

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL  
DO FORUM REGIONAL XI - PINHEIROS**

Número	101. 1809.05-2021.826 - 0011
Classe/Assunto	<b>AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL</b>
REQUERENTE	<b>CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ</b>
EXECUTADO	<b>ANTENOR JOAQUIM DE SOUZA JUNIOR</b>

**CLAUDIO DULCINOTTI RODÁ**, Arquiteto, Pós Graduado em Engenharia de Segurança e Higiene do Trabalho, em Patologia das Edificações e Mestre na área da habitação, com CAU n° A 10641-0, estabelecido à Rua Dr. Cândido Motta Filho, 232 – Vila São Francisco – Butantã - S.P. – CEP 05351-000, Perito Judicial, nomeado por V. Exa. na presente de **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** movida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ**, contra **ANTENOR JOAQUIM DE SOUZA JUNIOR**, em atendimento ao despacho de fls. 386 dos autos, após ter realizado a análise dos documentos, circunstanciado exame da matéria, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentaro seguinte

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

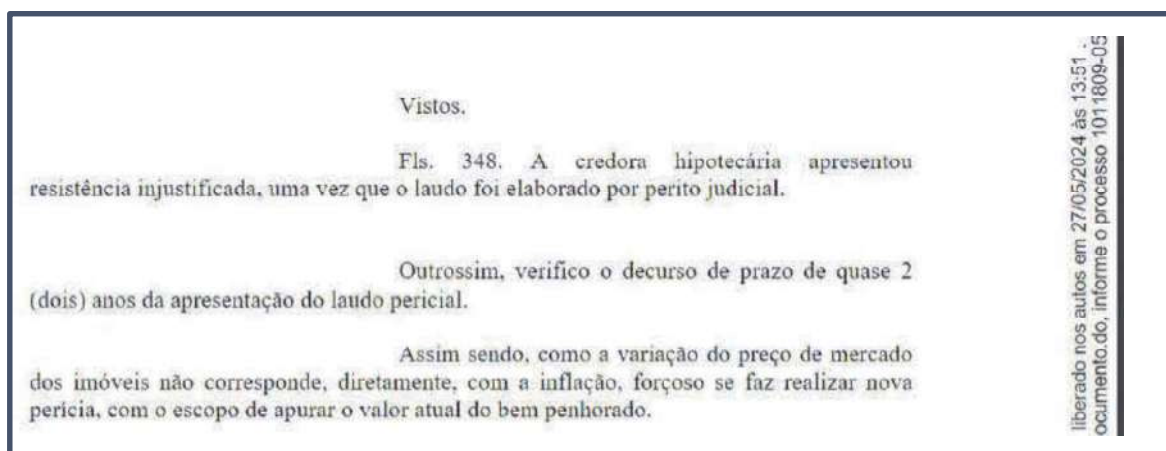
**Claudio  
 Rodá**  
 arquiteto

## Índice

<b>1.</b>	<b>PRELIMINARES</b>	03
<b>2.</b>	<b>OBJETIVO DA PERÍCIA</b>	04
<b>3.</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIA</b>	05
	<b>VISTORIA</b>	06
<b>4.</b>	4.1. I - LOCALIZAÇÃO	08
	4.2. II – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E INFRAESTRUTURA URBANA	10
	4.8. III – O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO JAGUARÉ	13
	4.10. IV- BEM AVALIANDO	28
<b>5.</b>	<b>DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	40
<b>6.</b>	<b>AVALIAÇÃO</b>	41
	6.3 – MÉTODO ADOTADO	43
	6.6. II - VALOR DE VENDA DO IMÓVEL	44
<b>7.</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	45

## 1. PRELIMINARES

**1.1.** Conforme r. decisão, às fls. 386 dos autos, do Exmo. Dr. Juiz que segue:



**1.2.** Foi deferida, portanto, pelo Exmo. Dr. Juiz de Direito a prova pericial para a elaboração do LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, visando determinar o justo valor de mercado para venda do imóvel, **indicado às fls 53** dos autos, que conforme fls. 46 dos autos, pelo 18º Oficial de Registro de Imóveis, da Comarca da Capital, do Estado de São Paulo, está situado à Av. Jaguaré nº 401, sendo uma unidade autônoma de apartamento residencial, de nº 108, do BLOCO I, Edifício Miriam, do Condomínio Edifício Mirante do Butantã, no bairro do Jaguaré, Subprefeitura da Lapa, São Paulo/SP.

**1.3.** Este signatário foi nomeado para realizar esta tarefa, às **fls. 386 dos autos.**

**1.4.** Não foram formulados quesitos e nem indicados assistentes Técnicos pelas partes envolvidas

## 2. OBJETIVO

O presente Laudo Judicial tem por escopo DETERMINAR O JUSTO VALOR DE MERCADO DE VENDA do IMÓVEL indicado às Fls. 53 dos autos, por meio de:

- Localização do imóvel.
- Vistoria Técnica do bem avaliando, para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.
- Relatório Fotográfico.
- Levantamento de Campo.
- Cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2/2011.
- Determinação do valor de venda de mercado, por metro quadrado, do imóvel em pauta, através das diretrizes impostas na NBR 14653-2/2011.

### 3. CRITÉRIOS E METODOLOGIA DA PERÍCIA

Para a elaboração do presente LAUDO foram observadas as Normas Técnicas a seguir:

- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano.
- Decreto Federal nº 81.621/76, que aprova o Quadro Geral de Unidades de Medida.
- NBR – 13752/1996 – Perícias de engenharia na construção civil – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR - 14653-1/2019 – Avaliações de Bens- Parte1 – Procedimentos Gerais – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR- 14653-2/2019 –Avaliações de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos – ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011- que se destina a fornecer diretrizes, consolidar conceitos, métodos e procedimentos gerais, estabelecer padrões aceitos e aprovados pelo IBAPE/SP para elaboração de avaliações de imóveis urbanos, com harmonização e adequação aos princípios básicos das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das Normas do IVSC - INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado.

## 4. VISTORIA

Pelo fato do imóvel avaliando estar fechado, não habitado e sem ter conseguido retorno por parte do executado, para ter o seu acesso, este signatário não conseguiu adentrar no mesmo para proceder à sua vistoria.

Assim sendo, conforme orientação da NBR 14653-1:2019, Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais:

### **7.3 Vistoria do bem avaliando**

**7.3.1** *Nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma.*

E conforme a NBR 14653-2:2019– Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos:

### **7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria**

*Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante...*

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

Desta forma, este signatário procedeu à vistoria da unidade de apartamento de nº 102, localizada no mesmo andar, Bloco I – Edifício Miriam e apresentando as mesmas características construtivas e de manutenção da unidade de apartamento nº 108, avalianda.

**4.1.** Conforme informações coletadas, este se apresenta com situação de manutenção analoga ao imóvel avaliando, possibilitando o levantamento de sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse, com a finalidade de conhecer e caracterizar o mesmo, para a orientação da coleta dos dados do mercado imobiliários e para a mais completa e perfeita *conceituação de seus valores, na moderna técnica de Vistoria.*

