



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: Apto 1403 do Edifício Berrini Plaza

ENDEREÇO: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853, São Paulo/SP



EDIFÍCIO 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	13
II.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
III.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	15
2	REFERÊNCIAS NORMATIVAS	15
3	METODOLOGIA ADOTADA	15
IV.	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	20
4	PESQUISA IMOBILIÁRIA	20
5	AMOSTRA ANALISADA.....	25
6	APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	26
7	VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	28
8	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	28
9	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	29
10	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	32
10.1	VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	32
10.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO	33
V.	CONCLUSÃO.....	34
VI.	QUESITOS DAS PARTES	35
VII.	ENCERRAMENTO	35



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 1403 do Edifício Berrini Plaza, localizado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853, São Paulo/SP, com área privativa de 31,45m².***



I. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 06/03/2024 às 9hs conforme notificação prévia. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava ocupado (quarto de hotel).

Foram coletadas informações complementares junto ao gerente 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 Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853, São Paulo/SP, região com predominância de uso misto de comércio e serviços.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

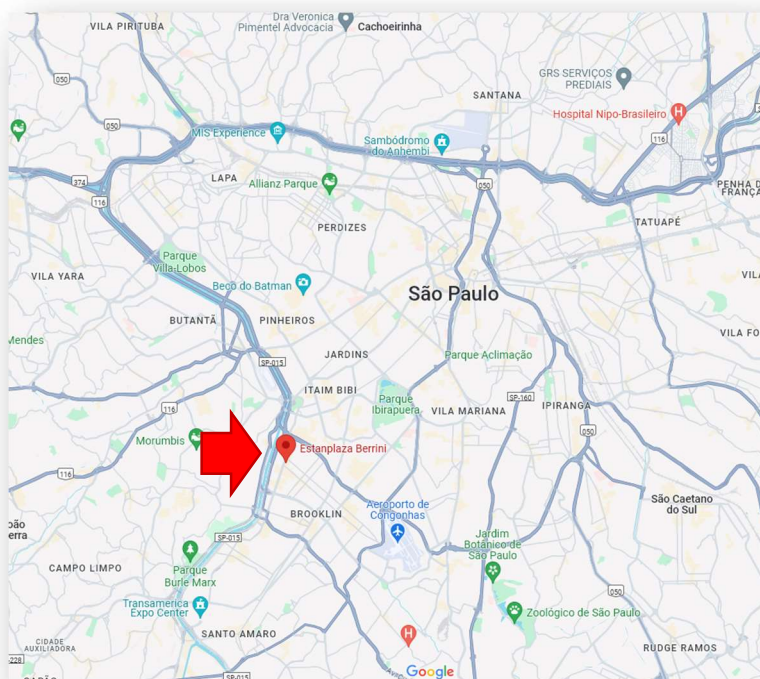




FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL

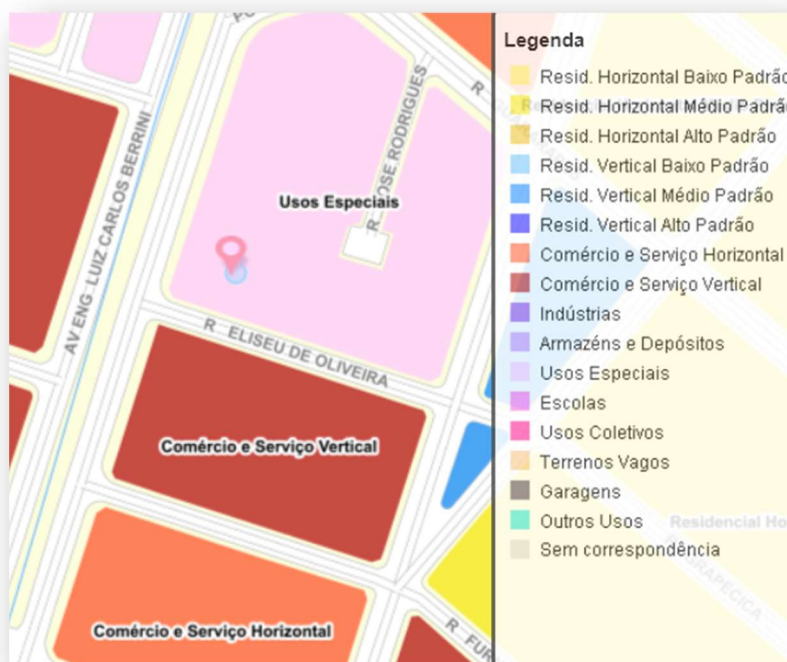


FIG. 03 – VISTA DA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO





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 Edifício Berrini Plaza, que funciona como hotel com 10 apartamentos por pavimento. A construção tem cerca de 15 anos de idade e tem concepção arquitetônica planejada.

