



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 14^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 0017774-71.2022.8.26.0002

Júlio César da Silva Calixto, brasileiro, casado, Engenheiro Civil, perito, inscrito no CPF sob o nº 358.616.088-73 e no CREA/SP: 5663315652, nomeado no processo em epígrafe, vem respeitosamente perante Vossa Excelência apresentar o

LAUDO PERICIAL.



14^a VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 0017774-71.2022.8.26.0002

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL

EXEQUENTE: Clarice, registrado civilmente como Clarisse Lodo

EXECUTADO: MMT, registrado civilmente como Matheus Marculino Teixeira na pessoa de seu representante legal

ELABORAÇÃO DO LAUDO PERICIAL: fevereiro de 2024



SUMÁRIO

1. OBJETIVO E OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	4
2. MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL.....	6
3. VISTORIA.....	9
3.1. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E REGIÃO	9
3.2. CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	9
4. AVALIAÇÃO	10
4.1. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO (VARIÁVEIS)	11
4.2. FATORES.....	11
4.3. ANÁLISE DE MERCADO	12
4.4. RESUMO DAS AMOSTRAS.....	13
4.5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS	14
4.6. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.....	15
5. CONCLUSÃO.....	18
6. ENCERRAMENTO.....	19
ANEXO I - AMOSTRAS.....	20
ANEXO II.....	30



1. OBJETIVO E OBJETO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação tem como objetivo avaliar o imóvel localizado na Rua Waldomiro de Carvalho, nº. 12, Flórida Paulista, São Paulo/SP, possui as seguintes características:

- **Área do Terreno:** 426,00 m²
- **Área da construção:** 275,00 m²
- **Matrícula:** nº 212.550 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

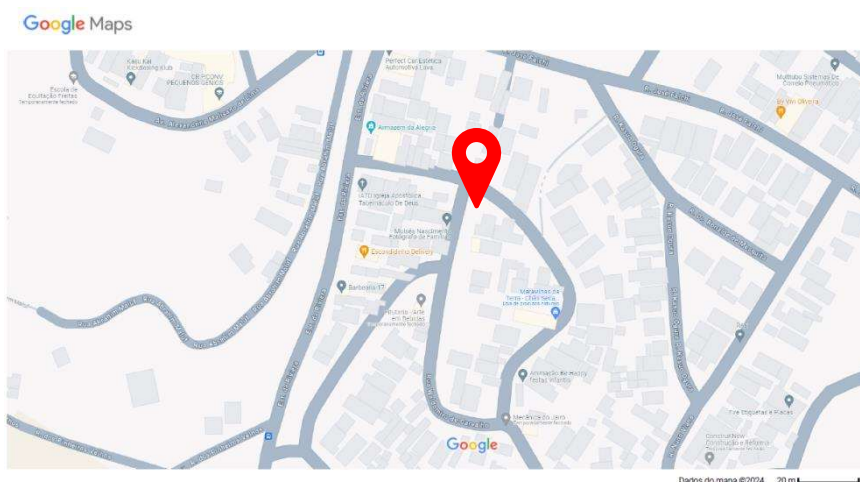


Figura 1 - Mapa da localização do imóvel

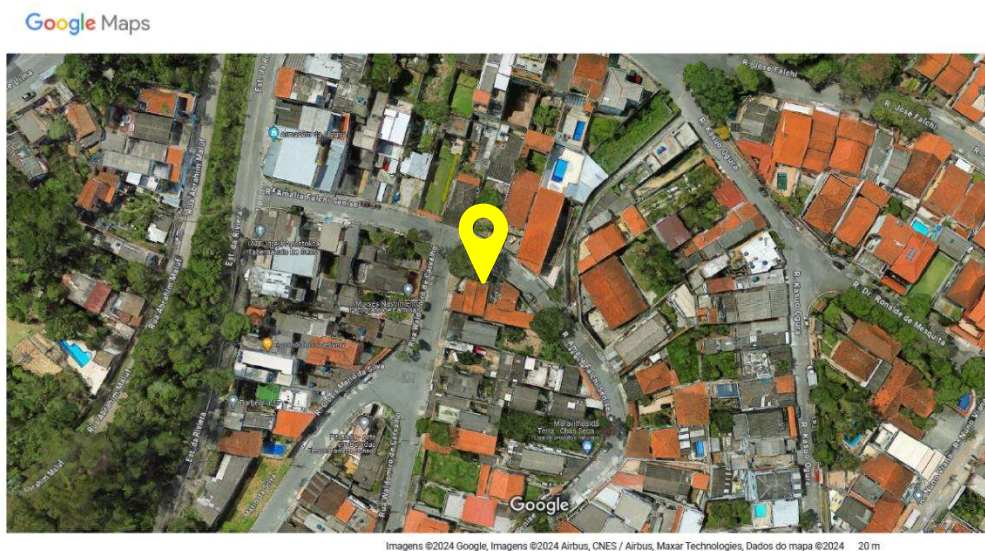
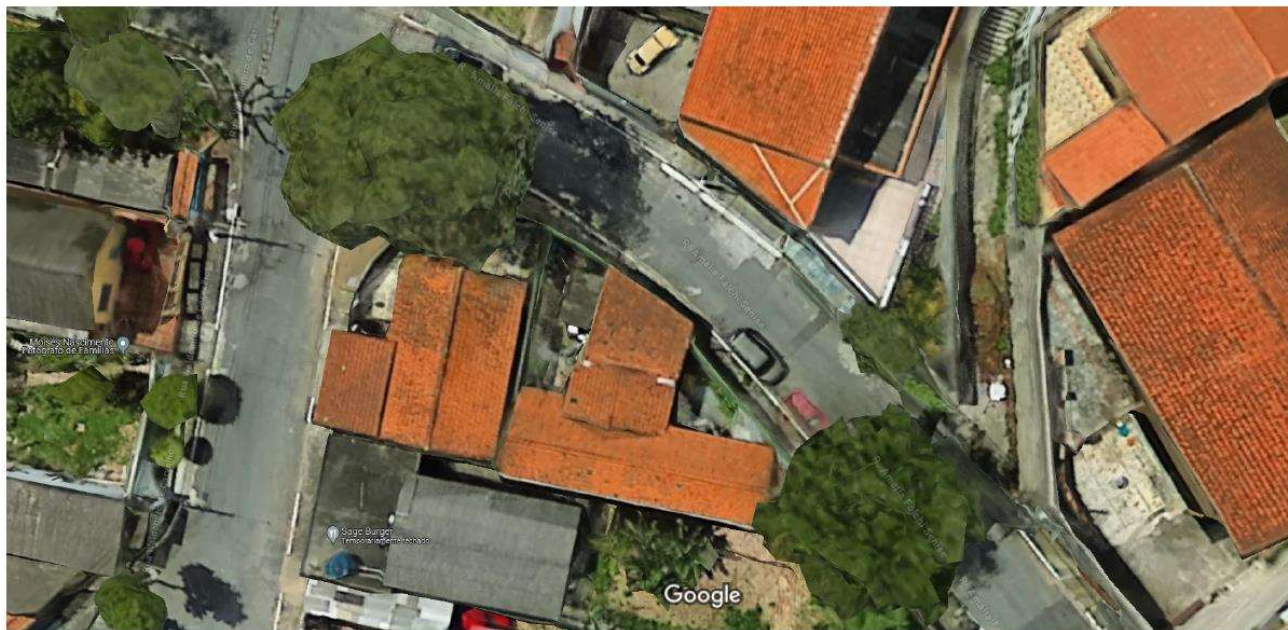


