MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível - Foro Regional IV - Lapa, SP.

Processo: - Nº 0036221-05.2002.8.26.0004

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Procedimento Sumário, em que **CONDOMINIO EDIFICIO GLORIA JARDIM VITTI** move contra **MAURICIO GONÇALVES**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para a avaliação da **unidade habitacional Nº 184 (duplex) e vaga de garagem dupla Nº 69, localizadas no Condomínio Edifício Gloria Jardim Vitti, situado à R. Antonieta Leitão, 171 - Freguesia do Ó, São Paulo - SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

07 AGO 2019

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

SUMÁRIO

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4

II VISTORIA 5

II.1 Situação e Características Gerais 5

II.2 Zoneamento 9

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 11

III.1 Descrição do Edifício 11

III.2 Descrição da Unidade Habitacional 21

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA 39

IV.1 Método Comparativo 39

IV.2 Tratamento por fatores 41

IV.3 Zonas de características homogêneas 44

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento 45

IV.5 Grau de precisão 45

IV.6 Método Ross/Heidecke 46

V AVALIAÇÃO 49

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno 49

V.1.i Pesquisa de Campo 49

V.2 Fatores Homogeneizantes 56

V.2.i Grau de Precisão 59

V.2.ii Grau de Fundamentação 60

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL 62

VII VALOR PARTE IDEAL 63

VII.1 Grau de Fundamentação 64

VIII ENCERRAMENTO 65

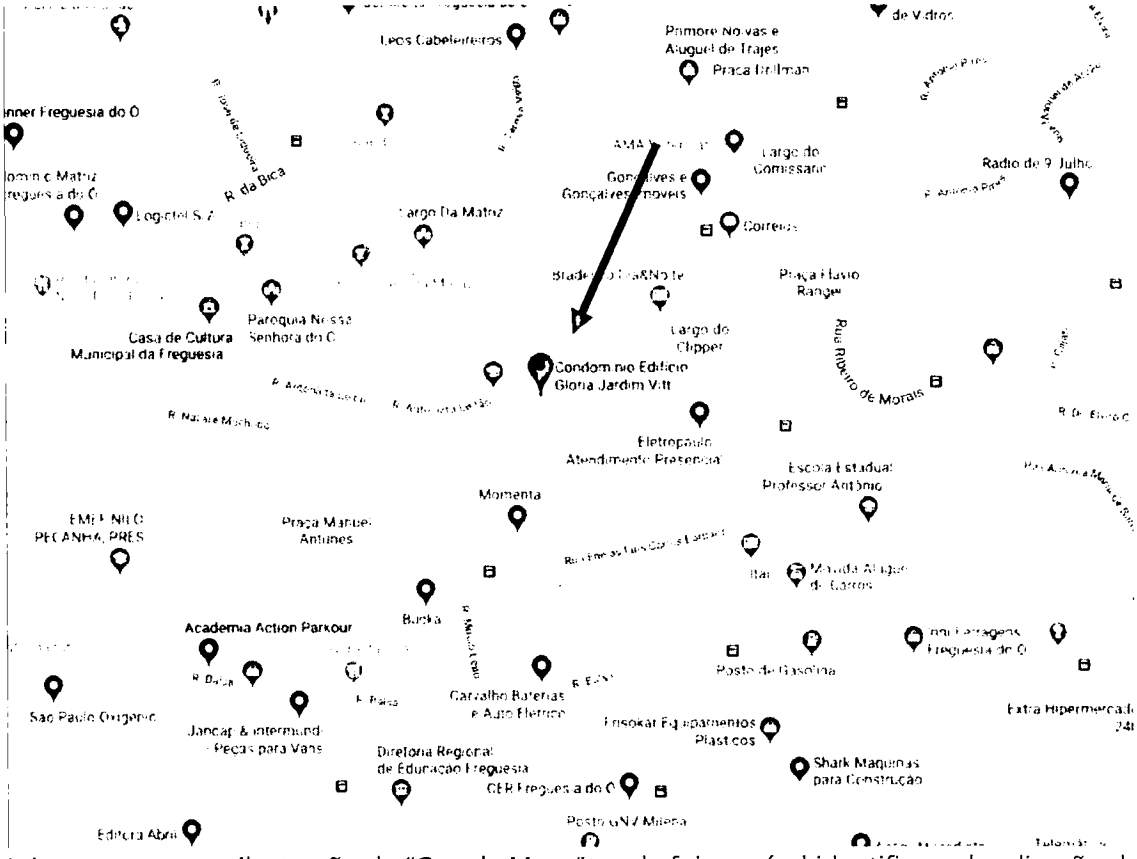
MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento duplex № 184, 18º andar e vaga de garagem dupla № 69, 1º subsolo, do Condomínio Edifício Gloria Jardim Vitti, situado à R. Antonieta Leitão, 171 - Freguesia do Ó, São Paulo - SP, matriculados sob os №s 94.480 e 94.481, respectivamente, junto ao 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Condomínio Edifício Gloria Jardim Vitti.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

