

Banheiros

O Avaliando dispõe de 02 (dois) banheiros, os quais apresentam piso porcelanato, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada com acabamento em gesso, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.

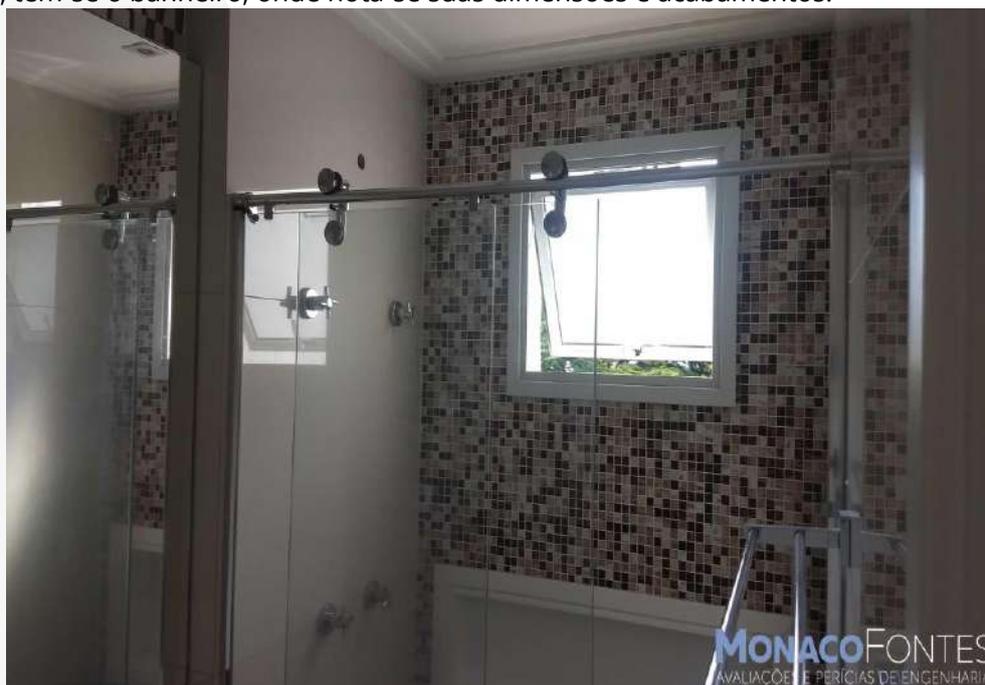


Acima, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitórios

O Avaliando dispõe de 03 (três) dormitórios, os quais apresentam piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em forro de gesso, janela em alumínio e vidro e porta em madeira.



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





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





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





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 : - 05 (cinco) anos;
- Estado de Conservação : - Entre Nova e Regular
- Quantidade de Quartos : - 03 (três);
- Vagas : - 04 (quatro)

IV.3 Zonas de características homogêneas

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



Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios em regiões dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações (FIADO AO IBARE - 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	Múltiplas frentes ou esquina					
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _e	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. 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	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-	-	-	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. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		-	Aplica-se item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-	-	-	Aplica-se item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP.

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

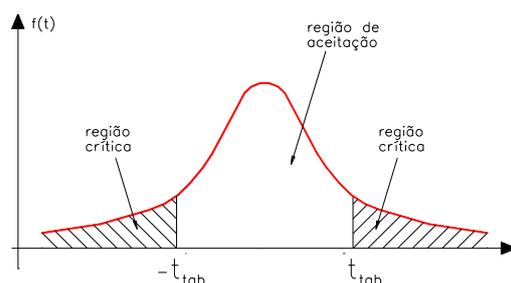
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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/2017”**.