O hotel conta com sala de convenções, piscina coberta, academia, restaurante, recepção e garagem.

O apartamento em avaliação é a unidade 1403, com 31,45 m² de área privativa.

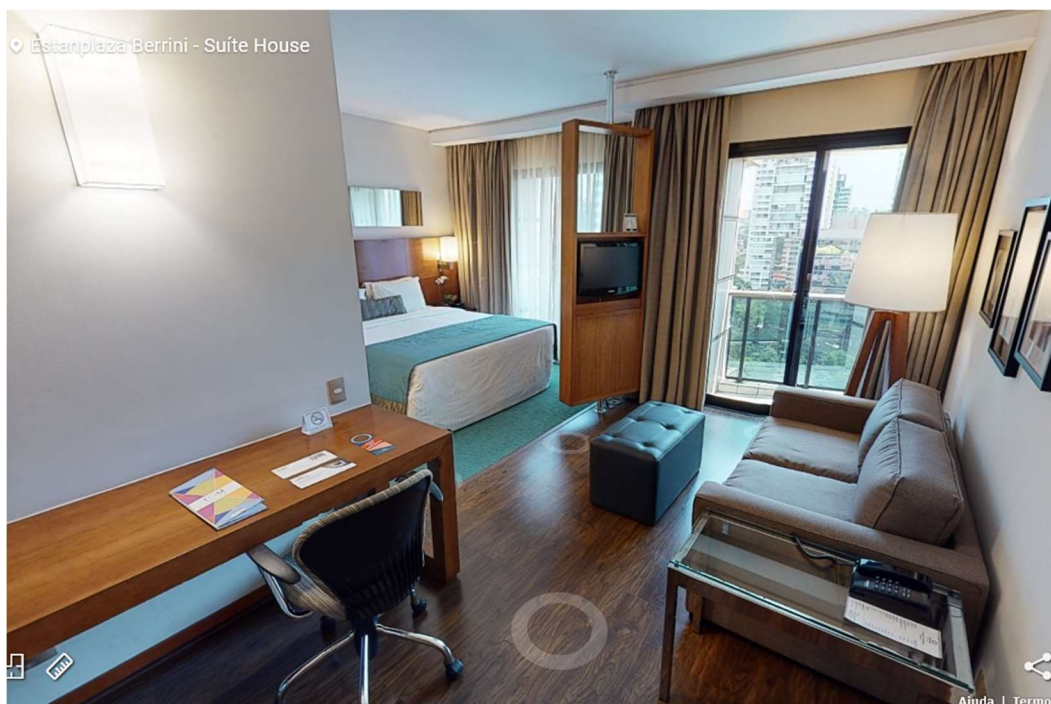
Mais informações no site: <https://www.estanplaza.com.br/hoteis/estanplaza-berrini>



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 01 – FACHADA DE FRENTE DO CONDOMÍNIO

