



Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara da Cível - Foro Central Cível, SP.

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 1048579-89.2019.8.26.0100**
Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente :- **Condomínio Edifício Alins**
Requerido :- **Joy Hazan**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** ao Requerente, o qual se manifestou às 755/765, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:



SUMÁRIO

I	TÓPICOS CONTESTADOS.....	3
II	ESCLARECIMENTOS	3
II.1	Da Vistoria	3
II.2	Da Amostra.....	5
II.3	Do Elemento 04.....	6
III	AVALIAÇÃO	7
III.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	7
III.1.i	Pesquisa de Campo.....	7
III.2	Fatores Homogeneizantes	15
III.2.i	Grau de Precisão	18
III.2.ii	Grau de Fundamentação.....	19
IV	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL.....	21
IV.1	Grau de Fundamentação	22
V	ENCERRAMENTO	23



I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 755/765, o Requerente apresenta sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vem resumidos a seguir:

- Contesta o fato de a vistoria ter sido realizada por assistente deste Perito;
- Discorda da amostra apresentada;
- Afirma que o Elemento Nº 04, trata-se do próprio avaliando;

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade autônoma identificada como apartamento Nº 52, localizada no Edifício Alins, situado à Rua Dr. Albuquerque Lins, Nº 566 – Santa Cecília, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 137.170, junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Assim, em face das manifestações apresentadas pelo Requerente, este Profissional vem tecer as seguintes considerações.

II.1 Da Vistoria

O Requerente contesta o fato de a vistoria ter sido realizada por assistente deste Signatário, afirmando que isto comprometeu a avaliação.

Contudo, não assiste razão ao Requerente.



Isto porque, visando satisfazer os pontos controvertidos, este Profissional procedeu no escritório, a uma minuciosa análise de todas as informações constantes nos autos, bem como documentos atinente ao caso em tela.

A partir da referida análise, e consubstanciada na vasta experiência deste Profissional, atuante há mais de 15 (quinze) anos na área de perícias de engenharia em diversas comarcas da Capital e Interior, fora elaborado um preparo de vistoria, de forma que todas as informações importantes e necessárias ao deslinde do caso fossem coletadas por funcionário da equipe deste Signatário, que, obviamente, detém o conhecimento técnico necessário para colheita de tais informações.

Portanto, todas as informações relevantes ao caso foram corretamente documentadas por meio de fotografias e croquis, e, embora este Profissional não tenha comparecido, não significa que as informações não foram analisadas de forma minuciosa por este Vistor, quando dos trabalhos de escritório.

Destaca-se, portanto, que caso fosse identificada lacuna quando da realização da coleta de informações, seria agendado um retorno, de forma a complementar os dados coletados em campo, o que não ocorreu, visto a obtenção de todos os dados relevantes e necessários para a análise no escritório por esse Signatário para a elaboração do Laudo Pericial.

Ademais, ressalta-se que, os trabalhos Periciais não limitam-se a vistoria, visto que abrangem, além dos dados coletados em campo, toda a análise da documentação constante nos autos, estudo de mercado e tratamento dos dados.



Desta feita, este Signatário entende que todas as informações necessárias foram devidamente analisadas, todavia, se coloca à disposição do E. Juízo para realização de nova vistoria, caso seja esse o seu entendimento.

II.2 Da Amostra

O Autor contesta a amostra utilizada, afirmando que os valores apresentados não podem ser aceitos, visto que é possível identificar variação no valor das ofertas.

Novamente, equivocou-se o Requerente!

Inicialmente, é necessário ressaltar que a amostra utilizada apresenta características como padrão, idade e conservação similares ao avaliando, sendo, portanto, passíveis de uso para o caso em tela.

Além disto, as eventuais divergências existentes foram devidamente sanadas através da aplicação da homogeneização dos dados feita por Tratamento por Fatores.

Nesta seara, visando absorver a eventual elasticidade de mercado, em estrita consonância com as normas técnicas este Signatário procedeu com a aplicação do Fator Oferta, como tem-se novamente ilustrado abaixo:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 3.875,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.602,38/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.521,63/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.598,21/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.497,47/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.598,21/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 861,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.022,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.004,68/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.243,89/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.443,71/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.243,89/m ²



Forçoso ressaltar que, o Fator Oferta representa uma depreciação de 10% sobre o valor de anunciado, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região.

