



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª
VARA CIVIL DO FORO REGIONAL DE PENHA DE FRANÇA - SP.**

JOSÉ GERALDO NEVES JÚNIOR, perito
nomeado e compromissado por V.Exa., para servir nos autos do processo nº
1003523-24.2019.8.26.0006, entre as partes

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON D' FRANCE

X

ANTONIO BARTUIRA PEREIRA

em curso pelo Cartório do 4º Ofício, tendo procedido a todas as diligências e
estudos necessários, vem, mui respeitosamente apresentar o respectivo

L A U D O



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduação em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduação em Gestão e Controle Ambiental

2

PLANO DE TRABALHO

1 - INTRODUÇÃO	- fls. 03
2 – VISTORIA	- fls. 05
2.1 – Características da Micro Região	- fls. 05
2.2 - Características do Imóvel Vistoriando	- fls. 06
3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO	- fls. 14
3.1 – Metodologia Aplicada	- fls. 14
3.2 – Sequência de Cálculo	- fls. 22
4 – AVALIAÇÃO	- fls. 24
5 - ENCERRAMENTO	- fls. 27



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

3

1 - INTRODUÇÃO

O presente trabalho possui como objetivo precípuo determinar o valor real de venda correspondente as vagas de garagem ns. 21 e 22 pertencentes ao apartamento 132, que faz parte integrante do Condomínio Maison D' França, sito à Rua Embiruçu nº 179, no bairro de Penha D' França, no Município, Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

As mencionadas garagens se encontram cadastrado junto ao setor 061 quadra 041 junto ao cadastro de contribuinte da municipalidade, e devidamente registradas através da matrícula nº 68.057 e 68.056 respectivamente, do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, encerrando cada uma delas uma fração ideal de terreno da ordem de 0,1895% e, compatível área construída útil de 8,10 m², área comum da ordem de 4,581 m² e área construída total de 12,681 m², em conformidade com os arquivos dos competentes Órgãos Públicos Municipais.

No sentido de melhor visualizar a situação privilegiada do imóvel em tela, será plotada a seguir foto aérea da micro região.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

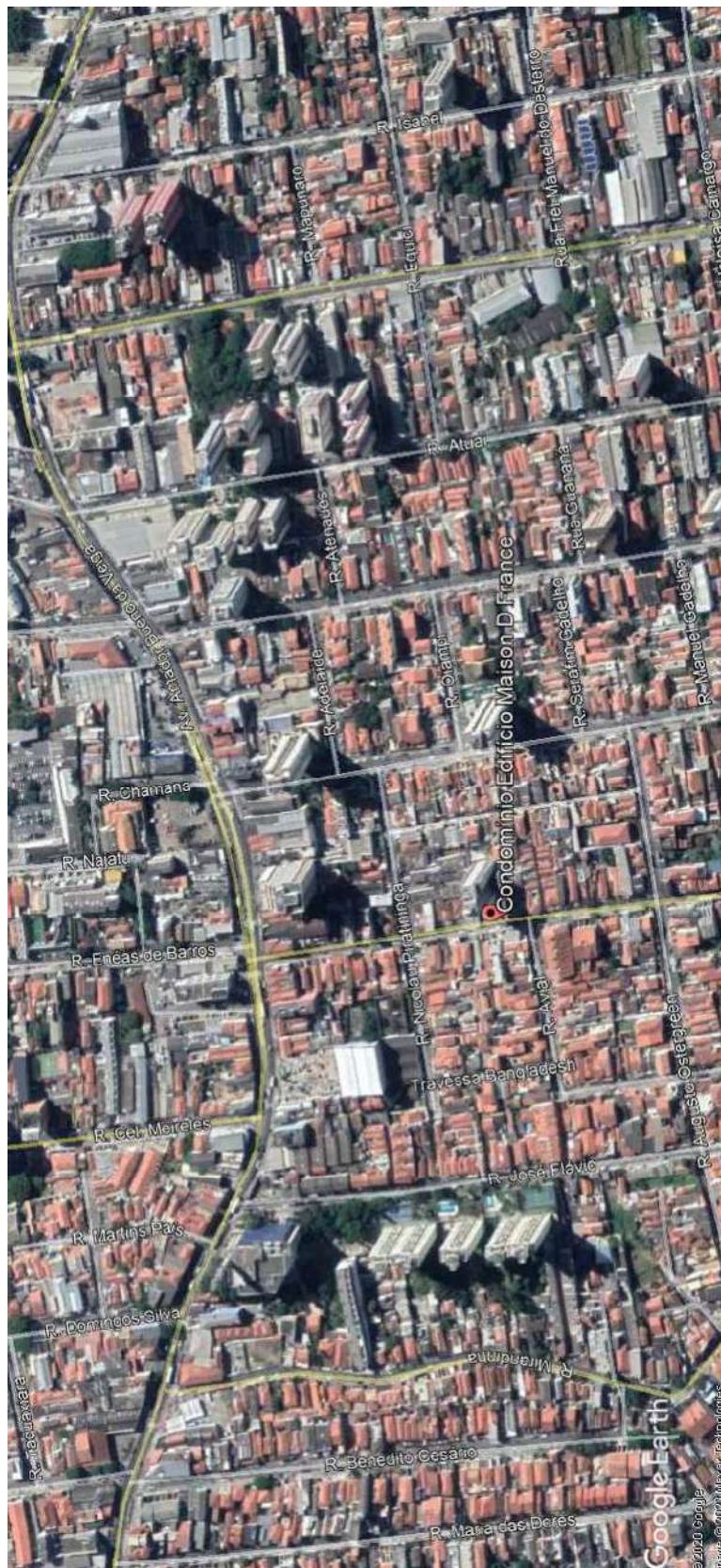
Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

