



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 17ª Vara
Cível - Foro Central - João Mendes, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0035440-48.2023.8.26.0100
Autos :- Cumprimento Provisório de Sentença
Requerente :- Maria de Fátima Bennati
Requerido :- Marizilda Costa Bennati e outros

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional.....	23
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	65
IV.1	Método Comparativo	65
IV.2	Tratamento por fatores.....	67
IV.3	Zonas de características homogêneas	70
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	71
IV.5	Grau de precisão.....	71
IV.6	Método Ross/Heidecke	72
V	AVALIAÇÃO	75

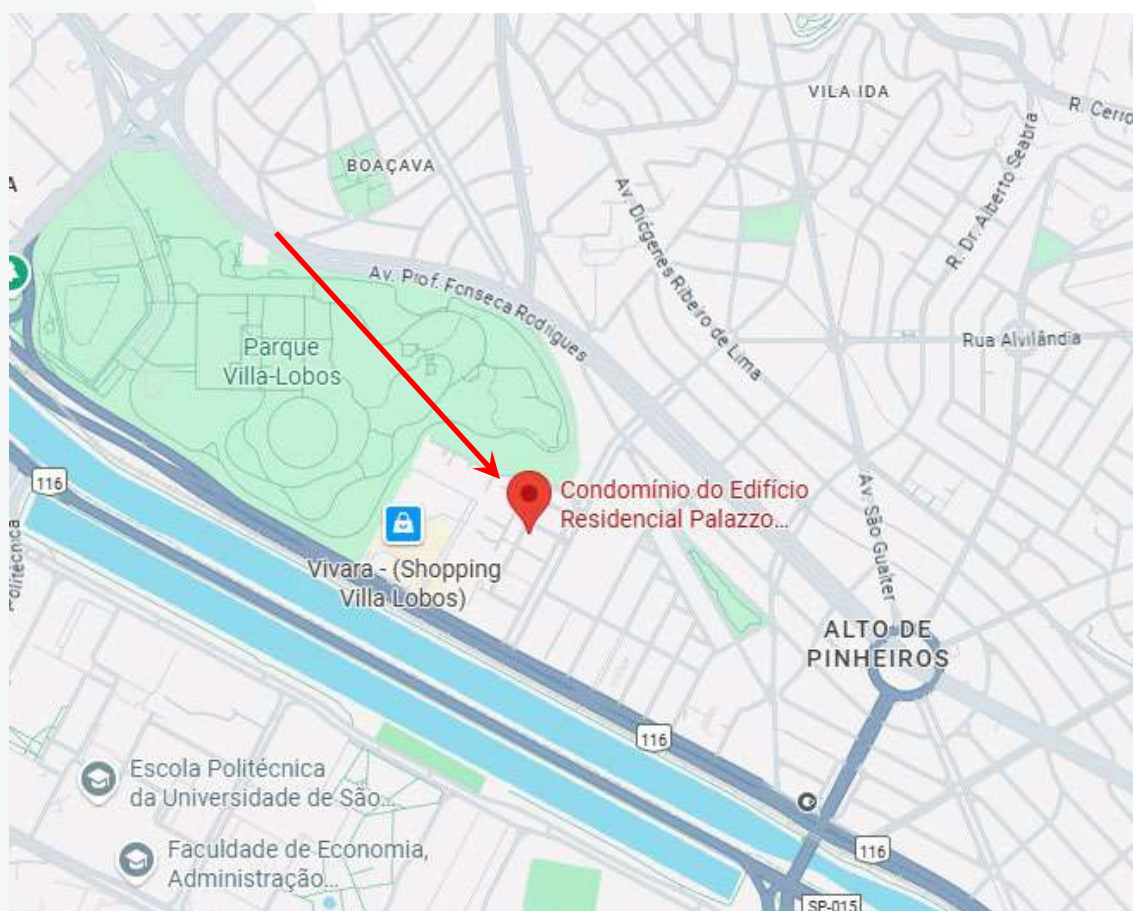


V.1	Obtenção do valor metro quadrado.....	75
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	75
V.2	Fatores Homogeneizantes	82
V.2.i	Grau de Precisão	85
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	86
VI	VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL.....	88
VI.1	Grau de Fundamentação	89
VII	QUESITOS FORMULADOS	90
VII.1	PELA REQUERIDA, ÀS FLS. 2009/2014;.....	90
VIII	ENCERRAMENTO	96

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o apartamento duplex № 151, localizado no Condomínio Palazzo Alto de Pinheiros - Edifício Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, situado à Rua Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, № 149 - Alto de Pinheiros, São Paulo/SP, matriculado sob o № 108.464, junto ao 10º CRI da Capital.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Dr. Theóphilo Ribeiro de Andrade.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo



II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o apartamento duplex № 151, localizado no Condomínio Palazzo Alto de Pinheiros - Edifício Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, situado à Rua Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, № 149 - Alto de Pinheiros, São Paulo/SP, matriculado sob o № 108.464, junto ao 10º CRI da Capital.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Dr. Theóphilo Ribeiro de Andrade.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.



Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°33'1.96"S**
- ✓ Longitude :- **46°43'7.47"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Edifício Semel-Jardim possui frente para Rua Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Rua Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei № 18.081, de 17 de Abril de 2024, dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZM - Zona Mista**. E ainda, apresenta as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo **ZM - Zona Mista**.



Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA

Acima e abaixo nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de São Paulo.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000	
	ZEMP					
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
		ZM				
	ZM	ZMa	5	125	150	20.000
		ZMIS				
		ZMISa				
		ZEIS-1				
	ZEIS	ZEIS-2	5	125	150	20.000
		ZEIS-3				
ZEIS-4						
ZEIS-5						
ZDE						
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2					
	ZDE-3					
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2					
	ZPI-3					
PRESERVAÇÃO	ZPR	5	125	100	10.000	
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, o qual possui Padrão Luxo, com frente para a Rua Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, Nº 149 – Alto de Pinheiros, São Paulo/SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade.

O empreendimento é composto por 01 (uma) torre, com 16 (dezesesseis) pavimentos e 01 (um) apartamento por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, conforme tem-se abaixo:



Acima, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos veículos e pedestres.

Hall de Entrada

O hall de entrada do edifício apresenta pé direito elevado, piso em mármore, paredes com massa fina pintada e com molduras no estilo *boiserie*, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, portas duplas de metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada, onde nota-se suas características.



Salão de Festa

O salão de festa apresenta pé direito elevado, piso em mármore, paredes com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, portas duplas e janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o salão de festa e cozinha, onde nota-se suas características.



Piscinas

As piscinas são revestidas em pastilhas cerâmicas, deck em madeira, granito e pedra rustica.



Acima e abaixo, tem-se a piscina a piscina adulto, onde nota-se suas características.





Acima, tem-se a piscina infantil, onde nota-se suas características.

Quadra poliesportiva

A quadra poliesportiva apresenta piso em concreto polido e pintado, paredes com massa pintada e alambrado.



Acima, tem-se a quadra poliesportiva, onde nota-se suas características.

Academia

A academia apresenta piso vinílico, paredes com massa fina pintada, teto com massa fina pintada, acabamentos em gesso e madeira, portas de madeiras e vidro.



Acima, tem-se a academia, onde nota-se suas características.



Sala de descanso

A sala de descanso apresenta paredes com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, portas duplas em metal e vidro.



Acima, tem-se a sala de descanso, onde nota-se suas características.

Sauna/ Ducha

A sauna/ ducha apresenta piso com revestimento comum, paredes azulejadas em sua totalidade, teto com massa pintada e acabamento em gesso, portas em madeira e janelas em metal e vidro.



Acima, tem-se a sauna/ducha, onde nota-se suas características.

Estacionamento

O estacionamento apresenta piso de concreto polido com demarcação de vagas, paredes revestidas em sua totalidade, teto com massa fina pintada, portão automático.



Acima e abaixo, tem-se o estacionamento, onde nota-se suas características.



Armário

O objeto da lide possui direito a 01 (um) armário, porém o mesmo encontrava-se trancado no momento da vistoria.



Acima e abaixo, tem-se o armário, onde nota-se suas características.



