

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3^a Vara
Cível do Fórum da Comarca de Osasco - SP.

Processo físico n^o 0012732-79.2011.8.26.0405
Ação Procedimento Ordinário

Rui das Neves Martins, infra-assinado, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da ação Procedimento Ordinário, promovida por Ieda Aparecida Vieira Gasques e outros, em face de Vera Lucia Martins de Almeida, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após diligências e estudos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO



Membro Titular do
Cep. SP - nº 864

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR**
- II. PRELIMINARES**
- III. VISTORIA**
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V. CONCLUSÃO**
- VI. ENCERRAMENTO**

Anexo:

Anexo: 01 pesquisa de elementos comparativos.



20.1
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

I. RESUMO DE VALOR

Apartamento nº 144, do 14º andar, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, integrantes do Condomínio Edifício Maresias, localizado na Rua Jequiê, nº 217, Quitaúna, município de Osasco, estado de São Paulo:

Valor à vista = R\$ 281.000,00

(duzentos e oitenta e um mil reais)

válido para a data base "Novembro de 2.016"

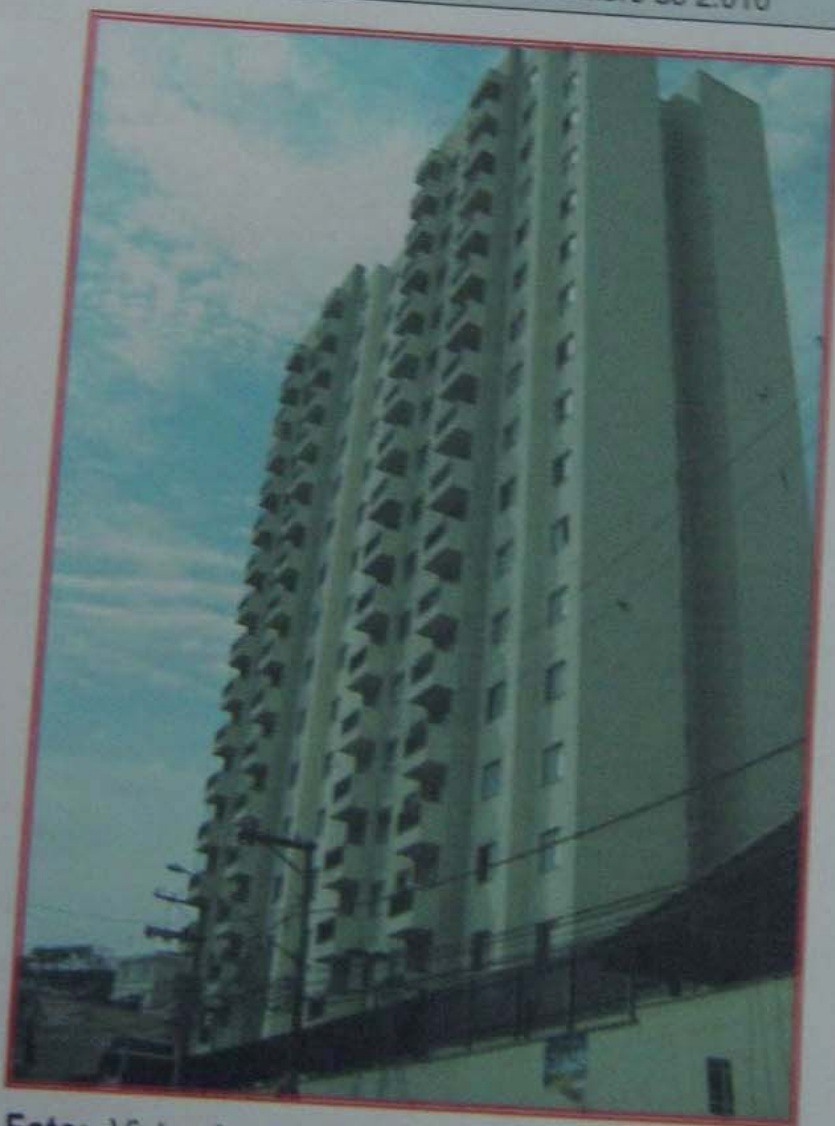


Foto: Vista do Condomínio Residencial Maresias, onde se localiza o imóvel, objeto da avaliação.

