ANDRÉ FACCHINI GRANATO – ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP: 5063739883 – IBAPE/SP: 1764

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº **1023610-13.2019.8.26.0002**

ANDRÉ FACCHINI GRANATO, perito judicial designado para atuar nos autos da ação em epígrafe, promovido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS** em face de **LUIZ CARLOS VIEIRA RIBEIRO E OUTRO**, vem respeitosamente, requerer:

- A emissão da **guia de levantamento dos honorários** periciais no valor de R$ 4.400,00 depositados às fls. 359 e 366, e
- A juntada do **Laudo de Avaliação** que se encontra a seguir.

São Paulo, 12 de agosto de 2022

Engenheiro Civil André Facchini Granato
Mestre pelo IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo
Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia pelo Ibape-sp
Membro Titular IBAPE-SP nº 1764
CREA-SP: 5063739883

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

6ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO/SP

PROCESSO Nº 1023610-13.2019.8.26.0002

AÇÃO DE EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS

REQUERIDO: LUIZ CARLOS VIEIRA RIBEIRO E OUTRO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

- **Imóvel**: Apartamento residencial;
- **Endereço**: Rua Marie Nader Calfat 400 e Rua Lydia Damus Maksoud 120– apartamento 11 – bloco D
- **Data da avaliação:** agosto/2022;
- **Responsável Técnico:** Engº André Facchini Granato

Rua Baumann, 1447 - Vila Leopoldina - São Paulo – SP - CEP: 05318-000
Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO 3

2. VISTORIA 4

2.1 LOCALIZAÇÃO 4
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 6
2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL 8

3. AVALIAÇÃO 20

3.1 METODOLOGIA 20
3.2 PROCEDIMENTOS 21
3.2.1 DEFINIÇÃO DO PARADIGMA 21
3.2.2 COLETA DE DADOS DE MERCADO 22
3.2.3 TRATAMENTO POR FATORES 23
3.3 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 24
3.3.1 VALOR DO APARTAMENTO 24
3.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 26
3.4.1 GRAU DE PRECISÃO 26
3.4.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO 26

4. CONCLUSÃO 27

5. ENCERRAMENTO 28

ANEXOS 29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

1. INTRODUÇÃO

Em 26 de abril de 2019 **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM DOS COLÉGIOS** ingressou com **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE DÉBITOS CONDOMINIAIS** em face de **LUIZ CARLOS VIEIRA RIBEIRO**, alegando que o citado, proprietário do apartamento nº 11 do bloco D do condomínio requerente estava inadimplente no pagamento das prestações condominiais.

Em 21 de abril de 2021 (fls. 205), o MM Juiz deferiu a penhora do imóvel em lide.

Em 31 de agosto de 2021 (fls. 226) nosso nome foi honrado com a nomeação para proceder à avaliação do imóvel penhorado.

A vistoria ao imóvel ocorreu em 10 de maio de 2022, tendo sido as partes notificadas da mesma através de petição juntada às fls. 365 do processo.

A presente avaliação está de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2019 "Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais"; ABNT NBR 14653-2: 2011, "Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos", em especial seu item 8.2.1.4.2 – Tratamento por Fatores; "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011" e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

2. VISTORIA

A vistoria ocorreu no dia 10 de maio de 2022, conforme as informações colocadas a seguir.

2.1 LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 11 - bloco D - do Condomínio Residencial Jardim dos Colégios está localizado na Rua Marie Nader Calfat 400 e Rua Lydia Damus Maksoud 120 no bairro de Vila Andrade, São Paulo, SP.

O local pode ser observado nas imagens de satélite inseridas a seguir:



Figura 1 – Localização na malha urbana do imóvel avaliando.
(Fonte: Google Maps, visto em 14.106.2022).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

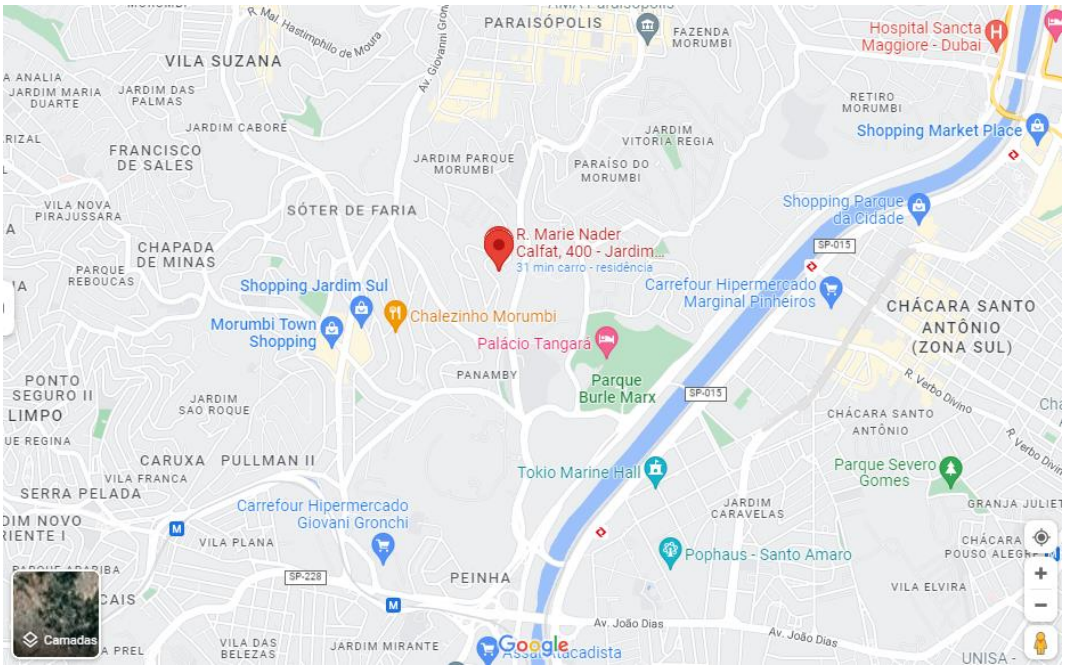


Figura 2 - Localização do imóvel avaliando e seu entorno.

