



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 23ª Vara  
Cível - Foro Central Cível, SP.**

**Perito** :- Marcio Monaco Fontes  
**Processo** :- 0021459-20.2021.8.26.0100  
**Autos** :- Liquidação por Arbitramento  
**Requerente** :- Adriana Christine Macedo Sydow  
**Requerido** :- Marcelo Sidow Filho

# 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>31</b>
IV.1	Método Comparativo .....	31
IV.2	Tratamento por fatores.....	33
IV.3	Zonas de características homogêneas .....	36
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento .....	37
IV.5	Grau de precisão.....	37
IV.6	Método Ross/Heidecke .....	38
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>41</b>

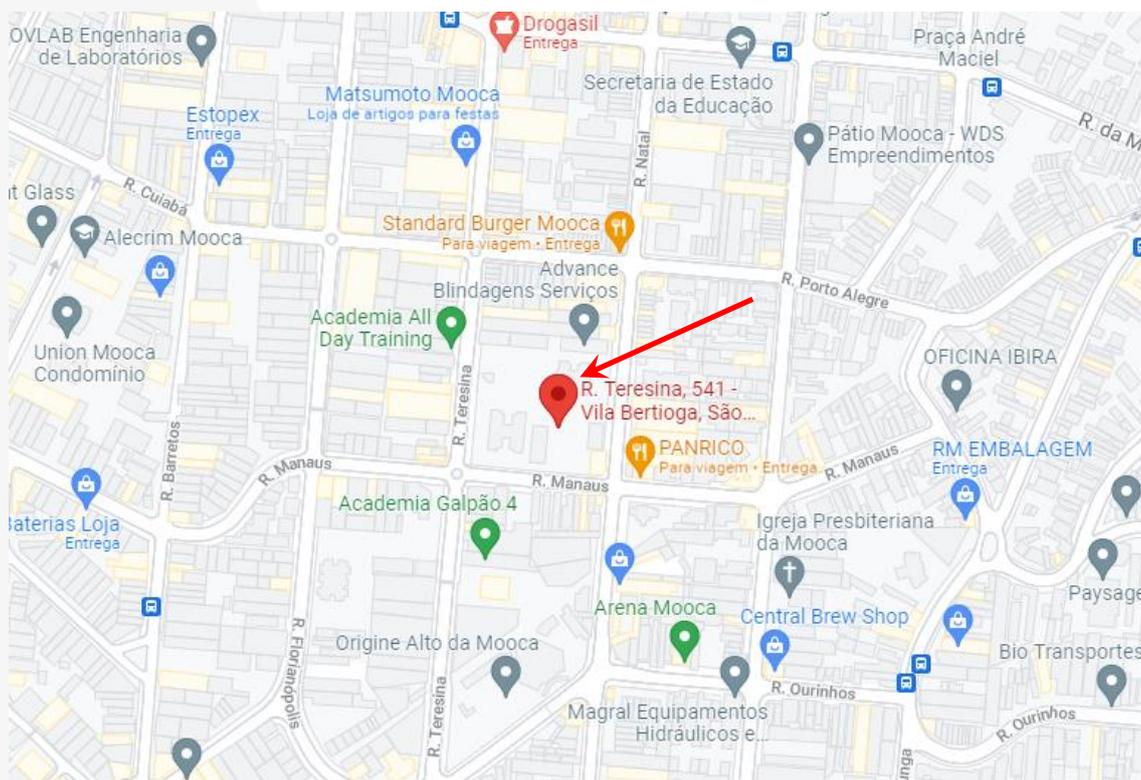


V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	41
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	41
V.2	Fatores Homogeneizantes .....	49
V.2.i	Grau de Precisão .....	52
V.2.ii	Grau de Fundamentação.....	53
<b>VI</b>	<b>VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL.....</b>	<b>55</b>
<b>VII</b>	<b>Grau de Fundamentação .....</b>	<b>56</b>
<b>VIII</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>57</b>

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento № 82, localizada no Condomínio Massimo Alto da Mooca, situado à Rua Teresina, 541 - Alto da Mooca, São Paulo - SP, matriculado sob o № 159.874, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Massimo Alto da Mooca.



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 82, localizada no Condomínio Massimo Alto da Mooca, situado à Rua Teresina, 541 - Alto da Mooca, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 159.874, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Condomínio Massimo Alto da Mooca.



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

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



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

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

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

- ✓ Latitude                               :- **23°33'50.74"S**
- ✓ Longitude                              :- **46°34'58.47"O**
- ✓ Precisão do Ponto               :- **15 metros**

O Condomínio Massimo Alto da Mooca possui frente para Rua Teresina, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da Rua Teresina, 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**

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

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

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	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-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
	ZPR	5	125	100	10.000	
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:  
 NA = Não se aplica  
 (a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.  
 (b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

### **III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

#### **III.1 Descrição do Edifício**

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Massimo Alto da Mooca, o qual possui Padrão Médio, com frente para a Rua Teresina, 541 - Alto da Mooca, São Paulo - SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Condomínio Massimo Alto da Mooca.



Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício.