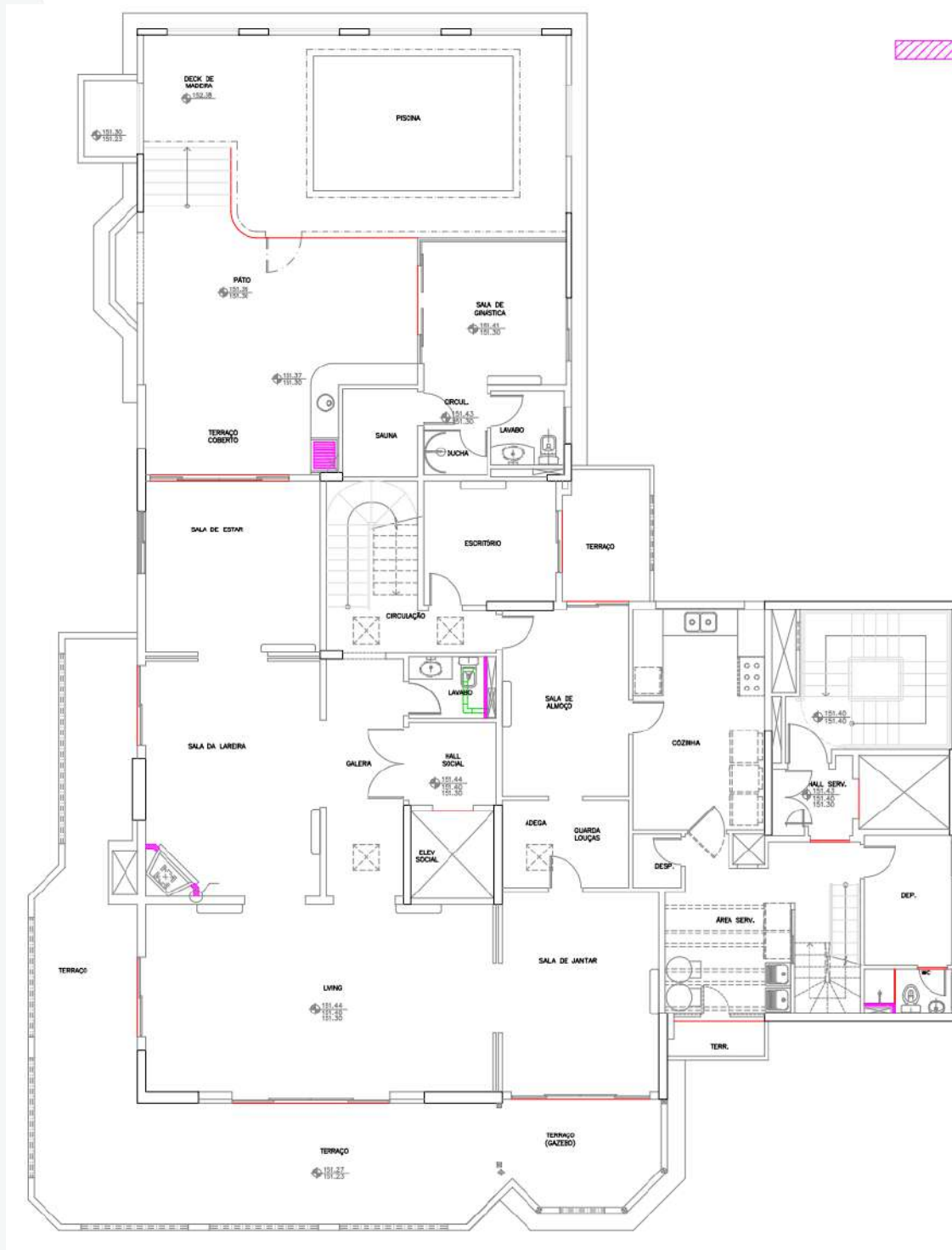
III.2 Descrição da Unidade Habitacional

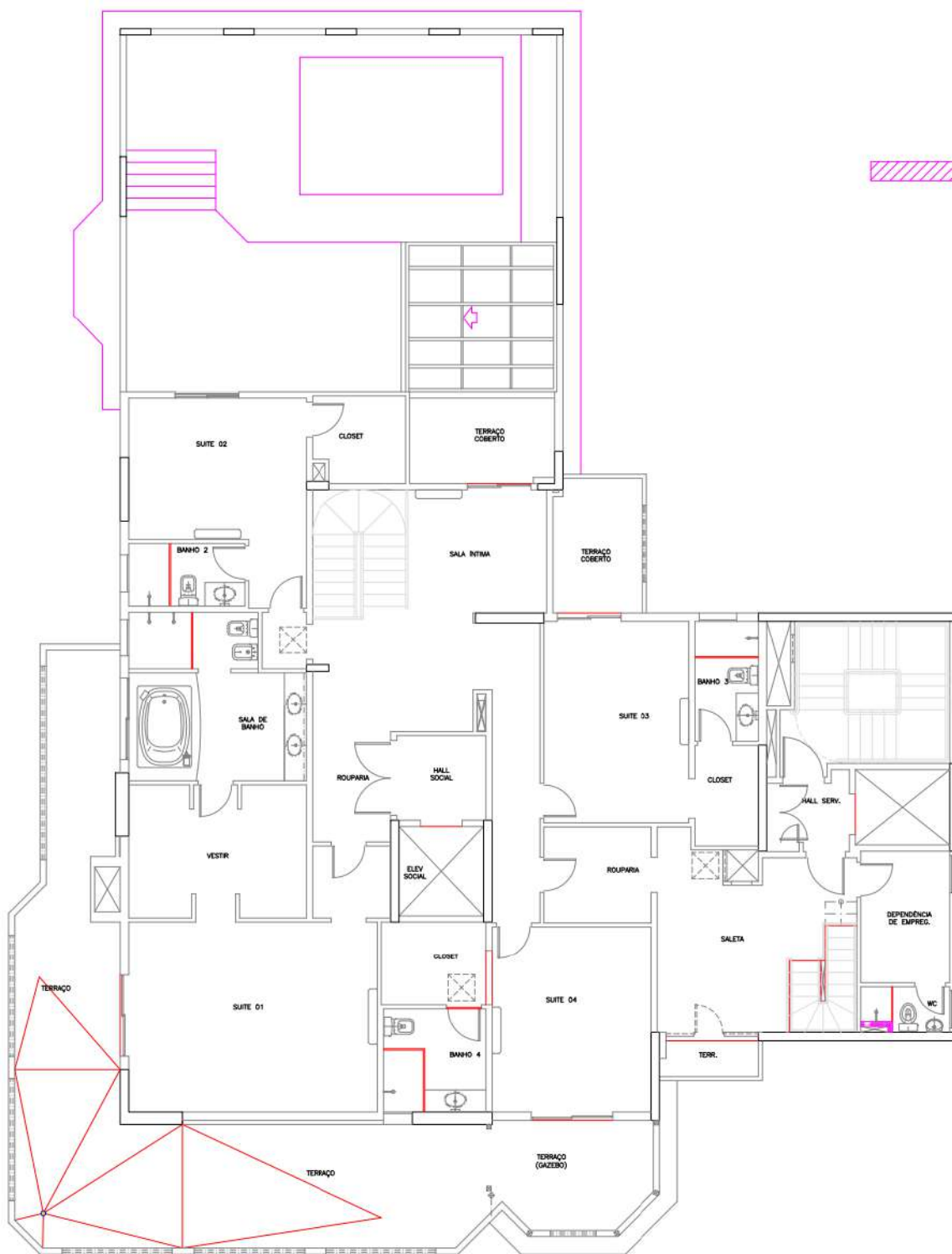
O imóvel objeto da lide trata-se da unidade № 151, localizada no Edifício Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, situado à Rua Doutor Theóphilo Ribeiro de Andrade, № 149 – Alto de Pinheiros, São Paulo/SP, o qual de acordo com a matrícula № 108.460, do 10º CRI da Capital, às fls. 1904/1909, possui a seguinte descrição:

“(...) O Apartamento Duplex nº 151, localizado no 15º e 16º andares, do “Condomínio Palazzo Alto de pinheiros – Edifício Dr. Theóphilo Ribeiro De Andrade nº 149, no 14º subdistrito, Lapa, com a área privativa de 685,810m², área comum de 524,160m², nela incluída a área correspondente a 6 vagas e 1 armário localizados no subsolo, área total de 1.209,970m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,10341300 no terreno (...)”