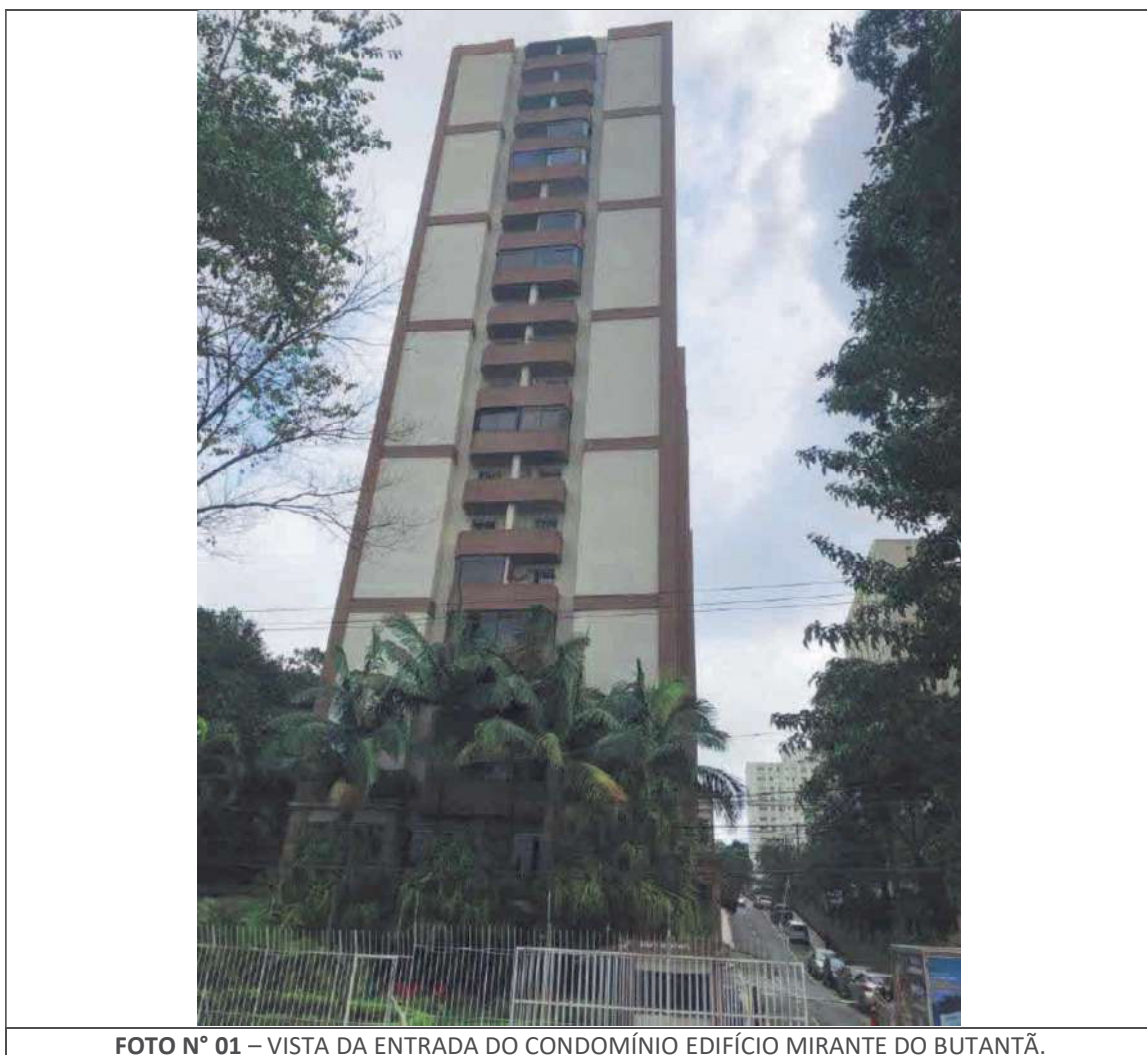


FOTO Nº 01 – VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com



## I. LOCALIZAÇÃO

**4.2.** O imóvel em pauta é uma unidade de apartamento nº108, localizado no 10º andar, do Bloco I, Edifício Miriam, do Condomínio Edifício Mirante do Butantã, situado à Avenida Jaguaré nº 247, no bairro do Jaguaré, hoje, do 14º subdistrito da Lapa, Município e Comarca da Capital/SP.





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
 arquiteto



FOTO Nº 03 – VISTA AÉREA DA LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ.

**4.3.** Conforme a última publicação da **PLANTA GENÉRICA DE VALORES**, do Município de São Paulo (2015), a posição do imóvel em pauta corresponde ao **SETOR 082, QUADRA 458 e Lote nº 0003**, portanto, com a inscrição no Cadastro dos Mapas Fiscais do próprio Município de nº082.458.0003-5.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio  
Rodá**  
arquiteto



## II. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

**4.4.** Situado na parte Oeste da cidade de São Paulo, em região de fácil acesso, pela malha viária e através de transporte individual e coletivo público, é caracterizada por imóveis de uso diversificado, com presença de comércio e serviços.

**4.5.** A região em que está situado o imóvel vistoriado é caracterizada por ocupação mista, vertical e horizontal, por imóveis de uso comercial e residencial, caracterizada por casas térreas e assobradadas, isoladas ou geminadas, prédios de apartamentos residenciais, na maioria, com padrão construtivo médio-médio, denotando a vocação para a verticalização dos empreendimentos.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

A região do imóvel em pauta apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados, nas imediações, serviços, comércio diversificado, escola e policiamento regular.

**4.6.** A Avenida Jaguaré, no trecho em causa, é rua classificadas como COLETORA, cuja função é de coletar e redistribuir o trânsito pela cidade, com fluxo alto de veículos, apresentam-se levemente inclinada, asfaltada, calçada e com infraestrutura e melhoramentos públicos usuais, como:

Asfalto, calçamento, guias, sarjetas, canalização das águas pluviais, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica familiar e pública, rede de telefonia, iluminação pública, coleta pública de lixo, correio e sistema de transportes coletivo.



FOTO N° 05 – VISTA DA AVENIDA JAGUARÉ, NO TRECHO EM CAUSA.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto



**FOTO N° 06** – OUTRA VISTA DA AVENIDA JAGUARÉ, NO TRECHO EM CAUSA.



**FOTO N° 07** – OUTRA VISTA DA AVENIDA JAGUARÉ, NO TRECHO EM CAUSA –  
 ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ, DO IMÓVEL EM PAUTA.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto



**FOTO N° 08** – OUTRA VISTA DA AVENIDA JAGUARÉ, NO TRECHO EM CAUSA –  
 ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ, DO IMÓVEL EM PAUTA.

## **II. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ**



**FOTO N° 09** – VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ,  
 DO IMÓVEL EM PAUTA.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto



**FOTO N° 10** – OUTRA VISTA DA ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ, DO IMÓVEL EM PAUTA.



**FOTO N° 11** – VISTA DA GUARITA NA ENTRADA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ, DO IMÓVEL EM PAUTA.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto



FOTO N° 12 – OUTRA VISTA DO EDIFÍCIO MIRIAM DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

**4.7. O Condomínio Edifício Mirante do Butantã**, situado com sua entrada pela Avenida Jaguaré, sendo composto por dois blocos de apartamentos e um bloco exclusivo para garagem de vagas de veículos, sendo:

a) **Bloco I Edifício Miriam e Bloco II Edifício Eric**, cada um de 19 pavimentos, com 8 apartamentos por andar, sendo 4 apartamentos de 1 dormitório, com área de 34,00m<sup>2</sup> e 4 apartamentos de 2 dormitórios, com área de 53,00m<sup>2</sup>, totalizando 144 unidades para cada bloco.

b) **Bloco III Edifício Mirena**, com 6 pavimentos (térreo mais 5 pisos), situado na parte do fundo do terreno, destinado ao uso exclusivo de garagem, para vagas dos veículos, demarcadas e privativa, para cada unidade de apartamento do próprio condomínio.





PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto



FOTO Nº 14 - VISTA AÉREA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto



FOTO N° 15 - VISTA AÉREA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

**4.8.** O condomínio possui, jardim, salão de festas, piscina, área de churrasqueira, espaço de *Play-ground*, brinquedoteca, quadra poliesportiva, mini market de autoatendimento, bicicletaria e, na entrada do condomínio, guarita com interfone.



FOTO Nº 16 - VISTA AÉREA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ ÁREA EXTERNA DE LAZER.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto



**FOTOS Nº 17-18** - VISTA DA ÁREA EXTERNA DE LAZER, COM PISCINA PARA ADULTOS, PISCINA INFANTIL E QUADRA POLIESPORRTIVA.



**FOTOS Nº 19 - 20** - VISTA ÁREA EXTERNA DE CHURRASQUEIRA.



**FOTO Nº 21** - VISTA DA ÁREA EXTERNA DE LAZER INFANTIL COM PLAY-GROUND.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto



**FOTO Nº 22 - VISTA AÉREA DA RUA INTERNA DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ.**



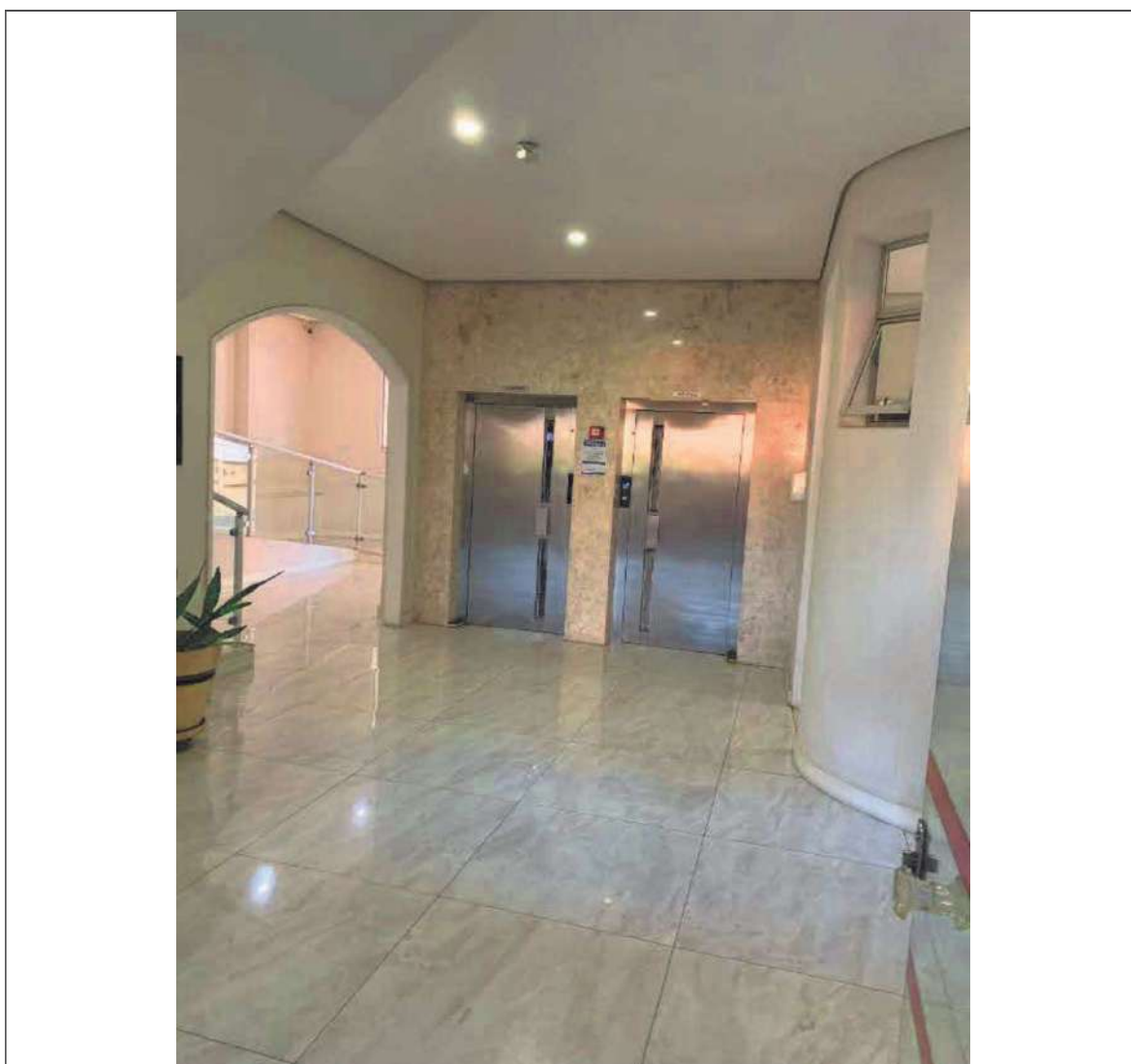
**FOTO Nº 23 – ENTRADA SOCIAL DO EDIFÍCIO MIRIAM DO COMDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ**

