



**Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 28ª Vara  
Do Foro Central Cível de São Paulo, SP.**

**Perito** :- Marcio Monaco Fontes  
**Processo** :- 1022803-82.2022.8.26.0100  
**Autos** :- Execução de Título Extrajudicial  
**Requerente** :- Banco Safra S/A  
**Requerido** :- Sbcoaching Corporate Consultoria Em  
Performance Ltda

# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



# SUMÁRIO

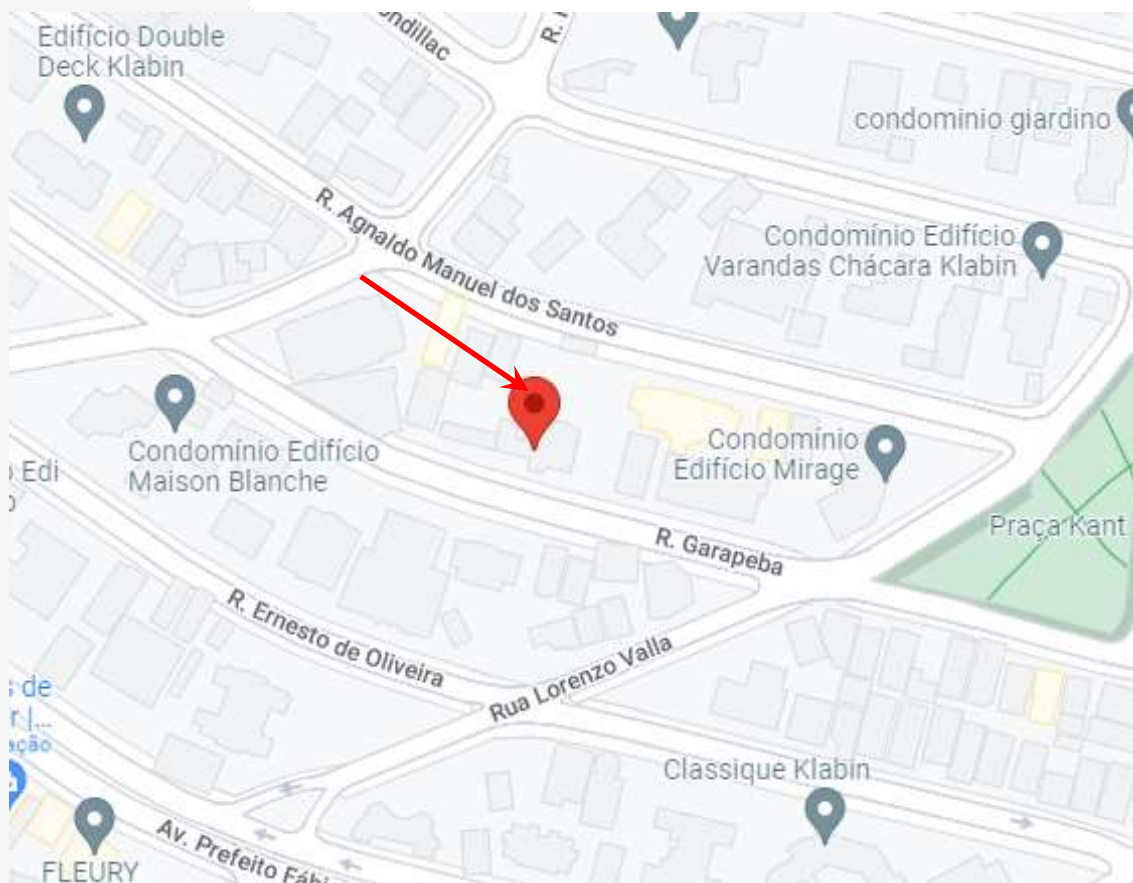
|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>I</b>   | <b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>    | <b>4</b>  |
| <b>II</b>  | <b>VISTORIA .....</b>                     | <b>5</b>  |
| II.1       | Situação e Características Gerais .....   | 5         |
| II.2       | Zoneamento .....                          | 9         |
| <b>III</b> | <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>          | <b>11</b> |
| III.1      | Descrição do Edifício .....               | 11        |
| III.2      | Descrição da Unidade Habitacional .....   | 20        |
| <b>IV</b>  | <b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA .....</b>      | <b>41</b> |
| IV.1       | Método Comparativo .....                  | 41        |
| IV.2       | Tratamento por fatores.....               | 43        |
| IV.3       | Zonas de características homogêneas ..... | 46        |
| IV.4       | Verificação do Grau de Ajustamento .....  | 47        |
| IV.5       | Grau de precisão.....                     | 47        |
| IV.6       | Método Ross/Heidecke .....                | 48        |
| <b>V</b>   | <b>AVALIAÇÃO .....</b>                    | <b>51</b> |

|             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| V.1         | Obtenção do valor metro quadrado do Terreno..... | 51        |
| V.1.i       | Pesquisa de Campo.....                           | 51        |
| V.2         | Fatores Homogeneizantes .....                    | 59        |
| V.2.i       | Grau de Precisão .....                           | 62        |
| V.2.ii      | Grau de Fundamentação.....                       | 63        |
| <b>VI</b>   | <b>VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL.....</b>        | <b>65</b> |
| VI.1        | Grau de Fundamentação .....                      | 66        |
| <b>VII</b>  | <b>QUESITOS FORMULADOS .....</b>                 | <b>67</b> |
| VII.1       | PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 687/690.....            | 67        |
| <b>VIII</b> | <b>ENCERRAMENTO .....</b>                        | <b>77</b> |

## **I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 31, localizada no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 105.010, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Palazzo Reale.



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 a unidade habitacional, identificada como apartamento Nº 31, localizada no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 105.010, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Palazzo Reale.





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°35'30.53"S**
- ✓ Longitude                             :- **46°37'29.24"O**
- ✓ Precisão do Ponto       :- **15 metros**

O Edifício Palazzo Reale possui frente para Rua Agnaldo Manuel dos Santos, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:



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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Rua Agnaldo Manuel dos Santos, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.



## II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, que 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**

| 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. mínima                   | C.A. básica | C.A. máximo (m) | T.O. para lotes até 500 metros² | T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros² |                                    | Frente (f)              | 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   | ZM        | 0,3                           | 1           | 2               | 0,85                            | 0,70  | 28                                 | 5                       | NA  | 3 (j)                                     | NA   |
|  |      | 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 | 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 |                  |
|---------------|-------|---------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|
|               |       |         | Fronte mínima (m)         | Área mínima (m²) | Fronte máxima (m)         | Área máxima (m²) |
| TRANSFORMAÇÃO | ZEU   | ZEU     | 20                        | 1.000            | 150                       | 20.000           |
|               |       | ZEUA    |                           |                  |                           |                  |
|               |       | ZEUP    | 20                        | 1.000            | 150                       | 20.000           |
|               |       | 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      | 5                         | 125              | 150                       | 20.000           |
|               |       | ZMa     |                           |                  |                           |                  |
|               |       | ZMIS    |                           |                  |                           |                  |
|               |       | ZMISa   |                           |                  |                           |                  |
|               | ZEIS  | ZEIS-1  | 5                         | 125              | 150                       | 20.000           |
|               |       | ZEIS-2  |                           |                  |                           |                  |
|               |       | ZEIS-3  |                           |                  |                           |                  |
|               |       | ZEIS-4  |                           |                  |                           |                  |
|               |       | ZEIS-5  |                           |                  |                           |                  |
|               | ZDE   | ZDE-1   | 5                         | 125              | 20                        | 1.000            |
|               |       | ZDE-2   | 10                        | 1.000            | 150                       | 20.000 (a)       |
|               |       | ZPI     | ZPI-1                     | 10               | 1.000                     | 150              |
| ZPI-2         | 20    |         | 5.000                     | 150              | 20.000 (a)                |                  |
| PRESERVAÇÃO   | ZPR   | ZPR     | 5                         | 125              | 100                       | 10.000           |
|               |       | ZER-1   | 10                        | 250              | 100                       | 10.000           |
|               | ZER   | ZER-2   | 5                         | 125              | 100                       | 10.000           |
|               |       | ZERa    | 10                        | 500              | 100                       | 10.000           |
|               |       | ZPDG    | 20                        | 1.000            | NA                        | NA               |
|               | ZPDGr | NA      | 20.000                    | NA               | NA                        |                  |
|               |       | 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 Palazzo Reale, o qual possui Padrão Fino, com frente para a Rua Agnaldo Manuel dos Santos e Rua Garapeba - Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Palazzo Reale.

O empreendimento é composto por 01 (uma) torre, com 26 (vinte e seis) pavimentos e 01 (um) apartamento por andar, com acesso de veículos e pedestres através da Rua Agnaldo Manuel dos Santos, conforme tem-se abaixo:

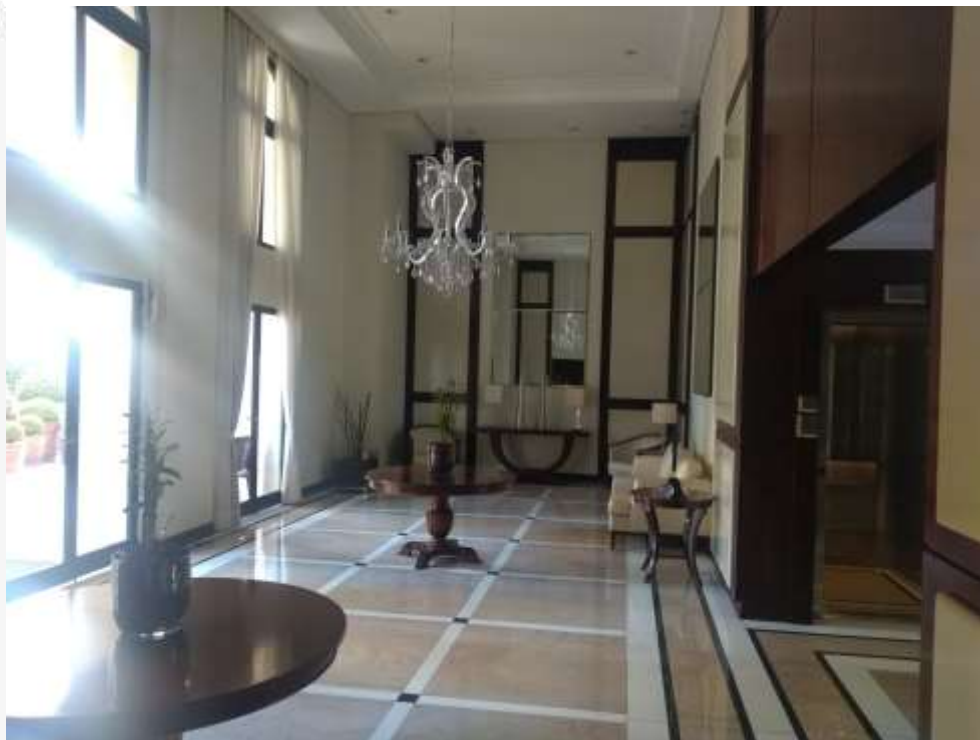




Acima, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e veículos.

