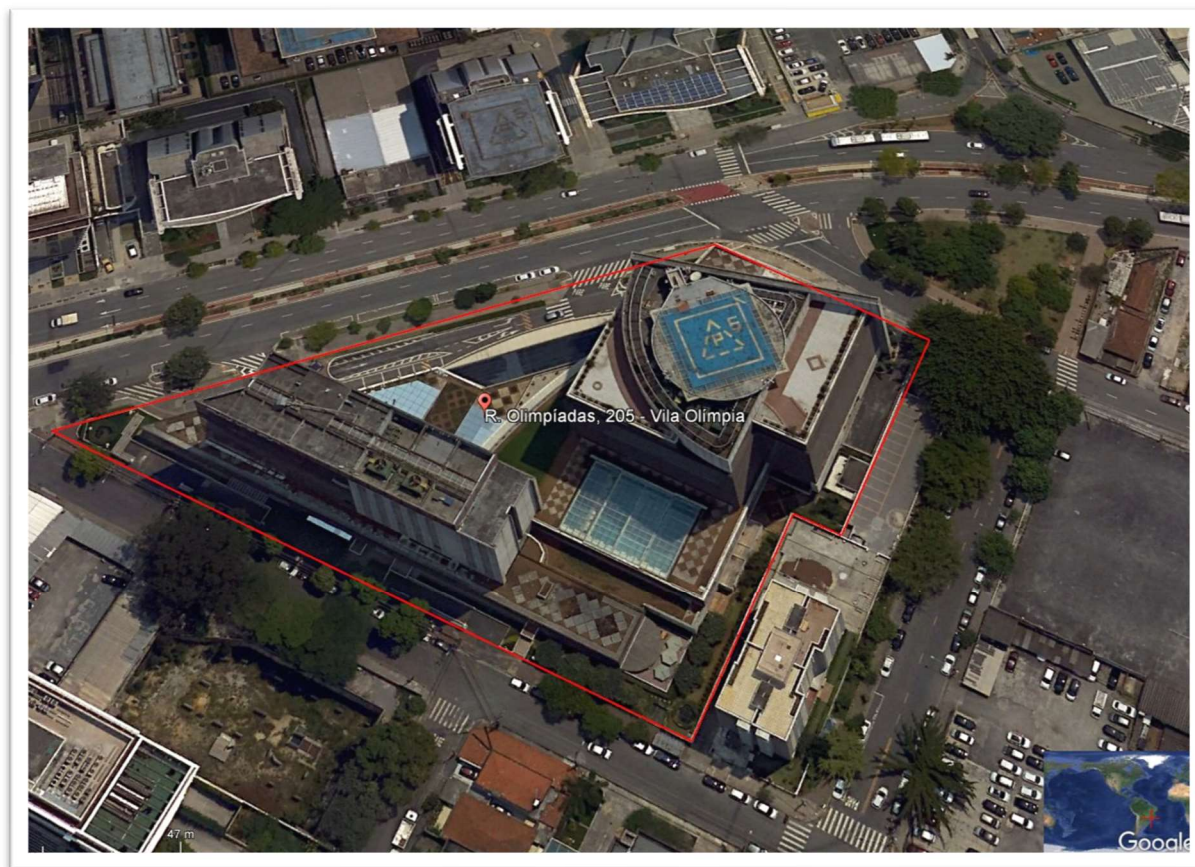
1.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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.

1.3 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região do imóvel conta com fácil acesso às principais vias da região e a comércios e serviços nas proximidades.

FIG. 05 – VISTA DE SATÉLITE DO IMÓVEL





1.1 TERRENO

O terreno do condomínio é de esquina, seco e com topografia plana. O formato do terreno é regular e pode ser visualizado na figura abaixo.

FIG. 06 – INDICAÇÃO DO TERRENO



Fonte: PMSP



1.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o Condomínio Continental Square Faria Lima, complexo de serviços que envolve unidades comerciais e de hospedagem (hotéis). A construção tem cerca de 20 anos de idade e tem concepção arquitetônica planejada.