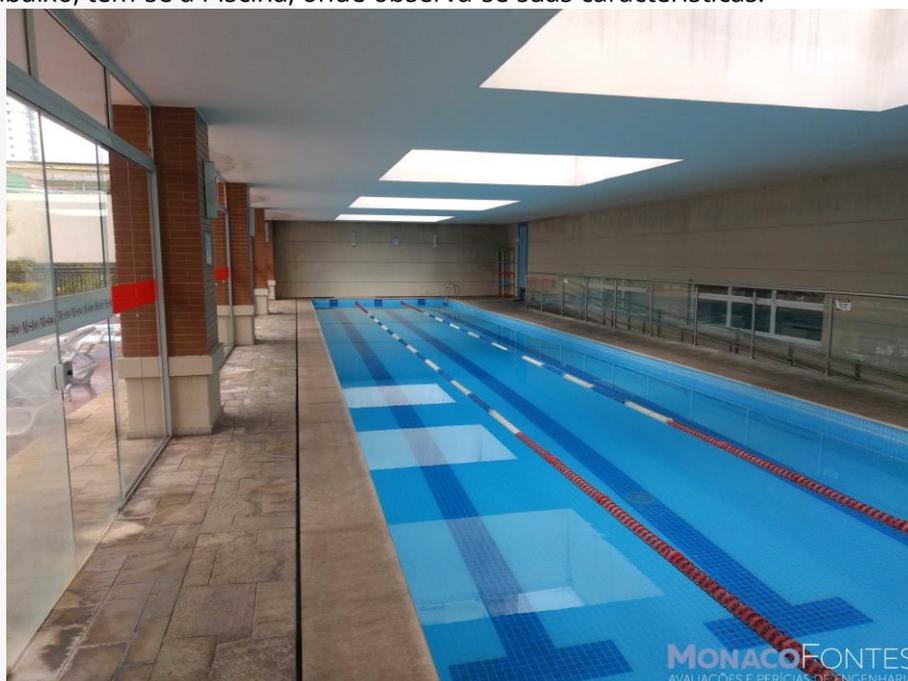


## Piscina

A Área das Piscinas apresenta piso em pedra, deck em madeira, guarda-corpo metálico e paredes e teto revestidos com massa fina pinta.



Acima e abaixo, tem-se a Piscina, onde observa-se suas características.



## Quadra Poliesportiva

A quadra apresenta piso cimentício pintado, fechamento em tela metálica, paredes revestidas em massa fina pintada e teto com fechamento com rede de proteção.



Acima e abaixo, tem-se a quadra, onde observa-se suas características.



## Churrasqueira

A churrasqueira apresenta piso em pedra, paredes em tijolos e revestida de massa fina pintada e teto revestido de massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se a churrasqueira, onde observa-se suas características.



### **Sala de Jogos**

A sala de jogos apresenta piso cerâmico, paredes revestidas de massa fina pintada, teto com forro em gesso, janelas em metal e vidro e porta em madeira.



Acima, tem-se a sala de jogos, onde observa-se suas características.

## Academia

A academia apresenta piso Paviflex, paredes revestidas de massa fina pintada, teto com forro em gesso, janelas e porta em metal e vidro.



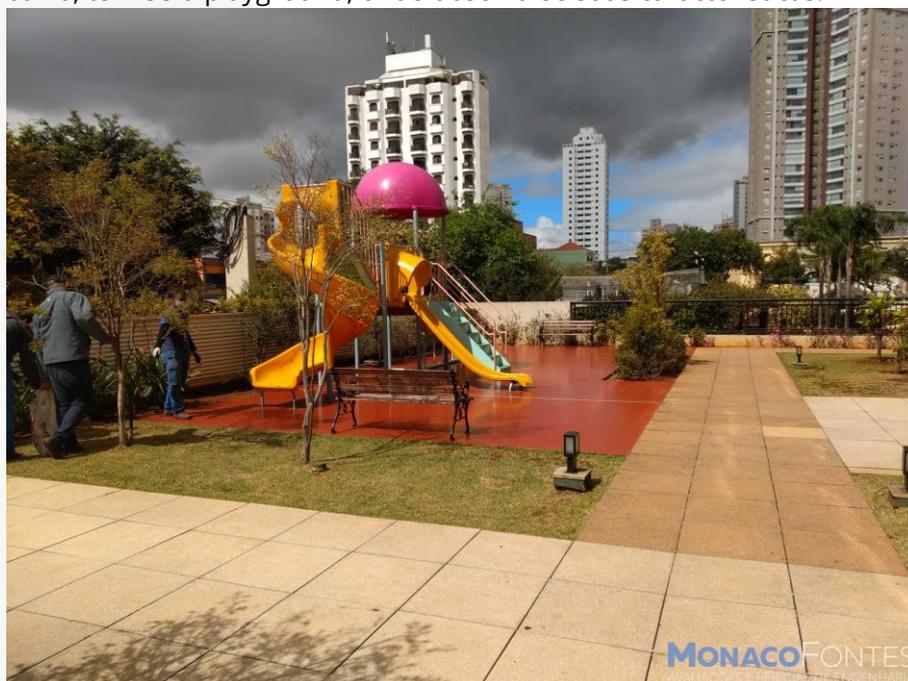
Acima, tem-se a sala de jogos, onde observa-se suas características.

## Playground

O playground apresenta piso em grama sintética e em concreto usinado.



Acima e abaixo, tem-se o playground, onde observa-se suas características.



### **Estacionamento**

O estacionamento apresenta piso em concreto com vagas demarcadas e identificadas e paredes revestidas com massa fina pintada.



