

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

Processo Digital nº : 0015342-81.2019.8.26.0100
Classe - Assunto : Cumprimento de sentença - Pagamento
Exequente : Plural Editora e Gráfica Ltda
Executado : Archimedes Baccaro 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

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

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:

$V_T = R\$ 570.000,00$

(Quinhentos e setenta mil Reais)

O presente Laudo refere-se a Cumprimento de Sentença, na qual **PLURAL EDITORA E GRÁFICA LTDA** promove em face de **ARCHIMEDES BACCARO** e **SAMIRA JACOB SUAIDE BACCARO**. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 0015342-81.2019.8.26.0100.

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 2 de março de 2.023, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** do bem que consta na proposta de honorários 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 a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Um **apartamento** de nº 142 localizado no 13º pavimento do Bloco B do Condomínio Forest Hill, situado à Rua Sorocaba nº 80, município de Guarujá/SP, objeto da Matrícula nº 72.716 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP e suas duas vagas de nºs 23 e 24.

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 homogêneos 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. Outros fatores

Utiliza-se outros fatores quando o perito entende como relevantes, como vagas de garagem, vista, face, entre outros.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando é integrante do CONDOMÍNIO FOREST HILL, construído em 1.992 com duas torres de 17 andares, sendo 2 apartamentos por andar, com duas coberturas duplex, e direito a duas vagas de garagem determinadas no subsolo do edifício. O imóvel avaliando é objeto da Matrícula nº 72.716 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarujá/SP, que assim o descreve:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
BEL. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

matrícula **72716** ficha 01

Guarujá, 25 de maio de 19 92

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 142, localizado no 13º pavimento do Bloco B do CONDOMÍNIO FOREST HILL, situado à Rua Sorocaba nº 80, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP, contendo a área real privativa de 103,48 metros quadrados, a área real comum de divisão não proporcional de 24,00 metros quadrados, correspondente às duas vagas de garagem, a área real comum de divisão proporcional de 46,97 metros quadrados, encerrando a área total de 174,45 metros quadrados e no terreno a fração ideal de 1,5530% e está localizado à direita do referido Bloco, visto da Rua Sorocaba, ou seja, na extremidade direita da edificação, confrontando em sua frente e pelo seu lado direito com recuos da construção, pelo lado esquerdo com o respectivo apartamento de final "1" do mesmo Bloco e com área comum interna e pelos fundos com recuos da construção e com área comum interna, ficando ainda vinculadas a este apartamento as vagas de garagem sob os nº 23 e 24, localizadas no subsolo do edifício e destinadas ao estacionamento de um veículo de passeio em cada uma delas, com auxílio de manobrista, com as seguintes confrontações, tomando-se por referência à Rua Sorocaba: a VAGA nº 23 confronta pela frente com a vaga nº 24, pelo lado direito com a área de circulação, pelo lado esquerdo com a vaga nº 21 e pelos fundos com a área de circulação; a VAGA nº 24 confronta pela frente com a área de circulação e parte da caixa de elevador, pelo lado direito com a área de circulação, pelo lado esquerdo com a vaga nº 22 e pelos fundos com a vaga nº 23. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 0-0071-013-057.

Figura 1 - Matrícula do Imóvel

12/06/2024, 08:46
SCIM v.2.4 481d197a

SCIM v.2.4 - Mctm Lancamentos


Prefeitura de
Guarujá

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à R SOROCABA nº 80 , 142 - PITANGUEIRAS , B B GAR 23 E 24- sob Lançamento 0-0071-013-057, Proprietário(a) ARCHIMEDES BACCARO , o valor venal para o exercício de 2024, de acordo com a Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto nº 15.800/2023 é de:

Área do Terreno: 22,36 m2 Valor Venal R\$ 27.415,37

Vinte e Sete Mil, Quatrocentos e Quinze Reais e Trinta e Sete Centavos

Área Edificada: 174,45 m2 Valor Venal R\$ 288.214,60

Duzentos e Oitenta e Oito Mil, Duzentos e Quatorze Reais e Sessenta Centavos

Valor Venal do Imóvel R\$ 315.629,97

Trezentos e Quinze Mil, Seiscentos e Vinte e Nove Reais e Noventa e Sete Centavos