Figura 2 - Imagem aérea da localização do imóvel



Projeto e Consultoria

Google Maps



Imagens ©2024 Google, Dados do mapa ©2024, Dados do mapa ©2024 5 m

Figura 3 - Vista aérea do imóvel

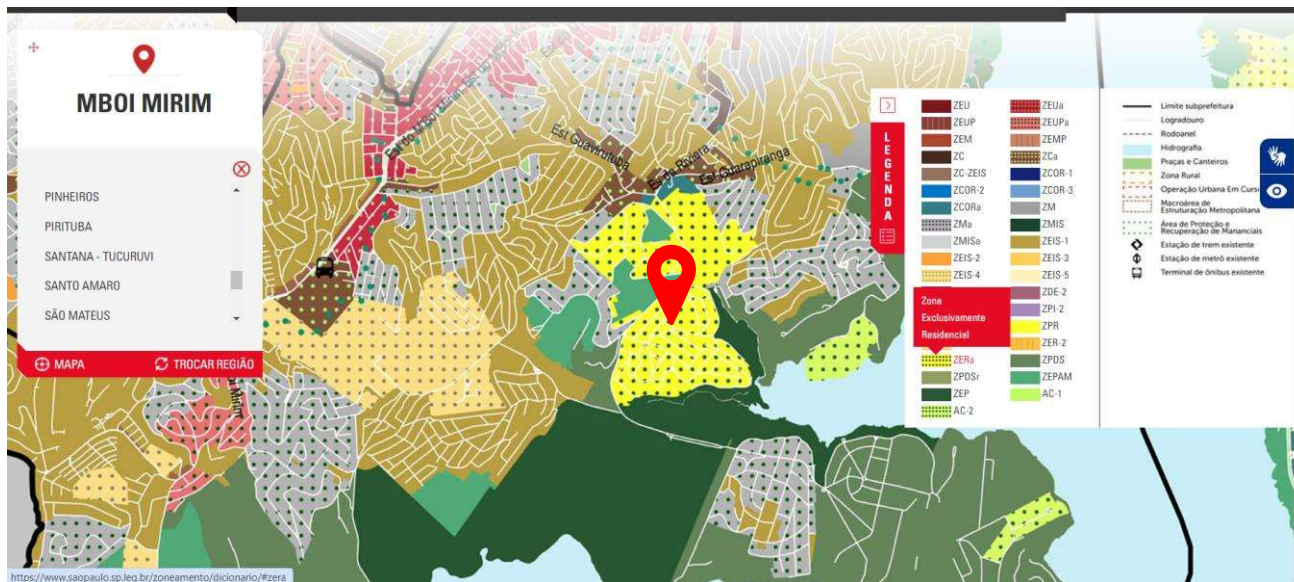



Figura 4 - mapa de zoneamento - Mboi Mirim - ZERA



2. MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL



Operador Nacional
do Sistema de Registro

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
212.550

ficha
01

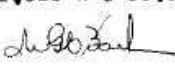
São Paulo. 02 de agosto de 19 88.

IMÓVEL:- TERRENO constante do lote nº 12 da quadra 10, do JARDIM FLÓRIDA PAULISTA, no 32º Subdistrito-Capela do Socorro, de formato irregular, medindo 10,00m de frente para a Rua Waldomiro de Carvalho, antiga Rua H, também conhecida por Rua Perlas, mais 18,50m em curva, na confluência da Rua Waldomiro de Carvalho com a Rua Amália Falchi Senise, antiga Rua G, também conhecida por Rua Rimatara, mais 27,00m em dois segmentos, sendo um de 8,50m e outro de 18,50m, fazendo a rua Amália Falchi Senise, tendo 36,70m pelo lado esquerdo, de quem de dentro do terreno olha para a Rua Waldomiro de Carvalho, onde confronta com o lote nº 11, encerrando a área de 426,00m². Contribuinte:- 094.068.0012-8.

PROPRIETÁRIOS:- HÉLIO FALCHI, RG. 658.948-SP, advogado, e sua mulher VANDA GRACIA MARIA CASELLI FALCHI, que também se assina VANDA CASELLI FALCHI, RG. 814.000-SP do lar, CIC. em comum nº 003.988.888-68, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, res. e dom. a Rua Laerte Assunção, 80 n/ Capital; MARIA FALCHI GALLO, RG. 245.870-SP e CIC. 003.989.008-25, do lar, assistida de seu marido NINO GALLO, RG. 152.922-SP e CIC. 004.498.307-72, industrial, com quem se casada pelo regime de separação de bens e em segundas núpcias, nos termos do artigo 258 § único nº 11 do CCB, res. e dom. a Av. Brigadeiro Faria Lima nº 1.191, 9º andar n/ Capital; PASCHOAL ERNESTO AMÉRICO SENISE que também se assina PASCHOAL SENISE, RG. 374.808-SP e CIC. 008.221.248-18, solteiro, maior, professor universitário, res. e dom. a Alameda França nº 00.331, apto. 142, n/ Capital; JOSÉ THOMAZ SENISE, RG. 478.362-SP e CIC. 010.295.178-00, professor universitário, assistido de sua mulher LYDIA COSTA SENISE, RG. 911.646-SP e CIC. 000.295.258-20, do lar, com quem se casado pelo regime da completa separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 201 no 10º Cartório do Registro de Imóveis desta Capital, res. e domiciliado nesta Capital, a Rua Banibas nº 151, n/ Capital, e DORA CARMEN ANTONIETA SENISE WEISZFLOG, RG. 505.349-SP e CIC. 124.312.778-00, do lar, assistida de seu marido HASSO ALFRIED WEISZFLOG que também se assina HASSO WEISZFLOG, RG. 351.285-SP e CIC. 003.533.908-00, comerciante, com quem se casada sob o regime da completa separação de bens, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº 157 no 4º Cartório do Registro de Imóveis desta Capital, res. e dom. n/ Capital, a Rua Atenas nº 177, todos brasileiros.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs 55.950, 229.744, 229.745 deste Registro.