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



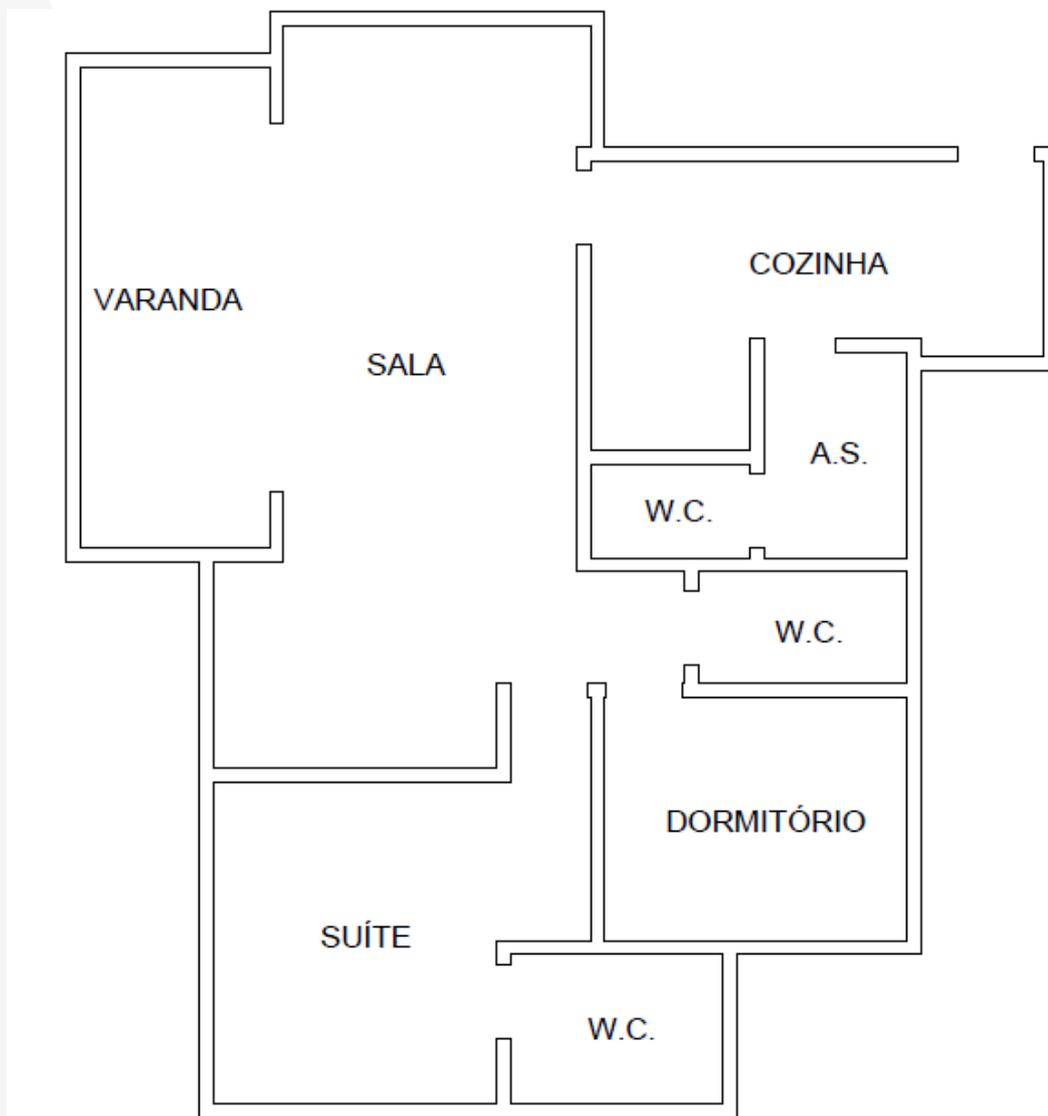
### III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento № 82, localizada no Condomínio Massimo Alto da Mooca, situado à Rua Teresina, 541 - Alto da Mooca, São Paulo - SP, o qual de acordo com a matrícula № 159.874, do 7º CRI da Capital, fls. 58/61, possui a seguinte descrição:

*“(...) APARTAMENTO № 82, localizado no 8º pavimento da TORRE MAGNIFICO, integrante do CONDMÍNIO ‘MASSIMO ALTO DA MOOCA’, situado na rua Teresina № 541 no 33º SUBDISRITO – ALTO DA MOOCA, com a área privativa coberta de 96,010m<sup>2</sup>, área privativa total de 96,010m<sup>2</sup>, área de uso comum 91,529m<sup>2</sup>, (já incluída a área de uso comum de garagem de 20,470m<sup>2</sup>, correspondente às vagas Nos 279M e 278P do 1º subsolo); área total de 187,539m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,04167.(...)”*

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **96,01m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> (noventa e seis metros quadrados e um decímetro quadrado).**

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



Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade habitacional em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do apartamento.

## Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada contendo acabamentos em gesso, porta em madeira e janela em metal e vidro.



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



## Área de serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada contendo acabamentos em gesso, janela e porta em metal e vidro.



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



## **Banheiros**

O avaliando dispõe de 03 (três) banheiros, os quais apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada contendo acabamentos em gesso, porta em madeira e janela em metal 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.



## Sala de Estar

A sala de estar apresenta piso porcelanato, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso. Portas em madeira, metal e vidro.



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



### Varanda

A varanda apresenta piso cerâmico, paredes com textura pintada, teto revestido com massa fina pintada, guarda corpo em metal e portas de metal e vidro.



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



### **Dormitórios**

O avaliando dispõe de 02 (dois) dormitórios, os quais apresentam piso acarpetado, paredes revestidas massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada, porta em madeira e janela em metal e vidro.



