



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 6ª Vara
Cível - Foro de São Caetano do Sul, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0008652-33.2018.8.26.0565
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Condomínio Edifício Chartres
Requerido :- Sérgio Kalil

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

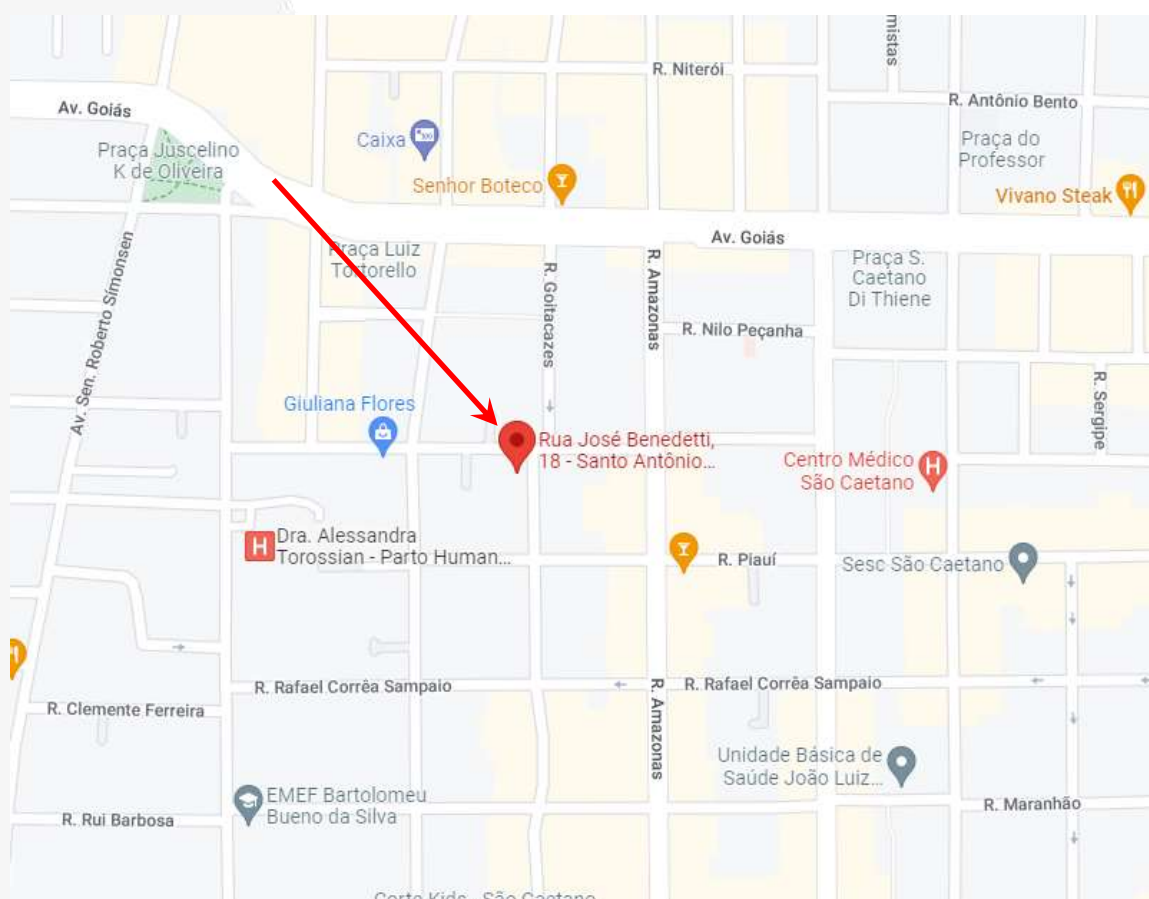
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	10
III.1	Descrição do Edifício	10
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	18
III.3	Descrição da Vaga da Garagem.....	27
III.3.i	Box de Garagem Nº 9/10.....	27
III.3.ii	Box de Garagem Nº 20	29
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	31
IV.1	Método Comparativo	31
IV.2	Tratamento por fatores.....	33
IV.3	Zonas de características homogêneas	36
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	37
IV.5	Grau de precisão.....	38
IV.6	Método Ross/Heidecke	39
V	AVALIAÇÃO	42
V.1	Obtenção do Valor por Metro Quadrado do Terreno.....	42
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	42
V.2	Fatores Homogeneizantes	49
V.2.i	Grau de Precisão	52
V.2.ii	Grau de Fundamentação	53
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL	55

VII VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM	56
VII.1 Valor Unitário por Metro Quadrado da Garagem	56
VII.2 Box de Garagem Nos 9/10	57
VII.3 Box de Garagem Nº 20	58
VIII VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	59
VIII.1 Grau de Fundamentação	60
IX QUESITOS FORMULADOS	61
IX.1 PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 296/298.....	61
X ENCERRAMENTO	64

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 152 e Boxes Nºs 9/10 e 20, localizados no Edifício Chartres, situado à Rua José Benedetti, Nº 18 – Santo Antônio, São Caetano do Sul/SP, matriculados sob o Nºs 13.941, 13.942 e 13.943, respectivamente, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de São Caetano do Sul.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Chartres.



Acima, temos uma ilustração do “Google Maps”, onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 152 e Boxes Nºs 9/10 e 20, localizados no Edifício Chartres, situado à Rua José Benedetti, Nº 18 – Santo Antônio, São Caetano do Sul/SP, matriculados sob o Nºs 13.941, 13.942 e 13.943, respectivamente, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis Comarca de São Caetano do Sul.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Chartres.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

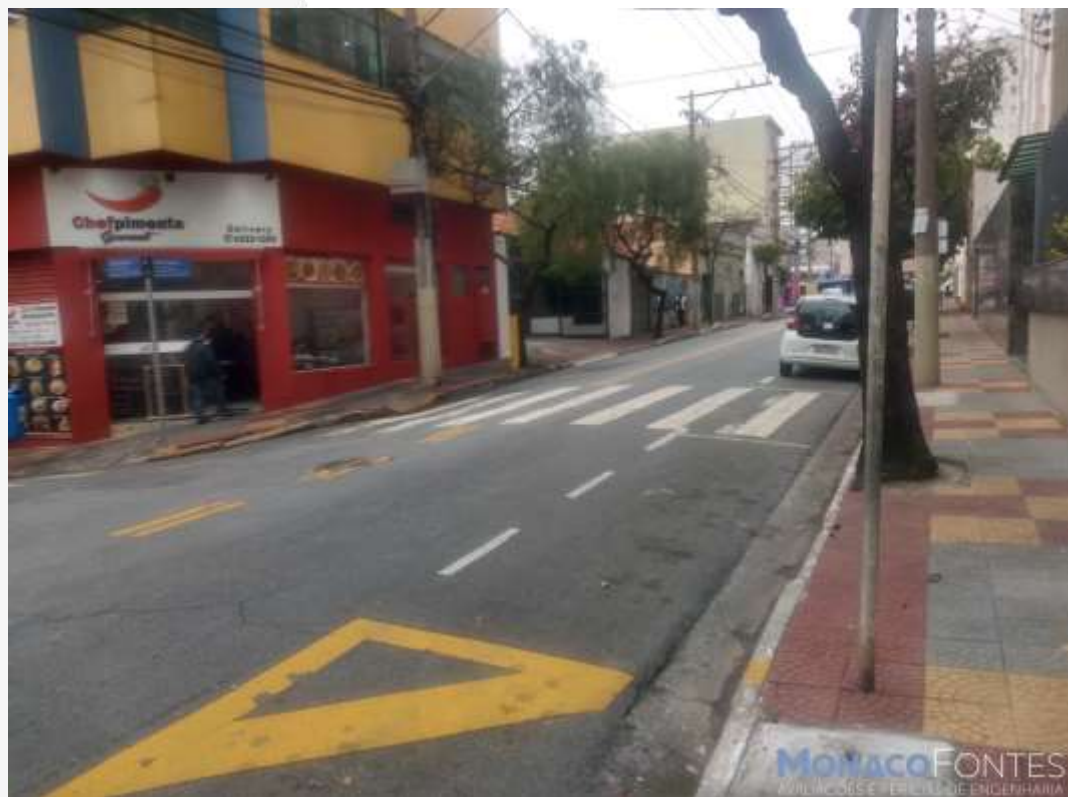
O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°37'6.21"S**
- ✓ Longitude :- **46°34'14.69"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Edifício Chartres possui frente para Rua José Benedetti, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Rua José Benediti, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei Complementar Nº 5.374 de 09 de dezembro de 2015, institui o Plano Diretor Estratégico do Município de São Caetano do Sul, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Caetano do Sul, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **Z-1 - Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade Demográfica**:



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Caetano do Sul, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo **Z-1 - Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade Demográfica**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Chartres, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Rua José Benedetti, Nº 18 - Santo Antônio, São Caetano do Sul/SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Chartres.