4



AV. WASHINGTON LUIS Nº 316, CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP
 AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
 e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

5

2 - VISTORIA

No dia e hora designada este Jurisperito compareceu ao local do imóvel avaliando e se identificando na guarita do Edifício em questão, e posteriormente fora recebido pelo Zelador Sr. Manoel Oliveira de Souza que trabalha no Condomínio há 21 anos, o qual acompanhou os trabalhos de vistoria as garagens avalianda.

2.1 – Características da Micro Região

Quando da realização da vistoria efetuada "in loco" ao imóvel avaliando, constatou o signatário estar o mesmo situado em zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida por apresentar o respectivo bairro alguns dos principais tipos de melhoramentos públicos, tais como: água encanada, energia elétrica, telefone, iluminação pública, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, transportes coletivos, gás encanado e etc..



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

6

2.2 - Características do Imóvel Vistoriando

Dirigindo-se ao local em questão, pode o vistor, após a realização de minuciosa inspeção, obter os principais e indispensáveis subsídios necessários a elaboração do trabalho técnico ora desenvolvido.

O signatário fora acompanhado nas diligências interna pelo Zelador, o qual prestou as informações necessárias sobre a área comum, da unidade autônoma e do condomínio propriamente dito.

O terreno na sua totalidade está situado em zona residencial, existindo a presença de pequenos comércios e prestações de serviço, possuindo uma topografia plana, uma superfície seca, um formato irregular, em nível em relação com a via pública, estando incluído no zoneamento municipal como Zona Mista - ZM.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

7

FOTO N° 01 – Vista frontal do Condomínio Maison D' França.



FOTO N° 02 – Vista da Rua Emburiçu, onde se pode constatar os melhoramentos que a servem.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

8

Quanto ao empreendimento erigido sobre o terreno acima descrito, fora constatado que o Condomínio é constituído por um só bloco formado por 13 pavimentos tipos, térreo e dois subsolos, constituídos por 4 unidades autônomas por andar, totalizando 52 unidades; possuindo ainda piscinas adulto e infantil, salão de jogos, salão de ginástica e salão de festas com cozinha e dois WCs.

FOTO N° 03 – Vista do hall de entrada que serve o Condomínio, onde pode-se notar as suas características construtivas.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

9

FOTO N° 04 – Vista das piscinas adulto e infantil que serve o Condomínio.



FOTO N° 05 – Vista do salão de ginástica que serve o Condomínio.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

10

FOTO N° 06 – Vista do salão de jogos que serve o condomínio.



FOTO N° 07 – Vista do playground que atende o condomínio.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

11

FOTO N° 08 – Vista do salão de festa que serve ao condomínio.



Assim, conforme constatação devidamente efetuada trata-se de um prédio pluri-habitacional de caráter residencial, dispondo de dois subsolos destinados a vagas de garagem, estando as avalianda situadas no segundo subsolo, que constituem aos bens avaliando.

Quanto às características construtivas dos acabamentos empregados nas mencionadas dependências, fez-se possível verificar o que segue:



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

12

Piso: Revestido em concreto desempenado.

Paredes: Revestidas com massa fina com pintura à base de tinta acrílica.

Forro: Laje.

FOTO Nº 09 – Vista das vagas de garagem localizadas ao fundo do segundo subsolo.

