

**EXMO(A). SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO AMARO / SP.**

PROCESSO Nº 0002569-41.2018.8.26.0002

Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Repte: BANCO DO BRASIL S/A.

Reqdo: ROSEL CENTER COMERCIO DE ELETRO ELETRONICOS
LTDA ME E OUTROS.

RODRIGO IEZZI TARDELLI, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS** em epigrafe, após as diligências e vistorias necessárias, bem como circunstanciado exame da matéria em debate, vem mui respeitosamente a V. Excia., para apresentar suas conclusões com o seguinte:

LAUDO

ÍNDICE

I. PRELIMINARES	PÁG. 03
II. VISTORIA	PÁG. 03
III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	PÁG. 09
IV. VALOR DO IMÓVEL	PÁG. 19
V. CONCLUSÃO	PÁG. 20
VI. ENCERRAMENTO	PÁG. 21

ANEXOS

I – Pesquisa Imobiliária.

II – Cálculos.

I. - PRELIMINARES.

O presente trabalho objetiva a avaliação da CASA nº 35, do tipo “A1”, com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIORE” situado à Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio, nº 80 – Parque Munhoz – São Paulo/SP.

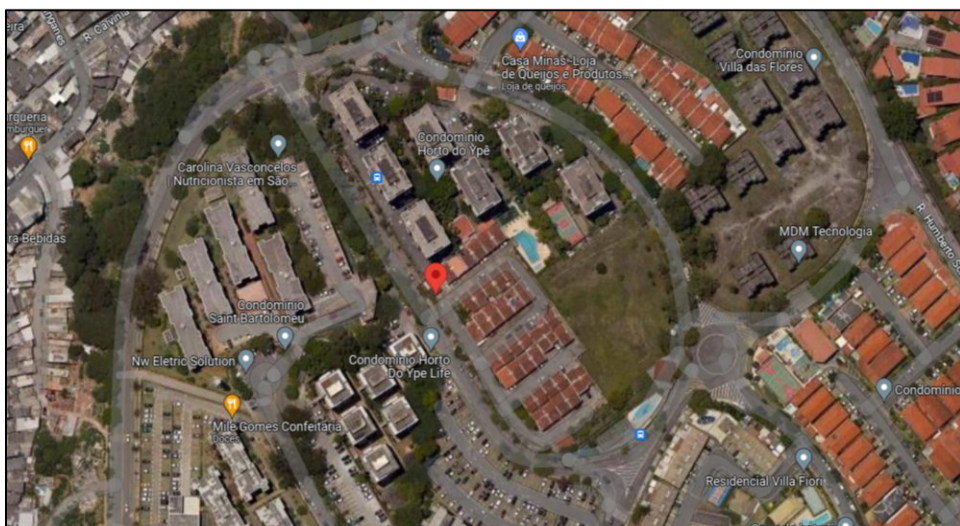
Deferida a prova pericial, para avaliação do imóvel, o Signatário foi honrado com a nomeação do MM. Juízo, para servir como Perito Judicial.

II. - VISTORIA.

Das minuciosas vistorias e diligências efetuadas e como se verifica das fotos juntadas ao Laudo, que mostram todas as características e condições locais, assim como o imóvel avaliando em detalhes, tem-se:

II.1 - LOCALIZAÇÃO.

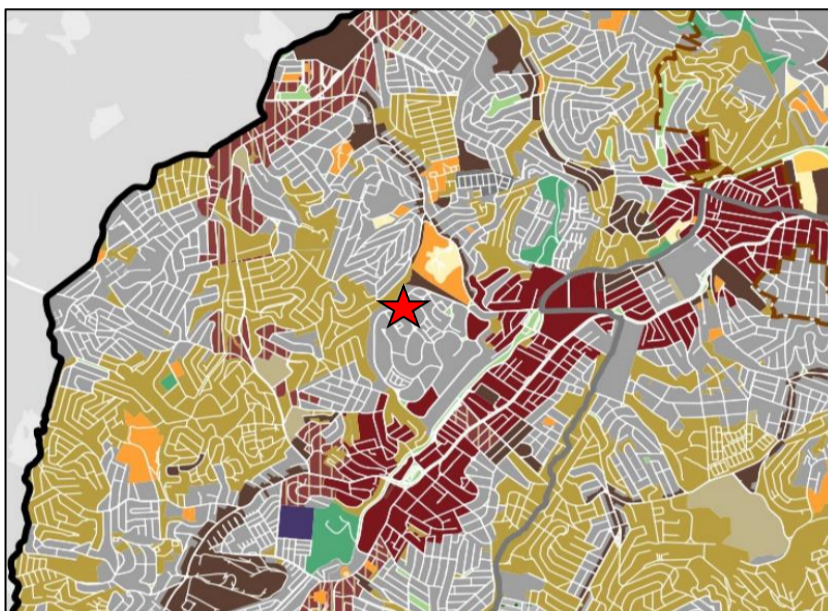
O imóvel avaliado será da CASA nº 35, do tipo “A1”, com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIORE” situado à Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio, nº 80 – Parque Munhoz – São Paulo/SP, conforme mapa de localização abaixo:

**II.2 - MELHORAMENTOS E CARACTERÍSTICAS LOCAIS.**

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos e a região apresenta-se com característica mista residencial-comercial, e o imóvel avaliando enquadrando-se no Grupo I - Zonas de Ocupação Vertical (incorporação), na **2ª Zona** Residencial Horizontal Padrão Médio das “**NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**” do IBAPE.

II.3 - ZONEAMENTO.

O imóvel encontra-se situado em ZM – Zona Mista.



O imóvel situa-se em local dotado de todos os melhoramentos públicos, tais como: iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica, pavimentação com guias e sarjeta, transporte coletivo e serviço de coleta de lixo.

A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações comércio de âmbito local, escola, assistência médico hospitalar e policiamento regular.

II.4 - DO IMÓVEL.

IMÓVEL: CASA Nº 35, do tipo "A1", com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIORE", situado na Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio, sem numeração oficial, e Rua Pedrina Maria da Silva Valente, no Horto do Ypê, Bairro Capelinha ou Campo Limpo, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área real privativa construída de 74,984 m², mais a área real privativa de quintal e garagem de 65,358 m², totalizando a área real privativa de 140,342m², e mais uma área real comum de 41,694 m², perfazendo a área real de 182,036 m², sendo 75,281m² de área coberta aprovada e 106,755m² de área descoberta; correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 1,2626%, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 100,00 m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 41,694 m², totalizando uma área ideal de 141,694 m² ou 1,5897%, que corresponde a sua participação sobre todo o terreno condominial.

Contribuinte: 183.111.0229-4, em área maior.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 12 de janeiro de 2004.	
326.334	01		
<p>IMÓVEL:- CASA nº 35, do tipo "A1", com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado "RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIORE", situado na Rua Professor Orlando Alvarenga Gaudio, sem numeração oficial, e Rua Pedrina Maria da Silva Valente, no Horto do Ypê, Bairro Capelinha ou Campo Limpo, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área real privativa construída de 74,984m², mais a área real privativa de quintal e garagem de 65,358m², totalizando a área real privativa de 140,342m², e mais uma área real comum de 41,694m², perfazendo uma área real de 182,036m², sendo 75,281m² de área coberta aprovada e 106,755m² de área descoberta; correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 1,2626%, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 100,000m², mais uma área ideal sobre o terreno comum de 41,694m², totalizando uma área ideal de 141,694m² ou 1,5897%, que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial. Referido casa foi submetida ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 14 na matrícula nº 306.655.</p> <p>CONTRIBUINTE- 183.111.0229-4, em área maior.</p>			

II.4.1 - DO CONDOMÍNIO

O Residencial denominado “**RESIDENCIAL VILLAGGIO DE FIORE**”, é composto por casas residenciais.

Constam na área comum do residencial: salão de festas, quadra poliesportiva, piscina e playground.

O condomínio onde se encontra o referido edifício possui guarita, sistema de interfonos e recuos.

Da casa

O imóvel possui a seguinte distribuição:

Pavimento térreo: Garagem, sala, lavabo, cozinha e área de serviço.

Pavimento superior: 3 quartos e 2 banheiros.

-Área:

Área privativa..... = 140,342 m²

-Conservação: Regular.

-Idade aparente: 19 anos.

Acabamentos principais do imóvel:

-Pisos: Revestimento cerâmico no pavimento térreo e banheiros, granito na escada, revestimento de madeira nos quartos.

-Paredes: Pintura na sala, quartos e corredor, possuindo revestimento em cerâmica nos banheiros e cozinha.

-Forros: Pintura em látex e molduras de gesso decorativa.