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





Acima, tem-se o Dormitório, 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 Médio
- Idade aparente :- 10 (dez) anos;
- Estado de Conservação :- Regular
- Quantidade de Quartos :- 02 (dois);
- Vagas :- 02 (duas)



**IV.3 Zonas de características homogêneas**

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

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

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

**ibape SP** INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO  
 Qualidade em perícias e avaliações (FLUJÃO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

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

**Tabela 1 – Grupos I e II**

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

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

#### IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

#### IV.5 Grau de precisão

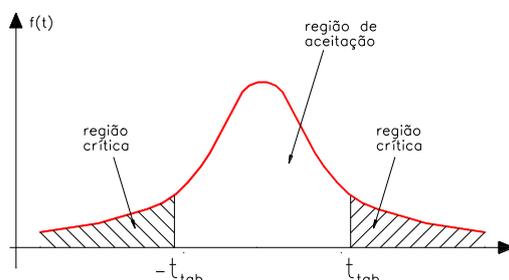
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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 (m<sup>2</sup>);

R8N = Índice (R\$/m<sup>2</sup>);

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> Rua Teresina 541 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Alto da Mooca <b>IF :</b> 1388 <b>Setor</b> 52 <b>Quadra</b> 50 <b>Lat</b> 23°33'50.74"S <b>Long</b> 46°34'58.47"O	<b>Ofertante:</b> Klabin Imóveis <b>Informante:</b> Klabin Imóveis <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> 11) 5575-6988 <b>Data:</b> out/21 <b>Site:</b> https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-alto-da-mooca-sao-paulo-sp/4118639																											
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> Área Útil (m²): 96,00m² Andar: 10º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 2 vagas	<b>DADOS DO EDIFÍCIO</b> Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 8																											
BENFEITORIAS																												
<b>Cota Parte Construção</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>96,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,884</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Foc:</b></td> <td>0,907470848</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fator de ponderação do padrão:</b></td> <td>5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>H82N:</b></td> <td>R\$ 1.745,81/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	96,00	10	Classe de Conservação	C		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	17%	K = 0,884	R = 20		<b>Foc:</b>		0,907470848	<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		5,583	<b>H82N:</b>		R\$ 1.745,81/m²	<b>ELEMENTO</b> 
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	96,00	10																										
Classe de Conservação	C																											
Termo	máximo	3																										
Ir = 60	%vida:	17%																										
K = 0,884	R = 20																											
<b>Foc:</b>		0,907470848																										
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		5,583																										
<b>H82N:</b>		R\$ 1.745,81/m²																										
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> R\$ 849.118,92	<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> R\$ 1.155,01/m²																											
<b>VALOR TOTAL</b> R\$ 960.000,00																												

Casa Mineira > Venda > Apartamento > Alto da Mooca, São Paulo - SP > Apartamento com 3 quartos, 96 m² à venda em Alto da Mooca



**Apartamento com 3 quartos, 96 m² à venda em Alto da Mooca**

Condomínio Massimo Alto da Mooca  
Rua Teresina, São Paulo - SP

96 m² 3 quartos 1 suite 3 banheiros 2 vagas

- \* 3 DORMITÓRIOS SENDO 1 SUÍTE, ARMÁRIOS EMBUTIDOS
- \* LIVING PARA 2 AMBIENTES COM UMA EXCELENTE VARANDA ENVIDRAÇADA GOURMET
- \* 2 VAGAS DE GARAGEM
- \* LAVABO
- \* COZINHA COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS
- \* ÁREA DE SERVIÇO

LAZER DE CLUBE! VALE CONHECER!

**R\$ 960.000**

Condomínio R\$ 1.200  
IPTU R\$ 6.000

[Contatar anunciante](#)

Anunciado por: Klabin Imóveis  
CRECI 15327-J-SP

Código do imóvel: AP2200

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

ELEMENTO 02																												
<b>Endereço:</b> Rua Teresina 541 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Alto da Mooca <b>IF :</b> 1388 <b>Setor</b> 52 <b>Quadra</b> 50 <b>Lat</b> 23°33'50.74"S <b>Long</b> 46°34'58.47"O	<b>Ofertante:</b> Imóveis Panamby <b>Informante:</b> Imóveis Panamby <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> (11) 99113-6387 <b>Data:</b> out/21 <b>Site:</b> https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-alto-da-mooca-sao-paulo-sp/2212040																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 96,00m² Andar: 6º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 2 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 8																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>96,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,884</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,907470848</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.745,81/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	96,00	10	Classe de Conservação	C		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	17%	K = 0,884	R = 20		Foc:		0,907470848	Fator de ponderação do padrão:		5,583	H82N:		R\$ 1.745,81/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	96,00	10																										
Classe de Conservação	C																											
Termo	máximo	3																										
Ir = 60	%vida:	17%																										
K = 0,884	R = 20																											
Foc:		0,907470848																										
Fator de ponderação do padrão:		5,583																										
H82N:		R\$ 1.745,81/m²																										
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> R\$ 849.118,92																												
<b>VALOR TOTAL</b> R\$ 915.000,00	<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> R\$ 686,26/m²																											

🏠 Casa Mineira > Venda > Apartamento > Alto da Mooca, São Paulo - SP > Apartamento com 3 quartos, 96 m² à venda em Alto da Mooca



### Apartamento com 3 quartos, 96 m² à venda em Alto da Mooca

🏠 Condomínio Massimo Alto da Mooca  
 📍 Rua Teresina, São Paulo - SP

📏 96 m²    🛏️ 3 quartos    🛏️ 1 suite    🚿 2 banheiros    🚗 2 vagas

O Condomínio Massimo Alto da Mooca é bem equipado com diversas instalações, apropriado para quem busca lazer sem sair de casa e fica localizado em Rua Teresina no bairro Mooca em São Paulo. Aqui você poderá encontrar imóveis de 96m² de área com 3 quartos e até 2 vagas de garagem.