Portanto, resta claro, que não assiste razão nas alegações do Autor.

Desta feita, RATIFICA-SE a amostra apresentada no Laudo Pericial.

II.3 Do Elemento 04

Por fim, o Requerido contesta a utilização do Elemento 04, afirmando que este seria o próprio imóvel objeto.

Diante disto, este Profissional procedeu com uma reanálise dos dados coletados, momento em que constatou que assiste razão ao Autor, razão pela qual, penitencia-se este Signatário.

Face a isto, procedeu-se com a substituição do Elemento 04, e, conseqüentemente, o refazimento da homogeneização dos dados, conforme ilustrado a seguir.



III AVALIAÇÃO

III.1 Obtenção do valor metro quadrado

III.1.i Pesquisa de Campo

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


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

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

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



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

ELEMENTO 01																															
Endereço: R DR ALBUQUERQUE LINS, 566 Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecília IF : 6705 Setor 20 Quadra 64 Lat 23°32'5.87"S Long 46°39'22.99"O	Ofertante: Natanael Francisco Lopes Informante: ael Francisco Lopes Tipo: oferta Telefone: (1) 99393-0853 Data: abr/24 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-171m2-venda-R\$900000-id-2562543122/																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 171,00m² Andar : 1º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0																														
BENFEITORIAS																															
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>171,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,498</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,598374704</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.961,78/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 3.875,68/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	171,00	35	Classe de Conservação	D		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	58%	K = 0,498	R = 20		Foc:		0,598374704	Fator de ponderação do padrão:		5,583	H82N:		R\$ 1.961,78/m²	VU Construção:		R\$ 3.875,68/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	171,00	35																													
Classe de Conservação	D																														
Termo	máximo	3																													
Ir = 60	%vida:	58%																													
K = 0,498	R = 20																														
Foc:		0,598374704																													
Fator de ponderação do padrão:		5,583																													
H82N:		R\$ 1.961,78/m²																													
VU Construção:		R\$ 3.875,68/m²																													
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 662.742,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.387,47/m²																														
VALOR TOTAL R\$ 900.000,00																															



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Santa Cecília / Rua Doutor Albuquerque Lins

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 171 m² por R\$ 900.000

COD. ALBQLINS-11F.566

Condomínio Edifício Allins • Rua Doutor Albuquerque Lins, 566 - Santa Cecília, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

171m² 3 quartos 3 banheiros 2 vagas

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

[Simular Financiamento](#)

COMPRA
R\$ 900.000
 Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 2.000
 IPTU R\$ 520


ANUNCIANTE
 Natanael Francisco Lopes

[Contato por WhatsApp](#)

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

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

ELEMENTO 02																															
Endereço: R DR ALBUQUERQUE LINS, 566 Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecília IF : 6705 Setor 20 Quadra 64 Lat 23°32'5.87"S Long 46°39'22.99"O	Ofertante: Compre Aqui Patrimônio Informante: re Aqui Patrimônio Tipo: oferta Telefone: (11) 91639-0255 Data: abr/24 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-176m2-venda-RS1100000-id-2670993325/																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 176,00m² Andar : 7º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0																														
BENFEITORIAS																															
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>176,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">E</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,444</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,55498736</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.961,78/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 4.602,38/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	176,00	35	Classe de Conservação	E		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	58%	K = 0,444	R = 20		Foc:		0,55498736	Fator de ponderação do padrão:		5,583	H82N:		R\$ 1.961,78/m²	VU Construção:		R\$ 4.602,38/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	176,00	35																													
Classe de Conservação	E																														
Termo	máximo	3																													
Ir = 60	%vida:	58%																													
K = 0,444	R = 20																														
Foc:		0,55498736																													
Fator de ponderação do padrão:		5,583																													
H82N:		R\$ 1.961,78/m²																													
VU Construção:		R\$ 4.602,38/m²																													
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 810.018,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.647,63/m²																														
VALOR TOTAL R\$ 1.100.000,00																															