(Fonte: Google Maps, visto em 14.06.2022).

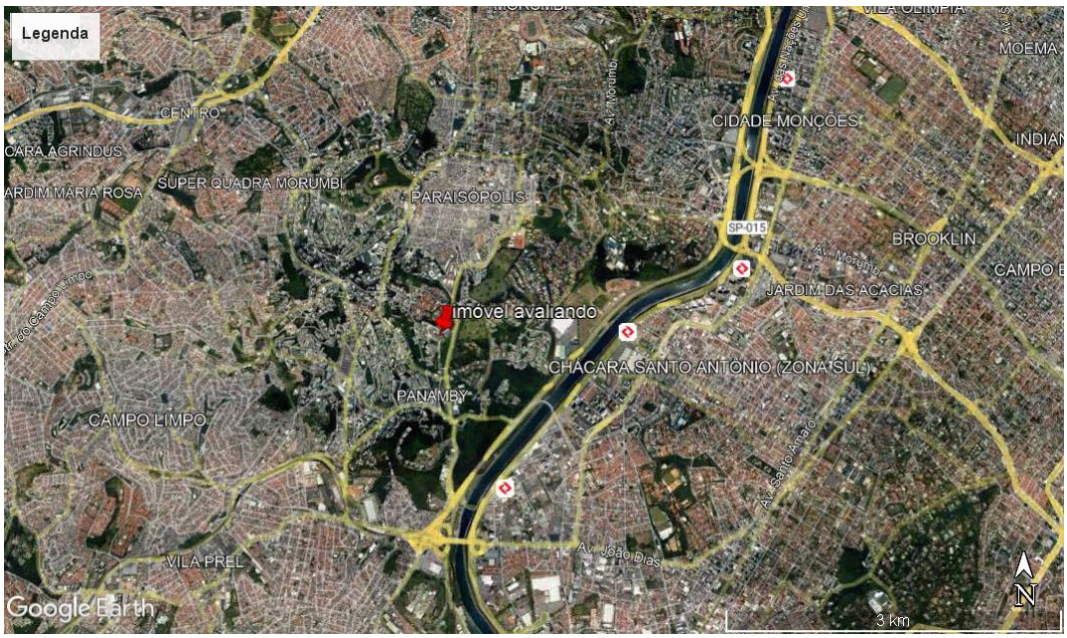


Figura 3 – Imagem de satélite do imóvel availando e seu entorno, inidcado pelo alfinete vermelho. (Fonte: Google Earth, visto em 14.06.2022)

Rua Baumann, 1447 - Vila Leopoldina - São Paulo – SP - CEP: 05318-000
Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

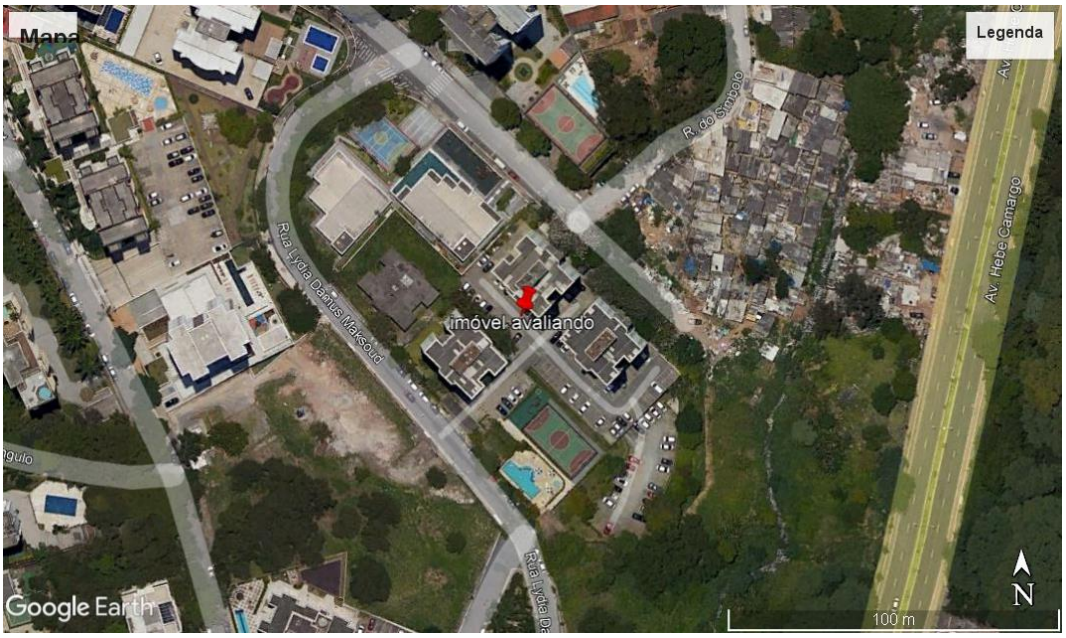


Figura 4 – Vista aérea do Condomínio.
(Fonte: Google Earth, visto em 14.06.2022)

2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde está inserido o imóvel avaliando possui uso predominantemente residencial, com ocorrência de empreendimentos residenciais verticais de médio e alto padrão e é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: rede de energia elétrica, telefone, guias, sarjetas, pavimentação, coleta de lixo, rede de abastecimento de água e coleta de esgoto e iluminação pública.

A região por outro lado também apresenta a ocorrência de grande número de assentamentos irregulares, como o conhecido assentamento de Paraisópolis, situado a cerca de 500 metros do imóvel avaliando

A Vila Andrade nasceu de um pedaço de terra pertencente aos Pignatari, família tradicional de São Paulo. O Andrade veio do sobrenome do banqueiro Agostinho Martins de Andrade, proprietário de uma grande

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

chácara, área de lazer e recanto de descanso de sua família nos anos 1930 e 1940.