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

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos

unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

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

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

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

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

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

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 Terreno

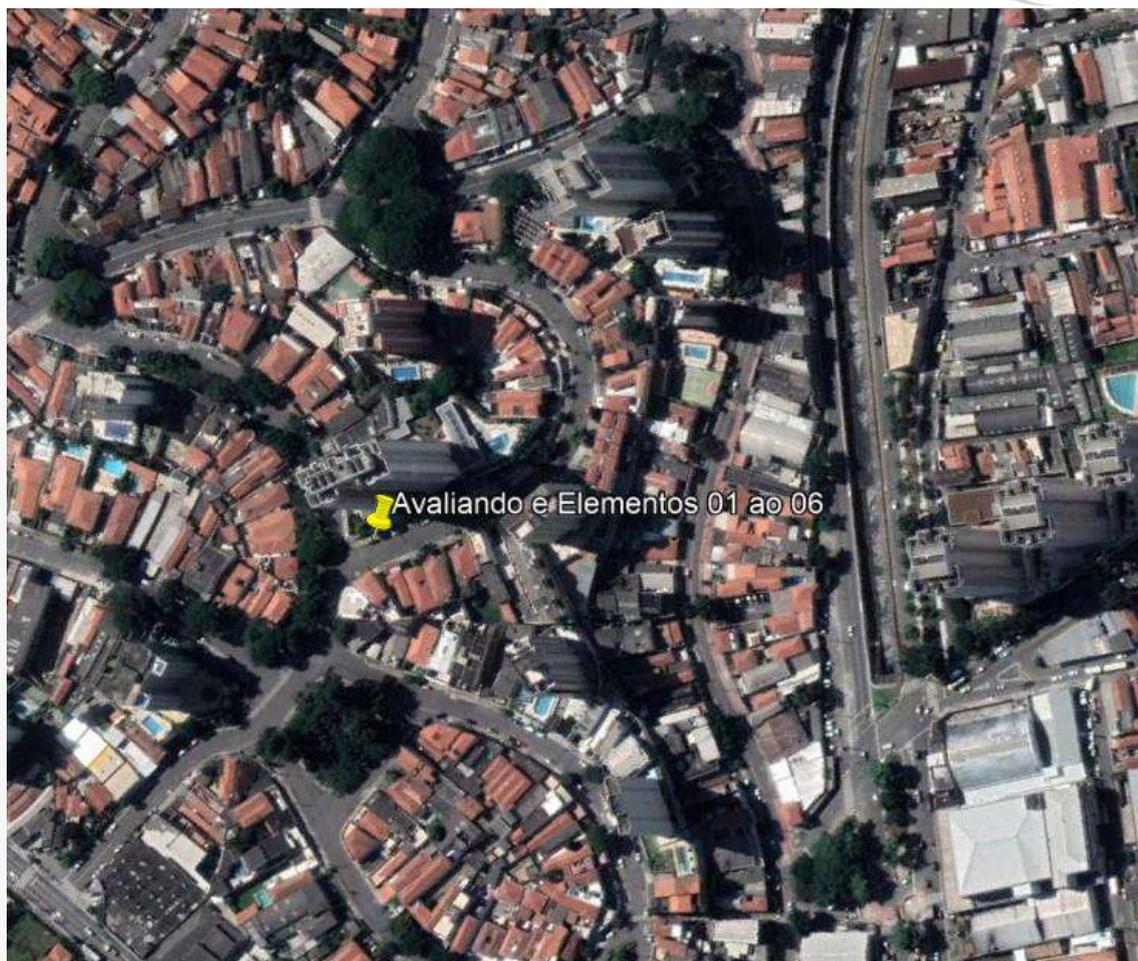
V.1.i Pesquisa de Campo

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

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

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

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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