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Higienópolis / Rua Doutor Albuquerque Lins

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 176 m² por R\$ 1.100.000

COD. ARG258

Condomínio Edifício Alins • Rua Doutor Albuquerque Lins, 566 - Higienópolis, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

176m² • 3 quartos • 3 banheiros • 1 suíte • 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(23\)](#)

COMPRA
R\$ 1.100.000
 Preço abaixo do mercado

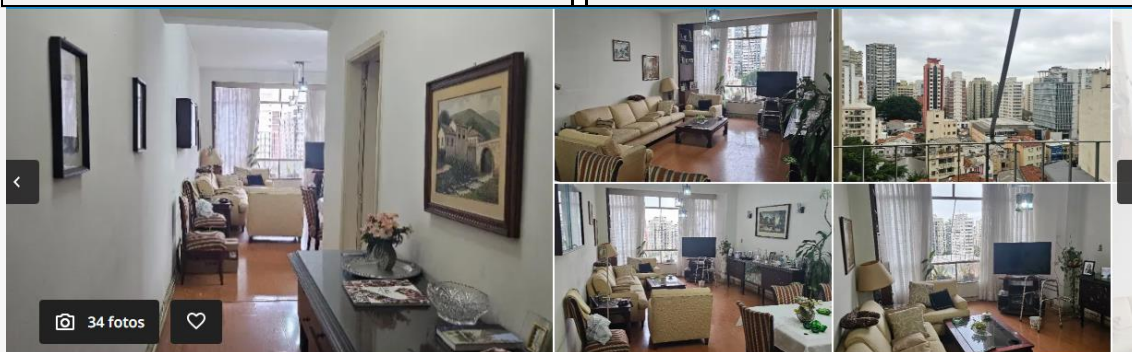
Condomínio R\$ 2.200
 IPTU R\$ 500

ANUNCIANTE
 Compre Aqui Patrimônio

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



ELEMENTO 03																																
Endereço: R DR ALBUQUERQUE LINS, 566 Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecília IF : 6705 Setor 20 Quadra 64 Lat 23°32'5.87"S Long 46°39'22.99"O	Ofertante: Compre Bens Imóveis Informante: Compre Bens Imóveis Tipo: oferta Telefone: 11) 3801-2566 Data: abr/24 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-171m2-venda-R\$1050000-id-2650657254/																															
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																															
Área Útil (m²) : 171,00m² Andar : 9º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0																															
BENFEITORIAS																																
Cota Parte Construção																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>171,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">E</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,444</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,55498736</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N: R\$ 1.961,78/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VU Construção: R\$ 4.521,63/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	171,00	35	Classe de Conservação	E		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	58%	K = 0,444	R = 20		Foc: 0,55498736			Fator de ponderação do padrão: 5,583			H82N: R\$ 1.961,78/m²			VU Construção: R\$ 4.521,63/m²			<th>ELEMENTO</th>	ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	171,00	35																														
Classe de Conservação	E																															
Termo	máximo	3																														
Ir = 60	%vida:	58%																														
K = 0,444	R = 20																															
Foc: 0,55498736																																
Fator de ponderação do padrão: 5,583																																
H82N: R\$ 1.961,78/m²																																
VU Construção: R\$ 4.521,63/m²																																
<p>VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 773.199,00</p>																																
<p>VALOR TOTAL R\$ 1.050.000,00</p>	<p>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 1.618,72/m²</p>																															



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Santa Cecília / Rua Doutor Albuquerque Lins

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 171 m² por R\$ 1.050.000 COD. AP00617

Condomínio Edifício Allins • Rua Doutor Albuquerque Lins, 566 - Santa Cecília, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