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto



**FOTOS N° 24-25 - VISTAS DA ENTRADA DO BLOCO I - EDIFÍCIO MIRIAM, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRANTE DO BUTANTÃ**



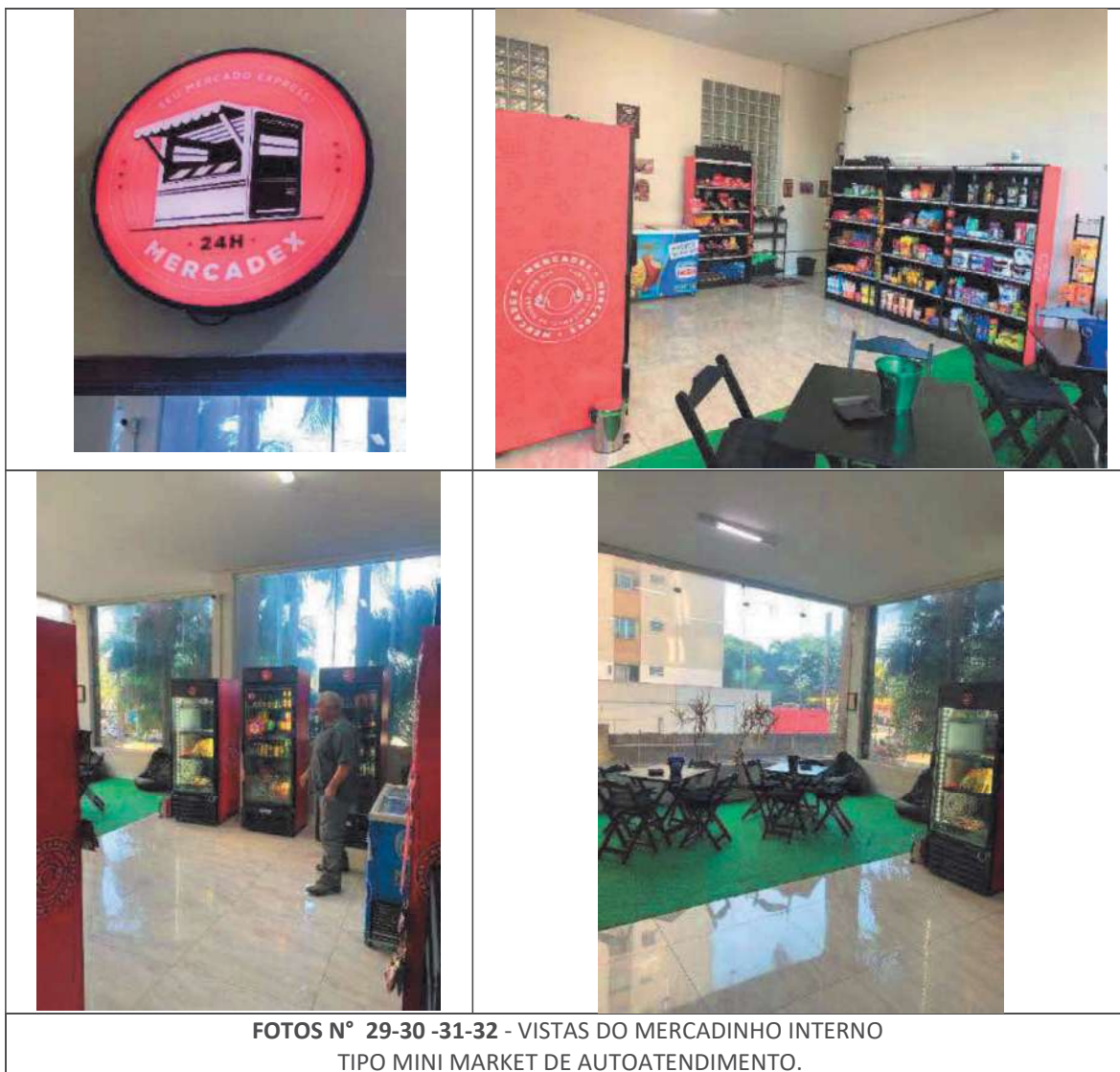
**FOTO N° 26 - VISTA AÉREA DO HALL DOS ELEVADORES DO BLOCO I.**

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto



FOTOS N° 27-28 - VISTAS AÉREA DOS ELEVADORES DO BLOCO I -EDIFÍCIO MIRIAM.



FOTOS N° 29-30 -31-32 - VISTAS DO MERCADINHO INTERNO  
 TIPO MINI MARKET DE AUTOATENDIMENTO.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
arquiteto



FOTOS N° 33 – 34 – APTO ZELADOR / ADMINITRAÇÃO

### SALÃO DE FESTAS



FOTOS N° 35 – 36 – ENTRADA SALÃO DE FESTAS.



PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto



FOTOS N° 37- 38- 39- 40- 41- 42 – VISTAS SALÃO DE FESTAS.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
arquiteto



FOTOS Nº 43- 44 – SALÃO DE FESTAS - SANITARIOS FEMININO E MASCULINO



FOTO Nº 45 - SALÃO PARA ACADEMIA -

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com



### ÁREA EXTERNA PARA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES



FOTOS N° 46 – 47 – CIRCULAÇÃO EXTERNA PARA PDESTRES COBERTA PARA OS BLOCOS DE EDIFÍCIOS.



FOTOS N° 48 – 49 – PONTO DE COLETA DE LIXO SELETIVO - RECICLAGEM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO DULCINOTTI RODA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 11:49, sob o número WPIN24701675970. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011809-05.2021.8.26.0011 e código zuoe0AZ.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

#### **IV. BEM AVALIANDO**

**4.9.** O imóvel pauta, conforme documento de fls. 46/52 dos autos, do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, é uma unidade de apartamento nº 108, localizada no 10º andar do Bloco I - Edifício Miriam, integrante do Condomínio Edifício Mirante do Butantã.

Visto a impossibilidade de acesso ao mesmo, para obter elementos técnicos visando sua avaliação, procedeu à vistoria outro imóvel, de nº 102. Localizado no mesmo andar do avaliando, acompanhado pelo preposto do síndico do Condomínio, SR. Moises dos Reis Silva (RG. 108.332.884.7), conforme a Norma Técnica Brasileira NBR nº 14653-2.

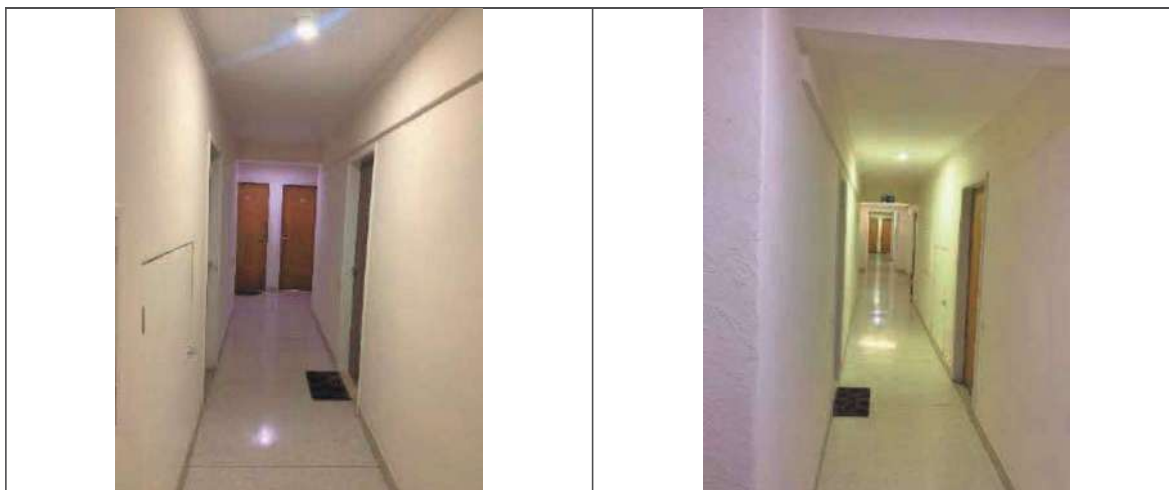


FOTO Nº 50 – UNIDADE DE APARTAMENTO Nº 102 – VISTORIADO.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com



HALL DOS ELEVADORES:



FOTOS N° 51-52- VISTA DO CORREDOR DOS APARTAMENTOS NO MESMO ANDAR DA UNIDADE DE APARTAMENTO VISTORIADO E AVALIANDO

Este signatário foi informado pelo mesmo, que a unidade de apartamento n° 102, que se encontra no mesmo andar e Bloco I, apresenta as mesmas características, do imóvel avaliando.

Desta forma, foi possível efetuar a descrição do imóvel em análise, que é composto por hall de entrada, cozinha e lavanderia, salas de estar e jantar, um banheiro, dois dormitórios e um terraço, perfazendo a área total de 53,00m<sup>2</sup> (cinquenta e três metros quadrados), com uma vaga privativa, no edifício para garagem (BLOCO III EDIFÍCIO MIRENA).