FOTO 02 – VISTA DA UNIDADE PADRÃO COM 31 M²FOTO 03 – VISTA DA UNIDADE PADRÃO COM 31 M²

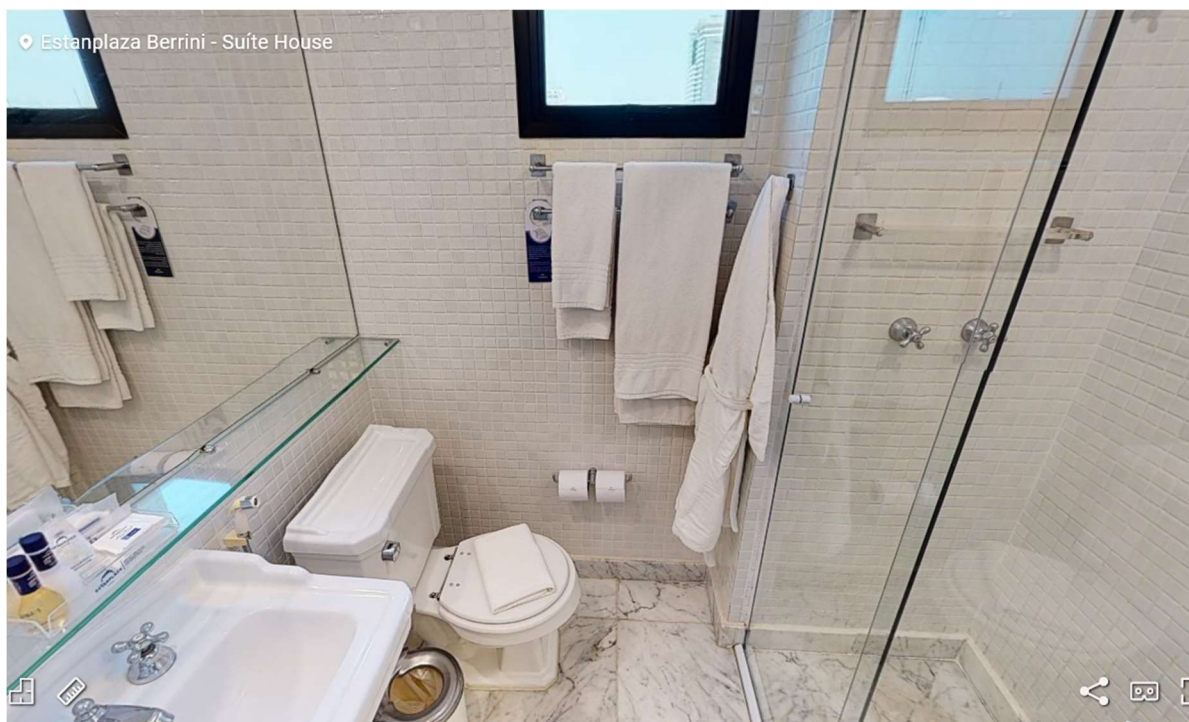


FOTO 04 – VISTA DA UNIDADE PADRÃO COM 31 M²

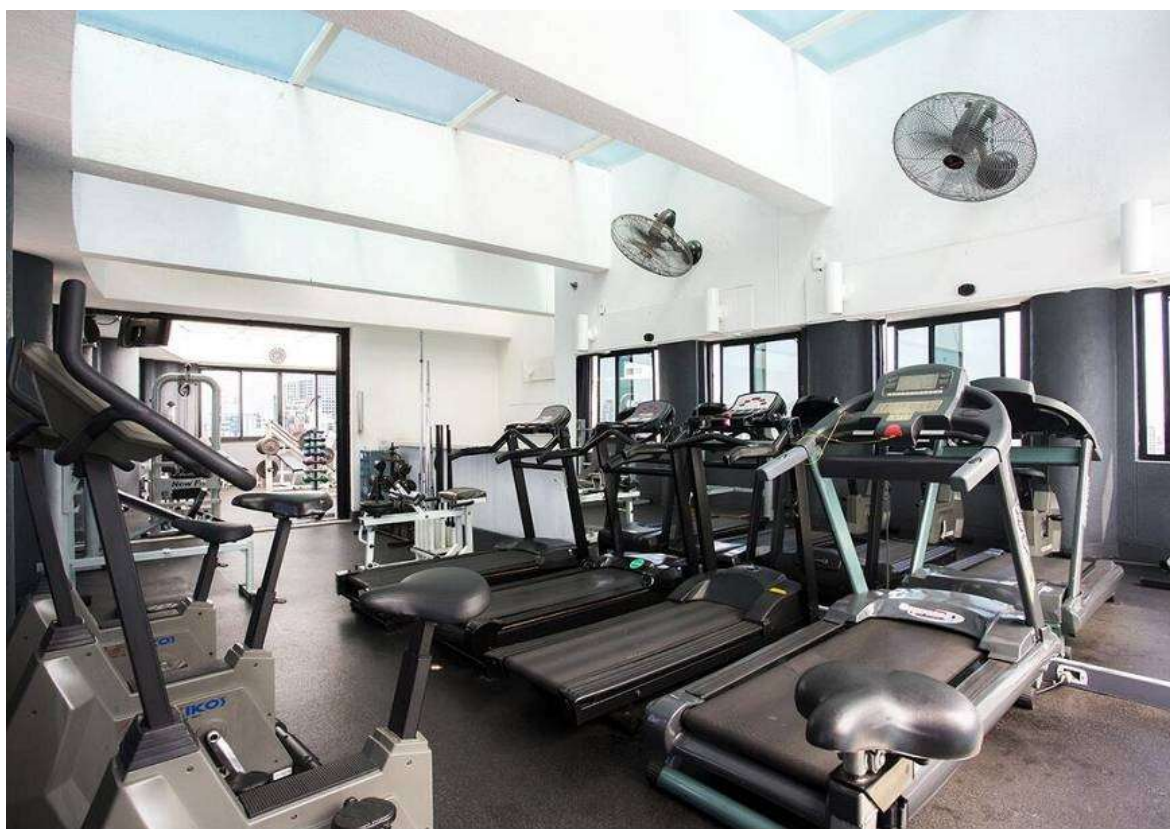


FOTO 05 – ACADEMIA



FOTO 06 – PISCINA

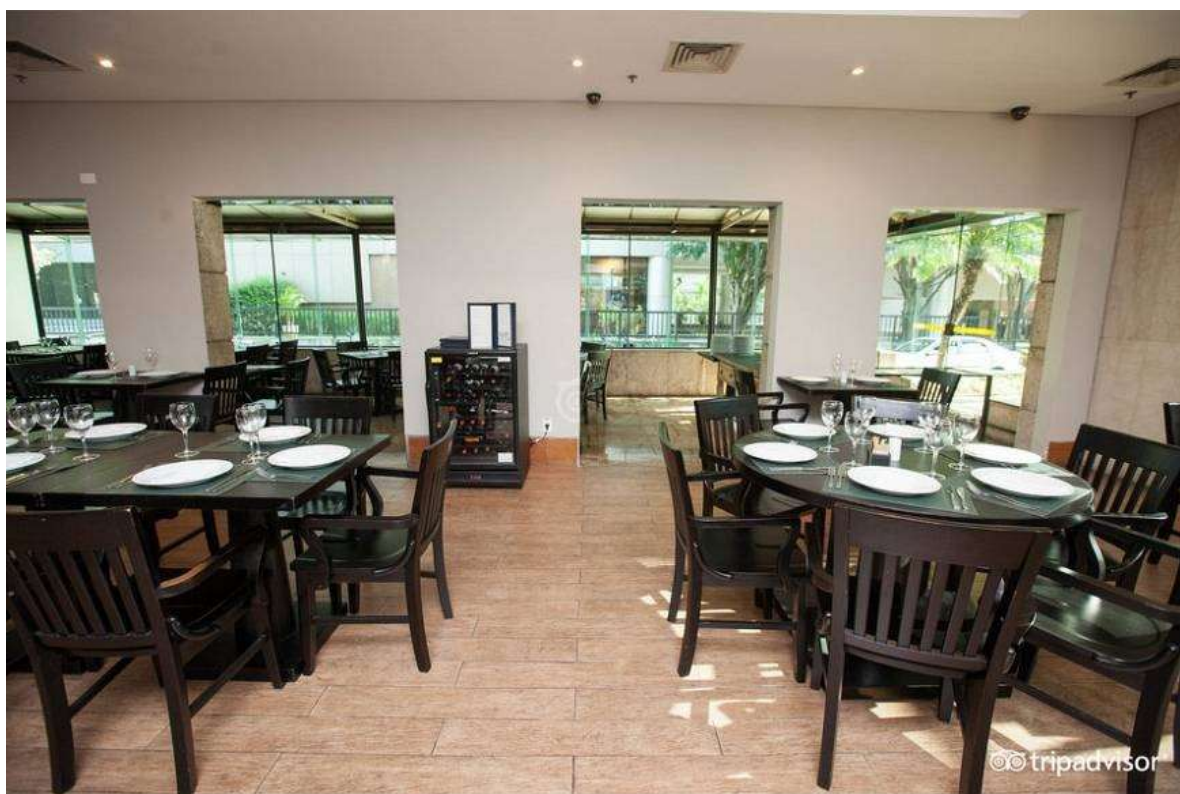


FOTO 07 – RESTAURANTE



FOTO 08 – SALA CONVENÇÕES

1.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

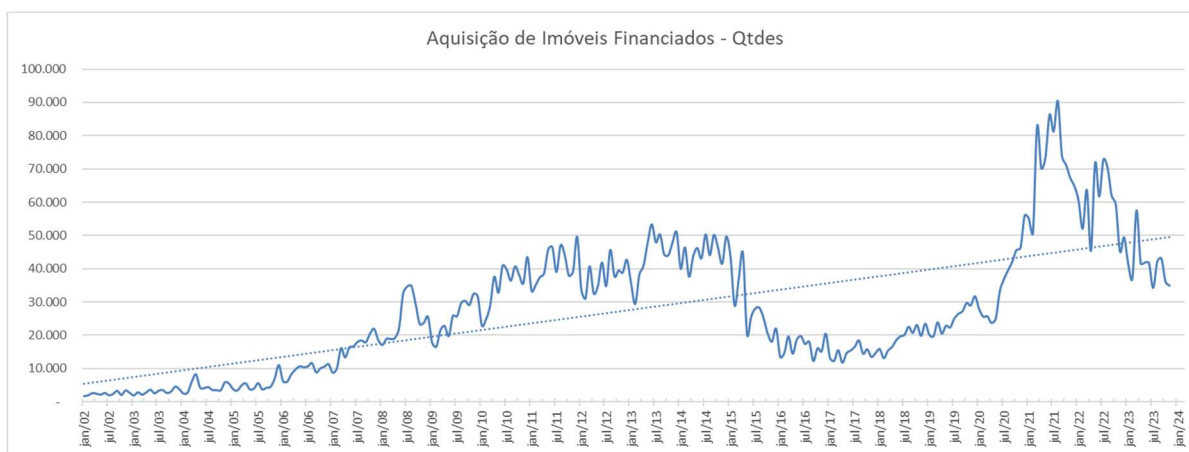
Classe	Comercial
Tipo	Apto
Localização	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853
Área privativa (m²)	31,45
Padrão	Médio
Idade	15 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	5,075



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:	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853
Área Privativa:	31,45

Valor verificado:	R\$ 320.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Rarus Flats