-Outros: Caixilhos em alumínio.

III. - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.

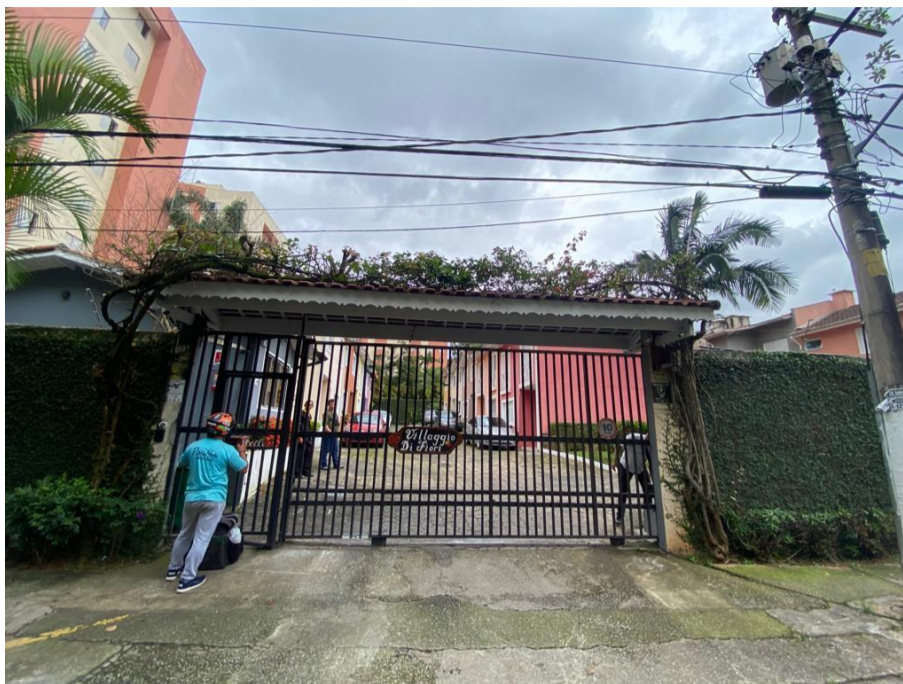


FOTO 01

Vista da fachada do condomínio.



FOTO 02

Vista da portaria.



FOTO 03

Vista da área externa.

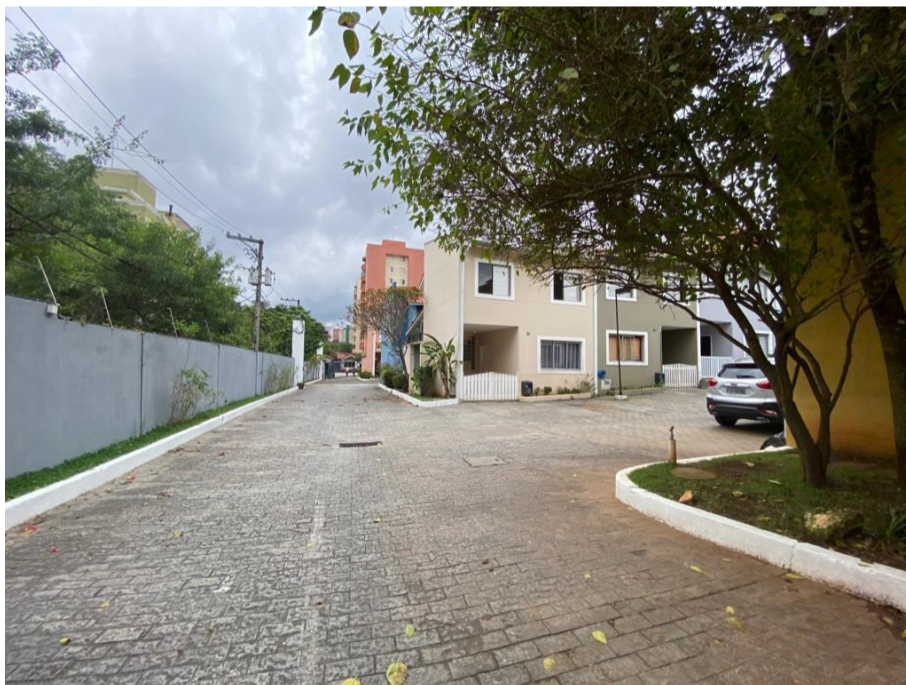


FOTO 04

Vista da área externa.