O hotel conta com sala de eventos, bar, academia, restaurante, recepção e garagem.

O apartamento em avaliação é a unidade 1204 do Hotel Grand Mercure, com 26,35 m² de área privativa.

Mais informações no site:

https://all.accor.com/hotel/8942/index.pt.shtml?merchantid=ppc-ach-gen-goo-br-pt-pmax&sourceid=aw-cen&utm_source=google&utm_medium=cpc&gad_source=1&gclid=CjwKCAiA6KWvBhAREiwAFPZM7kzempHiqYtCHmMFXhhDEGriSpH-wBGqw3PDBQ_pejKFIpN6K04LhoC-hUQAvD_BwE



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 01 – FACHADA DE FRENTE DO CONDOMÍNIO



FOTO 02 – ENTRADA HOTEL GRAND MERCURE



FOTO 03 – VISTA DA UNIDADE PADRÃO



FOTO 04 – VISTA DA UNIDADE PADRÃO



FOTO 05 – RESTAURANTE

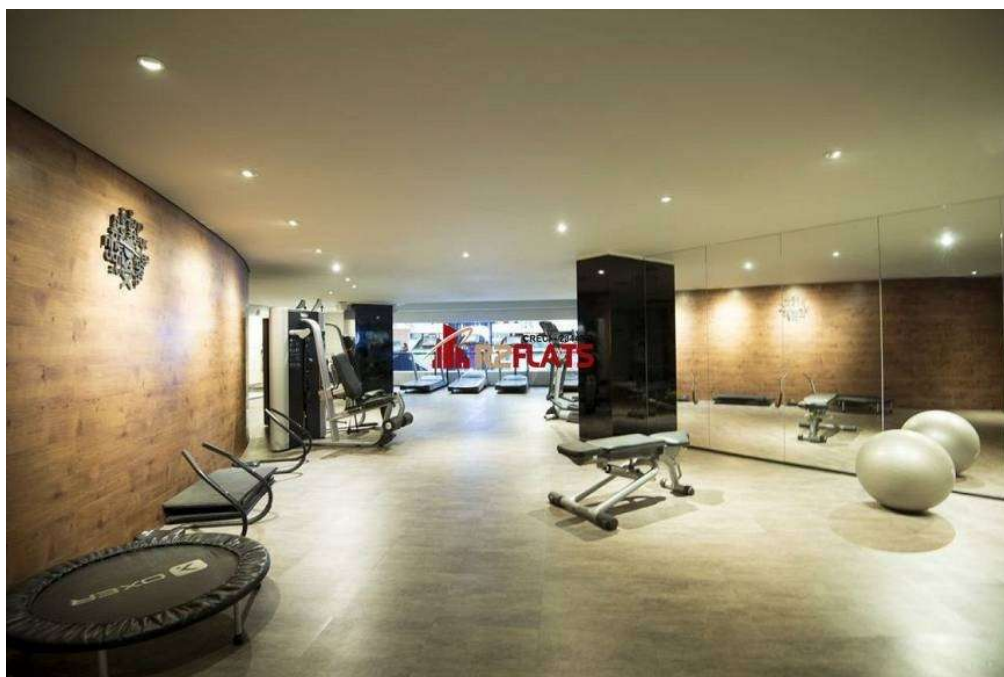


FOTO 06 – ACADEMIA

Perícia em Engenharia		Engº Fabricio M Veronese fveronese@gmail.com
-----------------------	---	---

