



EXMA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ªVARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – STO AMARO

Processo: 1062636-76.2023.8.26.0002

Parte Autora: Condomínio Edifício Mariana

Parte Requerida: Rosalie Tognato Amarante - Espólio

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, 2 de junho de 2025.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415/D



I – PRELIMINARES

- O perito agendou com antecedência a vistoria do imóvel às fls 533;
- Realizada a visita na data e horário agendados, o perito apresentou laudo anexado aos autos fls 545/580;
- A requerente concordou com a avaliação do Laudo às fls 586;
- A parte requerida propôs a impugnação do Laudo às fls 594/674;
- A decisão de fls 707 solicitou esclarecimentos ao perito;

II – MANIFESTAÇÃO DAS PARTES E ESCLARECIMENTOS DO PERITO

Pontos de esclarecimento solicitados pelo Juízo

1) quanto ao número de vagas de garagem no condomínio e quantas pertencem à unidade penhorada.”

Resposta Perito: O Laudo indica que a **unidade padrão** tem 2 vagas de carro. É possível que uma ou outra unidade tenha apenas 1 vaga, todavia essa informação é irrelevante para a avaliação objetiva. Para o caso do imóvel avaliando, o registro de



matrícula da propriedade (fls 296/297) atesta que o mesmo **possui 2 vagas de garagem para carro tipo médio ou pequeno**, conforme extrato abaixo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

GERAL

matricula
80.322ficha
01

15.º. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

São Paulo, 10 de Novembro de 19 83.

IMÓVEL: O apartamento nº 31, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO MARIANA, situado a Rua Constantino de Souza nº 437, antiga rua D. Pedro II, antigo nº 1652, esquina da rua Moraes de Barros, no 30º Subdistrito Ibirapuera, possuindo a fração ideal no terreno de 0,053240%, encerrando a área útil de 107,445 metros quadrados, área comum de 126,831 metros quadrados, estando nesta incluída a área correspondente a duas vagas de garagem, para carro médio ou pequeno, em lugar indeterminado, - sujeito a manobrista, totalizando a área total de 234,276 metros quadrados. Contribuinte Sem cadastro.

Destaca-se que o documento colado às fls 596 pelo patrono, como suposta evidência de que só existe 01 vaga no apto 31 da requerida, não informa em nenhum momento que o imóvel tem apenas 1 garagem. Discute apenas sobre quantidade de controles por apartamento.

Se o proprietário vendeu ou doou a vaga, a evidência objetiva seria trazer a escritura de compra e venda ou de doação da vaga. Note que o fato da vaga ser pequena ou média e não caber uma caminhonete de tamanho grande, não significa que a vaga não existe.



2) “Quantos aos demais dados informados a fls. 594/607, deverá o Sr. Perito esclarecer se há necessidade de agendar vistoria e se os danos narrados são capazes de depreciar o imóvel, a ponto de a avaliação ser de apenas de R\$ 698.699,933 (fls. 681)”

Resposta Perito: Na vistoria, quando não é possível entrar na unidade avalianda, busco por informações complementares junto ao zelador e porteiros para identificar a condição atual do imóvel em avaliação. O que foi feito no caso em análise.

O patrono ressalta eventuais vícios do condomínio “o prédio é antigo e está colapsando”, “Precisa de grandes e médias reformas”, problemas no corrimão da área da escadaria, tamanhos de garagem, problemas de segurança, etc.

É importante perceber que todos os elementos de referência para a avaliação fazem parte do mesmo condomínio do imóvel avaliando. Tal condição nivela eventuais problemas para toda a amostra, que é significativa e semelhante ao imóvel avaliando, não havendo, portanto, a necessidade de se analisar cada ponto descrito que afeta o condomínio.

Com relação aos problemas relatados na unidade avalianda e identificados nas fotos às fls 643/647, percebe-se que a conservação geral do banheiro não é ruim, apesar dos problemas relatados na instalação hidráulica que necessita de revisão.

Refazendo os cálculos avaliatórios com tais considerações e alterando o estado de conservação do imóvel para o estágio “E”, obtém-se o valor de R\$ 800.000 (oitocentos mil reais).