ELEMENTO 01	
Endereço: <u>Rua Camberra, Nº 55</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Formosa</u> IF : <u>1334</u> Setor <u>55</u> Quadra <u>220</u> Lat <u>23°33'50,85"S</u> Long <u>46°33'23,75"O</u>	Ofertante: <u>RC Imóveis</u> Informante: <u>RC Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>-</u> Data: <u>jun/21</u> Site: <u>https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-formosa-sao-paulo-sp/2819055#formulario-inferior</u>
DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²) :	117,00m²
Andar :	13º
Quantidade de Quartos :	3 quartos
Vagas de Garagem :	3 vagas
DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança:	1
Sistema de Lazer (opções)	9
BENFEITORIAS	
Cota Parte Construção	
Padrões	Área Idade
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	117,00 5
Classe de Conservação	B
Termo	mínimo 1
Ir = 60	%vida: 8%
K = 0,954	R = 20
Foc:	0,962990592
Fator de ponderação do padrão:	2,172
H82N:	R\$ 1.658,43/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 405.849,37	
VALOR TOTAL	
R\$ 1.350.000,00	
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 8.069,66/m²	
ELEMENTO	

[Comprar](#) [Alugar](#) [Anunciar](#) [Favoritos](#)

[Casa Mineira](#) > [Venda](#) > [Apartamento](#) > [Vila Formosa, São Paulo - SP](#) > [Apartamento de 3 quartos, 117m² à venda no Vila Formosa](#)

Apartamento de 3 quartos, 117m² à venda no Vila Formosa

Vila Formosa, São Paulo - SP [ver no mapa](#)
Código do Imóvel: AP6351

117 m²
 3 quartos
 1 suíte
 4 banheiros
 3 vagas

Lindo apartamento em andar alto c/ vista deslumbrante,
 Ampla terraço gastronômico c/ churrasqueira
 Armários embutidos novos e modernos
 Todos os ambientes c/ piso em porcelanato

VALOR DE VENDA
R\$ 1.350.000

CONDOMÍNIO R\$ 900	IPTU R\$ 400
-----------------------	-----------------

Contatar anunciante

ANUNCIADO POR:
 RC Imóveis
 CRECI 25757-J-SP

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



ELEMENTO 02																												
Endereço: Rua Camberra, Nº 55 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Formosa IF : 1334 Setor 55 Quadra 220 Lat 23°33'50,85"S Long 46°33'23,75"O	Ofertante: A Imobiliária Tatuapé Informante: imobiliária Tatuapé Tipo: oferta Telefone: - Data: jun/21 Site: https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-tatuape-sao-paulo-sp/1557064																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²) : 118,00m² Andar : 5º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 3 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 9																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<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>118,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">B</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,954</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,962990592</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>2,172</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	118,00	5	Classe de Conservação	B		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	8%	K = 0,954	R = 20		Foc:		0,962990592	Fator de ponderação do padrão:		2,172	H82N:		R\$ 1.658,43/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	118,00	5																										
Classe de Conservação	B																											
Termo	mínimo	1																										
Ir = 60	%vida:	8%																										
K = 0,954	R = 20																											
Foc:		0,962990592																										
Fator de ponderação do padrão:		2,172																										
H82N:		R\$ 1.658,43/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 409.318,16	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 5.429,51/m²																											
VALOR TOTAL R\$ 1.050.000,00																												

[Comprar](#) [Alugar](#) [Anunciar](#) [Favoritos](#)

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Tatuapé, São Paulo - SP > Apartamento de 3 quartos, 118m² à venda no Tatuapé

Apartamento de 3 quartos, 118m² à venda no Tatuapé

Tatuapé, São Paulo - SP [ver no mapa](#) # Código do Imóvel: AP000143

118 m²

3 quartos

1 suite

0 banheiros

3 vagas

CONDOMÍNIO CATALUNHA - RUA CAMBERRA, 55
 EXCELENTE LOCALIZAÇÃO NOBRE A 2 MINUTOS DO SHOPPING ANÁLIA FRANCO

Venha morar num lugar único e exclusivo que agrega o máximo de conforto e tranquilidade para sua família.
 O Residencial Catalunha é um empreendimento de destaque, perfeito para combinar com o seu estilo de

VALOR DE VENDA

R\$ 1.050.000

CONDOMÍNIO R\$ 800	IPTU Não informado
-----------------------	-----------------------

