

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1080851-05.2020.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequirente : Condomínio Edifício Le Grand Parc
Executado : João Carlos Cavanellas Júnior e outro

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

$V_v = R\$ 1.900.000,00$
(Um milhão e novecentos mil Reais)

O presente Laudo refere-se à Ação de Execução de Título Extrajudicial na qual CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LE GRAND PARC executa cotas de despesas condominiais ordinárias e extraordinárias derivadas da convenção condominial e atas de assembleias em face de JOÃO CARLOS CAVANELLAS. O processo está em curso na 33ª Vara de Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1080851-05.2020.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 17 de outubro de 2022, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** do bem que consta na aceitação da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem avaliado que consta nesse laudo é:

- Um **apartamento** de número 41 situado no 3º pavimento do EDIFÍCIO LE GRAND PARC, situado à Rua Joaquim Távora nº 1599, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 96.601 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE/SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

3.2.5. Fator Vagas de Garagem

Compara-se a quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando com as respectivas das amostras coletadas.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se situa no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LE GRAND PARC, construído em 2.003, formado por torre única. As unidades possuem aproximadamente de 160,00 a 289,00 m² de área útil, com 4 dormitórios e 4 ou 5 vagas. O imóvel desta avaliação é objeto da **Matrícula nº 96.601** do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que assim o descreve:

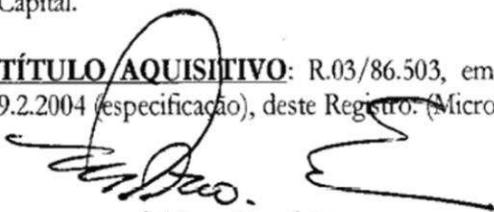
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
	Comarca de São Paulo - Capital
matrícula	ficha
96.601	01
São Paulo, 9 de fevereiro de 2004	
<p>IMÓVEL: APARTAMENTO N. 41 (quarenta e um), localizado no 3º pavimento do "EDIFÍCIO LE GRAND PARC", situado na Rua Joaquim Távora n. 1.599, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, com a área útil de 160,990m², área comum de 205,490m², área de garagem de 39,480m² (correspondente às vagas de garagem ns. 06, 07, 19 e 20, localizadas no 1º subsolo), e a área total de 405,960m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 6,5275%, e uma cota parte no terreno de 79,39332975m².</p> <p>CONTRIBUINTE: 037.037.0144-7</p> <p>PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA CORDOBA LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 79.576.369/0001-05, com sede na Rua Correia Dias n. 184, cj. 71 – Paraíso, nesta Capital.</p> <p>TÍTULO AQUISITIVO: R.03/86.503, em 18.4.2001 (aquisição), e R.08/86.503, em 9.2.2004 (especificação), deste Registro. (Microfilme n. 213.171).</p> <p> Adriano Damásio < Substituto do Oficial</p>	

Figura 1 - Matrícula do Imóvel

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 037.037.0151-1.



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 037.037.0151-1

Local do Imóvel:
R JOAQUIM TAVORA, 1599 - AP 41 E 4 VGS
ED LE GRAND PARC CEP 04015-003
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOAQUIM TAVORA, 1599 - AP 41 E 4 VGS
ED LE GRAND PARC CEP 04015-003

Contribuinte(s):
CNPJ 79.576.369/0001-05 CONSTRUTORA CORDOBA LTDA
CPF 836.290.508-59 JOAO CARLOS CAVANELLAS JUNIOR

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.246	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0653
Área total (m²):	1.246		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	406	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.065	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	6.038,00
- da construção:	3.210,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	710.187,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.068.674,00
Base de cálculo do IPTU:	1.778.861,00