Telefone:	(11) 4750-6511
Padrão Construtivo:	Médio



**ELEMENTO N°02**

Classe:	Comercial	Valor verificado:	R\$ 355.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	Fonte Informação:	Rarus Flats
Área Privativa:	31,45	Telefone:	(11) 4750-6511
		Padrão Construtivo:	Médio



ELEMENTO N°03

Classe:	Comercial	Valor verificado:	R\$ 318.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	Fonte Informação:	So Flats Negócios
Área Privativa:	31,45	Telefone:	(11) 3059-0846
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°04

Classe:	Comercial	Valor verificado:	R\$ 360.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	Fonte Informação:	Power Flats
Área Privativa:	31,45	Telefone:	(11) 2537-1965
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO Nº05

Classe:	Comercial
Grupo:	Apto
Endereço:	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853
Área Privativa:	31,45

Valor verificado:	R\$ 340.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Rarus Flats
Telefone:	(11) 4750-6511
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	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	Comercial	Apto	31	15	320.000	Oferta	Rarus Flats	(11) 4750-6511
2	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	Comercial	Apto	31	15	355.000	Oferta	Rarus Flats	(11) 4750-6511
3	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	Comercial	Apto	31	15	318.000	Oferta	So Flats Negócios	(11) 3059-0846
4	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	Comercial	Apto	31	15	360.000	Oferta	Power Flats	(11) 2537-1965
5	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	Comercial	Apto	31	15	340.000	Oferta	Rarus Flats	(11) 4750-6511
Avaliando	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853	Comercial	Apto	31,45	15				

