



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 23ª Vara
Cível- Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0932477-53.1997.8.26.0100
Autos :- Procedimento Sumário
Requerente :- Condomínio Edifício Mirante do Vale
Requerido :- Celso Caieiro de Campos

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

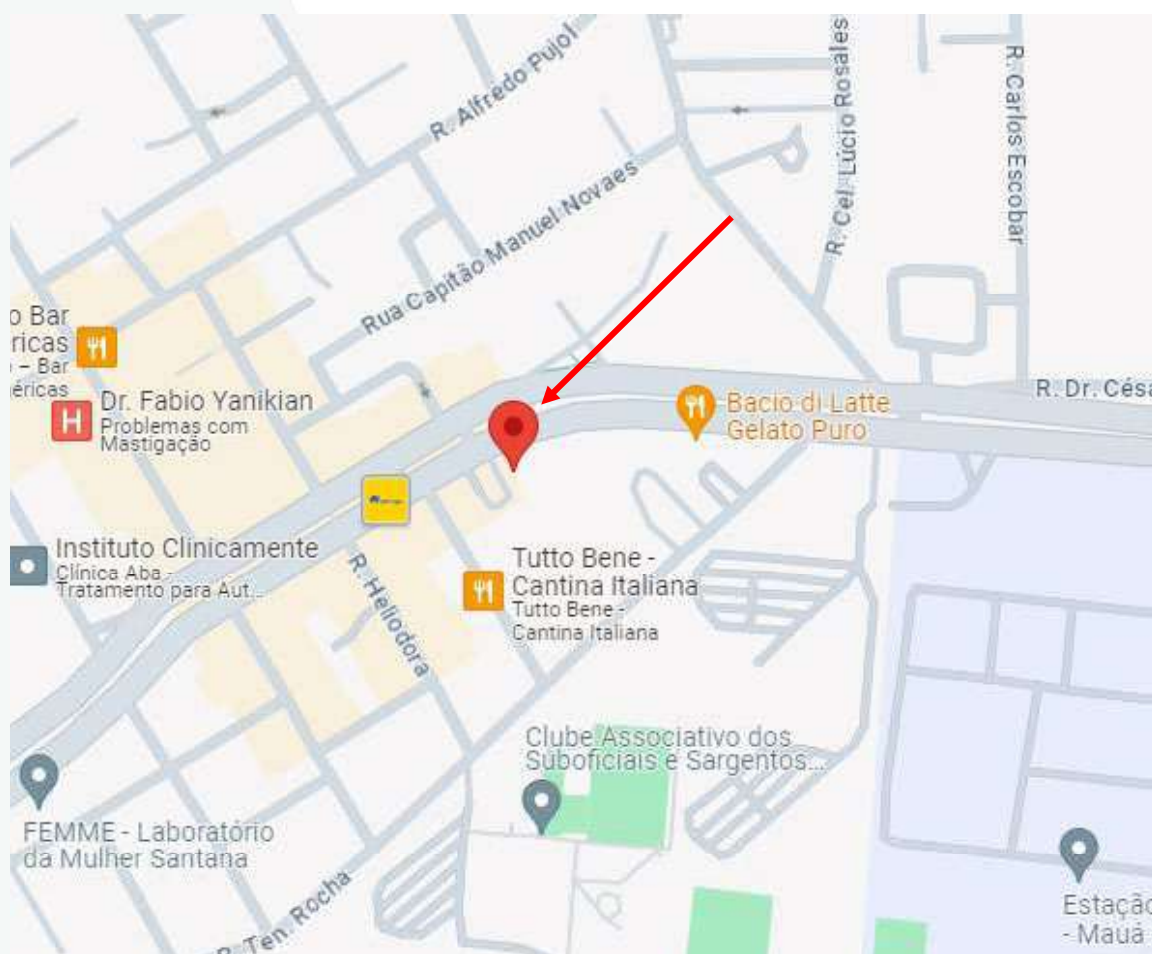
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DA VAGA DE GARAGEM	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	13
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	14
IV.1	Método Comparativo	14
IV.2	Tratamento por fatores.....	16
IV.3	Zonas de características homogêneas	19
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	20
IV.5	Grau de precisão.....	20
IV.6	Método Ross/Heidecke	21
V	AVALIAÇÃO	24