A desvalorização do imóvel devido aos problemas relatados na unidade e indicados nas fotos (fls 643/647) não reduziriam o valor do imóvel para R\$ 698.699,933.

Com relação à utilidade ou proveito de se realizar nova vistoria, não acredito que trará alteração significativa ou relevante do valor ora recalculado, uma vez que o patrono se empenhou em apontar todos os supostos pontos desvalorizantes do imóvel.



III – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Após análise dos apontamentos objetivos (problemas na instalação hidráulica do banheiro) feitos por parte da requerida, **reviso o valor de avaliação do apartamento para R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) com data base dezembro/2024.**

Segue anexo o Laudo revisado.

O registro oficial do imóvel (matrícula às fls 296/297) indica que existem 2 vagas de porte pequeno e médio e que são parte integrante do imóvel avaliando.

Dá por terminado os esclarecimentos solicitados, que se compõem de **4** laudas assinadas digitalmente.

São Paulo, 2 de junho de 2025

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415/D



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Sto Amaro/SP

Processo: 1062636-76.2023.8.26.0002
Parte Autora: Condomínio Edifício Mariana
Parte Requerida: Rosalie Tognato Amarante - Espólio

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 Revisado** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula nº 80.322 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, ou seja, **Apartamento 31 do Conjunto Edifício Mariana**, localizado na Rua Constantino de Sousa, nº 437, Campo Belo, São Paulo/SP, com área privativa de 107,45m².

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 2 de junho de 2025.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 1062636-76.2023.8.26.0002
Foro: 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Sto Amaro
Imóvel: Apartamento 31 do Conjunto Edifício Mariana
Endereço: Rua Constantino de Sousa, nº 437, Campo Belo, São Paulo/SP
Valor: R\$800.000,00
Data Ref: dezembro/2024



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



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação autos n.º 1062636-76.2023.8.26.0002 em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Sto Amaro, promovida por Condomínio Edifício Mariana em face de Rosalie Tognato Amarante - Espólio.

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

Bem avaliado: ***Apartamento 31 do Conjunto Edifício Mariana, localizado na Rua Constantino de Sousa, nº 437, Campo Belo, São Paulo/SP, com área de 107,45m² e 2 vagas de garagem.***



I. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 29/11/2024 às 9:30hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava ocupado. Foram coletadas informações complementares na portaria do Condomínio.

As partes não designaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos de perícia.

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se à Rua Constantino de Sousa, nº 437, Campo Belo, São Paulo/SP. O imóvel se situa em região sul da capital com predominância de uso residencial de alto padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

