

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 0066454-80.2005.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários
Exequente : Banco do Brasil S/A
Executado : Márcia da Rocha e outros

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

Matrícula nº 76.411 – Avenida Prestes Maia nº 297 – São Paulo/SP

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebriane.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2024 às 15:04, sob o número WJMJ244406513078. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066454-80.2005.8.26.0100 e código YF1hRBBn.

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

$V_v = R\$ 135.650,00$

(Cento e trinta e cinco mil, seiscentos e cinquenta Reais)

O presente Laudo refere-se a Ação de Execução de Título Extrajudicial culminando com penhora de bem, movida por BANCO DO BRASIL S/A em face de MÁRCIA DA ROCHA, LUCIANO DOUGLAS SILVA GOMES e PAULO SÉRGIO DA SILVA. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 0066454-80.2005.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 6 de setembro de 2.023, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** dos bens que constam na aceitação da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem avaliado que consta nesse laudo é:

- Um **apartamento** de nº 704 localizado no 7º andar do Edifício Riskallah Jorge, situado à Avenida Prestes Maia nº 297, Santa Ifigênia, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 76.411 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, cadastrado como contribuinte nº 001.048.0498-1 na Prefeitura Municipal de São Paulo.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

3.2.5. Fator Vagas de Garagem

Compara-se a quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando com as respectivas das amostras coletadas.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se situa no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ORLANDINA RUDGE RAMOS, construído em 1.975, formado por torre única. As unidades possuem aproximadamente 124,34 m² de área útil, com 3 dormitórios e 1 vaga. O imóvel desta avaliação é objeto da **Matrícula nº 97.519** do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que assim o descreve:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula: **76.411** Fiche: **01**

São Paulo, 30 de Janeiro de 2003

IMÓVEL: Apartamento n.º 704, Tipo J8, localizado no 7.º andar, do EDIFÍCIO RISKALLAH JORGE, situado na avenida Prestes Maia, n.º 297, esquina com a rua Rizkallah Jorge, n.º 50, no 5.º Subdistrito - Santa Efigênia, possui a área útil de 31,540m², área comum de 14,256m² e área total de 45,796m², correspondendo a uma fração ideal de terreno de 3,035m², equivalentes a 0,612826% da área total do terreno, cabendo-lhes a taxa de participação condominial de 0,612826% (1/167).

CONTRIBUINTE: 001.048.0001-1 (maior área).

PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, em Brasília - DF., CNPJ 00.360.305/0001-04, na qualidade de Agente Gestor do Programa de Arrendamento Residencial - PAR e em nome do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

REGISTRO ANTERIOR: R. 3, de 08/10/2001 e R.7 (instituição e especificação de condomínio), desta data, ambos da Matrícula n.º 74.535, deste Registro de Imóveis.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Figura 1 - Matrícula do Imóvel

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 001.048.0498-1.



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 001.048.0498-1

Local do Imóvel:
AV PRESTES MAIA, 297 - AP 704
COND RIZKALLAH JORGE CEP 01031-001
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PRESTES MAIA, 297 - AP 704
COND RIZKALLAH JORGE CEP 01031-001

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	496	Testada (m):	23,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0061
Área total (m²):	496		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	46	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	496	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1964		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.692,00
- da construção:	3.279,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	23.235,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	30.167,00
Base de cálculo do IPTU:	53.402,00



Figura 2 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

8

fls. 517



Figura 3 - Vista frontal do Edifício

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida São João, Avenida Ipiranga, Avenida Senador Queirós e Corredor Norte-Sul, no Centro Histórico de São Paulo.