Figura 2 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

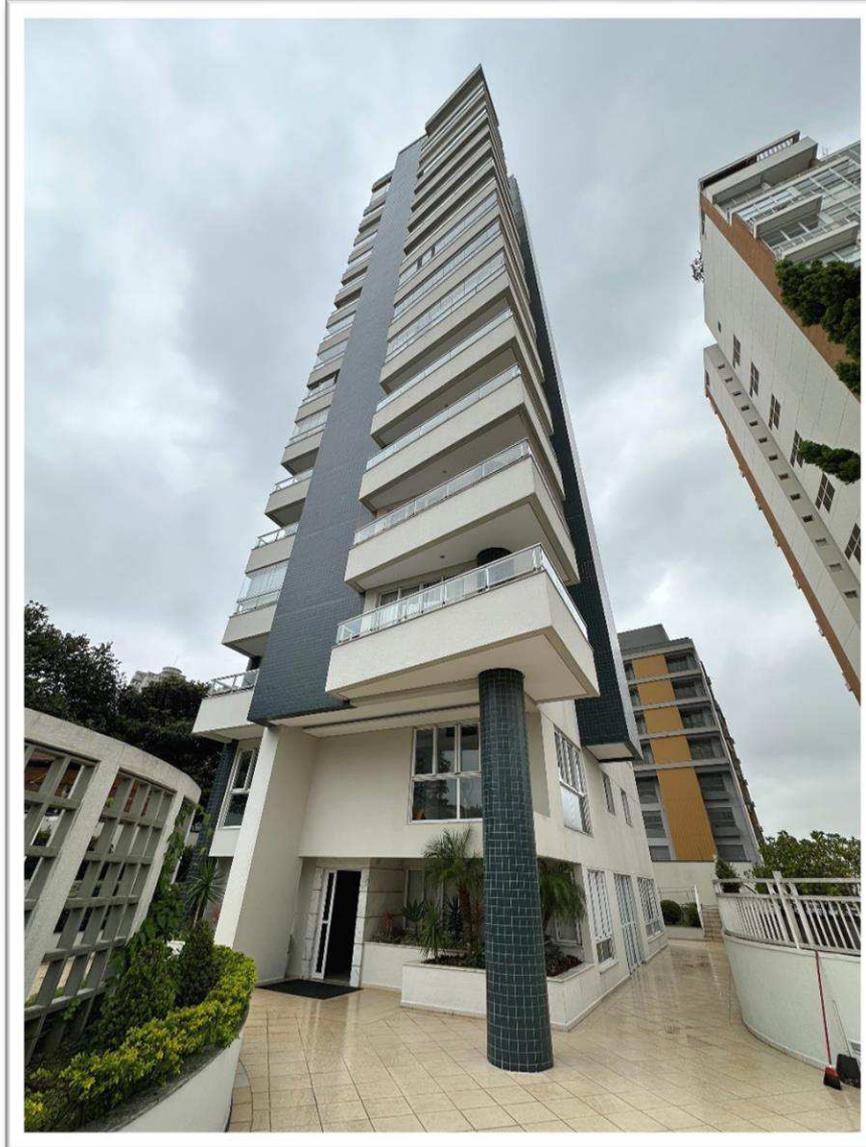


Figura 3 - Vista frontal do Edifício

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida 23 de Maio, Rua Vergueiro, Rua Domingos de Moraes e Rua Sena Madureira, no bairro da Vila Mariana, na capital de São Paulo.