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da ação Procedimento Ordinário, promovida por Ieda Aparecida Vieira Gasques e outros, em face de Vera Lucia Martins de Almeida, autos nº 0012732-79.2011.8.26.0405, em curso perante esse E. Juízo da 3ª Vara Cível do Fórum da Comarca de Osasco - SP.
- 2.2) Às fls. 174 o signatário foi honrado com a nomeação para exercer a função de perito do juízo e proceder à avaliação do bem imóvel descrito, conforme Certidão de Registro de Penhora reproduzido a seguir:

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

70.975 001

DATA: 15 de Junho de 2012

IMÓVEL: Apartamento nº 144 no 14º andar, em construção de edifício 3 do Conjunto Residencial Maravilha, situado a rua Dupim, nº 1100, Jd. Santa Helena, nesta cidade, compreendendo a área privativa de 30,862m², área de uso comum de divisão proporcional de 43,198m², área total de 74,060m², e uma fração ideal no terreno de 0,7462994, com direito a uma vaga de garagem para veículo de pequeno e médio porte.

PROPRIETÁRIO: EMILY CRISTINA MARQUES GOMES DA SILVA, brasileira, solteira, menor, arquiteta, RG. 24.812.964-9, emp-ss e Cid. 178.486.219-45, residente e domiciliada a Avenida Tupyara, nº 254, Alphaville, em Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº, feito em 13 de Novembro de 2005, na Matrícula nº 847, desta 1ª Oficial.

O Sacramente Autorizado,
(Joa) Benedito Clemente
O 1º Oficial Designado,
(Joa) Claudio Costella

Em 15 de Junho de 2012,
em conformidade com Instrumento Particular, com data de Certidão Pública, datada e assinada pelos contratantes e testemunhas em 14.06.2012, a propriedade, com a intervenção da construtora/locadora, 147 CONSTRUTORA LTM, com sede na rua Osvaldo, 269, Alto de Lapa, Capital, inscrita no C.N.P.J. nº 06.811.241/0001-86, VENDEDOR, a fração ideal de 0,7462994 do terreno, a qual corresponde a um apartamento situado nesta matrícula, em construção, que está entregue pronto e acabado pelo valor de R\$ 450.75, a FIDUCIÁRIO PERMITIDA DE CAPITAL, brasileira, casada com o proprietário, RG. 24.792.721-8 emp-ss CPF. 218.498.788-71, e sua mulher EMILY CRISTINA MARQUES GOMES DA SILVA, arquiteta, RG. 24.812.964-9 emp-ss CPF. 255.941.308-65, residentes e domiciliadas a Avenida Edmundo Amaral, 2405, apt. 171, Bloco 4, Jd. Santa Helena, nesta cidade, 2405, utilizada a propriedade de R\$ 450.75 do Fato dos compradores.

O Sacramente Autorizado,
(Joa) Benedito Clemente

Em 15 de Junho de 2012,
Conferido Instrumento Particular, pelo citado, 418) proprietário(s), deu(m) o imóvel objeto desta matrícula, em primeira, única e especial HIPÓTECA A CAUSA ECONOMICA - continua no verso -

- 1) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

III. VISTORIA

3.1) História e Localização:

3.1.1) O imóvel objeto da presente avaliação, composto pelo apartamento nº 144, do 14º andar, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, integrantes do Condomínio Edifício Maresias, localizado na Rua Jequié, nº 217, Quitaúna, município de Osasco, estado de São Paulo, conforme reprodução digitalizada do mapa "fonte Google Maps e Earth" que segue:



3.2) Melhoramentos Públicos:

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação:	Asfáltica
⇒ Iluminação:	Pública/domiciliar
⇒ Redes:	Energia elétrica/água/telefonía
⇒ Lixo:	Coleta semanal
⇒ TV:	Cabo
⇒ Transportes:	Linhas coletivas



Foto: Vista parcial da Rua Jequié, no trecho onde localiza-se o Condomínio Residencial Maresias.

3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Heterogênea
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Médio
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Econômico a Médio
⇒ Escolas:	Municipais e Particulares
⇒ Serviços Médicos:	Hospitais Municipais
⇒ Agências Bancárias:	Diversas
⇒ Entretenimento:	Praças

4) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na Zona ZR3 "Zona Predominantemente de Uso Residencial", conforme ilustrado na reprodução parcial da planta cadastral, a seguir:



Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

1.5) Do Imóvel Avaliando:

3.5.1) Terreno: A área de terreno onde se encontra implantado Condomínio Residencial Maresias, possui grande dimensão e testada voltada para a Rua Jequié.