V.1	Obtenção do valor metro quadrado do apartamento.....	24
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	24
V.2	Fatores Homogeneizantes	31
V.2.i	Grau de Precisão	34
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	35
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL.....	37
VI.1	Grau de Fundamentação	38
VII	ENCERRAMENTO	39

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento Nº 54, localizada no Conjunto Port de France, situado à Avenida Braz Leme, Nº 2.242, Santana – São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 18.435, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, e em destaque a localização do Conjunto Port de France, onde se situa o imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do “Google Maps”, onde foi possível identificar o box de garagem avaliando, situado na Avenida Braz Leme, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via petição nos autos, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando a data e horário da realização dos trabalhos, **entretanto, quando da vistoria, não havia ninguém no apartamento, impossibilitando o acesso à sua área privativa e às dependências do condomínio.**

Assim, acaso o E. Juízo entenda ser necessário a vistoria à unidade, este Signatário se coloca à disposição para novo agendamento de vistoria.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do Conjunto Port de France, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

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 54, localizada no Conjunto Port de France, situado à Avenida Braz Leme, Nº 2.242, Santana – São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 18.435, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem aérea a seguir, tem-se a demonstração da localização do Conjunto Port de France, onde se encontra localizada a unidade objeto:



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o Conjunto Port de France onde encontram-se os boxes de garagem em questão, conforme indicado com a seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde observa-se o edifício com uma maior proximidade.

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°30'14.21"S**
- ✓ Longitude :- **46°38'19.16"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

A Avenida Braz Leme, para qual o Conjunto Port de France faz frente, possui os seguintes melhoramentos públicos:

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 Avenida Braz Leme, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 18.081, de 19 de janeiro de 2024, que dispõe sobre a revisão parcial da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, visando à compatibilização de seu texto original com as supervenientes alterações decorrentes da promulgação da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 – Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZEMP – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto**. A qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel avaliando, bem como sua classificação, como sendo **ZEMP – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto**.

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

III DESCRIÇÃO DA VAGA DE GARAGEM

Conforme já relatado, fora agendada uma vistoria, entretanto, não fora possível a entrada no imóvel objeto, restando, portanto, infrutífera a colheita de material fotográfico.

Assim, conforme já relatado anteriormente, acaso o E. Juízo entenda ser necessário o acesso às dependências da unidade e Condomínio, este Signatário se coloca à disposição para reagendamento.

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição do “Condomínio Conjunto Port de France”, o qual possui Padrão Superior, com frente para a Avenida Braz Leme, identificado pelo Nº 2.242, Santana- São Paulo/SP.

O “Condomínio Conjunto Port de France” é composto por 04 (quatro) blocos com 15 (quinze) andares, apresentando acesso aos pedestres e veículos através da Avenida Braz Leme.

As imagens a seguir demonstram o “Condomínio Conjunto Port de France”, onde encontra-se inserida a unidade objeto.



Acima e abaixo, temos as vistas externas do referido edifício o qual nota-se as paredes revestidas com massa fina pintada e janelas de metal e vidro e portão de acesso ao pedestre e veículos de ferro.



III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se unidade habitacional identificada como apartamento № 54, localizada no “Condomínio Conjunto Port de France”, situado em área urbana, à Avenida Paes de Barro № 2.242, Santana – São Paulo/SP, a qual de acordo com a matrícula № 18.435, do 3º CRI da Capital, fls. 1228/1232, possui a seguinte descrição:

“(...) IMÓVEL: O apartamento sob nº 54 localizado no 5º andar do Edifício B-2 ou Marseille do Conjunto denominado Port de France, situado à Avenida Braz Leme, nºs, 2,242 e 2,246, no 8º Subdistrito-Santana desta Capital, com a área útil de 73,15 metros quadrados, área comum de 61,8693 metros quadrados, área total de 135,0193 metros quadrados, e quota ideal no terreno de —0,3687% (...)”

