



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

Processo: 0006356-31.2025.8.26.0003

Parte Autora: Flavio Rodrigues de Oliveira

Parte Requerida: Dulce Rodrigues de Oliveira

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado para venda de **R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais)**, para o imóvel com matrícula 83.113 do 8º CRI de São Paulo/SP e objeto da análise, ou seja, Terreno com 10m frente x 40m fundos (área de 400 m²) e 3 casas térreas somando área construída de 203 m² e localizado à Rua Timboré 247 , Jardim Oriental, Jabaquara, São Paulo/SP.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 14 de março de 2026.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 0006356-31.2025.8.26.0003
Foro: 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara
Imóvel: Terreno com 10m frente x 40m fundos (área de 400 m²) e 3 casas térreas somando área construída de 203 m²
Endereço: Rua Timboré, 247 , Jardim Oriental, Jabaquara, São Paulo/SP
Valor: R\$830.000,00
Data Ref: março/2026



FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
II.	VISTORIA.....	4
1	REGIÃO.....	4
1.1	LOCALIZAÇÃO	4
1.2	ZONEAMENTO	6
1.3	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	7
1.4	SERVIÇOS NA REGIÃO	7
2	IMÓVEL.....	8
2.1	TERRENO	9
2.2	BENFEITORIAS	10
2.3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	18
III.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	19
IV.	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	20
3	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	20
4	METODOLOGIA ADOTADA	20
V.	AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA.....	25
5	PESQUISA IMOBILIÁRIA.....	25
6	AMOSTRA ANALISADA.....	30
7	APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	31
8	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	31
9	ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO.....	32
10	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	34
10.1	VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO.....	34
10.2	CÁLCULO AVALIATÓRIO	35
VI.	RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES	36
VII.	CONCLUSÃO.....	36
VIII.	ENCERRAMENTO	37



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação, autos n.º 0006356-31.2025.8.26.0003, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, promovida por Flavio Rodrigues de Oliveira em face de Dulce Rodrigues de Oliveira.

Objetivo: ***Definição do valor de mercado do imóvel para venda***

Bem avaliado: ***Terreno com 10m frente x 40m fundos (área de 400 m²) e 3 casas térreas somando área construída de 203 m², localizado na Rua Timboré, 247, Jardim Oriental, Jabaquara, São Paulo/SP, matrícula 83.113 do 8º CRI de São Paulo/SP, com área construída total de 400m²***

As partes não indicaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos da perícia técnica.



II. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 30/01/2026 às 9:00 hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da vistoria o imóvel se encontrava em utilização residencial.

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto desta avaliação situa-se na Rua Timboré, 247 , Jardim Oriental, Jabaquara, São Paulo/SP.

O imóvel se situa em região sul da capital, em localização com predominância de uso residencial horizontal de médio/baixo padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – MS BING

