



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL CÍVEL

Autos do Processo nº 10.16745-68.2019.8.26.0100

Thiago Gonzaga Emygdio, Engenheiro Civil e Ambiental, com inscrição no CREA de número 5063080687, perito nomeado no processo em epígrafe, tendo analisado a documentação, e realizado o levantamento das informações necessárias, vem requerer a juntada do **LAUDO PERICIAL** aos autos.

Nesses termos,
pede deferimento

São Paulo, 01 de junho de 2022.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO
Engenheiro Civil e Ambiental
CREA nº 5063080687



LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo nº 10 16745-68.20 19.8.26.0 10 0

Partes:

Requerente: HERMINDO ALBERTO FILHO

Requerido: ROSSANA SCUDERI

Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Vara: 29ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL CÍVEL

Preparado por: Eng.º Thiago Gonzaga Emygdio

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **VALOR DE MERCADO** de imóvel localizado na Rua Doutor Fadlo Haidar, número 106, apartamento 93, Vila Olímpia, São Paulo – SP.

INFORMAÇÕES	
IMÓVEL	AVALIANDO

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar nº 106 - Apartamento 93		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.105.000,00	Fonte:	Perito Judicial	Contato:	-
------------------	------------------	--------	-----------------	----------	---

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	n	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	38	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,228

ÁREAS		
1	Privativa	99,05 m ²
2	Garagem Subsolo	46,04 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
-------------------------	---

V_v = R\$ 1.105.000,00
(Hum milhão cento e cinco mil reais)
em Maio de 2022

Sumário

1. OBJETIVO	2
2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS.....	2
3. DOCUMENTAÇÃO	3
4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO	3
5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA.....	4
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	4
7. AVALIAÇÃO	11
8. CONCLUSÃO.....	13
9. ENCERRAMENTO	14

ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO

ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO

ANEXO D – CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO

ANEXO E – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO



1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como objetivo realizar a vistoria e determinação do valor de mercado para venda do imóvel detalhado a seguir:

- Rua Doutor Fadlo Haidar, número 106, apartamento 93 – Vila Olímpia – São Paulo – SP.

Para a confecção deste laudo foram utilizadas as seguintes normatizações:

- ABNT NBR 14653-2/2011 – Avaliação de imóveis urbanos;
- ABNT NBR 12721/2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios;
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Valores de edificações de imóveis urbanos – Unidades Isoladas – IBAPE/SP – 2019;

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas:

- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são informações aceitas como corretas;
- O imóvel foi avaliado supondo-se de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, bem como considerou-se que todas as medidas e títulos estejam corretamente registrados em cartório;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.



3. DOCUMENTAÇÃO

A seguir encontram-se listadas as documentações fornecidas e/ou consultadas referentes à perícia.

- **Matrícula:** nº 73.151 do 4º ofício de registro de imóveis da capital (fls. 204 dos Autos);

4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor esclarecimento da metodologia e termos utilizados neste trabalho pericial é necessário definir alguns conceitos abrangidos pelas normas técnicas de avaliações:

- **Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem, em determinada data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT 14653-1/2011, pp.5);
- **Área útil da unidade:** Área real privativa, subtraída a área ocupada por paredes e/ou elementos que impeçam ou dificultem sua utilização (ABNT 14653-2/2011, pp.2);
- **Área equivalente:** Áreas virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real (ABNT 12721/2006, pp.8);
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante da decrepitude, deterioração ou mutilação (ABNT 14653-2/2011, pp.3);
- **Idade estimada:** aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais (ABNT 14653-2/2011, pp.4);
- **Idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo;

5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 04/04/2022, sendo que foram coletadas informações acerca do uso e funcionamento do imóvel, as características de suas construções e instalações, bem como análise de eventual documentação fornecida pelas partes.

O acesso ao imóvel avaliando foi disponibilizado pela Executada, sendo que, na ocasião, foi realizado o registro fotográfico do imóvel.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Localização do imóvel

A localização do condomínio do imóvel avaliando pode ser observada na **Figura 01**.



Figura 01 – Localização do imóvel avaliando.

6.2 Topografia

A Rua Doutor Flado Haidar encontra-se plana na altura do condomínio, o qual encontra-se plano com relação ao nível da rua.

6.3 Uso e ocupação do solo

De acordo com a lei municipal nº 16.402/2016, da Prefeitura de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se inserido na Prefeitura Regional **Pinheiros** e na **Zona Mista (ZM)**. A **Figura 02** contém a localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