FOTO N° 53 - UNIDADE DE APARTAMENTO N° 108 AVALIANDO.



**4.8.** A unidade de apartamento avaliando é caracterizada por materiais construtivos e acabamentos padronizados, de qualidade média.

As suas instalações elétricas e hidrossanitárias encontram-se em funcionamento, precisando, porém, de revisão e adaptação às novas Normas Técnicas Brasileira.

Apresenta-se em estado de abandono, com o piso de carpete deteriorado, paredes com acabamento em massa fina e pintura das mesmas desgastada, cozinha e sanitários com azulejo de média qualidade e de padrão comercial.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
 arquiteto

**4.10.** Pelas suas características o imóvel em pauta, conforme o estudo (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo), apresenta padrão construtivo, que de acordo com a Tabela de Coeficientes base R8N (2007), pelo seu tipo de uso, é classificado pelo **ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS - 2019**, foi classificado, conforme TABELA como sendo classe **Residencial**, no grupo 1.1. - tipo **Apartamento**, padrão CONSTRUTIVOS MÉDIO – MÍNIMO, **com elevador**, sendo a ele atribuído o **fator de 4,568**, com **idade estimada “le” de 30 (trinta) anos**.

#### - HALL DE ENETRADA DA UNIDADE DE APARTAMENTO



PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto

**- COZINHA**



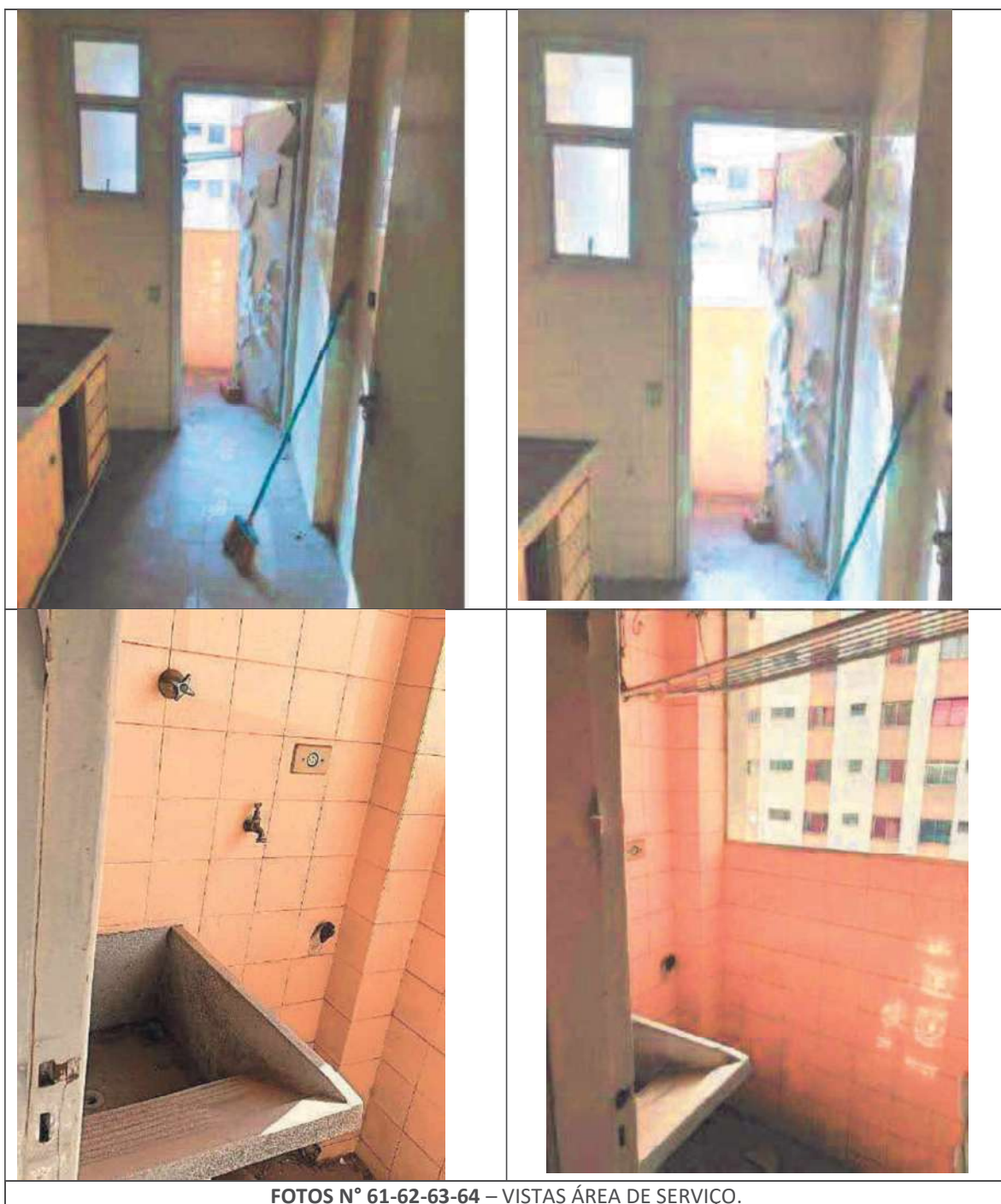
FOTOS N° 57 -58 -59 -60 – VISTAS DO HALL DE ENTRADA, COZINHA.



PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto

**- ÁREA DE SERVIÇO**



FOTOS N° 61-62-63-64 – VISTAS ÁREA DE SERVIÇO.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto

**SALA DE JANTAR E ESTAR**



**FOTO N° 65 - VISTA DO HAL DE ENTRADA E DA SALA DE JANTAR.**



**FOTOS N° 66 – 67 – SALA DE ESTAR COM VARANDA.**

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
arquiteto



PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

## - CORREDOR PARA ACESSO AO BANHEIRO E AOS DORMITÓRIOS:



PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto

**BANHEIRO**



FOTOS N° 73-74- 75-76 – VISTAS DO BANHEIRO.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
arquiteto

### DORMITÓRIO 01



FOTOS N° 77-78-79 -80 – DORMITÓRIO 01

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio Rodá**  
 arquiteto

## DORMITÓRIO 2



FOTOS N° 81-82-83-84 – DORMITÓRIO 2

## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

**5.1.** Este signatário procedeu a uma análise sucinta do comportamento do segmento de mercado ao qual pertence o imóvel em avaliação.

A situação constatada apresentou as seguintes condições:

- a) liquidez: BAIXA,
- b) desempenho de mercado: EM DESENVOLVIMENTO, EM FUNÇÃO DO ACESSO FACILITADO AO CRÉDITO.
- c) número de ofertas: MÉDIO
- d) absorção pelo mercado: MÉDIA, EM LEVE AUMENTO;
- e) público alvo para absorção do bem: em função da sua localização e das suas características o público alvo pertence à classe média.
- f) facilitadores para negociação do bem: HÁ CERTA FLEXIBILIZAÇÃO.



## 6. AVALIAÇÃO

**6.1.** Conforme a orientação da Norma NBR 14563-2 da ABNT e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, IBAPE 2019, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

- *MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:*

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.

- *MÉTODO EVOLUTIVO:*

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

- *MÉTODO INVOLUTIVO:* Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

- *MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:* Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como hotéis.

- *MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:*

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

## 6.2. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO:

**6.2.1.** Para o desenvolvimento do presente trabalho adota-se o conceito presente na Norma Técnica estabelecida pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) - NBR 14653), que apresentam a seguinte definição para o Valor de Mercado:

*“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”*

**6.2.2.** Além das Normas Técnicas Brasileiras, as análises consideram também, a “Market Value” (Valor de mercado) extraída das recomendações do “RICS” (Royal Institution of Chartered Surveyors) - Appraisal and Valuation Standard “, definidas a seguir:

*“Market Value” (Valor de Mercado): a quantia pela qual uma propriedade deveria ser negociada, na data da avaliação, entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso, em uma negociação não tendenciosa (sem interesses específicos entre as partes), após realização de marketing apropriado, onde as partes tenham agido com conhecimento, prudência e sem compulsão”*

Ou, pela Stanley L. Mc. Michael-Mc. Michaels Appraising Manual 4ª Edição - Prentice Hall - Englewood Cliffs, U.S.A.), sendo:

*“Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo, estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista de mercado”.*

## I. MÉTODO ADOTADO

**6.3.** Dentre os métodos de avaliação acima citados, no presente caso, foi utilizado o método COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde o valor de mercado do m<sup>2</sup> do imóvel, para a venda, de uso para residência, foi obtido pela comparação de dados de mercado, relativos a outros imóveis, para o mesmo uso, de características similares, homogeneizados por fatores de correção, conforme ANEXO I.

Este signatário optou pela utilização desta metodologia, por entender ser este o método que melhor reflete a realidade do mercado imobiliário, com relação ao avaliando e pelo fato de que foram encontrados, no mercado imobiliário, imóveis com características semelhantes ao avaliando e que possibilitariam a utilização do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, de dados de mercado, para uso RESIDENCIAL.

Diante disso, foi efetuado o tratamento de dados dos elementos levantados, por meio de transposição, com a utilização de fatores para determinação do valor de mercado PARA A VENDA (ANEXO I), considerando a depreciação, em função de sua utilidade, idade aparente e estado de conservação, para obtenção do VALOR do metro quadrado de área da unidade do apartamento.