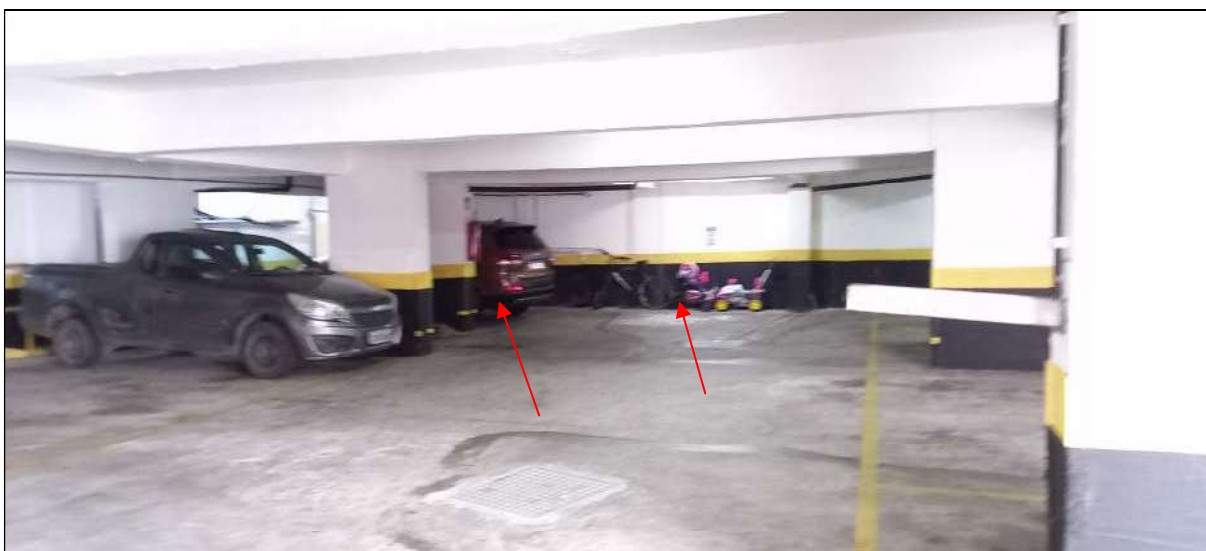


FOTO Nº 10 – Vista das vagas das garagens 21 e 22 pertencentes ao apto. 132.





JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

13

O Edifício Maison D' França detém as seguintes

características externas, e ainda as particularidades que seguem:

Fachada – Revestida com textura com pintura à base de tinta acrílica e cerâmica.

Recuos – Recoberto em pedra Miracema e Goiás.

Garagem – Demarcada rotativa.

Hall de Entrada – Piso recoberto em granito; paredes revestidas em massa corrida com pintura à base de tinta acrílica; forro em gesso, esquadrias de vidro temperado e alumínio.

Elevador – 02 (dois), atendendo os subsolos.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

14

3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA PARA O IMÓVEL AVALIANDO

3.1 – Metodologia Aplicada

No sentido de se apurar o valor unitário básico do metro quadrado unitário do empreendimento, que servirá para apuração do valor de mercado das vagas de garagem, far-se-á a avaliação de uma unidade aleatória pertencente ao Edifício Maison D' França.

Para tanto será empregado o método comparativo, o qual consiste essencialmente, na comparação de valores de venda conhecidos de imóveis que possuem características comparáveis e semelhantes ao imóvel avaliando, tanto quanto na sua localização na mesma região geoeconômica, quanto na sua situação através dos índices fiscais da Planta Genérica de Valores, quanto a seu padrão construtivo e estado de conservação, quanto a sua idade aparente, quanto a sua contemporaneidade,



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

15

afim de que, não se produzam resultados distorcidos da realidade de mercado e da economia vigente.

3.1.1 - Conceito

O valor de venda para o apartamento avaliando será obtido mediante a utilização da expressão matemática abaixo:

$$Vim = Vu \cdot Au \cdot Ftr \cdot Fat \cdot Fpc \cdot Fid \cdot Fg \cdot Fd \cdot Fb$$

Onde :

Vim = valor de venda do apartamento;

Vu = valor unitário básico do metro quadrado unitário;

Au = área útil de construção;

Ftr = fator de transposição;

Fat = fator de atualização;

Fpc = fator de padrão construtivo;

Fid = fator de idade da construção;



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

16

Fg = fator de número de garagens;

Fd = fator de número de dormitórios;

Fb = fator de número de banheiros;

3.1.2- Determinação do Valor Unitário do Metro Quadrado Unitário

Para a determinação do valor unitário básico do metro quadrado unitário final, foram realizadas pesquisas de diversos valores de venda de apartamentos, colhidas em ofertas e/ou transações sendo todas elas analisadas e homogeneizadas, nos moldes das seguintes normas e estudos, como segue:

- NBR 14653 partes 1 e 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT;
- NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil da ABNT;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011 do IBAPE;
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP;
- Estudo da Comissão de Peritos nomeada pelos MM. Juízes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações – Valores de Venda – 2.002, versão 2.007;



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

17

como também pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS
URBANOS – IBAPE/SP – versão 2.017.

3.1.2.1 - Equivalência de Paradigma

No caso avaliando, devemos classificar os apartamentos conforme as características quanto a sua região geoeconômica, adotando-se para tanto fatores preponderantes na influência do seu valor de mercado, tais como, oferta, número de vagas de garagens, número de suítes, transposição, atualização, padrão construtivo e idade.