Certidão emitida no dia: 12/06/2024

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Quarta-feira, 12 de Junho de 2024 às 08h46m

Figura 2 - Certidão de Valor Venal do Imóvel

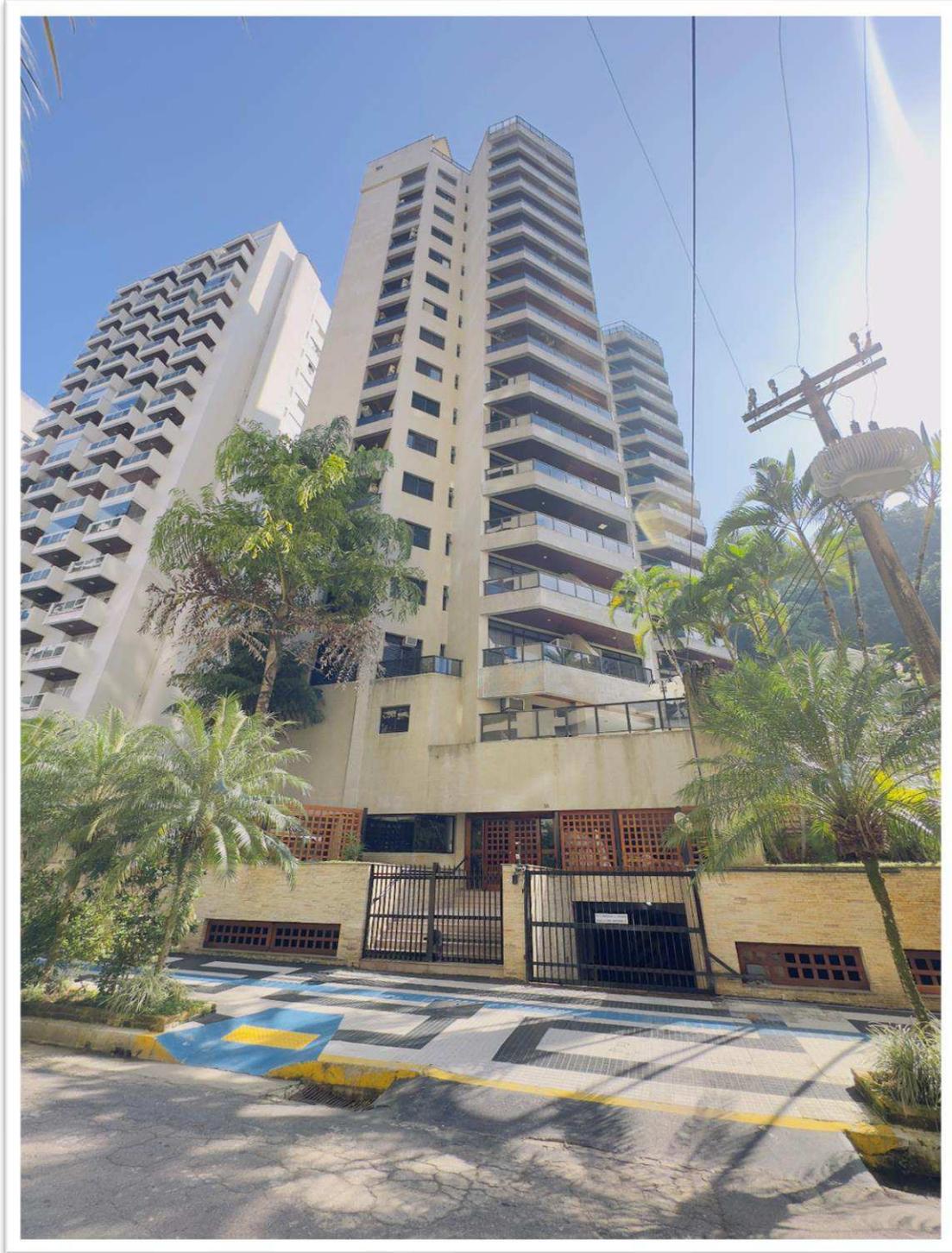


Figura 3 - Vista frontal do Condomínio Forest Hill

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 Leomil, Rua Santos e Rua México, no Praia de Pitangueiras, no município do Guarujá/SP. Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel está localizado a aproximadamente 500 m da faixa litorânea. Essa região é formada por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra no local são imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, centro de saúde, igreja e empresas em diversos ramos de atividade.