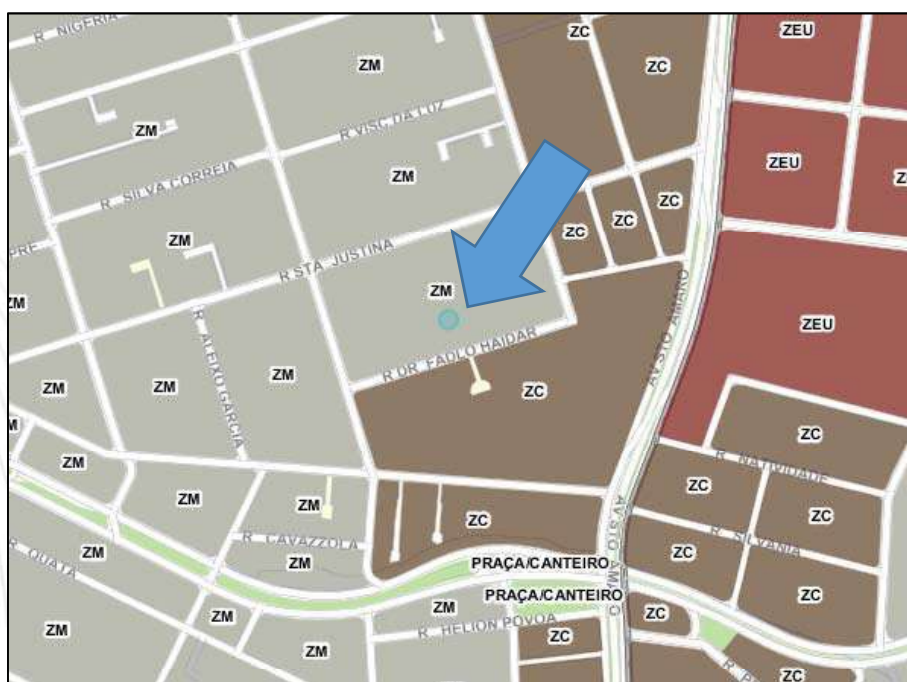


Figura 02 – Localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

6.4 Descrição da região, entorno e acessos

A **Tabela 1** a seguir contém os detalhes do entorno onde insere-se o imóvel avaliando.

Tabela 1. Informações do entorno do imóvel avaliando.

Informações do entorno do imóvel avaliando	
Endereço	Rua Doutor Fadlo Haidar nº 106
Bairro	Vila Olímpia
Município - Estado	São Paulo - SP
Referências	Entre a Rua Clodomiro Amazonas e a Rua João Cachoeira
Uso do local	Residencial
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico da região	Médio Alto
Nível de acesso	Bom
Intensidade de tráfego	Médio / Alto em horário de pico
Área de preservação	Não
Pontos valorizantes	Proximidade com a Avenida Santo Amaro e a Avenida Hélio Pellegrino, proximidade com bares e casas noturnas.
Pontos desvalorizantes	Tráfego elevado em horários de pico
Vocação	Empreendimentos imobiliários de médio/alto padrão
Valorização imobiliária	Estável

A **Tabela 2** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando.

Tabela 2. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando.

Rua Dr. Fadlo Haidar		
	Classificação	Via Coletora
	Faixas de rolamento	03 faixas
	Sentido de tráfego	Mão Dupla
	Canteiro central	Não
	Tipo de pavimento	Asfalto
	Passeio Público	Sim
	Conservação	Boa
Melhoramentos urbanos e benfeitorias		
☒ Rede de água	☒ Arborização	☒ Comércio nos arredores
☒ Coleta de lixo	☒ Pavimentação	☒ Agências bancárias
☒ Energia elétrica	☒ Transporte público	☒ Serviços médicos
☒ Drenagem de águas pluviais	☒ Rede de telefonia	☒ Recreação e lazer
☒ Esgoto Sanitário	☒ Rede de fibra ótica / cabo	☒ Posto policial / delegacia
☒ Iluminação Pública	☒ Correios	☒ Escolas e/ou faculdades

6.5 Detalhes do imóvel avaliando

A **Tabela 3** a seguir contém os **detalhes das benfeitorias do imóvel avaliando**.

Tabela 3. Detalhes do condomínio do imóvel avaliando.

<i>Condomínio Edifício Ligier</i>	
	Data de construção 1984
	Blocos 01 bloco
	Pavimentos 13 pavimentos
	Apartamentos 03 apartamentos por andar
	Elevadores 02 elevadores
	Garagem 02 garagens em subsolo
	Conservação Boa

<i>Benfeitorias existentes no imóvel</i>		
☒ Portaria	☒ Piscina Adulto / Infantil	☐ Churrasqueira
☒ Gaiola	☒ Quadra poliesportiva	☐ Salão de jogos
☒ Interfone	☒ Playground	☐ Sala de reunião
☒ Sistema de câmeras	☐ Brinquedoteca	☐ Academia
☒ Cerca elétrica	☐ Sauna	☒ Salão de festas
☒ Hall social	☐ Gerador	☐ Outros: _____

As **Tabelas 4 e 5** a seguir contém, respectivamente, as informações gerais do imóvel avaliando e os detalhes construtivos deste.

Tabela 4. Informações gerais do imóvel avaliando

INFORMAÇÕES					
IMÓVEL			AVALIANDO		
LOCALIZAÇÃO					
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar nº 106 - Apartamento 93				
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP		
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$	9.662,00	
CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	n	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	38	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,228
ÁREAS					
1	Privativa	99,05 m²			
2	Garagem Subsolo	46,04 m²			
Características Gerais:		Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.			

Tabela 5. Detalhes construtivos do imóvel avaliando.

<i>Detalhes construtivos do imóvel avaliando</i>				
<i>Ambiente</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Sala	02	Assoalho de madeira	Pintura em látex	Pintura em látex, cantoneira de gesso
Dormitórios	03	Taco de madeira	Pintura em látex	Pintura em látex, cantoneira de gesso
Suíte	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Forro de gesso e cantoneira
Banheiro Social	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Forro de gesso e cantoneira
Lavabo	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Forro de gesso e cantoneira
Cozinha	01	Cerâmico	Pintura em látex	Pintura em látex, cantoneira
Área de serviço	01	Cerâmico	Pintura em látex	Pintura em látex, cantoneira
Dorm. empregada	01	Cerâmico	Pintura em látex	Pintura em látex, cantoneira
Ban. Empregada	01	Cerâmico	Azulejo até o teto	Forro de gesso e cantoneira
Varanda	01	Cerâmico	Pintura em látex	Pintura em látex, cantoneira

A **Tabela 6** a seguir contém o quadro de áreas, bem como o cálculo da área equivalente, utilizada para a avaliação.