Para tanto se criará uma situação paradigma idêntica ao do avaliando, levando-se em consideração todas as ponderações colocadas acima, para que assim torne-se possível determinar o valor unitário básico do metro quadrado unitário para uma situação em questão para o presente caso, ou seja, para o local avaliando e na data do laudo devidamente homogeneizado para tal situação, para posteriormente determinar o valor de venda para o apartamento avaliando levando-se em conta somente o valor unitário básico do metro quadrado e a área útil construída.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

18

3.1.2.2 – Fator de Elasticidade da Oferta (Fo)

No caso da análise se referir a oferta, dar-se-á um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos proprietários.

3.1.2.3 - Fator de Transposição (Ftr)

A transposição dos valores locativos unitários dos elementos comparando para o local avaliando, será realizada, quando necessária, utilizando-se os índices fiscais publicados pela respectiva Prefeitura Municipal, através da Planta Genérica de Valores.

3.1.2.4 - Fator de Atualização (Fat)

A atualização ou retroação dos valores locativos unitários dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

19

Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

3.1.2.5 - Fator de Padrão Construtivo (Fpc)

O fator de padrão construtivo será obtido levando em consideração, em relação aos padrões dos elementos comparando e avaliando, os intervalos relativos a cada padrão construtivo publicados no Estudo da Comissão de Peritos nomeada pelos MM. Juízes das Varas da Fazenda da Capital – Edificações – Valores de Venda – 2.002, versão 2.007, como também pelo estudo de VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – versão 2.017.

3.1.2.6 - Fator de Idade (Fid)

O fator de idade das construções dos apartamentos avaliando e comparando, terão determinadas as suas depreciações



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

20

físicas através da idade real do imóvel, por intermédio do método de “Ross/Heidecke”, representado pela seguinte expressão matemática.

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke.

3.1.2.7 – Fator de Garagem (Fg)

A existência de garagem no prédio em que se encontra o apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua ou não vaga de garagem que sirva a unidade, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento nos dias de hoje é preponderante na questão valorizante ou desvalorizante sobre o seu valor do imóvel.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

21

3.1.2.8 – Fator de Número de Quartos (Fq)

A existência de mais ou menos quartos no apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua ou não suíte, como também quarto de empregada, que sirva a unidade, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento é fundamental na questão valorizante ou desvalorizante sobre o valor do imóvel.

3.1.2.9 – Fator de Número de Banheiros (Fb)

A existência de mais de um banheiro no apartamento comparando ou o avaliando trará uma valorização ou desvalorização a estes, caso possua mais ou menos banheiros que sirva a unidade, pois, sem a menor sombra de dúvida tal equipamento é fundamental na questão valorizante ou desvalorizante sobre o valor do imóvel.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

22

3.2 - Sequência de Cálculo

Os cálculos para fixação do valor locativo do metro quadrado dos apartamentos pertencentes aos elementos comparando para o local avaliando, será obtido mediante a seguinte sequência matemática:

$$Vu = \frac{Vim}{Au} \cdot \frac{Fo}{Ftrx} \cdot \frac{Ftr}{Fatx} \cdot \frac{Fat}{Fpax} \cdot \frac{Fpa}{Fidx} \cdot \frac{Fid}{Fgx} \cdot \frac{Fg}{Fqx} \cdot \frac{Fq}{Fbx} \cdot \frac{Fb}{Fbx}$$

Onde:

Vu = valor básico unitário do elemento comparando para o local avaliando devidamente homogeneizado;

Vim = valor locativo do elemento comparando;

Fo = fator de redução de oferta;

Au = área útil construída do apartamento comparando;

Ftr = fator de transposição para o apartamento paradigma;

$Ftrx$ = fator de transposição do elemento comparando;

Fat = fator de atualização para o apartamento paradigma;

$Fatx$ = fator de atualização do elemento comparando;



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

23

F_{pa} = fator de padrão construtivo para o apartamento paradigma;

F_{pax} = fator de padrão construtivo do elemento comparando;

F_{id} = fator de idade para o apartamento paradigma;

F_{idx} = fator de idade do elemento comparando;

F_g = fator de número de garagens do apartamento paradigma;

F_{gx} = fator de número de garagens do elemento comparando;

F_q = fator de número de quartos do apartamento paradigma;

F_{qx} = fator de número de quartos do elemento comparando;

F_b = fator de número de banheiros do apartamento paradigma;

F_{bx} = fator de número de banheiros do elemento comparando;



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

24

4 - AVALIAÇÃO

Para se obter o valor de venda para o imóvel avaliando, deve-se observar as seguintes características:

Área útil construída: 69,59 m²;

Padrão construtivo: APM (Apartamento Padrão Médio - limite médio);

Elevador: sim;

Idade aparente: 35 anos;

Estado de conservação: Necessitando reparos simples e importantes (f);

Número de Vagas de Garagem: 1;

Número de Quartos: 2 quartos;

Número de Banheiros: 2 banheiros;

I = índice econômico referente a maio/22;

I = 1720,4321;

i = índice do local, segundo Planta Genérica de Valores, publicada pela Prefeitura Municipal;

i = 277,00/10.