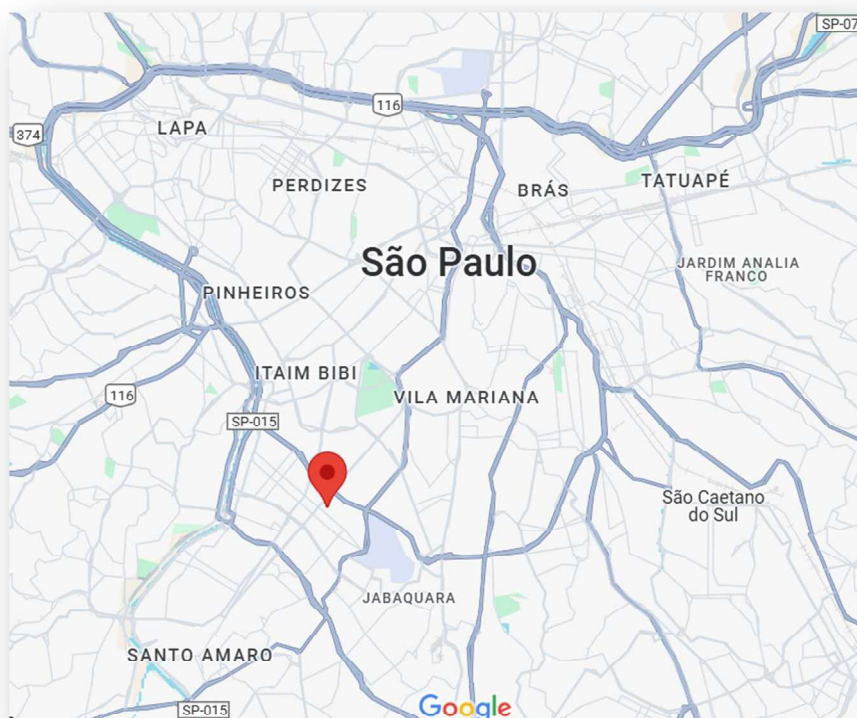




FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL - PMSP

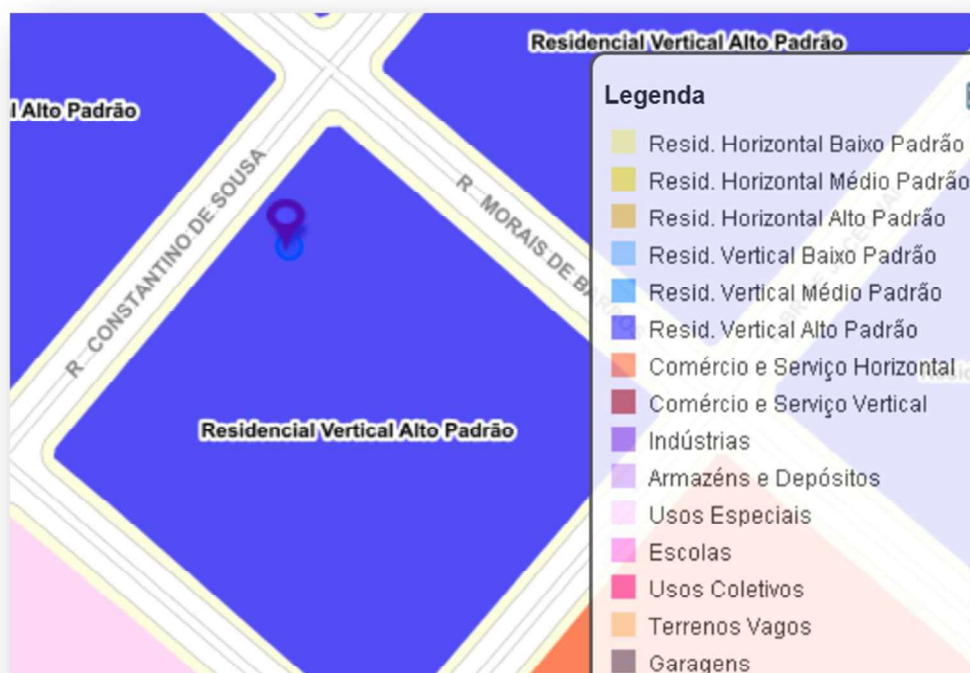


FIG. 03 – VISTA DA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO





1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona “ZEU”- Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, onde a taxa de ocupação máxima é de 0,70, ou seja, as construções podem ocupar no máximo 70% da área do terreno e o coeficiente máximo de aproveitamento é de 4,0 vezes a área do terreno.

Diretrizes básicas do zoneamento: porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.

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

FIG. 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
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 (m²)	20