O empreendimento é composto por 15 (quinze) pavimentos e 2 (dois) apartamentos por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua José Benedetti, conforme tem-se abaixo:



Acima, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres.

Hall de Entrada

O hall apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, portas de madeira.



Acima, tem-se o hall de entrada, onde nota-se suas características.

Salão de Jogos

O salão de jogos apresenta piso em cerâmica, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, portas de madeira.



Acima, tem-se o salão de jogos, onde nota-se suas características.

Bicicletário

O bicicletário apresenta piso em concreto, paredes revestidas com massa fina pintada e teto revestido com massa fina pintada.



Acima, tem-se o salão de jogos, onde nota-se suas características.

Quadra Esportiva

A quadra esportiva apresenta piso em concreto com pintura acrílica, paredes revestidas com massa fina pintada, grades metálicas.



Acima, tem-se a quadra esportiva, onde nota-se suas características.

Piscina

A piscina apresenta piso em pedras e paredes revestidas com massa fina pintada.



Acima, tem-se a piscina, onde nota-se suas características.

Salão de Festas

O salão de festas apresenta piso em granito, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, porta em madeira e janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o salão de festas, onde nota-se suas características.



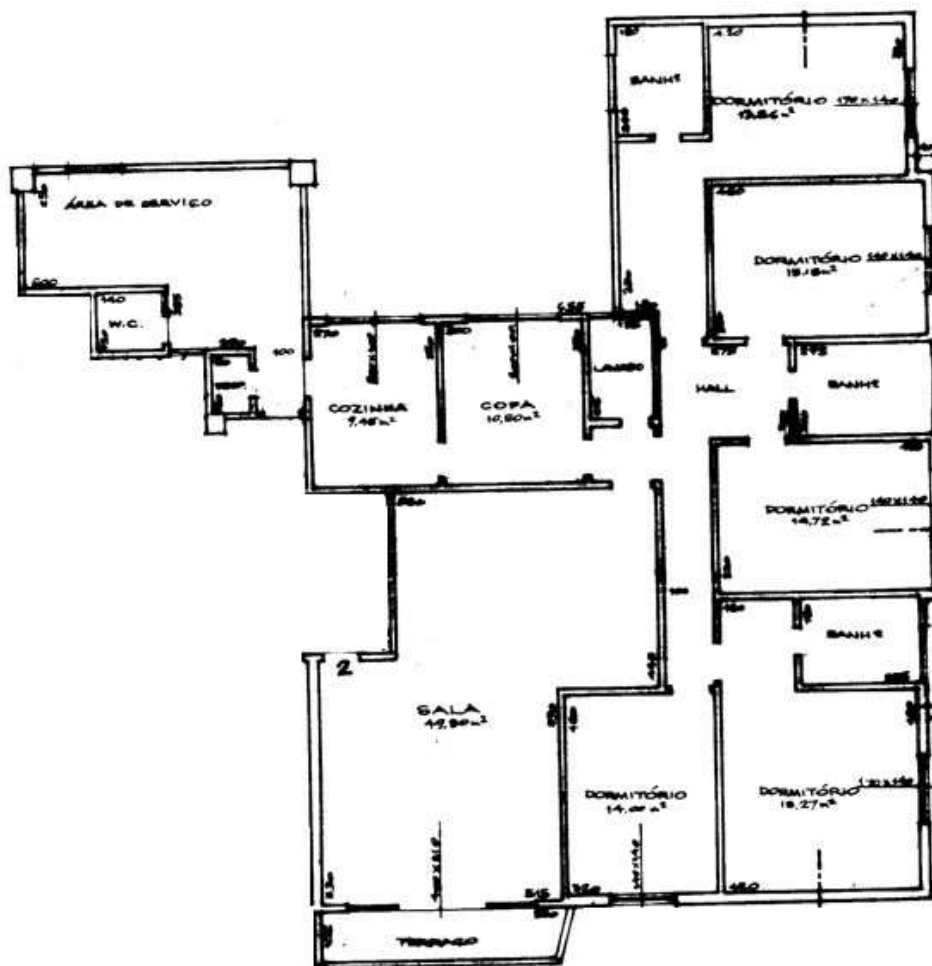
III.2 Descrição da Unidade Habitacional

Entre os imóveis objeto, tem-se o apartamento № 152, localizado no Edifício Chartres, situado à Rua José Benedetti, № 18 -Santo Antônio, São Caetano do Sul/SP, o qual de acordo com a matrícula № 13.941, do 2º CRI de São Caetano do Sul, fls. 232/239, possui a seguinte descrição:

“(...) A unidade autônoma designada apartamento nº 152 (cento e cinquenta e dois), localizada no 15º andar do “Edifício Chartres”, situado à Rua José Benedetti, nº18 e Rua Monte Alegre nº 270, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, possuindo o mesmo 5 (cinco) dormitórios, sendo dois (2) suítes, banheiro social, lavabo, terraço, sala, copa-cozinha, dispensa, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, com a área útil de 240,80m², a área comum de 30,31 m², a área total de 271,11 m², a que corresponde a fração ideal de 3,120% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio e confronta, pela frente com a Rua José Benedetti, à direita com a Rua Monte Alegre; à esquerda com os apartamentos de final “1”; e, nos fundos com o recuo do prédio, na divisa com o condomínio Edifício Suécia e é servido por dois elevadores, sendo um social e outro de serviço e por escadaria geral”. (...)”

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **240,80 m² (Duzentos e Quarenta Metros Quadrados e Oitenta Decímetros Quadrados)**.

A seguir temos a disposição dos cômodos, conforme ilustrado no croqui abaixo:



Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://bit.ly/3SW0dE4>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Sala de Estar/Jantar

A sala de estar e a sala de jantar apresentam piso em assoalho de madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada com acabamentos em gesso e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Copa

A copa apresenta piso granito, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a copa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso em granito, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

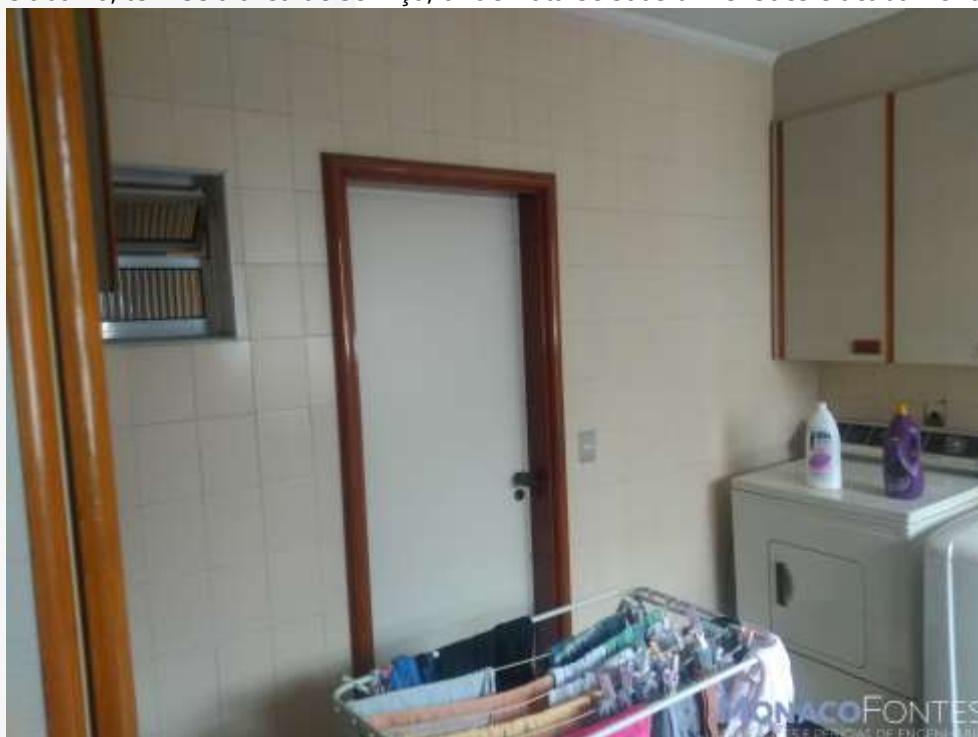


Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso em granito, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiros

Os banheiros apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, box em vidro e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se os banheiros, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitório e Suítes

O dormitório e as suítes apresentam piso em carpete, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestidos com massa fina pintada, portas em madeira e janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o dormitório e as suítes, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.3 Descrição da Vaga da Garagem

III.3.i Box de Garagem Nº 9/10

Entre os imóveis objeto, tem-se o Box Nº 9/10, localizado no Edifício Chartres, situado à Rua José Benedetti, Nº 18 - Santo Antônio, São Caetano do Sul/SP, o qual de acordo com a matrícula Nº 13.942, do 2º CRI de São Caetano do Sul, fls. 240/247, possui a seguinte descrição:

"(...) A unidade autônoma designada BOX nºs 9-10 (nove-dez), localizado no 2º sub-solo do "Edifício Chartres", situado à Rua José Benedetti, nº18 e Rua Monte Alegre nº 270, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com acesso pela rampa localizada a Rua Monte Alegre, contendo o mesmo a área útil de 25,70m², a área comum de 22,03 m², a área total de 47,73 m², a que corresponde a fração ideal de 0,333% no terreno, confronta pela frente com a área de circulação e manobras; à direita com o box nºs 7-8; à esquerda com o box nºs 11-12 e nos fundos com a parede divisória com propriedade de Zelindo Falco. (...)"