### **Hall de Entrada**

O hall de entrada do edifício apresenta piso em mármore, paredes em massa fina pintada, teto em forro de gesso e portas em alumínio e vidro.



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



### **Sauna**

A sauna apresenta piso, paredes e teto em madeira.

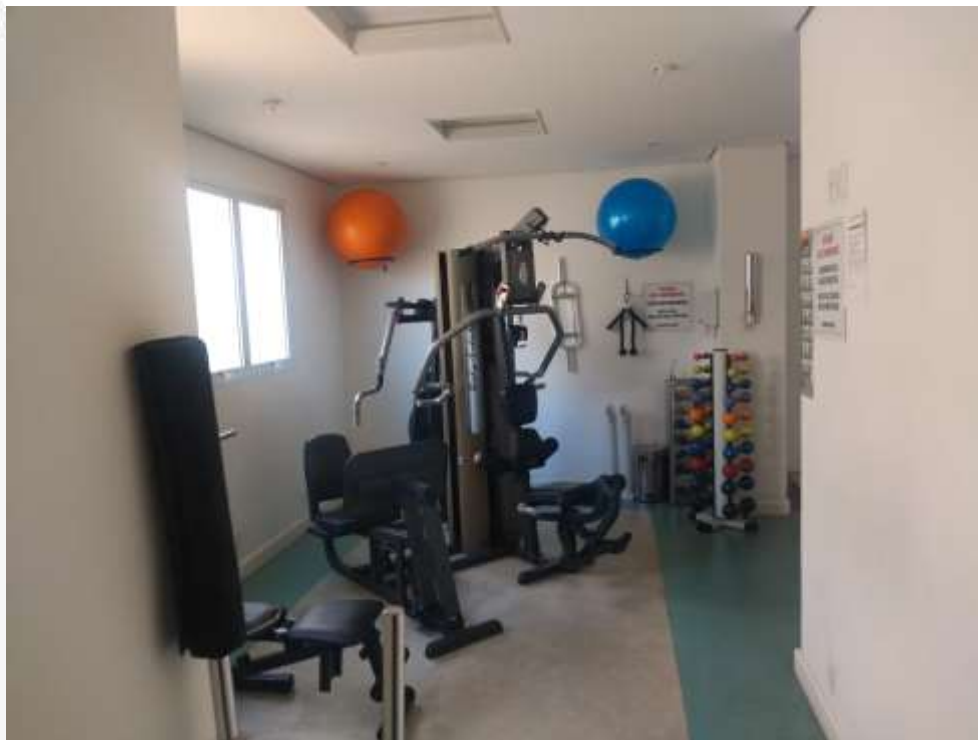


Acima, tem-se a sauna, onde nota-se suas características.



### **Fitness**

A área fitness apresenta piso Paviflex, paredes em massa fina pintada, teto em forro de gesso e porta e janelas em alumínio e vidro.



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



**Parque**

O parque apresenta piso em concreto, paredes em massa texturizada e tratamento paisagístico.



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





### Piscinas

As piscinas apresentam piso em pedra e cacos cerâmicos, tratamento paisagístico, pergolado em madeira e janelas e portas em ferro e vidro.



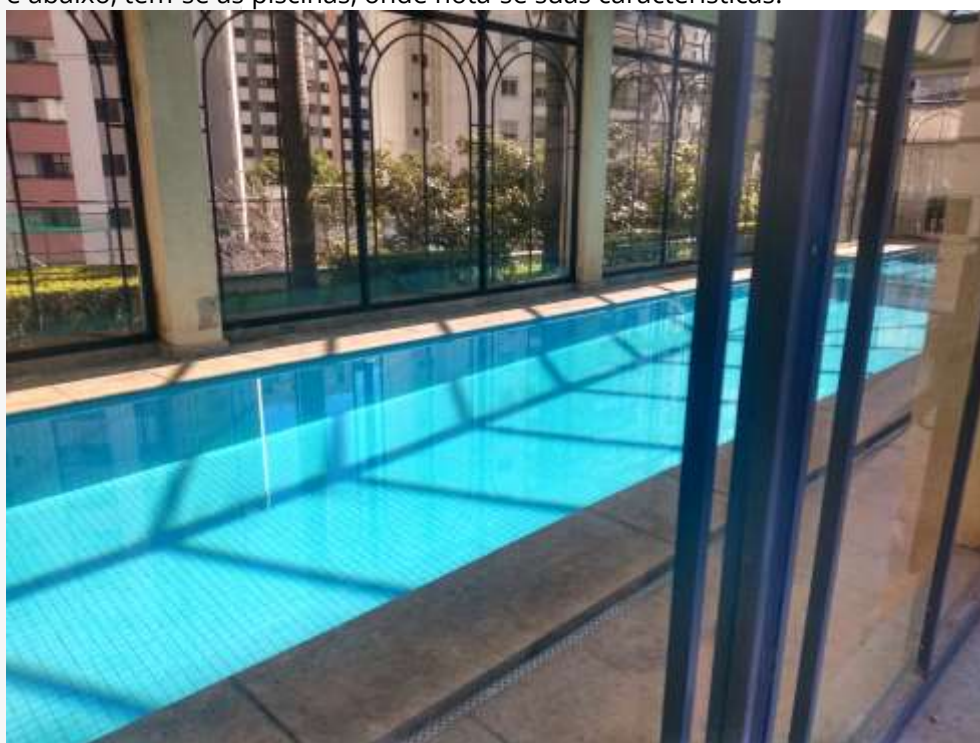
Acima e abaixo, tem-se as piscinas, onde nota-se suas características.







Acima e abaixo, tem-se as piscinas, onde nota-se suas características.

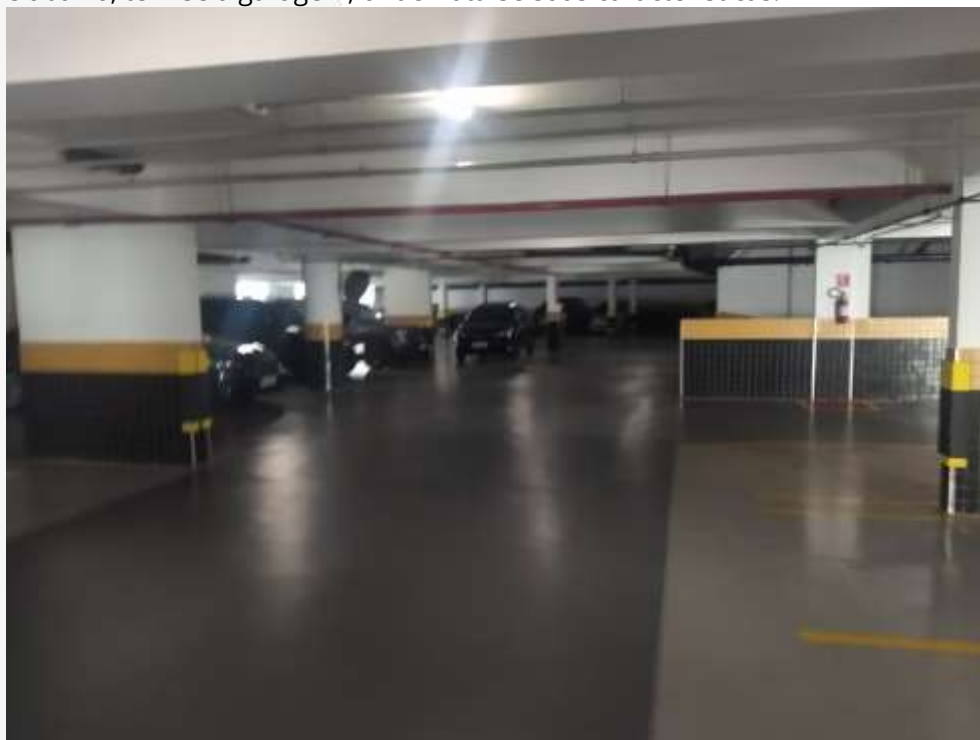


### Garagem

A garagem apresenta piso em concreto industrial, com demarcações das vagas, teto sob laje e paredes em massa fina pintada.



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



### III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 31, localizado no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, № 270 – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, o qual de acordo com a matrícula № 105.010, do 1º CRI da Capital, fls. 295/298, possui a seguinte descrição:

*“(...) APARTEMENTO N° 31 (trinta e um), localizado no 3º pavimento do “EDIFICIO PALAZZO REALE”, situado na Rua Agnaldo Manuel dos Santos, № 270 e Rua Garapeba, no 9º Subdistrito – Vila mariana, com a área privativa de 269,730M², (da qual 2,85m² correspondem a 01 (um depósito), a área comum (incluindo do direito ao uso de 05(cinco) vagas de garagem) de 306,170m², e área total de 573,90m², correspondendo-lhe a fração ideal de (incluindo o direito ao uso de 05 (cinco) vagas de garagem) de 4,05736% (...)”*

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **269,73 m² (duzentos e sessenta e nove metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados)**.