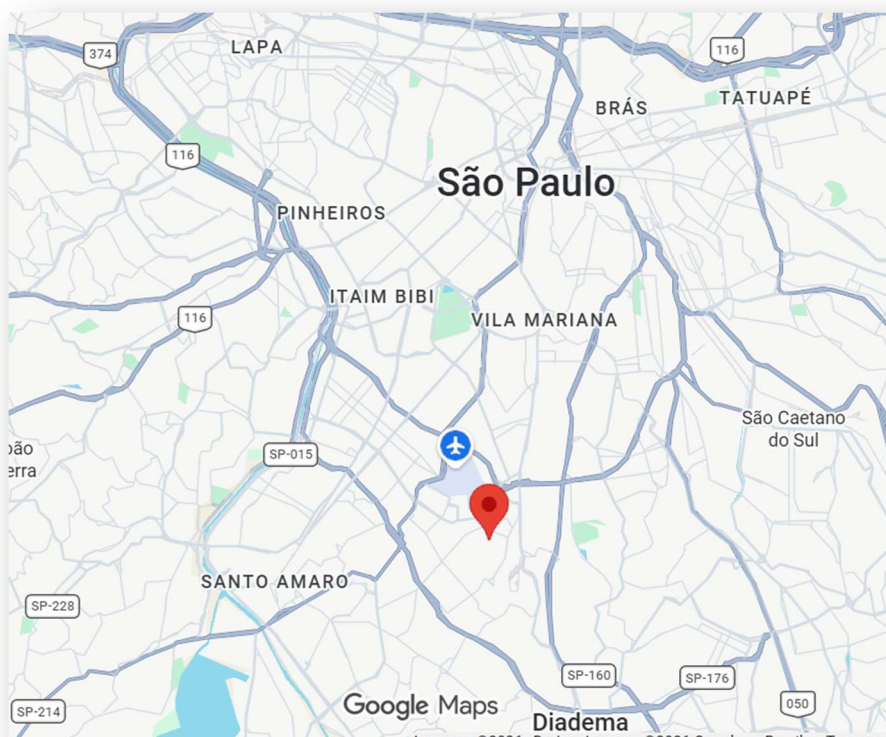
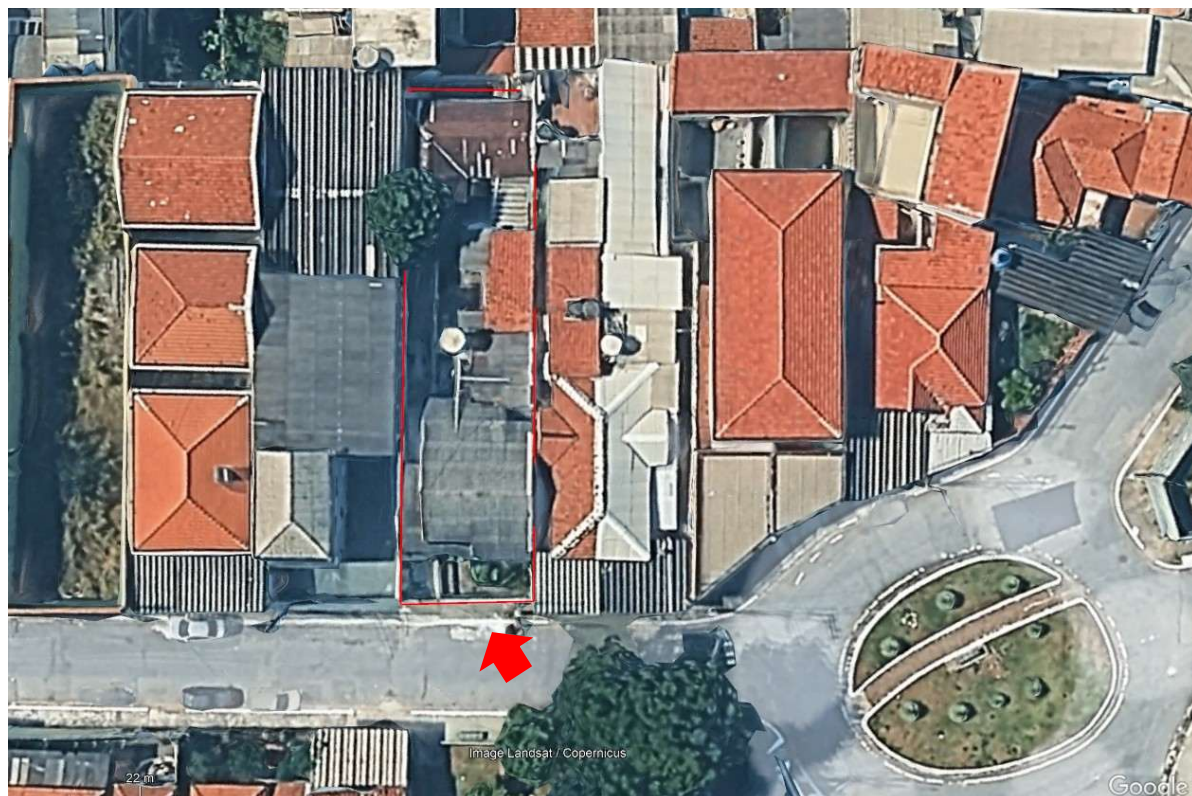




FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO – PMSP



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

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

FIGURA 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Fonte: PMSP



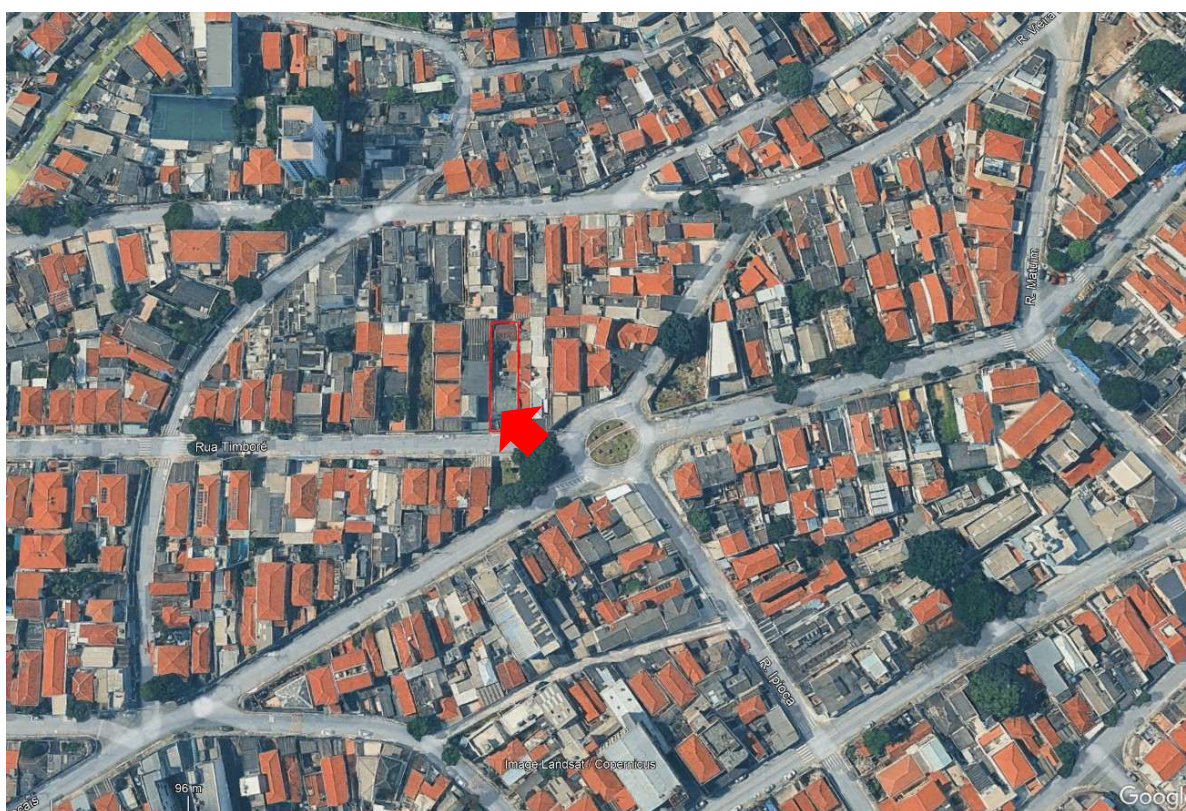
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos essenciais, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, TV a cabo, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA REGIÃO

O imóvel conta com acesso fácil às principais vias da região, está localizada em bairro predominantemente residencial, com variedade de comércio, serviços e lazer nas proximidades.

FIG. 05 – VISTA AÉREA DA REGIÃO MACRO DO IMÓVEL





2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 89 e na Quadra 125 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 089.284.0011-2.

FIG. 06 – CADASTRO DE IMÓVEL NA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 089.284.0011-2

Local do Imóvel:
R TIMBORE, 247
JABAQUARA CEP 04347-150
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R TIMBORE, 247
JABAQUARA CEP 04347-150

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	400	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	400		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	203	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	203	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1967		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.502,00		
- da construção:	1.939,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	600.800,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	78.724,00		
Base de cálculo do IPTU:	679.524,00		



2.1 TERRENO

O terreno tem topografia com leve declive e o seu formato é regular, conforme pode ser visualizado na figura abaixo. O terreno tem 400 m².

FIG. 07 – CROQUI DO TERRENO



Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontram-se construídas 3 edificações residenciais térreas, cuja área construída total é de 203 m² (sendo casa 01 com 110 m², casa 02 com 30 m² e casa 03 com 63m²).

Apesar do cadastro da edificação indicar o ano de construção de 1967, existem registros anteriores do ano de 1954 onde é possível verificar que as bases das construções já existiam. A construção do fundo passou por reforma geral e se encontra em melhor estado de conservação (D), a edificação da frente apresenta problemas localizados e se encontra em estado de conservação E, assim como a edificação do meio do terreno.

O valor das edificações em comparação ao valor do terreno é pouco significativo.

A edificação se enquadra no padrão construtivo “Econômico”, apresentam distribuição de ambientes internos básica e sem preocupação com projeto arquitetônico, se utilizando de materiais e acabamentos básicos.

Definição de Valores das Construções															
Elemento	Benfeitoria	Valor Unitário Básico (R\$/m ²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m ²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
		R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	Casa 1	2.059,85	2.3 Econômico	0,624	110	60	20%	55	92%	0,122	F	33,20	0,081	0,2649	37.459,99
Avaliando	Casa 2	2.059,85	2.3 Econômico	0,624	30	60	20%	60	100%	-	F	33,20	-	0,2000	7.712,08
Avaliando	Casa 3	2.059,85	2.3 Econômico	0,624	60	60	20%	35	58%	0,538	D	8,09	0,495	0,5957	45.942,67