Portanto, box objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **25,70 m² (Vinte e Cinco Metros Quadrados e Setenta Decímetros Quadrados)**.

Box de Garagem Nos 9/10

O box apresenta piso em concreto com demarcações, paredes, teto e pilares revestidos com massa fina.



Acima e abaixo, tem-se o box de garagem, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



III.3.ii Box de Garagem Nº 20

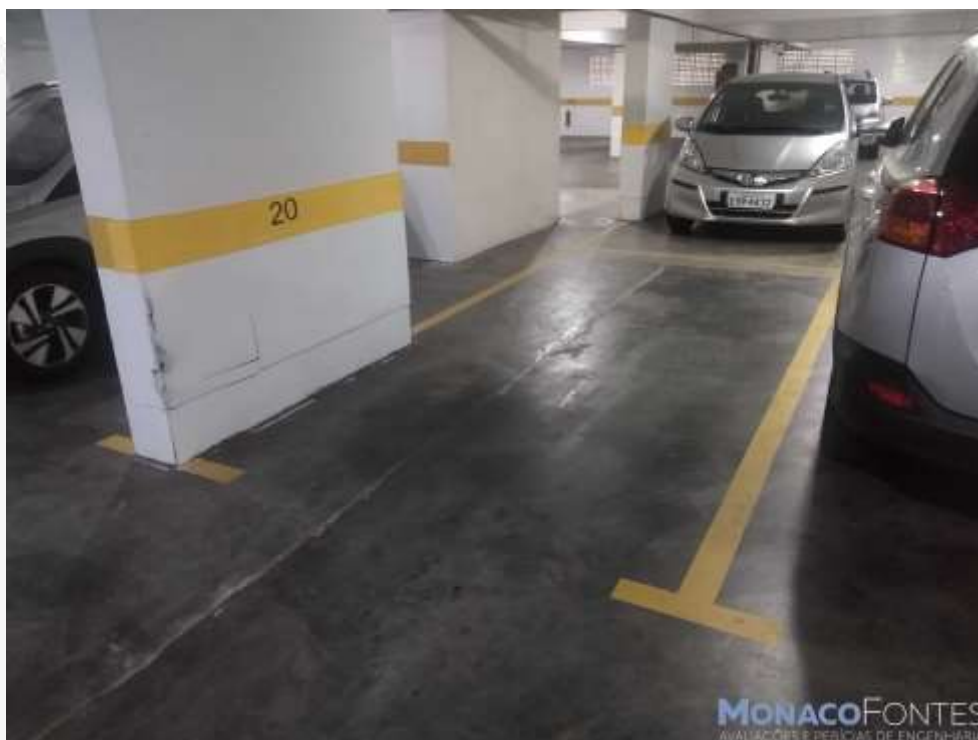
Entre os imóveis objeto, tem-se o Box Nº 20, localizado no Edifício Chartres, situado à Rua José Benedetti, Nº 18 - Santo Antônio, São Caetano do Sul/SP, o qual de acordo com a matrícula Nº 13.943, do 2º CRI de São Caetano do Sul, fls. 248/254, possui a seguinte descrição:

“(...) A unidade autônoma designada BOX nº 20 (vinte), localizado no 2º sub-solo do “Edifício Chartres”, situado à Rua José Benedetti, nº18 e Rua Monte Alegre nº 270, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, contendo o mesmo a área útil de 11,90m², a área comum de 10,20 m², a área total de 22,10 m², a que corresponde a fração ideal de 0,154% no terreno, confronta pela frente com a área de circulação e manobras; à direita com o box nº 21; à esquerda com o box nº 19 e nos fundos com o box nº 25, sendo que o mesmo tem acesso pela rampa localizada à Rua Monte Alegre. (...)”

Portanto, o box objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **11,90 m² (Onze Metros Quadrados e Noventa Decímetros Quadrados)**.

Box de Garagem Nº 20

O box apresenta piso em concreto com demarcações, paredes, teto e pilares revestidos com massa fina.



Acima e abaixo, tem-se o box de garagem, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Cabe destacar inicialmente que para a apuração do valor unitário por metro quadrado das vagas de garagem, este Signatário empregou a Metodologia contida na Norma Cajufa, que define em seu item 9.6 que:

“(...) 9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 50% do unitário da edificação a que se referem (...)”

Assim, será inicialmente identificado o valor unitário por metro quadrado da unidade avalianda, na qual as vagas de garagem estão vinculadas, e, posteriormente, aplicado o fator de 50%, para apuração do valor unitário para as vagas de garagem.

Portanto, a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade

habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla

pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região

para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à

quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Superior
- Idade aparente :- 25 (vinte e cinco) anos;
- Estado de Conservação :- Regular
- Quantidade de Quartos :- 04 (quatro);

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 6ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 6ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média.



ibape

SP

Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

(FILIAL DO IBAPÉ - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações						
		Frente e Profundidade					Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais				
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade								
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima										
		F _r	P _{mi}	P _{mx}	"f"	"p"	C _e	C _a						
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.			
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.			
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000				
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)				
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)				

Acima, temos as características para a 6ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

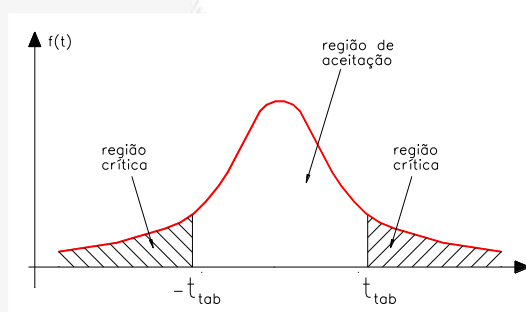
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a

sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do Valor por Metro Quadrado do Terreno

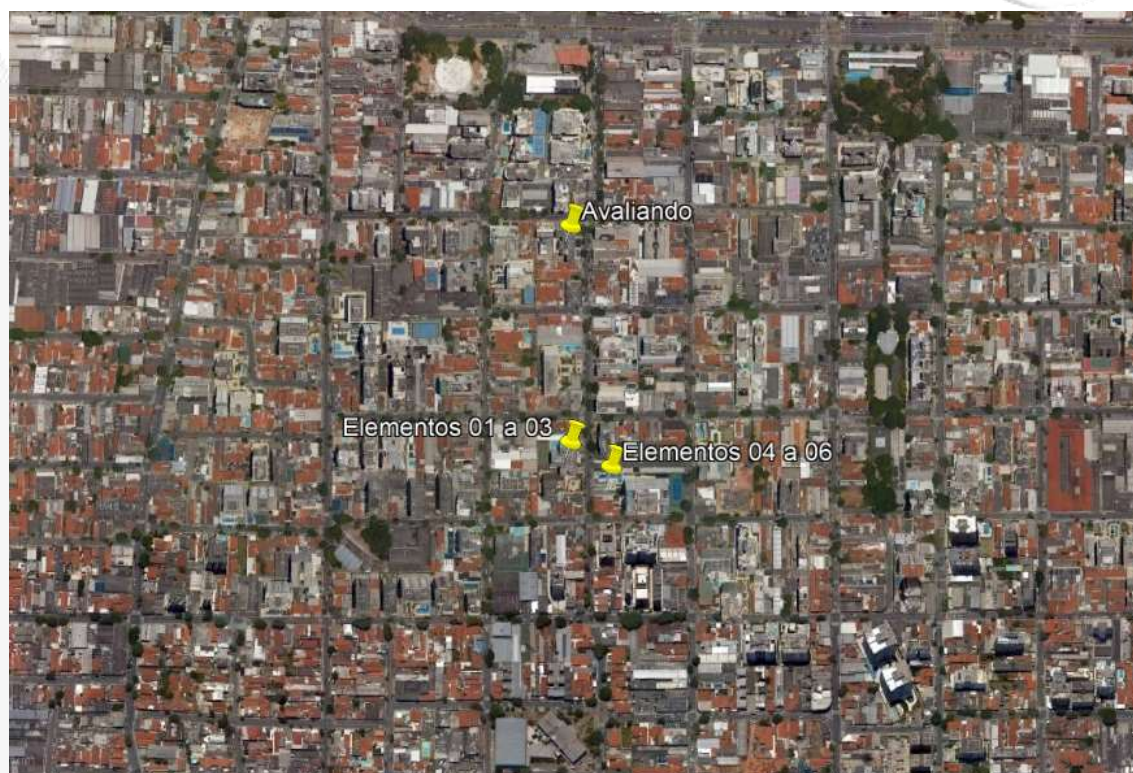
V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