Em 1945 o banqueiro faleceu e anos depois, no fim da década de 1950, seus filhos venderam as terras pra um empreendedora que tinha como um dos sócios o empresário Sebastião Camargo, dono da Camargo Corrêa. Anos mais tarde iniciou-se um tímido loteamento. O grande crescimento de Vila Andrade aconteceu no fim dos anos 1970 e consolidou-se nos anos 1980, agigantando-se nos 1990.

O imóvel avaliando situa-se a cerca de 600 metros da avenida Presidente Giovanni Gronchi, e a cerca de 900 metros do shopping Jardim Sul.

De acordo com a Lei Municipal nº 16.402/16, a localização do imóvel avaliando apresenta as seguintes características de zoneamento:

- Zona Mista - ZM



Figura 5 – Imóvel inserido na Zona ZM (Fonte: www.geosampa.prefeitura.sp.gov.br).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

De acordo com a Planta Genérica de Valores do município de São Paulo, o índice fiscal do terreno onde está localizado o imóvel avaliando é 1.174,00

2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O Condomínio Residencial Jardim dos Colégios é composto por 03 blocos, (e um quarto em início de construção), cada bloco com 12 pavimentos tipo com 04 apartamentos por andar, 01 pavimento térreo e 01 subsolo com garagens.

Cada bloco possui 02 elevadores (um social e um de serviço).

O condomínio possui piscina, quadra de esportes, churrasqueira e playground.

O apartamento em estudo é composto pelas seguintes dependências: área de serviço, cozinha, sala de jantar/estar, terraço, corredor de circulação, banheiro social e 03 dormitórios, encerrando a área útil de 61,26 m² m², com direto a uma vaga indeterminada, conforme matrícula n° 352.694 do 11° Oficial de Registro de Imóveis

Abaixo encontra-se apresentado o relatório fotográfico obtido em vistoria.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 6 – Entrada do Condomínio.



Figura 7 – Vista dos blocos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 8 – Bloco do apartamento avaliando.



Figura 9 – Vagas de estacionamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 10 – Área de fitness



Figura 11 – Playground infantil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 12 – Quadra poliesportiva



Figura 13 – Piscina.

Rua Baumann, 1447 - Vila Leopoldina - São Paulo – SP - CEP: 05318-000
Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 14- Piscinas aduto e imfantil.



Figura 15 – Churrasqueira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 16 – Jardim e piscinas.



Figura 17 – Lazer - pavimento terreo.

Rua Baumann, 1447 - Vila Leopoldina - São Paulo – SP - CEP: 05318-000
Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 18 – Entrada do apartamento avaliando.



Figura 19 – Sala do apartamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 20 – Banheiro do apartamento.



Figura 21 – Cozinha do apartamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 22 – Área de serviço do apartamento.

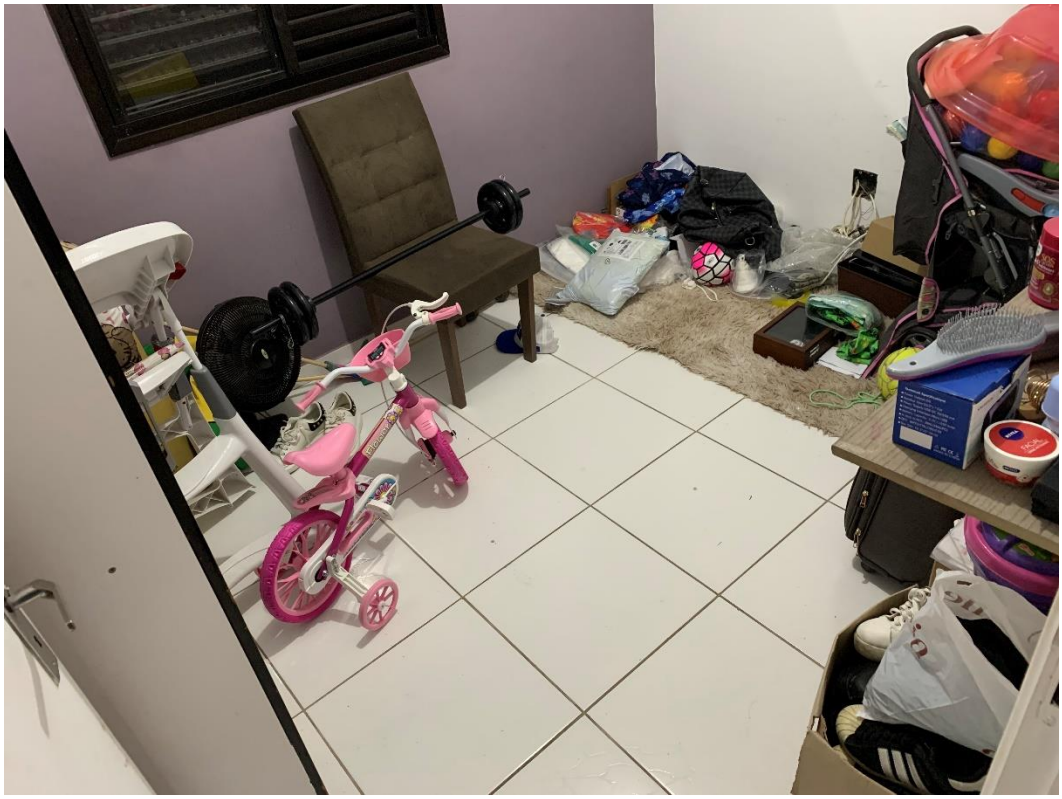


Figura 23 – Quarto 1 do apartamento.

Rua Baumann, 1447 - Vila Leopoldina - São Paulo – SP - CEP: 05318-000
Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 24 – Quarto 2 do apartamento avaliando.



Figura 25 – Quarto 3 do apartamento avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

O apartamento avaliando enquadra-se quanto ao padrão construtivo, segundo o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019” do IBAPE/SP na classificação “1.3.2 – Apartamento Padrão Médio – com elevador”, limite médio, e enquadra-se quanto ao seu estado de conservação na referência “C – regular”.