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA



FOTO 02 – VISTA DA FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL



FOTO 03 – FRENTE CASA 01



FOTO 04 – SALA – CASA 01

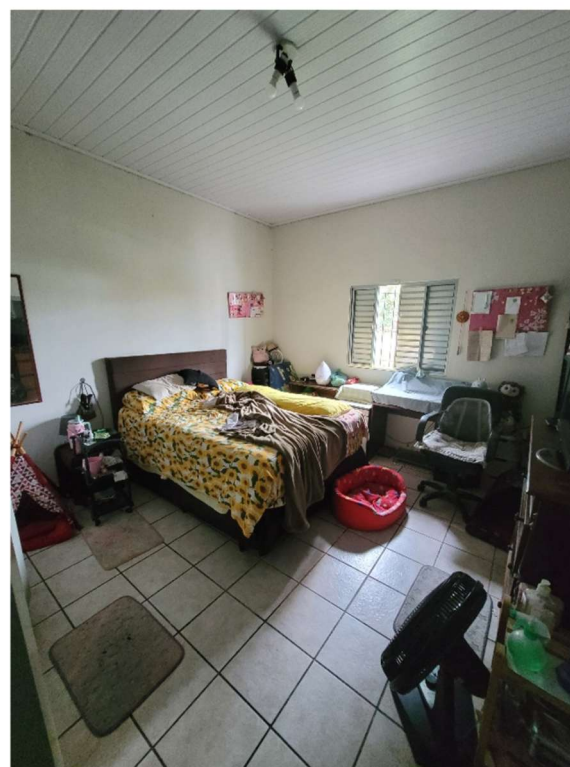


FOTO 05 – QUARTO – CASA 01

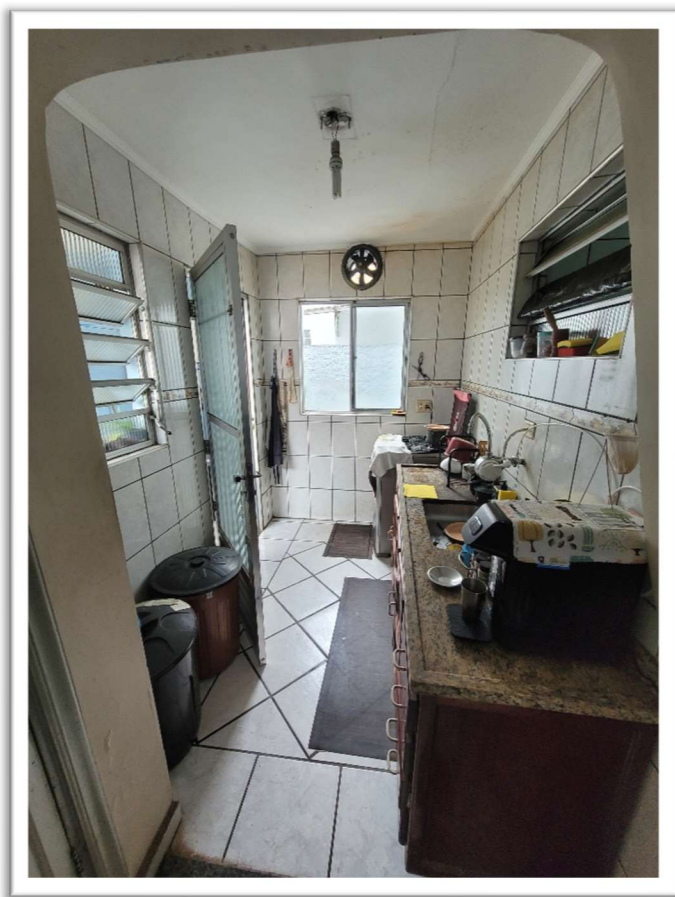


FOTO 06 – COZINHA – CASA 01



FOTO 07 – CASA 02

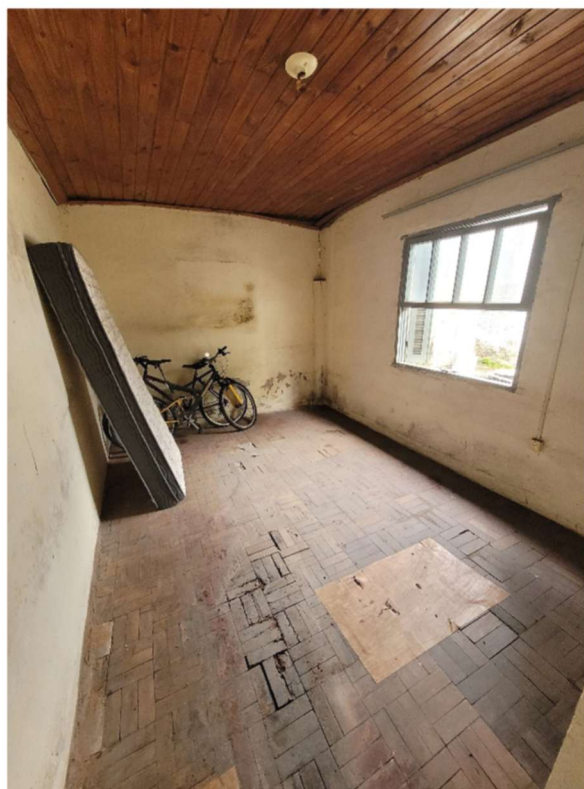


FOTO 08 – QUARTO – CASA 02



FOTO 09 – BANHEIRO – CASA 02



FOTO 10 – CASA 03



FOTO 11 – COZINHA – CASA 03

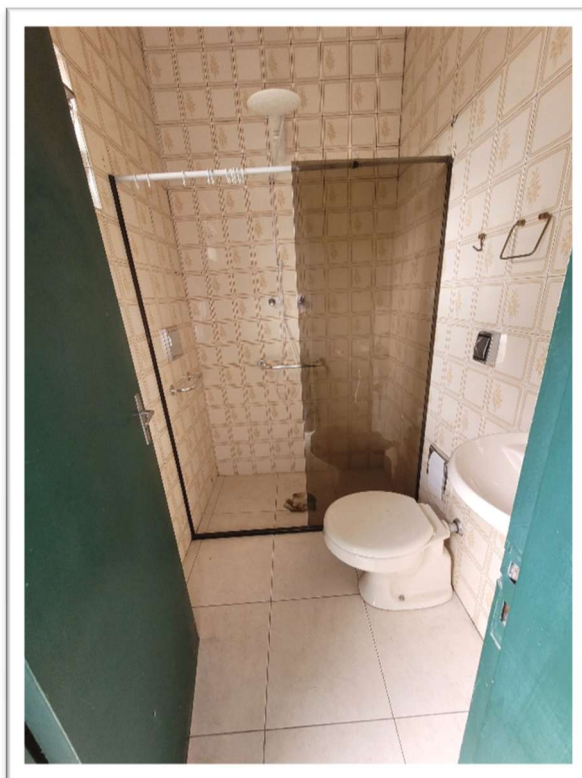


FOTO 12 – BANHEIRO – CASA 03