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **685,81 m² (Seiscentos e Oitenta e Cinco Metros Quadrados e Oitenta e Um decímetros quadrados)**.

A seguir temos a disposição dos cômodos, conforme ilustrado no projeto abaixo:





Acima, temos dois projetos (inferior e superior) da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.



<https://tour.meupasseiovirtual.com/view/yD8bHIRgMkg>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

Hall Social

O hall social apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada e acabamento em mármore, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta dupla em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o hall social, onde nota-se suas características.



Galeria

A galeria apresenta piso em porcelanato com rodapés e soleira em mármore, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso.



Acima, tem-se a galeria, onde nota-se suas características.

Sala de Estar/ Sala da Lareira/Sala de Jantar/ Living

As salas de estar, lareira, jantar e *living* apresentam piso em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, portas balcão em alumínio e vidro, portas comuns e de correr em madeira com guarnições em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a sala de estar, onde nota-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se a sala da lareira, onde nota-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se a sala de jantar, onde nota-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se o *living*, onde nota-se suas características.



Sala de Almoço

A sala de almoço apresenta piso em granito, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta balcão em alumínio e vidro, porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a sala de almoço, onde nota-se suas características.



Escritório

O escritório apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta balcão em alumínio e vidro, porta em madeira, metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o escritório, onde nota-se suas características.



Cozinha

A cozinha apresenta piso em granito, paredes azulejadas, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, portas comuns com guarnições em madeira, porta de correr em madeira e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a cozinha, onde nota-se suas características.



Despensa

A despensa apresenta piso em granito, paredes azulejadas na sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, porta comum com guarnições em madeira.



Acima e abaixo, tem-se a despensa, onde nota-se suas características.



Deposito

O deposito apresenta piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, porta comum com guarnições em madeira, janela em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o depósito, onde nota-se suas características.



Área de serviço

A área de serviço apresenta piso em granito, azulejadas na sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, portas comuns em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde nota-se suas características.



W.C.

O W.C. apresenta piso em cerâmica, paredes azulejadas na sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, porta comum com guarnições em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o W.C, onde nota-se suas características.



Lavabo 01

O lavabo 01 apresenta piso em porcelanato, paredes azulejadas na sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, porta comum com guarnições em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o lavabo, onde nota-se suas características.



Lavabo 02

O lavabo 02 apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta comum com guarnições em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o lavabo, onde nota-se suas características.



Terraços

Os terraços apresentam piso cerâmico, paredes revestidas com massa texturizada, guarda corpo em alvenaria com gradis em metal e acabamento em mármore, teto com forro em gesso pintado.



Acima e abaixo, tem-se o Terraço, onde nota-se suas características.



Gazebo

O gazebo apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa texturizada, guarda corpo em alvenaria com fechamento em metal e vidro e acabamento em mármore, teto com forro em gesso pintado, porta em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o gazebo, onde nota-se suas características.



Pátio

O pátio apresenta piso em porcelanato com soleiras em mármore, paredes revestidas em pastilhas em sua totalidade, teto com forro em gesso pintado, cobertura retrátil em metal e vidro, janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o pátio, onde nota-se suas características.



Piscina

A piscina apresenta deck em madeira, borda em mármore, interior revestido em pastilhas em sua totalidade, guarda corpo em metal.

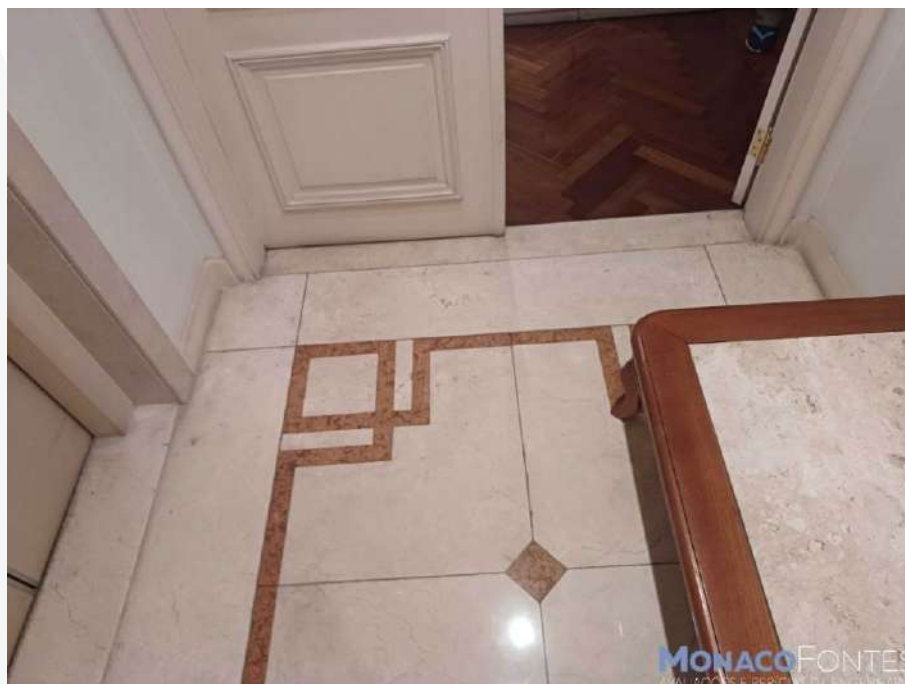


Acima e abaixo, tem-se a piscina, onde nota-se suas características.



Hall Social

O hall social apresenta piso em porcelanato, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta dupla em madeira.

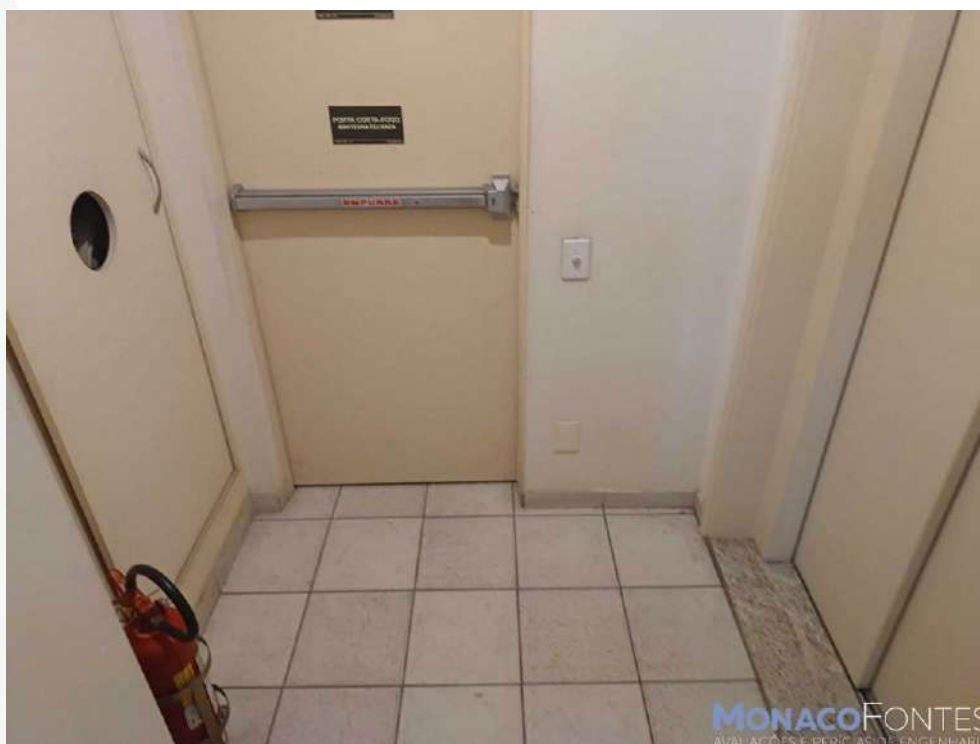


Acima e abaixo, tem-se o hall social, onde nota-se suas características.