LOTEAMENTO:- 740.


 MARIA DA GLÓRIA GOTTEM BARBOZA
 CRP-111


"continua no verso"

em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: JULIO CALIXTO - CPF/CNPJ: ***.816.088-** DATA: 15/02/2024 14:38:52 - VALOR: R\$ 21,14

Figura 5 - Matrícula atualizada do imóvel - pg01





Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
212.550

ficha
01
verso

R.1/212.550:- Por escritura de 07 de julho de 1988, do 7º Cartório de Notas desta Capital, livro 4602, fls. 245, o imóvel foi **VENDIDO** a PAULO MARANGONI NETO, RG. nº 4.865.095-SP, CPF nº 641.011.348-04, brasileiro, técnico em estruturas, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, após a vigência da Lei nº 6.515/77, com ROSALINA SENA MARANGONI, RG. 15.169.876, e CPF nº 020.546.408-40, brasileira, do lar, residente e domiciliado à Rua Barra Alta, nº 427, Jardim das Flores, nesta Capital, pelo valor de Cz\$ 852,00, em cumprimento à averbação nº 523, feita à margem da inscrição da loteamento nº 740.
Data da matrícula.

[Assinatura] MARIA DA SÍLVIA COSTA BARROSA

Av.2/212.550:- No terreno, objeto da presente matrícula, foi construído um prédio s/nº da Rua Waldomiro de Carvalho, com área construída de 40,00m², nos termos da escritura referida no R.1 e conforme comprova o aviso recibo expedido no exercício de 1988, pela PMSP. Consta no título que o prédio enquadra-se nas condições do artigo 1º § 2º do Decreto Lei 1976/82.
Data da matrícula.

[Assinatura] MARIA DA SÍLVIA COSTA BARROSA

Av.3/212.550:- Por escritura de 24 de março de 1.998 do Tabelionato do Distrito de Ermelino Matarazzo desta Capital, livro 835 fls. 183/184, e de conformidade com o recibo de impostos expedido para o exercício de 2.001 pela PMSP, procede-se a presente para constar que o prédio s/nº da rua Waldomiro de Carvalho, é **lançado atualmente pelo nº 12**.
Data:- 13 de março de 2001.

[Assinatura] VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto


R.4/212.550:- Por escritura de 24 de março de 1.998, do Tabelionato do Distrito de Ermelino Matarazzo desta Capital, livro 835 fls. 183/184, **PAULO MARANGONI NETO**, e sua mulher **ROSALINA SENA MARANGONI**, já qualificados, **VENDERAM o imóvel a MANOEL MIGUEL MARCULINO**, RG 9.158.294-5-SP e CPF/MF nº 901.866.138-49, solteiro, maior, segurança, e **CLARISSE LODO**, RG 10.314.770-6-SSP-SP e CPF/MF nº 089.798.588-50, divorciada, auxiliar administrativa, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Amália Falchi de Senise nº 12, pelo preço de R\$ 0,01, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra de 22 de junho de 1.988 não registrado.
Data:- 13 de março de 2001.

[Assinatura] VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

- Continua na ficha 03 -

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br


Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



SOLICITADO POR: JULIO CALIXTO - CPF/CNPJ: ***.816.088-** DATA: 15/02/2024 14:39:52 - VALOR: R\$ 21,14

Figura 6 - Matrícula atualizada do imóvel - pg02





Operador Nacional
de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

ficha

212.550

02


Continuação

R.5/212.550: **ADJUDICAÇÃO** (Prenotação nº 1.178.090 - 07/03/2017)
 Pelo formal de partilha notarial de 31 de janeiro de 2017, do 26º Tabelião de Notas desta Capital, expedido à vista do processo nº 0015350-08.2012.8.26.0002, da 1ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões do Foro Regional II – Santo Amaro, desta Capital, da ação de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de **MANOEL MIGUEL MARCULINO**, CPF/MF nº 901.866.138-49, ocorrido em 29/05/2011, no estado civil de solteiro, e conforme auto de adjudicação de 25/07/2016, homologada por sentença de 19/09/2016, transitada em julgado, **a metade ideal do imóvel foi adjudicada ao herdeiro filho MATHEUS MARCULINO TEIXEIRA**, RG nº 55.598.873-9-SSP/SP, CPF/MF nº 425.224.818-35, brasileiro, solteiro, menor impúbere, nascido em 28/12/2009, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Waldomiro de Carvalho, nº 17, Jardim Marquesa, pelo valor estimativo de R\$56.119,00.
Data: 09 de março de 2017.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES (9373315888)
 Hash: 976BC429DE42D739CBA26AD56DA02DA2
 (Matricula em Serviços Online - www.1111.com.br)

PARA SIMPLES CONSULTA
 NÃO VALE COMO CERTIDÃO
 VALOR: R\$ 21,14

Visualização disponível em
www.registradores.org.br



Operador Nacional
de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: JULIO CALIXTO - CPF/CNPJ: ***.816.088-** DATA: 15/02/2024 14:39:52 - VALOR: R\$ 21,14

Figura 7 - Matrícula atualizada do imóvel - pg03



3. VISTORIA

A vistoria foi agendada e realizada no dia 24 de fevereiro de 2024 – sábado, às 10:00 horas, tendo como ponto de encontro o local do imóvel avaliando, e foi acompanhada por:

- Sra. Clarisse Lodo, exequente da presente ação;
- Dr. Sérgio de Melo Soares, advogada do exequente da presente ação;

Além das informações levantadas de forma preliminar à vistoria, expostas nas considerações preliminares, foram levantadas as seguintes características, a luz da ABNT NBR 14.653/2011:

3.1. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E REGIÃO

- **Localização:** Rua Waldomiro de Carvalho, nº. 12, Flórida Paulista, São Paulo/SP
- **Utilização atual e vocação:** imóvel residencial
- **Aspectos físicos:** o calçamento tem muita vegetação e aparente ausência de manutenção das árvores e gramíneas, não sendo possível caminhar por ela.
- **Infraestrutura urbana disponível:** O local do imóvel dispõe de infraestrutura básica, atendido por água, luz, saneamento básico e linha de transporte público
- **Restrições físicas e legais ao aproveitamento:** Imóvel localizado na ZERa – Zona exclusivamente residencial.
- **Sub ou superaproveitamento:** O imóvel foi subdividido em 3 habitações, com entradas independentes entre elas. Dessa forma, considera-se um superaproveitamento do imóvel
- **Características econômico-sociais da região:** região predominantemente residencial, classificada como região de grande desigualdade social e baixos índices de oferta de emprego formal, saúde, educação, entre outros (Rede Nossa São Paulo, 2023)

3.2. CARACTERÍSTICAS DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

- **Aspectos construtivos:** A edificação não apresenta grandes patologias visuais do ponto de vista estrutural
- **Aspectos arquitetônicos:** A edificação é assobradada com arquitetura semelhante as edificações vizinhas. A edificação ainda, s.m.j., atende às normas de postura municipais.
- **Condições de ocupação:** As residências têm ocupação condizente com a vocação do imóvel, com mobiliário compatível a unidades habitacionais.



- **Patologias aparentes:** A edificação apresenta quantidade significativa de patologias provocadas por infiltração e falta de manutenção dos acabamentos na parte externa das três habitações. Na parte interna, as três casas apresentam bom acabamento sem grandes patologias aparentes.

4. AVALIAÇÃO

De acordo com a norma técnica ABNT NBR 14.653-1/2019, avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Essa análise é feita com uso de metodologias constantes na normativa nacional supramencionada, e a sua escolha deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, o objetivo e a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis.

Segundo o instrumento legal, **para a identificação do valor de mercado de um bem**, sempre que possível, **deve-se preferir o método comparativo direto de dados de mercado**.

O Método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de **tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis**, constituintes da amostra. Isto é, nesse método busca-se encontrar imóveis que possuam características semelhantes ao imóvel a ser avaliado para que possa ser composto uma amostra bem representativa dos dados de mercados.



4.1. LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO (VARIÁVEIS)

No processo de escolha das variáveis, é de fundamental importância a sensibilidade e o conhecimento do avaliador sobre o imóvel a ser avaliado e o mercado imobiliário. Tais variáveis são os fatores mais decisivos para determinação do cliente sobre a compra ou não do imóvel, por isso a homogeneização dos dados encontrados tem a função de ajustar as variáveis. Neste trabalho, serão utilizadas as variáveis descritas abaixo:

Variável	Tipo	Unidade	Parâmetros
Área construída	Dependente/Quantitativa	m ²	Relação entre o valor do imóvel e sua área construída.
Número de quartos	Independente/Quantitativa	unid.	Relação entre o valor do imóvel e o número de quartos.
Número de banheiros	Independente/Quantitativa	unid.	Relação entre o valor do imóvel e o número de banheiros.
Número de vagas de garagem	Independente/Quantitativa	unid.	Relação entre o valor do imóvel e o número de vagas de garagem.
Padrão construtivo	Independente/Quantitativa	-	Relação entre o valor do imóvel e o seu padrão construtivo.

Tabela 1 - Variáveis de mercado

4.2. FATORES

Para equiparar os dados dos imóveis utilizados na amostra e se determinar de forma justa o valor do imóvel avaliando, foram utilizados os seguintes fatores:

- **Fator padrão construtivo:** Esse fator se refere ao tipo de acabamento do imóvel e foi aferido tanto na avaliação do imóvel quanto na pesquisa das amostras. Assim, foi estabelecido que os imóveis que possuem acabamento em porcelanato e boa pintura recebem coeficiente 1,10. Já os que possuem acabamento em cerâmica inferior e patologias mais severas de pintura recebem coeficiente 0,90.;
- **fator número de quartos:** Outro fator que possui fundamental importância na venda do imóvel. Como o imóvel em análise possui 5 quartos, aqueles imóveis que possuem 3 ou 4 quartos recebem coeficiente 0,95 ou 0,97, respectivamente. E aqueles que possuem 2 quartos recebem os coeficientes 0,93;



- **fator número de banheiros:** Como o imóvel avaliando possui 4 banheiros, aqueles imóveis que possuírem 2 ou 3 banheiros recebem coeficiente 0,95 ou 0,97, respectivamente. E aqueles que possuírem apenas um banheiro recebem coeficiente 0,93.;
- **fator vaga de garagem:** Esse fator é relevante na decisão do comprador pelo imóvel ou não. Como o imóvel avaliando possui 4 vagas de garagem, sendo três cobertas, aqueles imóveis que possuírem 2 ou 3 vagas recebem coeficiente 0,95 ou 0,97, respectivamente.
- **Fator área construída:** A área construída do imóvel também é um fator preponderante na formação do valor de mercado. Dessa forma, os coeficientes estabelecidos em função da área foram:

Área Construída	Fator
100 a 150	0,90
150 a 200	0,92
200 a 250	0,97
250 a 300	1,00

Tabela 2 - Fatores de área construída

4.3. ANÁLISE DE MERCADO

Os imóveis ofertados na região, geralmente, são casas isoladas para venda. Isso ocorre devido ao bairro ser um local com construções mais antigas e com ausências de prédios.

O imóvel está localizado em uma região de pouca oferta de restaurantes, escolas, hospitais, postos de combustível, postos de saúde, comércios em geral e supermercados.

Outro fator importante a ser relatado é que na região existem pouquíssimos imóveis novos ou na planta para venda. Grande maioria dos imóveis à venda foram construídos há mais de 15 anos. **A relação das amostras está listada no Anexo I**



4.4. RESUMO DAS AMOSTRAS

Amostra	Endereço	Valor	Área Construída (m ²)	Valor unitário (R\$ / m ²)
1	Rua Abraham Maluf, 16 16, Jardim Herculano, São Paulo	R\$ 650.000,00	250	R\$ 2.600,00
2	Rua Francisco Sacco, Jardim Herculano, São Paulo	R\$ 489.000,00	200	R\$ 2.445,00
3	Rua Antônio Vieira Mistura 252, Guarapiranga, São Paulo	R\$ 550.000,00	140	R\$ 3.928,57
4	Rua Sebastião Senret, Guarapiranga, São Paulo	R\$ 455.000,00	135	R\$ 3.370,37
5	R. Julia Ferreira da Silva 332, Jardim Santa Margarida, São Paulo	R\$ 525.000,00	100	R\$ 5.250,00
6	Rua George Bancroft, 14, Jardim Santa Margarida, São Paulo	R\$ 535.000,00	135	R\$ 3.962,96
7	Rua João Frazão Canuto 336, Jardim Alfredo, São Paulo	R\$ 600.000,00	120	R\$ 5.000,00
8	R Itacuré, Cidade Ipava, São Paulo	R\$ 600.000,00	110	R\$ 5.454,55
9	Av Caporanga, Cidade Ipava, São Paulo	R\$ 555.000,00	250	R\$ 2.220,00
10	Rua Ivaldo Vital Pereira, 101, Vila Santa Lúcia, São Paulo	R\$ 500.000,00	125	R\$ 4.000,00
Médias		R\$ 545.900,00		R\$ 3.823,15