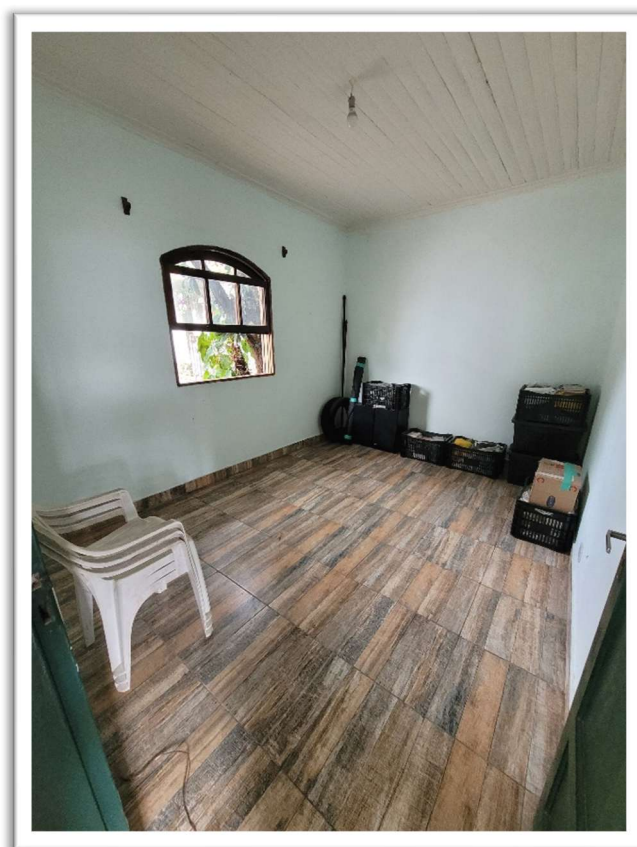


FOTO 13 – QUARTO – CASA 03



FOTO 14 – SALA – CASA 03



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

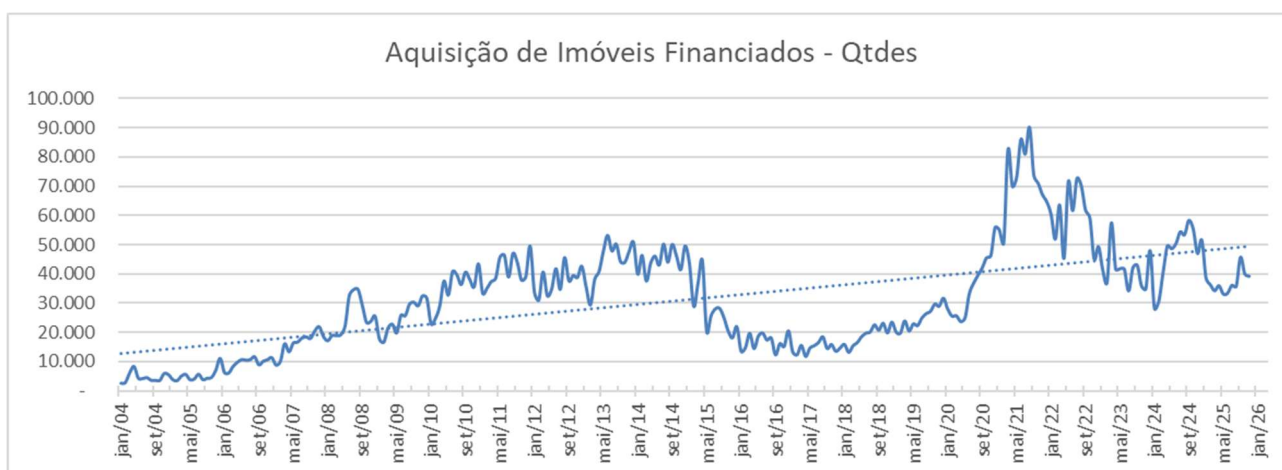
Classe	Residencial
Tipo	Casa
Localização	Rua Timboré
Área construída (m²)	203
Área terreno (m²)	400
Padrão	Médio
Idade real	72 anos
Estado de conservação	D e F



III. 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



IV. 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.


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

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.