Hall de Serviço

O hall de serviço apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, porta em madeira, porta corta-fogo.



Acima e abaixo, tem-se o hall de serviço, onde nota-se suas características.



Suítes 01, 03, 04

As suítes 01, 03 e 04 apresentam piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta comum com guarnições em madeira, porta balcão em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a suíte 01, onde nota-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se a suíte 03, onde nota-se suas características.





Acima e abaixo, suíte 04, onde nota-se suas características.



Suítes 02

A suíte 02 apresenta piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta em madeira, janela em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a suíte 02, onde nota-se suas características.



Closets

Os closets apresentam piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, portas em madeira e vidro.



Acima, tem-se o Vestir, onde nota-se suas características.



Acima e abaixo, tem-se o closet 02, onde nota-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se o closet 03, onde nota-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se o closet 04., onde nota-se suas características



Sala de Banho

A sala de banho apresenta piso em porcelanato, paredes azulejadas e revestidas em massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta em madeira, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sala de banho, onde nota-se suas características.



Banheiros 02, 03, 04

Os Banheiros apresentam piso em porcelanato, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta comum com guarnições em madeira, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se banheiro 02, onde nota-se suas características.





Acima e abaixo, tem-se o banheiro 03, onde nota-se suas características.



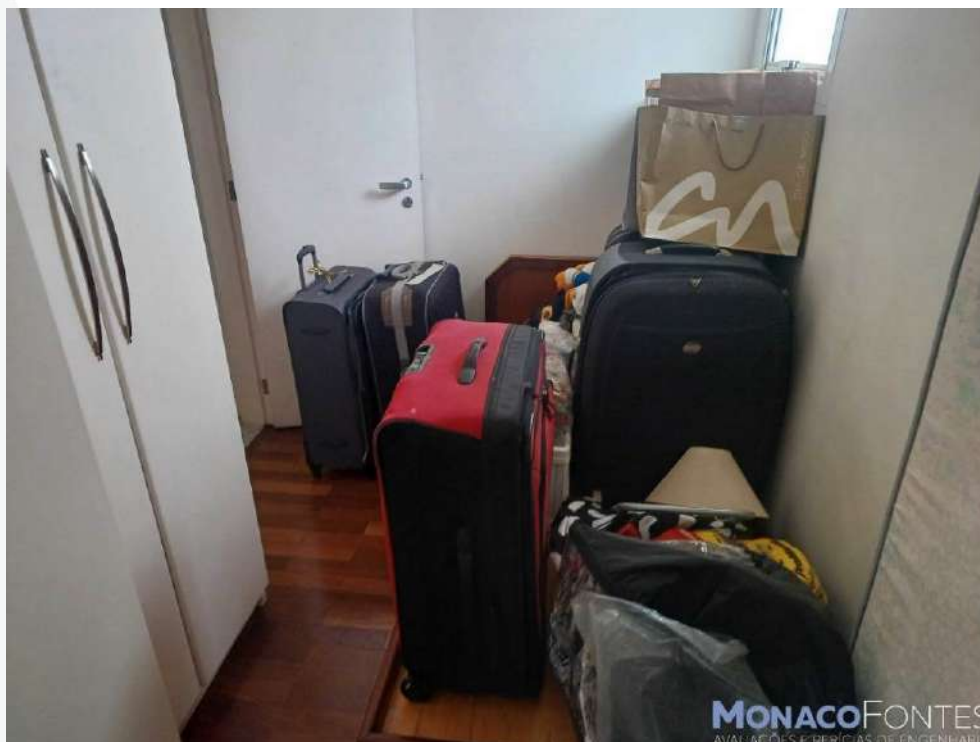


Acima e abaixo, tem-se o banheiro 04, onde nota-se suas características.

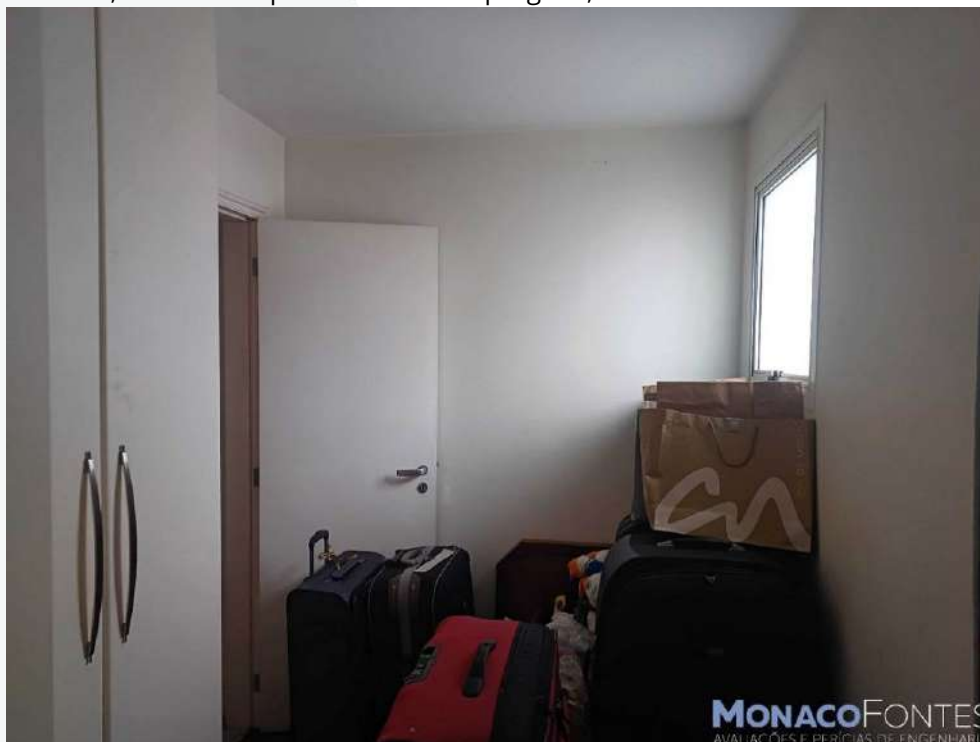


Dependência de Empregada

A dependência de emprega apresenta piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, porta comum com guarnições em madeira, janela em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a dependência de empregada, onde nota-se suas características.



W.C.

O W.C. apresenta piso em cerâmica comum, paredes azulejadas na sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, porta comum com guarnições em madeira.



Acima e abaixo, tem-se o W.C., onde nota-se suas características.

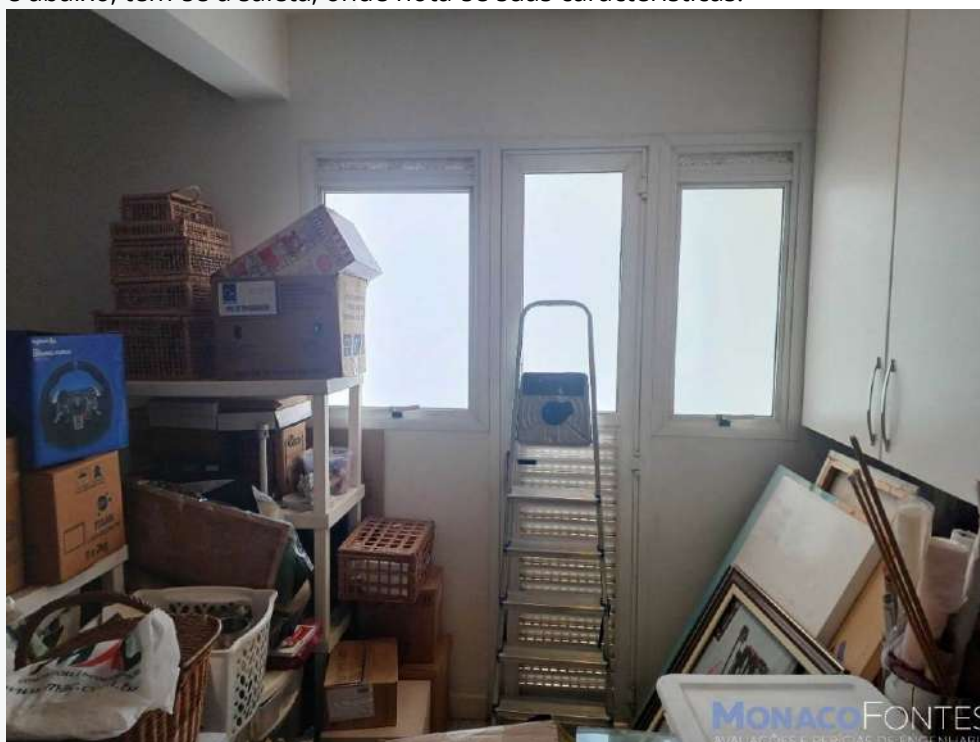


Saleta

A saleta apresenta piso em granito, revestidas com massa fina pintada, guarda corpo em metal, teto revestido com massa fina pintada, portas comuns em madeira e metal, janelas em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a saleta, onde nota-se suas características.