1.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

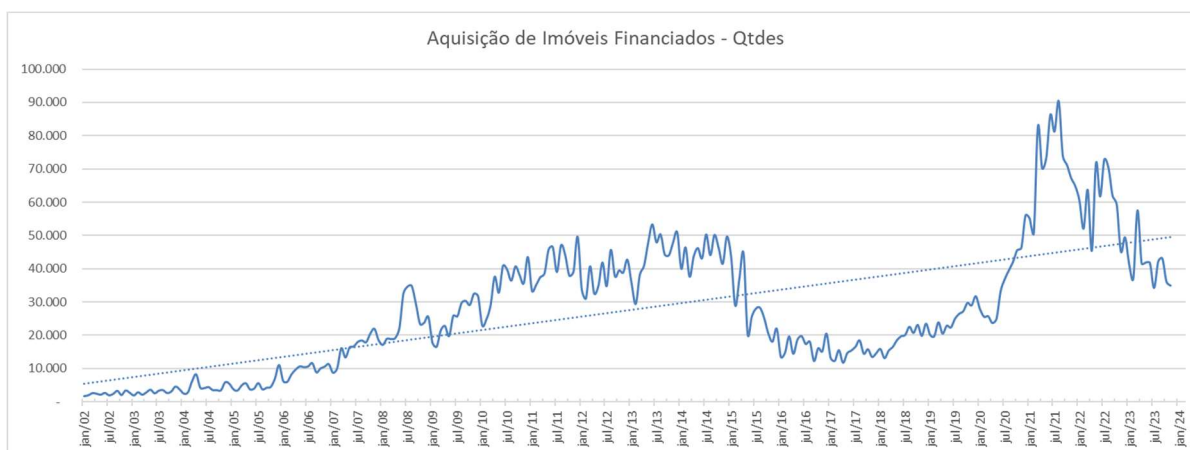
Classe	Comercial
Tipo	Apto
Localização	Rua Olimpíadas, 205
Área privativa (m²)	26,35
Padrão	Médio
Idade	20 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	5,075



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a situação atual de liquidez do mercado imobiliário em relação aos anos passados.

GRÁFICO 01 – INDICADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABECIP



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

2 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.

3 METODOLOGIA ADOTADA

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

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

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

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



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

A) **OFERTA:** Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.

B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.

C) **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).

Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item “**1.3.3 – Apto padrão Médio**”, adotar-se-á como paradigma o índice médio **Pc = 5,075**.



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

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	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
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		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



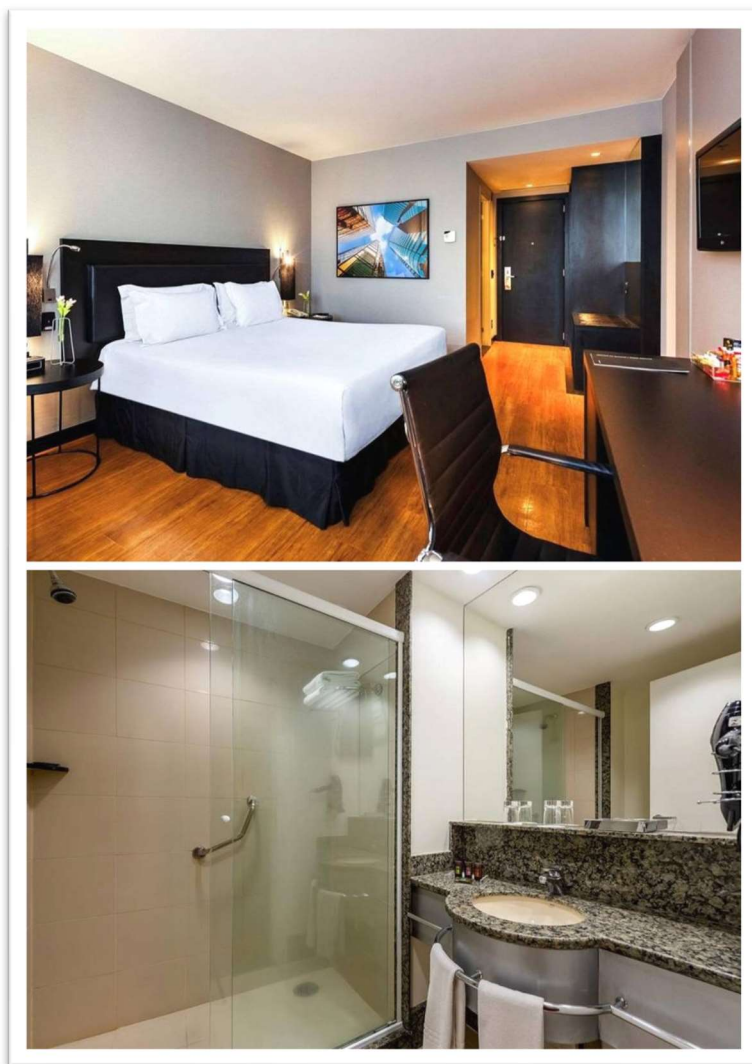
IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