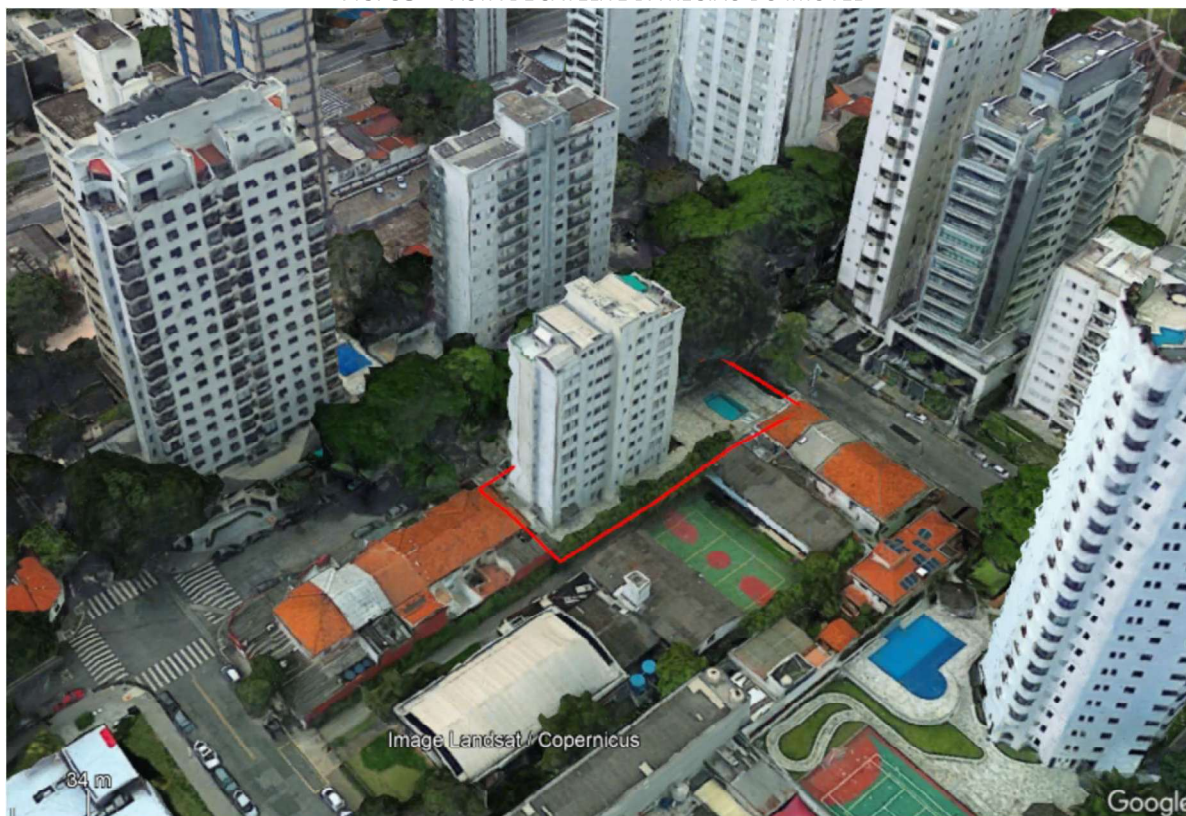
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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 fácil acesso às principais vias da região e tem boa variedade de comércios e serviços nas proximidades.

FIG. 05 – VISTA DE SATÉLITE DA REGIÃO DO IMÓVEL





2 IMÓVEL

O imóvel está situado no setor 86 e quadra 95 e está cadastrado na Prefeitura Municipal sob o contribuinte 086.095.0042-1.

FIG. 06 – CADASTRO DO IMÓVEL NA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 086.095.0042-1

Local do Imóvel:
R CONSTANTINO DE SOUSA, 437 - AP 31
CEP 04605-903
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CONSTANTINO DE SOUSA, 437 - AP 31
CEP 04605-903

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.165
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	1.165

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	235
Área ocupada pela construção (m²):	812
Ano da construção corrigido:	1981

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.295,00
- da construção:	3.348,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	402.452,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	401.258,00
Base de cálculo do IPTU:	803.710,00



Testada (m):	53,60
Fração ideal:	0,0532
Padrão da construção:	2-D
Uso:	residência



2.1 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



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o condomínio residencial Edifício Mariana, composto por uma única torre de 9 pavimentos (+térreo), com 2 apartamentos por andar. A unidade padrão tem 3 dormitórios e 2 vagas de garagem. A construção tem cerca de 41 anos de idade e tem concepção arquitetônica planejada.

O condomínio em sua área comum conta com guarita, salão de festas e piscina e apresenta padrão Médio conforme norma IBAPE.

O apartamento avaliando é a unidade 31 com área privativa de 107,45 m² e 2 vagas de garagem.