Sala intima

A Sala intima apresenta piso em madeira ou carpete, paredes revestidas com massa fina pintada, guarda corpo em metal, teto revestido com massa fina pintada e acabamento em gesso, porta balcão em metal e vidro.



Acima, tem-se a sala intima, onde nota-se suas características.

Terraços

Os Terraços apresentam piso cerâmico, paredes revestidas com massa texturizada pintada, guarda corpo em alvenaria com gradis em metal e acabamento em mármore, teto com forro em gesso pintado.



Acima e abaixo, tem-se o terraço, onde nota-se suas características



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os

coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:



- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA}/F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA}/F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA}/F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA}/F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:



- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA}/F_{IFE})^{\frac{1}{2}}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA}/F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :- Residencial Apartamento Luxo
- Idade aparente :- 21 (vinte e um) anos;
- Estado de Conservação :- Entre regular e necessitando reparos simples
- Quantidade de Quartos :- 04 (quatro);



IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 Qualidade em perícias e avaliações PLANO DO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade						Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais		
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina				Coef de área	
Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	"f"	"p"	C _e	C _s					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	(1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-				Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

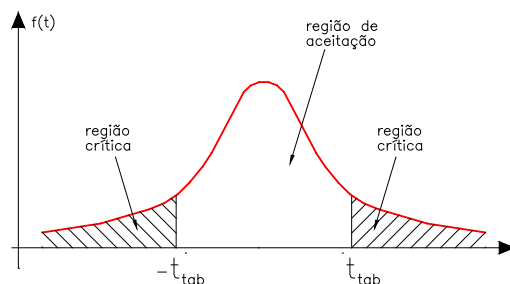
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{v+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{v}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi v}} \left(1 + \frac{t^2}{v}\right)^{-\frac{(v+1)}{2}}, \quad -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.



V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado

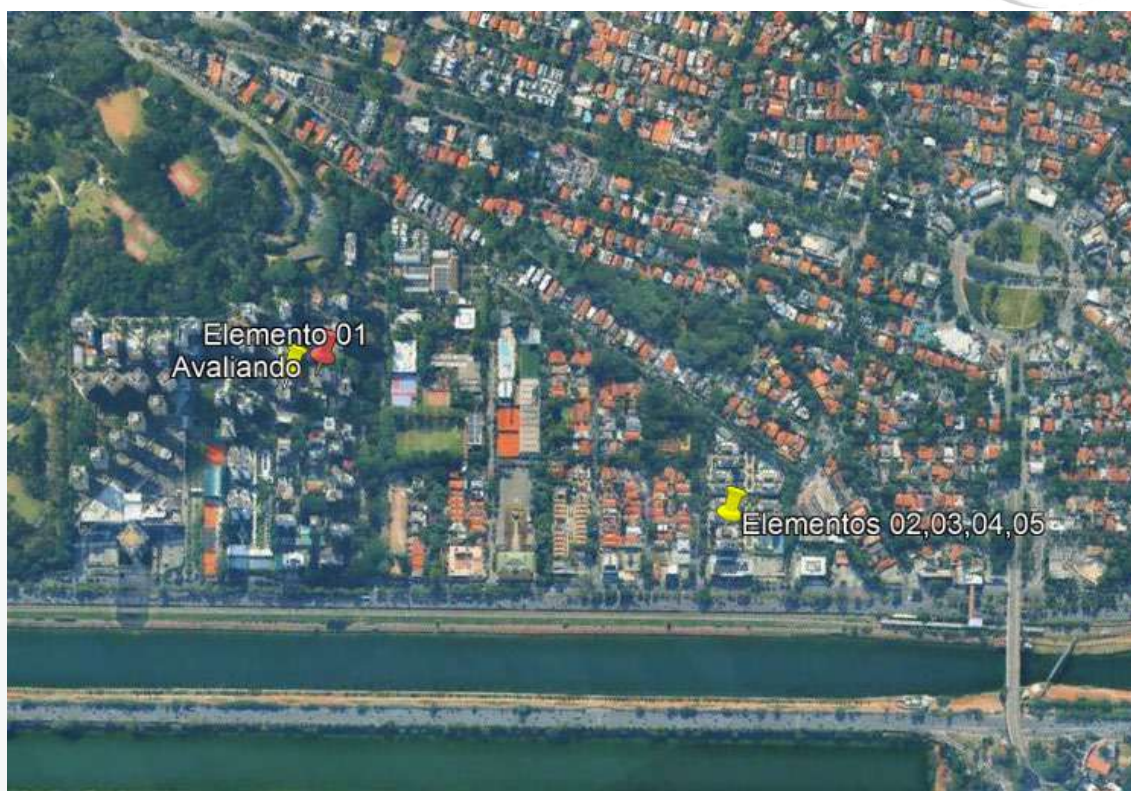
V.1.i Pesquisa de Campo

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.

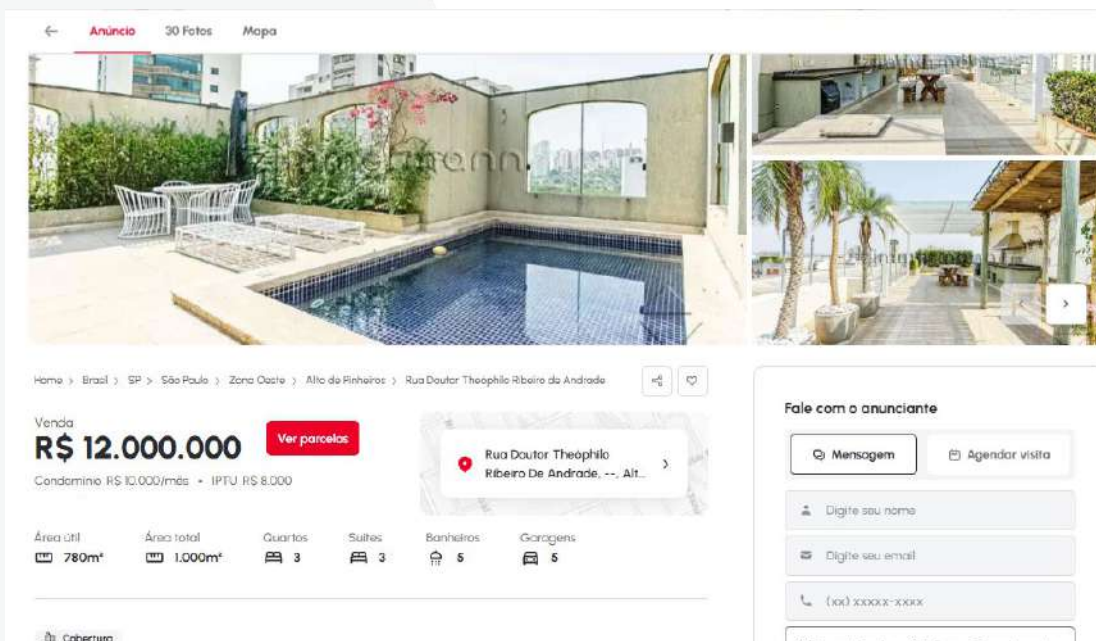
Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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