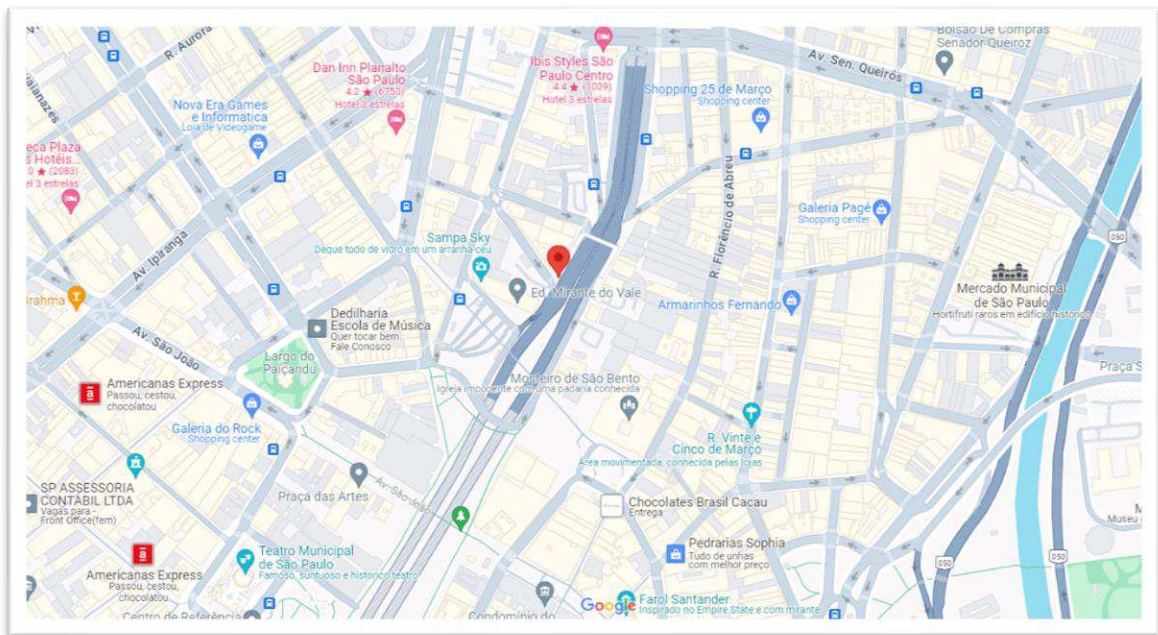


Figura 4 - Imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel está inserido numa ZC de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZC” (Zonas de Centralidade) “são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas



Figura 6 - Imagem GeoSampa

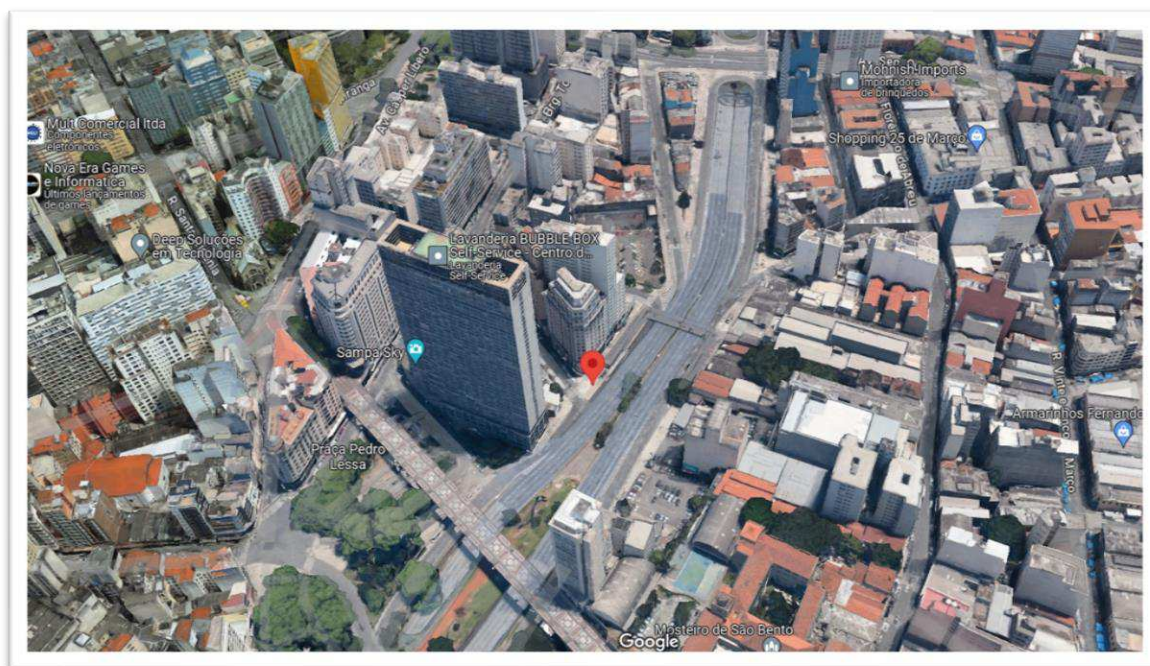


Figura 7 - Imagem satélite

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **7 de março de 2.024**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

O perito se dirigiu ao imóvel avaliando na data e hora estabelecidas, porém não foi possível adentrar ao imóvel, apesar deste perito publicar o aviso com a data da diligência às fls. 501/504. O expert foi atendido pela responsável pela portaria, Sra. CRISTINA SILVA, que informou que o edifício estava sem energia desde o dia 05.03.24, não havendo possibilidade de interfonar aos apartamentos. O zelador não se dispôs a conversar com o perito ou auxiliá-lo na comunicação com os moradores da unidade a ser avaliada. Não houve representantes para receber o perito e permitir a entrada ao imóvel.