Foi definido estado de conservação “Necessitando de reparos simples – E” com base nas informações prestadas às fls 643/647.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

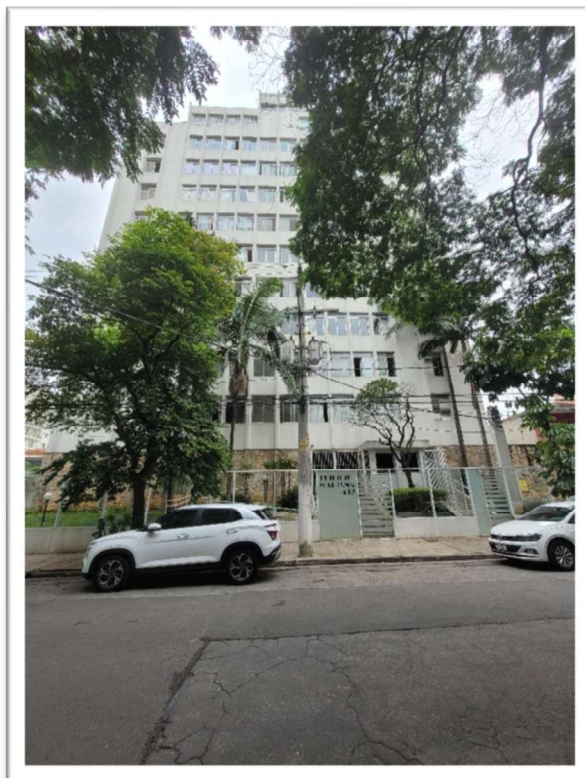


FOTO 01 – VISTA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 02 – FACHADA DO PRÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 03 – FACHADA DO PRÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 04 – ÁREA DE PISCINA



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

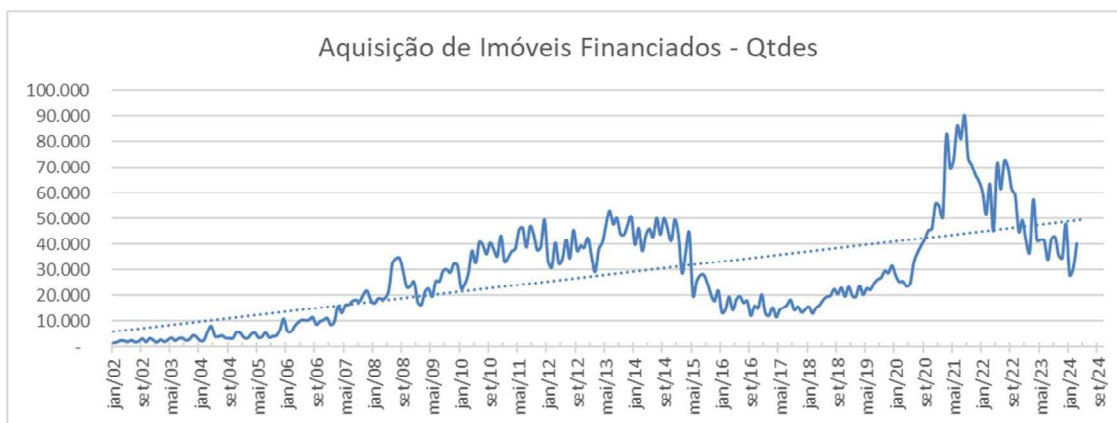
Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	R. Constantino de Sousa, 437
Área privativa (m²)	107,45
Vagas	2
Padrão	Médio
Idade	41 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples (Ref. "E")
Índice Padrão construtivo	5,075



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a 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 “**1.3.3 – Apto padrão Médio com elevador**”, 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

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		Sem elevador	3,180	3,533	3,827
		Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	3,828	4,218	4,640
		Com elevador	4,568	5,075	5,583
		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
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
		Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	4,014	4,330	4,763
		Com elevador	4,745	5,273	5,767
		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	-
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		Sem elevador	3,378	3,753	4,013
		Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	4,014	4,330	4,763
		Com elevador	4,745	5,273	5,767
		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 N°01

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 950.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	R. Constantino de Sousa, 437	Fonte Informação:	SH Prime
Área Privativa:	107	Telefone:	(11) 4750-2300
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 1.045.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	R. Constantino de Sousa, 437	Fonte Informação:	Practical
Área Privativa:	107	Telefone:	(11) 5532-8100
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO Nº03

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 1.290.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	R. Constantino de Sousa, 437	Fonte Informação:	Silva Ramos
Área Privativa:	107	Telefone:	(11) 4750-5990
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°04