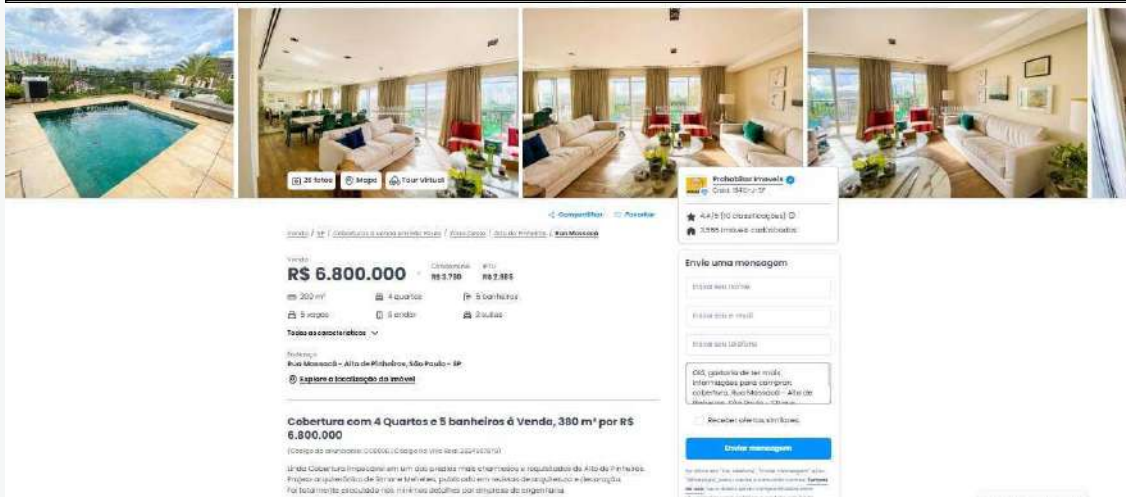
ELEMENTO 01																															
Endereço: R. Dr. Theóphilo Ribeiro de Andrade, 160 Cidade: São Paulo Bairro: Alto de Pinheiros IF : 6902 Setor 26 Quadra 84 Lat 23°33'1.85"S Long 46°43'9.36"O	Ofertante: Zimmermann Imoveis Informante: a Hanako Sznifer Tipo: oferta Telefone: 11)5555-1000 Data: jul/25 Site: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-alto-de-pinheiros-1000m2-RS12000000/id-																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 780,00m² Andar : 13º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 5 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 4																														
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 Luxo</td> <td>780,00</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%vida:</td> <td>74%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,347</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,477779008</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>8,683</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.085,95/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 11.328,92/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Luxo	780,00	37	Classe de Conservação	c		Termo	médio	2	Ir = 50	%vida:	74%	K = 0,347	R = 20		Foc:		0,477779008	Fator de ponderação do padrão:		8,683	H82N:		R\$ 2.085,95/m²	VU Construção:		R\$ 11.328,92/m²	ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Luxo	780,00	37																													
Classe de Conservação	c																														
Termo	médio	2																													
Ir = 50	%vida:	74%																													
K = 0,347	R = 20																														
Foc:		0,477779008																													
Fator de ponderação do padrão:		8,683																													
H82N:		R\$ 2.085,95/m²																													
VU Construção:		R\$ 11.328,92/m²																													
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 8.836.560,00																															
VALOR TOTAL R\$ 12.000.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 4.055,69/m²																														



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



ELEMENTO 02																																
Endereço: <u>Rua Massacá, 325</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: Alto de Pinheiros IF : <u>2953</u> Setor <u>26</u> Quadra <u>108</u> Lat <u>23°33'17.88"S</u> Long <u>46°42'52.09"O</u>		Ofertante: <u>Prohabitar Imoveis</u> Informante: <u>Lauro Valente</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11)5669-7944</u> Data: <u>jul/25</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-alto-de-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-RS6800000-id-</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²): 380,00m² Andar: 8º Quantidade de Quartos: 4 quartos Vagas de Garagem: 5 vagas		DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 8																														
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 Luxo</td> <td>380,00</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%ovida:</td> <td>44%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,666</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,732786688</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>7,984</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.085,95/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 13.177,33/m²</td> </tr> </tbody> </table>		Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Luxo	380,00	22	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 50	%ovida:	44%	K = 0,666	R = 20		Foc:		0,732786688	Fator de ponderação do padrão:		7,984	H82N:		R\$ 2.085,95/m²	VU Construção:		R\$ 13.177,33/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																														
Residencial Apartamento Luxo	380,00	22																														
Classe de Conservação	c																															
Termo	mínimo	1																														
Ir = 50	%ovida:	44%																														
K = 0,666	R = 20																															
Foc:		0,732786688																														
Fator de ponderação do padrão:		7,984																														
H82N:		R\$ 2.085,95/m²																														
VU Construção:		R\$ 13.177,33/m²																														
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 5.007.384,00																																
VALOR TOTAL R\$ 6.800.000,00		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 4.717,41/m²																														



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



ELEMENTO 03																															
Endereço: <u>Rua Massacá, 325</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: Alto de Pinheiros IF : <u>2953</u> Setor <u>26</u> Quadra <u>108</u> Lat <u>23°33'17.88"S</u> Long <u>46°42'52.09"O</u>	Ofertante: <u>IQ Imóveis</u> Informante: <u>wane Dos Santos</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11)3895-4321</u> Data: <u>jul/25</u> Site: <u>https://www.chavesnao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-alto-de-pinheiros-380m2-RS6950000/id-12742334/</u>																														
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 380,00m² Andar : 8º Quantidade de Quartos : 4 quartos Vagas de Garagem : 5 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 8																														
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 Luxo</td> <td>380,00</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%vida:</td> <td>44%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,628</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,702343296</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>7,984</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 2.085,95/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">VU Construção:</td> <td>R\$ 13.468,00/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Luxo	380,00	22	Classe de Conservação	d		Termo	mínimo	1	Ir = 50	%vida:	44%	K = 0,628	R = 20		Foc:		0,702343296	Fator de ponderação do padrão:		7,984	H82N:		R\$ 2.085,95/m²	VU Construção:		R\$ 13.468,00/m²	ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																													
Residencial Apartamento Luxo	380,00	22																													
Classe de Conservação	d																														
Termo	mínimo	1																													
Ir = 50	%vida:	44%																													
K = 0,628	R = 20																														
Foc:		0,702343296																													
Fator de ponderação do padrão:		7,984																													
H82N:		R\$ 2.085,95/m²																													
VU Construção:		R\$ 13.468,00/m²																													
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 5.117.841,00																															
VALOR TOTAL R\$ 6.950.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 4.821,47/m²																														



Venda

R\$ 6.950.000 Ver parcelas

Condomínio 00 R\$ 4.200/mes

PT/UT R\$ 3.200

Cobertura venda Alto de Pinheiros, 400 m², 3 dormitórios, 3 suítes, 5 vagas, R\$ 6.900.000

Área útil/total
380m² / 380m²

Quartos
3

Suítes
3 Suítes

Garagens
5

Banheiros
6

Descrição

Última atualização: 22/07/2025 às 17:36h | Ref: IQ29126

Cobertura duplex com 400 metros, altíssimo padrão em um dos prédios mais cobijados da região. Acabamentos de muita qualidade para pessoas exigentes e de bom gosto. São três suítes amplas e iluminadas repletas de armários e a suite master com belo closet. Living para vários ambientes e no piso superior um espaço incrível para receber a família e os amigos.

Mensagem

Agendar visita

Mensagem:

Enviar mensagem

Ao enviar, você afirma que seu, compreendeu e concordou com os nossos [Termos de Uso](#) e [Política de Privacidade](#).