Contatar anunciante

ANUNCIADO POR:
 A Imobiliária Tatuapé

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



ELEMENTO 03																												
Endereço: <u>Rua Camberra, Nº 55</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: Vila Formosa IF: <u>1334</u> Setor <u>55</u> Quadra <u>220</u> Lat <u>23°33'50.85"S</u> Long <u>46°33'23.75"O</u>	Ofertante: <u>RC Imóveis</u> Informante: <u>RC Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>=</u> Data: <u>jun/21</u> Site: <u>https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-formosa-sao-paulo-sp/2758556</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 117,00m² Andar: 18º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 3 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 9																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<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>117,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">B</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,954</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,962990592</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>2,172</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	117,00	5	Classe de Conservação	B		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	8%	K = 0,954	R = 20		Foc:		0,962990592	Fator de ponderação do padrão:		2,172	H82N:		R\$ 1.658,43/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	117,00	5																										
Classe de Conservação	B																											
Termo	mínimo	1																										
Ir = 60	%vida:	8%																										
K = 0,954	R = 20																											
Foc:		0,962990592																										
Fator de ponderação do padrão:		2,172																										
H82N:		R\$ 1.658,43/m²																										
<p align="center">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 405.849,37</p>																												
<p align="center">VALOR TOTAL R\$ 1.380.000,00</p>	<p align="center">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 8.326,07/m²</p>																											

[Comprar](#) [Alugar](#) [Anunciar](#) [Favoritos](#)

[Casa Mineira](#) > [Venda](#) > [Apartamento](#) > [Vila Formosa, São Paulo - SP](#) > Apartamento de 3 quartos, 117m² à venda no Vila Formosa

Apartamento de 3 quartos, 117m² à venda no Vila Formosa

Vila Formosa, São Paulo - SP [ver no mapa](#) # Código do Imóvel: AP5177

117 m²
 3 quartos
 1 suíte
 4 banheiros
 3 vagas

Apartamento andar alto vista livre para o Shopping Anália Franco, belíssimo acabamento interno, repleto de armários planejados, 3 dormitórios sendo 1 suíte, lavabo, sala para 3 ambientes, sacada gourmet, área de serviços, wc de empregada, 3 vagas + depósito, lazer completo.

VALOR DE VENDA

R\$ 1.380.000

CONDOMÍNIO R\$ 900 IPTU R\$ 500

Contatar anunciante

ANUNCIADO POR:
 RC Imóveis
 CRECI 25757-J-SP

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



ELEMENTO 04																												
Endereço: <u>Rua Camberra, Nº 55</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Formosa</u> IF : <u>1334</u> Setor <u>55</u> Quadra <u>220</u> Lat <u>23°33'50.85"S</u> Long <u>46°33'23.75"O</u>	Ofertante: <u>A Imobiliária Tatuapé</u> Informante: <u>Imobiliária Tatuapé</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>-</u> Data: <u>jun/21</u> Site: <u>https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-tatuape-sao-paulo-sp/1557070</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 117,00m² Andar: 12º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 3 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 9																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior Com Elevador</td> <td>117,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">B</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,954</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,962990592</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>2,172</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	117,00	5	Classe de Conservação	B		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	8%	K = 0,954	R = 20		Foc:		0,962990592	Fator de ponderação do padrão:		2,172	H82N:		R\$ 1.658,43/m²	ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	117,00	5																										
Classe de Conservação	B																											
Termo	mínimo	1																										
Ir = 60	%vida:	8%																										
K = 0,954	R = 20																											
Foc:		0,962990592																										
Fator de ponderação do padrão:		2,172																										
H82N:		R\$ 1.658,43/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 405.849,37	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 6.779,07/m²																											
VALOR TOTAL R\$ 1.199.000,00																												

Comprar Alugar Anunciar Favoritos

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Tatuapé, São Paulo - SP > Apartamento de 3 quartos, 118m² à venda no Tatuapé