Portanto, a unidade objeto, possui uma área útil equivalente a **73,15m² (setenta e três metros quadrados e quinze decímetros quadrados).**

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para 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.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Apartamento Padrão Superior
- Idade aparente :- 40 (quarenta) anos;
- Estado de Conservação :- Necessitando de reparos simples
- Quantidade de Quartos :- 03 (três);

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 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª 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 IBAP - 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 _s	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 s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3		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.			
	5ª Zona Incorporações s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	(1*) - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.			
	6ª Zona Incorporações s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2600	1.200- 4.000 (1*)				

Acima, temos as características para a 6ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 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

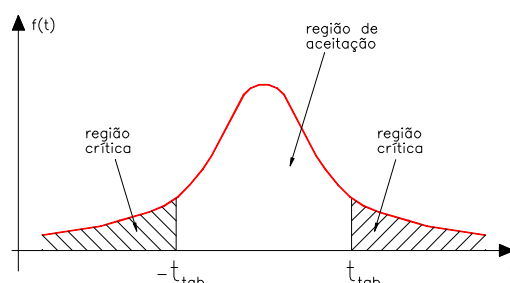
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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 H82N 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.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

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:

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

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 metro quadrado do apartamento

V.1.i Pesquisa de Campo

Assim, nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu 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.

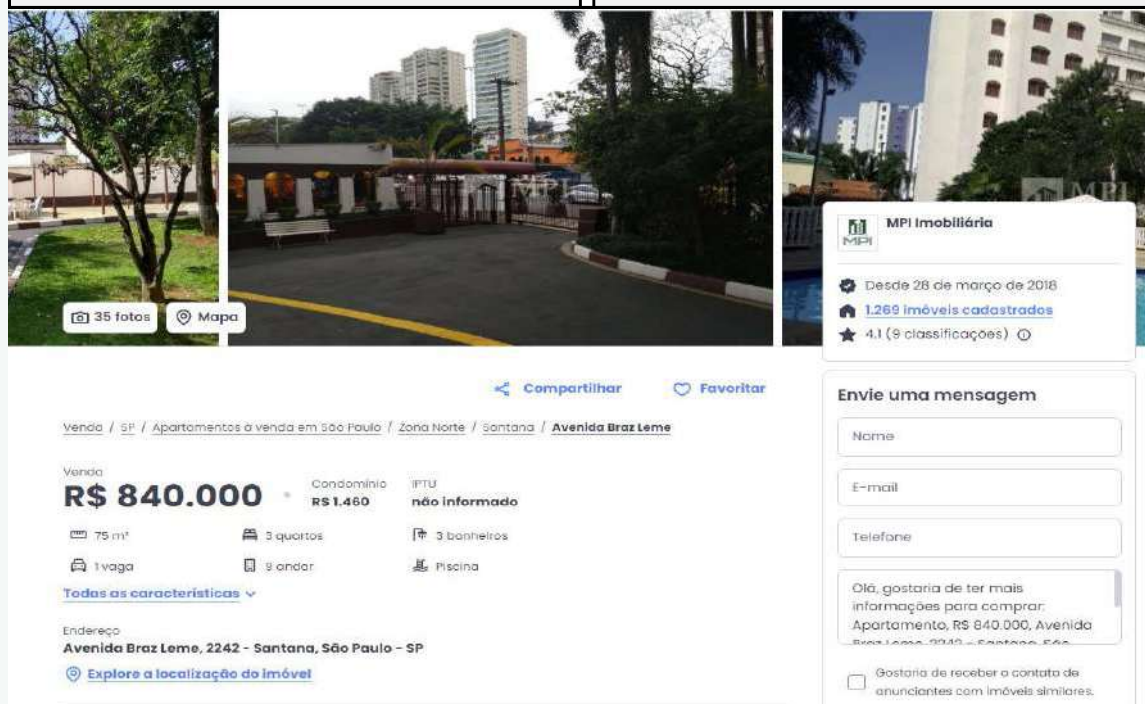
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos,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

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.