Figura 4 - Imagem Google Maps

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **12 de junho 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 em 28.05.24 às fls. 1004/1005. O expert foi atendido pelo responsável pela portaria, Sr. CLÉDSON MACÁRIO, que informou não haver representantes pelo imóvel no local, impedindo o acesso do perito ao condomínio.

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 ao 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.

O CONDOMÍNIO FOREST HILL foi construído entre 1992, composto por duas torres de 17 andares, sendo dois apartamentos por andar. O condomínio possui área de lazer composta de salão de festas, piscina e salão de jogos, e direito a duas vagas de garagem por apartamento. O imóvel avaliando se encontra no 13º pavimento do Bloco B do condomínio, e conta com aproximadamente **103,48 m²** de área útil, distribuídos em living para 2 ambientes com sacada, 3 dormitórios sendo uma suíte, banheiro social, cozinha, dependência de empregada, área de serviço, entrada social e de serviço.

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

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

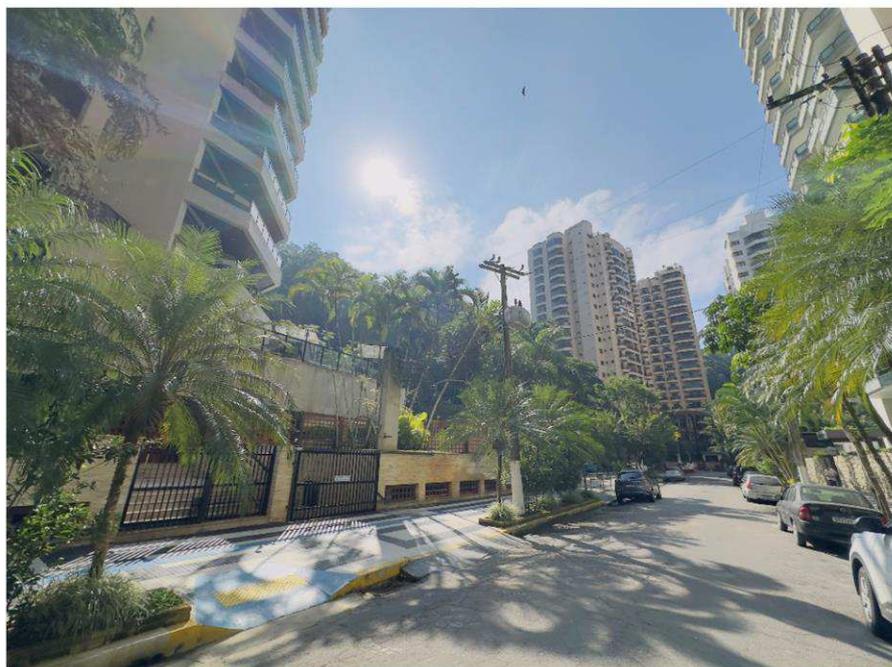


RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

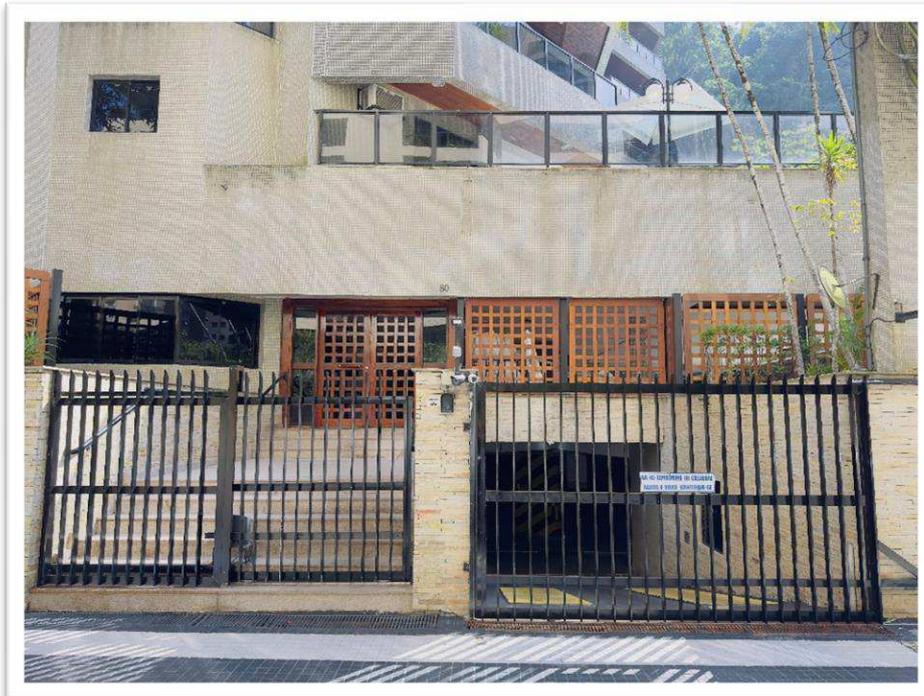
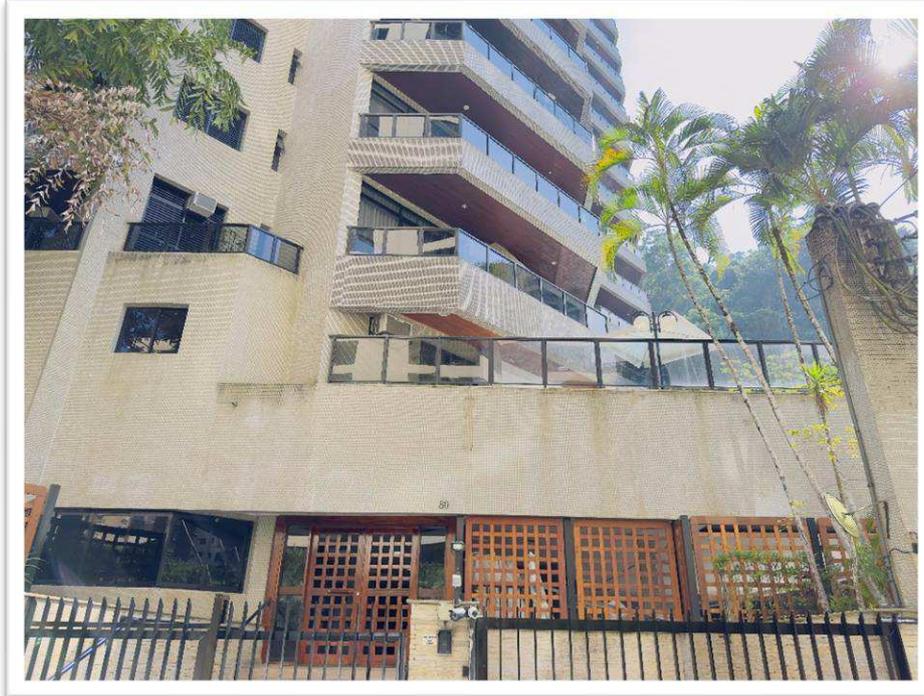
jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

15

fls. 1023



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.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.