- Instalações
- Piscina
- Playground
- Academia
- Salão de festas

**R\$ 915.000** 📌

Condomínio R\$ 800  
IPTU R\$ 285

[Contatar anunciante](#)

Anunciado por: [Imóveis Panamby](#)  
CRECI 32083-J-SP

Código do Imóvel: AP3143

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



ELEMENTO 03		
<b>Endereço:</b> Rua Teresina 541 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Alto da Mooca <b>IF:</b> 1388 <b>Setor:</b> 52 <b>Quadra:</b> 50 <b>Lat:</b> 23°33'50,74"S <b>Long:</b> 46°34'58,47"O	<b>Ofertante:</b> Exees Empreendimentos <b>Informante:</b> Emprendimentos <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> = <b>Data:</b> out/21 <b>Site:</b> https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-alto-da-mooca-sao-paulo-sp/5969609	
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²): 126,00m²	Segurança: 1	
Andar: 15º	Sistema de Lazer (opções): 8	
Quantidade de Quartos: 3 quartos		
Vagas de Garagem: 2 vagas		
BENFEITORIAS		
Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	126,00	10
Classe de Conservação	C	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	17%
K = 0,884	R = 20	
Foc: 0,907470848		
Fator de ponderação do padrão: 5,583		
H82N: R\$ 1.745,81/m²		
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b>		
R\$ 1.114.468,59		
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b>
R\$ 1.550.000,00		R\$ 3.456,60/m²



🏠 Casa Mineira > Venda > Apartamento > Alto da Mooca, São Paulo - SP > Apartamento com 3 quartos, 126 m² à venda em Alto da Mooca

**Apartamento com 3 quartos, 126 m² à venda em Alto da Mooca**

🏠 Condomínio Massimo Alto da Mooca  
 📍 Rua Teresina, São Paulo - SP

📏 126 m²   🛏 3 quartos   🛏 1 suite   🚿 3 banheiros   🚗 2 vagas

Apartamento com 3 dormitórios à venda, 126 m² por R\$ 1.550.000 - Água Rasa - São Paulo/SP

**Saiba mais sobre este imóvel**

Seu nome  Anunciado por: Exees Empreendimentos  
 CREGI 35110-J-SP

Seu e-mail

**R\$ 1.550.000** 📌  
 Condomínio R\$ 900  
 IPTU R\$ 285

[Contatar anunciante](#)

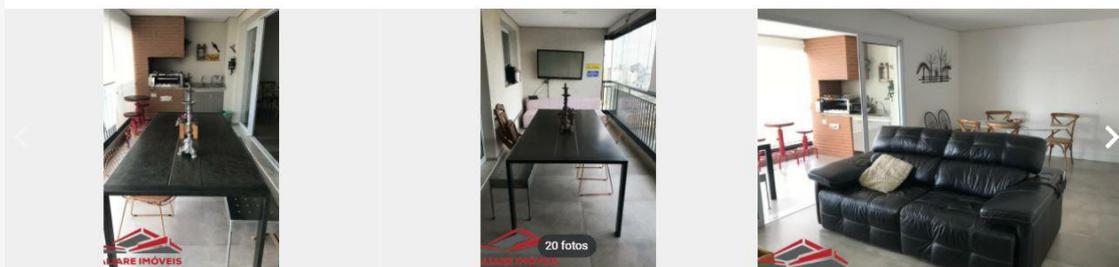
Anunciado por: [Exees Empreendimentos](#)  
 CREGI 35110-J-SP

Código do Imóvel: AP15698

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

ELEMENTO 04																												
<b>Endereço:</b> <u>Rua Teresina 541</u> <b>Cidade:</b> <u>São Paulo</u> <b>Bairro:</b> Alto da Mooca <b>IF :</b> <u>1388</u> <b>Setor</b> <u>52</u> <b>Quadra</b> <u>50</u> <b>Lat</b> <u>23°33'50.74"S</u> <b>Long</b> <u>46°34'58.47"O</u>	<b>Ofertante:</b> <u>Aliare Imóveis</u> <b>Informante:</b> <u>Aliare Imóveis</u> <b>Tipo:</b> <u>oferta</u> <b>Telefone:</b> <u>(11) 94661-1112</u> <b>Data:</b> <u>out/21</u> <b>Site:</b> <u>https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-mooca-sao-paulo-sp/3964140</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²) : 126,00m² Andar : 7º Quantidade de Quartos : 3 quartos Vagas de Garagem : 2 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 8																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>126,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,884</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,907470848</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.745,81/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	126,00	10	Classe de Conservação	C		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	17%	K = 0,884	R = 20		Foc:		0,907470848	Fator de ponderação do padrão:		5,583	H82N:		R\$ 1.745,81/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	126,00	10																										
Classe de Conservação	C																											
Termo	máximo	3																										
Ir = 60	%vida:	17%																										
K = 0,884	R = 20																											
Foc:		0,907470848																										
Fator de ponderação do padrão:		5,583																										
H82N:		R\$ 1.745,81/m²																										
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 1.114.468,59</b>																												
<b>VALOR TOTAL</b> <b>R\$ 1.380.000,00</b>	<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> <b>R\$ 2.107,39/m²</b>																											

🏠 Casa Mineira > Venda > Apartamento > Mooca, São Paulo - SP > Apartamento com 3 quartos, 126 m² à venda em Mooca