Tabela 6. Quadro de áreas do imóvel avaliando

<i>Quadro de áreas</i>			
Tipo de área	Área Original (m²)	Peso (ABNT 12.271/2006)	Área Equivalente (m²)
Privativa	99,05 m ²	1,00	99,05 m ²
Garagem	46,04 m ²	0,50	23,02 m ²
Área Equivalente Total:			122,07 m²



7. AVALIAÇÃO

7.1 Pesquisa de mercado

Após a vistoria do imóvel avaliando foi realizada a pesquisa de mercado, de modo a serem obtidas amostras válidas para a definição do valor de mercado do imóvel.

Foram consultados corretores, imobiliárias e outros profissionais para a obtenção destas, de modo a serem obtidas amostras confiáveis e que pudessem ser verificadas. Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO A** deste laudo pericial.

7.2 Metodologia empregada

A metodologia utilizada para este trabalho foi escolhida tendo-se como base a Norma ABNT 14653-2/2011, a qual versa sobre a avaliação de imóveis urbanos, bem como a Norma para avaliação de imóveis do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia).

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, a qual é a metodologia mais recomendada pela norma descrita acima. Esta metodologia utiliza como base para a determinação do valor de mercado do imóvel as ofertas imobiliárias existentes nos arredores deste, refletindo, desta maneira, o real comportamento do mercado imobiliário local.

A utilização de tal metodologia requer o cumprimento das seguintes etapas: **obtenção de amostras de mercado, homogeneização, tratamento estatístico e determinação de intervalo de confiança do valor unitário básico**.

Após a obtenção das amostras de mercado, a homogeneização tem como objetivo principal a aproximação das amostras com o cenário do imóvel avaliando, ajustando-se os valores destas de acordo com os fatores elencados acima. Amostras que apresentem desvio abaixo de 0,50 ou acima de 2,00 na homogeneização são excluídas, visto que apresentam excessiva discrepância com o imóvel avaliando.

Para a homogeneização das amostras, a qual é uma etapa obrigatória segundo a Norma ABNT 14653-2/2011, foi utilizada a **homogeneização por fatores**, tendo sido considerados os seguintes aspectos para a homogeneização:

- Localização (ou transposição);
- Área;
- Obsolescência;
- Padrão Construtivo;
- Oferta;

Após a homogeneização das amostras, deve ser realizada a verificação da validade das amostras dentro do intervalo de confiança, sendo utilizado o **método de Chauvenet** para tal, o qual determina um intervalo estatisticamente confiável, sendo que amostras fora deste também são excluídas.

Constatadas que todas as amostras restantes são pertinentes, define-se o intervalo de confiança para o valor unitário básico, sendo utilizado para tal a **Teoria Estatística das Pequenas Amostras**.

Todos os cálculos justificando a determinação do valor de mercado podem ser conferidos no memorial de cálculo, constante do **ANEXO B** deste laudo.

7.3 Valor do imóvel

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde

V_v = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

V_{ub} = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m²);

A_{eq} = Área equivalente do imóvel avaliando (m²).



De acordo com o memorial de cálculo, constante do **ANEXO B**, foi obtido um valor unitário básico (Vub) de venda de **R\$9.037,37** por metro quadrado, sendo que o imóvel avaliando apresenta área equivalente de **122,07 m²**. De posse destas informações, obteve-se o seguinte valor de avaliação:

$$V_v = \text{R\$ } 9.037,37 / \text{m}^2 \times 122,07 \text{ m}^2 = \underline{\text{R\$ } 1.103.191,76}$$

Sendo que este valor foi arredondado para:

$$V_v = \underline{\text{R\$ } 1.105.000,00}$$

8. CONCLUSÃO

De acordo com os trabalhos realizados e a metodologia descrita anteriormente, o valor de mercado de venda do imóvel avaliando é de:

$V_v = \text{R\$ } 1.105.000,00$
(Hum milhão cento e cinco mil reais)
em Maio de 2022

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão**.



9. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 14 (catorze) folhas de papel formato A4, digitadas somente em um lado, com 2 (duas) figuras e 5 (cinco) anexos, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo,

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Neste termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 01 de junho de 2022.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO

Engenheiro Civil e Ambiental

CREA nº 5063080687



ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO

IMÓVEL

A1

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar nº 106		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.080.000,00	Fonte:	Mercedes Ávila	Contato:	(11) 98641-1875
-------------------------	------------------	---------------	----------------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	38	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,177
Testada	0,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	#DIV/0!

ÁREAS		
1	Privativa	102,00 m ²
2	Garagem Subsolo	46,04 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
--------------------------------	---

Foto do imóvel	
	

IMÓVEL

A2

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar n° 106		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.100.000,00	Fonte:	Olimpa House	Contato:	(11) 94054-1905
-------------------------	------------------	---------------	--------------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular	
Idade (anos):	38	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,329
Testada	0,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	#DIV/0!

ÁREAS		
1	Privativa	102,00 m ²
2	Garagem Subsolo	46,04 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
--------------------------------	--

Foto do imóvel	
	

IMÓVEL

A3

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar n° 106		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.500.000,00	Fonte:	Lello Imóveis	Contato:	(11) 97476-3056
-------------------------	------------------	---------------	---------------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	38	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,126
Testada	0,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	#DIV/0!

ÁREAS		
1	Privativa	106,00 m²
2	Garagem Subsolo	46,04 m²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
--------------------------------	--

Foto do imóvel	
	

IMÓVEL

A4

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar nº 106		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.200.000,00	Fonte:	Olimpa House	Contato:	(11) 94054-1905
-------------------------	------------------	---------------	--------------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	38	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,177
Testada	0,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	#DIV/0!