### a) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

**6.4.** A norma NBR 14653-2:2019 - Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Coleta de dados de mercado;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

- Identificação dos dados de mercado;
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas);
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores no ANEXO II, foi apresentado o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (Grau II), conforme a Norma Técnica citada, para determinar o valor de mercado do imóvel em análise.

## **b) GRAU DE PRECISÃO**

**6.5.** O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

Nos anexos, foi apresentado o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a Norma Técnica supracitada:

No Anexo I, no tratamento dos elementos comparativos e avaliação do Imóvel em pauta Grau III Amplitude de 6,96 %.

## **II. VALOR DO IMÓVEL (VALOR DE VENDA)**

**6.6.** O valor de mercado, do imóvel em pauta é determinado em função do valor unitário do m<sup>2</sup> da área para a venda, da seguinte forma:

$$V_i = A_u \times V_u$$

Onde:

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

**Vi** = Valor de mercado para VENDA, do imóvel em pauta.

**Au** = área da unidade de apartamento = 53 ,00 m<sup>2</sup>

**Vu** = valor unitário do m<sup>2</sup> de mercado, para venda, da área do imóvel,  
obtido através do tratamento dos dados, conforme ANEXO I. =

**R\$ 5.338,18/m<sup>2</sup>**

Portanto:

$$Vi = 53,00m^2 \times \mathbf{R\$ 5.338,18/m^2}$$

$$Vi = \mathbf{R\$ 282.923,54}$$

Teremos em números redondos: **R\$ 282.923,00**

**Vi = R\$ 282.923,00**

(DUZENTOS E OITENTA E DOIS MIL, NOVECENTOS  
E VINTE E TRÊS REAIS)

- VÁLIDO PARA O MÊS DE JULHO DE 2024-

## 7. CONCLUSÃO

Conforme o presente LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, teremos:

- O VALOR DE VENDA do imóvel em pauta é de **R\$ 282.923,00**  
(DUZENTOS E OITENTA E DOIS MIL, NOVECENTOS E VINTE E TRÊS REAIS)

- VÁLIDO PARA O MÊS DE JULHO DE 2024-

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

## ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerro o presente laudo constando de 46 (Quarenta e seis) folhas, todas timbradas e numeradas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham:

ANEXO I: Pesquisa e tratamento para a determinação do Valor Unitário de mercado.

ANEXO II: TABELAS E QUADROS e Grau de fundamentação e precisão.

Termos em que, P. deferimento

São Paulo, 15 de julho de 2024



Claudio Dulcinotti Rodá  
Arquiteto- CAU n° A10641-0

# ANEXO I.

## PESQUISA DE MERCADO E RELATIVO TRATAMENTO:

### I. SELEÇÃO DE DADOS

**1.1.** Foram escolhidos elementos de acordo com as Normas Técnicas, visando obter dados e informações confiáveis de ofertas e, preferencialmente, de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Foram analisadas, ainda, informações complementares de apoio, obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Buscou-se a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

**1.2.** Foram considerados semelhantes os elementos que:

- a) Localizados na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Conforme o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas- IBAPE/SP de 2019”, com base de novembro de 2007 e o **ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS - 2019**, especifica para apartamentos e de escritórios, o imóvel foi classificado, conforme TABELA como sendo classe **Residencial**, no grupo 1.1. - tipo **Apartamento**, padrão CONSTRUTIVOS MÉDIO – MÍNIMO, com **elevador**.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
arquiteto

c) Elementos que constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centroide amostral;

d) Elementos do mesmo tipo (no presente caso: apartamentos);

e) Elementos com TIPOLOGIA, PADRÃO CONSTRUTIVO E DIMENSÕES COMPATÍVEIS, tais como:

- Número de dependências (dormitórios, banheiro, vagas de estacionamento, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

## II. TRATAMENTO DOS DADOS

2. Os elementos coletados foram homogeneizados, utilizando os seguintes parâmetros:

### - FATOR DE OFERTA (OU FATOR DE FONTE OU FATOR DE ELASTICIDADE DO NEGÓCIO):

Representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado, obtido através de um **desconto de 10% (DEZ POR CENTO)** dos elementos provenientes de oferta, para compensar a elasticidade natural (entre valor de oferta e valor efetivado do negócio) do mercado imobiliário.



PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio  
 Rodá**  
 arquiteto

### - FATOR DE ATUALIZAÇÃO DE VALORES (OU VALOR ATUAL):

Os dados econômicos devem ser contemporâneos, caso contrário, é utilizado o fator de equivalência de tempo, para a atualização de valores referentes à inflação e outros índices, de acordo com os dados oficiais, de órgãos econômicos. Quando necessária, será feita, portanto, a atualização dos elementos comparativos, através da variação dos índices **IPC (índice de preço ao consumidor)**, publicados pela “**Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP**”. No presente caso, os valores de oferta dos paradigmas não foram atualizados, pelo fato de terem seus dados recentes, na mesma data deste laudo.

### - FATOR DE LOCALIZAÇÃO (OU TRANSPOSIÇÃO):

Em termos práticos, é o fator que diferencia o valor de um imóvel pela sua localização nas diversas áreas/setores do bairro e da cidade.

Por tal razão, é feita a transposição do **ÍNDICE FISCAL UNITÁRIO**, dos elementos comparativos, para a avaliação de um terreno, de um local para outro, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, constatada a coerência dos mesmos.

O imóvel avaliando considerando localizar-se na Avenida Jaguaré, está localizado no **SETOR 082 e QUADRA 458**.

### - FATOR DE EQUIVALENCIA OU DE PADRÃO CONSTRUTIVO (PADRÃO DE ACABAMENTOS):

Para adequar as diferenças de nível construtivo, dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando, é feita referência às diferenças de padrão construtivo existente entre o imóvel avaliando e as amostras adotadas.

O imóvel avaliando apresenta as seguintes características de padrão construtivo:

APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO- MINIMO COM ELEVADOR

- Estrutura em concreto armado;
- Pisos internos com carpete, cerâmica na cozinha, área de serviço e varanda
- Forro em gesso no banheiro;

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
 arquiteto

- Parede em alvenaria revestidas com massa fina e pintura á látex PVA e com azulejo na cozinha, banheiro e área de serviço;
- Revestimento externo em pastilhas massa texturizada, ou cerâmica ou eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente; •
- Instalações elétricas e hidráulicas convencionais;
- Portas em madeira ou alumínio anodizado com vidros;
- Caixilhos em alumínio anodizado; • Vidros lisos comuns;
- Pé direito aproximado: 2,50 m;

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, é recomendada a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos-isoladas” do IBAPE/SP/2019.

Pelo **ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS** - 2019, o imóvel foi classificado, conforme TABELA como sendo classe **Residencial**, no grupo 1.1. - tipo **Apartamento**, padrão CONSTRUTIVOS MÉDIO – MÍNIMO, **com elevador**, sendo a ele atribuído o **fator de 4,568**.

#### **- FATOR DE OBSOLESCÊNCIA E CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO FÍSICA FUNCIONAL):**

Para adequar as diferenças entre imóveis mais velhos ou mais novos, ou ainda, se apresentam melhor conservação ou se necessitam de reformas, em relação ao imóvel avaliando.

A depreciação representa perda de interesse, de comodidade, diminuição da demanda e, conseqüentemente, do valor do bem.

A depreciação é a diferença entre o custo de construção nova e o seu valor atual; inclui perda de valores sob três categorias básicas: a deterioração física, a obsolescência funcional e a obsolescência externa.

Para o cálculo da depreciação da construção, foi empregado o Método Combinado de “**Ross-Heidecke**”, criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção.

Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem, dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção, resultando, assim, **o fator de adequação ao obsoletismo “FOC”**, através da expressão a seguir:

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

Claudio  
**Rodá**  
 arquiteto

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

**Foc** = Coeficiente de Obsolescência e Conservação.

**R** = **Coeficiente Residual** correspondente ao padrão e tipo construtivo do imóvel, expresso em decimal, obtido através da **TABELA 1**.

**K** = Coeficiente de Ross-Heidecke, encontrado na **TABELA 2**.

No cálculo do coeficiente “**K**”, será observado o **Estado de CONSERVAÇÃO** (QUADRO A) e a idade estimada da edificação “**le**” (anos) e a vida referencial “**lr**” (anos).

No presente caso, o conforme **TABELA 1**, o imóvel residencial, tipo apartamento de padrão médio, a vida REFERENCIAL “**lr**” corresponde a 60 ANOS e o valor Residual “**R**” equivale a 20%.

O imóvel avaliando apresenta a **idade estimada “le” de 30 (trinta) anos** com a **idade da vida Referencial “lr”**, resultando, portanto, da proporção entre a idade estimada (30 anos) e a vida útil da edificação (60 anos).

Assim sendo o VALOR RESIDUAL “**R**”, corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme *Tabela 1*, será igual a **0,50** ou 50% (cinquenta por cento).

Com relação ao **estado de conservação (Ec)** do imóvel é classificado conforme o **QUADRO A: necessitando de reparos simples e importantes**, equivalendo à referência “**f**”.

O coeficiente “**K**” é obtido pela **TABELA 2**, mediante dupla entrada: na linha com a idade da *Vida Referencial “lr”*, em percentual, com a coluna do *Estado de Conservação (f= necessitando de reparos simples e importantes)*, sendo portanto o fator **K = 0,5119**.

Desta forma, teremos o índice **Foc = R + K x (1 - R) = 0,756**

#### - FATOR DE DORMITÓRIOS:

O número de dormitórios pode representar um valor acumulativo do imóvel, variando de 10% até 30%, conforme o padrão construtivo do mesmo e região geoeconômica.