**Apartamento com 3 quartos, 126 m² à venda em Mooca**

🏠 Condomínio Massimo Alto da Mooca  
 📍 Rua Teresina, São Paulo - SP

📏 126 m²    🛏 3 quartos    🛏 3 suítes    🚿 4 banheiros    🚗 2 vagas    🏠 Tem elevador

Apartamento para Venda, MASSIMO MOOCA no bairro Mooca, localizado na cidade de São Paulo SP, situado na zona Leste. Com 3 dormitórios, sendo 3 suítes, possui 4 banheiros, 2 vagas de garagem, 2 salas, encontra-se mobiliado, localizado em condomínio. Área Total de 126,00 m², Área Privativa de 126,00 m², Área Construída com 126,00 m², Área do Terreno com 126,00 m². Valor do Imóvel R\$ 1.380.000,00, IPTU R\$ 4.000,00, Valor do Condomínio R\$ 970,00. Acabamentos: Móveis PLanejados, Persianas de Enrolar, Porcelanato, Caixilhos de Alumínio Anodizado. Características: Infra estrutura para arcondicionado, Misturador Água quente torneiras, Aquecimento Solar, Semi-mobiliado, Gás Encanado Individualizado, Água Individualizada, Elevador, Torre Única. Cômodos: Cozinha independente, Varanda Gourmet com churrasqueira, Suite, Suite Master, Lavabo, Área de Serviço, Escritório. Dormitórios: 03. Lazer: Piscina Adulto, Quadra Poliesportiva, Brinquedoteca, Espaço Gourmet, Piscina infantil, Piscina coberta raia de 25m, Piscina privativa, Playground, Churrasqueira com Forno de Pizza,

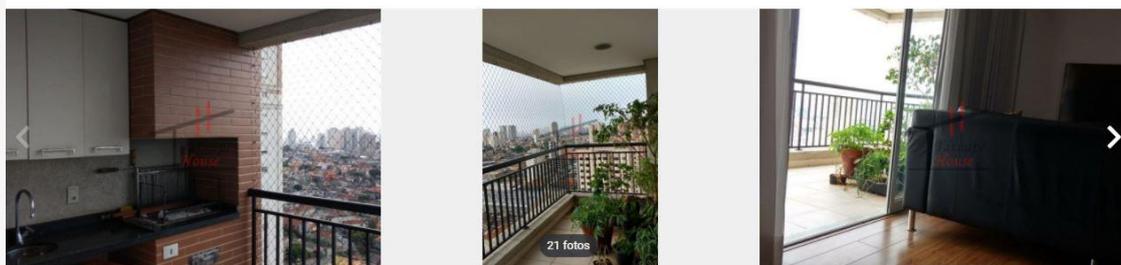
**R\$ 1.380.000** 📌  
 Condomínio R\$ 970  
 IPTU R\$ 4.000  
[Contatar anunciante](#)  
 Anunciado por: Aliare Imóveis  
 CRECI 126700-J-SP  
 Código do Imóvel: AP00143

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



ELEMENTO 05																												
<b>Endereço:</b> Rua Teresina 541 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Alto da Mooca <b>IF:</b> 1388 <b>Setor:</b> 52 <b>Quadra:</b> 50 <b>Lat:</b> 23°33'50,74"S <b>Long:</b> 46°34'58,47"O	<b>Ofertante:</b> Tatuapé House <b>Informante:</b> Tatuapé House <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> 11 3796-1331 <b>Data:</b> out/21 <b>Site:</b> <a href="https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-mooca-sao-paulo-sp/2889135">https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-mooca-sao-paulo-sp/2889135</a>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
<b>Área Útil (m²):</b> 97,00m² <b>Andar:</b> 10º <b>Quantidade de Quartos:</b> 3 quartos <b>Vagas de Garagem:</b> 2 vagas	<b>Segurança:</b> 1 <b>Sistema de Lazer (opções):</b> 8																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>97,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">D</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,834</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">Foc: 0,867046016</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Fator de ponderação do padrão: 5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N: R\$ 1.745,81/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	97,00	10	Classe de Conservação	D		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	17%	K = 0,834	R = 20		Foc: 0,867046016			Fator de ponderação do padrão: 5,583			H82N: R\$ 1.745,81/m²			
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	97,00	10																										
Classe de Conservação	D																											
Termo	máximo	3																										
Ir = 60	%vida:	17%																										
K = 0,834	R = 20																											
Foc: 0,867046016																												
Fator de ponderação do padrão: 5,583																												
H82N: R\$ 1.745,81/m²																												
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 819.744,45</b>																												
<b>VALOR TOTAL</b> <b>R\$ 890.000,00</b>	<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> <b>R\$ 724,28/m²</b>																											

🏠 Casa Mineira > Venda > Apartamento > Mooca, São Paulo - SP > Apartamento com 3 quartos, 97 m² à venda em Mooca



## Apartamento com 3 quartos, 97 m² à venda em Mooca

🏠 Condomínio Massimo Alto da Mooca  
 📍 Rua Teresina, São Paulo - SP

📏 97 m²    🛏️ 3 quartos    🛏️ 1 suite    🚿 3 banheiros    🚗 2 vagas

Oportunidade Alto da Moóca - estuda Permuta por sobrado  
 Maravilhoso apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 banheiros sendo 1 social e outro de empregada, hall, living para 2 ambientes, cozinha e dormitórios com planejados de qualidade, terraço gourmet, andar alto, vista livre para a rua, prédio novo, ótima localização.