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



V. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

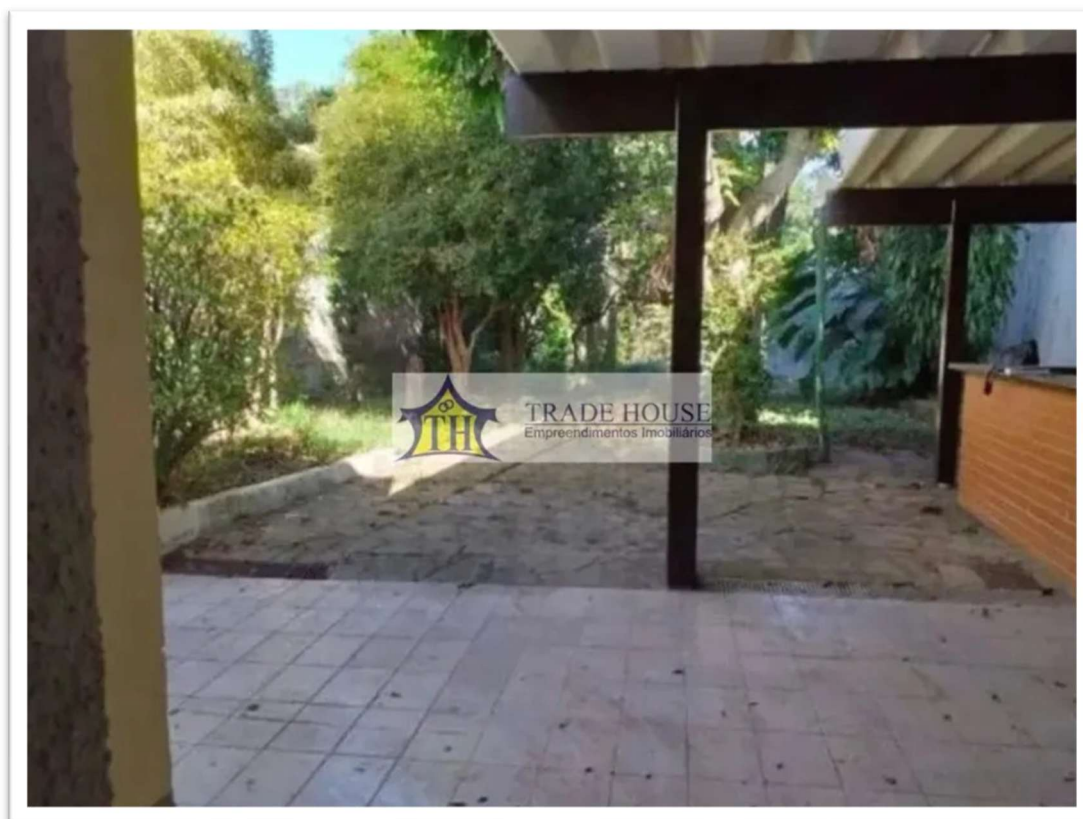
Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 500.000
Grupo:	Casa	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Parnaíba Paoliello	Fonte Informação:	CBI imóveis
Setor:	Jardim Oriental	Telefone:	(11) 5011-7282
Área:	220	Idade (anos):	60
		Padrão Construtivo:	NA





ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 850.000
Grupo:	Casa	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Apacê	Fonte Informação:	Trade House
Setor:	Jardim Oriental	Telefone:	(11) 5061-9011
Área:	350	Idade (anos):	55
		Padrão Construtivo:	NA