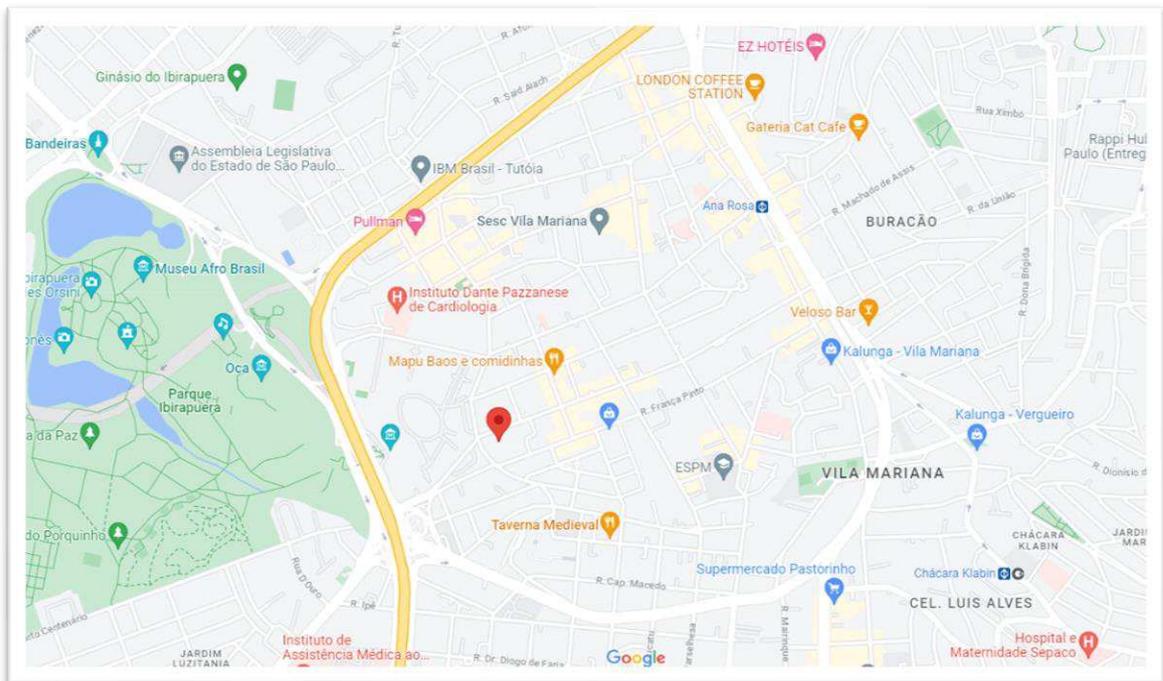


Figura 4 - Imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel está inserido numa ZM de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZM” (Zonas Mistas) “são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação”.

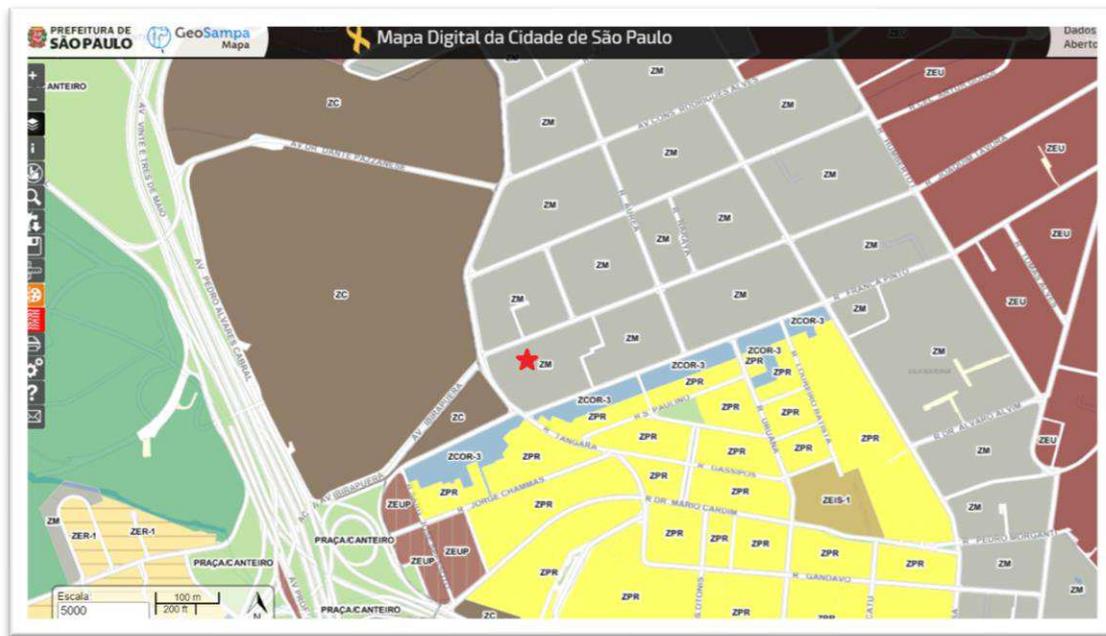


Figura 5 - Imagem GeoSampa - Zoneamento

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra na região são imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade mesclados aos imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da Zona Sul da capital.

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **10 de maio de 2.023**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

O perito se dirigiu ao imóvel avaliando na data e hora estabelecidas, porém não foi possível adentrar ao imóvel, apesar deste perito publicar o aviso com a data da diligência às fls. 159/160. Não houve representantes para abrir o imóvel.

Desta forma, a avaliação do imóvel procedeu-se com base no item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

Item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando

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

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

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

- a) Descrição interna;*
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

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

Com isso, o perito realizou vistoria externa, somada à investigação junto à zeladoria do condomínio, que passou informações a respeito das condições do imóvel.