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

3. AVALIAÇÃO

A seguir será apresentada a metodologia e os procedimentos adotados, que possibilitaram a apuração do valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação.

3.1 METODOLOGIA

A presente avaliação foi realizada pelo **Método Comparativo Direto**, com emprego da técnica do **Tratamento por fatores**, pelo fato de existirem elementos comparativos semelhantes ao avaliando.

O **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** é assim descrito pela norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – 2011 – do **Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo** (IBAPE/SP):

> *"Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando."*

De acordo com a mesma norma, este método:

> *"Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística."*

Também segundo a Norma IBAPE/SP, a avaliação de imóveis utilizando o Tratamento por Fatores, exige:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

"No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório".

3.2 PROCEDIMENTOS

A seguir serão descritos os procedimentos relacionados às pesquisas de mercado e estudo das características da região na qual está inserido o imóvel avaliando.

3.2.1 DEFINIÇÃO DO PARADIGMA

Para a avaliação do apartamento pelo método comparativo direto foi adotada a seguinte situação paradigma:

- Índice fiscal: 1.174,00;
- Área privativa (m²): 61,26;
- Área considerada com 20,00 m² de garagem com equivalência 0,3 = 67,26 m²;
- N° dormitórios: 03;
- Vagas de garagem: 01;
- Idade aparente: 15 anos;
- Padrão Construtivo: Padrão médio / médio
- Estado de Conservação: C - Regular;
- Edifício estritamente residencial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

3.2.2 COLETA DE DADOS DE MERCADO

Os elementos comparativos foram obtidos através de pesquisas realizadas em campo, em buscas pela internet e diretamente com proprietários de apartamentos à venda na região do imóvel avaliando, além de corretores de imóveis locais.

Todos os elementos referem-se a apartamentos residenciais situados na mesma região geoeconômica do avaliando, com características e padrão construtivo semelhantes ao objeto de estudo do presente laudo.

Os dados coletados passaram por filtros, para seleção da amostra, resultando apenas em elementos com as seguintes características:

- Área privativa entre 62 m² e 74 m²;
- N° dormitórios: 02 ou 03;
- Vagas de garagem: 1 ou 2;
- Padrão construtivo: médio (c/ elevador) com intervalos entre médio e máximo;
- Estado de conservação: entre novo a regular e necessitando de reparos simples;
- Idades: entre 05 e 20 anos.

Os elementos comparativos obtidos foram indicados na imagem de satélite abaixo:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.



Figura 25 – Croqui de localização dos elementos comparativos.

As descrições completas de todos os elementos comparativos foram juntadas no Anexo I deste laudo.

3.2.3 TRATAMENTO POR FATORES

Após o estudo e entendimento das características do imóvel avaliando e elementos comparativos, foram adotados para o cálculo de homogeneização os seguintes fatores:

- **Oferta:** desconto de 15% (quinze por cento) sobre o valor da oferta referente à elasticidade de preços, conforme Norma IBAPE/SP-2011, item 10.1;

- **Localização:** analisada a influência da localização no valor unitário do imóvel a partir de seu Índice Fiscal obtido da Planta Genérica de Valores do município, conforme a Norma IBAPE/SP-2011, item 10.2;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

- **Padrão Construtivo:** observadas as características de acabamento do imóvel, bem como as benfeitorias existentes;

- **Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (Foc)**: leva em consideração a idade e o estado aparente do imóvel, relacionado às paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos;

Os fatores listados acima foram ponderados tendo por base as relações entre os componentes principais nos valores dos apartamentos ("terreno" e "construção") e pressupondo que:

1) o fator de localização seja afetado apenas pelo quinhão que o valor do "terreno", representa no valor global do apartamento;
2) os fatores padrão construtivo e estado de conservação sejam influenciados, exclusivamente, pela parcela referente à "construção".

As planilhas de cálculo da homogeneização encontram-se juntadas no Anexo deste laudo.

3.3 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

3.3.1 VALOR DO APARTAMENTO

Após os cálculos de homogeneização apresentados no Anexo II do presente laudo, chegou-se em um valor unitário para o apartamento avaliando, com a data base de junho de 2022 de:

Vu = R$ 4.377,14/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

Desvio padrão da amostra = R$ 617,02 /m²

Coeficiente de variação = 13,72%

Intervalo de Confiança (70%):

Mínimo = R$ 3.064,00/m²

Máximo = R$ 5.690,28/m²

Multiplicando-se o valor unitário obtido pela área equivalente do imóvel avaliando obteve-se o seguinte valor total do imóvel:

Vb = 67,26 m² x R$ 4.377.14/m²

Vb = R$ 294.406,40

Portanto, será adotado para o apartamento avaliando o **valor total de mercado** de **R$294.000,00 (duzentos e noventa e quatro mil reais)**.

O poder de predição do modelo pode ser analisado através do gráfico inserido a seguir:

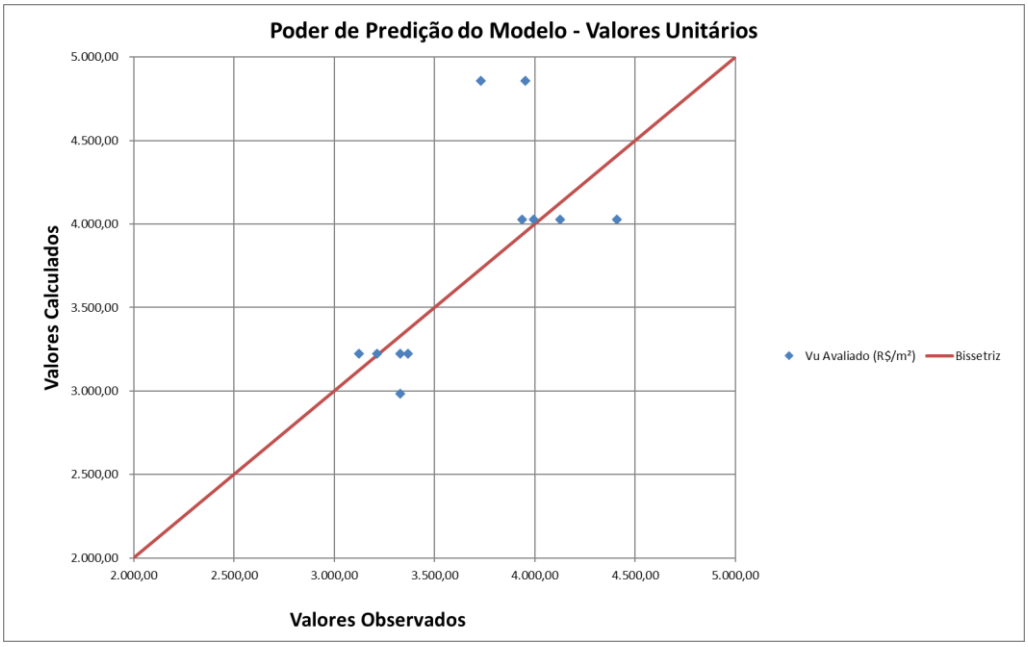


Figura 26 – Gráfico do Poder de Predição do modelo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

3.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A seguir estão apresentados os graus de precisão e fundamentação obtidos no presente trabalho.

3.4.1 GRAU DE PRECISÃO

Conforme a tabela apresentada a seguir, os eventos comparativos conduzem ao grau de precisão III, pois a amplitude é inferior a 30%.

Tabela 1 – Grau de precisão.

Estatística	Valor
Valor Unitário (R$/m²)	4.377,14
DP da amostra	617,02
Elementos Usados	7
Grau de Liberdade	6
Amplitude Total	335,34
Amplitude (%)	8
Grau de Precisão	**III**

3.4.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente laudo de avaliação está enquadrado segundo o grau de **fundamentação II**, conforme apresentado nos quadros a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos 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 *a
*a 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.				

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

4. CONCLUSÃO

Após todos os estudos e cálculos apresentados no presente laudo técnico, conclui-se que o valor de mercado do apartamento nº 11, do Bloco D, do Condomínio Residencial Jardim dos Colégios, situado à Rua Marie Nader Calfat 400 e Rua Lydia Damus Maksoud 120, São Paulo, para a data-base de agosto de 2022, é de:

R$ 294.000,00

(Duzentos e noventa e quatro mil reais)

Data base: agosto 2022.

Rua Baumann, 1447 - Vila Leopoldina - São Paulo – SP - CEP: 05318-000
Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

5. ENCERRAMENTO

Considera-se encerrado este Laudo Técnico, que compreende 28 páginas datilografadas de um só lado, sendo esta a última, que datamos e assinamos.

Complementam este trabalho os seguintes anexos:

- Anexo I – Pesquisa de elementos comparativos (08 folhas);
- Anexo II – Memorial de Cálculo (03 folhas).

São Paulo, 12 de agosto de 2022.



Engenheiro Civil André Facchini Granato
Mestrando pelo IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo
Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia pelo Ibape-sp
Membro Titular IBAPE-SP nº 1764
CREA-SP: 5063739883

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

ANEXO I

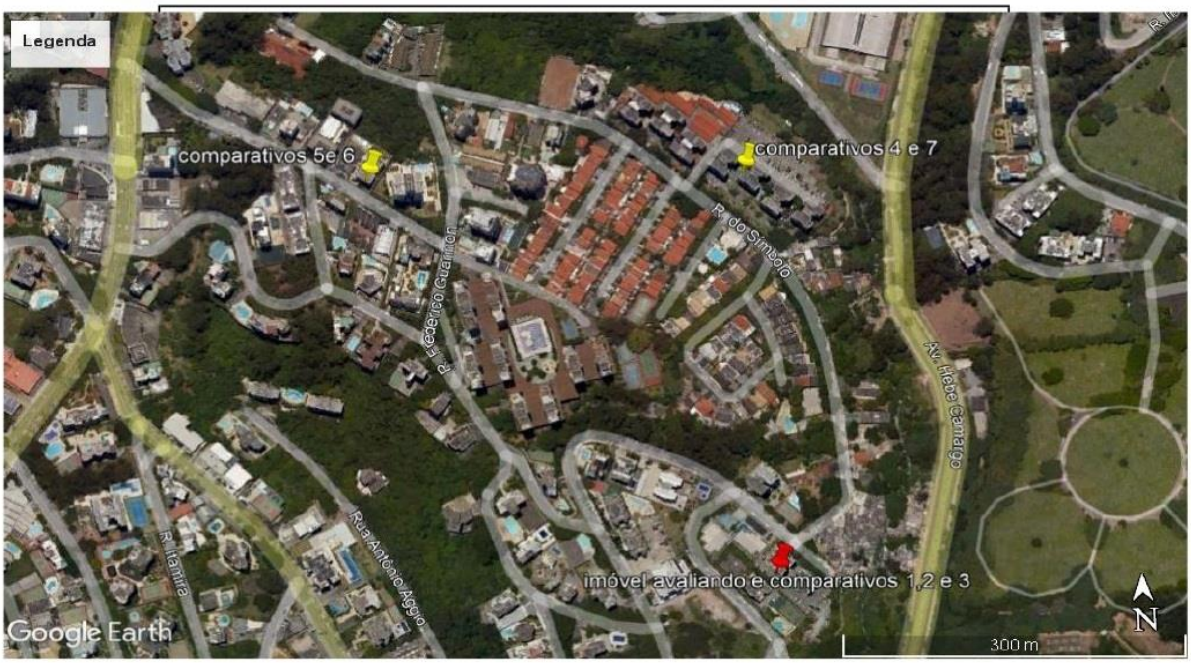
Elementos comparativos

Rua Baumann, 1447 - Vila Leopoldina - São Paulo – SP - CEP: 05318-000
Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

Resumo das informações dos elementos comparativos

AVALIAÇÃO



Abaixo foi colocado um breve resumo das principais características de cada elemento. As descrições completas de todos eles estão presentes em fichas individuais existentes na parte final do presente laudo. Também estão apresentadas abaixo as características do paradigma adotado.