Área de Lazer:  
 Playground, Churrasqueira com Forno Pizza, Espaço Gourmet, Piscina Adulto, Piscina Infantil, Pista Para Caminhada, Salão De Festas Adulto, Salão De Festas Infantil, Solarium, Biribol, Espaço Zen, Piscina Coberta com Raia, Salão De Jogos Adulto, Salão De Jogos Juvenil, Quadra Esportiva, Espaço Kids, Home Theater

🔑 **Diferenciais do imóvel**  
 🛋️ Mobilizado

**R\$ 890.000** 📌  
 Condomínio R\$ 713  
 IPTU Não informado

[Contatar anunciante](#)

Anunciado por: [Tatuapé House](#)  
 CRECI 27917-J-SP

Código do imóvel: 4803

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



ELEMENTO 06																												
<b>Endereço:</b> Rua Teresina 541 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Alto da Mooca <b>IF:</b> 1388 <b>Setor:</b> 52 <b>Quadra:</b> 50 <b>Lat:</b> 23°33'50,74"S <b>Long:</b> 46°34'58,47"O	<b>Ofertante:</b> ART Tânia / Ana Rita <b>Informante:</b> Tânia / Ana Rita <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> - <b>Data:</b> out/21 <b>Site:</b> https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lind-o-apartamento-condominio-massimo-2958144210.html?utm_source=Trovit&utm_medium=																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²): 126,00m² Andar: 4º Quantidade de Quartos: 3 quartos Vagas de Garagem: 2 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções): 8																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Residencial Apartamento Médio Com Elevador</td> <td>126,00</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">C</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>17%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,884</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,907470848</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>5,583</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.745,81/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Residencial Apartamento Médio Com Elevador	126,00	10	Classe de Conservação	C		Termo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	17%	K = 0,884	R = 20		Foc:		0,907470848	Fator de ponderação do padrão:		5,583	H82N:		R\$ 1.745,81/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	126,00	10																										
Classe de Conservação	C																											
Termo	máximo	3																										
Ir = 60	%vida:	17%																										
K = 0,884	R = 20																											
Foc:		0,907470848																										
Fator de ponderação do padrão:		5,583																										
H82N:		R\$ 1.745,81/m²																										
<b>VALOR DA CONSTRUÇÃO</b> <b>R\$ 1.114.468,59</b>																												
<b>VALOR TOTAL</b> <b>R\$ 1.385.000,00</b>	<b>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO</b> <b>R\$ 2.147,07/m²</b>																											

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Simule seu Crédito Anunciar grátis Entrar

Fotos

**Venda**  
**R\$ 1.385.000**  
 + R\$ 924 Condomínio IPTU R\$ 330  
 Apartamento · 126m² · 3 Quartos · 2 Vagas

Financiamento a partir de R\$9.300

Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > São Paulo > Tatuapé > LINDO APARTAMENTO CONDOMINIO MASSIMO

Publicado há 47 dias

**Lindo Apartamento Condominio Massimo**  
 Rua Teresina, Vila Bertogga, São Paulo Ver no mapa

166 m² Total 126 m² Útil 4 Banheiros 2 Vagas 3 Quartos 1 Suite 10 Idade do imóvel

Apartamento em condomínio na Moóca, 126 m², 3 dormitórios, 1 suite, 2 vaga, varanda gourmet com fechamento em vidro, armários planejados. Condomini

Mensagem Solicite uma visita

Email

Nome Telefone

Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Quero que me liguem

Enviar formulário

Contato por whatsapp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as

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\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 8.419,28/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 188,62/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	-R\$ 233,25/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.260,05/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.045,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	-R\$ 161,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.081,48/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\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 8.419,28/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.419,28/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/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\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 8.419,28/m <sup>2</sup>	1,01	77,00	0,01	R\$ 8.496,28/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/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\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	0,97	-267,51	-0,03	R\$ 8.543,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	0,94	-492,67	-0,06	R\$ 8.318,71/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 8.419,28/m <sup>2</sup>	0,97	-255,61	-0,03	R\$ 8.163,67/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	1,04	327,23	0,04	R\$ 9.138,61/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\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	0,97	-267,51	-0,03	R\$ 8.543,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	0,97	-267,51	-0,03	R\$ 8.543,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	0,97	-267,51	-0,03	R\$ 8.543,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	0,97	-267,51	-0,03	R\$ 8.543,86/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	R\$ 8.419,28/m <sup>2</sup>	0,97	-255,61	-0,03	R\$ 8.163,67/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 8.811,38/m <sup>2</sup>	0,97	-267,51	-0,03	R\$ 8.543,86/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\$ 188,62/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 188,62/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	-R\$ 233,25/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	-R\$ 233,25/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.260,05/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.260,05/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.045,77/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.045,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	-R\$ 161,55/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	-R\$ 161,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.081,48/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.081,48/m <sup>2</sup>

- **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\$ 188,62/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 188,62/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02	-R\$ 233,25/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	-R\$ 233,25/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03	R\$ 2.260,05/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.260,05/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04	R\$ 1.045,77/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.045,77/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05	-R\$ 161,55/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	-R\$ 161,55/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 06	R\$ 1.081,48/m <sup>2</sup>	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.081,48/m <sup>2</sup>

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Outubro de 2021.**

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**

<b>Comb Construção</b>	Fpd	Fco	Fa	Fq
<b>Comb Terreno</b>	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\$ 8.464,98/m <sup>2</sup>
2	R\$ 8.310,61/m <sup>2</sup>
3	R\$ 10.311,25/m <sup>2</sup>
4	R\$ 9.589,63/m <sup>2</sup>
5	R\$ 7.823,52/m <sup>2</sup>
6	R\$ 9.952,58/m <sup>2</sup>
<b>média</b>	<b>R\$ 9.075,43/m<sup>2</sup></b>
<b>desvio</b>	R\$ 1.008,56/m <sup>2</sup>
<b>CV</b>	<b>11%</b>
<b>Linferior</b>	<b>R\$ 6352,80/m<sup>2</sup></b>
<b>Lsuperior</b>	<b>R\$ 11798,06/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\$ 9.075,43/m<sup>2</sup> (Nove Mil, Setenta e Cinco Reais e Quarenta 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\$ 9075,43/m <sup>2</sup>	
Desvio-Padrão		R\$ 1008,56/m <sup>2</sup>	
Erro-Padrão		607,68	
IC(significância=20%)	R\$ 8467,75/m <sup>2</sup>	< VUmed <	R\$ 9683,11/m <sup>2</sup>
Amplitude do IC		13%	

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.