Trata-se de um apartamento residencial e suas respectivas vagas de garagem, conforme descrito no item 4, considerado como **“Residencial – Apartamento – Padrão Superior”** de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO LE GRAND PARC foi construído em 2003 (20 anos), composto por torre única com 16 andares, sendo 1 apartamento tipo por andar. O condomínio dispõe de área de lazer completa, com churrasqueira, piscina com raia de 25 m aquecida, salão de festas e playground, cabendo a cada apartamento o direito a quatro ou cinco vagas de garagem.

O imóvel avaliando está situado no 4º andar do edifício, e conta com sala para dois ambientes, cozinha, três suítes, sala íntima, lavabo, área de serviço com dependência para empregada com banheiro, distribuídos em 160,99 m² de área útil, e conta com 4 vagas de garagem.

Segundo informações coletadas e estimadas pelo perito, o imóvel avaliando encontra-se em necessidade de reparos, com revisão das instalações elétricas e hidráulicas, e pintura geral.

Com isso a edificação foi classificada como **“Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”**.



Figura 8 - Planta do imóvel

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

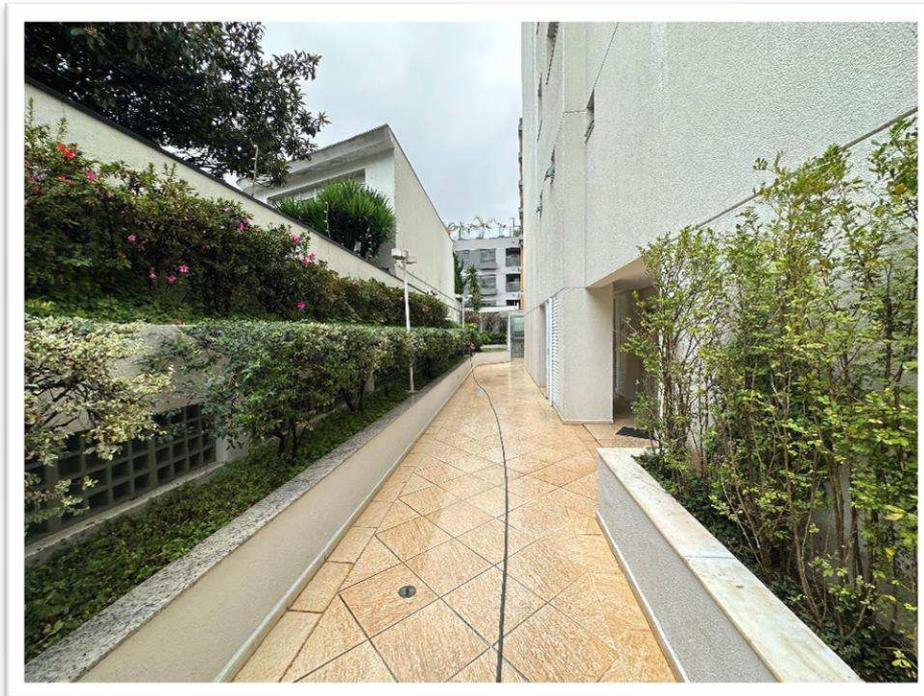
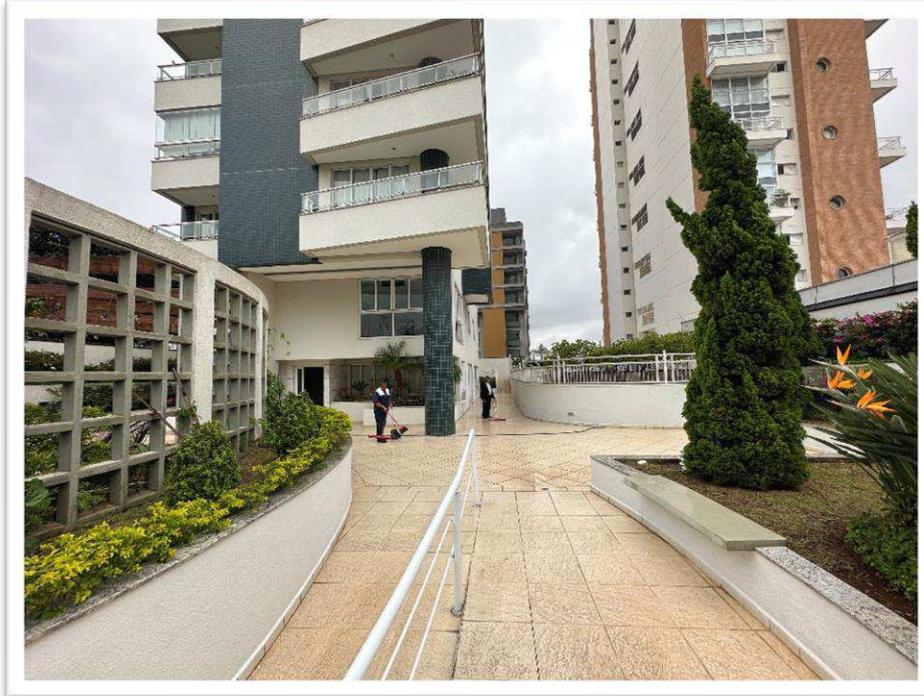


RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

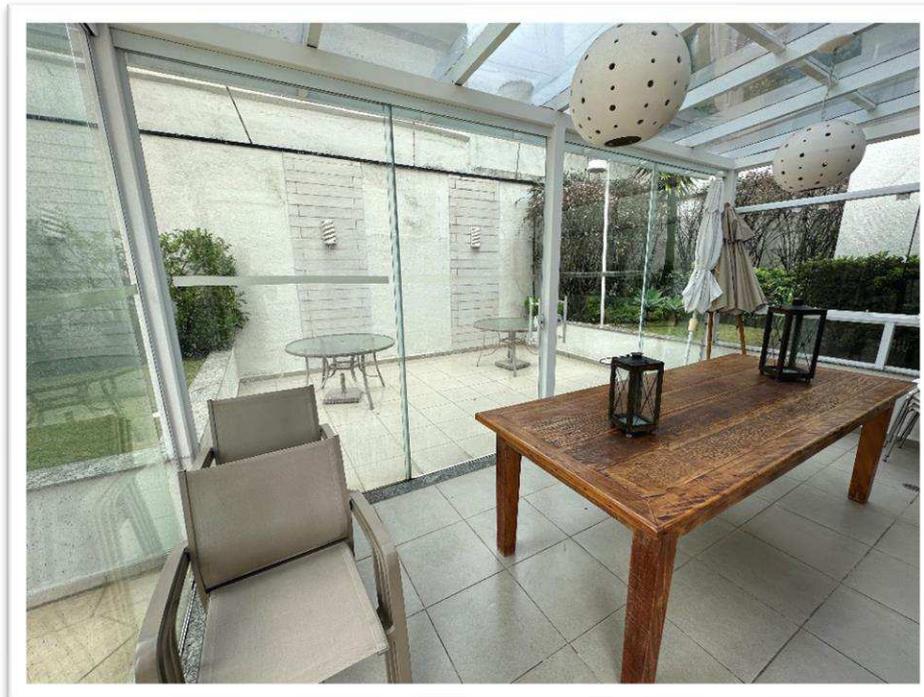
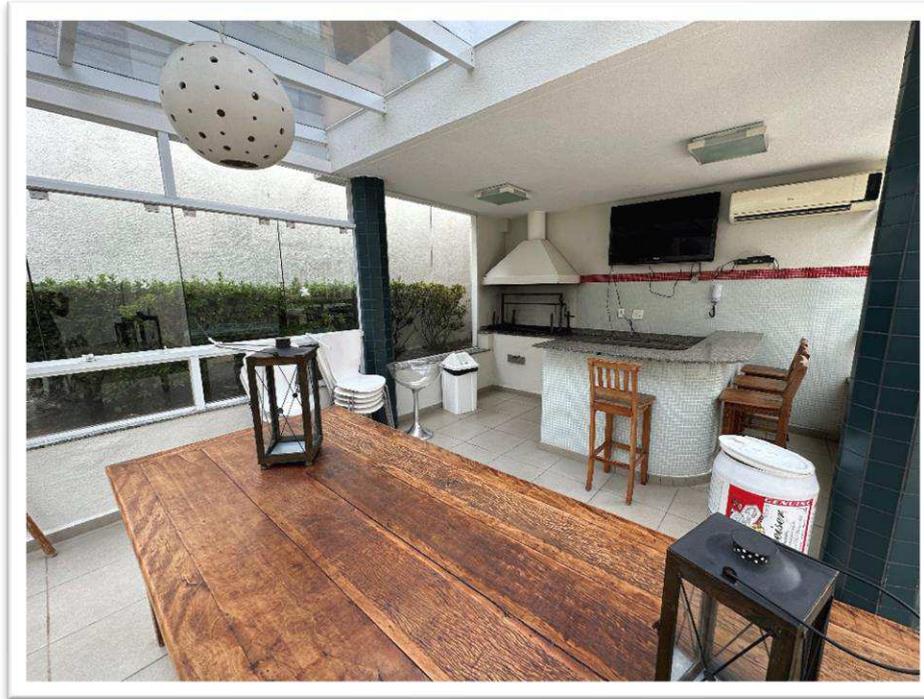