Tabela 3 - Resumo das amostras



4.5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO DAS AMOSTRAS

O objetivo da realização do tratamento estatístico é **tornar a amostra mais homogênea**, fazendo com que os **erros sejam reduzidos**, excluindo aqueles valores que distorcem de forma exorbitante do padrão. Neste estudo, será utilizado o Critério de Chauvenet para tal tratamento.

Amostra	Endereço	Valor	σ	σ pontual	σ crítico
1	Rua Abraham Maluf, 16 16, Jardim Herculano, São Paulo	R\$ 650.000,00	R\$ 55.635,33	1,87	1,96
2	Rua Francisco Sacco, Jardim Herculano, São Paulo	R\$ 489.000,00	R\$ 55.635,33	1,02	1,96
3	Rua Antônio Vieira Mistura 252, Guarapiranga, São Paulo	R\$ 550.000,00	R\$ 55.635,33	0,07	1,96
4	Rua Sebastião Senret , Guarapiranga, São Paulo	R\$ 455.000,00	R\$ 55.635,33	1,63	1,96
5	R. Julia Ferreira da Silva 332, Jardim Santa Margarida, São Paulo	R\$ 525.000,00	R\$ 55.635,33	0,38	1,96
6	Rua George Bancroft, 14, Jardim Santa Margarida, São Paulo	R\$ 535.000,00	R\$ 55.635,33	0,20	1,96
7	Rua João Frazão Canuto 336, Jardim Alfredo, São Paulo	R\$ 600.000,00	R\$ 55.635,33	0,97	1,96
8	R Itacuré, Cidade Ipava, São Paulo	R\$ 600.000,00	R\$ 55.635,33	0,97	1,96
9	Av Caporanga, Cidade Ipava, São Paulo	R\$ 555.000,00	R\$ 55.635,33	0,16	1,96
10	Rua Ivaldo Vital Pereira, 101, Vila Santa Lúcia, São Paulo	R\$ 500.000,00	R\$ 55.635,33	0,83	1,96
Total		R\$ 545.900,00			

Tabela 4 - Tratamento das amostras

Com isso, foi possível verificar que todas as amostras foram aprovadas segundo o Critério de Chauvenet.



4.6. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Nas tabelas a seguir estão as características coletadas das amostras e que serão utilizadas como fatores para realização da homogeneização.

Amostra	Endereço	Área Construída (m ²)	Quartos	WC	Vagas	Conservação
1	Rua Abraham Maluf, 16, Jardim Herculano, São Paulo	250	3	1	3	Regular
2	Rua Francisco Sacco, Jardim Herculano, São Paulo	200	3	4	2	Bom
3	Rua Antônio Vieira Mistura 252, Guarapiranga, São Paulo	140	4	2	2	Bom
4	Rua Sebastião Senret, Guarapiranga, São Paulo	135	2	1	1	Regular
5	R. Julia Ferreira da Silva 332, Jardim Santa Margarida, São Paulo	100	2	3	2	Bom
6	Rua George Bancroft, 14, Jardim Santa Margarida, São Paulo	135	3	2	2	Ótimo
7	Rua João Frazão Canuto 336, Jardim Alfredo, São Paulo	120	3	3	2	Bom
8	R Itacuré, Cidade Ipava, São Paulo	110	5	2	4	Regular
9	Av Caporanga, Cidade Ipava, São Paulo	250	3	2	4	Regular
10	Rua Ivaldo Vital Pereira, 101, Vila Santa Lúcia, São Paulo	125	3	2	3	Regular
Total						

Tabela 5 - homogeneização das amostras

Após a homogeneização, foram calculados os novos valores de média, desvio padrão e os limites de confiança superior e inferior, levando em consideração que foram 10 amostras e o intervalo de confiança de 70% (Tabela 6).

Desvio Padrão	967,2855718
Coefficiente de Variação	30%
n	10
t "Student"	0,40
Limite Superior	R\$ 3.314,13
Limite Inferior	R\$ 3.057,57

Tabela 6 - índices - 1ª iteração



Como o coeficiente de variação encontrado foi de 30%, acima do limite recomendado de 20%, foram feitas exclusões das amostras mais heterogêneas, a fim de se obter resultados mais denso e confiáveis (Tabela 7).

A nova tabela, após as exclusões, forneceu os seguintes valores de média, desvio padrão e os limites de confiança superior e inferior

Desvio Padrão	551,5389508
Coeficiente de Variação	21%
n	6
t "Student"	0,41
Limite Superior	R\$ 2.666,99
Limite Inferior	R\$ 2.465,60

Tabela 7 - índices - 2ª iteração

A seguir estão os resultados dos cálculos de homogeneização das amostras segundo o critério estabelecido no item 5.3 antes e depois da exclusão das amostras 5, 6, 7 e 8.



OITO
Projetos e Consultoria

Amostra	Área Construída(m²)	Valor unitário (R\$ / m²)	Coef. De área Construída	Fator nº quartos	Fator nº Banheiros	Fator Nº Vagas	Fator Padrão Construtivo	Fator Resultante	Valor Homogeneizado
1	250	R\$ 2.600,00	0,97	0,95	0,93	0,97	1	1	R\$ 2.161,34
2	200	R\$ 2.445,00	0,97	0,95	1	0,95	1,03	1	R\$ 2.204,63
3	140	R\$ 3.928,57	0,92	0,97	0,95	0,95	1,03	1	R\$ 3.258,96
4	135	R\$ 3.370,37	0,92	0,93	0,93	0,95	1	1	R\$ 2.547,74
5	100	R\$ 5.250,00	0,92	0,93	0,97	0,95	1,03	1	R\$ 4.263,46
6	135	R\$ 3.962,96	0,92	0,95	0,95	0,95	1,05	1	R\$ 3.282,22
7	120	R\$ 5.000,00	0,92	0,95	0,97	0,95	1,03	1	R\$ 4.147,76
8	110	R\$ 5.454,55	0,92	1	0,95	1	1	1	R\$ 4.767,27
9	250	R\$ 2.220,00	1	0,95	0,95	1	1	1	R\$ 2.003,55
10	125	R\$ 4.000,00	0,92	0,95	0,95	0,97	1	1	R\$ 3.221,56
Total		R\$ 3.823,15							R\$ 3.185,85