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

25

Isto posto e baseando-se que o valor unitário do metro quadrado unitário final devidamente determinado no Anexo I do presente trabalho monta em R\$ 3.243,46/m² para o mês da avaliação, pode-se obter então o valor correspondente ao valor real e venda para as vagas de garagem em questão.

De posse do supracitado valor do metro quadrado unitário final e aplicando-se a fórmula mencionada anteriormente, pode-se então calcular o valor imóvel, como segue:

$$Vu = R\$ 3.243,46/m^2$$

$$Au = 8,10 m^2$$

Portanto, tem-se:

$$Vgar = R\$ 3.243,46/m^2 \times 8,10 m^2$$

$$Vgar = R\$ 26.272,03 \text{ (maio/22)}$$

Que em números redondos estaria representado pelo valor abaixo:



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

26

Vgar 21 = R\$ 27.000,00 (data base maio/22)

Vgar 22 = R\$ 27.000,00 (data base maio/22)



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

27

5 – ENCERRAMENTO

Certo de ter cumprido a missão que me foi confiada por V.Exa., encerro o presente Laudo de Avaliação, que vai digitado em 27 (vinte e sete) folhas, todas no anverso, estando a última devidamente assinada. Acompanha 01 (um) anexo.

Santos, data do protocolo.


ENG. JOSÉ GERALDO NEVES JUNIOR
 * PERITO JUDICIAL
 * Engenheiro Consultor do Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo
 * CREA nº 060809292
 * CRECI nº 40.304
 * Pós Graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias
 * Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental
 * Membro Titular do IBAPE
 * Ex-Coordenador Geral da Seção Regional de Santos e Região do IBAPE /SP
 * Ex-Coordenador da Comissão de Engenharia de Avaliações e Perícias da Associação de Engenheiros e Arquitetos de Santos
 * Ex-Membro Titular da Comissão Técnica de Arbitramento de Valores Fiscais da Prefeitura Municipal de Santos.
 * Perito Judicial nas Comarcas de Santos, Guarujá, São Vicente, Praia Grande, Cubatão, Itanhaém, S. André e São Paulo.

arquivo word: 4024SPPF



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

28

A N E X O I

**Cálculo do Valor Unitário Básico Homogeneizado do Metro Quadrado para o
Local Avaliando**



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

29

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Rua Embiruçu nº 179 apto. 81, Ed. Maison D' França

SETOR: 061

QUADRA: 041

BAIRRO: Penha de França

CIDADE: São Paulo

COMPARTIMENTOS: Sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, 2 quartos, 1 banheiro social e 1 WC.

ELEVADOR: (X) SIM () NÃO

ÁREA CONSTRUÍDA ÚTIL: 69,59 m² **SITUAÇÃO:** Frente

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

* Área Útil

Considerou-se na avaliação apenas a área útil tanto para o imóvel avaliando como para os elementos comparandos.

* Atualização

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.

Índice econômico: FIPE p/ mai-22

IPC/FIPE: Fat = 1720,4321

* Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar para compensar a superestimativa natural das mesmas.

Desconto: Fo = 0,90

* Padrão Construtivo

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando: APM com elevador- limite médio

Fator de comercialização: Fpc = 1,9260

* Depreciação em função da Idade

Considera a valia inversamente proporcional da idade aparente dos imóveis.

Idade real do avaliando: 35 anos

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples e importante (f)

Foc = 0,4896

AV. WASHINGTON LUIS Nº 316, CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP

AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP

e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

30

* Dormitórios

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de dormitórios.

Número de dormitórios do avaliando (paradigma):

2

Variação escalar acumulativa:

0,15

Fd =

1,30

* Banheiros

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de banheiros.