3.5.1.1) Características do terreno: O terreno em questão possui formato irregular, topografia plana ao nível das vias públicas para qual faz frente, apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo evidentemente às leis e posturas municipais vigentes.

3.5.2) Do Condomínio: O empreendimento é composto por 02 blocos de apartamento residencial do tipo padrão, sendo que, o apto localiza-se no Bloco B.

3.5.2.1) Sistema de segurança: O Condomínio conta com portaria central e guarita 24 horas, portão automatizado, externo e interno e câmeras instaladas em pontos estratégicos do condomínio.

3.5.2.2) Áreas de lazer: O condomínio possui na suas dependências área destinada a playground, piscina e salão de festas/jogos.

3.5.3) Edifício: É constituído por 17 pavimentos, sendo térreo e 16 superiores, contendo 04 unidades habitacionais por andar, totalizando 20 apartamentos.

⇒ **Elevadores:** O edifício possui elevadores que serve todos os andares.

⇒ **Térreo:** acesso pela portaria central e hall social.

⇒ **Estrutura:** Edificada através de pilares, vigas e lajes em concreto armado, as paredes de elevação aparentam ter sido construída em blocos cerâmicos do tipo estrutural.

⇒ **Fachada:** Contempla estilo arquitetônico definido, revestida com caixilharia de alumínio com vidros lisos.

3.5.4) Padrão construtivo do empreendimento: Considerando a tipologia construtiva, espelhando-se nos padrões definidos no atual estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos "IBAPE SP", o prédio residencial se enquadra como do grupo 1.3 "Apartamento Padrão "Médio" com elevador.

208
Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3.5.5) Da vaga de garagem: O condomínio possui vagas de estacionamento para veículos distribuídas no pavimento térreo, sendo que, a unidade habitacional em questão possui direito ao uso de 01 vaga de garagem conforme descrito na certidão de matrícula nº 70.975.

3.5.6) Áreas do apartamento: Conforme consta da certidão de matrícula imobiliária, o apartamento avaliando possui as seguintes áreas:

Apartamento	Área Priv.	Área De Uso Comum Divisão Proporcional	Área Total	Fração Ideal
144	50,8626 m²	43,1581 m²	94,0207 m²	0,746269 %

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OSASCO

MATRÍCULA: 70.975 FOLHA: 001 LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Matric. Nº 45847 FICHA: 15

DATA: 19 de Junho de 2002

IMÓVEL: Apartamento nº 144 no 14º andar, em construção da ENTRADA B do Conjunto Residencial Nereziás, situado a rua Jequiê, na Vila Quitadna, nesta cidade, contendo a área privativa 50,8626m², área de uso comum de divisão proporcional de 43,1581m², área total de 94,0207m², e uma fração ideal no terreno de 0,746269%, com direito a uma vaga de garagem para veículo de pequeno e médio porte.

CADASTRO: 23223.13.48.0100.00.000.01.

PROPRIETÁRIA: RENATA CRISTINA MARQUES GOMES DA SILVA, brasileira, solteira, maior, arquiteta, Rg. 16.912.994-9, ssp-sp e Cic. 176.486.318-65, residente e domiciliada a Alameda Topazio, n. 654, Alphaville, em Santana de Parnaíba, neste Estado.

REGISTRO ANTERIOR: Registro 02, feito em 03 de Novembro de 1.995, na Matrícula 49.847, deste 1º Oficial.

O Escrevente Autorizado,
(Joel Benazzi Clemente)

O 1º Oficial Designado,
(Bel. Claudio Centella)

R. 1, em 19 de Junho de 2002.

De conformidade com Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, datado e assinado pelos contratantes e testemunhas em 16.05.2002, a proprietária, com a intervenção da construtora/fiadora, ZAF CONSTRUTORA LTDA, com sede na rua Ucalari, 288, Alto da Lapa, Capital, inscrita no C.N.F.J.M.F. sob n. 51.240.935/0001-86, VENDEU a fração ideal de 0,746269% no terreno, a que correspondera o apartamento objeto desta matrícula, em construção, que será entregue pronto e acabado pelo valor de R\$4.850,75, a FERNANDO FERREIRA DE CARVALHO, brasileiro, casado com comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, laboratorista, RG. 26.710.701-8 ssp-sp CPF. 206.099.788/70, e sua mulher EVELYN FISCHER DE MELLO CARVALHO, brasileira, engenheira, RG. 26.828.404-0 ssp-sp CPF. 255.941.518/69, residentes e domiciliados a Avenida Edmundo Amaral, 3935, apt. 121, bloco 6, Jardim Piratininga, nesta cidade. Foi utilizada a importância de R\$5.612,72 do FGTS dos compradores.