ELEM.	OFERTA/VENDA	SITUAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	INDICE FISCAL	PADRÃO	ESTADO	Nº DE VAGAS
1	315.350,00	Oferta	76,00	1.171	Padrão Médio (c/ elevador)	c - regular	
2	283.050,00	Oferta	70,00	1.171	Padrão Médio (c/ elevador)	c - regular	
3	305.150,00	Oferta	68,00	1.171	Padrão Médio (c/ elevador)	c - regular	
4	297.500,00	Oferta	80,00	1.101	Padrão Médio (c/ elevador)	d - entre regular e reparos simples	
5	408.000,00	Oferta	76,00	1.090	Padrão Médio (c/ elevador)	b - entre novo e regular	
6	379.100,00	Oferta	72,00		Padrão Médio (c/ elevador)	b - entre novo e regular	
7	382.500,00	Oferta	86,00		Padrão Médio (c/ elevador)	d - entre regular e reparos simples	
	PARADIGMA		**67,26**	**1.171**	**Padrão Médio (c/ elevador)**	**c - regular**	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

ELEMENTO 1

LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Lydia Damus Maksoud, 120
Padrão região: Alto
Zoneamento: Z M
Condomínio / Empreendimento: Jardim dos Colégios
Índice Fiscal: 1171
Bairro: Vila Andrade
Cidade / UF: São Paulo

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Superfície: Seco
Condição de acesso: Boa
Topografia: Plano

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Classificação: Residencial
Área constr. / Equiv. (m²): 76,00
Natureza: Apartamento
Vagas de garagem: 1
Padrão Construtivo: Padrão Médio (c/ elevador)
Intervalo Padrão: Médio
Lazer: completo
Idade: 15 anos
Conservação: c - regular

FONTE

Imobiliária: Sky Realty
Valor (R$): 371.000,00
Contato: Vera
Tipo de Negócio: Oferta
Telefone: 5523-4909
Fator Fonte: 0,85
Anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ampliacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-70m2-venda-RS371000-id-2554179832/

Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:
Subsolo (estacionamento) = 20 x 0,3 = 6 m² (F = 0,3). Area útil = 70 x 1 = 70 m² (F = 1).





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

ELEMENTO 2

LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Lydia Damus Maksoud, 120
Padrão região: Alto
Zoneamento: Z M
Condomínio / Empreendimento: Jardim dos Colégios
Índice Fiscal: 1171
Bairro: Vila Andrade
Cidade / UF: São Paulo

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Superfície: Seco
Condição de acesso: Boa
Topografia: Plano

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Classificação: Residencial
Área constr. / Equiv. (m²): 70,00
Natureza: Apartamento
Vagas de garagem: 1
Padrão Construtivo: Padrão Médio (c/ elevador)
Intervalo Padrão: Médio
Lazer: completo
Idade: 15 anos
Conservação: c - regular

FONTE

Imobiliária: RDM
Valor (R$): 333.000,00
Contato: Rodrigo
Tipo de Negócio: Oferta
Telefone: 995-495-633
Fator Fonte: 0,85
Anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-ampliacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS333000-id-2558763869/

Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:
Subsolo (estacionamento) = 20 x 0,3 = 6 m² (F = 0,3). Area útil = 64 x 1 = 64 m² (F = 1).





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

ELEMENTO 3

LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Lydia Damus Maksoud, 120
Condomínio / Empreendimento: Jardim dos Colégios
Bairro: Vila Andrade
Cidade / UF: São Paulo
Padrão região: Alto
Zoneamento: Z M
Índice Fiscal: 1171

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Superfície: Seco
Condição de acesso: Boa
Topografia: Plano

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Classificação: Residencial
Natureza: Apartamento
Padrão Construtivo: Padrão Médio (c/ elevador)
Intervalo Padrão: Médio
Idade: 15 anos
Conservação: c - regular
Área constr. / Equiv. (m²): 68,00
Vagas de garagem: 1
Lazer: completo

FONTE

Imobiliária: Tricase
Contato: Antonio Carlos
Telefone: 3530-5333
Anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-ampliacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-62m2-venda-RS359000-id-2529005752/
Valor (R$): 359.000,00
Tipo de Negócio: Oferta
Fator Fonte: 0,85

Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:
Subsolo (estacionamento) = 20 x 0,3 = 6 m² (F = 0,3). Area útil = 62 x 1 = 62 m² (F = 1).





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

ELEMENTO 4

LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua do Simbolo, 110
Condomínio / Empreendimento: Vila Santa Bárbara
Bairro: Vila Andrade
Cidade / UF: São Paulo
Padrão região: Alto
Zoneamento: Z M
Índice Fiscal: 1101

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Superfície: Seco
Condição de acesso: Boa
Topografia: Plano

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Classificação: Residencial
Natureza: Apartamento
Padrão Construtivo: Padrão Médio (c/ elevador)
Intervalo Padrão: Médio
Idade: 20 anos
Conservação: d - entre regular e reparos simples
Área constr. / Equiv. (m²): 80,00
Vagas de garagem: 1
Lazer: completo

FONTE

Imobiliária: Paulo José Coelho
Contato: Paulo
Telefone: 982-682-017
Anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-ampliacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-RS350000-id-2550669626/
Valor (R$): 350.000,00
Tipo de Negócio: Oferta
Fator Fonte: 0,85

Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:
Subsolo (estacionamento) = 20 x 0,3 = 6 m² (F = 0,3). Area útil = 74 x 1 = 74 m² (F = 1).