#### **- FATORES DE POSICIONAMENTO E/OU ALTURA DA UNIDADE:**

No presente caso, não foram considerados fatores referentes à posição quanto ao pavimento ou orientação para a insolação, pois além de serem arbitrários e sem fundamento técnico, o mercado, via de regra, considera estes fatores apenas para imóveis em fase de lançamento.

#### **- FATOR DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS:**

A valorização das vagas de garagem, nos empreendimentos imobiliários residenciais, fica por conta do aumento de furtos de carros nas ruas, com os custos com seguro e o fato de ter que deixar o automóvel na rua, com maior desgaste; sendo assim, esse é um fator determinante nas negociações de compra e venda de apartamentos. Portanto, é considerada a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de veículos e, de acordo com suas características construtivas e de uso (coberta, vaga determinada ou indeterminada, condições de manobras e, eventualmente, dimensões e localização).

#### **- FATOR DE ESTRUTURA SOCIAL, LAZER E SEGURANÇA:**

Fator cada vez mais importante é o lazer no próprio condomínio, na medida em que favorece a proximidade com a família e contribui com a segurança, inclusive, dos filhos adolescentes e jovens, evitando que eles saiam para o lazer longe do condomínio.

Este fator pode variar entre 5 a 10%, conforme as características do empreendimento.

Outro, fator cada vez mais importante para a valorização de imóveis, é a segurança residencial contra assaltos e furtos. Por tal razão, há preocupação cada vez maior de instalação de dispositivos de alarme, sensores e controle por meio de câmeras.

### **III. ELEMENTOS COMPARATIVOS:**

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com



**ELEMENTO Nº 01- JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – CONDOMÍNIO PRIME RESIDENCE  
 Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo - SP  
 Setor 082. Quadra 221



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jaguaré / Avenida Miguel Frias e Vasconcelos

Venda **R\$ 424.000** Condomínio R\$ 550 IPTU não informado

58 m² 2 quartos 1 banheiro  
 1 vaga Piscina Playground

Todas as características

Endereço  
 Avenida Miguel Frias e Vasconcelos, 1200 - Jaguaré, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 quartos e com piscina, 58 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – NEXT HOMES IMOBILÁRIAS  
 Contato - Fone: (11) 3195-2525 (cód. ZAP 2527844552)  
 Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIO DULCINOTTI RODA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 11:52, sob o número WPIN24701676071. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011809-05.2021.8.26.0011 e código Brx0Tn9q.


PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com



**ELEMENTO Nº 02 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – CONDOMÍNIO PORTUGAL  
 Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo - SP  
 Setor 082 Quadra 450



[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Paulo](#) / [Zona Oeste](#) / [Jaguaré](#) / [Rua Eulo Maroni](#)

Venda  
**R\$ 330.000**

Condomínio R\$ 450    IPTU R\$ 150/ano

55 m²    2 quartos    1 banheiro

1 vaga    Mobiliado    Churrasqueira

[Todas as características](#)

Endereço  
**Rua Eulo Maroni, 170 - Vila Lageado, São Paulo - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

---

**Apartamento com 2 quartos e mobiliado, 55 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis**

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – OLIVER MARQUES IMOBILÁRIA LTDA  
 Contato - Fone: (11) 3768-5000 (cód. ZAP 2675738602)  
 Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**ELEMENTO N° 03 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – CONDOMÍNIO DEGURMENDJIAN  
Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo - SP  
Setor 082 Quadra 508



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jaguaré / Rua Cônego José Marinho

Venda  
**R\$ 350.000** \* Condomínio R\$ 650 IPTU não informado

51 m² 2 quartos 1 banheiro  
1 vaga 19 andar Mobilado

Todas as características ▾

Endereço  
Rua Cônego José Marinho, 77 - Vila Lageado, São Paulo - SP

📍 Explore a localização do Imóvel

Apartamento com 2 quartos e mobiliado, 51 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis

**FONTE DE INFORMAÇÃO**


Imobiliária – OLIVER MARQUES IMOBILÁRIA LTDA  
Contato - Fone: (11) 3768-5000 (cód. ZAP 2697849894)  
Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**ELEMENTO N° 04 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARLA  
Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo - SP  
Setor 082 Quadra 458



Apartmentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jaguaré / Avenida Jaguaré

Venda  
**R\$ 330.000** \* Condomínio R\$ 430 IPTU R\$ 414/ano

57 m² 2 quartos 1 banheiro  
1 vaga 4 andar Animais permitidos

[Todas as características](#)

Endereço  
Avenida Jaguaré, 297 - Jaguaré, São Paulo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

---

Apartamento com 2 quartos e com cozinha, 57 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – GREGÓRIO IMÓVEIS BUTANTÃ  
Contato - Fone: (11) 3782-4933 (cód. ZAP 2704148333)  
Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)



PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com



**ELEMENTO N° 05 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – RESIDENCIAL SPAZIO CLUBE  
 Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo - SP  
 Setor 079 Quadra 171



[Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jaguaré / Rua Caetanópolis](#)

Venda  
**R\$ 360.000**

Condomínio R\$ 470    IPTU R\$ 68/ano

49 m<sup>2</sup>    2 quartos    1 banheiro  
 1 vaga    Piscina    Academia

[Todas as características](#)

Endereço  
**Rua Caetanópolis - Jaguaré, São Paulo - SP**  
[Explore a localização do imóvel](#)

---

**Apartamento com 2 quartos e com piscina, 49 m<sup>2</sup> na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis**

**FONTE DE INFORMAÇÃO**


Imobiliária – RISTRETTO IMÓVEIS  
 Contato - Fone: (11) 4311-0560 (cód. ZAP 2612621577)  
 Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**ELEMENTO N° 06 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – VISTA ARBORIS MISTRAL  
Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo - SP  
Setor 082 Quadra 232



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jaguaré / Rua Alexandre Calame

Venda  
**R\$ 470.000** = Condomínio R\$ 463 IPTU R\$ 560/ano

63 m² 2 quartos 1 banheiro  
1 vaga 18 andar Piscina

Todas as características ▾

Endereço  
Rua Alexandre Calame, 80 - Jaguaré, São Paulo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

---

Apartamento com 2 quartos e com piscina, 63 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – SUELI CLAUDETE VIEIRA GIUSTI  
Contato - Fone: (11) 3714-4960 (cód. ZAP 2696343263)  
Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**ELEMENTO N° 07 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARCELONA  
Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo - SP  
Setor 082 Quadra 188



[Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos a venda em São Paulo / Zona Oeste / Jaguaré / Rua Barcelona](#)

Venda  
**R\$ 330.000** \* Condomínio R\$ 600 IPTU não informado

52 m² 2 quartos 2 banheiros  
1 vaga 6 andar ✓ Cozinha

Todas as características v

Endereço  
Rua Barcelona, 566 - Jaguaré, São Paulo - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 quartos e com cozinha, 52 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – OLIVER MARQUES IMOBILÁRIA LTDA  
Contato - Fone: (11) 3768-5000 (cód. ZAP 2656847537)  
Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**ELEMENTO Nº 08 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOLONHA  
Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo - SP  
Setor 082 Quadra 214



[Apartamentos à Venda / SP](#) / [Apartamentos à venda em São Paulo](#) / [Zona Oeste / Jaguaré](#) / [Avenida Bolonha](#)

Venda  
**R\$ 380.000** \* Condomínio R\$ 585 IPTU R\$ 1/ano  
63 m² 2 quartos 1 banheiro  
1 vaga

Endereço  
**Avenida Bolonha, 62 - Jaguaré, São Paulo - SP**

[Explore a localização do imóvel](#)

**Apartamento com 2 quartos, 63 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis**

(Código do anunciante: NHS4047 | Código no Zap: 2566641753)

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – NEXT HOMES IMOBILÁRIAS  
Contato - Fone: (11) 3195-2525 (cód. ZAP 2566641753)  
Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com



**ELEMENTO Nº 09 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – EDIFÍCIO MIRANTE DO CASTELO  
 Rua Parnamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo - SP  
 Setor 082 Quadra 206



[Apartamentos à Venda](#) / [SP](#) / [Apartamentos à venda em São Paulo](#) / [Zona Oeste](#) / [Jaguaré](#) / [Rua Parnamirim](#)

Venda

**R\$ 420.000**

Condomínio  
R\$ 583

IPTU  
R\$ 1/ano

60 m²

2 quartos

1 banheiro

1 vaga

Piscina

Garagem

[Todas as características](#)

Endereço

Rua Parnamirim, 120 - Jaguaré, São Paulo - SP

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – SONHO LAR CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA ME  
 Contato - Fone: (11) 3714-5987 (cód. ZAP 2634139698)  
 Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com



**ELEMENTO N° 10 - JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – CONDOMÍNIO PANORAMA HOMES & RESORT  
 Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo - SP  
 Setor 082 Quadra 458

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jaguaré / Avenida General Mac Arthur

Venda  
**R\$ 460.000** \* Condomínio: R\$ 512 IPTU: R\$ 50/ano

54 m² 2 quartos 1 banheiro  
 1 vaga 16 andar Piscina

Todas as características ▾

Endereço  
**Avenida General Mac Arthur, 170 - Vila Lageado, São Paulo - SP**  
 Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 quartos e com piscina, 54 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – GREGÓRIO IMÓVEIS BUTANTÃ  
 Contato - Fone: (11) 3782-4933 (cód. ZAP 2703924535)  
 Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com



**ELEMENTO N° 11 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – VISTA ARBORIS  
 Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo - SP  
 Setor 082 Quadra 232

[Apartamentos à venda / SP](#) / [Apartamentos à venda em São Paulo](#) / [Zona Oeste](#) / [Jaguaré](#) / [Avenida Kenkiti Simomoto](#)