Desta forma, a avaliação do imóvel procedeu-se com base no item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

Item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.

Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) *Descrição interna;*
- b) *Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) *Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Com isso, o perito realizou vistoria externa, somada à investigação junto à responsável pela portaria, que passou informações a respeito das condições do condomínio.

Trata-se de um apartamento residencial sem vagas de garagem, conforme descrito no item 4, considerado como “**Residencial – Apartamento – Padrão Superior**” de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

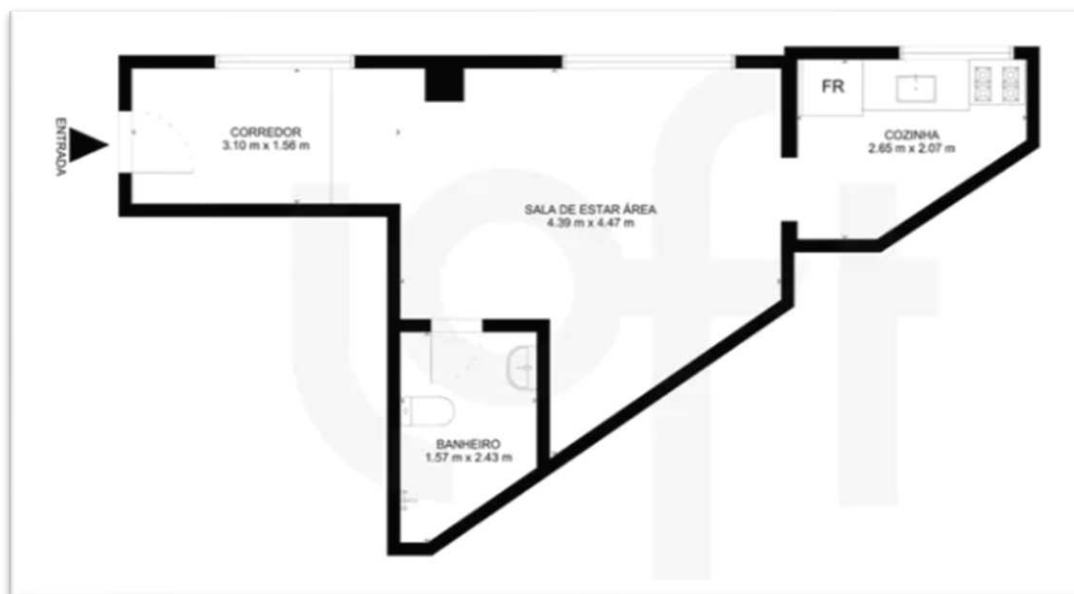
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIZKALLAH JORGE foi construído em 1964 (60 anos), composto por torre única com 17 andares, sendo 11 apartamentos tipo por andar até o 11º andar, variando do 12º ao 17º andares, totalizando 167 apartamentos. O condomínio não dispõe de área de lazer ou vagas de garagem.

O imóvel avaliando está situado no 7º andar do edifício, e conta com 31,54 m² de área útil.

Para efeitos de avaliação, foi considerado que o estado geral do imóvel possa ser recuperado com pintura após reparos de trincas e fissuras superficiais, revisão das instalações hidráulica e elétrica com eventual substituição de peças aparentes por desgaste natural, e revisão de pisos e revestimentos cerâmicos.

Com isso a edificação foi classificada como **“Necessitando de reparos simples”**.

Plantas disponíveis dos apartamentos do Condomínio Edifício Rizkallah Jorge:



7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2024 às 15:04, sob o número WJMJ244406513078. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066454-80.2005.8.26.0100 e código YF1hRBBn.

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

17

fls. 526

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2024 às 15:04, sob o número WJMJ244406513078. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0066454-80.2005.8.26.0100 e código YF1hRBBn.