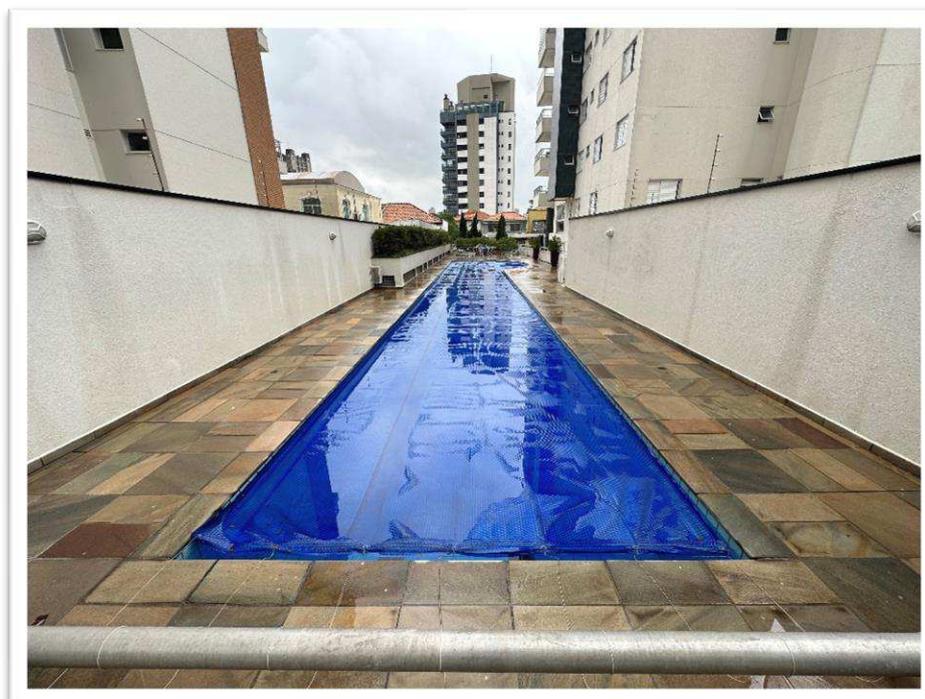
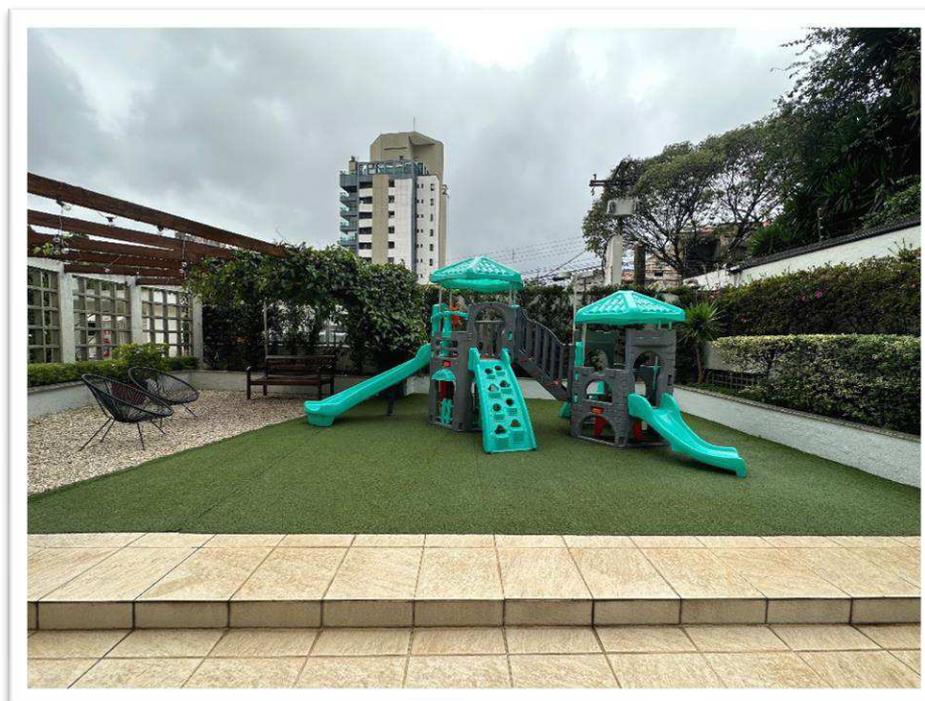
RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com





RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

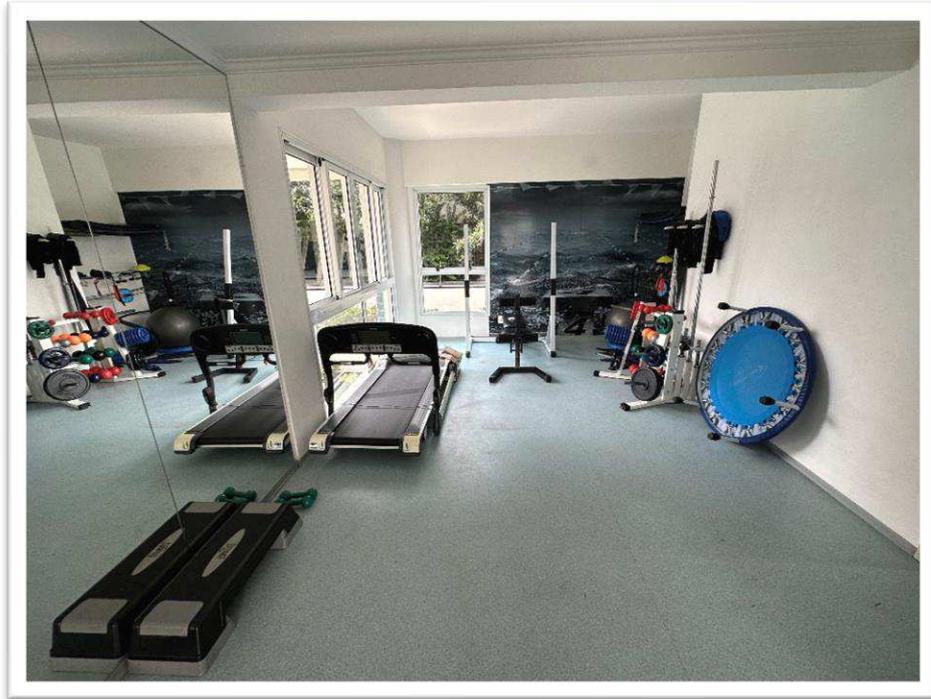


RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Rua Joaquim Távora 1005	Vila Mariana	Apê 11	ape11_26774	(11) 5555-0175
EC 02	Rua Dr. Pinto Ferraz 98	Vila Mariana	Ark Imóveis	ARK454	(11) 4285-0112
EC 03	Rua Joaquim Távora 1210	Vila Mariana	Sueli Pereira	VMVL189	(11) 98708-7956
EC 04	Rua Joaquim Távora 827	Vila Mariana	Livima Imob.	LIV-29000	(11) 3230-2793
EC 05	Rua Morgado de Mateus 305	Vila Mariana	OHI Imóveis	OH40141-V	(11) 94054-1905
EC 06	Rua Rio Grande 60	Vila Mariana	OHI Imóveis	OH52694-V	(11) 94054-1905
EC 07	Rua Eça de Queiroz 325	Vila Mariana	Ponto House	PH43644	(11) 97353-6264
EC 08	Rua Pelotas 150	Vila Mariana	Epaminondas	AP04644	(11) 93000-7808
EC 09	Rua Joaquim Távora 1210	Vila Mariana	Agacê Imóveis	HMC121032	(11) 96344-7700
EC 10	Rua José Antônio Coelho 103	Vila Mariana	Nova São Paulo	MO8265	(11) 96844-5952