ELEMENTO N°03

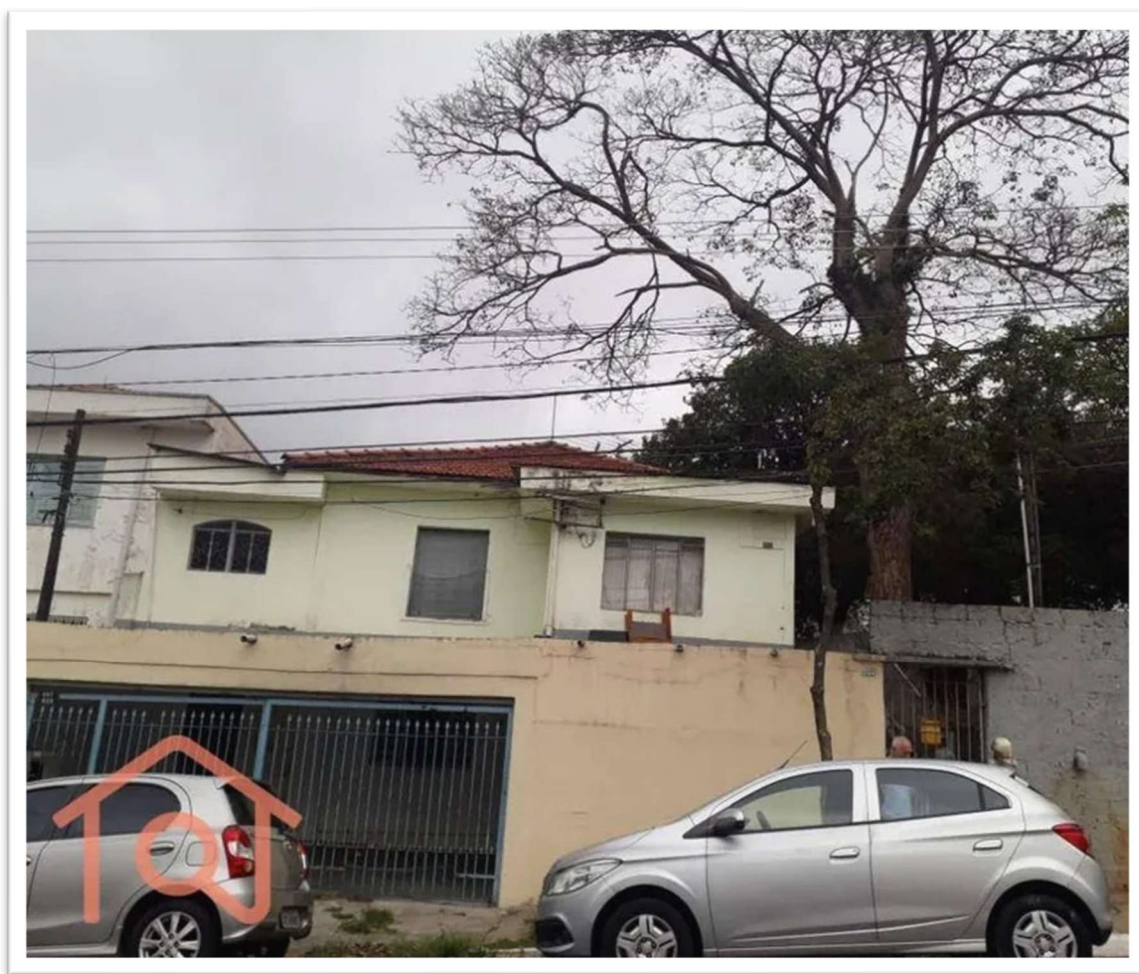
Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 300.000
Grupo:	Casa	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Vieira Portuense	Fonte Informação:	VGv imóveis
Setor:	Jardim Oriental	Telefone:	(11) 2501-0305
Área:	220	Idade (anos):	70
		Padrão Construtivo:	NA





ELEMENTO Nº04

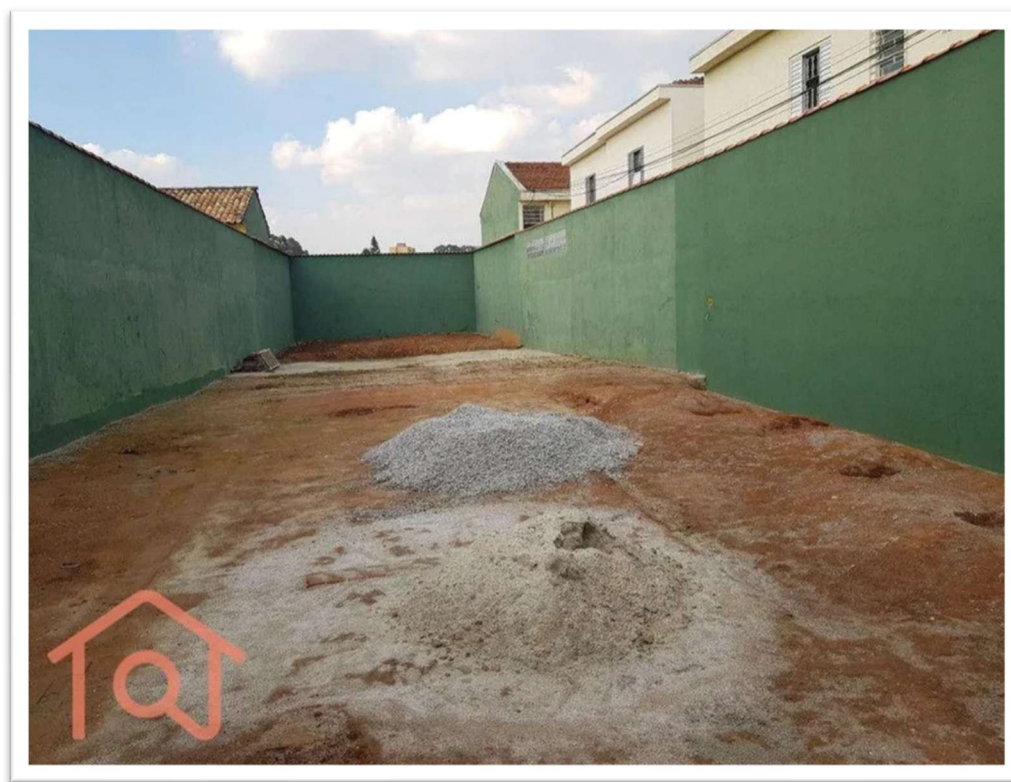
Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 750.000
Grupo:	Casa	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Vieira Portuense	Fonte Informação:	VGv imóveis
Setor:	Jardim Oriental	Telefone:	(11) 2501-0305
Área:	330	Idade (anos):	65
		Padrão Construtivo:	NA