ELEMENTO 01																																
Endereço: <u>AV BRAZ LEME, 2242</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Santana</u> IF : <u>2774</u> Sector <u>73</u> Quadra <u>236</u> Lat <u>23°30'14.21"S</u> Long <u>23°30'14.21"S</u>		Ofertante: <u>MPI Imobiliária</u> Informante: <u>√MPI Imobiliária</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 94164-0826</u> Data: <u>jul/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-75m2-venda-RS840000-id-2726688644/</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 75,00m² Andar : 9º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 10																														
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>75,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>67%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,416</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,532493616</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>6,827</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.002,49/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 8.247,46/m²</td> </tr> </tbody> </table> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 618.559,20		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	75,00	40	Classe de Conservação	d		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	67%	K = 0,416	R = 20		Foc:		0,532493616	Fator de ponderação do padrão:		6,827	H82N:		R\$ 2.002,49/m²	VU Construção:		R\$ 8.247,46/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	75,00	40																														
Classe de Conservação	d																															
Termo	médio	2																														
Ir = 60	%vida:	67%																														
K = 0,416	R = 20																															
Foc:		0,532493616																														
Fator de ponderação do padrão:		6,827																														
H82N:		R\$ 2.002,49/m²																														
VU Construção:		R\$ 8.247,46/m²																														
VALOR TOTAL R\$ 840.000,00																																
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 2.952,54/m²																																



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02																																
Endereço: <u>AV BRAZ LEME, 2242</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Santana</u> IF : <u>2774</u> Sector <u>73</u> Quadra <u>236</u> Lat <u>23°30'14.21"S</u> Long <u>23°30'14.21"S</u>		Ofertante: <u>LOPES ELITE</u> Informante: <u>OPES ELITE</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 97084-2487</u> Data: <u>jul/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS800000-id-2698621974/</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 73,00m² Andar : 10º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 10																														
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>73,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>67%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,441</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,552643648</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>6,827</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.002,49/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 8.069,92/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	73,00	40	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	67%	K = 0,441	R = 20		Foc:		0,552643648	Fator de ponderação do padrão:		6,827	H82N:		R\$ 2.002,49/m²	VU Construção:		R\$ 8.069,92/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	73,00	40																														
Classe de Conservação	c																															
Termo	médio	2																														
Ir = 60	%vida:	67%																														
K = 0,441	R = 20																															
Foc:		0,552643648																														
Fator de ponderação do padrão:		6,827																														
H82N:		R\$ 2.002,49/m²																														
VU Construção:		R\$ 8.069,92/m²																														
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 589.104,00																																
VALOR TOTAL R\$ 800.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 2.888,99/m²																														





LOPES ELITE
Cred: 031810-J-SP

Desde 27 de março de 2018

9.170 imóveis cadastrados

4.7 (14 classificações)

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 800.000, Avenida BRAZ LEME, SANTANA, SÃO PAULO.