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://bit.ly/3X7ZOR1>

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

### Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes revestidas em massa fina pintada e aplicação de pastilha, teto em massa fina pintada e janela em alumínio e vidro.



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



### Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso em granito, paredes revestidas em massa fina pintada, teto em forro de gesso, porta em madeira e janela em alumínio e vidro.



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



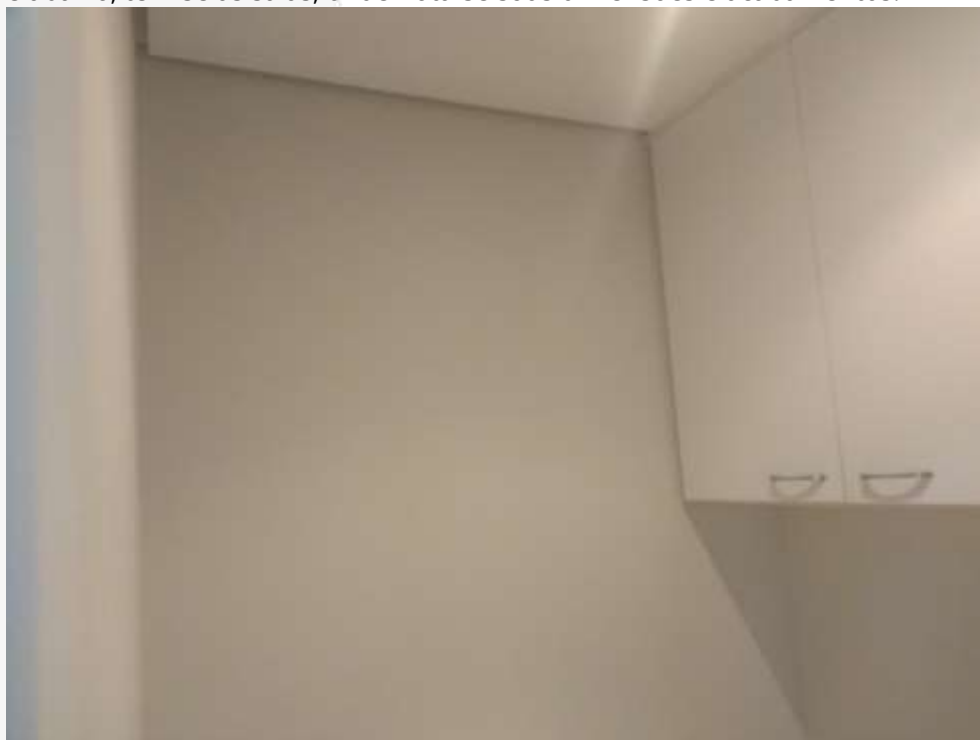


### **Despensa**

A despensa apresenta piso cerâmico, paredes revestidas em massa fina pintada, teto em forro de gesso e porta em madeira.



Acima e abaixo, tem-se as salas, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



### **Salas**

As salas apresentam piso cerâmico, paredes revestidas em massa fina pintada, teto em forro de gesso e porta balcão em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se as salas, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



### Suítes

As suítes apresentam piso em madeira, paredes revestidas em massa fina pintada, teto em forro de gesso e porta balcão em alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se as suítes, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





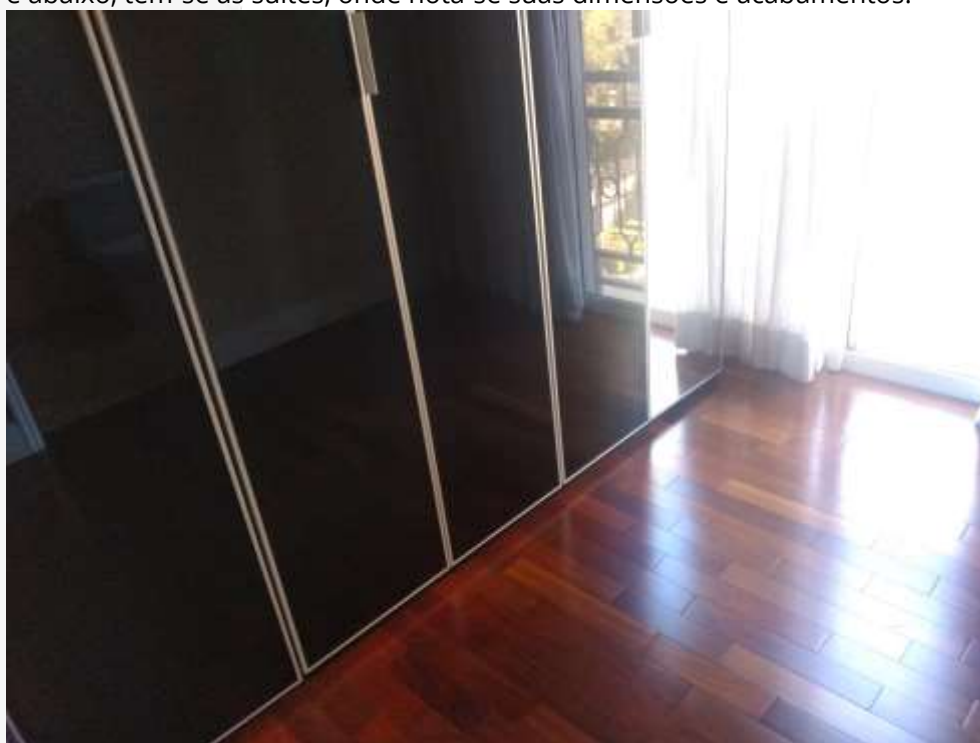


Acima e abaixo, tem-se as suítes, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se as suítes, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se as suítes, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.







Acima e abaixo, tem-se as suítes, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



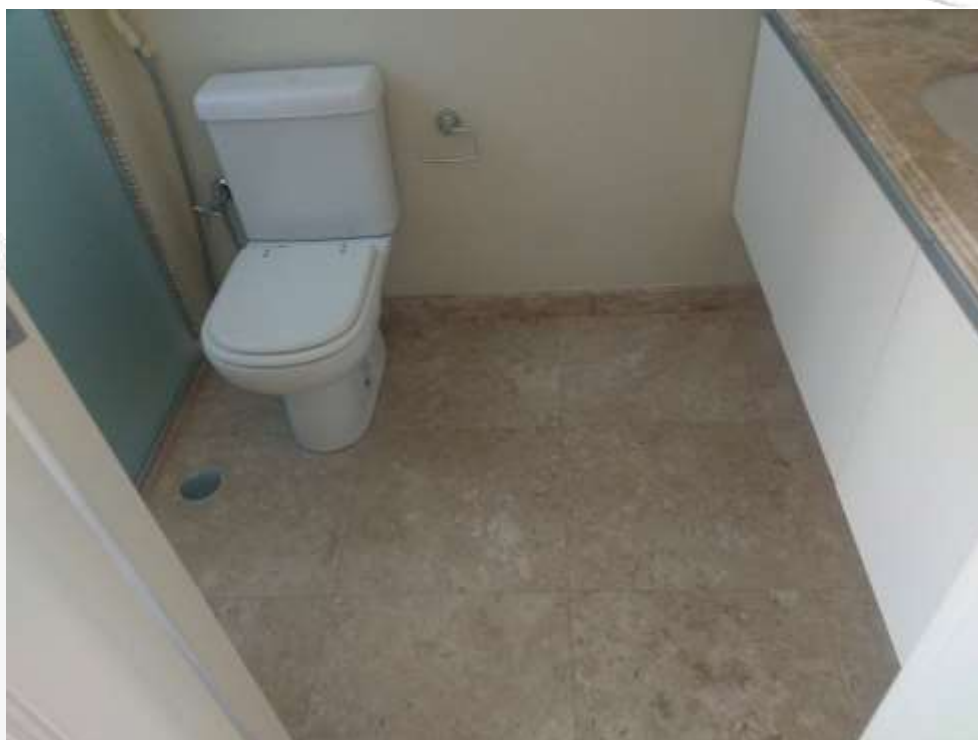
### **Banheiros Suítes**

Os banheiros apresentam piso em mármore, paredes em massa fina pintada e aplicação de pastilha, teto em forro de gesso, portas em madeira e janelas alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