4 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Classe:	Comercial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Olimpíadas, 205
Área Privativa:	26,35

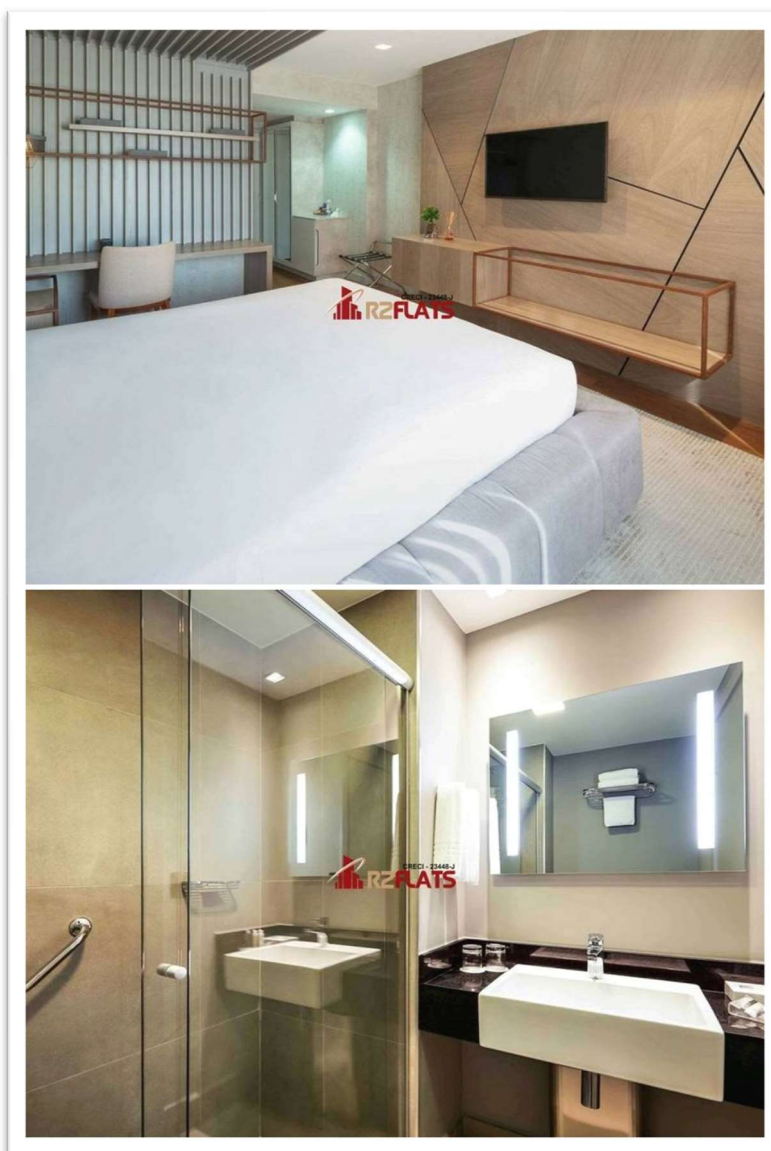
Valor verificado:	R\$ 418.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	So Flats Negócios
Telefone:	(11) 3059-0846
Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°02