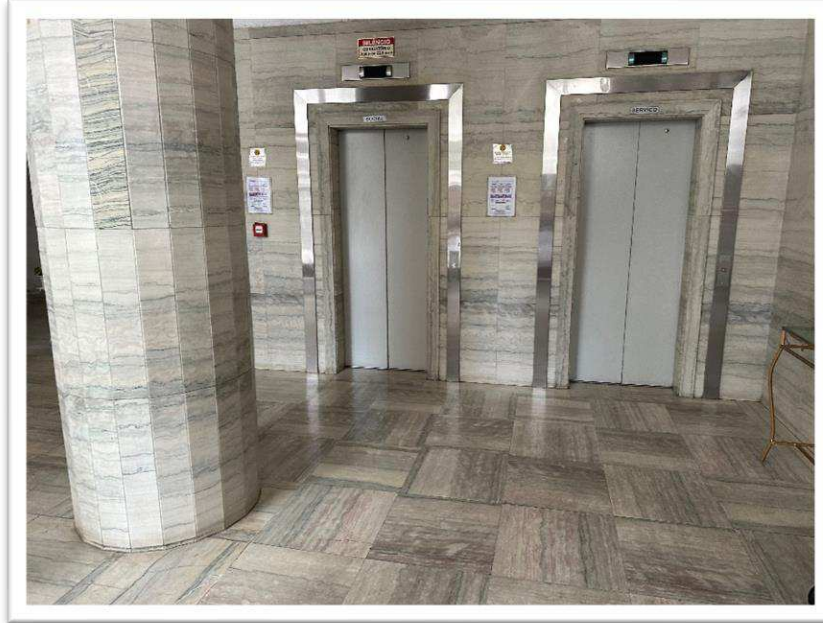


RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

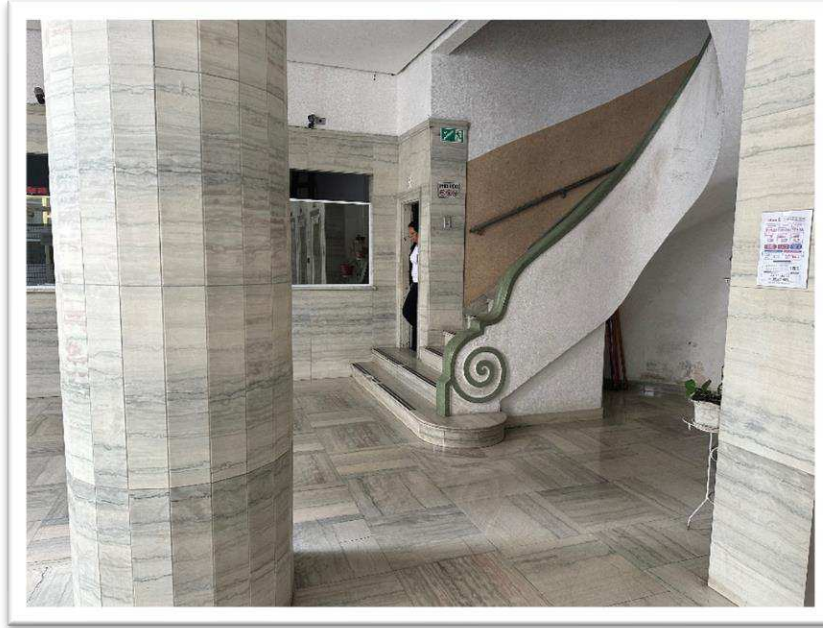


JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

19

fls. 528



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Av. Senador Queirós 101	Centro	MS Assessoria Imóveis	ms49	(11) 95219-2202
EC 02	Rua Adolfo Gordo 52	Centro	Só Flats Neg. Imob.	RR 13695	(11) 97119-0488
EC 03	Rua Vitória 575	Centro	Newcore	150887E	(11) 4580-4274
EC 04	Rua Washington Luís 196	Centro	Só Flats Neg. Imob.	SF59094	(11) 97119-0488
EC 05	Av. Cásper Líbero 538	Centro	AGS Assessoria	1SS7JVK	(11) 93802-1303
EC 06	Rua Washington Luís 196	Centro	Vitrine de Imóveis	LZ7X5	(11) 91622-1818
EC 07	Rua Brigadeiro Tobias 247	Centro	Elizeu Gomes	AP0008	(11) 99721-4079
EC 08	Rua Brigadeiro Tobias 55	Centro	Okada & Oshiro	china483	(11) 99774-2317
EC 09	Rua dos Timbiras 395	Centro	Felipe Cesar Lopes	207	(11) 94973-2960
EC 10	Rua dos Timbiras 395	Centro	SH Prime Imóveis	ZN29276	(11) 97652-0442