Número de banheiros do avaliando (paradigma):

2

Variação escalar acumulativa:

0,10

Fb =

1,20

* Vagas de Garagem

Considera a valia diretamente proporcional a quantidade de vagas de garagem

Número de vagas do avaliando (paradigma):

1

Variação escalar acumulativa:

0,10

Fvg =

1,10

* Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última

Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.):

277,00



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

31

ELEMENTO COMPARANDO 01

Tipo: Apartamento

Situação: Frente

Endereço:

Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maiosn D' France

Bairro:

Penha de França

Índice Fiscal:

277,00

Área Útil:

69,59 m²

Área Comum:

0,00 m²

Área Total:

0,00 m²

Dormitórios:

2

Fd =

1,30

Banheiros:

2

Fb =

1,20

Vagas Garagem:

1

Fg =

1,10

Padrão Construtivo:

APM com elevador- limite médio

Fpc =

1,9260

Estado de Conservação:

Entre regular e reparos simples (D)

Idade real:

35 anos

Foc=

0,5984

Valor:

R\$ 349.000,00

Modalidade:

Venda

Natureza:

Oferta

Fo =

0,90

Data da Pesquisa:

mai-22

Fat =

1720,4321

Fonte:

Cavalli Imobiliária

Informante:

Anúncio Internet

Telefone:

(11) 2651-5385

A - Preço Líquido:

R\$ 349.000,00

B - Área Útil:

69,59 m²

C - Fator Elasticidade:

0,90

D - Fator Padrão:

1,0000

E - Fator Idade:

0,8182

F - Fator Dormitórios:

1,00

G - Fator Banheiros:

1,00

H - Fator Garagem:

1,00

I - Fator Transposição:

1,0000

J - Fator Atualização:

1,0000



$V_{ut} 01 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$

Vut 01 = R\$ 3.692,93 /m²

AV. WASHINGTON LUIS Nº 316, CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP

AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP

e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

32

ELEMENTO COMPARANDO 02

Tipo: Apartamento

Situação: Frente

Endereço:

Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maiosn D' France

Bairro:

Penha de França

Índice Fiscal:

277,00

Área Útil:

69,59 m²

Área Comum:

0,00 m²

Área Total:

0,00 m²

Dormitórios:

2

Fd =

1,30

Banheiros:

2

Fb =

1,20

Vagas Garagem:

1

Fg =

1,10

Padrão Construtivo:

APM com elevador- limite médio

Fpc =

1,9260

Estado de Conservação:

Entre regular e reparos simples (D)

Idade real:

35 anos

Foc=

0,5984

Valor:

R\$ 350.000,00

Modalidade:

Venda

Natureza:

Oferta

Fo =

0,90

Data da Pesquisa:

mai-22

Fat =

1720,4321

Fonte:

EXE Empreendimentos

Informante:

Anúncio Internet

Telefone:

(11) 96672-0016

A - Preço Líquido:

R\$ 350.000,00

B - Área Útil:

69,59 m²

C - Fator Elasticidade:

0,90

D - Fator Padrão:

1,0000

E - Fator Idade:

0,8182

F - Fator Dormitórios:

1,00

G - Fator Banheiros:

1,00

H - Fator Garagem:

1,00

I - Fator Transposição:

1,0000

J - Fator Atualização:

1,0000



$Vut\ 02 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$

Vut 02 = R\$ 3.703,51 /m²

AV. WASHINGTON LUIS Nº 316, CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP

AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP

e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

33

ELEMENTO COMPARANDO 03

Tipo: Apartamento

Situação: Frente

Endereço:

Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maiosn D' France

Bairro:

Penha de França

Índice Fiscal:

277,00

Área Útil:

69,59 m²

Área Comum:

0,00 m²

Área Total:

0,00 m²

Dormitórios:

2

Fd =

1,30

Banheiros:

2

Fb =

1,20

Vagas Garagem:

1

Fg =

1,10

Padrão Construtivo:

APM com elevador- limite médio

Fpc =

1,9260

Estado de Conservação:

Entre regular e reparos simples (D)

Idade real:

35 anos

Foc=

0,5984

Valor:

R\$ 350.000,00

Modalidade:

Venda

Natureza:

Oferta

Fo =

0,90

Data da Pesquisa:

mai-22

Fat =

1720,4321

Fonte:

Castan Imóveis

Informante:

Anúncio Internet

Telefone:

(11) 2694-0655

A - Preço Líquido:

R\$ 350.000,00

B - Área Útil:

69,59 m²

C - Fator Elasticidade:

0,90

D - Fator Padrão:

1,0000

E - Fator Idade:

0,8182

F - Fator Dormitórios:

1,00

G - Fator Banheiros:

1,00

H - Fator Garagem:

1,00

I - Fator Transposição:

1,0000

J - Fator Atualização:

1,0000



$V_{ut\ 03} = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$

Vut 03 = R\$ 3.703,51 /m²

AV. WASHINGTON LUIS Nº 316, CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP

AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP

e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

34

ELEMENTO COMPARANDO 04

Tipo:	Apartamento	Situação:	Frete
Endereço:	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maiosn D' France		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	277,00		
Área Útil:	69,59 m ²		
Área Comum:	0,00 m ²		
Área Total:	0,00 m ²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	2	Fb =	1,20
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APM com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	35 anos	Foc=	0,5984
Valor:	R\$ 370.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	mai-22	Fat =	1720,4321
Fonte:	Imobiliária Pedro de Lima - Unidade Penha		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 2958-3700		