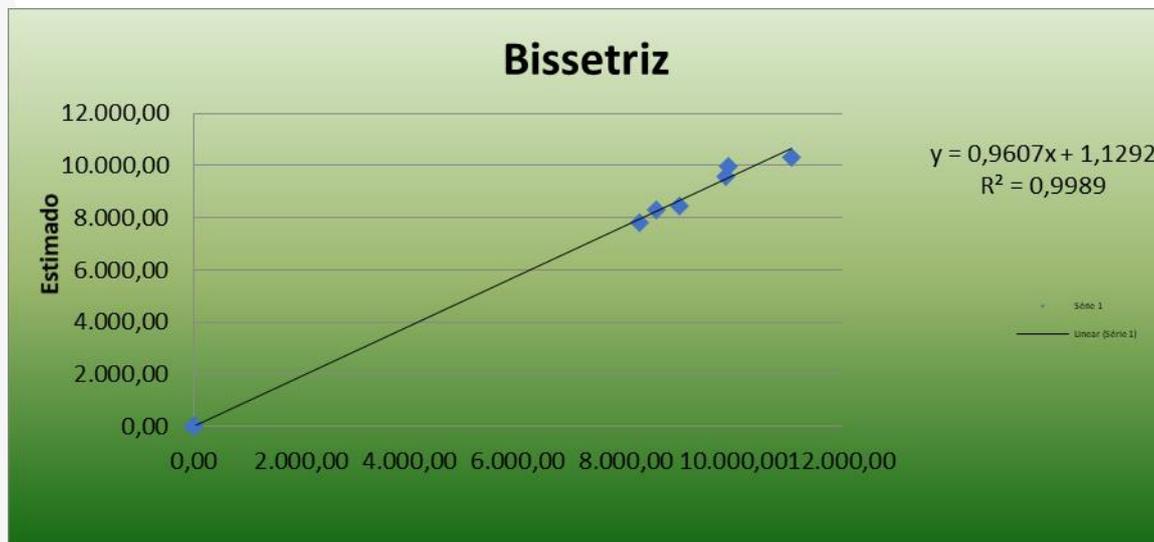
Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	9.000,00	8.464,98	0,94
2	8.578,13	8.310,61	0,97
3	11.071,43	10.311,25	0,93
4	9.857,14	9.589,63	0,97
5	8.257,73	7.823,52	0,95
6	9.892,86	9.952,58	1,01

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 HABITACIONAL LOCALIZADA NO CONDOMÍNIO MASSIMO ALTO DA MOOCA NO BAIRRO ÁGUA FRIA – SÃO PAULO/SP, É DE:**

$$Q = R\$ 9.075,43/m^2$$

**(Nove Mil, Setenta e Cinco Reais e Quarenta e Cinco Centavos por Metro Quadrado)**

**Outubro/2021**

## 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	96,01 m <sup>2</sup>
VU Homogeneizado	R\$ 9.075,43 /m <sup>2</sup>
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	8°
Quartos	2
Vagas de Garagem	2
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>	<b>R\$ 871.331,83</b>

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

$$V_1 = \text{R\$ } 871.331,83$$

**(Oitocentos e Setenta e Um Mil, Trezentos e Trinta e Um Reais e Oitenta e Três Centavos)**

**Outubro/2021**

## VII Grau de Fundamentação

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

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

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

## VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 57 (cinquenta 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, 26 de outubro de 2021.



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

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

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

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





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6178, São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Em 28 de janeiro de 2.022, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central, Dr. **Guilherme Silveira Teixeira**. Eu, Vania Merlan, Assistente Judiciário, subscrevi.

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0021459-20.2021.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Liquidação de Sentença pelo Procedimento Comum - Condomínio em Edifício**  
 Requerente: **ADRIANA CHRISTINE MACEDO SYDOW**  
 Requerido: **MARCELO SIDOW FILHO**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **GUILHERME SILVEIRA TEIXEIRA**

Vistos.

1. À míngua de impugnação ao laudo (fls. 152 e 153), **homologo** preço de venda em R\$871.331,83 (outubro/2021 – fl. 144).

2. Fl. 152: **Indefiro**, no mais, os quesitos suplementares formulados pela requerente, uma vez que, além de intempestivos, não ultrapassam o escopo da liquidação determinada no título judicial (fl. 4, 9, 66) e, por conseguinte, do escopo da designação pericial (fl. 67).

3. Fl. 148: **Expeça-se** MLE em favor do Sr. Perito conforme determinado a fl. 149.

4. No prazo comum de 10 dias, **faculto** às partes a indicação de leiloeiro habilitado para alienação judicial (preferencialmente de comum acordo) e se pretendem exercer preferência na adjudicação da cota-parte do cotitular.

Int.

São Paulo, 11/02/2022.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**