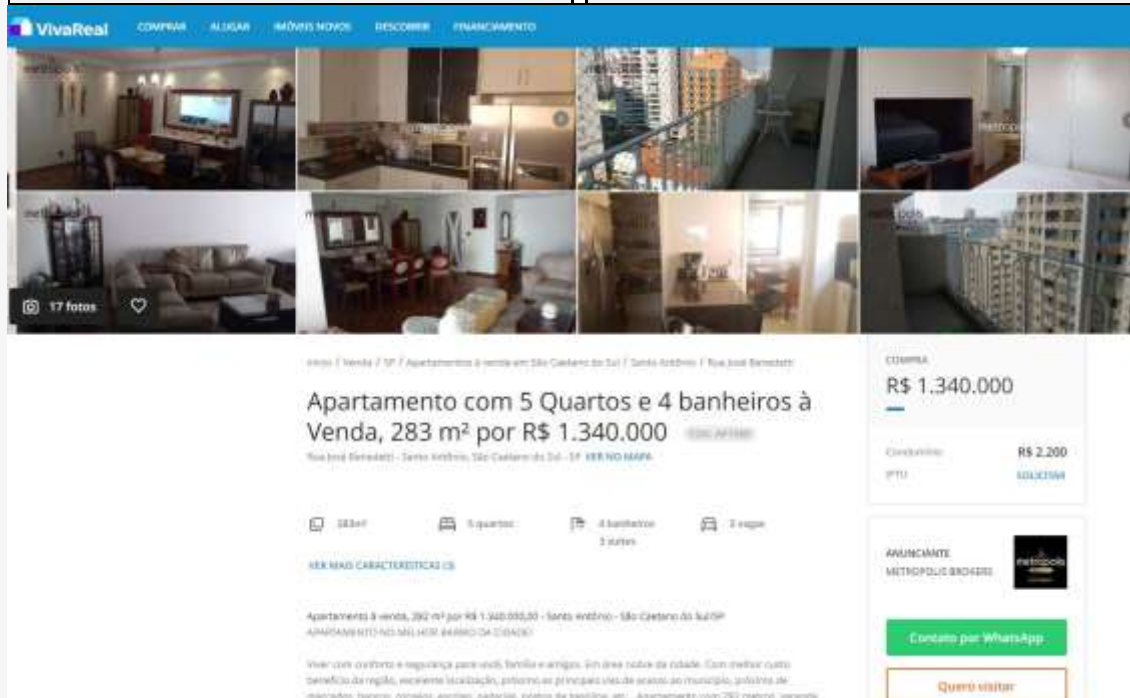
Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores “Valorizante” ou “Desvalorizante” do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01																																
Endereço: <u>Rua José Benediti, Nº 250</u> Cidade: <u>São Caetano do</u> Bairro: Santo Antônio IF: 1 Setor: - Quadra: - Lat: <u>23°37'13.74"S</u> Long: <u>46°34'14.69"O</u>		Ofertante: <u>METROPOLIS BROKERS</u> Informante: <u>OPOLIS BROKERS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3530 / (11) 95686-278</u> Data: <u>ago/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-santo-antonio-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-283m2-venda-R\$1340000-id-</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 283,00m² Andar: 5º Quantidade de Quartos: 5 quartos Vagas de Garagem: 3 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 5																														
BENFEITORIAS																																
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior Com Elevador</td> <td>283,00</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%ovida:</td> <td>42%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,693</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,754427248</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">7,089</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.908,33/m²</td> </tr> <tr> <td>VU Construção:</td> <td colspan="2">R\$ 3.486,75/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	283,00	25	Classe de Conservação	C		Termo	máximo	3	Ir = 60	%ovida:	42%	K = 0,693	R = 20		Foc:		0,754427248	Fator de ponderação do padrão:	7,089		H82N:	R\$ 1.908,33/m²		VU Construção:	R\$ 3.486,75/m²		ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	283,00	25																														
Classe de Conservação	C																															
Termo	máximo	3																														
Ir = 60	%ovida:	42%																														
K = 0,693	R = 20																															
Foc:		0,754427248																														
Fator de ponderação do padrão:	7,089																															
H82N:	R\$ 1.908,33/m²																															
VU Construção:	R\$ 3.486,75/m²																															
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 986.749,20																																
VALOR TOTAL R\$ 1.340.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.248,24/m²																														



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEL NOVO DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Apartamento com 5 Quartos e 4 banheiros à Venda, 283 m² por R\$ 1.340.000

Rua José Benediti - Santo Antônio, São Caetano do Sul - SP VER NO MAPA

353m² 5 quartos 4 banheiros 3 suítes 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS US

Apartamento à venda, 283 m² por R\$ 1.340.000,00 - Santo Antônio - São Caetano do Sul/SP

Viver com conforto e segurança pensando, família e amigos. Um área nobre da cidade. Com melhor custo benefício da região, excelente localização, próximo ao principal viaduto acesso ao município, próxima de mercados, bancos, comércio, escolas, parques, pontos de gastronomia, etc... Apartamento com 283 metros, 5 quartos,

COMPRAR R\$ 1.340.000

Condomínio: R\$ 2.200 IPTU: SOLICITAR

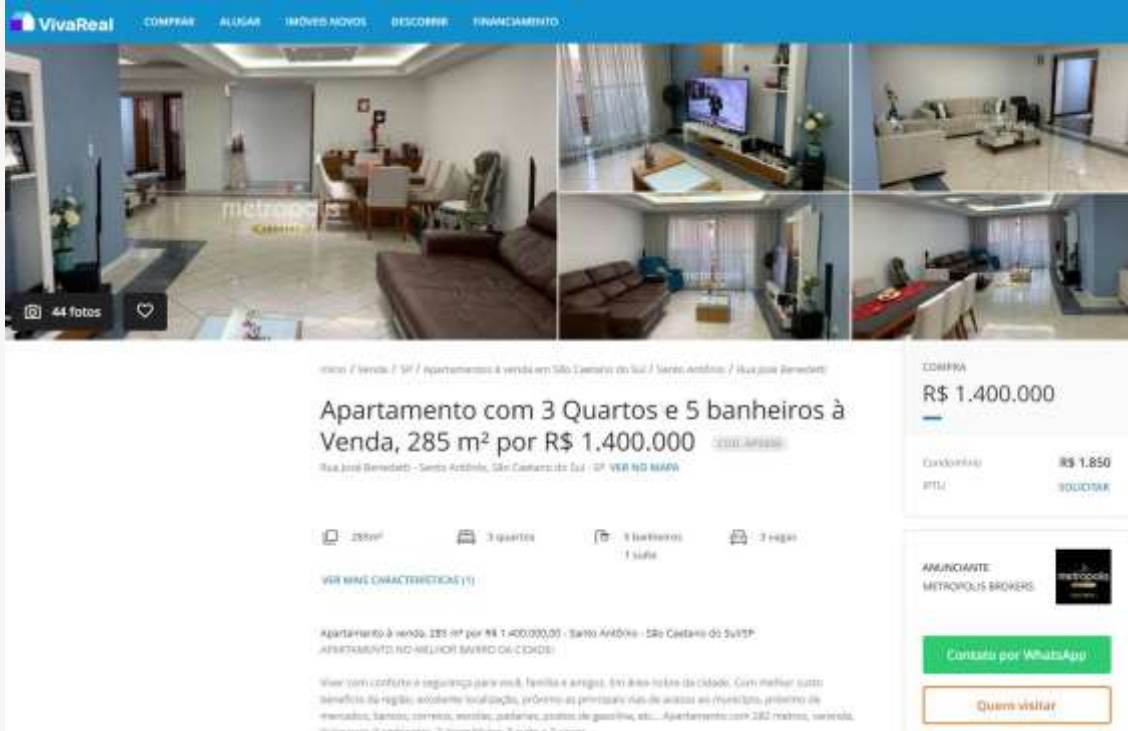
ANUNCIANTE METROPOLIS BROKERS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