(11) 3895-... [Ver](#)
WhatsApp

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



ELEMENTO 04																																					
Endereço: <u>Rua Massacá, 325</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: Alto de Pinheiros IF : <u>2953</u> Setor <u>26</u> Quadra <u>108</u> Lat <u>23°33'17.88"S</u> Long <u>46°42'52.09"O</u>	Ofertante: <u>Fragata Private Brokers</u> Informante: <u>ides Aparecido</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>1) 94322-6080</u> Data: <u>jul/25</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-alto-de-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-398m2-venda-RS8500000-id-</u>																																				
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 380,00m² Andar : 8º Quantidade de Quartos : 4 quartos Vagas de Garagem : 5 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 8																																				
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 Luxo</td> <td>380,00</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%ovida:</td> <td>44%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,666</td> <td colspan="2">R = 20</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,732786688</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 7,984</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N: R\$ 2.085,95/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VU Construção: R\$ 16.471,66/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">VALOR DA CONSTRUÇÃO</td> </tr> <tr> <td colspan="3">R\$ 6.259.230,00</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Luxo	380,00	22	Classe de Conservação	c		Termo	mínimo	1	Ir = 50	%ovida:	44%	K = 0,666	R = 20		Foc: 0,732786688			Fator de ponderação do padrão: 7,984			H82N: R\$ 2.085,95/m²			VU Construção: R\$ 16.471,66/m²			VALOR DA CONSTRUÇÃO			R\$ 6.259.230,00			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade																																			
Residencial Apartamento Luxo	380,00	22																																			
Classe de Conservação	c																																				
Termo	mínimo	1																																			
Ir = 50	%ovida:	44%																																			
K = 0,666	R = 20																																				
Foc: 0,732786688																																					
Fator de ponderação do padrão: 7,984																																					
H82N: R\$ 2.085,95/m²																																					
VU Construção: R\$ 16.471,66/m²																																					
VALOR DA CONSTRUÇÃO																																					
R\$ 6.259.230,00																																					
VALOR TOTAL R\$ 8.500.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO R\$ 5.896,76/m²																																				

The collage includes four photographs: a terrace with outdoor furniture, a swimming pool on a wooden deck, an interior view of a modern living area, and a screenshot of a real estate listing. The listing details include the price of R\$ 8.500.000, 398m² area, 4 bedrooms, 5 bathrooms, and 5 parking spaces. It also features a 'Enviar mensagem' button and a 'Recuperar ofertas similares' option.

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

V.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	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 11.328,92/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 2.517,23/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 13.177,33/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.927,94/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 13.468,00/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 2.992,52/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 16.471,66/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 3.659,92/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 13.371,11/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.970,99/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\$ 11.328,92/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 11.328,92/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 13.177,33/m ²	1,02	223,05	0,02	R\$ 13.400,38/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 13.468,00/m ²	1,02	227,98	0,02	R\$ 13.695,98/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 16.471,66/m ²	1,02	278,82	0,02	R\$ 16.750,48/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 13.371,11/m ²	1,02	226,34	0,02	R\$ 13.597,45/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\$ 11.328,92/m ²	1,08	954,75	0,08	R\$ 12.283,67/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 13.177,33/m ²	1,00	-60,86	0,00	R\$ 13.116,46/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 13.468,00/m ²	1,00	52,05	0,00	R\$ 13.520,05/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 16.471,66/m ²	1,00	-76,08	0,00	R\$ 16.395,58/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 13.371,11/m ²	1,00	-61,76	0,00	R\$ 13.309,35/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\$ 11.328,92/m ²	1,03	306,63	0,03	R\$ 11.635,55/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 13.177,33/m ²	1,06	780,41	0,06	R\$ 13.957,74/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 13.468,00/m ²	1,06	797,63	0,06	R\$ 14.265,63/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 16.471,66/m ²	1,06	975,51	0,06	R\$ 17.447,17/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 13.371,11/m ²	1,06	791,89	0,06	R\$ 14.163,00/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\$ 11.328,92/m ²	1,01	157,41	0,01	R\$ 11.486,33/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 13.177,33/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 13.177,33/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 13.468,00/m ²	1,01	187,13	0,01	R\$ 13.655,13/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 16.471,66/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 16.471,66/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 13.371,11/m ²	1,01	185,78	0,01	R\$ 13.556,89/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\$ 2.517,23/m ²	1,00	10,06	0,00	R\$ 2.527,29/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.927,94/m ²	0,93	-195,83	-0,07	R\$ 2.732,11/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.992,52/m ²	0,93	-200,15	-0,07	R\$ 2.792,37/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.659,92/m ²	0,93	-244,79	-0,07	R\$ 3.415,13/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.970,99/m ²	0,93	-198,71	-0,07	R\$ 2.772,29/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\$ 2.517,23/m ²	1,01	13,28	0,01	R\$ 2.530,52/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.927,94/m ²	1,01	15,45	0,01	R\$ 2.943,39/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.992,52/m ²	1,01	15,79	0,01	R\$ 3.008,32/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.659,92/m ²	1,01	19,31	0,01	R\$ 3.679,24/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.970,99/m ²	1,01	15,68	0,01	R\$ 2.986,67/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Julho de 2025.**

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\$ 15.288,28/m ²
2	R\$ 16.867,49/m ²
3	R\$ 17.540,95/m ²
4	R\$ 21.084,36/m ²
5	R\$ 17.301,32/m ²
média	R\$ 17.616,48/m²
desvio	R\$ 2.127,95/m ²
CV	12%
Linferior	R\$ 12331,54/m²
Lsuperior	R\$ 22901,42/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\$ 17.616,48/m² (Dezessete Mil, Seiscentos e Dezesseis Reais e Quarenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.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\$ 17616,48/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 2127,95/m ²	
Erro-Padrão		1.459,07	
IC(significância=20%)	R\$ 16157,41/m ²	< VUmed <	R\$ 19075,55/m ²
Amplitude do IC		17%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

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

V.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	13.846,15	15.288,28	1,10
2	16.105,26	16.867,49	1,05
3	16.460,53	17.540,95	1,07
4	20.131,58	21.084,36	1,05
5	16.342,11	17.301,32	1,06

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:

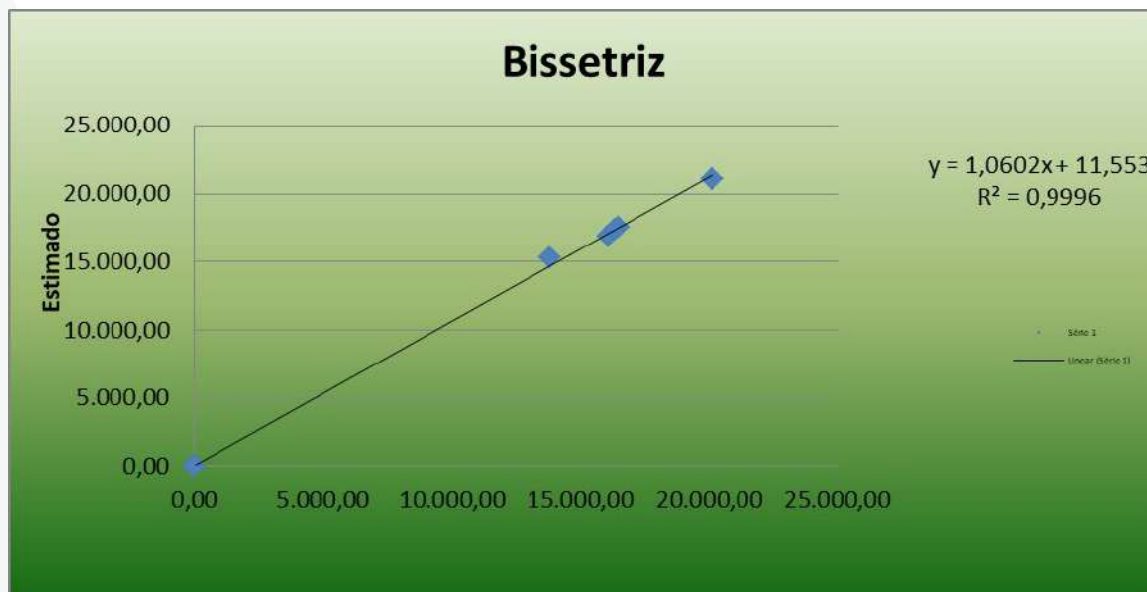


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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 CONDOMÍNIO PALAZZO ALTO DE PINHEIROS - EDIFÍCIO DOUTOR THEÓPHILO RIBEIRO DE ANDRADE - SÃO PAULO/SP, É DE:

$$Q = R\$ 17.616,48/m^2$$

(Dezessete Mil, Seiscentos e Dezesesseis Reais e Quarenta e Oito Centavos por Metro Quadrado)

Julho/2025

VI 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	685,81 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 17.616,48 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Luxo
Andar	16°
Quartos	4
Vagas de Garagem	6
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 12.081.558,13

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

$$V_1 = \text{R\$ } 12.081.558,13$$

(Doze Milhões, Oitenta e Um Mil, Quinhentos e Cinquenta e Oito Reais e Treze Centavos)

Julho/2025

VI.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.