Apartamento de 3 quartos, 118m² à venda no Tatuapé

Tatuapé, São Paulo - SP [ver no mapa](#) # Código do imóvel: AP0100137

118 m²
 3 quartos
 1 suíte
 0 banheiros
 3 vagas

VALOR DE VENDA
R\$ 1.199.000

CONDOMÍNIO R\$ 895 IPTU Não informado

Contatar anunciante

ANUNCIADO POR:
A Imobiliária Tatuapé

EDIFÍCIO CATALUNHA - RUA CAMBERRA,55

OPORTUNIDADE:
LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA PRÓXIMO AO SHOPPING ANÁLIA FRANCO

EXCELENTE APTO 3 DORMS SENDO 1 SUÍTE, VARANDA GOURMET, 117 METROS, 3 VAGAS DE GARAGEM

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



ELEMENTO 05																												
Endereço: Rua Camberra, N° 55 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Formosa IF: 1334 Setor: 55 Quadra: 220 Lat: 23°33'50.85"S Long: 46°33'23.75"O	Ofertante: Tatuapé House Informante: Tatuapé House Tipo: oferta Telefone: = Data: jun/21 Site: https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-formosa-sao-paulo-sp/2887091																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 117,00m² Andar: 15º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 2 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 9																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<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>117,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">B</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,954</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,962990592</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>2,172</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	117,00	5	Classe de Conservação	B		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	8%	K = 0,954	R = 20		Foc:		0,962990592	Fator de ponderação do padrão:		2,172	H82N:		R\$ 1.658,43/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	117,00	5																										
Classe de Conservação	B																											
Termo	mínimo	1																										
Ir = 60	%vida:	8%																										
K = 0,954	R = 20																											
Foc:		0,962990592																										
Fator de ponderação do padrão:		2,172																										
H82N:		R\$ 1.658,43/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 405.849,37																												
VALOR TOTAL R\$ 1.330.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 7.898,72/m²																											

[Comprar](#) [Alugar](#) [Anunciar](#) [Favoritos](#)

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Vila Formosa, São Paulo - SP > Apartamento de 3 quartos, 117m² à venda no Vila Formosa

Apartamento de 3 quartos, 117m² à venda no Vila Formosa

Vila Formosa, São Paulo - SP [ver no mapa](#) # Código do imóvel: 7043

117 m²
3 quartos
1 suite
3 banheiros
2 vagas

Ótimo apartamento com linda vista, andar alto, novo, com varanda gourmet integrada à cozinha, 3 dormitórios sendo uma suite, lavabo, piso de granito e móveis planejados da Celmar, 2 vagas de garagem excelentes, sem vizinhos.

Lazer completo e moderno com piscina adulto e infantil, quadra, salão de festas, de jogos, fitness, espaço gourmet, brinquedoteca, playground

VALOR DE VENDA

R\$ 1.330.000

CONDOMÍNIO R\$ 940 IPTU Não informado

Contatar anunciante

ANUNCIADO POR:
Tatuapé House
CRM:127917-3-SP

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



ELEMENTO 06																															
Endereço: Rua Camberra, Nº 55 Cidade: São Paulo Bairro: Vila Formosa IF: 1334 Setor: 55 Quadra: 220 Lat: 23°33'50,85"S Long: 46°33'23,75"O	Ofertante: Tatuapé House Informante: Tatuapé House Tipo: oferta Telefone: = Data: jun/21 Site: https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-vila-formosa-sao-paulo-sp/2887323																														
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																														
Área Útil (m²): 117,00m² Andar: 4º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 2 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 9																														
BENFEITORIAS																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cota Parte Construção</th> </tr> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Superior Com Elevador</td> <td>117,00</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">B</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>8%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,954</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,962990592</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>2,172</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.658,43/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Cota Parte Construção			Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Superior Com Elevador	117,00	5	Classe de Conservação	B		Termo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	8%	K = 0,954	R = 20		Foc:		0,962990592	Fator de ponderação do padrão:		2,172	H82N:		R\$ 1.658,43/m²	
Cota Parte Construção																															
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Superior Com Elevador	117,00	5																													
Classe de Conservação	B																														
Termo	mínimo	1																													
Ir = 60	%vida:	8%																													
K = 0,954	R = 20																														
Foc:		0,962990592																													
Fator de ponderação do padrão:		2,172																													
H82N:		R\$ 1.658,43/m²																													
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 405.849,37	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 6.360,26/m²																														
VALOR TOTAL R\$ 1.150.000,00																															