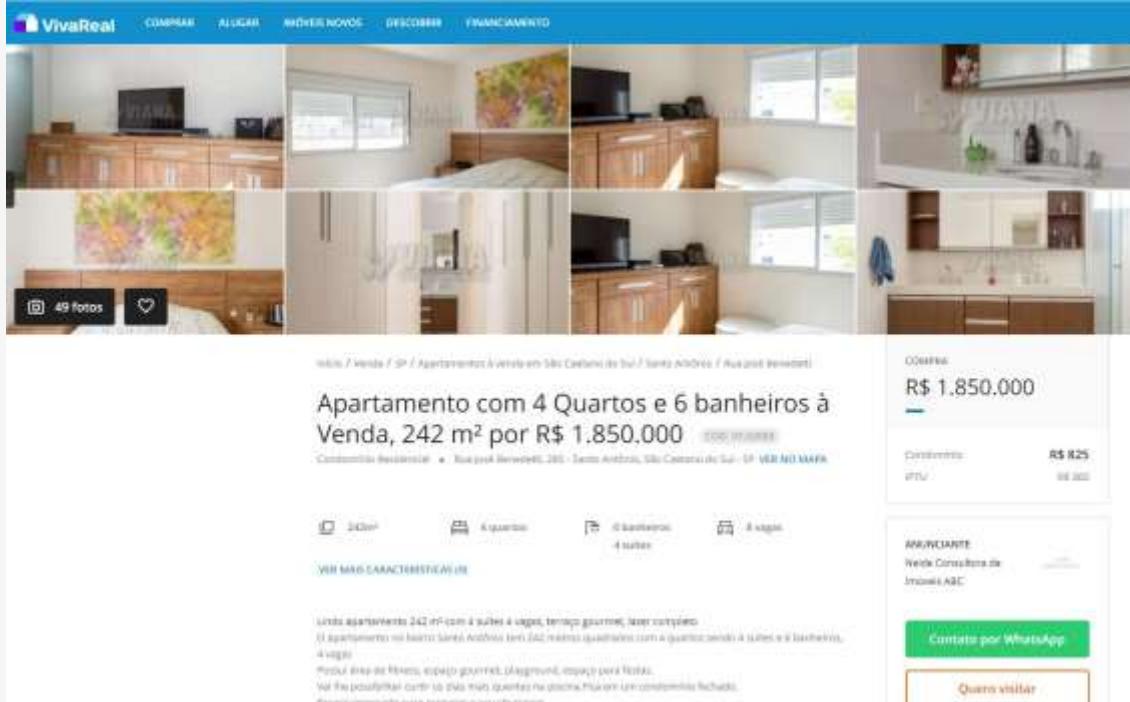
Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02																																
Endereço: <u>Rua José Benediti, Nº 250</u> Cidade: <u>São Caetano do</u> Bairro: Santo Antônio UF: 1 Setor: - Quadra: - Lat: <u>23°37'13.74"S</u> Long: <u>46°34'14.69"O</u>		Ofertante: METROPOLIS BROKERS Informante: OPOLIS BROKERS Tipo: oferta Telefone: 3530 / (11) 95686-278 Data: ago/22 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-antonio-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-285m2-venda-RS1400000-id-																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 282,00m² Andar: 7º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 3 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 5																														
BENFEITORIAS																																
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior Com Elevador</td> <td>282,00</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%ovida:</td> <td>42%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,693</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,754427248</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">7,089</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.908,33/m²</td> </tr> <tr> <td>VU Construção:</td> <td colspan="2">R\$ 3.655,79/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	282,00	25	Classe de Conservação	C		Termo	máximo	3	Ir = 60	%ovida:	42%	K = 0,693	R = 20		Foc:		0,754427248	Fator de ponderação do padrão:	7,089		H82N:	R\$ 1.908,33/m²		VU Construção:	R\$ 3.655,79/m²		ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	282,00	25																														
Classe de Conservação	C																															
Termo	máximo	3																														
Ir = 60	%ovida:	42%																														
K = 0,693	R = 20																															
Foc:		0,754427248																														
Fator de ponderação do padrão:	7,089																															
H82N:	R\$ 1.908,33/m²																															
VU Construção:	R\$ 3.655,79/m²																															
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.030.932,00																																
VALOR TOTAL R\$ 1.400.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.308,75/m²																														



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03																																
Endereço: <u>Rua José Benediti, Nº 285</u> Cidade: <u>São Caetano do Sul</u> Bairro: Santo Antônio UF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>23°37'14.60"S</u> Long: <u>0</u>		Ofertante: <u>Neide Consultora de Imóveis ABC</u> Informante: <u>Consultora de Imóveis ABC</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 99350-0953</u> Data: <u>ago/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santo-antonio-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-242m2-venda-RS1850000-id-</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 242,00m² Andar: 4º Quantidade de Quartos: 4 quartos Vagas de Garagem: 4 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 9																														
BENFEITORIAS																																
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Fino</td> <td>242,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td colspan="2">mínimo 1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%vida:</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,858</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,8862592</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>7,090</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.908,33/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 5.629,35/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Fino	242,00	10	Classe de Conservação	C		Termo	mínimo 1		Ir = 50	%vida:	20%	K = 0,858	R = 20		Foc:		0,8862592	Fator de ponderação do padrão:		7,090	H82N:		R\$ 1.908,33/m²	VU Construção:		R\$ 5.629,35/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Fino	242,00	10																														
Classe de Conservação	C																															
Termo	mínimo 1																															
Ir = 50	%vida:	20%																														
K = 0,858	R = 20																															
Foc:		0,8862592																														
Fator de ponderação do padrão:		7,090																														
H82N:		R\$ 1.908,33/m²																														
VU Construção:		R\$ 5.629,35/m²																														
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.362.303,00																																
VALOR TOTAL R\$ 1.850.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 2.015,28/m²																														



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEL NOVO DESCRIBER FINANCIAMENTO

49 fotos

Imóvel à venda / SP / Apartamentos à venda em São Caetano do Sul / Santo Antônio / Rua José Benediti

Apartamento com 4 Quartos e 6 banheiros à Venda, 242 m² por R\$ 1.850.000 **COO: VIVAREAL**

Condomínio Residencial • Rua José Benediti, 285 - Santo Antônio, São Caetano do Sul - SP **VER NO MAPA**

300m² **4 quartos** **6 banheiros** **4 suítes** **4 vagas**

VER MAIS CARACTERÍSTICAS

Um(a) apartamento 242 m² com 4 suítes 4 vagas, tempo gourmet, lazer completo.
 O(a) apartamento no bairro Santo Antônio tem 242 metros quadrados com 4 quartos sendo 4 suítes e 6 banheiros, 4 vagas.
 Possui área de fitness, espaço gourmet, playground, espaço para festas.
 Vai ser possível entrar na área mais tranquila na garagem, rua em um condomínio fechado.
 Espaço reservado para receber o seu chamado.

COO: VIVAREAL
R\$ 1.850.000
 Condomínio: **R\$ 825**
 IPTU: **R\$ 300**

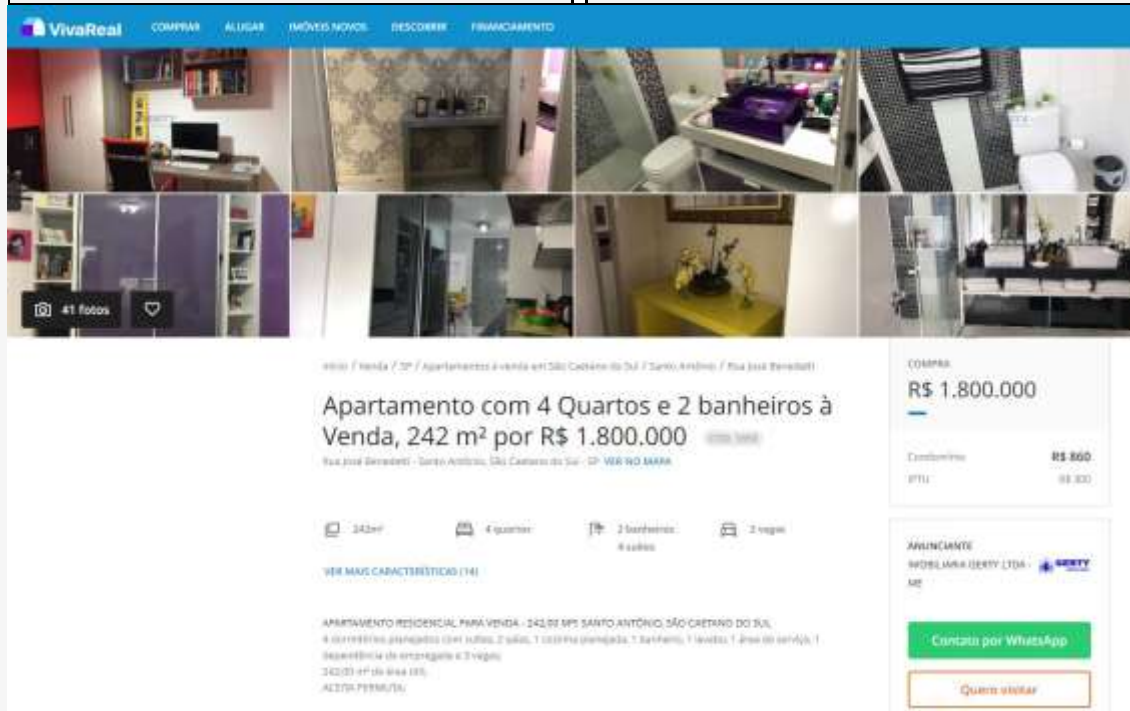
AVULSAMENTE
 Neide Consultora de Imóveis ABC