Tabela 8 - Fatores homogeneizados - 1ª iteração

Amostra	Área Construída(m²)	Valor unitário (R\$ / m²)	Coef. De área Construída	Fator nº quartos	Fator nº Banheiros	Fator Nº Vagas	Fator Padrão Construtivo	Fator Resultante	Valor Homogeneizado
1	250	R\$ 2.600,00	0,97	0,95	0,93	0,97	1	1	R\$ 2.161,34
2	200	R\$ 2.445,00	0,97	0,95	1	0,95	1,03	1	R\$ 2.204,63
3	140	R\$ 3.928,57	0,92	0,97	0,95	0,95	1,03	1	R\$ 3.258,96
4	135	R\$ 3.370,37	0,92	0,93	0,93	0,95	1	1	R\$ 2.547,74
9	250	R\$ 2.220,00	1	0,95	0,95	1	1	1	R\$ 2.003,55
10	125	R\$ 4.000,00	0,92	0,95	0,95	0,97	1	1	R\$ 3.221,56
Total		R\$ 3.093,99							R\$ 2.566,30

Tabela 9 - Fatores homogeneizados - 2ª iteração

✉ engenharia@oitoprojetos.com

JULIO CÉSAR DA SILVA CALIXTO

ENGENHEIRO CIVIL



5. CONCLUSÃO

Portanto, conclui este Perito que, após aplicados os métodos estatísticos, arredondamentos e as recomendações da ABNT NBR 14.653, o valor por metro quadrado e o preço do imóvel é expresso por:

Avaliação do Imóvel	
Valor unitário	R\$ 2.500,00
Área construída	275 m ²
Valor do Imóvel R\$ 687.500,00	

Por fim, ressalta-se que, de acordo com a NBR 14.653, a fundamentação deste laudo caracteriza-se pelo grau II, enquanto, a precisão caracteriza-se pelo grau III, uma vez que a amplitude do intervalo de confiança em relação a tendência central foi de 4%.



6. ENCERRAMENTO

O presente laudo consta de 42 páginas, sendo esta datada e assinada, somadas aos anexos descritos abaixo.

ANEXOS

- I. AMOSTRAS
- II. FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 29 de fevereiro de 2024

Júlio Cesar da Silva Calixto

Perito Judicial

CREA/SP 5063315652



ANEXO I - AMOSTRAS

Amostra 1	
Endereço	Rua Abraham Maluf, 16 16, Jardim Herculano, São Paulo
Valor (R\$)	650.000,00
Área construída (m ²)	250
Preço Unitário (R\$/m ²)	2.600,00
Quartos	3
Banheiros	1
Vagas	3
Conservação	Ruim
Data	Fev/24
Fonte	Imóvel web
link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-na-rua-abraham-maluf-jardim-herculano-2980166384.html





Amostra 2	
Endereço	Rua Francisco Sacco, Jardim Herculano, São Paulo
Valor (R\$)	489.900,00
Área construída (m ²)	200
Preço Unitário (R\$/m ²)	2.245,00
Quartos	3
Banheiros	4
Vagas	2
Conservação	
Data	Fev/24
Fonte	Imóvel web
link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-jd-herculano-aceita-permuta-por-apartamento-2988536823.html





Amostra 3	
Endereço	Rua Antônio Vieira Mistura 252, Guarapiranga, São Paulo
Valor (R\$)	550.000,00
Área construída (m ²)	140
Preço Unitário (R\$/m ²)	3.928,57
Quartos	4
Banheiros	2
Vagas	2
Conservação	
Data	Fev/24
Fonte	Imóvel web
link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-regiao-do-guarapiranga-2985297807.html





Projetos e Consultoria

Amostra 4	
Endereço	Rua Sebastião Senret , Guarapiranga, São Paulo
Valor (R\$)	455.000,00
Área construída (m ²)	135
Preço Unitário (R\$/m ²)	3.370,37
Quartos	2
Banheiros	1
Vagas	2
Conservação	
Data	Fev/24
Fonte	Imóvel Web
link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-2-dorms.-jardim-guarapiranga-sp-2985654919.html



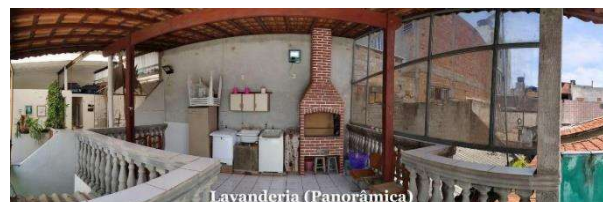
Edícula (panorâmica)



Quintal (Panorâmica)



Corredor Principal

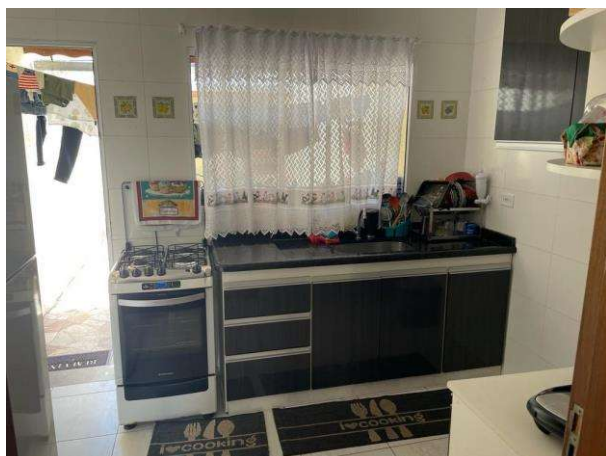


Lavanderia (Panorâmica)



Projetos e Consultoria

Amostra 5	
Endereço	R. Julia Ferreira da Silva 332, Jardim Santa Margarida, São Paulo
Valor (R\$)	525.000,00
Área construída (m ²)	100
Preço Unitário (R\$/m ²)	5.250,00
Quartos	2
Banheiros	3
Vagas	2
Conservação	
Data	Fev/24
Fonte	Imóvel web
Link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-muito-bem-conservado-2991265409.html