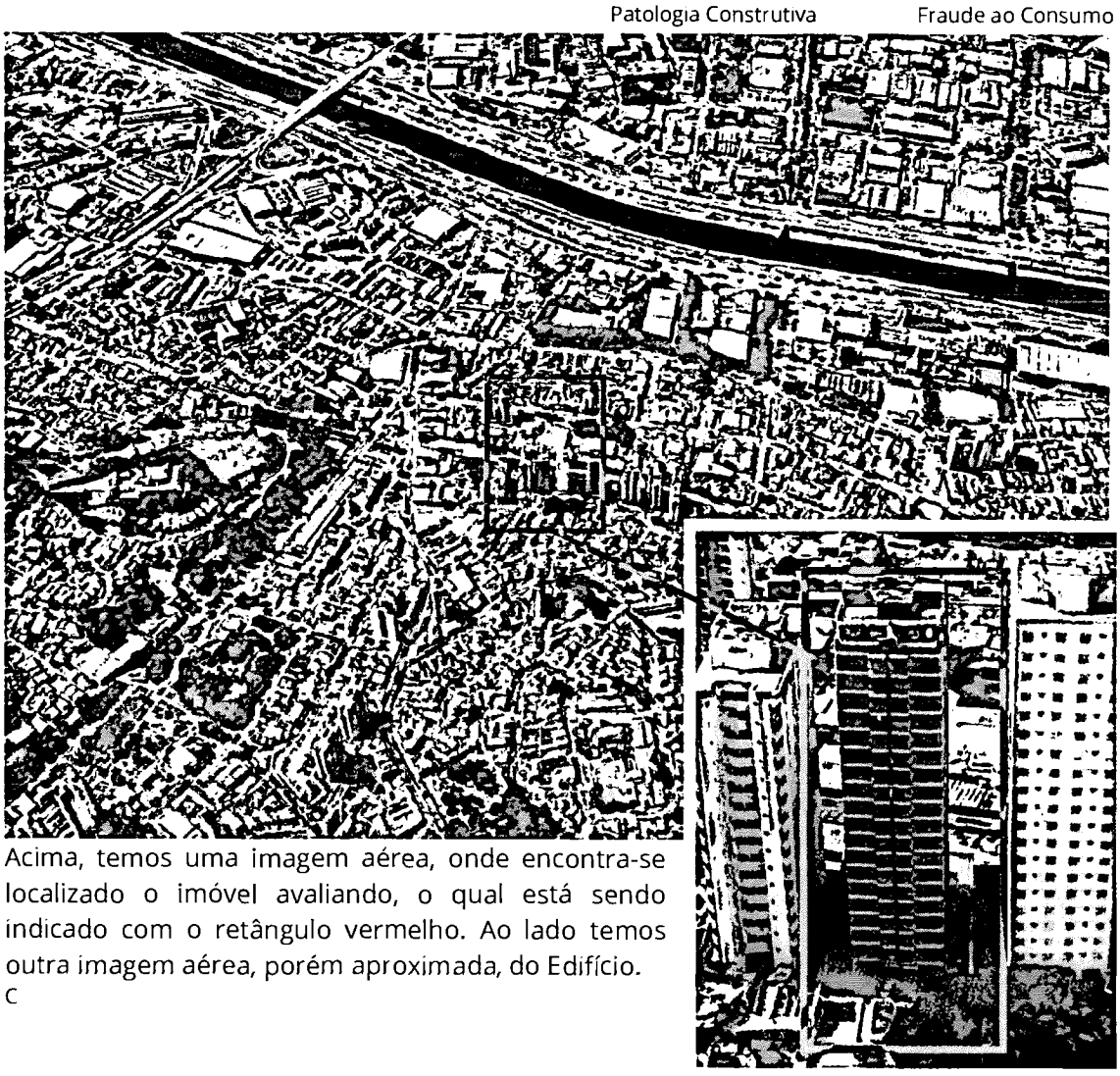
II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade habitacional identificada como apartamento duplex № 184, 18º andar, e para a vaga de garagem dupla № 69, 1º subsolo, do Condomínio Edifício Gloria Jardim Vitti, situado à R. Antonieta Leitão, 171 - Freguesia do Ó, São Paulo - SP, matriculados sob os №s 94.480 e 94.481, respectivamente, junto ao 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Condomínio Edifício Gloria Jardim Vitti.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