Contate por WhatsApp

Quero visitar

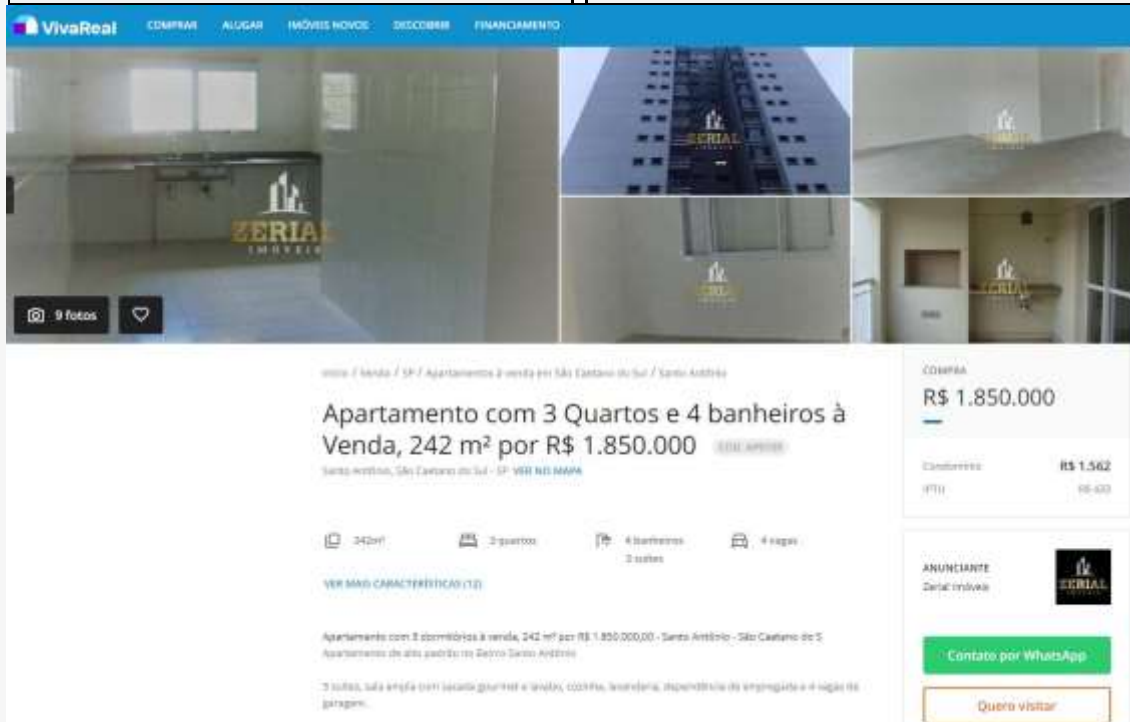
Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04																																
Endereço: <u>Rua José Benediti, Nº 285</u> Cidade: <u>São Caetano do Sul</u> Bairro: Santo Antônio UF: SP Quadra: - Lat: <u>23°37'14.60"S</u> Long: <u>46°34'13.14"O</u>		Ofertante: <u>IMOBILIARIA GERTY LTDA - ME</u> Informante: <u>IA GERTY LTDA - ME</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>1675 / (11) 99277-840</u> Data: <u>ago/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santo-antonio-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-242m2-venda-RS1800000-id-</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 242,00m² Andar: 3º Quantidade de Quartos: 4 quartos Vagas de Garagem: 3 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 9																														
BENFEITORIAS																																
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Fino</td> <td>242,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">B</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%ovida:</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,877</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,9017472</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>7,090</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.908,33/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 5.477,21/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Fino	242,00	10	Classe de Conservação	B		Termo	mínimo	1	Ir = 50	%ovida:	20%	K = 0,877	R = 20		Foc:		0,9017472	Fator de ponderação do padrão:		7,090	H82N:		R\$ 1.908,33/m²	VU Construção:		R\$ 5.477,21/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Fino	242,00	10																														
Classe de Conservação	B																															
Termo	mínimo	1																														
Ir = 50	%ovida:	20%																														
K = 0,877	R = 20																															
Foc:		0,9017472																														
Fator de ponderação do padrão:		7,090																														
H82N:		R\$ 1.908,33/m²																														
VU Construção:		R\$ 5.477,21/m²																														
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.325.484,00																																
VALOR TOTAL R\$ 1.800.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.960,81/m²																														



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05																																
Endereço: <u>Rua José Benediti, Nº 285</u> Cidade: <u>São Caetano do Sul</u> Bairro: Santo Antônio UF: <u>1</u> Setor: <u>-</u> Quadra: <u>-</u> Lat: <u>23°37'14.60"S</u> Long: <u>46°34'13.14"O</u>		Ofertante: <u>Zerial Imóveis</u> Informante: <u>Zerial Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 93457-4019</u> Data: <u>ago/22</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-antonio-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-242m2-venda-R\$1850000-id-</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 242,00m² Andar: 1º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 4 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 9																														
BENFEITORIAS																																
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Fino</td> <td>242,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">A</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%ovida:</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,880</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,904</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>7,090</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.908,33/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 5.629,35/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Fino	242,00	10	Classe de Conservação	A		Termo	mínimo	1	Ir = 50	%ovida:	20%	K = 0,880	R = 20		Foc:		0,904	Fator de ponderação do padrão:		7,090	H82N:		R\$ 1.908,33/m²	VU Construção:		R\$ 5.629,35/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Fino	242,00	10																														
Classe de Conservação	A																															
Termo	mínimo	1																														
Ir = 50	%ovida:	20%																														
K = 0,880	R = 20																															
Foc:		0,904																														
Fator de ponderação do padrão:		7,090																														
H82N:		R\$ 1.908,33/m²																														
VU Construção:		R\$ 5.629,35/m²																														
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.362.303,00																																
VALOR TOTAL R\$ 1.850.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 2.015,28/m²																														



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOZ DISCOVER FINANCIAMENTO

9 fotos

Imóvel à venda / SP / Apartamentos à venda em São Caetano do Sul / Santo Antônio

Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 242 m² por R\$ 1.850.000 [LIGAR ALUGAR](#)

Santo Antônio, São Caetano do Sul - SP - VER NO MAPA

342m² 3 quartos 4 banheiros 4 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(12\)](#)

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 242 m² por R\$ 1.850.000,00 - Santo Antônio - São Caetano do Sul
Apartamento de alto padrão no bairro Santo Antônio

3 suítes, sala ampla com acesso gourmet e varanda, cozinha, lavanderia, dependência de empregada e 4 vagas de garagem.