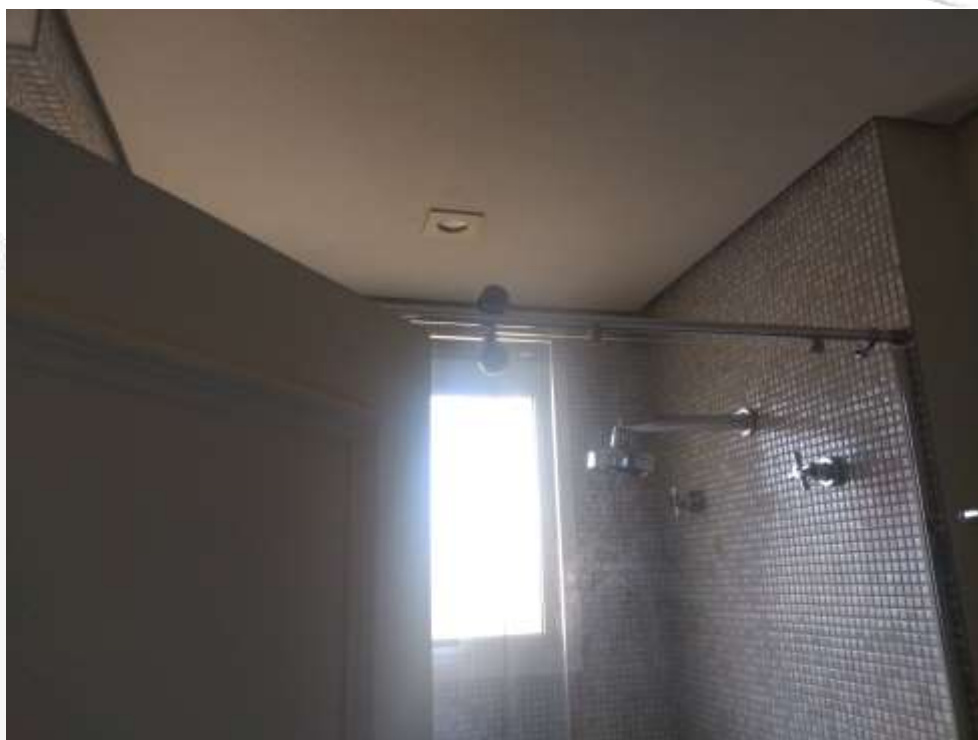




Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

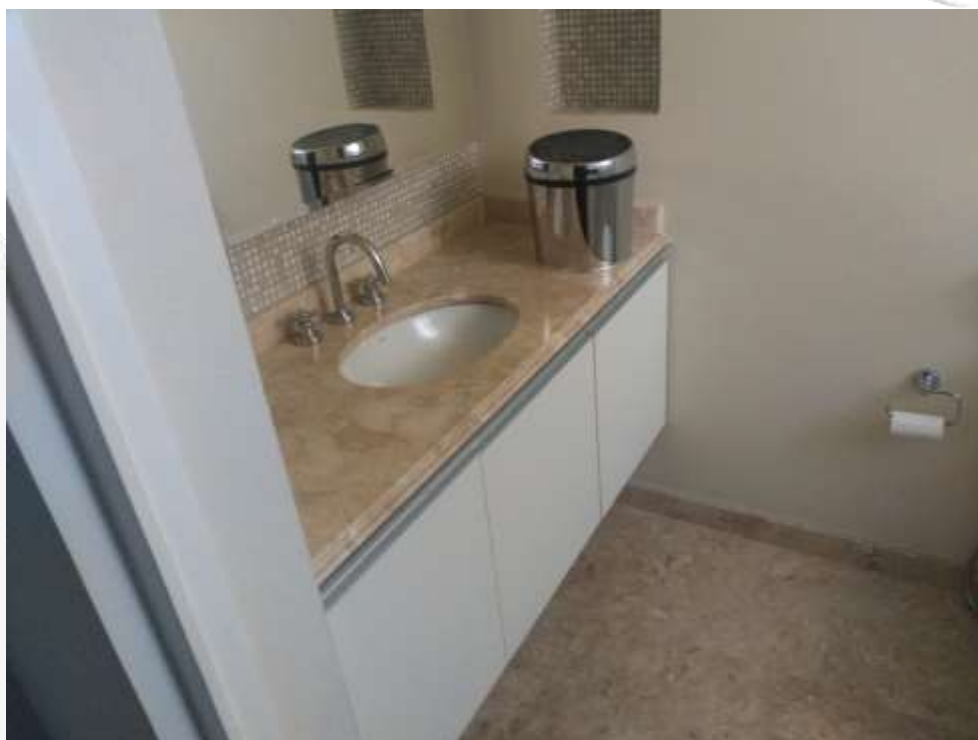






Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





### Lavabo

O lavabo apresenta piso em mármore, paredes em papel de parede, teto em forro de gesso e porta em madeira.



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



### **Banheiro de Serviço**

O banheiro apresenta piso e paredes em revestimento cerâmico, teto em forro de gesso, porta em madeira e janela alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



**Sacadas**

As sacadas apresentam piso em granito, paredes em massa grossa pintada, teto em forro de gesso, porta balcão em alumínio e vidro, fechamento em vidro e guarda corpo em ferro.



Acima e abaixo, tem-se a sacada, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

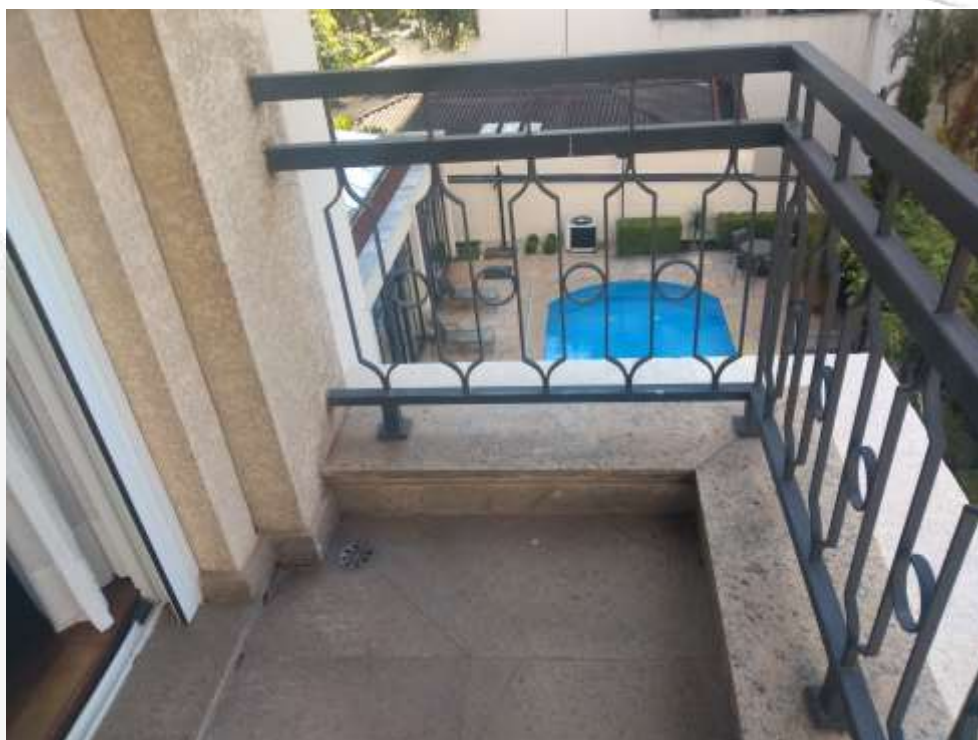






Acima e abaixo, tem-se a sacada, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se a sacada, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



## **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.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$



- 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 :- Apartamento Padrão Fino
- Idade aparente :- 10 (dez) anos;
- Estado de Conservação :- Entre Nova e Regular
- 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 6ª Zona, Incorporações Padrão Alto.

A 6ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda alta.



**ibape SP**  
 Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
 (FILIAL 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     | Múltiplas frentes ou esquina | Coef de área                   | Características e Recomendações | Observações gerais                     |                       |      |                   |   |
|---|--|-----------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|-----------------------|------|-------------------|---|
|   |  | Frente e Profundidade | Expoente do Fator Frente     | Expoente do Fator Profundidade | Área de referência do Lote (m²) | Intervalo característico de áreas (m²) |                       |      |                   |   |
|   |  | Referências           | Prof. Máxima                 | C <sub>e</sub>                 | C <sub>s</sub>                  |  |                       |      |                   |   |
|   |  | Frente de Referência  | Prof. Mínima                 | “f”                            | “p”                             | C <sub>e</sub>                         | C <sub>s</sub>        |      |                   |   |
|   |  | F <sub>r</sub>        | P <sub>mi</sub>              | P <sub>me</sub>                |                                 |  |                       |      |                   |   |
| Grupo I:<br>Zonas de uso residencial horizontal     | 1ª Zona Residencial Horizontal Popular | 5                     | 15                           | 30                             | Não se aplica                   | Não se aplica                          | Não se aplica         | 125  | 100 – 400         | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.   |
| Grupo I:<br>Zonas de uso residencial horizontal     | 2ª Zona Residencial Horizontal Médio   | 10                    | 25                           | 40                             | 0,20                            | 0,50                                   | Não se aplica         | 250  | 200 – 500         | Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.  |
| Grupo I:<br>Zonas de uso residencial horizontal     | 3ª Zona Residencial Horizontal Alto    | 15                    | 30                           | 60                             | 0,15                            | 0,50                                   | Não se aplica         | 600  | 400 – 1000        |   |
| Grupo II:<br>Zonas ocupação vertical (incorporação) | 4ª Zona Incorporações Padrão Popular   | 16 Mínimo             | -                            | -                              | Não se aplicam                  | Aplica-se Item 10.3.3                  | 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. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido. |
| Grupo II:<br>Zonas ocupação vertical (incorporação) | 5ª Zona Incorporações Padrão Médio     | 16 Mínimo             | -                            | -                              | Aplica-se Item 10.3.3           | Aplica-se Item 10.3.3                  | Aplica-se Item 10.3.3 | 1500 | 800 - 2.500 (1*)  |   |
| Grupo II:<br>Zonas ocupação vertical (incorporação) | 6ª Zona Incorporações Padrão Alto      | 16 Mínimo             | -                            | -                              | Aplica-se Item 10.3.3           | Aplica-se Item 10.3.3                  | Aplica-se Item 10.3.3 | 2500 | 1.200- 4.000 (1*) |   |

Acima, temos as características para a 6ª 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.