[Comprar](#) [Alugar](#) [Anunciar](#) [Favoritos](#)

[Casa Mineira](#) > [Venda](#) > [Apartamento](#) > [Vila Formosa, São Paulo - SP](#) > [Apartamento de 3 quartos, 117m² à venda no Vila Formosa](#)

Apartamento de 3 quartos, 117m² à venda no Vila Formosa

Vila Formosa, São Paulo - SP [Ver no mapa](#) # Código do imóvel: 6000

117 m²
3 quartos
1 suite
3 banheiros
2 vagas

Apto com Varanda Gourmet, novo, cinco minutos do Shopping Anália Franco, com 3 dormitórios, sendo uma suite, duas vagas, lavabo.

Lazer completo e moderno, com piscina adulto e infantil,

VALOR DE VENDA
R\$ 1.150.000

CONDOMÍNIO R\$ 900 IPTU Não informado

Contatar anunciante

ANUNCIADO POR:
 Tatuapé House
 CRECI 27917-J-SP

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 06.



V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.463,23/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 6.921,39/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.545,25/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 7.152,16/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.759,85/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.767,54/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.382,93/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/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\$ 3.463,23/m ²	1,03	93,74	0,03	R\$ 3.556,96/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.463,23/m ²	1,06	205,11	0,06	R\$ 3.668,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.463,23/m ²	1,03	93,74	0,03	R\$ 3.556,96/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.463,23/m ²	1,10	341,34	0,10	R\$ 3.804,57/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\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.463,23/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.463,23/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\$ 6.921,39/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.921,39/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.545,25/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.545,25/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 7.152,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 7.152,16/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.759,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.759,85/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.767,54/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.767,54/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.382,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.382,93/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\$ 6.921,39/m ²	1,01	58,33	0,01	R\$ 6.979,72/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.545,25/m ²	1,01	38,31	0,01	R\$ 4.583,55/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 7.152,16/m ²	1,01	60,28	0,01	R\$ 7.212,44/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.759,85/m ²	1,01	48,54	0,01	R\$ 5.808,39/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.767,54/m ²	1,02	158,94	0,02	R\$ 6.926,48/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.382,93/m ²	1,02	126,42	0,02	R\$ 5.509,35/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2021.**

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

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		



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

Ref.	Combinação
1	R\$ 10.536,69/m ²
2	R\$ 8.251,89/m ²
3	R\$ 10.675,66/m ²
4	R\$ 9.365,36/m ²
5	R\$ 10.389,71/m ²
6	R\$ 9.313,91/m ²
média	R\$ 9.755,54/m²
desvio	R\$ 945,22/m ²
CV	10%
Linferior	R\$ 6828,88/m²
Lsuperior	R\$ 12682,20/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 9.755,54/m² (Nove Mil, Setecentos e Cinquenta e Cinco Reais e Cinquenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 9755,54/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 945,22/m ²	
Erro-Padrão		569,52	
IC(significância=20%)	R\$ 9186,01/m ²	< VUmed <	R\$ 10325,06/m ²
Amplitude do IC		12%	
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 conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	10.384,62	10.536,69	1,01
2	8.008,47	8.251,89	1,03
3	10.615,38	10.675,66	1,01
4	9.223,08	9.365,36	1,02
5	10.230,77	10.389,71	1,02
6	8.846,15	9.313,91	1,05