171m² 3 quartos 3 banheiros 1 suite 2 vagas


[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

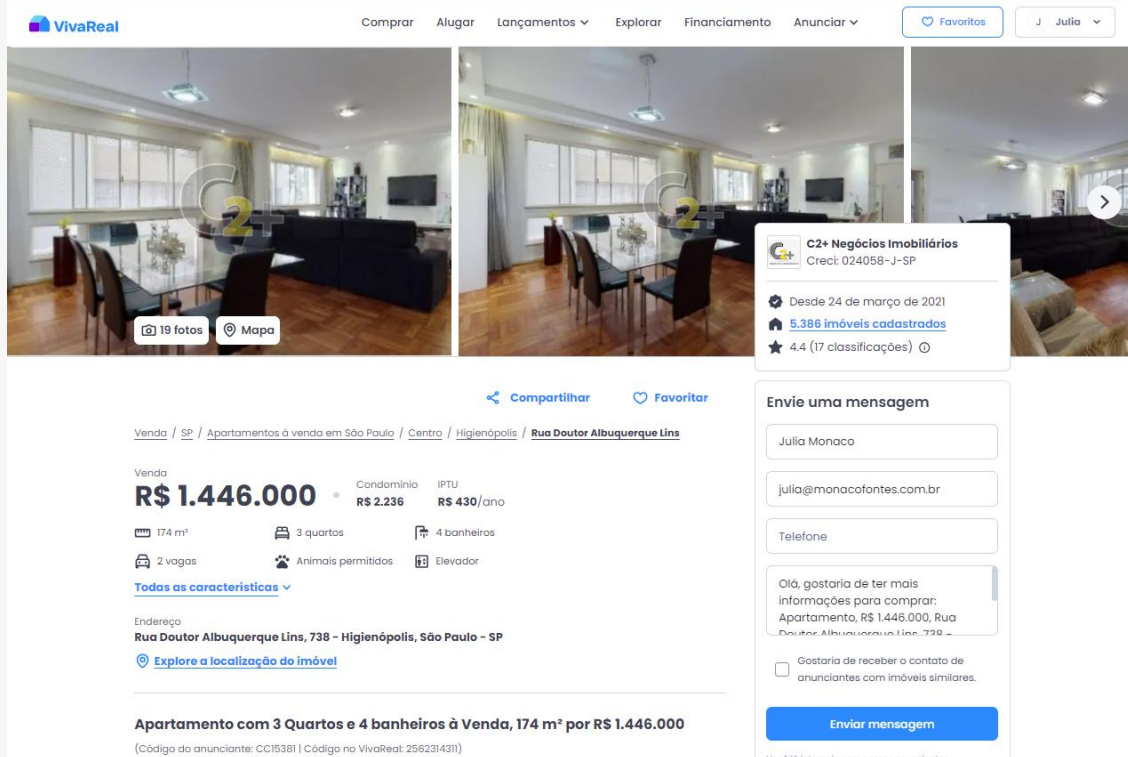
COMPRA
R\$ 1.050.000
 Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 500
 IPTU R\$ 2.000

ANUNCIANTE
 Compre Bens Imóveis

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

ELEMENTO 04																															
Endereço: R DR ALBUQUERQUE LINS, 738 Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecília IF : 9825 Setor 20 Quadra 78 Lat 23°32'11.30"S Long 46°39'26.54"O	Ofertante: C2+ Negócios Imobiliários Informante: Negócios Imobiliários Tipo: oferta Telefone: 11) 3673-1020 Data: abr/24 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-174m2-venda-R\$1446000-id-2562314311/																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 174,00m² Andar : 3º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0																														
BENFEITORIAS																															
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>174,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,498</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,598374704</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.961,78/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 6.119,57/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	174,00	35	Classe de Conservação	D		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	58%	K = 0,498	R = 20		Foc:		0,598374704	Fator de ponderação do padrão:		5,583	H82N:		R\$ 1.961,78/m²	VU Construção:		R\$ 6.119,57/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	174,00	35																													
Classe de Conservação	D																														
Termo	máximo	3																													
Ir = 60	%vida:	58%																													
K = 0,498	R = 20																														
Foc:		0,598374704																													
Fator de ponderação do padrão:		5,583																													
H82N:		R\$ 1.961,78/m²																													
VU Construção:		R\$ 6.119,57/m²																													
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.064.805,48	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 2.190,77/m²																														
VALOR TOTAL R\$ 1.446.000,00																															



VivaReal Comprar Alugar Lançamentos Explorar Financiamento Anunciar Favoritos Julia