FOTO 05

Vista do playground.



FOTO 06

Vista da piscina.



FOTO 07

Vista da quadra.



FOTO 08

Vista do salão.



FOTO 09

Vista do imóvel avaliando.



FOTO 10

Vista aproximada da fachada.



FOTO 11

Vista da garagem.



FOTO 12

Vista da sala.



FOTO 13

Vista do lavabo.



FOTO 14

Vista da cozinha.



FOTO 15

Vista da escada de acesso ao pavimento superior.



FOTO 16

Vista do quarto 01.



FOTO 17

Vista do quarto 02.



FOTO 18

Vista do banheiro.



FOTO 19

Vista do quarto 03.



FOTO 20

Vista do banheiro.

IV. - VALOR DO IMÓVEL.**IV.1 - CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO.**

Como preconizado pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) o apartamento será avaliado pelo "Método Comparativo Direto".

Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização, respeitados os níveis de rigor. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

III.2 - VALOR DO APARTAMENTO

Valor Unitário = 4.123,53/m²

Área útil..... = 140,342 m²

Fórmula para a determinação do valor do apartamento:

$$V_i = A_u \times V_u$$

$$V_{\text{Imóvel}} = 140,342 \times R\$ 4.123,53/m^2$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 578.704,45$$

V - CONCLUSÃO

Na pesquisa, foi calculado o preço do CASA nº 35, do tipo “A1”, com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIORE” – Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto” e utilizando-se de 7 (sete) elementos comparativos, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2011”, para o local, com o valor (arredondado) de **R\$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais)** para maio de 2023.

A CASA nº 35, do tipo “A1”, com frente para a via de circulação interna, integrante do empreendimento denominado “RESIDENCIAL VILLAGGIO DI FIORE” foi calculado em:

R\$ 580.000,00
(quinhentos e oitenta mil reais)

Válido para maio de 2.023.

VI. - ENCERRAMENTO.

Consta o presente laudo de 21 (vinte e uma) folhas, vindo esta última datada e assinada.

Anexo I - Pesquisa Imobiliária.

Anexo II – Cálculos.

São Paulo, 29 de maio de 2.023.

RODRIGO IEZZI TARDELLI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU Nº 64054-9 / A1877151
IBAPE Nº 2173
ASSINATURA DIGITAL

ANEXO I

Pesquisa Imobiliária

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2023
SETOR : 183 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 920,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO AMBUBA NÚMERO : 80
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SÃO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 146,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k): 0,896 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 710.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PEREIRA DA SILVA IMÓVEIS
CONTATO : REF: PSIV453 TELEFONE : (11)-41170499
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 14,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.376,71
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -601,80	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.789,19
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8658
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2023
SETOR : 183 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 920,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO AMBUBA NÚMERO : 80
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 110,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular.
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k): 0,896 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CELIA AUGUSTA MACHADO
CONTATO : REF: 0944CO TELEFONE : (11)-966813106
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 15,47	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.745,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -652,50	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.108,43
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8658
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2023
SETOR : 183 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 920,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO AMBUBA NÚMERO : 80
COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 96,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,896 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 590.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LEIA BRITO DE SOUZA
CONTATO : REF: GNXRWIUP TELEFONE : (11)-961484290
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 18,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.531,25
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -760,55	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.788,74
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8658
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2023
SETOR : 183 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 920,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO AMBUBA NÚMERO : 80
COMP. : BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 100,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DE PADRÃO : 2,154 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,896 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 490.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LUCIANA BONIFACIO
CONTATO : REF: LU3004-1605222 TELEFONE : (11)-961906453
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 14,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.410,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -606,38	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.818,01
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8658
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2023
SETOR : 183 QUADRA : 121 ÍNDICE DO LOCAL : 920,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO AMBUBA NÚMERO : 80
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 110,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,150 IDADE REAL : 15 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,880 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 540.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : LUCIANA BONIFACIO
CONTATO : REF: LU3004-150520237 TELEFONE : (11)-961906453
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 14,41	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.418,18
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -554,28	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.878,31
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8778
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2023
SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 935,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ORLANDO ALVARENGA GAUDIO NÚMERO : 80
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA M²: 103,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,150 IDADE REAL : 19 anos COEF. DE DEP. (k): 0,850 CUSTO BASE (R\$): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 580.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CDO EMPREENDIMENTOS
CONTATO : REF: CA00158 TELEFONE : (11)-25741825
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.067,96
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -515,14	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.552,82
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8984
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 25/05/2023
SETOR : 183 QUADRA : 111 ÍNDICE DO LOCAL : 935,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA PROFESSOR ORLANDO ALVARENGA GAUDIO NÚMERO : 80
COMP.: BAIRRO : CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 100,00 TESTADA - (cf) m : 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUIDA M²: 107,00
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. DE PADRÃO : 2,150 IDADE REAL : 19 anos COEF. DE DEP. (k) : 0,850 CUSTO BASE (RS): 0,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO : 0,00 VALOR ARBITRADO : 0,00