ÁREAS		
1	Privativa	98,00 m ²
2	Garagem Subsolo	46,04 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
--------------------------------	---

Foto do imóvel	
	

IMÓVEL

A5

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar nº 106		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.500.000,00	Fonte:	Lef Properties	Contato:	(11) 96396-3684
-------------------------	------------------	---------------	----------------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	38	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,177
Testada	0,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	#DIV/0!

ÁREAS		
1	Privativa	102,00 m ²
2	Garagem Subsolo	46,04 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
--------------------------------	--

Foto do imóvel	
	

IMÓVEL

A6

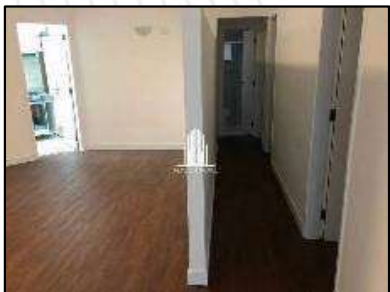
LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar n° 194		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.440.000,00	Fonte:	Mariana Andrade	Contato:	(11) 98 141-4026
-------------------------	------------------	---------------	-----------------	-----------------	------------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular	
Idade (anos):	36	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,076
Testada	0,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	#DIV/0!

ÁREAS		
1	Privativa	95,00 m ²
2	Garagem Subsolo	46,04 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
--------------------------------	--

Foto do imóvel	
	

IMÓVEL

A7

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar nº 194		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.350.000,00	Fonte:	Verano	Contato:	(11) 3796-3707
-------------------------	------------------	---------------	--------	-----------------	----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	2	Novo / Regular	
Idade (anos):	36	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,329
Testada	0,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	#DIV/0!

ÁREAS		
1	Privativa	93,00 m ²
2	Garagem Subsolo	23,02 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
--------------------------------	---

Foto do imóvel	
	

IMÓVEL

A8

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar nº 194		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.300.000,00	Fonte:	Sh Prime	Contato:	(11) 91356-1888
-------------------------	------------------	---------------	----------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	36	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,279
Testada	0,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	#DIV/0!

ÁREAS		
1	Privativa	105,00 m ²
2	Garagem Subsolo	23,02 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
--------------------------------	---

Foto do imóvel	
	

IMÓVEL

A9

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar nº 194		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.270.000,00	Fonte:	EXE Empreend.	Contato:	(11) 96652-3020
-------------------------	------------------	---------------	---------------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	36	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,076
Testada	0,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	#DIV/0!

ÁREAS		
1	Privativa	102,00 m ²
2	Garagem Subsolo	46,04 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
--------------------------------	---

Foto do imóvel
 

IMÓVEL

A10

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Rua Doutor Flado Haidar nº 194		
Bairro	Vila Olímpia	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	299 / 067	Índice Fiscal	R\$ 9.662,00

Valor do imóvel:	R\$ 1.250.000,00	Fonte:	Leardi	Contato:	(11) 97405-1356
-------------------------	------------------	---------------	--------	-----------------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	36	Padrão Construtivo (Ibape):	1.3.3	Fator do CUB:	5,228
Testada	0,00 m	Quantidade de Testadas:	1	Profundidade do Terreno:	#DIV/0!

ÁREAS		
1	Privativa	94,00 m ²
2	Garagem Subsolo	46,04 m ²

Características Gerais:	Apartamento com 03 dormitórios, dependência de empregada, 01 suíte, lavabo, banheiro social. Condomínio: Salão de festas, Playground, Piscina, Salão de jogos, brinquedoteca, Quadra poliesportiva.
--------------------------------	---

Foto do imóvel
 



ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO B1 – DESCRIÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

a) Fator de Localização ou Transposição (F_t):

O Fator de Transposição é utilizado para a comparação entre o imóvel avaliando e as diferentes amostras coletadas com relação à localização. Desta maneira, devem ser consideradas características que reflitam a nobreza e potencial de valorização de cada local. Com este intuito, foram utilizados os índices fiscais da Prefeitura Municipal de São Paulo, os quais são baseados em estudos urbanísticos de potencial de valorização, para composição do valor de IPTU de cada imóvel. Por fim, este fator é calculado através da expressão a seguir:

$$F_t = \frac{V_A}{V_R}$$

Onde:

F_t = Fator de Transposição;

V_A = Índice fiscal do Imóvel Avaliando;

V_R = Índice Fiscal do Imóvel de Referência.

b) Fator de Área (F_a):

Adotado para homogeneizar as áreas equivalentes dos imóveis de referência com os imóveis avaliados. Seu cálculo é obtido a partir das expressões:

$$Fa = \sqrt[4]{\frac{Ar}{Ai}}$$

quando a diferença entre as áreas comparadas for inferior a 30, ou

$$Fa = \sqrt[8]{\frac{Ar}{Ai}}$$

quando a diferença entre as áreas comparadas for superior a 30 %

Onde:

F_a = Fator de área;

A_r = Área equivalente do imóvel de referência;

A_i = Área equivalente do imóvel avaliando.



c) Fator de Oferta (F_o):

Arbitrado como 0,90 para as amostras de imóveis em oferta, conforme recomendado por IBAPE (2011).

d) Fator de Obsolescência (F_{oc}):

É empregado para avaliar e homogeneizar os estados de conservação do imóvel avaliando e das amostras de referência. Para tanto é utilizada a combinação de duas metodologias de avaliação, o Método de Heidecke, onde são observadas as características de cada estado de conservação, bem como a depreciação de cada um destes, e o Método de Ross, o qual correlaciona a obsolescência de acordo com a idade da edificação. Da combinação destas duas metodologias anteriores obtém-se o **Método de Ross-Heidecke**, utilizado neste laudo.