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Venda / SP / Apartamentos a venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda
R\$ 800.000 = Condomínio **R\$ 1.247** IPTU **R\$ 170/ano**

73 m² 3 quartos 3 banheiros
 1 vaga 10 andar Elevador

Todas as características

Endereço
Avenida Braz Leme - Santana, São Paulo - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03																																
Endereço: <u>AV BRAZ LEME, 2242</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Santana</u> IF : <u>2774</u> Setor <u>73</u> Quadra <u>236</u> Lat <u>23°30'14.21"S</u> Long <u>23°30'14.21"S</u>		Ofertante: <u>Maxtal Administração de Imóveis Ltda Ep</u> Informante: <u>Maxtal Administração de Imóveis Ltda</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 2167-2043</u> Data: <u>jul/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-RS850000-id-2730956639/</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 74,00m² Andar : 2º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 10																														
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>74,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>67%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,441</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,552643648</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>6,827</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.002,49/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 8.458,42/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	74,00	40	Classe de Conservação	C		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	67%	K = 0,441	R = 20		Foc:		0,552643648	Fator de ponderação do padrão:		6,827	H82N:		R\$ 2.002,49/m²	VU Construção:		R\$ 8.458,42/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	74,00	40																														
Classe de Conservação	C																															
Termo	médio	2																														
Ir = 60	%vida:	67%																														
K = 0,441	R = 20																															
Foc:		0,552643648																														
Fator de ponderação do padrão:		6,827																														
H82N:		R\$ 2.002,49/m²																														
VU Construção:		R\$ 8.458,42/m²																														
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 625.923,00																																
VALOR TOTAL R\$ 850.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 3.028,07/m²																														



Destaque Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda
R\$ 850.000 * Condomínio: **R\$ 1.200** IPTU: **R\$ 260/ano**

74 m² 3 quartos 3 banheiros
 1 vaga Aceita animais Piscina

Todas as características

Endereço
Avenida Braz Leme, 2242 - Santana, São Paulo - SP
 Explore a localização do imóvel

Maxtal Administração de I...
 Crecé 13498-J-SP

Desde 27 de março de 2018
 2.771 imóveis cadastrados
 4.4 (26 classificações)

Envie uma mensagem

Nome
 E-mail
 Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar:
 Apartamento, R\$ 850.000, Avenida Braz Leme, 2242 - Santana, São Paulo

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04																																
Endereço: <u>AV BRAZ LEME, 2242</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Santana</u> IF : <u>2774</u> Setor <u>73</u> Quadra <u>236</u> Lat <u>23°30'14.21"S</u> Long <u>23°30'14.21"S</u>		Ofertante: <u>LOPES POSITANO</u> Informante: <u>PES POSITANO</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 95850-6111</u> Data: <u>jul/24</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS855000-id-2714868553/</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 73,00m² Andar : 7º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 10																														
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>73,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>67%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,416</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,532493616</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>6,827</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.002,49/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 8.624,72/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	73,00	40	Classe de Conservação	d		Termo	médio	2	Ir = 60	%vida:	67%	K = 0,416	R = 20		Foc:		0,532493616	Fator de ponderação do padrão:		6,827	H82N:		R\$ 2.002,49/m²	VU Construção:		R\$ 8.624,72/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	73,00	40																														
Classe de Conservação	d																															
Termo	médio	2																														
Ir = 60	%vida:	67%																														
K = 0,416	R = 20																															
Foc:		0,532493616																														
Fator de ponderação do padrão:		6,827																														
H82N:		R\$ 2.002,49/m²																														
VU Construção:		R\$ 8.624,72/m²																														
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 629.604,90																																
VALOR TOTAL R\$ 855.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 3.087,60/m²																														



Compartilhar Favoritar

Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Norte / Santana / Avenida Braz Leme

Venda
R\$ 855.000 * Condomínio: **R\$ 1.200** IPTU: **R\$ 200/ano**

73 m² 3 quartos 3 banheiros
 1 vaga 7 andar Elevador

Todas as características

Endereço
Avenida Braz Leme, 2242 - Santana, São Paulo - SP
 Explore a localização do imóvel

LOPES POSITANO
 Creci 32659-J-SP

Desde 27 de março de 2018
 4.114 imóveis cadastrados
 4,6 (7 classificações)

Envie uma mensagem

Nome
 E-mail
 Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R\$ 855.000, Avenida Braz Leme, 2242 - Santana, São Paulo