COMPRAR
R\$ 1.850.000

Consultoria
R\$ 1.562 (111) 95-603

ANUNCIANTE
Zerial Imóveis

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 3.486,75/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.655,79/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 5.629,35/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.477,21/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 5.629,35/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 774,74/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 812,30/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.250,81/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.217,01/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.250,81/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.486,75/m ²	0,99	-26,16	-0,01	R\$ 3.460,58/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.655,79/m ²	0,99	-27,43	-0,01	R\$ 3.628,36/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 5.629,35/m ²	0,99	-42,40	-0,01	R\$ 5.586,95/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.477,21/m ²	0,99	-41,25	-0,01	R\$ 5.435,96/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 5.629,35/m ²	0,99	-42,40	-0,01	R\$ 5.586,95/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.486,75/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.486,75/m²
ELEMENTO 02	R\$ 3.655,79/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.655,79/m²
ELEMENTO 03	R\$ 5.629,35/m²	0,97	-185,31	-0,03	R\$ 5.444,04/m²
ELEMENTO 04	R\$ 5.477,21/m²	0,96	-198,63	-0,04	R\$ 5.278,58/m²
ELEMENTO 05	R\$ 5.629,35/m²	0,96	-206,85	-0,04	R\$ 5.422,50/m²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.486,75/m²	1,06	206,50	0,06	R\$ 3.693,24/m²
ELEMENTO 02	R\$ 3.655,79/m²	1,06	216,51	0,06	R\$ 3.872,30/m²
ELEMENTO 03	R\$ 5.629,35/m²	1,10	554,83	0,10	R\$ 6.184,18/m²
ELEMENTO 04	R\$ 5.477,21/m²	1,10	539,84	0,10	R\$ 6.017,04/m²
ELEMENTO 05	R\$ 5.629,35/m²	1,10	554,83	0,10	R\$ 6.184,18/m²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.486,75/m²	0,99	-44,72	-0,01	R\$ 3.442,03/m²
ELEMENTO 02	R\$ 3.655,79/m²	1,01	50,79	0,01	R\$ 3.706,58/m²
ELEMENTO 03	R\$ 5.629,35/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.629,35/m²
ELEMENTO 04	R\$ 5.477,21/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.477,21/m²
ELEMENTO 05	R\$ 5.629,35/m²	1,01	78,22	0,01	R\$ 5.707,57/m²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 774,74/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 774,74/m²
ELEMENTO 02	R\$ 812,30/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 812,30/m²
ELEMENTO 03	R\$ 1.250,81/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.250,81/m²
ELEMENTO 04	R\$ 1.217,01/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.217,01/m²
ELEMENTO 05	R\$ 1.250,81/m²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.250,81/m²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 774,74/m ²	0,89	-82,03	-0,11	R\$ 692,70/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 812,30/m ²	0,89	-86,01	-0,11	R\$ 726,29/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.250,81/m ²	0,89	-141,79	-0,11	R\$ 1.109,02/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.217,01/m ²	0,89	-128,87	-0,11	R\$ 1.088,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.250,81/m ²	0,89	-141,79	-0,11	R\$ 1.109,02/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2022**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.315,07/m ²
2	R\$ 4.621,95/m ²
3	R\$ 7.065,50/m ²
4	R\$ 6.865,31/m ²
5	R\$ 7.122,17/m ²
média	R\$ 5.998,00/m²
desvio	R\$ 1.403,68/m²
CV	23%
Linferior	R\$ 4198,60/m²
Lsuperior	R\$ 7797,40/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 5.998,00/m² (Cinco Mil, Novecentos e Noventa e Oito Reais por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 5998,00/m²	
Desvio-Padrão		R\$ 1403,68/m²	
Erro-Padrão		962,47	
IC(significância=20%)	R\$ 5035,53/m²	< VUmed <	R\$ 6960,46/m²
Amplitude do IC		32%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau II			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU II DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.261,48	4.315,07	1,01
2	4.468,09	4.621,95	1,03
3	6.880,17	7.065,50	1,03
4	6.694,21	6.865,31	1,03
5	6.880,17	7.122,17	1,04

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

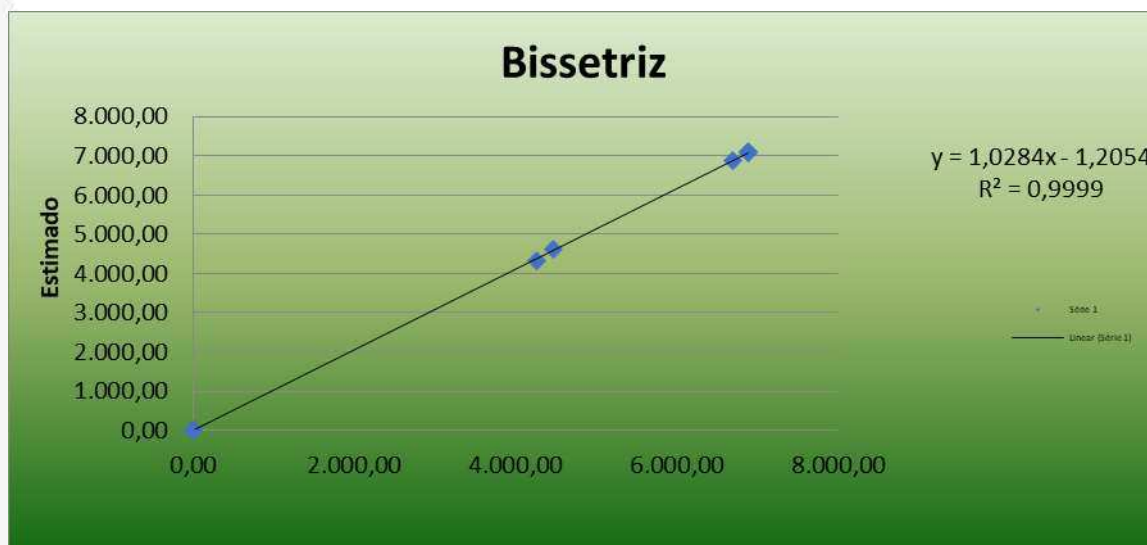


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE AUTÔNOMA LOCALIZADA NO EDIFÍCIO CHARTRES – SANTO ANTÔNIO/SP, É DE:

$$Q = R\$ 5.998,00/m^2$$

(Cinco Mil, Novecentos e Noventa e Oito Reais por Metro Quadrado)

Agosto/2022

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	240,80 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 5.998,00 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Superior Com Elevador
Andar	15º
Quartos	4
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.444.318,08

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade habitacional, de:-

$$V_1 = \text{R\$ } 1.444.318,08$$

**(Um Milhão, Quatrocentos e Quarenta e Quatro Mil,
Trezentos e Dezoito Reais e Oito Centavos)**

Agosto/2022

VII VALOR DAS VAGAS DE GARAGEM

VII.1 Valor Unitário por Metro Quadrado da Garagem

Conforme já relatado anteriormente, inicialmente procedeu-se a apuração do valor unitário por metro quadrado da unidade habitacional, na qual estão vinculadas as vagas de garagem, no valor de R\$ 5.998,00/m².

Assim, para a apuração do valor unitário por metro quadrado das vagas de garagem, este Signatário empregou a Metodologia contida na Norma Cajufa, que define em seu item 9.6 que:

“(...) 9.6 As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas a razão de 50% do unitário da edificação a que se referem (...)”

Portanto, temos a seguir o cálculo realizado para apurar o valor unitário por metro quadrado das vagas de garagem:

$$V_{UV} = R\$ 5.998,00/m^2 \times 50\%$$

$$V_{UV} = R\$ 2.999,00/m^2$$

(Dois Mil, Novecentos e Noventa e Nove Reais por Metro Quadrado)
Agosto/2022

VII.2 Box de Garagem Ns 9/10

Com fulcro no valor unitário para vaga de garagem demonstrado no item retro, pode-se calcular o valor do box de garagem, valendo-se da seguinte fórmula:

$$V_v = V_{uv} \times A \text{ (m}^2\text{)}$$

Onde:

V_v = Valor da Vaga

V_{uv} = Valor Unitário por metro quadrado - Vaga

A = Área da Vaga

$$V_{v1} = R\$ 2.999,00/\text{m}^2 \times 25,70\text{m}^2$$

Assim, o valor total da referida vaga, é de:

$$V_v = R\$ 77.074,28$$

(Setenta e Sete Mil, Setenta e Quatro Reais e Vinte e Oito)

Agosto/2022

VII.3 Box de Garagem Nº 20

Com fulcro no valor unitário para vaga de garagem demonstrado no item retro, pode-se calcular o valor do box de garagem, valendo-se da seguinte fórmula:

$$V_{UV} = V_{u/m^2} \times A \text{ (m}^2\text{)}$$

Onde:

V_v = Valor da Vaga

V_{UV} = Valor Unitário por metro quadrado - Vaga

A = Área da Vaga

$$V_{V2} = \text{R\$ } 2.999,00/\text{m}^2 \times 11,90\text{m}^2$$

Assim, o valor total da referida vaga, é de:

$$V_{V2} = \text{R\$ } 35.688,09$$

(Trinta e Cinco Mil, Seiscentos e Oitenta e Oito Reais e Nove Centavos)

Agosto/2022

VIII VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor Matricula Nº 13.941 -----	R\$ 1.444.318,08
Valor Matricula Nº 13.942 -----	R\$ 77.074,28
Valor Matricula Nº 13.943 -----	R\$ 35.688,09
Valor Total Apurado-----	R\$ 1.557.080,46

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$$V_I = R\$ 1.557.080,46$$

**(Um Milhão, Quinhentos e Cinquenta e Sete Mil,
Oitenta Reais e Quarenta e Seis Centavos)**

Agosto/2022

VIII.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

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

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

IX QUESITOS FORMULADOS

IX.1 PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 296/298

QUESITO Nº 01

Queira o Sr. Perito Judicial descrever o estado atual do imóvel e dos boxes de garagem, sua ocupação, conservação e condições de uso.

RESPOSTA

Este Profissional pede, permissão vênica, para reportar-se ao item “III *DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*”, do Laudo, o qual atende ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 02

Queira o Sr. Perito Judicial esclarecer as condições de localização, topografia, acesso e tipologia comercial da região em que encontra-se inserido o imóvel avaliando.

RESPOSTA

Este Profissional pede, permissão vênica, para reportar-se ao item “II *VISTORIA*”, do Laudo, o qual atende ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 03

Queira o Sr. Perito Judicial determinar o tipo e padrão do imóvel avaliando e boxes de garagem.