O fator de obsolescência unitário é obtido através da expressão a seguir:

$$F_{ocun} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

F_{ocun} = Fator de Obsolescência unitário;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, conforme **Tabela 1**;

K = Fator de Ross-Heidecke tabelado, conforme **Tabela 2**.

A obtenção do Fator de Obsolescência, para cada amostra, é demonstrada a seguir.

$$F_{oc} = F_{ocunAV} \div F_{ocunAM}$$

Onde:

F_{ocunAV} = Fator de Obsolescência Unitário do Imóvel Avaliando;

F_{ocunAM} = Fator de Obsolescência Unitário da Amostra.

Tabela 1. Coeficiente residual do fator de obsolescimento.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L- (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela 2. Tabela de Ross-Heidecke de obsolescência.

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O detalhamento das características de cada estado de conservação, bem como as condições para seu enquadramento, podem ser conferidas na **Tabela 3** a seguir.

Tabela 3. Padrões de conservação de imóveis e suas desvalorizações conforme Critério de Heidecke.

Estado da Edificação		Depreciação (%)	Características
1	Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa
2	Entre Novo e Regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão de pintura para recompor sua aparência.
3	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
4	Entre Regular e Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
5	Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
6	Entre reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
7	Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
8	Entre reparos importantes e sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
9	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

e) Fator de Edificação (Fc):

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes.

Seu cálculo é obtido na relação entre os Custos Unitários Básicos (CUB) dos padrões de acabamento do imóvel avaliando e o do imóvel de referência, conforme equação a seguir:

$$Fc = \frac{R8N_A}{R8N_R}$$

Onde:

Fc = Fator de Edificação;

R8N_A = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel avaliando;

R8N_R = Intervalo de Variação do padrão de edificação do CUB, para o imóvel de referência.

As descrições de cada tipo de padrão de acabamento referente ao imóvel avaliando, bem como os seus respectivos valores de CUB podem ser conferidas a seguir. No entanto, ressalta-se que os intervalos médios obtidos para o intervalo R8N são para edificações **padrão** da referida categoria. Desta maneira, a ausência de benfeitorias ou ainda uma menor qualidade de acabamento podem interferir negativamente neste intervalo, limitado pelo intervalo mínimo da categoria. Bem como a constatação de benfeitorias extras, ou ainda melhor qualidade de acabamento da edificação, podem contribuir para elevar o referido intervalo, limitado pelo intervalo máximo da categoria. Tais diferenças serão observadas durante a vistoria.

CLASSE 1 - RESIDENCIAL

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.1 - Padrão Econômico	Edificações com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja de fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas ou lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos essenciais e pelo emprego de poucos acabamentos, tais como: Pisos: cerâmica simples, caco de cerâmica, taco, forração ou até cimentado. Paredes: pintura látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável (pintura ou azulejos comuns) nas áreas molhadas. Instalações hidráulicas: sumárias com número mínimo de pontos de água, banheiros dotados das peças sanitárias básicas, de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias e com poucos pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo econômico.	2,473	2,748	3,023

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.2 - Padrão Simples	Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada. Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.	3,180 sem elevador; 3,562 com elevador	3,533 sem elevador; 3,958 com elevador	3,827 sem elevador; 4,354 com elevador

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.3 - Padrão Médio	Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito. Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial. Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual. Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão. Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.	3,828 sem elevador; 4,568 com elevador.	4,218 sem elevador; 5,075 com elevador.	4,640 sem elevador; 5,583 com elevador.

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc
------	-------	-----------	---------------------------

			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.4 - Padrão Superior	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 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.	5,377 sem elevador; 6,144 com elevador.	5,974 sem elevador; 6,827 com elevador.	6,572 sem elevador; 7,089 com elevador.

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.5 - Padrão Fino	Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementada com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente. Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como: Pisos: madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar. Paredes: pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar. Instalações hidráulicas: completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central. Instalações elétricas: sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado. Esquadrias: madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.	7,090	7,410	7,983

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Índices - Pc		
			Mínimo	Médio	Máximo
1.3 - Apartamento	1.3.6 - Padrão Luxo	Edifícios com linhas arquitetônicas exclusivas e estilo diferenciado, atendendo a projeto arquitetônico singular, com áreas privativas e sociais amplas e bem planejadas, caracterizadas pela natureza excepcionalmente nobre dos materiais e dos revestimentos utilizados. Elevadores de marca reputada, com acessos e circulação independentes para a parte social e de serviço. Saguão social amplo e pé direito elevado, dotado de materiais de acabamento e decoração esmerados e controlado com sistema de vigilância por TV. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e atendendo projeto paisagístico, em geral contendo área de lazer completa. Fachadas com tratamento arquitetônico em concreto aparente ou revestimentos com massa raspada, massa texturizada, granito ou material equivalente. Unidades amplas, normalmente uma por andar, podendo ser duplex ou triplex, com preocupação especialmente voltada na disposição dos ambientes caracterizada pela circulação diferenciada nas áreas sociais, íntima e de serviço. Contendo salas para diversos ambientes (estar, jantar, íntima, lareira, almoço, biblioteca), pelo menos quatro suítes, com “closet”, sendo uma máster, cozinha, despensa e área de serviço com instalações completas para empregados, além de varandas nas quais podem estar incluídas churrasqueira e piscinas privativas. Normalmente quatro ou mais vagas de estacionamento por unidade, além de outras para visitantes. Caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada das instalações e dos materiais de acabamentos empregados, geralmente personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.	7,984	8,683	9,551

ANEXO B2 – HOMOGENEIZAÇÃO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS



HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Após o cálculo de cada fator de comparação das amostras deve ser realizada a homogeneização destas, de modo a se obter dados finais que reflitam o cenário do imóvel avaliando.