☐ Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>AV BRAZ LEME, 2242</u>		Ofertante: <u>Loft</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Santana</u>	Informante: <u>Loft</u>	Tipo: <u>oferta</u>
IF : <u>2774</u>		Telefone: <u>5540202208</u>	Data: <u>jul/24</u>
Setor <u>73</u>	Quadra <u>236</u>	Site: <u>https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-braz-leme-santana-sao-paulo-3-quartos-75m2/au0qfb</u>	
Lat <u>23°30'14.21"S</u>	Long <u>23°30'14.21"S</u>		
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) :		75,00m²	
Andar :		10º	
Quantidade de Quartos :		3 quartos	
Vagas de Garagem :		1 vagas	
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	75,00		
Classe de Conservação	c		
Termo	médio		
Ir = 60	%vida: 67%		
K = 0,441	R = 20		
Foc: 0,552643648			
Fator de ponderação do padrão: 6,827			
H82N: R\$ 2.002,49/m²			
VU Construção: R\$ 8.738,38/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 655.378,20			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO	
R\$ 890.000,00		R\$ 3.128,29/m²	




Loft > Apartamento em São Paulo > Santana > Avenida Braz Leme > Imóvel ALDQFB

Apartamento à venda em Santana com 75 m², 3 quartos, 1 vaga

Condomínio Port de Franco • Avenida Braz Leme • Santana, São Paulo-SP

Andar: 10º andar em planta 75 m² R\$ 11.868 /m² 3 quartos sem suite 1 vaga 3 Banheiros Acabamento

Valor à vista: R\$ 890.000

Entenda este valor

Parcelas a partir de: R\$ 2.960/mês

Condomínio: R\$ 1.100/mês

IPU: R\$ 2.000/ano

Agende uma Visita

Escolha o dia da sua visita

Terça 30 Jul Quarta 31 Jul Quinta 01 Ago Sexta 02 Ago Sábado 03 Ago

Condomínio

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos 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. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 8.247,46/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 1.832,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 8.069,92/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 1.793,10/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 8.458,42/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 1.879,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 8.624,72/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 1.916,37/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 8.738,38/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 1.941,62/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\$ 8.247,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.247,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 8.069,92/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.069,92/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 8.458,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.458,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 8.624,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.624,72/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 8.738,38/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.738,38/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\$ 8.247,46/m ²	0,99	-114,58	-0,01	R\$ 8.132,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 8.069,92/m ²	0,98	-170,64	-0,02	R\$ 7.899,28/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 8.458,42/m ²	0,98	-178,85	-0,02	R\$ 8.279,57/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 8.624,72/m ²	0,99	-119,82	-0,01	R\$ 8.504,90/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 8.738,38/m ²	0,98	-184,77	-0,02	R\$ 8.553,60/m ²

- **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\$ 8.247,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.247,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 8.069,92/m ²	0,97	-245,00	-0,03	R\$ 7.824,92/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 8.458,42/m ²	1,04	314,12	0,04	R\$ 8.772,54/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 8.624,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.624,72/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 8.738,38/m ²	0,97	-265,29	-0,03	R\$ 8.473,08/m ²

- **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\$ 8.247,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.247,46/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 8.069,92/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.069,92/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 8.458,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.458,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 8.624,72/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.624,72/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 8.738,38/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.738,38/m ²

- **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\$ 1.832,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.832,54/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.793,10/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.793,10/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.879,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.879,42/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.916,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.916,37/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.941,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.941,62/m ²

- **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\$ 1.832,54/m ²	0,94	-113,08	-0,06	R\$ 1.719,47/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.793,10/m ²	0,94	-110,64	-0,06	R\$ 1.682,45/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.879,42/m ²	0,94	-115,97	-0,06	R\$ 1.763,45/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.916,37/m ²	0,94	-118,25	-0,06	R\$ 1.798,12/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.941,62/m ²	0,94	-119,81	-0,06	R\$ 1.821,82/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2024**.