O Escrevente Autorizado,
(Joel Benazzi Clemente)

R. 2, em 19 de Junho de 2002.

Conforme instrumento particular, retro citado, a(s) proprietária(s), deu(ram) o imóvel objeto desta matrícula, em primeira, única e especial HIPOTECA a CAIXA ECONOMICA

- continua no verso -

3.5.7) Vistoria interna: Nos termos do Artigo 473, §3º do novo CPC, na data e horário do agendamento judicial, o subscritor explanou a situação processual na portaria, ao passo que, o porteiro Sr. Romiel Farias após tentativas de comunicação via interfone com o apartamento em questão, informou a perícia que a moradora não estava ausente, inviabilizando, portanto, os levantamentos internos.

Por fim, informou que não poderia autorizar a entrada deste subscritor no interior do condomínio para proceder aos trabalhos de campo, por tratar-se de ação judicial que não envolve o condomínio.

3.5.8) Informações adicionais: Na oportunidade da diligência ao local, o porteiro informou que o imóvel por estar habitado, se encontra em regular estado de conservação, sendo composto pelas seguintes dependências:

- Sala de estar/jantar
- 02 dormitórios
- Cozinha/Área de serviço
- Banheiro social

Isto posto, para efeitos de avaliação judicial, SMJ., o subscritor tomará como base os elementos técnicos levantados "in loco", associado as informações angariadas, em atendimento o que dispõe o item 8.4 da atual Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011 - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia transcrita a seguir:

Item 8.4 Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

a) Descrição interna;

b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Engº MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Por fim, se o ínclito Juízo entender ser necessário à realização de vistoria interna do imóvel, o subscritor vem, respeitosamente, solicitar competente mandado judicial determinando "data e hora certa", com acompanhamento de Oficial de Justiça e chaveiro para abertura do imóvel e realização dos trabalhos periciais complementares.

i) Relatório Fotográfico:

3.6.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de algumas fotografias que foram obtidas no decorrer da vistoria ao local e respectivo imóvel.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 01: Vista geral do Condomínio Maresias.

212

Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 02: Vista geral da portaria central de acesso.

213
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 03: Vista geral da portaria de acesso de veículos.

24

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 04: Vista da identificação do Condomínio Maresias.

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1) Normas Técnicas:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos" e Norma Técnica "2011" do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

- ⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda que sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja para venda ou locação, seja determinado com o emprego do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois, tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado, onde se destacam as seguintes definições técnicas, literárias e normativas.

➤ **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:**

- Basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel por comparação direta com o de outro imóvel semelhante. Para maior facilidade de trabalho, opera-se com o valor unitário, isto é, valor unitário por metro quadrado de apartamento.
- Trata-se de procedimento preferencial que exige conhecimento de dados de mercado referentes a locações e imóveis semelhantes quanto a contemporaneidade dos dados obtidos, às condições, localização, estado de conservação, entre outros atributos ao tipo de avaliação.

4.3.3) Nesse contexto, de valia consignar, que a preferência pelo uso de métodos diretos não é recente, pois, em já em 1992 o Engo. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "**Métodos Diretos x Métodos Indiretos**", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .



Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos."

4.3.4) A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

TEMA I - MÉTODO DIRETOS x INDIRETOS

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

4.3.5) No mesmo sentido, as atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos a NBR 14653-1 e do IBAPE/SP 2011 também confirma a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

Norma do IBAPE-SP

Trata-se de procedimento preferencial que exige o conhecimento de dados de mercado de imóveis quanto à contemporaneidade dos dados obtidos.

NBR 14653-2

Trata-se de procedimento preferencial e usualmente empregado em avaliações de imóveis. Para sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a ofertas de imóveis semelhantes.

9.2 Método comparativo direto de dados de mercado

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

4.3.6) Portanto, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, a metodologia técnica a ser empregada na presente avaliação, será o conceituado e recomendado "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**", por melhor se enquadrar no trato pericial em tela e que atende a todas as considerações fundamentadas e preconizadas pelas atuais Normas de Avaliação.