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

ELEMENTO 5

LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Ascencional, 237
Padrão região: Alto
Zoneamento: Z M
Condomínio / Empreendimento: First Class
Índice Fiscal: 1090
Bairro: Vila Andrade
Cidade / UF: São Paulo

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Superfície: Seco
Condição de acesso: Boa
Topografia: Plano

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Classificação: Residencial
Área constr. / Equiv. (m²): 76,00
Natureza: Apartamento
Vagas de garagem: 2
Padrão Construtivo: Padrão Médio (c/ elevador)
Intervalo Padrão: Máximo
Lazer: completo
Idade: 5 anos
Conservação: b - entre novo e regular

FONTE

Imobiliária: Bamberg
Valor (R$): 480.000,00
Contato: Agostinho
Tipo de Negócio: Oferta
Telefone: 3194-7500
Fator Fonte: 0,85
Anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ampliacao-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS480000-id-2561619043/#gallery

Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:
Subsolo (estacionamento) = 40 x 0,3 = 12 m² (F = 0,3). Area útil = 64 x 1 = 64 m² (F = 1).





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

ELEMENTO 6

LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Ascencional, 238
Padrão região: Alto
Zoneamento: Z M
Condomínio / Empreendimento: First Class
Índice Fiscal: 1090
Bairro: Vila Andrade
Cidade / UF: São Paulo

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Superfície: Seco
Condição de acesso: Boa
Topografia: Plano

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Classificação: Residencial
Área constr. / Equiv. (m²): 72,00
Natureza: Apartamento
Vagas de garagem: 2
Padrão Construtivo: Padrão Médio (c/ elevador)
Intervalo Padrão: Máximo
Lazer: completo
Idade: 5 anos
Conservação: b - entre novo e regular

FONTE

Imobiliária: Mariana Andrade
Valor (R$): 446.000,00
Contato: Mariana
Tipo de Negócio: Oferta
Telefone: 981-414-026
Fator Fonte: 0,85
Anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-ampliacao-zona-

Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:
Subsolo (estacionamento) = 40 x 0,3 = 12 m² (F = 0,3). Area útil = 60 x 1 = 60 m² (F = 1).





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

ELEMENTO 7

LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua do Simbolo, 110
Padrão região: Alto
Zoneamento: Z M
Condomínio / Empreendimento: Vila Santa Bárbara
Índice Fiscal: 1101
Bairro: Vila Andrade
Cidade / UF: São Paulo

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Superfície: Seco
Condição de acesso: Boa
Topografia: Plano

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Classificação: Residencial
Área constr. / Equiv. (m²): 86,00
Natureza: Apartamento
Vagas de garagem: 2
Padrão Construtivo: Padrão Médio (c/ elevador)
Intervalo Padrão: Médio
Lazer: completo
Idade: 20 anos
Conservação: d - entre regular e reparos simples

FONTE

Imobiliária: Flexa Imóveis
Valor (R$): 450.000,00
Contato: Loreta
Tipo de Negócio: Oferta
Telefone: 983-080-909
Fator Fonte: 0,85
Anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-ampliacao-zona-

Obs.: CÁLCULO DA ÁREA EQUIVALENTE:
Subsolo (estacionamento) = 40 x 0,3 = 12 m² (F = 0,3). Area útil = 74 x 1 = 74 m² (F = 1).





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

ANEXO II

Memorial de Cálculo

Rua Baumann, 1447 - Vila Leopoldina - São Paulo – SP - CEP: 05318-000
Cel: (11) 99479-5936 – andre.granato@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

CÁLCULO TRATAMENTO POR FATORES

PLANILHA INICIAL DE HOMOGENEIZAÇÃO

Abaixo estão indicados os fatores que foram testados, assim como todos os elementos que compõe a amostra, seus valores, índices relativos aos fatores e variações resultantes:

Elemento nº	Valor do imóvel C/ Fator Fonte (R$)	Valor Unitário C/ Fator Fonte (R$/m²)	1 Localização		2 ÁREA		3 PADRÃO		4 DEPRECIAÇÃO				Fator Final	Vu homogeneizado (R$/m²)
			Coef. Local	V1 (R$/m²)	Coef. ÁREA	V2 (R$/m²)	Coef. PADRÃO	V3 (R$/m²)	Coef. DEPRECIAÇÃO	V4 (R$/m²)				
1	315.350,00	4.149,34	1,000	0,00	1,031	128,68	1,000	0,00	1,000	0,00			0,142	589,21
2	283.050,00	4.043,57	1,000	0,00	1,010	40,57	1,000	0,00	1,000	0,00			0,134	540,57
3	305.150,00	4.487,50	1,000	0,00	1,003	12,29	1,000	0,00	1,000	0,00			0,117	527,00
4	297.500,00	3.718,75	1,064	70,93	1,044	164,81	1,000	0,00	1,112	290,38			0,259	963,63
5	408.000,00	5.368,42	1,074	119,68	1,031	166,49	0,909	-341,93	0,892	-404,36			0,000	0,40
6	379.100,00	5.265,28	1,074	117,38	1,017	90,41	0,909	-335,36	0,892	-396,59			-0,007	-38,05
7	382.500,00	4.447,67	1,064	84,83	1,063	281,86	1,000	0,00	1,112	347,30			0,252	1.120,97
Média (R$/m²)		4.497,22												529,10
Desv. Pad. (R$/m²)		617,02												436,67
Coef. Var.		13,72%												82,53%

VALIDAÇÃO DOS FATORES

Não é o objetivo central da homogeneização a obtenção do menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor representa o mercado, no entanto, a verificação da redução do coeficiente de variação é a maneira de se verificar a condição homogeneizante dos fatores. Dessa forma, os critérios para eliminação dos fatores são:

- Fatores obrigatórios devem ser eliminados apenas quando forem heterogeneizantes na sua condição isolada e também na aplicação conjunta de todos os fatores.
- Fatores complementares devem ser eliminados quando forem heterogeneizantes na aplicação conjunta de todos os fatores, na sua condição isolada, ou ambos.