VII QUESITOS FORMULADOS

VII.1 PELA REQUERIDA, ÀS FLS. 2009/2014;

QUESITO Nº 01

Queira o I. Perito esclarecer se fez contato antecipado com os representantes da Executada responsável pela Assistência Técnica da ação em tela, para informação do início dos trabalhos periciais, conforme preconizam o Art. 466 § 2º e Art. 474 do CPC

RESPOSTA

Conforme exposto no documento de fls. 2004/2008, este Signatário efetuou o agendamento das vistorias aos imóveis com a devida antecedência e comunicado as partes via e-mail e petição nos autos.

QUESITO Nº 02

Queira o I. Perito discorrer sobre as principais atividades necessárias para a avaliação de um imóvel, nos termos da Norma ABNT NBR 14.653, disponível gratuitamente pelo convênio ABNT/CONFEA a todos os Engenheiros devidamente registrados no CREA de sua região.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao item III – CRITÉRIOS E METODOLOGIA do presente trabalho pericial.

QUESITO Nº 03

Queira o I. Perito descrever de forma detalhada sobre as características dos imóveis matrículas nº 108.464 - 134.155 respectivamente, indicado dimensões, localização e acessibilidade, infraestrutura existente no entorno, potencial de rentabilidade dentre outras e o que mais julgar necessário para a avaliação.



RESPOSTA

Este Profissional pede permissão vênia, para reportar-se ao corpo do Laudo Pericial dos imóveis avaliandos.

QUESITO N° 04

Queira o I. Perito descrever de forma detalhada o **IMÓVEL 01**, indicando a tipificação, bem como o respectivo valor comercial atual.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênia, para reportar-se ao item III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL do presente trabalho pericial.

QUESITO N°05

Queira o I. Perito apresentar em seu Laudo a definição do método de avaliação utilizado para o **IMÓVEL 01**, dentre os elencados na Norma Brasileira de Avaliações, assim como os motivos da escolha do referido método.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênia, para reportar-se ao item III – CRITÉRIOS E METODOLOGIA do presente trabalho pericial.

QUESITO N° 06

Por ocasião da escolha do método para o **IMÓVEL 01**, queira o I. Perito publicizar as pesquisas realizadas, com a escolha de imóveis compatíveis em termos de localização, devidamente homogêneos para a tipificação adotada, para a correta valoração do avaliando, em consonância aos preceitos normativos.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênia, para reportar-se ao item V AVALIAÇÃO do presente trabalho pericial.



QUESITO Nº 07

Por ocasião da escolha de outro método, para a avaliação do **IMÓVEL 01**, queira o I. Perito apresentar os dados requeridos pela Instrução Normativa para que possam ser submetidos ao escrutínio técnico dos Assistentes.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissa vênua, para reportar-se ao item III – CRITÉRIOS E METODOLOGIA do presente trabalho pericial.

QUESITO Nº 08

Queira o I. Perito apresentar seu Memorial de Cálculo para a avaliação do **IMÓVEL 01**, comprovando a utilização de procedimentos e ferramentas pacificamente aceitos no TJSP, como fórmulas, tabelas, referências ou softwares reconhecidos para avaliação. Nos termos das Normas da ABNT NBR 14.653 e complementares do IBAPE/SP ou Nacional.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissa vênua, para reportar-se ao item V AVALIAÇÃO do presente trabalho pericial.

QUESITO Nº 09

Com base na vistoria realizada, bem como na análise dos dados descritos na resposta do quesito de número 3 desta série, queira o I. Perito informar se o **IMÓVEL 01** avaliando é considerado próximo a pontos urbanos notáveis e vias de acesso. Se sim, pode-se considerar uma característica influenciadora positivamente aos valores avaliatórios?

RESPOSTA

O imóvel 01, assim como a amostra empregada, situam-se próximos a pontos urbanos.

QUESITO Nº 10

Queira o I. Perito, que proceda os cálculos avaliatórios, apresentando suas conclusões, graus de fundamentação e precisão nos termos normativos, para que se chegue ao justo valor de mercado do **IMÓVEL 01** avaliando, considerando todo seu potencial econômico, de forma satisfazer a necessidade e interesse do potencial jurídico, sem incorrer em prejuízo ao Executado.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao item V AVALIAÇÃO do presente trabalho pericial.

QUESITO Nº 11

Queira o I. Perito descrever de forma detalhada o **IMÓVEL 02**, indicando a tipificação, bem como o respectivo valor comercial atual.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao corpo do Laudo Pericial relativo ao **IMÓVEL 02**.

QUESITO Nº 12

Queira o I. Perito apresentar em seu Laudo a definição do método de avaliação utilizado para o **IMÓVEL 02**, dentre os elencados na Norma Brasileira de Avaliações, assim como os motivos da escolha do referido método.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao corpo do Laudo Pericial relativo ao **IMÓVEL 02**.



QUESITO Nº 13

Por ocasião da escolha do método para o **IMÓVEL 02**, queira o I. Perito publicar as pesquisas realizadas, com a escolha de imóveis compatíveis em termos de localização, topografia, devidamente homogeneizados para a tipificação adotada, para a correta valoração do avaliando, em consonância aos preceitos normativos.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao corpo do Laudo Pericial relativo ao **IMÓVEL 02**.

QUESITO Nº 14

Por ocasião da escolha de outro método, para a avaliação do **IMÓVEL 02**, queira o I. Perito apresentar os dados requeridos pela Instrução Normativa para que possam ser submetidos ao escrutínio técnico dos Assistentes.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao corpo do Laudo Pericial relativo ao **IMÓVEL 02**.

QUESITO Nº 15

Queira o I. Perito apresentar seu Memorial de Cálculo para a avaliação do **IMÓVEL 02**, comprovando a utilização de procedimentos e ferramentas pacificamente aceitos no TJSP, como fórmulas, tabelas, referências ou softwares reconhecidos para avaliação. Nos termos das Normas da ABNT NBR 14.653 e complementares do IBAPE/SP ou Nacional.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão vênica, para reportar-se ao corpo do Laudo Pericial relativo ao **IMÓVEL 02**.

QUESITO Nº 16

Com base na vistoria realizada, bem como na análise dos dados descritos na resposta do quesito de número 3 desta série, queira o I. Perito informar se o **IMÓVEL 02**, avaliando é considerado próximo a vias e rodovias pavimentadas. Se sim, pode-se considerar uma característica influenciadora positivamente aos valores avaliatórios?

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão, para reportar-se ao corpo do Laudo Pericial relativo ao IMÓVEL 02.

QUESITO Nº 17

Queira o I. Perito, que proceda os cálculos avaliatórios, apresentando suas conclusões, graus de fundamentação e precisão nos termos normativos, para que se chegue ao justo valor de mercado do **IMÓVEL 02** avaliando, considerando todo seu potencial econômico, benfeitorias, distância de vias pavimentadas, de forma satisfazer a necessidade e interesse do potencial jurídico, sem incorrer em prejuízo ao Executado.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão, para reportar-se ao corpo do Laudo Pericial relativo ao IMÓVEL 02.

QUESITO Nº 18

Por fim, queira o I. Perito informar tudo mais que considerar tecnicamente relevante ao deslinde do feito.

RESPOSTA

Entende este Profissional que todas as informações necessárias encontram-se apresentadas no corpo do presente laudo pericial.



VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 96 (noventa e seis) folhas todas em seu averso, 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, 18 de agosto de 2025. ¹

MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

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

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



¹ Na impossibilidade de protocolo pelo Token, esse Jurisperito assina o documento e utiliza-se do Certificado Digital da advogada que o auxilia