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	320.000	0,9	31	9.157	Médio	5,075	1,000	9.157	C	Regular	9.157	9.157	1,00
2	355.000	0,9	31	10.159	Médio	5,075	1,000	10.159	C	Regular	10.159	10.159	1,00
3	318.000	0,9	31	9.100	Médio	5,075	1,000	9.100	C	Regular	9.100	9.100	1,00
4	360.000	0,9	31	10.302	Médio	5,075	1,000	10.302	C	Regular	10.302	10.302	1,00
5	340.000	0,9	31	9.730	Médio	5,075	1,000	9.730	C	Regular	9.730	9.730	1,00
Média				9.690				9.690			9.690	9.690	
DP				554				554			554	554	
CV				5,7%				5,7%			5,7%	5,7%	



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		5,72%		
Todos			5,72%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	5,72%	5,72%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	5,7%	5,7%	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	9.157	OK
2	10.159	OK
3	9.100	OK
4	10.302	OK
5	9.730	OK
Média	9.690	
Média + 30%	12.597	
Média - 30%	6.783	
Desvio padrão	554	
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)	9.690
Desvio Padrão	554
n	5
n-1	4
$t_{10\%(n-1)}$	1,5332
LI	9.310
LS	10.070
AP	8%

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	$AP \leq 30\%$	$AP \leq 40\%$	$AP \leq 50\%$
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 = $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

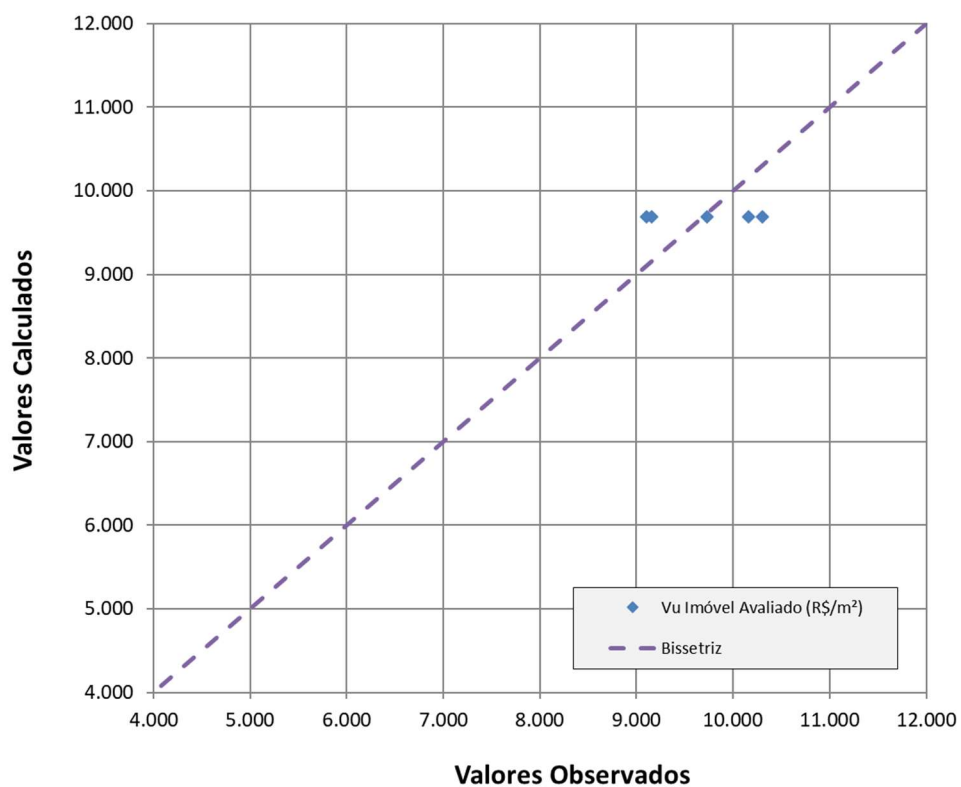
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

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\$ 9.690/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Comercial
Tipo	Apto
Endereço	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853
Padrão	Médio
Idade Real	15 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: **31,45 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 9.690/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,

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

$$Vi = 31,45 \text{ m}^2 \times 9.690 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)] = 304.740,00$$

Ou, em números redondos;

Vi = R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)

válido para março/2024



V. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 198.786 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Unidade: Apto 1403 do Edifício Berrini Plaza
- Endereço: Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0039607-87.2018.8.26.0002

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 300.000,00 (trezentos 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 **35 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 7 de março de 2024.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415