Desta maneira, o cálculo do valor homogeneizado das amostras, de acordo com IBAPE (2011), é realizado através da expressão a seguir.

$$V_h = V_o \times [1 + (F_t - 1) + (F_a - 1) + \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

V_h = Valor homogeneizado da amostra;

V_o = Valor inicial coletado da amostra;

F_n = Fatores diversos utilizados na homogeneização (transposição, área, testada, etc.).

TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS

Após a homogeneização, os valores obtidos das amostras devem ser testados para ver se encontram-se inseridos em intervalo estatístico válido, sendo que este é definido através do método de Chauvenet, conforme expressões a seguir.

$$I_{\max} = (A_{\max} - X) \div S$$

E

$$I_{\min} = (X - A_{\min}) \div S$$

Onde:

$I_{\max}$ = Valor máximo do intervalo de confiança;

$I_{\min}$ = Valor mínimo do intervalo de confiança;

X = Média aritmética dos valores homogeneizados das amostras;

S = Desvio padrão das amostras.

Os valores $I_{\max}$ e $I_{\min}$ são comparados a um valor crítico de Chauvenet tabelado, sendo que, se houverem amostras que apresentem valores discrepantes a este coeficiente crítico, esta deverá ser excluída.



DEFINIÇÃO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Após a validação estatística das amostras, ao constatar-se que todas as amostras são pertinentes, deve-se realizar a definição do intervalo de confiança do valor unitário básico, sendo que esta é obtida através da expressão a seguir.

$${}_{\min}^{\max} A = \bar{A} \pm t_c \times \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{A}$ = Média Aritmética dos valores obtidos;

S = Desvio padrão obtido;

n = Quantidade de amostras utilizadas, após validação das amostras;

t_c = valores percentis para distribuição “t” de **Student**, com **n** amostras e **n-1** graus de liberdade e confiança de 80% (valor tabelado).

Sendo que o **Valor Unitário Básico (Vub)** deve estar contido dentro do intervalo de confiança calculado, podendo ser adotado a estimativa de tendência central deste.

O valor do imóvel avaliando será obtido através da seguinte expressão:

$$V_v = V_{ub} \times A_{eq}$$

Onde

V_v = Valor de mercado do imóvel avaliando (R\$);

V_{ub} = Valor unitário básico de venda obtido no tratamento estatístico (R\$ / m²);

A_{eq} = Área equivalente do imóvel avaliando (m²).



ANEXO B3 – VALIDAÇÃO PELA NORMA ABNT 14653-2/2011

As tabelas, exibidas a seguir, contém, respectivamente, as informações relativas ao grau de precisão e de fundamentação do presente laudo de acordo com a Norma ABNT 14653-2/2011:

Tabela 4. Grau de precisão no caso de utilização de tratamento por fatores

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

O intervalo de confiança é obtido através das expressões:

$$P = \frac{A_{max} - \bar{M}}{\bar{M}} \times 100$$

Onde:

P = Porcentagem de confiança do intervalo;

A_{max} = Limite superior do intervalo de confiança;

$\bar{M}$ = Estimativa de tendência central do intervalo de confiança.

Os requisitos a serem cumpridos para determinação do grau de fundamentação do laudo encontram-se exibidos na tabela a seguir.

Tabela 5. Grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação das 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



ANEXO B4 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

CÁLCULOS AVALIATIVOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Quadro matriz de homogeneização dos dados.

Homogeneização dos Dados								
Amostra (Ai)	Valor inicial - R\$ (Vi)	Matriz dos Fatores					Valor Homogeneizado (Vh)	Dados Finais ÷ Dados Iniciais
		Ft	Fa	Fo	Fc	Foc		
A1	8638,62	1,00	1,01	0,90	1,01	1,00	7947,53	0,920
A2	8798,59	1,00	1,01	0,90	0,98	0,98	7654,77	0,870
A3	11626,10	1,00	1,01	0,90	1,02	1,00	10812,27	0,930
A4	9915,72	1,00	1,00	0,90	1,01	1,00	9023,31	0,910
A5	11998,08	1,00	1,01	0,90	1,01	1,00	11038,23	0,920
A6	12201,32	1,00	0,99	0,90	1,03	0,93	10371,12	0,850
A7	12917,42	1,00	0,96	0,90	0,98	0,93	9946,41	0,770
A8	11157,84	1,00	0,99	0,90	0,99	0,94	9149,43	0,820
A9	10158,37	1,00	1,01	0,90	1,03	0,94	8939,37	0,880
A10	10681,93	1,00	0,99	0,90	1,00	0,94	8866,00	0,830

Onde

Valor homogeneizado = Valor inicial x $[1 + (F_t - 1) + (F_a - 1) + \dots + (F_n - 1)]$