Link dos Elementos Comparativos:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-com-garagem-28m2-venda-RS272000-id-2689300717/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-com-garagem-38m2-venda-RS360000-id-2517250588/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-centro-sao-paulo-100m2-venda-RS379560-id-2699849894/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-22m2-venda-RS262000-id-2700411975/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-34m2-venda-RS240000-id-2673749073/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-22m2-venda-RS350000-id-2699601992/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-centro-sao-paulo-120m2-venda-RS600000-id-2613168231/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS350000-id-2544534979/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS250000-id-2522427879/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-centro-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-RS350000-id-2618518889/>

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com

9. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO – V_u

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Tabela 2 - Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta (F_{of})

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
EC 01	28,00	272.000	9.714,29	0,9	244.800
EC 02	38,00	360.000	9.473,68	0,9	324.000
EC 03	100,00	379.560	3.795,60	0,9	341.604
EC 04	22,00	262.000	11.909,09	0,9	235.800
EC 05	34,00	240.000	7.058,82	0,9	216.000
EC 06	22,00	350.000	15.909,09	0,9	315.000
EC 07	120,00	600.000	5.000,00	0,9	540.000
EC 08	70,00	350.000	5.000,00	0,9	315.000
EC 09	30,00	250.000	8.333,33	0,9	225.000
EC 10	36,00	350.000	9.722,22	0,9	315.000

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P_c), e o Fator Vaga de Garagem (F_v).

Tabela 3 - Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC 01	001	027	8.142	1,926	1	1,05
EC 02	008	013	5.676	1,926	1	1,05
EC 03	008	079	5.568	1,926	0	1,00
EC 04	001	020	6.967	1,926	0	1,00
EC 05	001	020	8.650	1,926	0	1,00
EC 06	001	020	6.967	1,926	0	1,00
EC 07	001	045	7.610	1,926	0	1,00
EC 08	001	046	7.827	1,926	0	1,00
EC 09	008	092	5.471	1,926	0	1,00
EC 10	008	092	5.471	1,926	1	1,05
Avaliando	001	048	3.692	1,926	0	1,00

A **Tabela 4** apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação (F_{oc}).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

- a) *Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;*
- b) *Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*
- c) *Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*
- d) *Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*
- e) *Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;*
- f) *Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;*

Tabela 4 - Aplicação dos índices de obsolescência e conservação

Elemento	Fator Obsolescência					V _u / m ² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
EC 01	30	60	D	0,5744	0,6595	3.777,51
EC 02	12	60	D	0,8088	0,8470	4.114,59
EC 03	40	60	E	0,2028	0,3622	4.126,35
EC 04	8	60	B	0,9236	0,9388	3.991,94
EC 05	40	60	E	0,2028	0,3622	4.939,71
EC 06	6	60	B	0,9420	0,9536	5.250,20
EC 07	40	60	E	0,2028	0,3622	3.977,13
EC 08	40	60	E	0,2028	0,3622	3.866,87
EC 09	15	60	E	0,6910	0,7528	4.436,48
EC 10	15	60	D	0,7755	0,8204	4.523,22
Avaliando	25	60	E	0,5748	0,6598	4.300,40

	Média	4.300,40
Limite Inferior	0,70	3.010,28
Limite Superior	1,30	5.590,52

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 4.300,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

$V_U = 4.300,00 / m^2$ (Quatro mil e trezentos Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U \quad \text{onde:}$$

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

$$V_T = 31,54 \times 4.300,00 = 135.622,00$$

Valor comercial para o imóvel:

$V_V = R\$ 135.650,00$

(Cento e trinta e cinco mil, seiscentos e cinquenta Reais)

11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação 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 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 6: Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \Sigma(X_i)/n$$

$$X = 4.300,40$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\Sigma(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 483,60$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e}$$

$$Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 4.300,40 - 1,38 * 483,60/\sqrt{(10 - 1)} = 4.077,94$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4.300,40 + 1,38 * 483,60/\sqrt{(10 - 1)} = 4.522,86$$

Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

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

$$Li = 4.077,94$$

$$Ls = 4.522,86$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (4.077,94 + 4.522,86) / 2 = 4.120,39$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (4.522,86 - 4.077,94) / 4.300,40 = 0,103 = 10,3\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

IV – ENCERRAMENTO

12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 12.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 29 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 25 de março de 2.024.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebri.ne.engenheiro@gmail.com