4.3.7) Trata-se de metodologia aplicável utilizando-se para tal o "Tratamento de Dados Fatores ou Homogeneização", consoante determina as atuais Normas Técnicas vigentes, cujos resultados são comparados com o imóvel avaliando, afim de, parametrizar os dados obtidos.



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4) Graus de Fundamentação e Precisão

4.4.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior, conforme tabelas reproduzidas a seguir:

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		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	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 analisadas, 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 *a

*a 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.

13.1.2 Requisitos para fundamentação na inferência estatística: Conforme Tabela 5.

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5 ($k + 1$), onde k é o número de variáveis independentes	4 ($k + 1$), onde k é o número de variáveis independentes	3 ($k + 1$), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

4.4.2) Portanto, definidos os critérios dos graus de fundamentação e de precisão conforme prescritos nas atuais Normas de Avaliação, o Laudo Técnico Pericial enquadra-se nos graus:

Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

4.4.3) Finalizando, o laudo pericial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

i) Pesquisa Comparativa:

4.5.1) Para proceder à pesquisa de elementos comparativos, o signatário percorreu a região geoeconômica do imóvel, bem como, diligenciou às imobiliárias da região a fim de coletar elementos em oferta e/ou transações consumadas que guardam características similares ao imóvel paradigma.

4.5.2) Os valores de oferta não serão atualizados, conforme preconiza às Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.5.3) Diante do campo amostral obtido na pesquisa de mercado, foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado "por Fatores" ou convencionalmente chamado de "Homogeneização", através da qual se obteve o valor unitário por metro quadrado de apartamento para a situação paradigma considerada.

Do Valor Unitário:

4.6.1) Para proceder à homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, levou-se em consideração os seguintes fatores técnicos:

⇒ **FATOR OFERTA:** Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado, no caso o valor a ser aplicado será da ordem de 10% (dez por cento), conforme preconiza as atuais Normas de Avaliação.

⇒ **FATOR PADRÃO:** Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

⇒ **FATOR DEPRECIAÇÃO:** Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação, através do critério de depreciação de Ross-Heidecke, criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Características do Imóvel:

4.7.1) O apartamento avaliando possui as seguintes características:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Classe Construtiva	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão Construtivo	Médio (<i>com elevador</i>)
Área útil "Privativa"	50,8626 m ²
Idade aparente (i_r)	14 anos
Estado da Edificação	(e) Regular
Vida Referencial	60 anos



223

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

3) **Cálculo do Valor do Imóvel:**

4.8.1) O cálculo do valor do imóvel em apreço, será proveniente do valor unitário final por metro quadrado de área privativa conforme calculado e homogeneizado com auxílio do conceituado software "Geo Avaliar Pro", onde se obteve dados estatísticos, média aritmética e limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cujo valor resultou em **GRAU DE PRECISÃO III**, sendo o grau de nível máximo que proporciona ampla segurança técnica ao avaliador.

4.8.2) O valor total de mercado do apartamento nº 144, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, integrantes do Condomínio Edifício Maresias, conforme cálculos de homogeneização de elementos comparativos que segue anexo (anexo-01), resultou em:

$V_i = R\$ 280.973,53$

EM NÚMEROS REDONDOS:

$V_i = R\$ 281.000,00$

(duzentos e oitenta e um mil reais)

válido para a data base "Novembro de 2.016"

22

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

V. CONCLUSÃO

Assim sendo, considerando todas as premissas
iores, têm-se o seguinte valor total de mercado, do **apartamento nº 144**,
º andar, com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, integrantes
ndomínio Edifício Maresias, localizado na Rua Jequié, nº 217, Quitaúna,
ípio de Osasco, estado de São Paulo, descrito na matrícula nº 70.975 do
l/Osasco, calculado em consonância com as atuais Normas de Avaliação de
is Urbanos, através do "**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**":

Apartamento nº 144

Condomínio Edifício Maresias

Valor à vista = R\$ 281.000,00

(duzentos e oitenta e um mil reais)

válido para a data base "Novembro de 2.016"