C2+ Negócios Imobiliários
 Crec: 024058-J-SP
 Desde 24 de março de 2021
 5.386 imóveis cadastrados
 4.4 (17 classificações)

Envie uma mensagem
 Julia Monaco
 julia@monacofontes.com.br
 Telefone

Venda
R\$ 1.446.000 • Condomínio R\$ 2.236 IPTU R\$ 430/ano
 174 m² 3 quartos 4 banheiros
 2 vagas Animais permitidos Elevador

Endereço
 Rua Doutor Albuquerque Lins, 738 - Higienópolis, São Paulo - SP
 Explore a localização do imóvel


Apartamento com 3 Quartos e 4 banheiros à Venda, 174 m² por R\$ 1.446.000
 (Código do anunciante: CC15381 | Código no VivaReal: 2562314311)

Envie mensagem

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

• Topografia e Georreferenciamento • Fraude ao Consumo • Grafotécnica

• Avaliação de Imóveis • Patologia Construtiva • Possessórias em Geral e Usucapião

ELEMENTO 05																															
Endereço: R DR ALBUQUERQUE LINS, 566 Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecília IF : 6705 Setor 20 Quadra 64 Lat 23°32'5.87"S Long 46°39'22.99"O	Ofertante: RX IMÓVEIS Informante: RX IMÓVEIS Tipo: oferta Telefone: 11) 3500-0050 Data: abr/24 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-170m2-venda-R\$1500000-id-2652004965/																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 170,00m² Andar : 2º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0																														
BENFEITORIAS																															
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>170,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,528</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,622517312</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N: R\$ 1.961,78/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VU Construção: R\$ 6.497,47/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	170,00	35	Classe de Conservação	C		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	58%	K = 0,528	R = 20		Foc: 0,622517312			Fator de ponderação do padrão: 5,583			H82N: R\$ 1.961,78/m²			VU Construção: R\$ 6.497,47/m²			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	170,00	35																													
Classe de Conservação	C																														
Termo	máximo	3																													
Ir = 60	%vida:	58%																													
K = 0,528	R = 20																														
Foc: 0,622517312																															
Fator de ponderação do padrão: 5,583																															
H82N: R\$ 1.961,78/m²																															
VU Construção: R\$ 6.497,47/m²																															
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 1.104.570,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 2.326,06/m²																														
VALOR TOTAL R\$ 1.500.000,00																															



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Santa Cecília / Rua Doutor Albuquerque Lins

Apartamento com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 170 m² por R\$ 1.500.000

Rua Doutor Albuquerque Lins - Santa Cecília, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)


170m² 3 quartos 2 banheiros 1 suite 2 vagas

COMPRÁ R\$ 1.500.000

Condomínio R\$ 2.700 IPTU R\$ 550

ANUNCIANTE RX IMÓVEIS

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

ELEMENTO 06																																		
Endereço: R DR ALBUQUERQUE LINS, 566 Cidade: São Paulo Bairro: Santa Cecília IF : 6705 Setor 20 Quadra 64 Lat 23°32'5.87"S Long 46°39'22.99"O	Ofertante: LOPES PRIME Informante: OPES PRIME Tipo: oferta Telefone: 11) 3894-1000 Data: abr/24 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-higienopolis-centro-sao-paulo-com-garagem-171m2-venda-R\$1300000-id-2577943129/																																	
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 171,00m² Andar : 5º Quantidade de Quartos : 4 quartos Vagas de Garagem : 1 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0																																	
BENFEITORIAS																																		
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>171,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">E</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,444</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,55498736</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N: R\$ 1.961,78/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VU Construção: R\$ 5.598,21/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3"> VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 957.294,00 </td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	171,00	35	Classe de Conservação	E		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	58%	K = 0,444	R = 20		Foc: 0,55498736			Fator de ponderação do padrão: 5,583			H82N: R\$ 1.961,78/m²			VU Construção: R\$ 5.598,21/m²			VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 957.294,00			ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																																
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	171,00	35																																
Classe de Conservação	E																																	
Termo	máximo	3																																
Ir = 60	%vida:	58%																																
K = 0,444	R = 20																																	
Foc: 0,55498736																																		
Fator de ponderação do padrão: 5,583																																		
H82N: R\$ 1.961,78/m²																																		
VU Construção: R\$ 5.598,21/m²																																		
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 957.294,00																																		
VALOR TOTAL R\$ 1.300.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 2.004,13/m²																																	