Venda  
**R\$ 430.000**

Condomínio R\$ 400 IPTU R\$ 125/ano

55 m<sup>2</sup> 2 quartos 1 banheiro  
 1 vaga Piscina Elevador

[Todas as características](#)

Endereço  
**Avenida Kenkiti Simomoto, 728 - Jaguaré, São Paulo - SP**  
[Explore a localização do imóvel](#)

---

**Apartamento com 2 quartos e com piscina, 55 m<sup>2</sup> na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis**

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – ORSI BROKERS EIRELI ME  
 Contato - Fone: (11) 2649-4708 (cód. ZAP 2637388391)  
 Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com



**ELEMENTO N° 12 - JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PANORAMIC  
 Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo - SP  
 Setor 082 Quadra 167



Apartmentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jaguaré / Rua Salatiel de Campos

Venda  
**R\$ 339.100** • Condomínio R\$ 785 IPTU R\$ 100/ano

54 m² 2 quartos 1 banheiro  
 1 vaga Animais permitidos Piscina

Todas as características

Endereço  
 Rua Salatiel de Campos, 100 - Jaguaré, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 quartos e com piscina, 54 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – USUÁRIO NEW CORE  
 Contato - Fone: (11) 4580-4274 (cód. ZAP 2719952471)  
 Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)




PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com



**ELEMENTO N° 13 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – EDIFÍCIO AVENIDA CORIFEU  
 Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo - SP  
 Setor 082 Quadra 256



[Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jaguaré / Avenida Corifeu de Azevedo Marques](#)

Venda: **R\$ 350.000** \*    Condomínio: R\$ 650    IPTU: não informado

56 m²    2 quartos    1 banheiro  
 1 vaga    11 andar    Elevador

[Todas as características](#)

Endereço  
 Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 - Vila Lageado, São Paulo - SP  
[Explore a localização do imóvel](#)

Apartamento com 2 quartos, 56 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – SÓ FLATS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS  
 Contato - Fone: (11) 3059-0846 (cód. ZAP 2628802008)  
 Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**ELEMENTO N° 14 -**

**JUNHO 2024**

APARTAMENTO À VENDA – RESIDENCIAL JAGUARE  
Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo - SP  
Setor 079 Quadra 275



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jaguaré / Avenida General Mac Arthur

Venda  
**R\$ 375.000** Condomínio R\$ 450 IPTU não informado

58 m² 2 quartos 1 banheiro  
1 vaga 9 andar Animais permitidos

Todas as características

Endereço  
Avenida General Mac Arthur, 1586 - Vila Lageado, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Apartamento com 2 quartos e com closet, 58 m² na Zona Oeste em Jaguaré, São Paulo - ZAP Imóveis

**FONTE DE INFORMAÇÃO**

Imobiliária – OLIVER MARQUES IMOBILÁRIA LTDA  
Contato - Fone: (11) 3768-5000 (cód. ZAP 2656852095)  
Anuncio Internet: [www.zapimoveis.com.br](http://www.zapimoveis.com.br)

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio  
Rodá**  
arquiteto

#### QUADRO 01 – RESUMO ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR R\$	ÁREA m²
01	Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo – SP.	424.000,00	58,00
02	Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	330.000,00	55,00
03	Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo – SP.	350.000,00	51,00
04	Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo – SP.	330.000,00	57,00
05	Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo – SP.	360.000,00	49,00
06	Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo – SP.	470.000,00	63,00
07	Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo – SP.	330.000,00	52,00
08	Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo – SP.	380.000,00	63,00
09	Rua Parnamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo – SP.	420.000,00	60,00
10	Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	460.000,00	54,00
11	Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo – SP.	430.000,00	55,00
12	Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo – SP.	339.100,00	54,00
13	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo – SP.	350.000,00	56,00
14	Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo – SP.	375.000,00	58,00

## IV TRATAMENTO DE DADOS POR FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

#### QUADRO 02 – VALOR DE OFERTA (10%)

Nº	LOCALIZAÇÃO	VALOR R\$ (10%)	ÁREA m²
01	Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>381.600,00</b>	58,00
02	Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>297.000,00</b>	55,00
03	Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>315.000,00</b>	51,00
04	Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>297.000,00</b>	57,00
05	Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>324.000,00</b>	49,00
06	Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>423.000,00</b>	63,00
07	Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>297.000,00</b>	52,00
08	Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>342.000,00</b>	63,00
09	Rua Parnamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>378.000,00</b>	60,00
10	Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>414.000,00</b>	54,00
11	Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>387.000,00</b>	55,00
12	Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>305.190,00</b>	54,00
13	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>315.000,00</b>	56,00
14	Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>337.500,00</b>	58,00

#### QUADRO 03 – VALOR ORIGINAL DE OFERTA R\$/m²

Nº	LOCALIZAÇÃO	VALOR R\$ /m²
01	Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo – SP.	6.579,31
02	Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.400,00
03	Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo – SP.	6.176,47
04	Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.210,53
05	Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo – SP.	6.612,24
06	Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo – SP.	6.714,29
07	Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.711,54
08	Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo – SP.	5.428,57
09	Rua Parnamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo – SP.	6.300,00
10	Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	7.666,67
11	Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo – SP.	7.036,36
12	Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.651,67
13	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.625,00
14	Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.818,97

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio  
Rodá**  
arquiteto

**QUADRO 03 – ÍNDICE FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (BASE = 4,568)**

N°	LOCALIZAÇÃO	FC	Índice FConst
01	Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5,075	<b>0,90</b>
02	Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	4,568	<b>1,00</b>
03	Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo – SP.	4,568	<b>1,00</b>
04	Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo – SP.	4,568	<b>1,00</b>
05	Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo – SP.	4,568	<b>1,00</b>
06	Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5,075	<b>0,90</b>
07	Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo – SP.	4,568	<b>1,00</b>
08	Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo – SP.	4,354	<b>1,05</b>
09	Rua Parnamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5,075	<b>0,90</b>
10	Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5,075	<b>0,90</b>
11	Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5,075	<b>0,90</b>
12	Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo – SP.	4,568	<b>1,00</b>
13	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo – SP.	4,354	<b>1,00</b>
14	Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo – SP.	4,568	<b>1,00</b>

**QUADRO 04 – ÍNDICE FATOR CONSERVAÇÃO - Valor residual**

N°	LOCALIZAÇÃO	Ie/Ir	Índice R
01	Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo – SP.	20/60	<b>0,33</b>
02	Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	30/60	<b>0,50</b>
03	Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo – SP.	20/60	<b>0,33</b>
04	Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo – SP.	30/60	<b>0,50</b>
05	Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo – SP.	20/60	<b>0,33</b>
06	Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo – SP.	15/60	<b>0,25</b>
07	Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo – SP.	20/60	<b>0,33</b>
08	Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo – SP.	30/60	<b>0,50</b>
09	Rua Parnamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo – SP.	20/60	<b>0,33</b>
10	Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	20/60	<b>0,33</b>
11	Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo – SP.	15/60	<b>0,25</b>
12	Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo – SP.	15/60	<b>0,25</b>
13	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo – SP.	30/60	<b>0,50</b>
14	Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo – SP.	30/60	<b>0,50</b>

**QUADRO 05 – DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO K = Coeficiente de Ross-Heidecke**

N°	LOCALIZAÇÃO	Estado de conservação EC	K
01	Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo – SP.	B	<b>0,778</b>
02	Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	C	<b>0,609</b>
03	Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo – SP.	B	<b>0,778</b>
04	Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo – SP.	C	<b>0,609</b>
05	Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo – SP.	C	<b>0,761</b>
06	Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo – SP.	B	<b>0,841</b>
07	Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo – SP.	C	<b>0,761</b>
08	Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo – SP.	C	<b>0,609</b>
09	Rua Parnamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo – SP.	B	<b>0,778</b>
10	Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	B	<b>0,778</b>
11	Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo – SP.	B	<b>0,841</b>
12	Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo – SP.	B	<b>0,841</b>
13	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo – SP.	C	<b>0,609</b>
14	Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo – SP.	C	<b>0,609</b>

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio  
Rodá**  
arquiteto

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R) \text{ [Equação 6]}$$

Onde:

**Foc** – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

**R** – *Valor residual* corresponde ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução;

**K**- Coeficiente de Ross-Heidecke.

**QUADRO 06 – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS PARADIGMAS**

Nº	LOCALIZAÇÃO	R	K	Foc
01	Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,33	0,778	0,85
02	Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,50	0,609	0,80
03	Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo – SP.	0,33	0,778	0,85
04	Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,50	0,609	0,80
05	Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,33	0,761	0,84
06	Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,25	0,841	0,88
07	Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,33	0,761	0,84
08	Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo – SP.	0,50	0,609	0,80
09	Rua Parnamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,33	0,778	0,85
10	Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,33	0,778	0,85
11	Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,25	0,841	0,88
12	Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,25	0,841	0,88
13	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,50	0,609	0,80
14	Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,50	0,609	0,80

**QUADRO 07 – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

Nº	LOCALIZAÇÃO	Foc	INDICE	Foc
01	Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,85	0,756	0,889
02	Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,80		0,945
03	Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo – SP.	0,85		0,889
04	Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,80		0,945
05	Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,84		0,900
06	Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,88		0,859
07	Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,84		0,900
08	Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo – SP.	0,80		0,945
09	Rua Parnamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,85		0,889
10	Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,85		0,889
11	Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,88		0,859
12	Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,88		0,859
13	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,80		0,945
14	Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo – SP.	0,80		0,945