F_t = Fator de Transposição

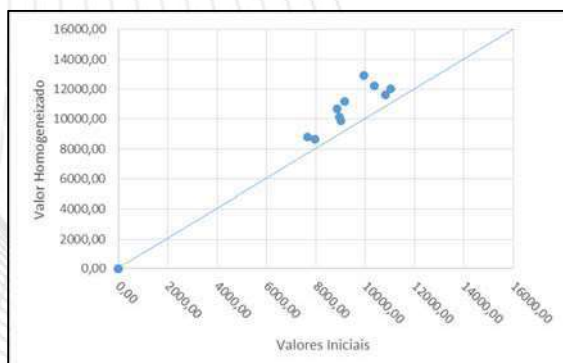
F_a = Fator de área

F_o = Fator de Oferta

F_{oc} = Fator de obsolescência

F_c = Fator de Edificação

GRÁFICO DE DISPERSÃO



1 - INFORMAÇÕES DO PROCESSO						
Processo:	10.16745-68.2019.8.26.0100					
Vara:	29ª Vara Cível					
Fórum:	Fórum Central Cível					
2 - INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO						
Logradouro:	Rua Doutor Flado Haidar nº 106					
Complemento:	Apartamento 93					
Bairro:	Vila Olímpia	Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo	
3 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO						
Número de amostras de referência:					10	
Média Aritmética dos valores homogeneizados (R\$/m²):					9374,84	
Desvio Padrão (R\$/m²):					1143,64	
Variância (R\$/m²) ^ 2 :					1307903,04	
Valor Máximo Homogeneizado (R\$/m²):				A5	11038,23	
Valor Mínimo Homogeneizado (R\$/m²):				A2	7654,77	
4 - SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DE "CHAUVENET"						
D/S crítico para o número de amostras de referência (tabelado):			1,96			
Teste para Valor Mínimo: (Média - Valor Mínimo) / Desvio Padrão			1,50		Amostra Pertinente	
Teste para Valor Máximo: (Valor Máximo - Média) / Desvio Padrão			1,45		Amostra Pertinente	
CONCLUSÃO: TODAS AS AMOSTRAS SÃO PERTINENTES						
5 - DETERMINAÇÃO DE INTERVALO DE CONFIANÇA ATRAVÉS DO MÉTODO "t" de STUDENT						
Nível de Confiança:					80%	
Valor de "t" de STUDENT para o número de amostras de referência:					1,37	
Limite Inferior do Intervalo de Confiança (Amin) (R\$/m²):					8879,38	
Limite Superior do Intervalo de Confiança (Amax) (R\$/m²):					9870,30	
Estimativa de Tendência Central:					9374,84	
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em relação à Estimativa de Tendência Central:					5,28%	
6 - DIVISÃO EM CLASSES E OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO						
Amplitude do Intervalo de Confiança (Limite Superior - Limite Inferior) (R\$/m²):					990,92	
Número de Classes de Divisão:					3	
Amplitude de cada Classe (R\$/m²):					330,31	
Primeira Classe:	de	8879,38	até	9209,69	Amostras no Intervalo (Pesos):	3
Segunda Classe:	de	9209,69	até	9540,00	Amostras no Intervalo (Pesos):	0
Terceira Classe:	de	9540,00	até	9870,30	Amostras no Intervalo (Pesos):	0
Soma dos Pesos:					9	
Soma dos Valores Ponderados (R\$/m²):					81336,33	
Valor Unitário Básico (Soma dos Valores Ponderados / Soma dos Pesos) (R\$/m²):					9037,37	
7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO						
Área Equivalente do imóvel avaliando (m²):					122,07	
VALOR DE MERCADO (Valor Unitário Básico x Área Equivalente) (R\$):					R\$ 1.103.191,76	



ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO



Foto 01. Fachada do imóvel avaliando.



Foto 02. Arredores do imóvel avaliando.



Foto 03. Detalhe do teto da sala de estar 01.



Foto 04. Sala de estar 01.



Foto 05. Detalhe do teto da sala de jantar.



Foto 06. Sala de jantar.



Foto 07. Detalhe do teto da cozinha.



Foto 08. Cozinha.

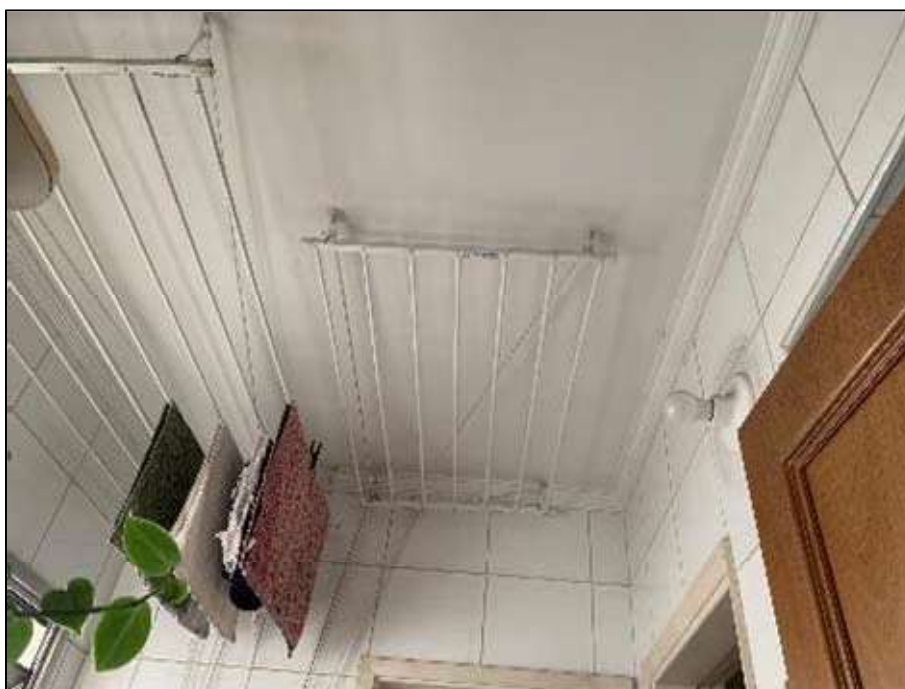


Foto 09. Detalhe do teto da área de serviço.