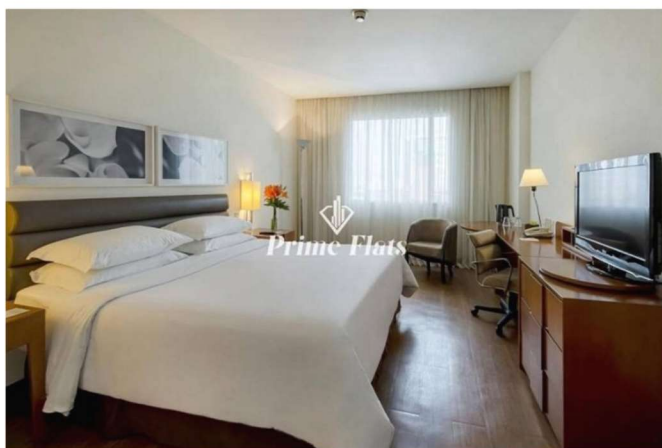
Classe:	Comercial	Valor verificado:	R\$ 425.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Olimpíadas, 205	Fonte Informação:	R2 Flats
Área Privativa:	26,35	Telefone:	(11) 4750-6512
		Padrão Construtivo:	Médio





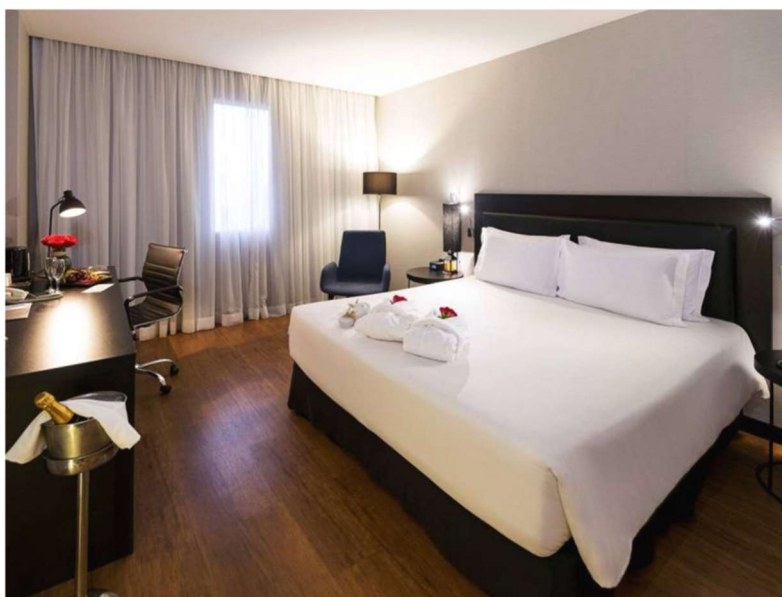
ELEMENTO N°03

Classe:	Comercial	Valor verificado:	R\$ 419.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Olimpiadas, 205	Fonte Informação:	Prime Flats
Área Privativa:	26,35	Telefone:	(11) 99223-1172
		Padrão Construtivo:	Médio



**ELEMENTO N°04**

Classe:	Comercial	Valor verificado:	R\$ 418.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Olimpíadas, 205	Fonte Informação:	So Flats Negócios
Área Privativa:	26,35	Telefone:	(11) 3059-0846
		Padrão Construtivo:	Médio