FATORES ADICIONAIS

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

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (RS) : 520.000,00 VALOR LOCAÇÃO (RS) : 0,00
IMOBILIÁRIA : TIAGO SILVA CARDOSO
CONTATO : REF: CC00395 TELEFONE : (11)-989595959
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.373,83
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -444,59	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.929,24
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8984
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

ANEXO II

Cálculos

CRITÉRIOS E METODOLOGIA

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.

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 14.653-2. 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.

Para a avaliação do apartamento 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**.

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 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 da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma. 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.

I.1.i **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 à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

I.1.ii Grau de precisão:

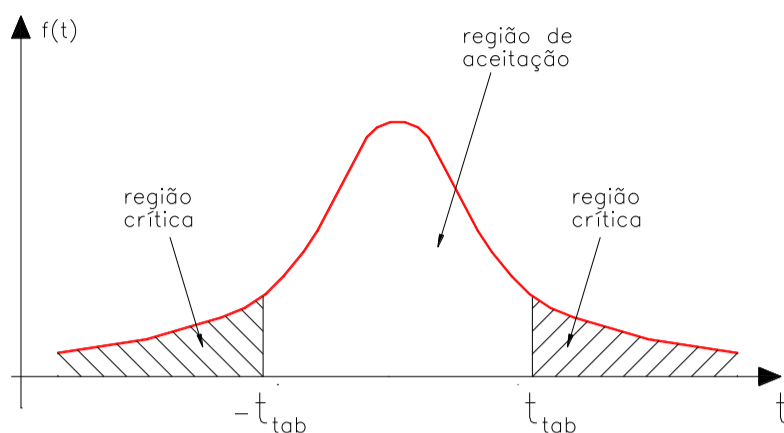
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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;

AVALIAÇÃO

I.1.iii **Obtenção do valor metro quadrado do apartamento**

I.1.iv Pesquisa de Campo:

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 geo-econômica 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 amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Foi obtido através do Programa GeoavaliarPro um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
<input checked="" type="checkbox"/>	1 RUA ANTONIO AMBUBA ,80	4.376,71	3.789,19	0,8658
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ANTONIO AMBUBA ,80	4.745,45	4.108,43	0,8658
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA ANTONIO AMBUBA ,80	5.531,25	4.788,74	0,8658
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA ANTONIO AMBUBA ,80	4.410,00	3.818,01	0,8658
<input checked="" type="checkbox"/>	5 RUA ANTONIO AMBUBA ,80	4.418,18	3.878,31	0,8778
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA PROFESSOR ORLANDO ALVARENGA GAUDIO ,80	5.067,96	4.552,82	0,8984
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA PROFESSOR ORLANDO ALVARENGA GAUDIO ,80	4.373,83	3.929,24	0,8984

- **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;

•**ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o **mês de maio/2023;**

•**LOCAL:**A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geoeconômica do avaliando;