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

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

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

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

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

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

- ✓ Latitude :- **23°30'9.59"S**
- ✓ Longitude :- **46°41'46.44"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Condomínio Edifício Gloria Jardim Vitti possui frente para R. Antonieta Leitão, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



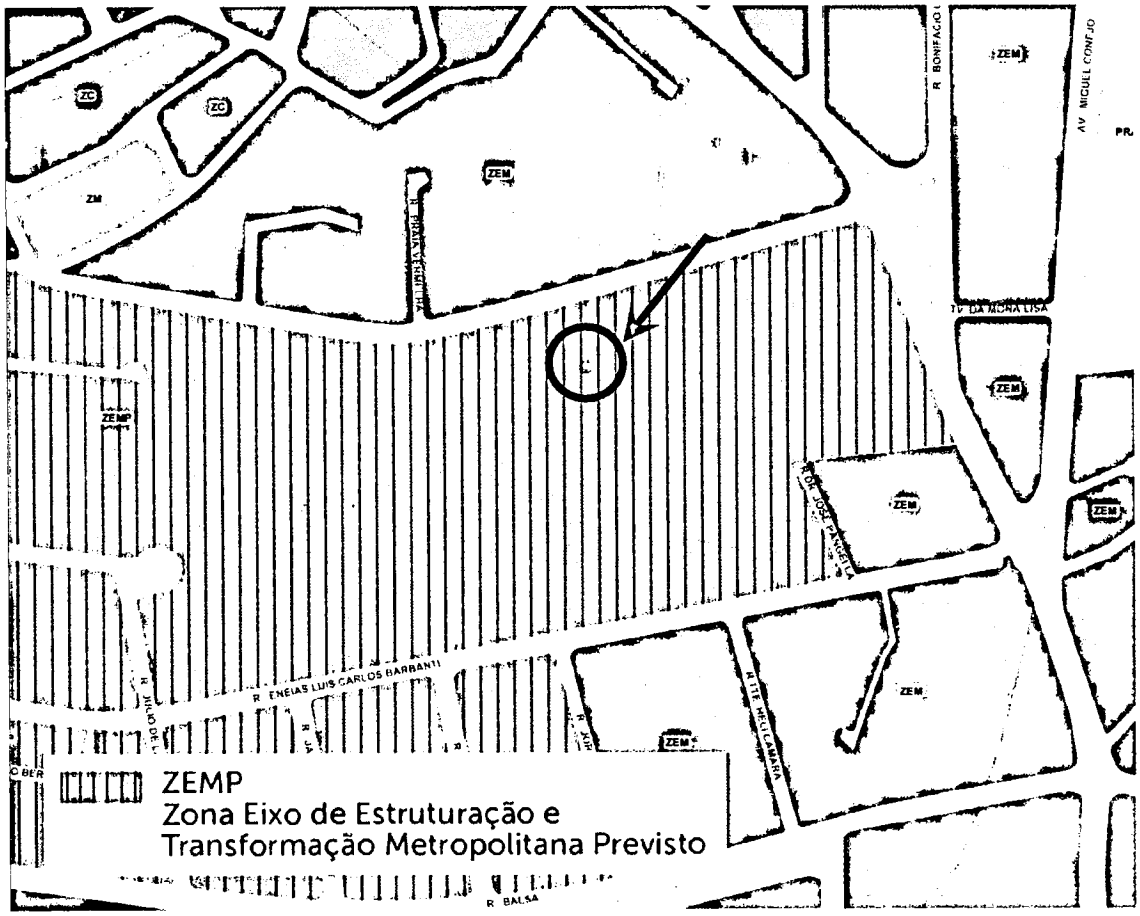
Acima temos uma tomada da R. Antonieta Leitão, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, que identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZEMP – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto**. E ainda, apresenta as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo ZEMP – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana Previsto.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

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

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

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
	ZEUP	ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

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

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Condomínio Edifício Gloria Jardim Vitti, o qual possui Padrão Médio, com frente para a R. Antonieta Leitão, 171 - Freguesia do Ó, São Paulo - SP.