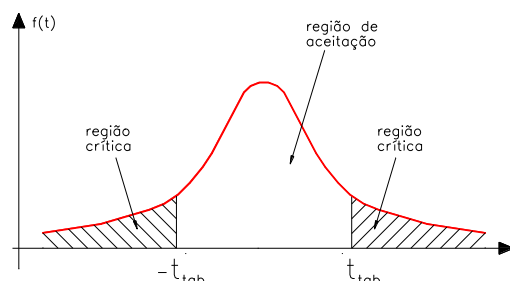
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

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

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, obsolescimento, 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 Obsolescimento 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 do Terreno**

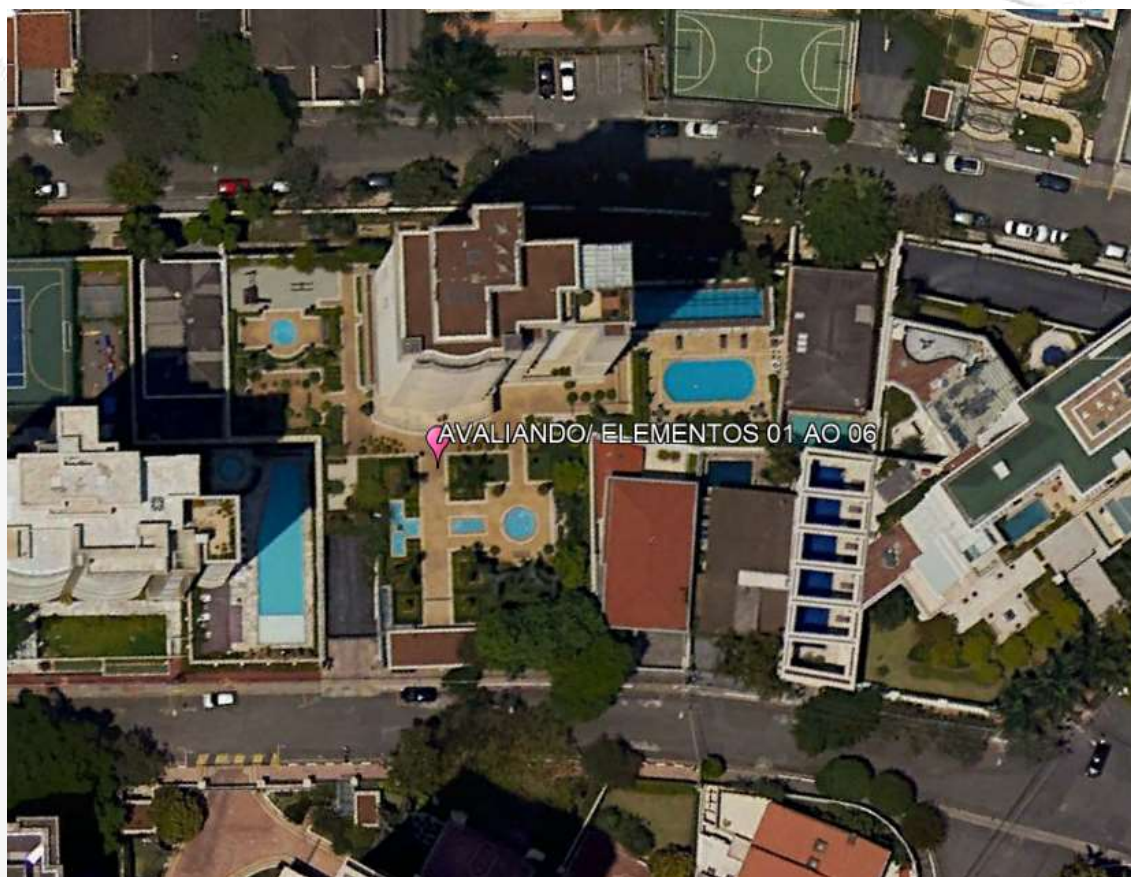
#### **V.1.i Pesquisa de Campo**

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, 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  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270</u> |   | <b>Ofertante:</b> <u>ARK Imóveis</u>   |
| <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u>                            | <b>Bairro:</b> <u>Jardim Vila Mariana</u> | <b>Informante:</b> <u>ARK Imóveis</u>  |
| <b>IF :</b> <u>3457</u>                                    |   | <b>Tipo:</b> <u>oferta</u>   |
| <b>Setor</b> <u>32</u>                                     | <b>Quadra</b> <u>174</u>                  | <b>Telefone:</b> <u>11) 4285-0112</u>  |
| <b>Lat</b> <u>23°35'30.53"S</u>                            | <b>Long</b> <u>46°37'29.24"O</u>          | <b>Data:</b> <u>nov/22</u>   |
|  |   | <b>Site:</b> <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-academia-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-sp-267m2-id-</u> |
| DADOS DO ELEMENTO  |   | DADOS DO EDIFÍCIO  |
| Área Útil (m²) :   |   | Segurança:   |
| 267,73m²   |   | 1  |
| Andar :  |   |  |
| 1º   |   |  |
| Quantidade de Quartos :                                    |   | Sistema de Lazer (opções)  |
| 3 quartos  |   | 3  |
| Vagas de Garagem :   |   |  |
| 5 vagas  |   |  |
| BENFEITORIAS   |   |  |
| Cota Parte Construção                                      |   |  |
| Padrões  | Área                                      | Idade  |
| Residencial Apartamento Fino                               | 267,73                                    | 10   |
| Classe de Conservação                                      | B   |  |
| Termo  | médio                                     | 2  |
| Ir = 50  | %ovida:                                   | 20%  |
| K = 0,877  | R = 20                                    |  |
| Foc:   |   | 0,9017472  |
| Fator de ponderação do padrão:                             |   | 7,410  |
| H82N:  |   | R\$ 1.907,71/m²  |
| VU Construção:   |   | R\$ 8.801,46/m²  |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |   |  |
| R\$ 2.356.416,00   |   |  |
| VALOR TOTAL  |   |  |
| R\$ 3.200.000,00   |   |  |
| VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO                          |   |  |
| R\$ 3.150,88/m²  |   |  |

Comprar Alugar Lançamentos Descobrir Financiame







[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Sul](#) / [Chácara Klabin](#) / [Rua Agnaldo Manuel dos Santos](#)

**Apartamento com 3 Quartos para venda ou aluguel, 267m² - Chácara...**

apartamento para alugar e comprar em  
Rua Agnaldo Manuel dos Santos - Chácara Klabin, São Paulo - SP

**Venda R\$ 3.200.000 • Aluguel R\$ 11.000/mês** [Preço abaixo do mercado](#)  
condomínio R\$ 4.000 • IPTU R\$ 2.800 • aluguel e condomínio R\$ 15.000

 267 m²
 3 quartos
 5 vagas
 5 banheiros

ARK Imóveis


Creci: 19886-J-SP

[Contato](#)

[Criar alerta de imóveis similares](#)

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



| ELEMENTO 02  |   |  |                            |
|--|---|--|----------------------------|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270</u>                           |   | <b>Ofertante:</b> <u>Mega Brasil Imóveis</u>   |                            |
| <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u>  | <b>Bairro:</b> <u>Jardim Vila Mariana</u> | <b>Informante:</b> <u>ga Brasil Imóveis</u>  | <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> |
| <b>IF :</b> <u>3457</u>  |   | <b>Telefone:</b> <u>11) 5080-2525</u>  | <b>Data:</b> <u>nov/22</u> |
| <b>Setor</b> <u>39</u>   | <b>Quadra</b> <u>174</u>                  | <b>Site:</b> <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-sp-267m2-id-2574183023/</u> |                            |
| <b>Lat</b> <u>23°35'30.53"S</u>  | <b>Long</b> <u>46°37'29.24"O</u>          |  |                            |
| DADOS DO ELEMENTO  |   |  |                            |
| Área Útil (m²) :   |   | 267,73m²   |                            |
| Andar :  |   | 2º   |                            |
| Quantidade de Quartos :  |   | 4 quartos  |                            |
| Vagas de Garagem :   |   | 5 vagas  |                            |
| DADOS DO EDIFÍCIO  |   |  |                            |
| Segurança:   |   | 1  |                            |
| Sistema de Lazer (opções)  |   | 3  |                            |
| BENFEITORIAS   |   |  |                            |
| Cota Parte Construção  |   |  |                            |
| Padrões  |   | Área   | Idade                      |
| Residencial Apartamento Fino   |   | 267,73   | 10                         |
| Classe de Conservação  |   | B  |                            |
| Termo  |   | médio  | 2                          |
| Ir = 50  |   | %vida:   | 20%                        |
| K = 0,877  |   | R = 20   |                            |
| Foc:   |   | 0,9017472  |                            |
| Fator de ponderação do padrão:   |   | 7,410  |                            |
| H82N:  |   | R\$ 1.907,71/m²  |                            |
| VU Construção:   |   | R\$ 8.801,46/m²  |                            |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |   |  |                            |
| R\$ 2.356.416,00   |   |  |                            |
| VALOR TOTAL  |   |  |                            |
| R\$ 3.200.000,00   |   |  |                            |
| ELEMENTO   |   |  |                            |
|  |   |  |                            |
| VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO  |   |  |                            |
| R\$ 3.150,88/m²  |   |  |                            |

Comprar Alugar Lançamentos Descobrir Financiamento Central

fotos e vídeo (54) mapa

MEGA BRASIL IMÓVEIS

MEGA BRASIL IMÓVEIS

MEGA BRASIL IMÓVEIS

Apartmentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Sul / Chácara Klabin / Rua Agnaldo Manuel dos Santos

**Apartamento com 4 Quartos à venda, 267m² - Chácara Klabin**

apartamento para comprar em  
Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270 - Chácara Klabin, São Paulo - SP

**R\$ 3.200.000**  
condomínio R\$ 3.700 • IPTU R\$ 2.300

267 m² 4 quartos 5 vagas 1 banheiro

Mega Brasil Imóveis  
Cred: 18868-J-SP

Contato

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

| ELEMENTO 03  |   |  |                            |
|--|---|--|----------------------------|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270</u>                           |   | <b>Ofertante:</b> <u>Digiway Imóveis e Administração Ltda - ME</u>   |                            |
| <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u>  | <b>Bairro:</b> <u>Jardim Vila Mariana</u> | <b>Informante:</b> <u>is e Administração Ltda</u>  | <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> |
| <b>IF :</b> <u>3457</u>  |   | <b>Telefone:</b> <u>5552(11) 96657-7552</u>  | <b>Data:</b> <u>nov/22</u> |
| <b>Setor</b> <u>39</u>   | <b>Quadra</b> <u>174</u>                  | <b>Site:</b> <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-sp-268m2-id-2567796425/</u> |                            |
| <b>Lat</b> <u>23°35'30.53"S</u>  | <b>Long</b> <u>46°37'29.24"O</u>          |  |                            |
| DADOS DO ELEMENTO  |   |  |                            |
| Área Útil (m²) :   |   | 267,73m²   |                            |
| Andar :  |   | 15º  |                            |
| Quantidade de Quartos :  |   | 4 quartos  |                            |
| Vagas de Garagem :   |   | 5 vagas  |                            |
| BENFEITORIAS   |   |  |                            |
| Cota Parte Construção  |   |  |                            |
| Padrões  |   | Área   | Idade                      |
| Residencial Apartamento Fino   |   | 267,73   | 10                         |
| Classe de Conservação  |   | B  |                            |
| Termo  |   | médio  | 2                          |
| Ir = 50  |   | %ovida:  | 20%                        |
| K = 0,877  |   | R = 20   |                            |
| Foc:   |   | 0,9017472  |                            |
| Fator de ponderação do padrão:   |   | 7,410  |                            |
| H82N:  |   | R\$ 1.907,71/m²  |                            |
| VU Construção:   |   | R\$ 11.001,83/m²   |                            |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |   |  |                            |
| R\$ 2.945.520,00   |   |  |                            |
| VALOR TOTAL  |   |  |                            |
| R\$ 4.000.000,00   |   |  |                            |
| ELEMENTO   |   |  |                            |
|  |   |  |                            |
| VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO  |   |  |                            |
| R\$ 3.938,59/m²  |   |  |                            |