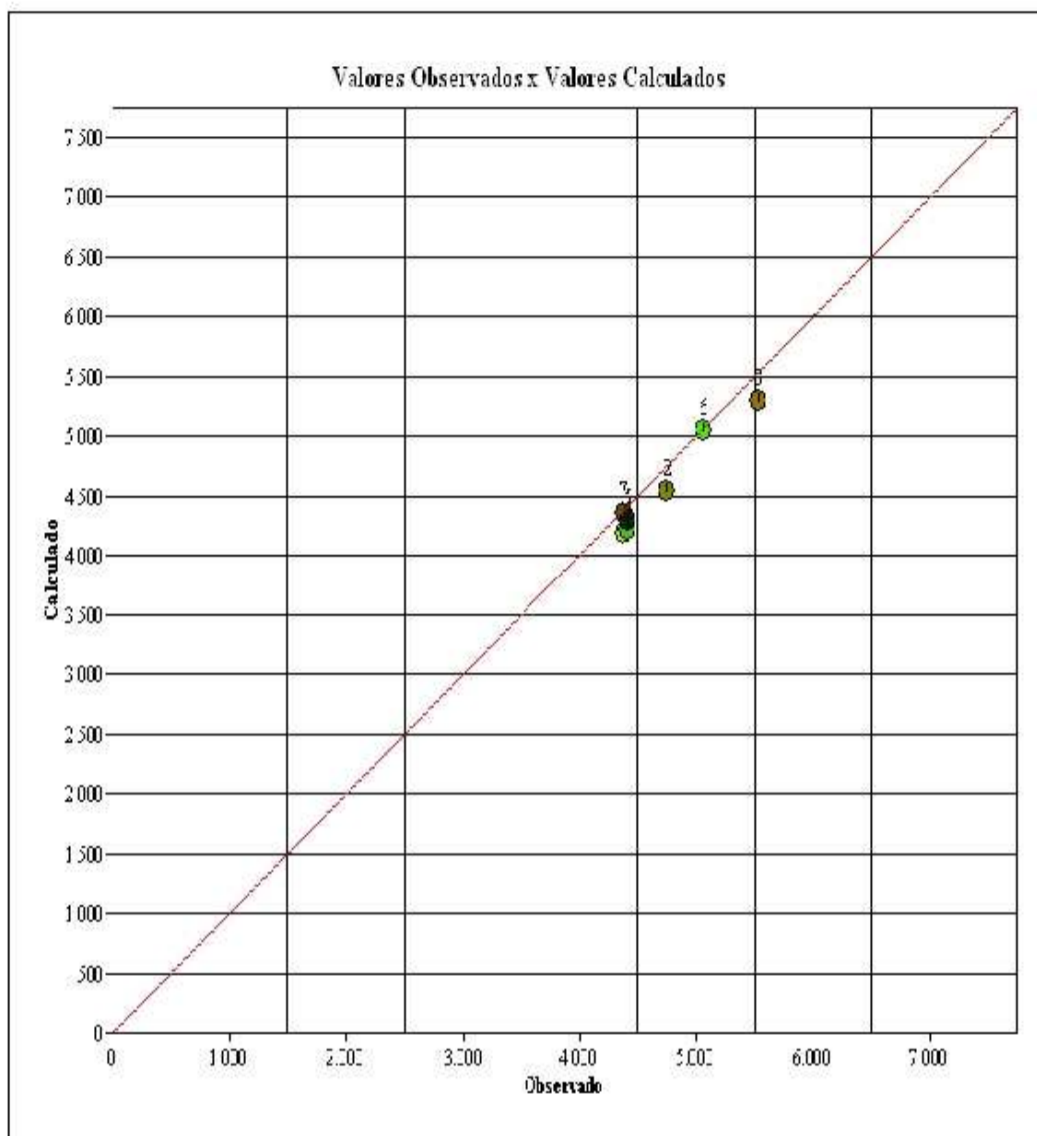
Apresenta-se a seguir o gráfico de:

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	4.376,71	3.789,19
2	4.745,45	4.108,43
3	5.531,25	4.788,74
4	4.410,00	3.818,01
5	4.418,18	3.878,31
6	5.067,96	4.552,82
7	4.373,83	3.929,24

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

Não houve valores discrepantes.



MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROCESSO 0002569

DATA: 25/05/2023

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

PARCELA DE BENFEITORIA: 0,8

OBSERVAÇÃO:

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	935,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 19 Estado de Conservação E - REPAROS SIMPLES
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	casa médio
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 0

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 4.703,34
Desvio Padrão : 447,73
- 30% : 3.292,34
+ 30% : 6.114,34

Coefficiente de Variação : 9,5200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.123,53
Desvio Padrão : 393,71
- 30% : 2.886,47
+ 30% : 5.360,59

Coefficiente de Variação : 9,5500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	11
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input type="checkbox"/>	3
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 4.123,53

VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 4.123,53000

VALOR TOTAL (R\$) : 578.696,20

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.909,25

INTERVALO MÍNIMO : 3.909,25

INTERVALO MÁXIMO : 4.337,81

INTERVALO MÁXIMO : 4.337,81

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III