A - Preço Líquido:	R\$ 370.000,00
B - Área Útil:	69,59 m ²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	0,8182
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	1,00
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



$$Vut\ 04 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 04 = R\$ 3.915,14 /m^2$$

AV. WASHINGTON LUIS Nº 316, CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP
 AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
 e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

35

ELEMENTO COMPARANDO 05

Tipo:	Apartamento	Situação:	Frete
Endereço:	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maiosn D' France		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	277,00		
Área Útil:	69,59 m ²		
Área Comum:	0,00 m ²		
Área Total:	0,00 m ²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	2	Fb =	1,20
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APM com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	35 anos	Foc=	0,5984
Valor:	R\$ 319.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	mai-22	Fat =	1720,4321
Fonte:	AGN imóveis		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 95434-0213		

A - Preço Líquido:	R\$ 319.000,00
B - Área Útil:	69,59 m ²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	0,8182
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	1,00
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



$$Vut\ 05 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 05 = R\$ 3.375,48 /m^2$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

36

ELEMENTO COMPARANDO 06

Tipo:	Apartamento	Situação:	Frete
Endereço:	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maiosn D' France		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	277,00		
Área Útil:	69,59 m ²		
Área Comum:	0,00 m ²		
Área Total:	0,00 m ²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	2	Fb =	1,20
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APM com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	35 anos	Foc=	0,5984
Valor:	R\$ 330.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	mai-22	Fat =	1720,4321
Fonte:	Robsom Gomes		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 2561-3150		

A - Preço Líquido:	R\$ 330.000,00
B - Área Útil:	69,59 m ²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	0,8182
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	1,00
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



$$Vut\ 06 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 06 = \text{R\$ } 3.491,88 /m^2$$

AV. WASHINGTON LUIS Nº 316, CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP

AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP

e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

37

ELEMENTO COMPARANDO 07

Tipo:	Apartamento	Situação:	Frete
Endereço:	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maiosn D' France		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	277,00		
Área Útil:	69,59 m ²		
Área Comum:	0,00 m ²		
Área Total:	0,00 m ²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	2	Fb =	1,20
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APM com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Necessitando reparos simples (E)		
Idade real:	35 anos	Foc=	0,5552
Valor:	R\$ 350.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	mai-22	Fat =	1720,4321
Fonte:	Leno Imóveis Limitada Epp		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 2941-4466		

A - Preço Líquido:	R\$ 350.000,00
B - Área Útil:	69,59 m ²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	0,8818
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	1,00
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



$$Vut\ 07 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 07 = R\$ 3.991,68 /m^2$$

AV. WASHINGTON LUIS Nº 316, CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP
 AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
 e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

38

ELEMENTO COMPARANDO 08

Tipo:	Apartamento	Situação:	Frete
Endereço:	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maiosn D' France		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	277,00		
Área Útil:	69,59 m ²		
Área Comum:	0,00 m ²		
Área Total:	0,00 m ²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	2	Fb =	1,20
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APM com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	35 anos	Foc=	0,5984
Valor:	R\$ 320.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	mai-22	Fat =	1720,4321
Fonte:	Quinto Andar Vendas		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 3230-4186		

A - Preço Líquido:	R\$ 320.000,00
B - Área Útil:	69,59 m ²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	0,8182
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	1,00
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



$$Vut\ 08 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 08 = R\$ 3.386,07 /m^2$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

39

ELEMENTO COMPARANDO 09

Tipo: Apartamento **Situação:** Frente
Endereço: Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maiosn D' France
Bairro: Penha de França
Índice Fiscal: 277,00

Área Útil: 69,59 m²
Área Comum: 0,00 m²
Área Total: 0,00 m²

Dormitórios: 2 Fd = 1,30
Banheiros: 2 Fb = 1,20
Vagas Garagem: 1 Fg = 1,10
Padrão Construtivo: APM com elevador- limite médio Fpc = 1,9260
Estado de Conservação: Entre regular e reparos simples (D)
Idade real: 35 anos Foc = 0,5984

Valor: R\$ 300.000,00
Modalidade: Venda
Natureza: Oferta Fo = 0,90

Data da Pesquisa: mai-22 Fat = 1720,4321
Fonte: Jonatas Pla
Informante: Anúncio Internet
Telefone: (11) 94021-3773

A - Preço Líquido: R\$ 300.000,00
 B - Área Útil: 69,59 m²
 C - Fator Elasticidade: 0,90
 D - Fator Padrão: 1,0000
 E - Fator Idade: 0,8182
 F - Fator Dormitórios: 1,00
 G - Fator Banheiros: 1,00
 H - Fator Garagem: 1,00
 I - Fator Transposição: 1,0000
 J - Fator Atualização: 1,0000