Projetos e Consultoria

Amostra 6	
Endereço	Rua George Bancroft, 14, Jardim Santa Margarida, São Paulo
Valor (R\$)	535.000,00
Área construída (m ²)	135
Preço Unitário (R\$/m ²)	3.962,96
Quartos	3
Banheiros	2
Vagas	2
Conservação	
Data	Fev/24
Fonte	Imovel web
Link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-172m-3-dorm.-jd.-santa-margarida-2987878489.html





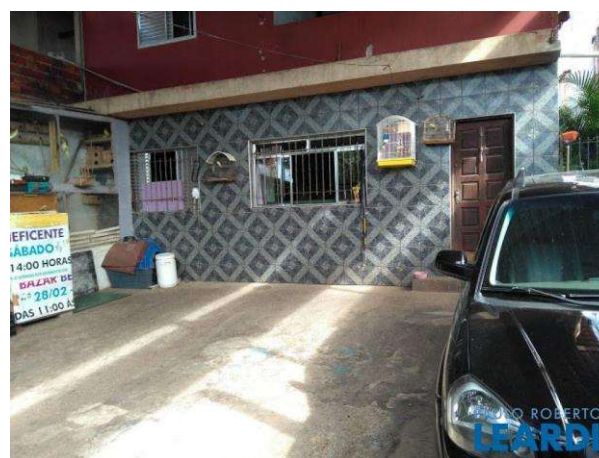
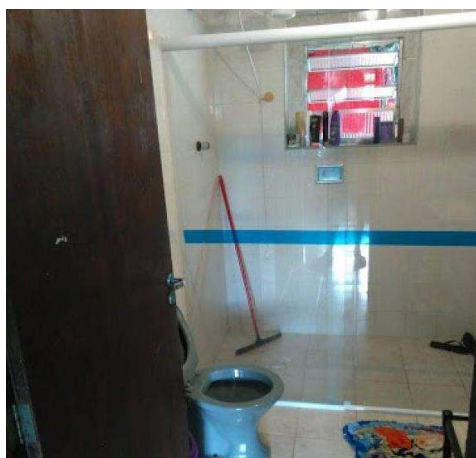
Projetos e Consultoria

Amostra 7	
Endereço	Rua João Frazão Canuto 336, Jardim Alfredo, São Paulo
Valor (R\$)	600.000,00
Área construída (m ²)	120
Preço Unitário (R\$/m ²)	5.000,00
Quartos	3
Banheiros	3
Vagas	2
Conservação	
Data	Fev/2024
Fonte	Imóvel Web
Link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-sao-paulo-jardim-alfredo-3-2987542491.html





Amostra 8	
Endereço	R Itacuré, Cidade Ipava, São Paulo
Valor (R\$)	600.000,00
Área construída (m²)	110
Preço Unitário (R\$/m²)	5.454,55
Quartos	5
Banheiros	2
Vagas	4
Conservação	
Data	Fev/24
Fonte	Imovel web
Link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-cidade-ipava-2972368241.html





Amostra 9	
Endereço	Av Caporanga, Cidade Ipava, São Paulo
Valor (R\$)	555.000,00
Área construída (m ²)	250
Preço Unitário (R\$/m ²)	2.200,00
Quartos	3
Banheiros	2
Vagas	4
Conservação	
Data	Fev/24
Fonte	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-cidade-ipava-2957118099.html





Projetos e Consultoria

Amostra 10	
Endereço	Rua Ivaldo Vital Pereira, 101, Vila Santa Lúcia, São Paulo
Valor (R\$)	500.000,00
Área construída (m²)	125
Preço Unitário (R\$/m²)	4.000,00
Quartos	3
Banheiros	2
Vagas	3
Conservação	
Data	Fev/24
Fonte	Imovel web
link	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-vila-santa-lucia-jardim-angela-2987604835.html





ANEXO II

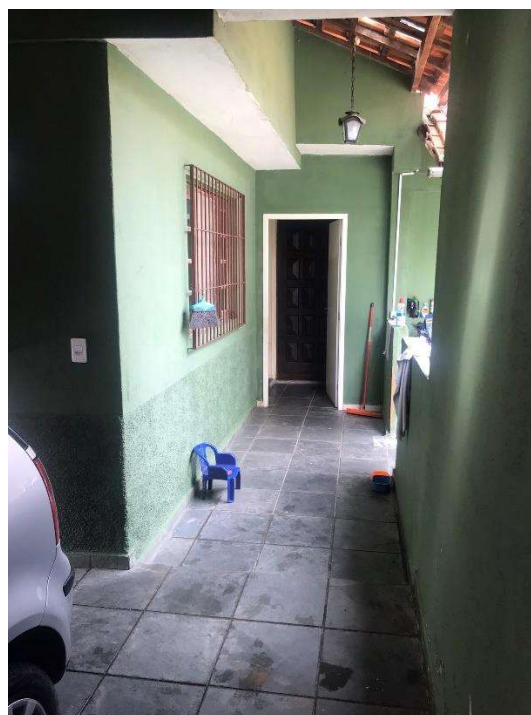
FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO

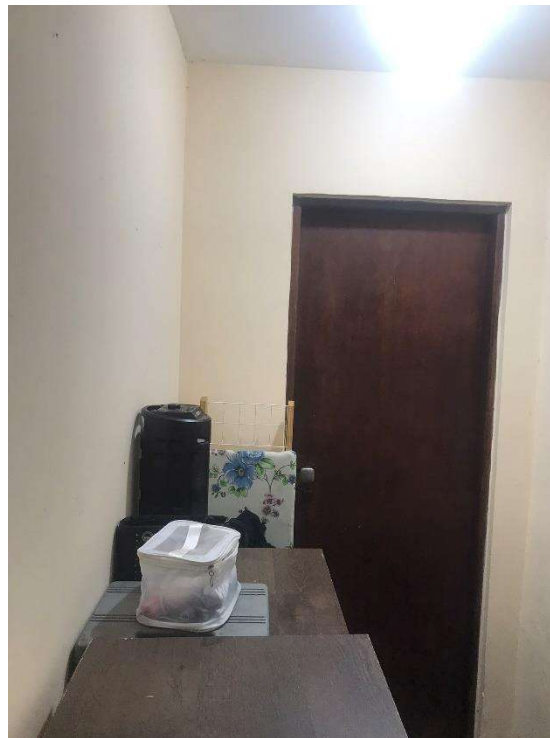


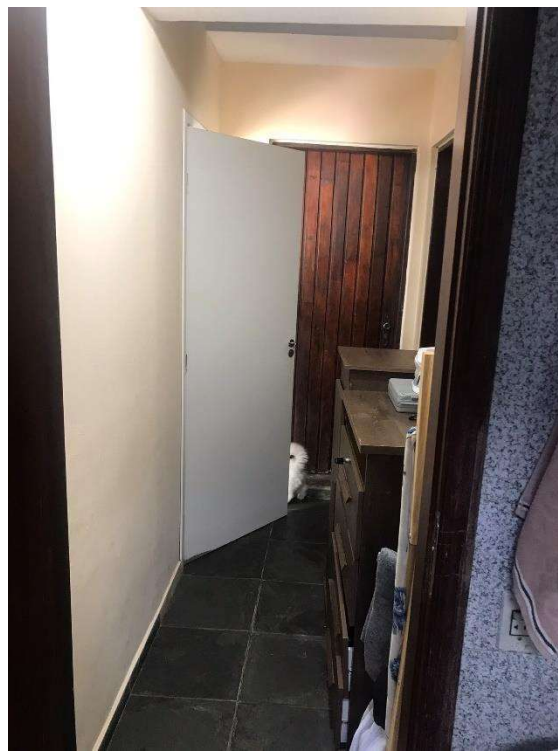


Projetos e Consultoria





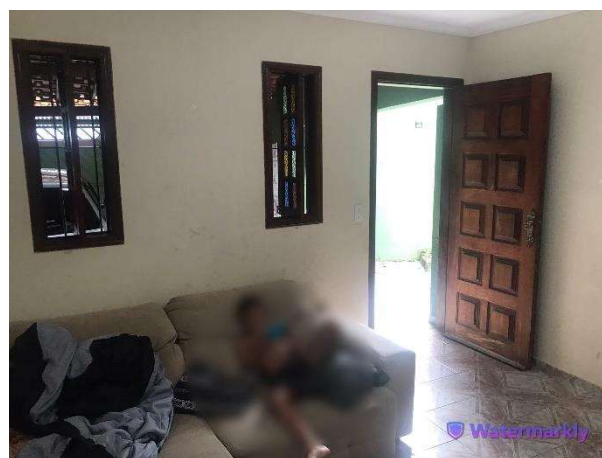


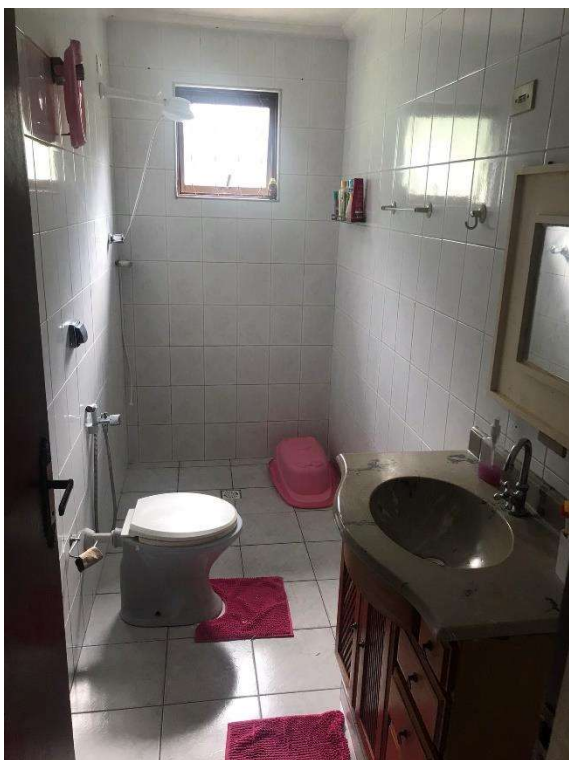




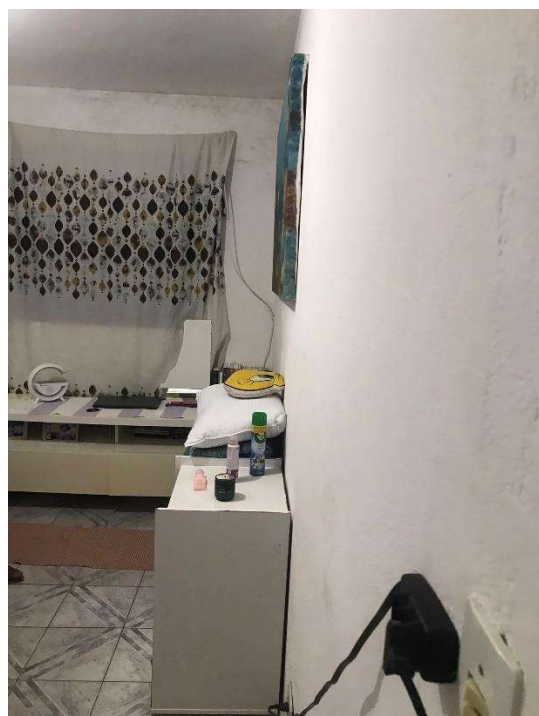
OITO

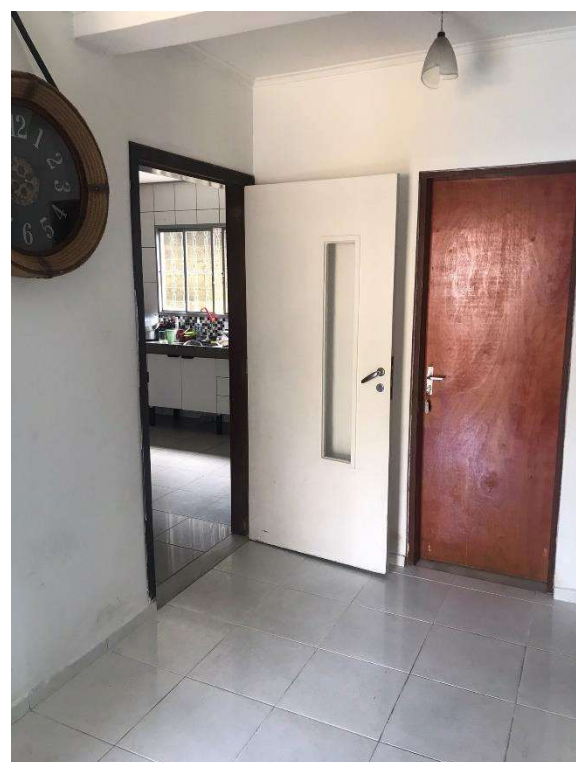
Projetos e Consultoria













OITO

Projetos e Consultoria





Projetos e Consultoria





Projetos e Consultoria