0

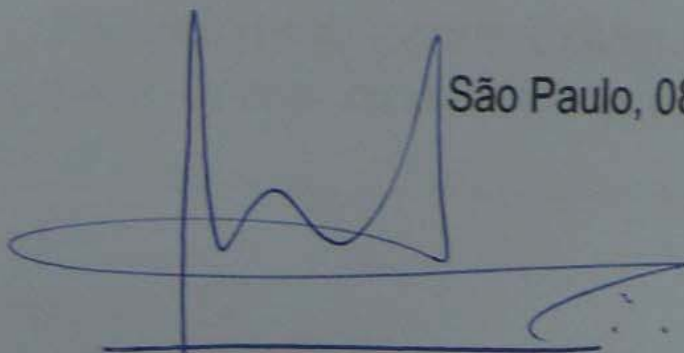
225
Engº MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico de Avaliação é constituído de (seis e sete) laudas digitadas no anverso, todas rubricadas e esta última datada e assinada. Inclui-se no presente trabalho 01 (um) anexo.

Prestigiado pela honrosa nomeação, o signatário agradece a inteira disposição desse **respeitável Juízo**, para prestar quaisquer serviços que se julgarem necessários.

São Paulo, 08 de novembro de 2.016



Rui das Neves Martins

Engº Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4

**MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**



227

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

CadAvaliaProf

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016

SETOR: 18

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/10/2016

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JEQUIÊ - EDIFÍCIO MARESIAS

COMP.: APTO. NÃO INFORMOU BAIRRO: QUITAUNA

CEP: UF: SP

NÚMERO: 217

CIDADE: OSASCO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

TESTADA - (ct) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. (-)

COEF. PADRÃO:

1,692

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,761

IDADE: 14

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,86

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

50,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 16

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 248.900,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

WS7 Negocios Imobiliarios

CONTATO:

SRA. BRUNA

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-23945140

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	314,85	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	487,30	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.404,44
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.206,59
		VARIAÇÃO: 1.1821

228

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Construção

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016

SETOR: 18 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/10/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JEQUIÊ - EDIFÍCIO MARESIAS

COMP.: APTO. 4º ANDAR BAIRRO: QUITAUNA

CEP: UF: SP

NÚMERO: 217

CIDADE: OSASCO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00

TESTADA - (cft) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA:

Não

TOPOGRÁFICA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,761

IDADE: 14 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,86

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

50,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 16

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação VALOR VENDA (R\$): 280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA: VIDA MÓVEIS

CONTATO: SR. FERNANDO

TELEFONE: (11)-36291633

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 5.505,31
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 393,55	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.898,86
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0715
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

229

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016

SETOR: 18 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/10/2016
CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JEQUIÉ - EDIFÍCIO MARESIAS

COMP.: APTO. 4º ANDAR BAIRRO: QUITAUNA

CEP: UF: SP

NÚMERO: 217
CIDADE: OSASCO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (ct) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: FORMATO: ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,761 IDADE: 14 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 50,86 ÁREA COMUM M²: 0,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 50,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 1 SALÃO DE FESTAS: 1
ELEVADORES: 2 PLAYGROUND: 1 SUPERIORES: 16 APTO/ANDAR: 4 SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 280.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: VIDA MÓVEIS

CONTATO: SR. FERNANDO

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-36291633

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
DESOBESCECÊNCIA Fobs:	354,19	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 4.954,78
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.308,97
		VARIAÇÃO: 1.071,5

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAnalisarPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

4

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016

SETOR: 18 QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/10/2016

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JEQUIÊ - EDIFÍCIO MARESIAS

COMP.: APTO. 8º ANDAR

BAIRRO: QUITAUNA

NÚMERO: 217

CEP:

UF: SP

CIDADE: OSASCO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

TESTADA - (ct) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

TOPOGRAFIA:

ESQUINA:

Não

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEP. (K): 0,761

IDADE: 14

anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB.: 1

VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

50,86

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²: 50,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2

SUÍTES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS: 0

14

PISCINA: 1

SALÃO DE FESTAS: 1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND: 1

SUPERIORES: 14

APTO/ANDAR: 4

SUB-SOLOS: 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00

ADICIONAL 02: 1,00

ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00

ADICIONAL 05: 1,00

ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta

VALOR VENDA (R\$): 280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

VIDA MÓVEIS

CONTATO:

SR. FERNANDO

OBSERVAÇÃO:

TELEFONE: (11)-36291633

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Hoc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4.954,78
OBSOLESCÊNCIA Fobs: 354,19	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 5.308,97
PADRÃO Fp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0715
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

231

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

CadastralPro

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: OSASCO - SP - 2016

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 05/10/2016

SETOR: 18

QUADRA:

ÍNDICE DO LOCAL: 0,00

CHAVE GEGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: RUA JEQUIÊ - EDIFÍCIO MARESIAS

COMP.: APTO. 5º ANDAR

BAIRRO: QUITAUNA

NÚMERO: 217

CEP:

UF: SP

CIDADE: OSASCO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO

☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒ REDE DE EXLIMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS

☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00

TESTADA - (ct) m:

0,00

PROF. EQUIV. (Pe):

0,00

ACESSIBILIDADE:

FORMATO:

ESQUINA:

Não

TOPOGRAFIA:

CONSISTÊNCIA:

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE:

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio cl elev.

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: e - reparos simples

COEF. DEF. (K): 0,761

IDADE: 14 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB:

1

VAGAS DESCOB:

0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:

50,86

ÁREA COMUM M²

0,00

GARAGEM M²

0,00

TOTAL M²:

50,86

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2 SUITES: 0

W.C.: 1

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

1

SALÃO DE FESTAS:

1

ELEVADORES: 2

PLAYGROUND:

1

SUPERIORES:

16

APTO/ANDAR:

4

SUB-SÓLOS:

0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:

1,00

ADICIONAL 02:

1,00

ADICIONAL 03:

1,00

ADICIONAL 04:

1,00

ADICIONAL 05:

1,00

ADICIONAL 06:

1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Transação

VALOR VENDA (R\$): 280.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

IMOBILIÁRIA:

VEDA MÓVEIS

CONTATO:

SR. FERNANDO

TELEFONE: (11)-36291633

OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs:	393,55	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 5.505,31
		HOMOGENEIZAÇÃO: 5.896,86
		VARIAÇÃO: 1,0715

232

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Concluído

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: RESIDENCIAL MARESIAS

DATA: 05/10/2016

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2016 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENEFITÓRIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Obsolescência	Idade 14 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES apartamento médio c/ elev.
☒ Padrão	
☐ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 0



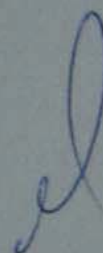
233

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarPro

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	RUA JEQUIÉ - EDIFÍCIO MARESIAS ,217	4.404,44	5.206,59	1,1821
☒ 2	RUA JEQUIÉ - EDIFÍCIO MARESIAS ,217	5.505,31	5.898,86	1,0715
☒ 3	RUA JEQUIÉ - EDIFÍCIO MARESIAS ,217	4.954,78	5.308,97	1,0715
☒ 4	RUA JEQUIÉ - EDIFÍCIO MARESIAS ,217	4.954,78	5.308,97	1,0715
☒ 5	RUA JEQUIÉ - EDIFÍCIO MARESIAS ,217	5.505,31	5.898,86	1,0715



Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliarProf

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.404,44	5.206,59
2	5.505,31	5.898,86
3	4.954,78	5.308,97
4	4.954,78	5.308,97
5	5.505,31	5.898,86