Vut 09 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J

Vut 09 = R\$ 3.174,44 /m²

AV. WASHINGTON LUIS Nº 316, CJ. 57 – GONZAGA – TEL/FAX: (13) 99781-0771 – CEP 11.055-000 – SANTOS/SP
 AV. IBIRAPUERA 2097 – CJ. 1501 – IBIRAPUERA – TEL/FAX: (11) 94478-2217 – CEP 04029-200 – SÃO PAULO/SP
 e-mail: experts@expertsengenharia.com.br Site: expertsengenharia.com.br



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

40

ELEMENTO COMPARANDO 10

Tipo:	Apartamento	Situação:	Frente
Endereço:	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maiosn D' France		
Bairro:	Penha de França		
Índice Fiscal:	277,00		
Área Útil:	69,59 m ²		
Área Comum:	0,00 m ²		
Área Total:	0,00 m ²		
Dormitórios:	2	Fd =	1,30
Banheiros:	2	Fb =	1,20
Vagas Garagem:	1	Fg =	1,10
Padrão Construtivo:	APM com elevador- limite médio	Fpc =	1,9260
Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples (D)		
Idade real:	35 anos	Foc=	0,5984
Valor:	R\$ 380.000,00		
Modalidade:	Venda		
Natureza:	Oferta	Fo =	0,90
Data da Pesquisa:	jan-00	Fat =	1720,4321
Fonte:	Tamada Imoveis		
Informante:	Anúncio Internet		
Telefone:	(11) 2682-2320		

A - Preço Líquido:	R\$ 380.000,00
B - Área Útil:	69,59 m ²
C - Fator Elasticidade:	0,90
D - Fator Padrão:	1,0000
E - Fator Idade:	0,8182
F - Fator Dormitórios:	1,00
G - Fator Banheiros:	1,00
H - Fator Garagem:	1,00
I - Fator Transposição:	1,0000
J - Fator Atualização:	1,0000



$$Vut\ 10 = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J$$

$$Vut\ 10 = \text{R\$ } 4.020,95 / m^2$$



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

41

MÉDIA SANEADA

ELEM.	ENDEREÇO	Vut
1	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maio sn D' France	3.692,93
2	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maio sn D' France	3.703,51
3	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maio sn D' France	3.703,51
4	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maio sn D' France	3.915,14
5	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maio sn D' France	3.375,48
6	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maio sn D' France	3.491,88
7	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maio sn D' France	3.991,68
8	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maio sn D' France	3.386,07
9	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maio sn D' France	3.174,44
10	Rua Embiruçu nº 179 - Ed. Maio sn D' France	4.020,95
		<u>32.434,64</u>

De posse da média aritmética, far-se-á o saneamento aplicando-se um fator de 30% acima e abaixo da média, verificando-se se todos os elementos extrapolam este intervalo, ou não.

Média Aritimética = 3.243,46 /m²

Limite Inferior (- 30%) = 2.270,42 /m²

Limite Superior (+30%) = 4.216,50 /m²

Como todos os elementos se enquadram dentro do intervalo acima determinado, tem-se, finalmente, o valor unitário básico do metro quadrado homogeneizado para o imóvel avaliado, como segue:

Vut =	RS 3.243,46 /m²
data base	mai-22



JOSÉ GERALDO NEVES JR.

Engenheiro - Perito Judicial

Membro Titular do IBAPE

Pós Graduado em Eng. de Avaliações e Perícias

Pós Graduado em Gestão e Controle Ambiental

42

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU					
		III	PONTOS	II	PONTOS	I	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigmática	X
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	X	5	2	3	X
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	X
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,8 a 1,25	3	0,5 a 2,00	X	0,40 a 2,50	X

TOTAL DE PONTOS: 11 PONTOS

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO OBTIDO: GRAU II

GRAU DE PRECISÃO

ESTATÍSTICA	VALOR
Valor Unitário (R\$/m²)	3.243,46
Desvio Padrão da Amostra	284,45
Elementos empregados	10
Grau de liberdade	9
Amplitude (%)	12,92%
Grau de Precisão	III

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$\bar{x}$:	média	=	3.243,46
$t_{(c;n-1)}$:	distribuição	=	1,383
n :	número de elementos	=	10
D :	desvio padrão	=	284,45
X_{min} =	$\bar{x} - t * [D / (\sqrt{n} - 1)]$		3.239,31
X_{max} =	$\bar{x} + t * [D / (\sqrt{n} - 1)]$		3.247,61

CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

A :	amplitude		
A =	$[(\bar{x} - X_{min}) + (X_{max} - \bar{x}) * 100] / \bar{x}$	=	12,92%
A =	$12,92\% \leq 30\%$		∴ GRAU III