ELEMENTO Nº05

Classe:	Residencial	Valor verificado:	R\$ 900.000
Grupo:	Casa	Tipo:	Oferta
Endereço:	Rua Timboré	Fonte Informação:	VGv imóveis
Setor:	Jardim Oriental	Telefone:	(11) 2501-0305
Área:	400	Idade (anos):	NA
		Padrão Construtivo:	NA





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área (m²)	Idade (anos)	Preço Verificado R\$	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Rua Parnaíba Paoliello	Residencial	Casa	220	60	500.000	Oferta	CBI imóveis	(11) 5011-7282
2	Rua Apacê	Residencial	Casa	350	55	850.000	Oferta	Trade House	(11) 5061-9011
3	Rua Vieira Portuense	Residencial	Casa	220	70	300.000	Oferta	VGV imóveis	(11) 2501-0305
4	Rua Vieira Portuense	Residencial	Casa	330	65	750.000	Oferta	VGV imóveis	(11) 2501-0305
5	Rua Timboré	Residencial	Casa	400	-	900.000	Oferta	VGV imóveis	(11) 2501-0305

Avaliando	Rua Timboré	Residencial	Casa	400	72
-----------	-------------	-------------	------	-----	----



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)
#	V0	Ff	At	Vo
Paradigma				
1	500.000	0,9	220	2.045
2	850.000	0,9	350	2.186
3	300.000	0,9	220	1.227
4	750.000	0,9	330	2.045
5	900.000	0,9	400	2.025
Média				1.906
DP				385
CV				20,2%

8 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento
1	2.045,45	2.045,45
2	2.185,71	2.185,71
3	1.227,27	descartado
4	2.045,45	2.045,45
5	2.025,00	2.025,00
Média	1.905,78	2.075,41
Média + 30%	2.477,51	2.698,03
Média - 30%	1.334,05	1.452,78
Desvio padrão	384,70	74,17
Elementos	5,00	4,00

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)	2.075,41
Desvio Padrão	74,17
n	4
n-1	3
$t_{10\%(n-1)}$	1,6377
LI	2.015
LS	2.136
AP	6%

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 = $\frac{LS-L}{Média}$

Conforme NBR 14.653-2:2011, a amostra comparativa utilizada conduz ao grau de precisão III.



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	1
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	I
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO				I

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\$ 2075,41/m²** com base na área construída, mas para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando (semelhança de área construída e de terreno).

Classe	Residencial
Tipo	Casa
Endereço	Rua Timboré
Área Terreno	400 m²



10.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

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

Área (base de referência)..... **400 m²**

Valor unitário médio (paradigma): **R\$ 2075,41/m²**

Para o valor do imóvel,

$$Vi = \text{Área (m}^2\text{)} \times Vuh \text{ (R$/m}^2\text{)}$$

$$Vi = 400 \text{ m}^2 \times \mathbf{2075,41 \text{ R$ /m}^2}$$

$$Vi = \text{R\$ } 830.162,34$$

Ou, em números redondos;

$$Vi = \mathbf{\text{R\$ } 830.000,00 \text{ (oitocentos e trinta mil reais),}}$$

válido para março/2026



VI. RESPOSTA AOS QUESITOS DAS PARTES

As partes não indicaram quesitos.

VII. CONCLUSÃO

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

- Matrícula nº: 83.113 do 8º CRI de São Paulo/SP
- Unidade: Terreno com 10m frente x 40m fundos (área de 400 m²) e 3 casas térreas somando área construída de 203 m²
- Endereço: Rua Timboré, 247 , Jardim Oriental, Jabaquara, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0006356-31.2025.8.26.0003

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais)

Válido para março/2026

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação I** e o **Grau de Precisão III** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.



VIII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO** que se compõe de **37 laudas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 14 de março de 2026.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415