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.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 9.852,34/m ²
2	R\$ 9.336,73/m ²
3	R\$ 10.357,14/m ²
4	R\$ 10.303,02/m ²
5	R\$ 10.110,13/m ²
média	R\$ 9.991,87/m²
desvio	R\$ 416,20/m²
CV	4%
Linferior	R\$ 6994,31/m²
Lsuperior	R\$ 12989,43/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 9.991,87/m² (Nove Mil, Novecentos e Noventa e Um Reais e Oitenta e Sete Centavos Por Metro Quadrado)**, conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada 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\$ 9991,87/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 416,20/m ²	
Erro-Padrão		285,38	
IC(significância=20%)	R\$ 9706,50/m ²	< VUmed <	R\$ 10277,25/m ²
Amplitude do IC		6%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III 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 fator resultou em valor dentro do intervalo 0,80 a 1,25, o fator individual atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	10.080,00	9.852,34	0,98
2	9.863,01	9.336,73	0,95
3	10.337,84	10.357,14	1,00
4	10.541,10	10.303,02	0,98
5	10.680,00	10.110,13	0,95

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

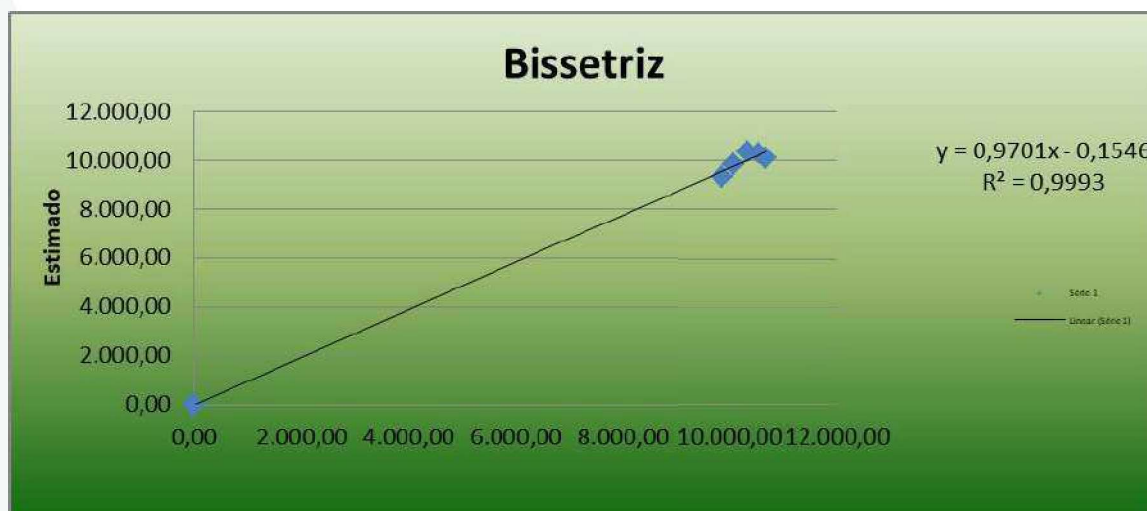


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO APARTAMENTO SITUADO NO CONJUNTO PORT DE FRANCE, SITUADO NA SANTANA - SÃO PAULO-SP É DE:

$$Q = \text{R\$ } 9.991,87/\text{m}^2$$

(Nove Mil, Novecentos e Noventa e Um Reais e Oitenta e Sete Centavos Por Metro Quadrado)

Julho/2024

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	73,15 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 9.991,87 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Superior Com Elevador
Andar	5º
Quartos	3
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 730.905,46

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

$$V_i = \text{R\$ } 730.905,46$$

(Setecentos e Trinta Mil, Novecentos e Cinco Reais e Quarenta e Seis Centavos)

Julho/2024

VI.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 à 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.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 39 (trinta e nove) 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, 26 de março de 2025.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
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