Foto 10. Área de serviço.



Foto 11. Detalhe do teto do banheiro de empregada.



Foto 12. Banheiro de empregada.



Foto 13. Detalhe do teto da dependência de empregada.



Foto 14. Dependência de empregada.



Foto 15. Detalhe do teto do lavabo.



Foto 16. Lavabo.



Foto 17. Detalhe do teto do banheiro social.



Foto 18. Banheiro social.



Foto 19. Detalhe do teto do Dormitório 01.



Foto 20. Dormitório 01.



Foto 21. Detalhe do teto da suíte.



Foto 22. Suíte.



Foto 23. Detalhe do teto da varanda.



Foto 24. Varanda do imóvel avaliando.

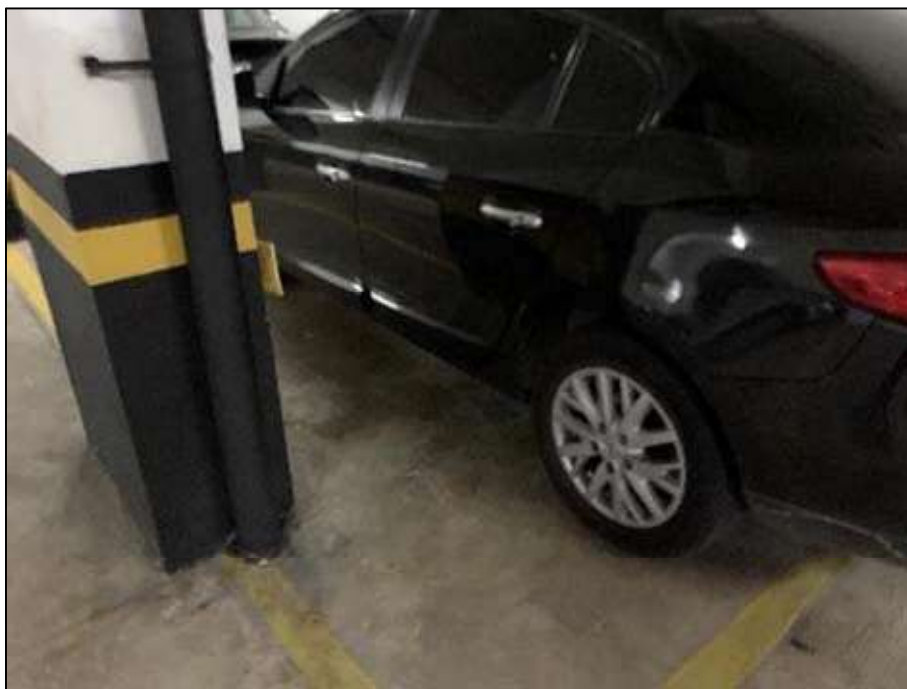


Foto 25. Vaga de garagem.

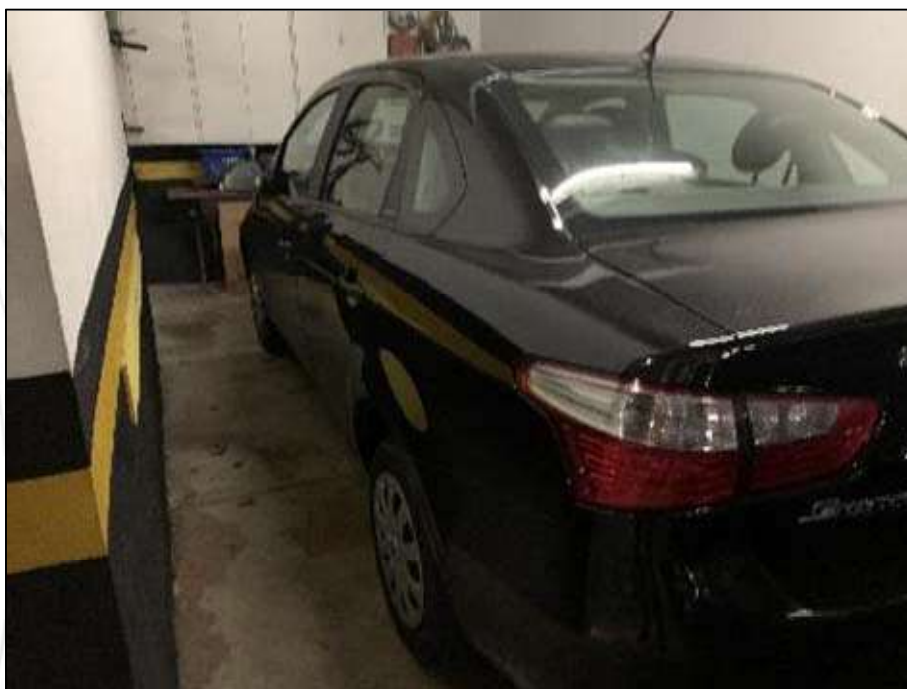


Foto 26. Vaga de garagem.



Foto 27. Brinquedoteca do condomínio.



Foto 28. Piscina do condomínio.



Foto 29. Quadra poliesportiva do condomínio.



Foto 30. Hall de entrada do condomínio.

ANEXO D – CARACTERÍSTICAS DA QUADRA FISCAL





ANEXO E – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