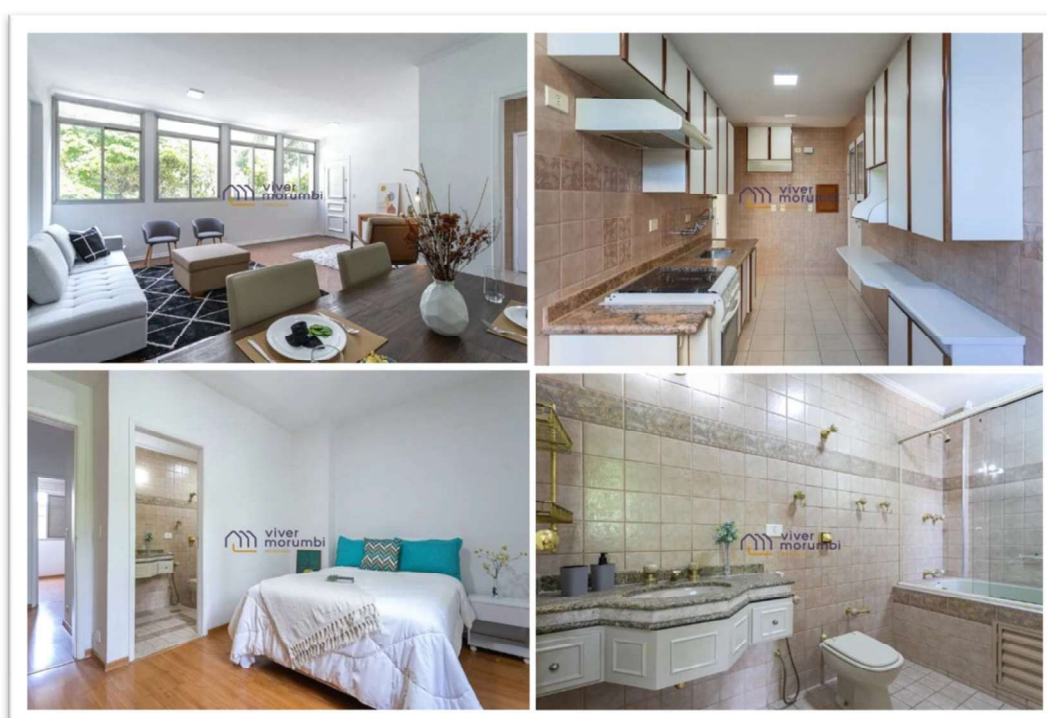
Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 980.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	R. Constantino de Sousa, 437	Fonte Informação:	Nova São Paulo
Área Privativa:	107	Telefone:	(11) 2198-4955
		Padrão Construtivo:	Médio





ELEMENTO N°05

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 860.000
Grupo:	Apto	Tipo:	Oferta
Endereço:	R. Constantino de Sousa, 437	Fonte Informação:	Viver Morumbi
Área Privativa:	107	Telefone:	(11) 4118-2828
		Padrão Construtivo:	Médio



6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Vaga garagem	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	R. Constantino de Sousa, 437	Residencial	Apto	107	2	41	950.000	Oferta	SH Prime	(11) 4750-2300
2	R. Constantino de Sousa, 437	Residencial	Apto	107	2	41	1.045.000	Oferta	Practical	(11) 5532-8100
3	R. Constantino de Sousa, 437	Residencial	Apto	107	2	41	1.290.000	Oferta	Silva Ramos	(11) 4750-5990
4	R. Constantino de Sousa, 437	Residencial	Apto	107	2	41	980.000	Oferta	Nova São Paulo	(11) 2198-4955
5	R. Constantino de Sousa, 437	Residencial	Apto	107	2	41	860.000	Oferta	Viver Morumbi	(11) 4118-2828

Avaliando	R. Constantino de Sousa, 437	Residencial	Apto	107	2	41
-----------	------------------------------	-------------	------	-----	---	----