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento





[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Pa...](#) / [Zona Sul](#) / [Chácara Klabin](#) / [Rua Agnaldo Manuel dos Santos](#)

**Apartamento com 4 Quartos para venda ou aluguel, 268m² - Chácara...**

**destaque** apartamento para alugar e comprar em  
Rua Agnaldo Manuel dos Santos - Chácara Klabin, São Paulo - SP

**Venda R\$ 4.000.000 - Aluguel R\$ 15.000/mês**  
condomínio R\$ 3.293 • IPTU R\$ 2.729 • aluguel e condomínio R\$ 18.293


268 m² 4 quartos 5 vagas 5 banheiros

Digiway Imóveis e Administração Ltda - ME  
Cred: 25666-J-SP

[Contato](#)

[WhatsApp](#)

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

| ELEMENTO 04  |   |  |                            |
|--|---|--|----------------------------|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270</u>                           |   | <b>Ofertante:</b> <u>ARK Imóveis</u>   |                            |
| <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u>  | <b>Bairro:</b> <u>Jardim Vila Mariana</u> | <b>Informante:</b> <u>ARK Imóveis</u>  | <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> |
| <b>IF :</b> <u>3457</u>  |   | <b>Telefone:</b> <u>11) 4285-0112</u>  | <b>Data:</b> <u>nov/22</u> |
| <b>Setor</b> <u>39</u>   | <b>Quadra</b> <u>174</u>                  | <b>Site:</b> <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-sp-268m2-id-2521493187/</u> |                            |
| <b>Lat</b> <u>23°35'30.53"S</u>  | <b>Long</b> <u>46°37'29.24"O</u>          |  |                            |
| DADOS DO ELEMENTO  |   |  |                            |
| Área Útil (m²) :   |   | 267,73m²   |                            |
| Andar :  |   | 12º  |                            |
| Quantidade de Quartos :  |   | 4 quartos  |                            |
| Vagas de Garagem :   |   | 5 vagas  |                            |
| BENFEITORIAS   |   |  |                            |
| Cota Parte Construção  |   |  |                            |
| Padrões  |   | Área   | Idade                      |
| Residencial Apartamento Fino   |   | 267,73   | 10                         |
| Classe de Conservação  |   | B  |                            |
| Termo  |   | médio  | 2                          |
| Ir = 50  |   | %ovida:  | 20%                        |
| K = 0,877  | R = 20                                    |  |                            |
| Foc:   |   | 0,9017472  |                            |
| Fator de ponderação do padrão:   |   | 7,410  |                            |
| H82N:  |   | R\$ 1.907,71/m²  |                            |
| VU Construção:   |   | R\$ 11.001,83/m²   |                            |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |   |  |                            |
| R\$ 2.945.520,00   |   |  |                            |
| VALOR TOTAL  |   |  |                            |
| R\$ 4.000.000,00   |   |  |                            |
| ELEMENTO   |   |  |                            |
|  |   |  |                            |
| VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO  |   |  |                            |
| R\$ 3.938,59/m²  |   |  |                            |

Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Financiamento Central de ajuda





Apartmentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Sul / Chácara Klabin / Rua Agnaldo Manuel dos Santos

### Apartamento com 4 Quartos para venda ou aluguel, 268m² - Chácara...

apartamento para alugar e comprar em  
Rua Agnaldo Manuel dos Santos - Chácara Klabin, São Paulo - SP

**Venda R\$ 4.000.000 • Aluguel R\$ 15.000/mês**  
condomínio R\$ 3.500 • IPTU R\$ 1.477 • aluguel e condomínio R\$ 18.500

 268 m²
 4 quartos
 5 vagas
 5 banheiros


ARK Imóveis

Cred: 19886-J-SP

[Contate](#)

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



| ELEMENTO 05  |                  |  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
|--|------------------|--|------|-------|------------------------------|--------|----|-----------------------|---|--|-------|-------|---|---------|--------|-----|-----------|--------|--|----------------|--|--|--------------------------------|-------|--|-------|-----------------|--|----------------|------------------|--|---|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270</u><br><b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u> <b>Bairro:</b> <u>Jardim Vila Mariana</u><br><b>IF:</b> <u>3457</u><br><b>Setor</b> <u>39</u> <b>Quadra</b> <u>174</u><br><b>Lat</b> <u>23°35'30.53"S</u> <b>Long</b> <u>46°37'29.24"O</u>   |                  | <b>Ofertante:</b> <u>Cheidith imóveis LTDA</u><br><b>Informante:</b> <u>lith imóveis LTDA</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u><br><b>Telefone:</b> <u>1250(11) 99244-6691</u> <b>Data:</b> <u>nov/22</u><br><b>Site:</b> <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-4-quartos-com-piscina-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-sp-267m2-id-2536045889/</u> |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| <b>DADOS DO ELEMENTO</b><br><b>Área Útil (m²):</b> 267,73m²<br><b>Andar:</b> 13º<br><b>Quantidade de Quartos:</b> 4 quartos<br><b>Vagas de Garagem:</b> 5 vagas  |                  | <b>DADOS DO EDIFÍCIO</b><br><b>Segurança:</b> 1<br><b>Sistema de Lazer (opções):</b> 3   |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| BENFEITORIAS   |                  |  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| <b>Cota Parte Construção</b><br><table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Fino</td> <td>267,73</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">B</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 50</td> <td>%vida:</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,877</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,9017472</td> </tr> <tr> <td>Fator de ponderação do padrão:</td> <td colspan="2">7,410</td> </tr> <tr> <td>H82N:</td> <td colspan="2">R\$ 1.907,71/m²</td> </tr> <tr> <td>VU Construção:</td> <td colspan="2">R\$ 10.176,69/m²</td> </tr> </tbody> </table> |                  | Padrões  | Área | Idade | Residencial Apartamento Fino | 267,73 | 10 | Classe de Conservação | B |  | Termo | médio | 2 | Ir = 50 | %vida: | 20% | K = 0,877 | R = 20 |  | Foc: 0,9017472 |  |  | Fator de ponderação do padrão: | 7,410 |  | H82N: | R\$ 1.907,71/m² |  | VU Construção: | R\$ 10.176,69/m² |  | <b>ELEMENTO</b><br> |
| Padrões  | Área             | Idade  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| Residencial Apartamento Fino   | 267,73           | 10   |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| Classe de Conservação  | B                |  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| Termo  | médio            | 2  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| Ir = 50  | %vida:           | 20%  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| K = 0,877  | R = 20           |  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| Foc: 0,9017472   |                  |  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| Fator de ponderação do padrão:   | 7,410            |  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| H82N:  | R\$ 1.907,71/m²  |  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| VU Construção:   | R\$ 10.176,69/m² |  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| <b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b><br><b>R\$ 2.724.606,00</b>  |                  |  |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |
| <b>VALOR TOTAL</b><br><b>R\$ 3.700.000,00</b>  |                  | <b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO</b><br><b>R\$ 3.643,20/m²</b>   |      |       |                              |        |    |                       |   |  |       |       |   |         |        |     |           |        |  |                |  |  |                                |       |  |       |                 |  |                |                  |  |   |

Comprar Alugar Lançamentos Descobrir Financiamento Car






Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Chácara Klabin / Rua Agnaldo Manuel dos Santos

**Apartamento com 4 Quartos à venda, 267m² - Chácara Klabin**

apartamento para comprar em  
 Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270 - Chácara Klabin, São Paulo - SP


**R\$ 3.700.000**  
 condomínio R\$ 3.000 - IPTU R\$ 2.000

267 m² 4 quartos 5 vagas 5 banheiros 13º andar

Cheidith imóveis LTDA  
 Creci: 12640-J-SP

Contato  
 WhatsApp

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

| ELEMENTO 06  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Endereço:</b> <u>Rua Agnaldo Manuel dos Santos, 270</u>                           |   | <b>Ofertante:</b> <u>Olimpia House</u>   |
| <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u>  | <b>Bairro:</b> <u>Jardim Vila Mariana</u> | <b>Informante:</b> <u>Olimpia House</u>  |
| <b>IF:</b> <u>3457</u>   |   | <b>Tipo:</b> <u>oferta</u>   |
| <b>Setor</b> <u>39</u>   | <b>Quadra</b> <u>174</u>                  | <b>Telefone:</b> <u>3800(11) 94054-1905</u>  |
| <b>Lat</b> <u>23°35'30.53"S</u>  | <b>Long</b> <u>46°37'29.24"O</u>          | <b>Data:</b> <u>nov/22</u>   |
|  |   | <b>Site:</b> <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-playground-chacara-klabin-zona-sul-sao-paulo-sp-265m2-id-</u> |
| DADOS DO ELEMENTO  |   | DADOS DO EDIFÍCIO  |
| Área Útil (m²) :   | 267,73m²                                  | Segurança:   |
| Andar :  | 8º  | 1  |
| Quantidade de Quartos :  | 3 quartos                                 | Sistema de Lazer (opções)  |
| Vagas de Garagem :   | 5 vagas                                   | 3  |
| BENFEITORIAS   |   |  |
| Cota Parte Construção  |   |  |
| Padrões  | Área                                      | Idade  |
| Residencial Apartamento Fino   | 267,73                                    | 10   |
| Classe de Conservação  | B   |  |
| Termo  | médio                                     | 2  |
| Ir = 50  | %vida:                                    | 20%  |
| K = 0,877  | R = 20                                    |  |
| Foc:   |   | 0,9017472  |
| Fator de ponderação do padrão:   |   | 7,410  |
| H82N:  |   | R\$ 1.907,71/m²  |
| VU Construção:   |   | R\$ 9.901,56/m²  |
| VALOR DA CONSTRUÇÃO  |   |  |
| R\$ 2.650.945,91   |   |  |
| VALOR TOTAL  |   |  |
| R\$ 3.599.970,00   |   |  |
| ELEMENTO   |   |  |
|  |   |  |
| VALOR UNITÁRIO DE TERRENO - BRUTO  |   |  |
| R\$ 3.544,71/m²  |   |  |