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Centro / Higienópolis / Rua Doutor Albuquerque Lins

Apartamento com 4 Quartos e 3 banheiros à Venda, 171 m² por R\$ 1.300.000

COD. REQ136862

Rua Doutor Albuquerque Lins - Higienópolis, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

171m² 4 quartos 3 banheiros 2 suítes 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

COMPRA **R\$ 1.300.000**
 Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 1.345
 IPTU R\$ 250

ANUNCIANTE LOPES PRIME

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



III.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R\$ 3.875,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.602,38/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.521,63/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 6.119,57/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.497,47/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.598,21/m ²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 861,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.022,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.004,68/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.359,74/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.443,71/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.243,89/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.875,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.875,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.602,38/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.602,38/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.521,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.521,63/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 6.119,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.119,57/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.497,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.497,47/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.598,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.598,21/m ²



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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.875,68/m ²	0,99	-57,78	-0,01	R\$ 3.817,91/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.602,38/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.602,38/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.521,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.521,63/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 6.119,57/m ²	0,99	-91,23	-0,01	R\$ 6.028,35/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.497,47/m ²	0,98	-147,18	-0,02	R\$ 6.350,29/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.598,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.598,21/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.875,68/m ²	1,04	143,93	0,04	R\$ 4.019,62/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.602,38/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.602,38/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.521,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.521,63/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 6.119,57/m ²	1,04	227,26	0,04	R\$ 6.346,84/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.497,47/m ²	1,04	241,30	0,04	R\$ 6.738,77/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.598,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.598,21/m ²

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

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.875,68/m ²	1,01	53,85	0,01	R\$ 3.929,53/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 4.602,38/m ²	1,01	63,95	0,01	R\$ 4.666,32/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 4.521,63/m ²	1,01	62,82	0,01	R\$ 4.584,46/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 6.119,57/m ²	1,01	85,03	0,01	R\$ 6.204,60/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.497,47/m ²	1,01	90,28	0,01	R\$ 6.587,75/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 5.598,21/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.598,21/m ²



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

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 861,16/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 861,16/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.022,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.022,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.004,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.004,68/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.359,74/m ²	0,93	-100,03	-0,07	R\$ 1.259,70/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.443,71/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.443,71/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.243,89/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.243,89/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item “IV.2 Tratamento por fatores”.

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 861,16/m ²	0,97	-28,30	-0,03	R\$ 832,86/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.022,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.022,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.004,68/m ²	0,97	-33,01	-0,03	R\$ 971,67/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.359,74/m ²	0,97	-44,68	-0,03	R\$ 1.315,06/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.443,71/m ²	0,97	-47,44	-0,03	R\$ 1.396,27/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.243,89/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.243,89/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Abril de 2024.**

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

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.848,55/m ²
2	R\$ 5.688,95/m ²
3	R\$ 5.556,13/m ²
4	R\$ 7.555,66/m ²
5	R\$ 8.078,13/m ²
6	R\$ 6.842,11/m ²
média	R\$ 6.428,25/m²
desvio	R\$ 1.262,30/m ²
CV	20%
Linferior	R\$ 4499,78/m²
Lsuperior	R\$ 8356,73/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 6.428,25/m² (Seis Mil, Quatrocentos e Vinte e Oito Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

III.2.i Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 6428,25/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 1262,30/m ²	
Erro-Padrão		760,57	
IC(significância=20%)	R\$ 5667,68/m ²	< VUmed <	R\$ 7188,83/m ²
Amplitude do IC		24%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

III.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	4.736,84	4.848,55	1,02
2	5.625,00	5.688,95	1,01
3	5.526,32	5.556,13	1,01
4	7.479,31	7.555,66	1,01
5	7.941,18	8.078,13	1,02
6	6.842,11	6.842,11	1,00