Abaixo está apresentada a validação dos fatores, com a indicação daqueles que devem ser eliminados:

Coef. Var. / Fator	Localização	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO
Análise do fator isolado	16,04%	19,57%	9,51%	8,06%
Análise sem o fator	6,51%	6,64%	9,15%	10,73%
DIAGNÓSTICO	Verificar	Verificar	Usar	Usar

SANEAMENTO DA AMOSTRA

Devem ser retirados da amostra os elementos que estiverem fora do intervalo definido pelos limites de +/- 30% do valor médio calculado, após a validação de todos os fatores. Abaixo está apresentada a média representativa do valor unitário de mercado, assim como o intervalo de 30% e elementos eliminados:

Média	4.377,14
Média +30%	5.690,28
Média -30%	3.064,00

Elemento 1	Elemento 2	Elemento 3	Elemento 4	Elemento 5	Elemento 6	Elemento 7
4.149,34	4.043,57	4.487,50	4.009,13	4.622,13	4.533,32	4.794,98
Usar	Usar	Usar	Usar	Usar	Usar	Usar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

CÁLCULO TRATAMENTO POR FATORES

PLANILHA FINAL DE HOMOGENEIZAÇÃO

Na tabela abaixo os fatores eliminados tiveram seus respectivos índices e coeficientes zerados, assim como os elementos que estavam fora do intervalo de 30% da média tiveram seus valores retirados:

Elemento nº	Valor do Negócio C/ Fator Fonte (R$)	Valor Unitário C/ Fator Fonte (R$/m²)	1 Fator Localização		2 ÁREA		3 PADRÃO		4 DEPRECIAÇÃO				Fator Final	Vu Final homogeneizado (R$/m²)
			Coef. Local	V1 (R$/m²)	Coef. ÁREA	V2 (R$/m²)	Coef. PADRÃO	V3 (R$/m²)	Coef. DEPRECIAÇÃO	V4 (R$/m²)				
1	315.350,00	4.149,34	-	-	-	-	1,000	0,00	1,000	0,00			1,00	4.149,34
2	283.050,00	4.043,57	-	-	-	-	1,000	0,00	1,000	0,00			1,00	4.043,57
3	305.150,00	4.487,50	-	-	-	-	1,000	0,00	1,000	0,00			1,00	4.487,50
4	297.500,00	3.718,75	-	-	-	-	1,000	0,00	1,112	290,38			1,08	4.009,13
5	408.000,00	5.368,42	-	-	-	-	0,909	-341,93	0,892	-404,36			0,86	4.622,13
6	379.100,00	5.265,28	-	-	-	-	0,909	-335,36	0,892	-396,59			0,86	4.533,32
7	382.500,00	4.447,67	-	-	-	-	1,000	0,00	1,112	347,30			1,08	4.794,98
Média (R$/m²)		4.497,22												4.377,14
Desv. Pad. (R$/m²)		617,02												308,16
Coef. Var.		13,72%												7,04%

VALOR UNITÁRIO DO PARADIGMA

Nº elementos: 7
Graus liberdade: 6
Desv. Pad. (R$/m²): 308,1578557
Amplitude Total: 335,4
Amplitude (%): 8%

Valores unitários (R$/m²)	
Mínimo:	4.041,75
Médio:	4.377,14
Máximo:	4.712,52

Valores totais (R$)	
Mínimo:	271.848,44
Médio:	294.406,40
Máximo:	316.964,36

>>> Foram adotados os valores médios.

ADEQUAÇÃO DO AVALIANDO AO PARADIGMA

A seguir serão apresentados os fatores aplicados ao imóvel avaliando, de forma a adequá-lo à situação paradigma:

FATORES APLICADOS AO AVALIANDO	Fator Localização	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIAÇÃO		FATOR FINAL
	-	-	1,00	1,00		1,00

Aplicando-se o fator final obtido para o imóvel avaliando ao valor unitário médio calculado para a situação paradigma, obtém-se:

VALOR UNITÁRIO MÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO: 1 x 4377,14 = 4377,14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.

CÁLCULO TRATAMENTO POR FATORES

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A determinação do grau de precisão em casos de homogeneização por tratamento por fatores deve respeitar a tabela apresentada abaixo:

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	=< 30%	=< 40%	=< 50%

Conforme apresentado anteriormente, a amplitude calculada foi de 8%, portanto, no presente trabalho foi alcançado o grau III de precisão.

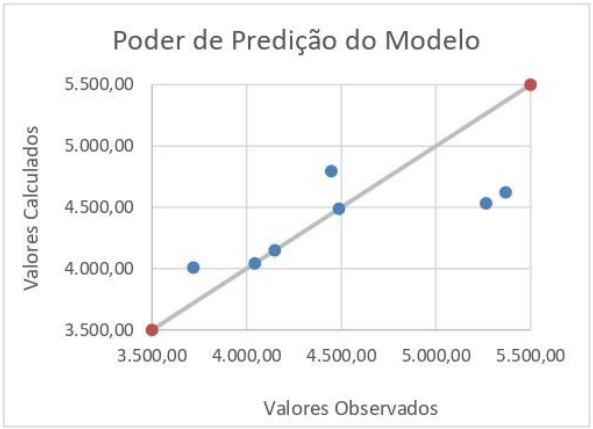
O enquadramento do grau de fundamentação é dado em função da qualidade da caracterização do imóvel avaliando, da quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados e sua identificação, além da amplitude do intervalo de ajuste para o conjunto de fatores, conforme as tabelas abaixo:

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, demais no mínimo no grau I.	Todos no mínimo no grau I.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I
1.	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2.	Quantidade de dados de mercado utilizados		X	
3.	Identificação dos dados de mercado	X		
4.	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	X		

Através das tabelas anteriormente apresentadas foi possível verificar que o trabalho obteve o grau de fundamentação II.

Abaixo está apresentado o gráfico do poder de predição do modelo:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE FACCHINI GRANATO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 12/08/2022 às 09:30 , sob o número WSTA22705716432
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023610-13.2019.8.26.0002 e código yBg7SPNq.