[fotos e vídeo \(42\)](#) [mapa](#)

## Apartamento com 3 Quartos à venda, 265m<sup>2</sup> - Chácara Klabin

apartamento para comprar em  
Rue Agnaldo Manuel dos Santos, 270 - Chácara Klabin, São Paulo - SP

**R\$ 3.599.970**  
condomínio R\$ 3.000 • IPTU R\$ 1.900

|        |           |         |             |
|--------|-----------|---------|-------------|
|        |           |         |             |
| 265 m² | 3 quartos | 5 vagas | 3 banheiros |

Olimpia House

[Contato](#)

[WhatsApp](#)

[Criar alerta de imóveis similares](#)

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

## 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  |
|-------------|------------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 02 | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 03 | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 10.176,69/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 9.901,56/m <sup>2</sup>  |

| Ref.        | Valor Unitário - Terreno    |
|-------------|-----------------------------|
| ELEMENTO 01 | R\$ 1.955,64/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.955,64/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 03 | R\$ 2.444,55/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.444,55/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 2.261,21/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.200,08/m <sup>2</sup> |

- **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\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 02 | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 03 | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 10.176,69/m <sup>2</sup> | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 10.176,69/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 9.901,56/m <sup>2</sup>  | 1,00                     | 0,00      | 0,00            | R\$ 9.901,56/m <sup>2</sup>  |

- **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\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 02 | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 03 | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 10.176,69/m <sup>2</sup> | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 10.176,69/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 9.901,56/m <sup>2</sup>  | 1,00                              | 0,00      | 0,00            | R\$ 9.901,56/m <sup>2</sup>  |

- **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\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  | 1,00        | 0,00      | 0,00            | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 02 | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  | 1,00        | 0,00      | 0,00            | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 03 | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> | 0,91        | -987,06   | -0,09           | R\$ 10.014,77/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> | 0,93        | -716,00   | -0,07           | R\$ 10.285,83/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 10.176,69/m <sup>2</sup> | 0,93        | -662,30   | -0,07           | R\$ 9.514,39/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 06 | R\$ 9.901,56/m <sup>2</sup>  | 0,96        | -354,55   | -0,04           | R\$ 9.547,01/m <sup>2</sup>  |

- **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\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  | 1,01         | 122,29    | 0,01            | R\$ 8.923,75/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 02 | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 8.801,46/m <sup>2</sup>  |
| ELEMENTO 03 | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 04 | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 11.001,83/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 05 | R\$ 10.176,69/m <sup>2</sup> | 1,00         | 0,00      | 0,00            | R\$ 10.176,69/m <sup>2</sup> |
| ELEMENTO 06 | R\$ 9.901,56/m <sup>2</sup>  | 1,01         | 137,57    | 0,01            | R\$ 10.039,14/m <sup>2</sup> |



- **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\$ 1.955,64/m²          | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.955,64/m² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.955,64/m²          | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.955,64/m² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 2.444,55/m²          | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.444,55/m² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.444,55/m²          | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.444,55/m² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 2.261,21/m²          | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.261,21/m² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.200,08/m²          | 1,00                | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.200,08/m² |

- **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\$ 1.955,64/m²          | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.955,64/m² |
| ELEMENTO 02 | R\$ 1.955,64/m²          | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 1.955,64/m² |
| ELEMENTO 03 | R\$ 2.444,55/m²          | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.444,55/m² |
| ELEMENTO 04 | R\$ 2.444,55/m²          | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.444,55/m² |
| ELEMENTO 05 | R\$ 2.261,21/m²          | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.261,21/m² |
| ELEMENTO 06 | R\$ 2.200,08/m²          | 1,00                   | 0,00      | 0,00            | R\$ 2.200,08/m² |

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Novembro de 2022.**

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\$ 10.879,40/m <sup>2</sup>       |
| 2                | R\$ 10.757,11/m <sup>2</sup>       |
| 3                | R\$ 12.459,32/m <sup>2</sup>       |
| 4                | R\$ 12.730,38/m <sup>2</sup>       |
| 5                | R\$ 11.775,60/m <sup>2</sup>       |
| 6                | R\$ 11.884,67/m <sup>2</sup>       |
| <b>média</b>     | <b>R\$ 11.747,75/m<sup>2</sup></b> |
| <b>desvio</b>    | R\$ 803,35/m <sup>2</sup>          |
| <b>CV</b>        | 7%                                 |
| <b>Linferior</b> | <b>R\$ 8223,42/m<sup>2</sup></b>   |
| <b>Lsuperior</b> | <b>R\$ 15272,07/m<sup>2</sup></b>  |

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\$ 11.747,75/m<sup>2</sup> (Onze Mil, Setecentos e Quarenta e Sete Reais e Setenta e Cinco 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\$ 11747,75/m <sup>2</sup> |                             |
| Desvio-Padrão                             |                             | R\$ 803,35/m <sup>2</sup>   |                             |
| Erro-Padrão                               |                             | 484,04                      |                             |
| IC(significância=20%)                     | R\$ 11263,71/m <sup>2</sup> | < VUmed <                   | R\$ 12231,78/m <sup>2</sup> |
| Amplitude do IC                           |                             | 8%                          |                             |
| 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.

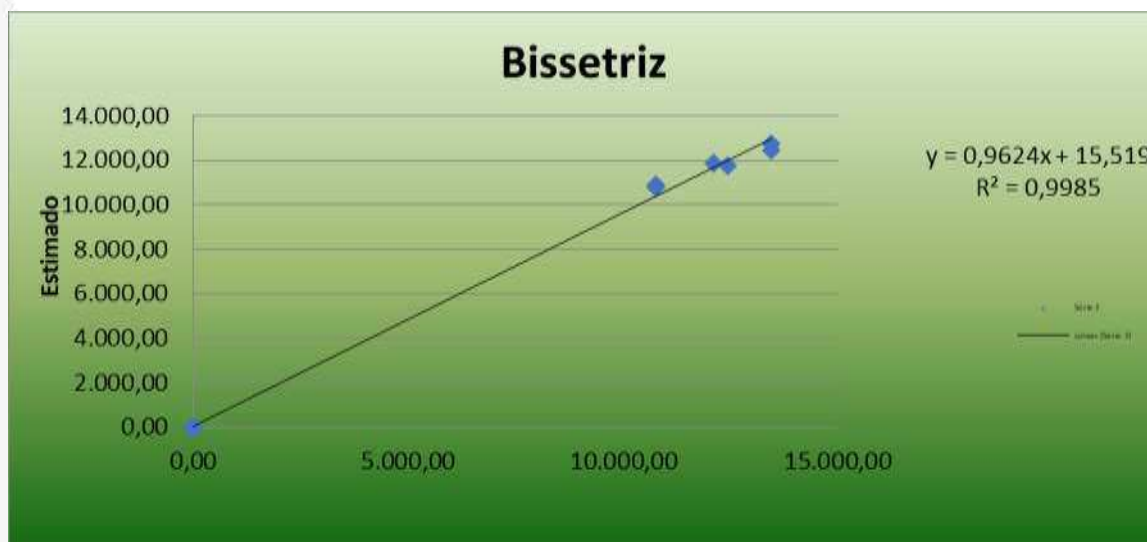
Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

| Ref. | Vu        | Combinação | FG   |
|------|-----------|------------|------|
| 1    | 10.757,11 | 10.879,40  | 1,01 |
| 2    | 10.757,11 | 10.757,11  | 1,00 |
| 3    | 13.446,38 | 12.459,32  | 0,93 |
| 4    | 13.446,38 | 12.730,38  | 0,95 |
| 5    | 12.437,90 | 11.775,60  | 0,95 |
| 6    | 12.101,64 | 11.884,67  | 0,98 |

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 LOCALIZADO NO EDIFÍCIO PALAZZO REALE – JARDIM VILA MARIANA/SP, É DE:**

$$Q = R\$ 11.747,75/m^2$$

**(Onze Mil, Setecentos e Quarenta e Sete Reais e Setenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**

**Novembro/2022**



## **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             | 267,73 m <sup>2</sup>         |
| VU Homogeneizado                | R\$ 11.747,75 /m <sup>2</sup> |
| Padrão Construtivo              | Residencial Apartamento Fino  |
| Andar                           | 3º                            |
| Quartos                         | 4                             |
| Vagas de Garagem                | 5                             |
| <b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b> | <b>R\$ 3.145.224,04</b>       |

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

$$V_1 = \text{R\$ } 3.145.224,04$$

**(Três Milhões, Cento e Quarenta e Cinco Mil, Duzentos e Vinte e Quatro Reais e Quatro Centavos)**

**Novembro/2022**

## 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 a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4  | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25  | 0,50 a 2,00   | 0,40 a 2,50*  |
| *No caso de utilização de menos de 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 III DE FUNDAMENTAÇÃO.

## **VII QUESITOS FORMULADOS**

### **VII.1 PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 687/690**

#### **QUESITO Nº 01**

Em atendimento ao Art 474 do CPC/2015 – Código de Processo Civil, o Sr. Perito Judicial agendou com antecedência o dia e a hora para proceder às diligências aos locais, comunicando às partes e seus assistentes técnicos da data para comparecimento e acompanhamento das diligências?

#### **RESPOSTA:**

A diligência fora agendada com mais de 30 (trinta) dias de antecedência, bem como peticionado nos autos e comunicada via e-mail aos representantes das partes.