RESPOSTA

Este Profissional pede, permissão vênica, para reportar-se ao item “III *DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*”, do Laudo, o qual atende ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 04

Queira o Sr. Perito Judicial indicar o valor de mercado, para fins de venda, do imóvel e boxes e garagem objeto da perícia.

RESPOSTA

Apurou-se para os imóveis objeto o valor de R\$ 1.557.080,46 (Um Milhão, Quinhentos e Cinquenta e Sete Mil, Oitenta Reais e Quarenta e Seis Centavos), para agosto de 2022.

QUESITO Nº 05

Qual a metodologia utilizada pelo Perito Judicial para elaboração do Laudo? O método utilizado atende às normas técnicas preconizadas pelo IBAPE - SP.

RESPOSTA

Este Profissional pede, permissa vênua, para reportar-se ao item *"IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA"*, do Laudo, o qual atende plenamente ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 06

Queira o Sr. Perito esclarecer se a metodologia empregada para o trabalho técnico procurou atender padrões rigorosos que objetivem definir com maior precisão o valor real de Mercado, para o tipo e padrão do imóvel avaliando e boxes de garagem.

RESPOSTA

Este Profissional pede, permissa vênua, para reportar-se ao quesito anterior.

QUESITO Nº 07

Caso o Sr. Perito utilize o Método Comparativo De Dados de Mercado, queira informar quais os fatores adotados e se os mesmos se encontram dentro das características padrão da região. Houve a obtenção de dados comparáveis com características assemelhadas, ou seja, imóvel residencial e boxes de garagem similares ao imóvel avaliando, em condições de mercado para venda?

RESPOSTA

Este Profissional pede, permissa vênua, para reportar-se ao item “V AVALIAÇÃO”, do Laudo, o qual atende ao quesito ora indagado

QUESITO Nº 08

Queira o Sr. Perito Judicial tecer comentários sobre as condições atuais de mercado do imóvel avaliando, quanto a ofertas e transações de imóveis e boxes de garagem assemelhados. Em seus comentários complementares, queira esclarecer se o mercado imobiliário local se encontra recessivo, sujeito a ampla negociação ou aquecido elevando os valores acima do mercado convencional.

RESPOSTA

Tendo em vista que foram coletadas amostras contemporâneas a data base do Laudo Pericial, eventuais recessões do mercado imobiliário encontram-se absorvidas pela amostra utilizada, bem como no valor apurado.

QUESITO Nº 09

Informe o Sr. Perito Judicial o valor do imóvel avaliando e boxes de garagem para venda rápida.

RESPOSTA

Este Signatário fora nomeado para determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 152 e Boxes Nºs 9/10 e 20, localizados no Edifício Chartres, situado à Rua José Benedetti, Nº 18 – Santo Antônio, São Caetano do Sul/SP. Portanto, o quesito ora indagado foge ao escopo dos trabalhos periciais.

X ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 64 (sessenta e quatro) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 27 de setembro de 2022.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061409.897
IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code





Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.444.318,08
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2022 a Abril/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	974 dias	1,118887
Percentual correspondente	974 dias	11,888730 %
Valor corrigido para 01/04/2025	(=)	R\$ 1.616.029,16
Sub Total	(=)	R\$ 1.616.029,16
Valor total	(=)	R\$ 1.616.029,16

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	1.444.318,08
Data inicial	01/08/2022
Data final	01/04/2025
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/08/2022	01/09/2022	-0,3100 (%)	1.439.840,68
01/09/2022	01/10/2022	-0,3200 (%)	1.435.233,19
01/10/2022	01/11/2022	0,4700 (%)	1.441.978,77
01/11/2022	01/12/2022	0,3800 (%)	1.447.458,28
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	1.457.445,74
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	1.464.149,99
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	1.475.423,93
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	1.484.866,63
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	1.492.736,42
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	1.498.110,27
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	1.496.612,16
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	1.495.265,20
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	1.498.255,73
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	1.499.903,81
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	1.501.703,68
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	1.503.205,38
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	1.511.473,00
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	1.520.088,39
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	1.532.401,10

01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	1.535.312,66
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	1.540.993,30
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	1.548.081,85
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	1.551.952,04
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	1.555.987,11
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	1.558.943,47
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	1.560.970,10
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	1.569.399,32
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	1.579.129,59
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	1.584.498,62
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	1.586.241,57
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	1.605.752,34
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	1.616.029,16
Acréscimos de juro, multa e honorários			
Sub Total	(=)		R\$ 1.616.029,16
Valor total	(=)		R\$ 1.616.029,16

[Retornar](#) [Imprimir](#)



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 77.074,28
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2022 a Abril/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	974 dias	1,118887
Percentual correspondente	974 dias	11,888730 %
Valor corrigido para 01/04/2025	(=)	R\$ 86.237,43
Sub Total	(=)	R\$ 86.237,43
Valor total	(=)	R\$ 86.237,43

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	77.074,28
Data inicial	01/08/2022
Data final	01/04/2025
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/08/2022	01/09/2022	-0,3100 (%)	76.835,35
01/09/2022	01/10/2022	-0,3200 (%)	76.589,48
01/10/2022	01/11/2022	0,4700 (%)	76.949,45
01/11/2022	01/12/2022	0,3800 (%)	77.241,85
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	77.774,82
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	78.132,59
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	78.734,21
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	79.238,10
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	79.658,07
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	79.944,84
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	79.864,89
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	79.793,01
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	79.952,60
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	80.040,54
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	80.136,59
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	80.216,73
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	80.657,92
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	81.117,67
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	81.774,72

01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	81.930,10
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	82.233,24
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	82.611,51
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	82.818,04
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	83.033,36
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	83.191,12
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	83.299,27
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	83.749,09
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	84.268,33
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	84.554,84
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	84.647,85
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	85.689,02
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	86.237,43
Acréscimos de juro, multa e honorários			
Sub Total	(=)		R\$ 86.237,43
Valor total	(=)		R\$ 86.237,43

[Retornar](#) [Imprimir](#)



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 35.688,09
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2022 a Abril/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	974 dias	1,118887
Percentual correspondente	974 dias	11,888730 %
Valor corrigido para 01/04/2025	(=)	R\$ 39.930,95
Sub Total	(=)	R\$ 39.930,95
Valor total	(=)	R\$ 39.930,95

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	35.688,09
Data inicial	01/08/2022
Data final	01/04/2025
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/08/2022	01/09/2022	-0,3100 (%)	35.577,46
01/09/2022	01/10/2022	-0,3200 (%)	35.463,61
01/10/2022	01/11/2022	0,4700 (%)	35.630,29
01/11/2022	01/12/2022	0,3800 (%)	35.765,68
01/12/2022	01/01/2023	0,6900 (%)	36.012,47
01/01/2023	01/02/2023	0,4600 (%)	36.178,12
01/02/2023	01/03/2023	0,7700 (%)	36.456,69
01/03/2023	01/04/2023	0,6400 (%)	36.690,02
01/04/2023	01/05/2023	0,5300 (%)	36.884,47
01/05/2023	01/06/2023	0,3600 (%)	37.017,26
01/06/2023	01/07/2023	-0,1000 (%)	36.980,24
01/07/2023	01/08/2023	-0,0900 (%)	36.946,96
01/08/2023	01/09/2023	0,2000 (%)	37.020,85
01/09/2023	01/10/2023	0,1100 (%)	37.061,57
01/10/2023	01/11/2023	0,1200 (%)	37.106,05
01/11/2023	01/12/2023	0,1000 (%)	37.143,15
01/12/2023	01/01/2024	0,5500 (%)	37.347,44
01/01/2024	01/02/2024	0,5700 (%)	37.560,32
01/02/2024	01/03/2024	0,8100 (%)	37.864,56

01/03/2024	01/04/2024	0,1900 (%)	37.936,50
01/04/2024	01/05/2024	0,3700 (%)	38.076,87
01/05/2024	01/06/2024	0,4600 (%)	38.252,02
01/06/2024	01/07/2024	0,2500 (%)	38.347,65
01/07/2024	01/08/2024	0,2600 (%)	38.447,35
01/08/2024	01/09/2024	0,1900 (%)	38.520,40
01/09/2024	01/10/2024	0,1300 (%)	38.570,48
01/10/2024	01/11/2024	0,5400 (%)	38.778,76
01/11/2024	01/12/2024	0,6200 (%)	39.019,19
01/12/2024	01/01/2025	0,3400 (%)	39.151,85
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	39.194,92
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	39.677,02
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	39.930,95
Acréscimos de juro, multa e honorários			
Sub Total	(=)		R\$ 39.930,95
Valor total	(=)		R\$ 39.930,95

[Retornar](#) [Imprimir](#)