8.1. Cálculo do Valor Unitário – V_u

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.1	Rua Sorocaba 80	Pitangueiras	Adonai Imóveis	AP0778	(13) 3395-6568
EC.2	Rua Sorocaba 80	Pitangueiras	Laerdi Orla Santos	744542	(13) 3322-4649
EC.3	Rua Sorocaba 80	Pitangueiras	Paulo Roberto Laerdi	753614	(11) 3284-7000
EC.4	Rua Santos 380	Pitangueiras	Michel A. Almeida	311	(13) 98173-2758
EC.5	Rua Santos 300	Pitangueiras	Reobote Imobiliária	AP2512	(13) 3351-2852
EC.6	Rua Sílvia Valadão de Azevedo 160	Pitangueiras	Pitangueiras Imóveis	AP6225	(13) 98181-4011
EC.7	Rua Santos 415	Pitangueiras	Carlos Henrique	AP0339	(13) 98861-8455
EC.8	Rua Sílvia Valadão de Azevedo 430	Pitangueiras	Tofanello & Cutrim	1532	(11) 2376-8696

Links dos Elementos Comparativos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-110m2-venda-RS600000-id-2658541675/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barra-funda-bairros-guaruja-com-garagem-105m2-venda-RS640000-id-2698788749/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-barra-funda-bairros-guaruja-com-garagem-105m2-venda-RS680000-id-2717279061/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-110m2-venda-RS600000-id-2712570972/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-104m2-venda-RS850000-id-2713709891/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-140m2-venda-RS630000-id-2651507266/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-169m2-venda-RS800000-id-2694873417/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-200m2-venda-RS1300000-id-1042793870/>

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebri.ne.engenheiro@gmail.com

9. VALOR APURADO 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.1	104	600.000	5.769,23	0,9	540.000
EC.2	104	640.000	6.153,85	0,9	576.000
EC.3	104	680.000	6.538,46	0,9	612.000
EC.4	110	600.000	5.454,55	0,9	540.000
EC.5	104	850.000	8.173,08	0,9	765.000
EC.6	140	630.000	4.500,00	0,9	567.000
EC.7	169	800.000	4.733,73	0,9	720.000
EC.8	200	1.300.000	6.500,00	0,9	1.170.000

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		
	Dist. Praia (m)	Floc	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC.1	500	1,000	2,406	2	1,000
EC.2	500	1,000	2,406	2	1,000
EC.3	500	1,000	2,406	2	1,000
EC.4	400	1,020	2,406	2	1,000
EC.5	300	1,020	2,406	2	1,000
EC.6	150	1,050	2,406	2	1,000
EC.7	450	1,020	2,406	2	1,000
EC.8	450	1,020	2,406	2	1,000
Avaliando	500	1,000	2,406	2	1,000

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 do índice de obsolescência e conservação

Elemento	Fator Obsolescência					
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	V _u / m ² ajustado
EC.1	20	60	D	0,7174	0,7739	5.192,31
EC.2	20	60	D	0,7174	0,7739	5.538,46
EC.3	20	60	D	0,7174	0,7739	5.884,62
EC.4	25	60	D	0,6450	0,7160	5.201,89
EC.5	10	60	C	0,8778	0,9022	6.185,57
EC.6	30	60	D	0,5744	0,6595	4.525,97
EC.7	25	60	D	0,6450	0,7160	4.514,46
EC.8	30	60	D	0,5744	0,6595	6.729,79
Avaliando	20	60	D	0,7174	0,7739	5.471,63

	Média	5.471,63
Limite Inferior	0,70	3.830,14
Limite Superior	1,30	7.113,12

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\$ 5.470,00**, 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.

$V_U = 5.470,00 / m^2$ (Cinco mil, quatrocentos e setenta Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

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

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

$V_T = 104,00 \times 5.470,00 = 568.880,00$

Valor comercial para o imóvel:

$V_T = R\$ 570.000,00$

(Quinhentos e setenta mil 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

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

$$\text{Média: } X = \Sigma(Xi)/n$$

$$X = 5.471,63$$

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

$$S = 777,26$$

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:

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

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

onde tc 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):

$$Li = 5.471,63 - 1,42 * 777,26/\sqrt{(8 - 1)} = 5.054,47$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.471,63 + 1,42 * 777,26/\sqrt{(8 - 1)} = 5.888,79$$

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%

$$Li = 5.054,47$$

$$Ls = 5.888,79$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (5.054,47 + 5.888,79) / 2 = 5.471,63$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (5.888,79 - 5.054,47) / 5.471,63 = 0,152 = 15,2\%$$

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 25 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 18 de junho 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