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

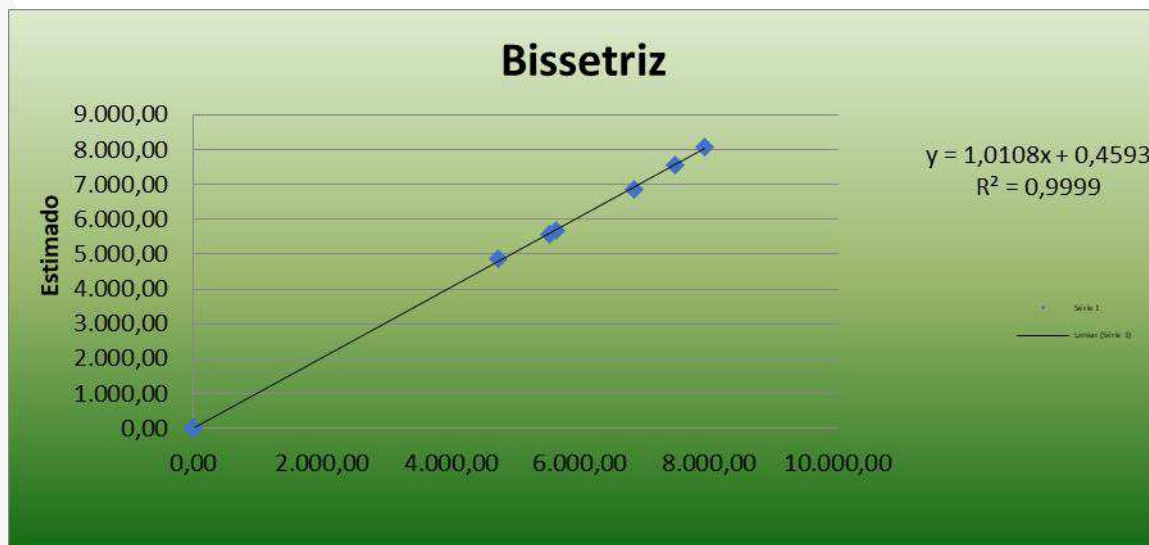


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA A REFERIDA UNIDADE AUTÔNOMA LOCALIZADA NO EDIFÍCIO ALINS-SANTA CECILIA/SP, É DE:

$$Q = R\$ 6.428,25/m^2$$

(Seis Mil, Quatrocentos e Vinte e Oito Reais e Vinte e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Abril/2024



IV VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	171,41 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 6.428,25 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	5°
Quartos	4
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.101.834,85

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

$V_1 = R\$ 1.101.834,85$

(Um Milhão, Cento e Um Mil, Oitocentos e Trinta e Quatro Reais e Oitenta e Cinco Centavos)

Abril/2024



IV.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

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

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

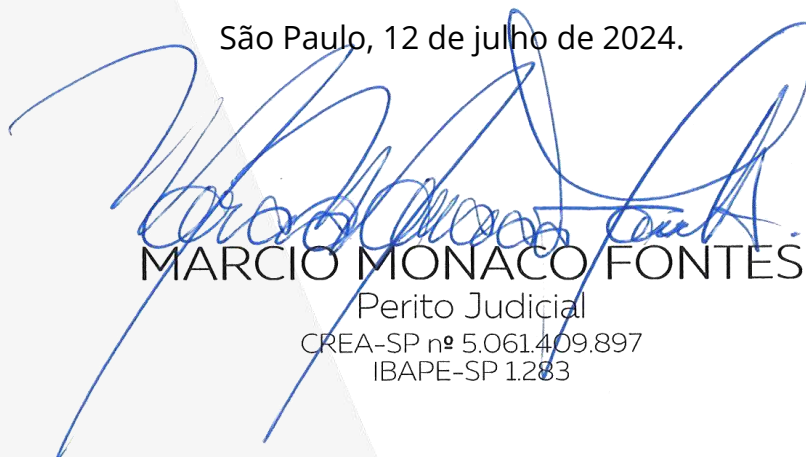
Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.



V ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 23 (vinte e três) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 12 de julho de 2024.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