#### **QUESITO Nº 02**

Queira o Sr. Perito informar se os valores de mercado das propriedades em estudo foram determinados por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

#### **RESPOSTA:**

Este Signatário pede, premissa vênica, para reportar-se ao item “VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL”, o qual atende ao ora indagado.

#### **QUESITO Nº 03**

Queira o Sr. Perito informar qual foi o tratamento matemático empregado para a determinação dos valores dos imóveis em estudo (inferência estatística ou tratamento por fatores).

#### **RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênica, para reportar-se ao item “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 04**

No que se diz respeito aos imóveis das tipologias “terreno/casa”:

**QUESITO Nº 04.A**

Queira o Sr. Perito Judicial informar as áreas de terreno e as áreas construídas, consideradas para efeito das avaliações, bem como o zoneamento municipal em que estão inseridos os imóveis em estudo.

**RESPOSTA**

O imóvel em tela trata-se do apartamento Nº 31, localizada no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 105.010, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, portanto, o quesito ora indagado não se aplica.

**QUESITO Nº 04.B**

Queira o Sr. Perito informar se existem edificações construídas sobre os terrenos e se as edificações estão regularizadas junto à municipalidade. Caso negativo, favor informar fator de depreciação adotado por se tratar de área não regularizada.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reporta-se ao quesito anterior.

**QUESITO Nº 04.C**

Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas das edificações, áreas de terrenos dos imóveis, valores de oferta ou transação e datas de referência.



**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reportar-se ao item “V AVALIAÇÃO”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 04.D**

Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda.

**RESPOSTA**

Fora aplicado o fator de 0,9, ou seja, considerou-se um desconto de 10% sobre o preço original dos imóveis ofertados.

**QUESITO Nº 04.E**

Em relação aos elementos comparativos utilizados na amostra, queira o Sr. Perito Judicial informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados para avaliação da cota parte do terreno no tocante a topografia, testada, profundidade equivalente, porte (fator área), frente múltiplas, esquina e consistência (seca ou sujeito a alagamentos).

**RESPOSTA**

O imóvel em tela trata-se do apartamento Nº 31, localizada no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 105.010, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, portanto, o quesito ora indagado não se aplica.

**QUESITO Nº 04.F**

Queira o Sr. Perito Judicial classificar os padrões construtivos, no tocante às edificações principais e de apoio dos imóveis em estudo, de acordo com o estudo publicado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) denominado “Valores de Edificações de Imóveis

Urbanos” e indicar os correspondentes coeficientes de padrões construtivos adotados.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se ao item “V AVALIAÇÃO”, o qual atende ao ora indagado para o imóvel objeto do Laudo em tela.

**QUESITO Nº 04.G**

Queira o Sr. Perito Judicial informar as idades aparentes das edificações dos imóveis objeto da lide.

**RESPOSTA**

Para o apartamento Nº 31, localizado no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 e Rua Garapeba – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 105.010, foi adotada a idade aparente de 10 (dez) anos.

**QUESITO Nº 04.H**

Queira o Sr. Perito Judicial informar os estados de conservação das edificações dos imóveis em estudo e comparativos.

**RESPOSTA**

Constatou-se que apartamento Nº 31, localizado no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 e Rua Garapeba – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, apresenta Estado de Conservação “Entre Novo e Regular”.

**QUESITO Nº 04.I**

Queira o Sr. Perito Judicial calcular os valores de mercado das benfeitorias existentes sobre os imóveis em estudo e comparativos

**RESPOSTA**

O imóvel em tela trata-se do apartamento Nº 31, localizada no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 105.010, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, portanto, o quesito ora indagado não se aplica.

**QUESITO Nº 04.J**

Quais foram, para efeito de cálculo, os fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênica, para reportar-se aos itens “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA” e “V AVALIAÇÃO”, os quais atendem ao ora indagado.

**QUESITO Nº 04.K**

Caso os valores dos imóveis tenham sido determinados pelo Método Evolutivo, atendendo ao item 8.2.4 da NBR 14.653-2, queira o Sr. Perito indicar qual o fator de comercialização aplicado sobre o somatório dos valores das parcelas de terreno e benfeitorias.

**RESPOSTA**

Para o imóvel em tela utilizou-se o Comparativo Direto de Dados e Mercado.

**QUESITO Nº 04.I**

Queira o Sr. Perito informar os valores anuais de IPTU.

**RESPOSTA**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o apartamento Nº 31, localizado no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 e Rua Garapeba – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 105.010, junto ao 1º Oficial de Registro

de Imóveis de São Paulo, portanto, o quesito ora indagado foge ao escopo dos trabalhos perícias.

**QUESITO Nº 05**

No que se diz respeito aos imóveis das tipologias “apartamentos”:

**QUESITO Nº 05.A**

Queira o Sr. Perito indicar as localizações dos imóveis em estudo.

**RESPOSTA**

O apartamento Nº 31, localizado no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 e Rua Garapeba – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP.

**QUESITO Nº 05.B**

Queira o Sr. Perito Judicial informar as áreas úteis dos imóveis.

**RESPOSTA**

A unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a 269,73 m<sup>2</sup> (duzentos e sessenta e nove metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados).

**QUESITO Nº 05.C**

Os imóveis possuem sacada? Caso positivo, foi utilizado fator de equivalência para as áreas das sacadas?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se ao item “*DESCRIÇÃO DA UNIDADE HABITACIONAL*”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.D**

Queira o Sr. Perito Judicial informar quais foram as áreas equivalentes utilizadas para efeito de cálculo.



**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reportar-se ao item “V AVALIAÇÃO”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.E**

Os imóveis possuem vagas de garagem? Caso positivo, quantas? Cobertas ou descobertas? Determinadas ou rotativas?

**RESPOSTA**

Sim, o imóvel do presente laudo possui 05 vagas de garagem cobertas.

**QUESITO Nº 05.F**

Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos, fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas, valores de oferta ou transação e datas de referência.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênia, para reportar-se ao item “V AVALIAÇÃO”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.G**

Queira o Sr. Perito informar qual foi o fator oferta considerado em relação aos elementos comparativos disponíveis para venda.

**RESPOSTA**

Fora aplicado o fator de 0,9, ou seja, considerou-se um desconto de 10% sobre o preço original dos imóveis ofertados.

**QUESITO Nº 05.H**

Em relação aos elementos comparativos utilizados na amostra, queira o Sr.

Perito Judicial informar se os fatores homogeneizantes foram utilizados no tocante ao porte (fator área), andar, padrão e fatores de obsolescimento.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se aos itens “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA” e “V AVALIAÇÃO”, os quais atendem ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.I**

Queira o Sr. Perito Judicial classificar os padrões construtivos e indicar os correspondentes coeficientes de padrões construtivos adotados.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reporta-se ao quesito anterior.

**QUESITO Nº 05.J**

Queira o Sr. Perito Judicial informar as idades aparentes dos imóveis objeto da lide.

**RESPOSTA**

Para o apartamento Nº 31, localizado no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 e Rua Garapeba – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 105.010, foi adotada uma idade aparente de 10 (dez) anos.

**QUESITO Nº 05.K**

Queira o Sr. Perito Judicial informar os estados de conservação dos imóveis avaliando e elementos comparativos.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se ao item “V AVALIAÇÃO”, o qual atende ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.L**

Quais foram, para efeito de cálculo, os fatores de obsolescimento indicados

através do critério de Ross-Heidecke?

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reportar-se aos itens “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA” e “V AVALIAÇÃO”, os quais atendem ao ora indagado.

**QUESITO Nº 05.M**

Qual o valor mensal de condomínio? Qual o valor anual de IPTU?

**RESPOSTA**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o apartamento Nº 31, localizado no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 e Rua Garapeba – Jardim Vila Mariana, São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 105.010, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, portanto, o quesito ora indagado foge ao escopo dos trabalhos perícias.

**QUESITO Nº 05.N**

Queira o Sr. Perito Judicial classificar entre baixa, média ou alta a liquidez das propriedades em estudo. Favor justificar considerando a tipologia dos bens, inserção no mercado imobiliário local, aspectos macroeconômicos, entre outros.

**RESPOSTA**

Para a região em questão constatou-se uma liquidez média.

**QUESITO Nº 06**

Queira o Sr. Perito informar se os imóveis possuem débitos.

**RESPOSTA**

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o apartamento Nº 31, localizado no Edifício Palazzo Reale, situado à Rua Agnaldo Manuel dos Santos, Nº 270 e Rua Garapeba – Jardim Vila Mariana,

São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 105.010, junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, portanto, o quesito ora indagado foge ao escopo dos trabalhos perícias.

**QUESITO Nº 07**

Queira o Sr. Perito Judicial classificar entre baixa, média ou alta a liquidez das propriedades em estudo. Favor justificar considerando as tipologias dos bens, inserção no mercado imobiliário local, aspectos macroeconômicos, entre outros.

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reporta-se ao quesito 05.N.

**QUESITO Nº 08**

Considerando as respostas aos quesitos, queira o Sr. Perito Judicial informar os valores de venda forçada dos imóveis objeto da presente avaliação.

**RESPOSTA**

Apurou-se para o imóvel em tela o valor de R\$ 3.145.224,04 (Três Milhões, Cento e Quarenta e Cinco Mil, Duzentos e Vinte e Quatro Reais e Quatro Centavos), válido para novembro de 2022.

**QUESITO Nº 09**

Queira o Sr. Perito indicar o grau de fundamentação e de precisão atingido, com base no preconizado na NBR ABNT 14653-2, ao efetuar tratamento matemático dos dados (homogeneização ou inferência estatística).

**RESPOSTA**

Este Signatário pede, premissa vênua, para reporta-se ao item “V.2 Fatores Homogeneizantes”, o qual atende ao ora indagado.



## **VIII ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 77 (setenta e sete) 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, 17 de novembro de 2022.

  
**MARCIO MONACO FONTES**  
Perito Judicial  
CREA-SP nº 5.061409.897  
IBAPE-SP 1283

*Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 1º, 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