236

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GRÁFICO DE DISPERSÃO

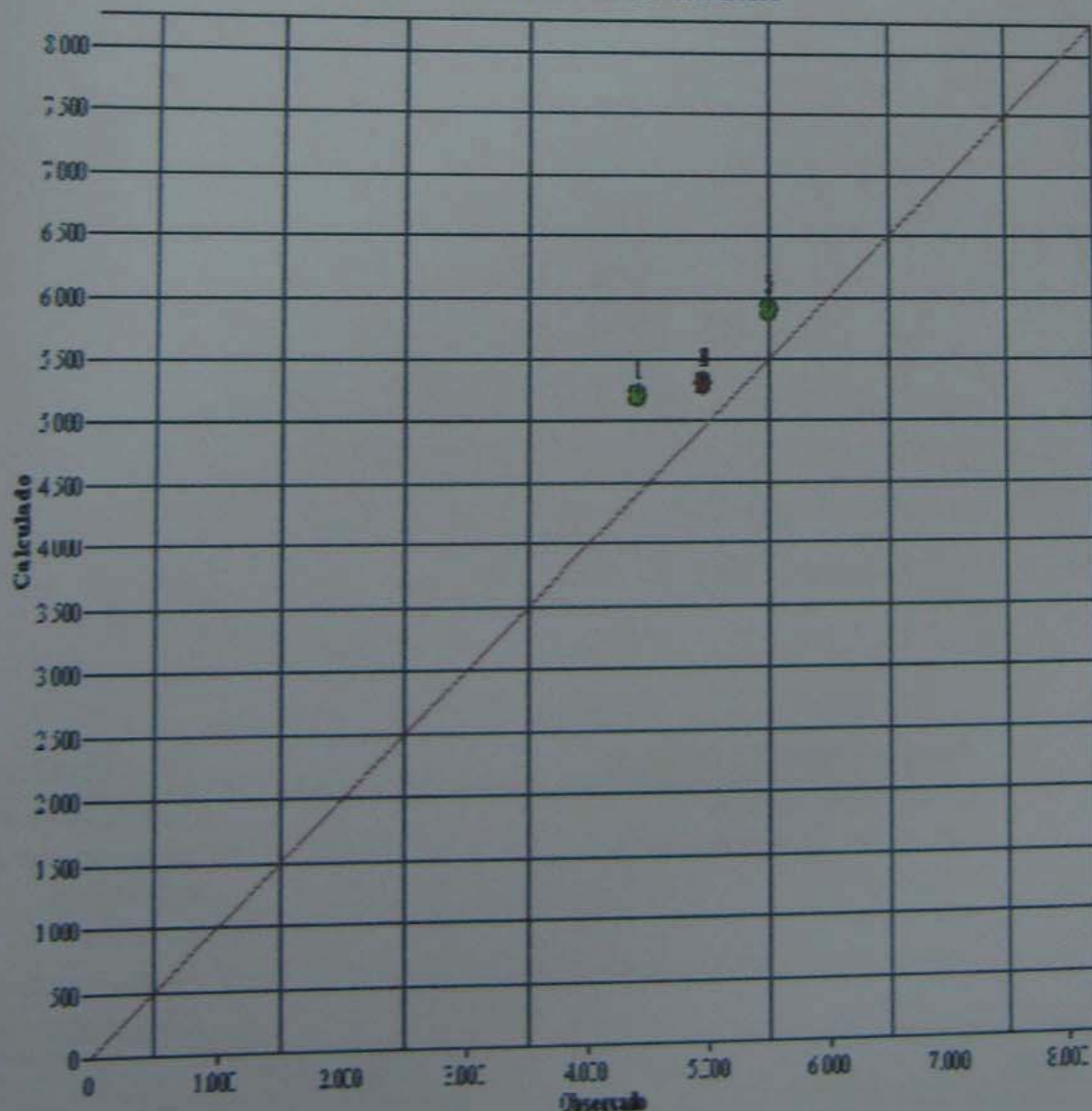
Núm.	X	Y
1	4.404,44	5.206,59
2	5.505,31	5.898,86
3	4.954,78	5.308,97
4	4.954,78	5.308,97
5	5.505,31	5.898,86

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

GeoAvaliar^{Prof}

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Valores Observados x Valores Calculados



236

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins
Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Conclusão Final

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Apartamento Local: RUA JERQUIÉ 217 RESIDENCIAL MARESIAS QUITAUNA SÃO PAULO - SP Data: 05/10/2018
 Cliente: Sr VARELA OSASCO
 Área terreno m²: 1,00 Edificação m²: 52,54 Modalidade: Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 5.524,45
 Desvio Padrão: 480,54
 - 30%: 3.543,45
 + 30%: 6.504,40

Coefficiente de Variação: 9,0900

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 5.524,45
 Desvio Padrão: 344,33
 - 30%: 3.867,11
 + 30%: 7.181,78

Coefficiente de Variação: 6,2300

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAB III		GRAB II		GRAB I		P
	Completa quanto a fontes verificadas e avaliadas	☐	Completa qto aos fatores analisados nos instrumentos	☐	Adoção de situação paradigmática	☒	
1. Condição do imóvel avaliado							1
2. Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	8	☒	5	☐	2
3. Identificação dos dados de mercado	Apresentação de valores ref a todos os casos dos dados analisados	☒	Apresentação de valores ref a todos os casos dos dados analisados	☐	Apresentação de valores ref a todos os casos dos dados ref aos fatores	☐	3
4. Intervalo de qto de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,20	☒	0,80 a 2,00	☐	0,40 a 2,00 %	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.524,45

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.524,45000

VALOR TOTAL (R\$): 280.973,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 5.288,38

INTERVALO MÁXIMO: 5.760,52

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 5.288,38

INTERVALO MÁXIMO: 5.760,52

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III