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 Vu/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			E	Necessitando de reparos simples			
1	950.000	0,9	107	7.991	Médio	5,075	1,000	7.991	C	Regular	7.194	7.194	0,90
2	1.045.000	0,9	107	8.790	Médio	5,329	0,952	8.371	C	Regular	7.914	7.495	0,85
3	1.290.000	0,9	107	10.850	Médio	5,506	0,922	10.000	B	Entre nova e regular	9.633	8.783	0,81
4	980.000	0,9	107	8.243	Médio	5,075	1,000	8.243	C	Regular	7.421	7.421	0,90
5	860.000	0,9	107	7.234	Médio	5,075	1,000	7.234	C	Regular	6.513	6.513	0,90
Média				8.621				8.368			7.735	7.481	
DP				1.366				1.014			1.175	825	
CV				15,8%				12,1%			15,2%	11,0%	



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



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		15,84%		
Todos			11,44%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	12,11%	15,19%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	15,2%	12,1%	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\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	7.194	OK
2	7.495	OK
3	8.783	OK
4	7.421	OK
5	6.513	OK
Média	7.481	
Média + 30%	9.726	
Média - 30%	5.237	
Desvio padrão	825	
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)	7.481
Desvio Padrão	825
n	5
n-1	4
$t_{10\%(n-1)}$	1,5332
LI	6.916
LS	8.047
AP	15%

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

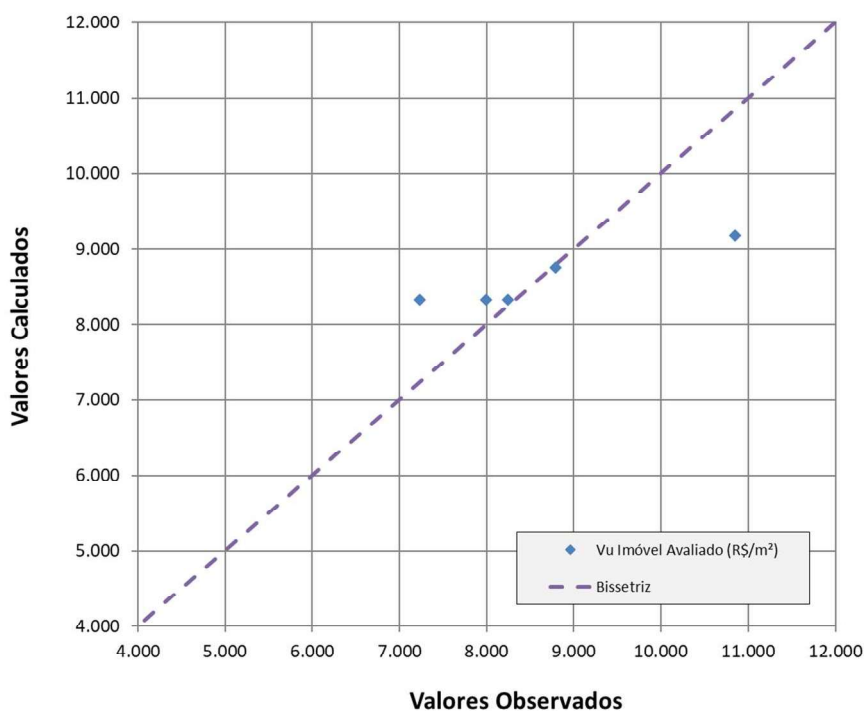
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

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.



11 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

11.1 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\$ 7.481/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	R. Constantino de Sousa, 437
Vagas	2
Padrão	Médio
Idade Real	41 anos
Estado de conservação	Necessitando de reparos simples (Ref. "E")



11.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

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

Área da unidade: **107,45 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 7.481/m²**

Índice Padrão construtivo: **5,075**

Estado de Conservação: **"E"**

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,

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

$V_i = 107,45 \text{ m}^2 \times 7.481 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$

$V_i = \text{R\$ } 803.833,45$

Ou, em números redondos;

$V_i = \text{R\$ } 800.000,00$ (oitocentos mil reais),

válido para dezembro/2024



V. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 80.322 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
- Unidade: Apartamento 31 do Conjunto Edifício Mariana
- Endereço: Rua Constantino de Sousa, nº 437, Campo Belo, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 1062636-76.2023.8.26.0002

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)

Válido para dezembro/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

As partes não apresentaram 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, 2 de junho de 2025.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415