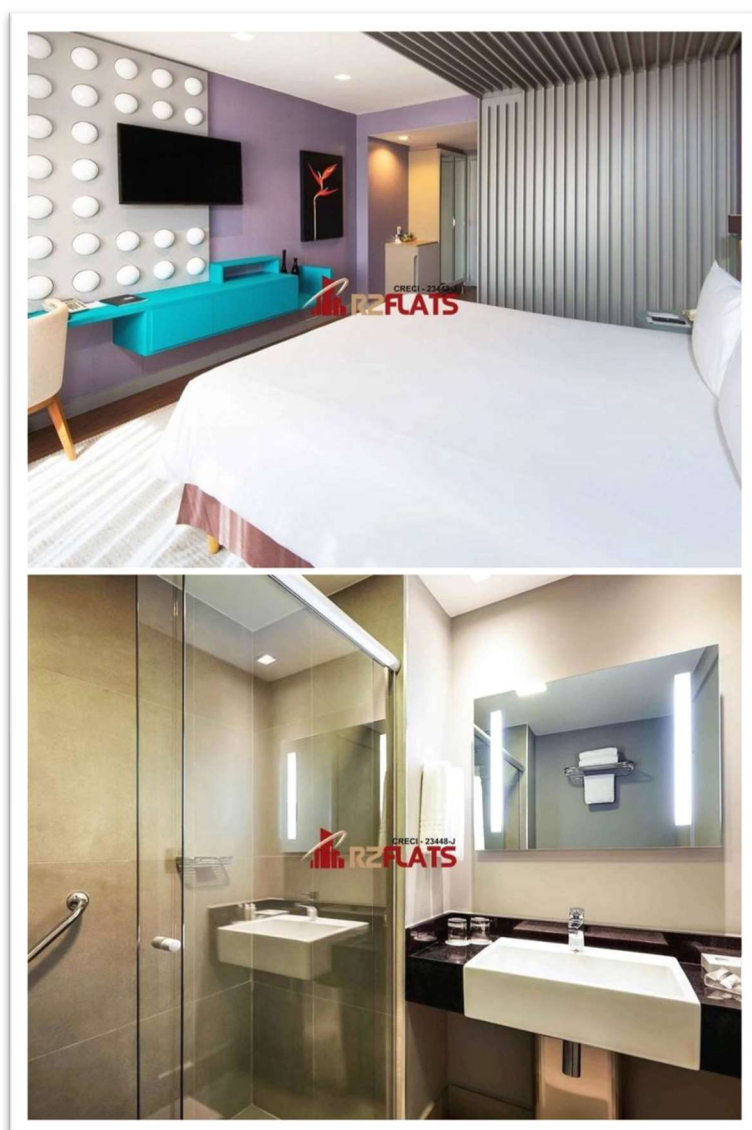




ELEMENTO Nº05

Classe:	Comercial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Olimpíadas, 205
Área Privativa:	26,35

Valor verificado:	R\$ 495.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	R2 Flats
Telefone:	(11) 4750-6512
Padrão Construtivo:	Médio





5 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 Olimpíadas, 205	Comercial	Apto	26	20	418.000	Oferta	So Flats Negócios	(11) 3059-0846
2	Rua Olimpíadas, 205	Comercial	Apto	26	20	425.000	Oferta	R2 Flats	(11) 4750-6512
3	Rua Olimpíadas, 205	Comercial	Apto	26	20	419.000	Oferta	Prime Flats	(11) 99223-1172
4	Rua Olimpíadas, 205	Comercial	Apto	26	20	418.000	Oferta	So Flats Negócios	(11) 3059-0846
5	Rua Olimpíadas, 205	Comercial	Apto	26	20	495.000	Oferta	R2 Flats	(11) 4750-6512

Avaliando	Rua Olimpíadas, 205	Comercial	Apto	26,35	20
-----------	---------------------	-----------	------	-------	----

6 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização – Cálculo valor unitário

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	Fator Padrão Constr	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação	Vu Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Fpc	Vu2	Ref	Ec2	Vu3	Vuh	ΣC
Paradigma					Médio	5,075			C	Regular			
1	418.000	0,9	26	14.277	Médio	5,075	1,000	14.277	C	Regular	14.277	14.277	1,00
2	425.000	0,9	26	14.516	Médio	5,075	1,000	14.516	C	Regular	14.516	14.516	1,00
3	419.000	0,9	26	14.311	Médio	5,075	1,000	14.311	C	Regular	14.311	14.311	1,00
4	418.000	0,9	26	14.277	Médio	5,075	1,000	14.277	C	Regular	14.277	14.277	1,00
5	495.000	0,9	26	16.907	Médio	5,075	1,000	16.907	C	Regular	16.907	16.907	1,00
Média				14.858				14.858			14.858	14.858	
DP				1.150				1.150			1.150	1.150	
CV				7,7%				7,7%			7,7%	7,7%	



Notas explicativas

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

F_d: 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



7 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		7,74%		
Todos			7,74%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	7,74%	7,74%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	7,7%	7,7%	Usar

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

8 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	14.277	OK
2	14.516	OK
3	14.311	OK
4	14.277	OK
5	16.907	OK
Média	14.858	
Média + 30%	19.315	
Média - 30%	10.400	
Desvio padrão	1.150	
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.