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio  
Rodá**  
arquiteto

#### QUADRO 08 – TRANSPOSIÇÃO DOS ÍNDICES - VALOR UNITÁRIO

Nº	LOCALIZAÇÃO	VALOR R\$ /m <sup>2</sup>	FATOR CONSTR	Foc	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS- VALOR UNITÁRIO R\$
01	Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo – SP.	6.579,31	<b>0,90</b>	0,889	<b>5.264,11</b>
02	Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.400,00	<b>1,00</b>	0,945	<b>5.103,00</b>
03	Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo – SP.	6.176,47	<b>1,00</b>	0,889	<b>5.490,88</b>
04	Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.210,53	<b>1,00</b>	0,945	<b>4.923,95</b>
05	Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo – SP.	6.612,24	<b>1,00</b>	0,900	<b>5.951,02</b>
06	Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo – SP.	6.714,29	<b>0,90</b>	0,859	<b>5.190,82</b>
07	Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.711,54	<b>1,00</b>	0,900	<b>5.140,39</b>
08	Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo – SP.	5.428,57	<b>1,05</b>	0,945	<b>5.386,50</b>
09	Rua Parnamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo – SP.	6.300,00	<b>0,90</b>	0,889	<b>5.040,63</b>
10	Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	7.666,67	<b>0,90</b>	0,889	<b>6.134,10</b>
11	Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo – SP.	7.036,36	<b>0,90</b>	0,859	<b>5.439,81</b>
12	Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.651,67	<b>1,00</b>	0,859	<b>4.854,78</b>
13	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.625,00	<b>1,00</b>	0,945	<b>5.315,63</b>
14	Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo – SP.	5.818,97	<b>1,00</b>	0,945	<b>5.498,93</b>

Pelo **QUADRO 8**, teremos a MÉDIA SÍMPLES ARITMÉTICA, dos valores tratados, igual a R\$ 74.734,54/ 14 elementos = **R\$ 5.338,18/m<sup>2</sup>**

## V. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras.

**5.1.** Conforme item B.3 da NBR 14.653-2, o campo de arbítrio será o correspondente ao **intervalo de confiança** compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em relação à MÉDIA ARITMÉTICA SIMPLES calculada.

$$\text{- VALOR MÍNIMO} = \text{R\$ } 5.338,18/\text{m}^2 \times \text{0,70} = \text{R\$ } 3.736,73/\text{m}^2$$

$$\text{- VALOR MÁXIMO} = \text{R\$ } 5.338,18/\text{m}^2 \times \text{1,30} = \text{R\$ } 6.939,64/\text{m}^2$$

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio  
Rodá**  
arquiteto

Verifica-se que todos os elementos utilizados, se encontram dentro este INTERVALO DE CONFIANÇA.

**5.2.** Ainda, conforme a mesma Norma, item B.2.2., o fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o VALOR UNITÁRIO (X), após tratamento de homogeneização, e o VALOR ORIGINAL (Y), deve estar **contido no intervalo entre 0,50 a 1,50**, conforme quadro a seguir.

**QUADRO 08 - MATRIZ DE UNITÁRIOS**

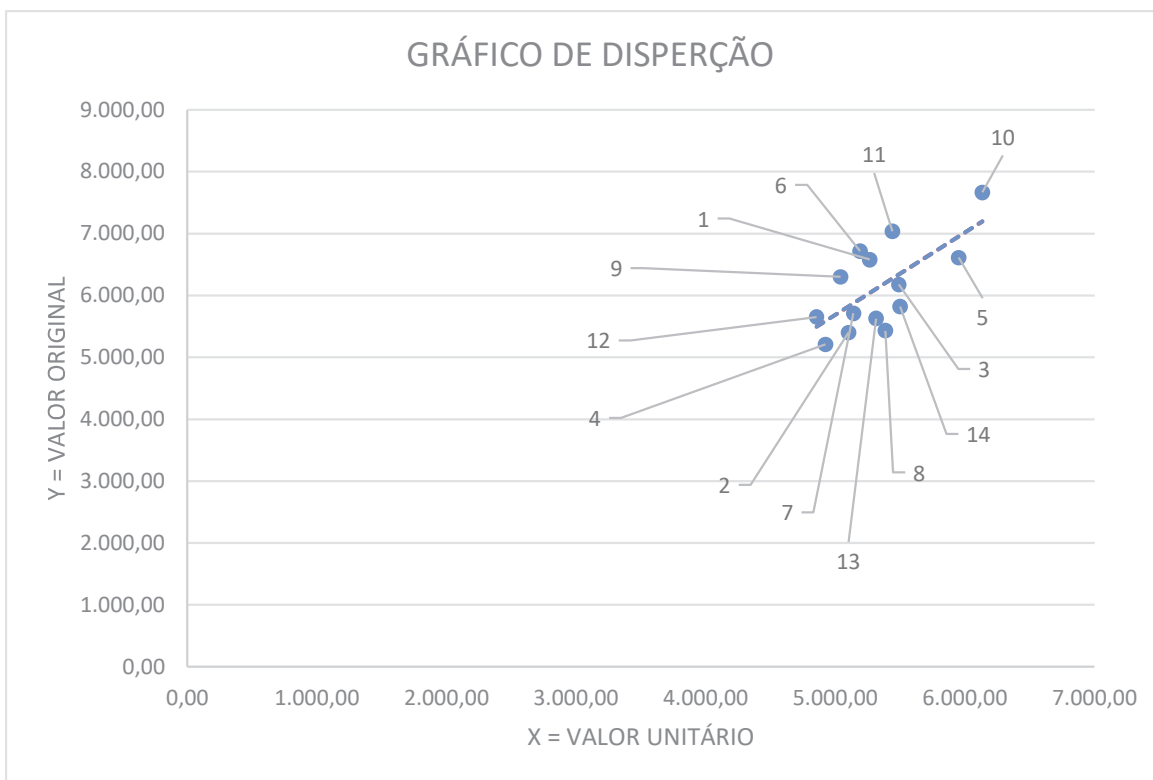
N°	LOCALIZAÇÃO	VALOR UNITÁRIO (X) R\$/m <sup>2</sup>	VALOR ORIGINAL (Y) R\$/m <sup>2</sup>	INTERVALO DE VARIAÇÃO
01	Av. Miguel Frias e Vasconcelos, 756 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.264,11</b>	6.579,31	<b>0,800</b>
02	Rua Eulo Maroni, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.103,00</b>	5.400,00	<b>0,945</b>
03	Rua Cônego José Marinho, 77 - Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.490,88</b>	6.176,47	<b>0,889</b>
04	Av. Jaguaré, 297 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>4.923,95</b>	5.210,53	<b>0,945</b>
05	Rua Caetanópolis, 930/940 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.951,02</b>	6.612,24	<b>0,900</b>
06	Rua Alexandre Calame, 80 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.190,82</b>	6.714,29	<b>0,773</b>
07	Rua Barcelona, 566 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.140,39</b>	5.711,54	<b>0,900</b>
08	Av Bolonha, 62 - Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.386,50</b>	5.428,57	<b>0,992</b>
09	Rua Pamamirim, 50 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.040,63</b>	6.300,00	<b>0,800</b>
10	Avenida Gen Mac Arthur, 170 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>6.134,10</b>	7.666,67	<b>0,800</b>
11	Av. Kenkiti Simomoto, 728 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.439,81</b>	7.036,36	<b>0,773</b>
12	Rua Salatiel Campos, 121 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>4.854,78</b>	5.651,67	<b>0,859</b>
13	Avenida Corifeu de Azevedo Marques, 4788 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.315,63</b>	5.625,00	<b>0,945</b>
14	Avenida Gen Mac Arthur, 1587 – Jaguaré – São Paulo – SP.	<b>5.498,93</b>	5.818,97	<b>0,945</b>

Verifica-se que todos os valores, dos preços homogeneizados, dos elementos tratados se enquadram dentro do intervalo de confiança.

## VI – GRÁFICO DE DESPERÇÃO

**6.1.** Neste gráfico os pontos no espaço cartesiano X e Y são usados para representar simultaneamente os valores de duas variáveis quantitativas medidas em cada elemento do conjunto de dados.

**QUADRO 09 - VARIÁVEIS DE DISPERSÃO**



Desta forma, verificada a coerência dos resultados, em função dos elementos analisados, o **valor unitário médio, de mercado de VENDA do imóvel avaliando**, será de **R\$ R\$ 5.338,18/m²** (CINCO MIL, TREZENTOS E TRINTA E OITO REAIS E DEZOITO CENTAVOS) por metro quadrado de área construída útil, **VÁLIDO PARA O MÊS DE JULHO de 2024.**

**R\$ 5.338,18/m²**  
 (CINCO MIL, TREZENTOS E TRINTA E OITO REAIS E DEZOITO CENTAVOS) por metro quadrado de área  
 - VÁLIDO PARA O MÊS DE JULHO de 2024 -



PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
 Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
 CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 • e-mail: claudioroda@gmail.com

**Claudio  
 Rodá**  
 arquiteto

## ANEXO II. TABELAS E QUADROS IBAPE/SP

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

PERÍCIAS E AVALIAÇÕES TÉCNICAS – ENGENHARIA DE SEGURANÇA  
Rua Dr. Candido Motta Filho, 232- Vila São Francisco - Butantã - São Paulo -S.P.  
CEP 05351-000 – cel: (011) 9 97441056 · e-mail: claudioroda@gmail.com

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6512	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO

**Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando.	Completa quanto a todos os fatores analisados.	Completa quanto as variáveis utilizadas 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 analisados.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados 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

obs. No caso de utilização de menor de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um numero menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

### Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = 10 pontos

**Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores:**

Graus	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	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.

Desta forma, conforme a NBR 14653-2, o presente trabalho se enquadra no Grau II de fundamentação, sendo:

- Pontos mínimos: **10**;
- Itens obrigatórios: **mínimo Grau II (pontos =6)**.