Link dos Elementos Comparativos:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS1300000-id-2533309228/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-135m2-venda-RS1670000-id-2478035280/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-RS3300000-id-2633588014/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-134m2-venda-RS1199000-id-2611699323/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-168m2-venda-RS2699980-id-2632199124/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-143m2-venda-RS2099970-id-2629385960/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-164m2-venda-RS3300000-id-2617549195/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-105m2-venda-RS1355000-id-2623651516/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-95m2-venda-RS1300000-id-2509079693/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-136m2-venda-RS2650000-id-2608056205/>

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebri.ne.engenheiro@gmail.com

9. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO – V_u

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Tabela 2 - Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta (F_{of})

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
EC 01	100	1.300.000	13.000,00	0,9	1.170.000
EC 02	135	1.670.000	12.370,37	0,9	1.503.000
EC 03	170	3.300.000	19.411,76	0,9	2.970.000
EC 04	134	1.199.000	8.947,76	0,9	1.079.100
EC 05	168	2.699.980	16.071,31	0,9	2.429.982
EC 06	143	2.099.970	14.685,10	0,9	1.889.973
EC 07	164	3.300.000	20.121,95	0,9	2.970.000
EC 08	105	1.355.000	12.904,76	0,9	1.219.500
EC 09	95	1.300.000	13.684,21	0,9	1.170.000
EC 10	136	2.650.000	19.485,29	0,9	2.385.000

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P_c), e o Fator Vaga de Garagem (F_v).

Tabela 3 - Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC 01	037	039	7.702	2,406	2	0,940
EC 02	039	078	6.569	2,406	2	0,940
EC 03	037	032	7.834	2,406	2	0,940
EC 04	037	040	6.113	1,926	1	0,910
EC 05	037	032	8.049	2,406	2	0,940
EC 06	037	024	7.989	2,406	2	0,940
EC 07	037	014	7.485	3,066	2	0,940
EC 08	037	012	6.098	2,406	3	0,970
EC 09	037	032	7.834	2,406	2	0,940
EC 10	037	020	9.219	2,406	3	0,970
Avaliando	037	037	6.038	2,406	4	1,000

A **Tabela 4** apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação (F_{oc}).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

- a) *Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;*
- b) *Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*
- c) *Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*
- d) *Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*
- e) *Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;*
- f) *Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;*

Tabela 4 - Aplicação dos índices de obsolescência e conservação

Elemento	Fator Obsolescência					V _u / m ² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
EC 01	15	60	D	0,7755	0,8204	9.757,70
EC 02	20	60	E	0,6392	0,7114	12.554,70
EC 03	10	60	D	0,8277	0,8621	13.630,95
EC 04	20	60	E	0,6392	0,7114	12.592,40
EC 05	15	60	D	0,7755	0,8204	11.542,96
EC 06	15	60	D	0,7755	0,8204	10.626,55
EC 07	10	60	D	0,8277	0,8621	11.605,03
EC 08	20	60	E	0,6392	0,7114	13.672,30
EC 09	15	60	D	0,7755	0,8204	10.098,20
EC 10	15	60	D	0,7755	0,8204	11.840,96
Avaliando	15	60	D	0,7755	0,8204	11.792,17

	Média	11.792,17
Limite Inferior	0,70	8.254,52
Limite Superior	1,30	15.329,83

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 11.800,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

$V_U = 11.800,00 / m^2$ (Onze mil e oitocentos Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U \quad \text{onde:}$$

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

$$V_T = 160,99 \times 11.800,00 = 1.899.692,00$$

Valor comercial para o imóvel:

$V_V = R\$ 1.900.000,00$
(Um milhão e novecentos mil Reais)

11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

* No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 6: Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \Sigma(Xi)/n$$

$$X = 11.792,17$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\Sigma(X - Xi)^2)/(n-1)}$$

$$S = 1.358,29$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e}$$

$$Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 11.792,17 - 1,38 * 1.358,29/\sqrt{(10 - 1)} = 11.167,36$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 11.792,17 + 1,38 * 1.358,29/\sqrt{(10 - 1)} = 12.416,99$$

Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

$$Li = 11.167,36$$

$$Ls = 12.416,99$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (11.167,36 + 12.416,99) / 2 = 11.792,17$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (12.416,99 - 11.167,36) / 11.792,17 = 0,106 = 10,6\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

IV – ENCERRAMENTO

12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 12.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 33 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 29 de maio de 2.023.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebnine.engenheiro@gmail.com