9 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 05 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	14.858
Desvio Padrão	1.150
n	5
n-1	4
$t_{10\%(n-1)}$	1,5332
LI	14.069
LS	15.646
AP	11%

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

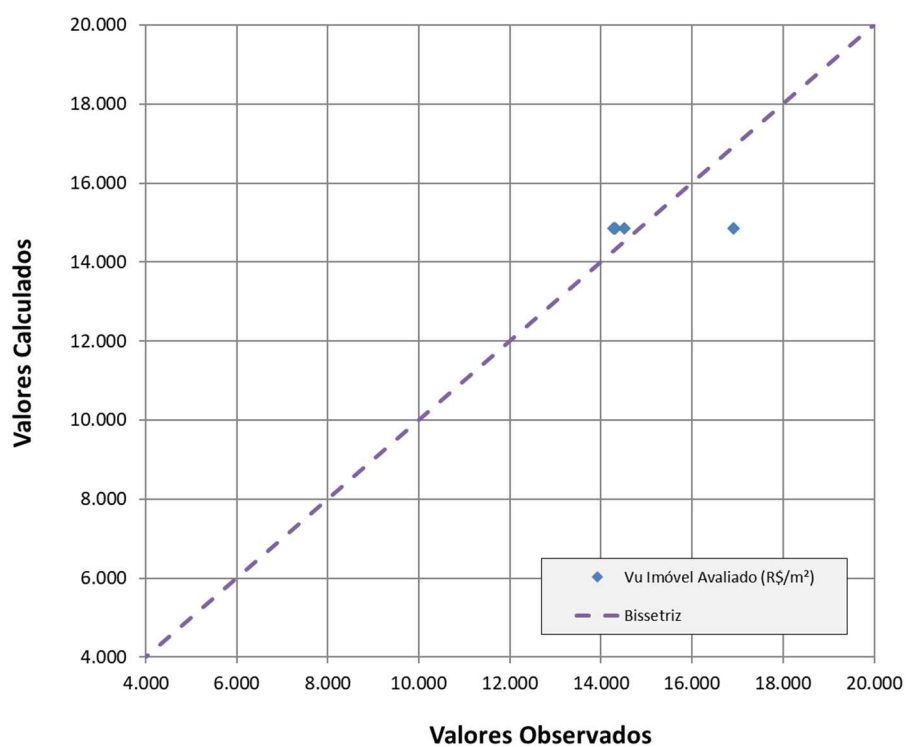
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

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.**



Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo





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	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					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.



10 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

10.1 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\$ 14.858/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Comercial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Olimpíadas, 205
Padrão	Médio
Idade Real	20 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	5,075



10.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

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

Área da unidade: **26,35 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 14.858/m²**

Índice Padrão construtivo: **5,075**

Estado de Conservação: **“C”**

Índice Fiscal de Localização: **NA**

Calculando, temos:

$F_p = 5,075/5,075 = 1,00$ (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 em avaliação teremos,

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

$$Vi = 26,35 \text{ m}^2 \times 14.858 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)] = 391.500,00$$

Ou, em números redondos;

Vi = R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)

válido para março/2024



V. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 164.368 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Unidade: Apto 1204 Torre Residencial 1 do Condomínio Continental Square Faria Lima
- Endereço: Rua Olimpíadas, 205, Jardim Paulista, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0039607-87.2018.8.26.0002

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)

Válido para março/2024

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. QUESITOS DAS PARTES

Não foram indicados quesitos.

VII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **34 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 7 de março de 2024.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415