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

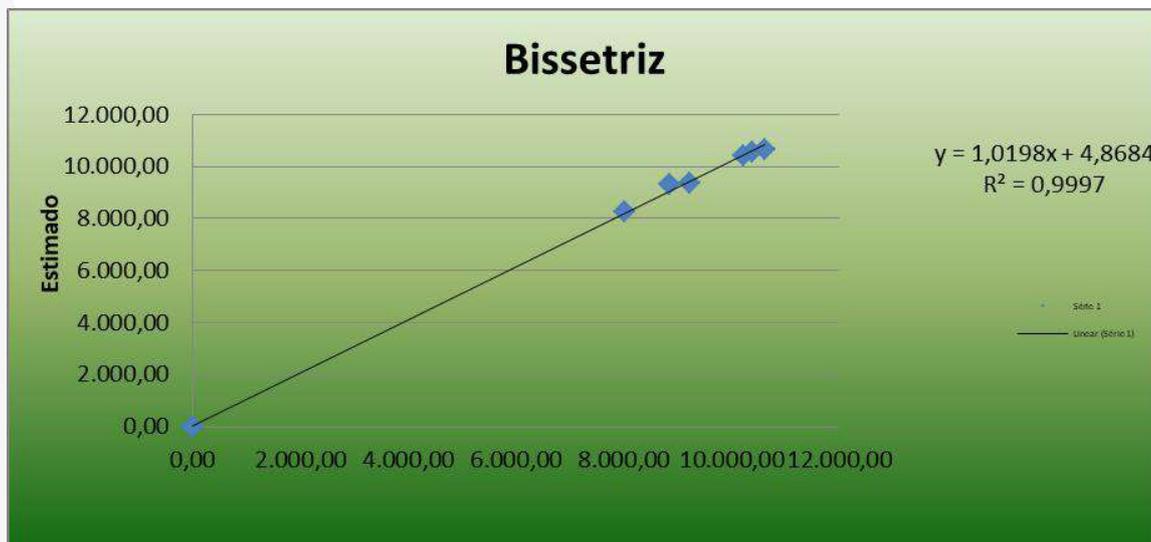


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE HABITACIONAL LOCALIZADA NO EDIFÍCIO RESIDENCIAL CATALUNHA NO BAIRRO VILA FORMOSA - SÃO PAULO/SP, É DE:

$$Q = R\$ 9.755,54/m^2$$

(Nove Mil, Setecentos e Cinquenta e Cinco Reais e Cinquenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2021

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	117,78 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 9.755,54 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Superior Com Elevador
Andar	18º
Quartos	3
Vagas de Garagem	4
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.149.007,16

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

$$V_i = \text{R\$ } 1.149.007,16$$

**(Um Milhão, Cento e Quarenta e Nove Mil, Sete Reais e
Dezesseis Centavos)**

Junho/2021

VI.1 Depreciação - Posse

Em análise a matrícula № 243.974, do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, fls. 29/30, pode-se observar que a Requerida detém apenas a posse do imóvel, uma vez que não esta não figura como titular de domínio registrado na matrícula.

Assim, tendo em vista que o imóvel apresenta **pendência de regularização e que o executado detém apenas a posse do imóvel será aplicada uma depreciação de 30% sobre o valor do imóvel, ou seja, um fator de 0,7, seguindo as recomendações da Monografia apresentada ao Programa de Pós-Graduação de Avaliações e Perícias de Engenharia da Fundação Armando Álvares Penteado e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia intitulada: Estudo “Leilões de imóveis - O fator ocupado e desocupado na formação de preços”, elaborado pelos engenheiros Fábio Betinasse Parro, Noêmia Ciola Esteves e Roberto Sidney Holland.**

Portanto, o valor dos direitos que o executado tem sobre o imóvel é de:

$$V = 1.149.007,16 \times 0,7$$

$$V_1 = R\$ 804.305,01$$

(Oitocentos e Quatro Mil, Trezentos e Cinco Reais e Um Centavo)

Junho/2021



VI.2 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 66 (sessenta e seis) folhas todas em seu averso, 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, 19 de julho de 2021.



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