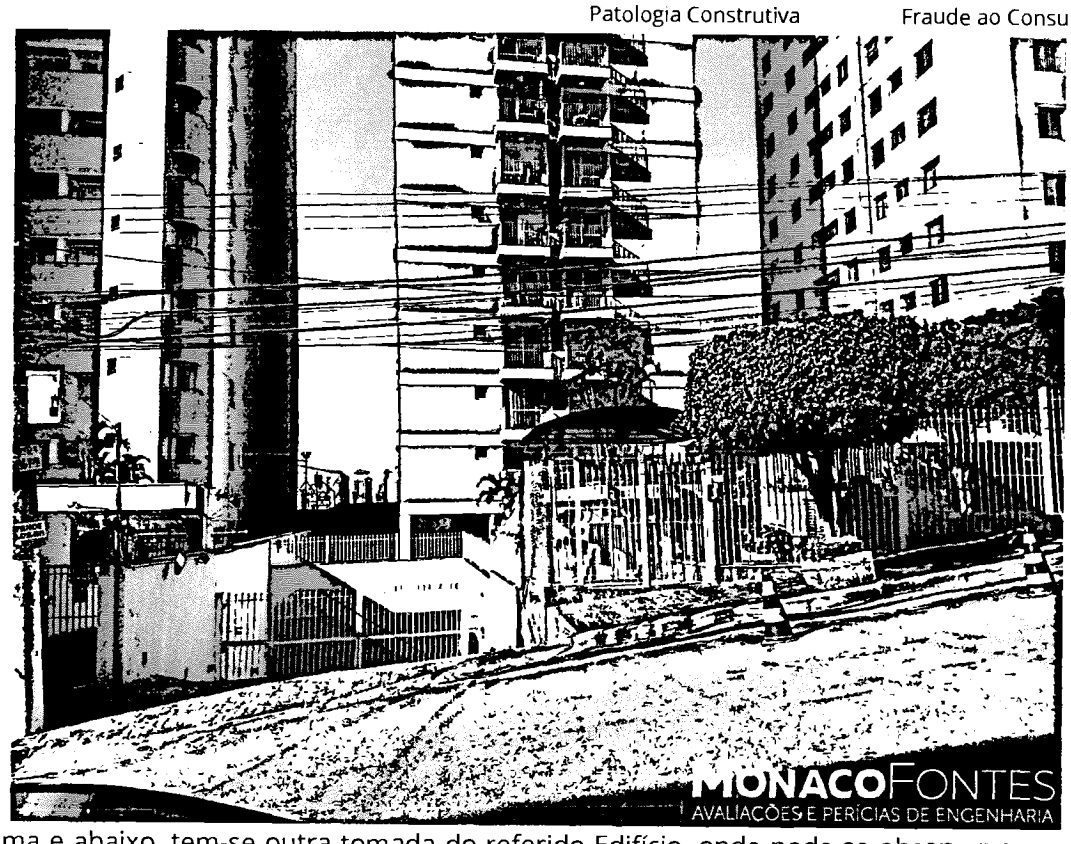


Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Condomínio Edifício Gloria Jardim Vitti.

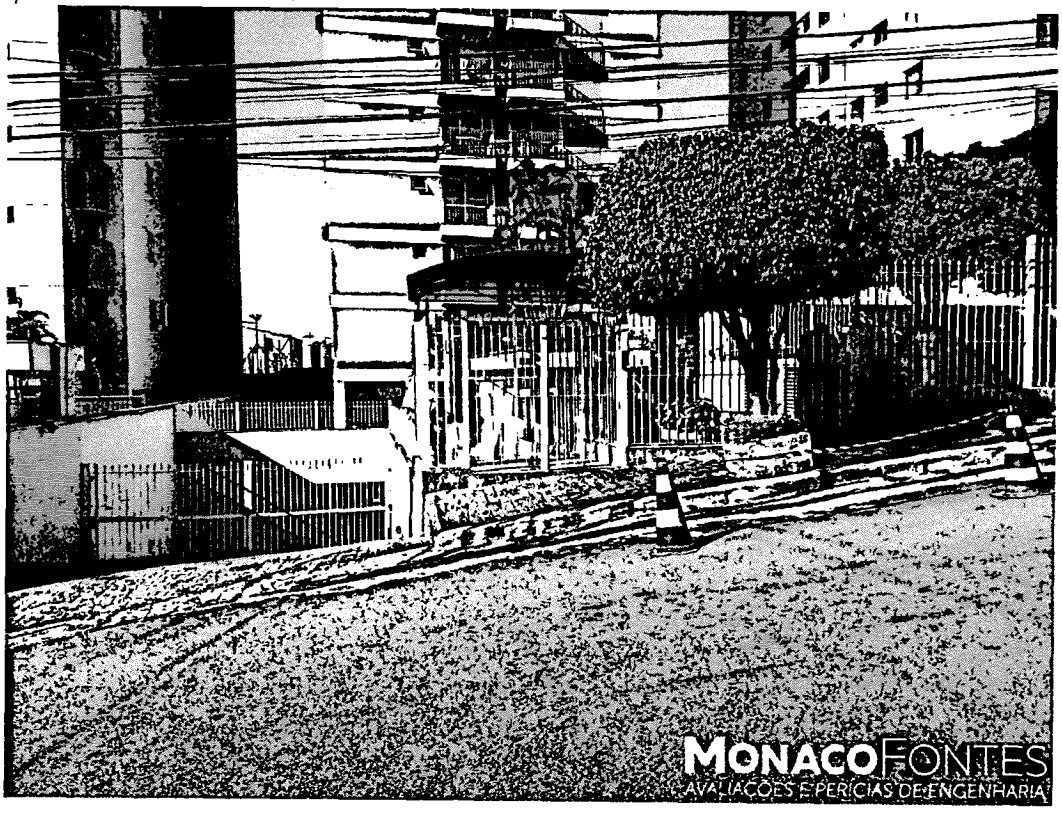
O edifício possui 02 (dois) elevadores, dispõe de 18 (dezoito) andares, com 04 (quatro) apartamentos por andar, além de contar com segurança 24 horas.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se outra tomada do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.



MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Hall de Entrada

O hall de entrada do edifício apresenta piso em pedra (externamente) e em cerâmica (internamente), paredes azulejadas (na guarita) e com pintura sobre massa fina (internamente), teto com acabamento em gesso, portas e janelas de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada, onde nota-se suas características.



MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

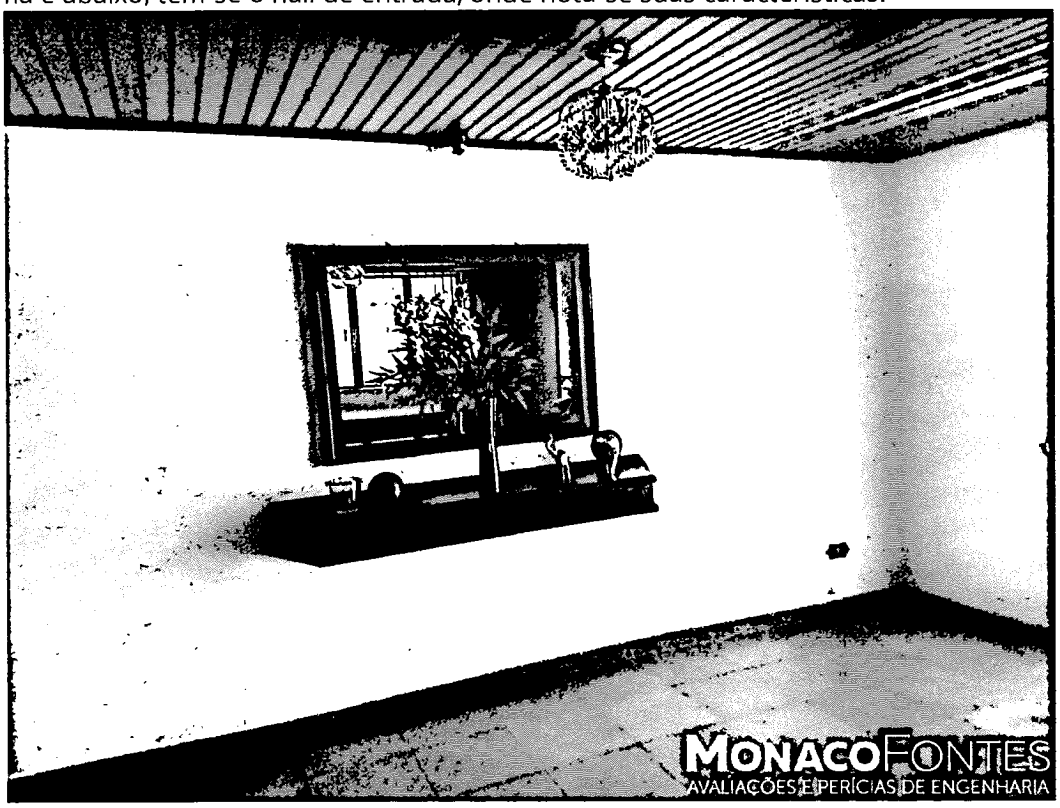
MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada, onde nota-se suas características.

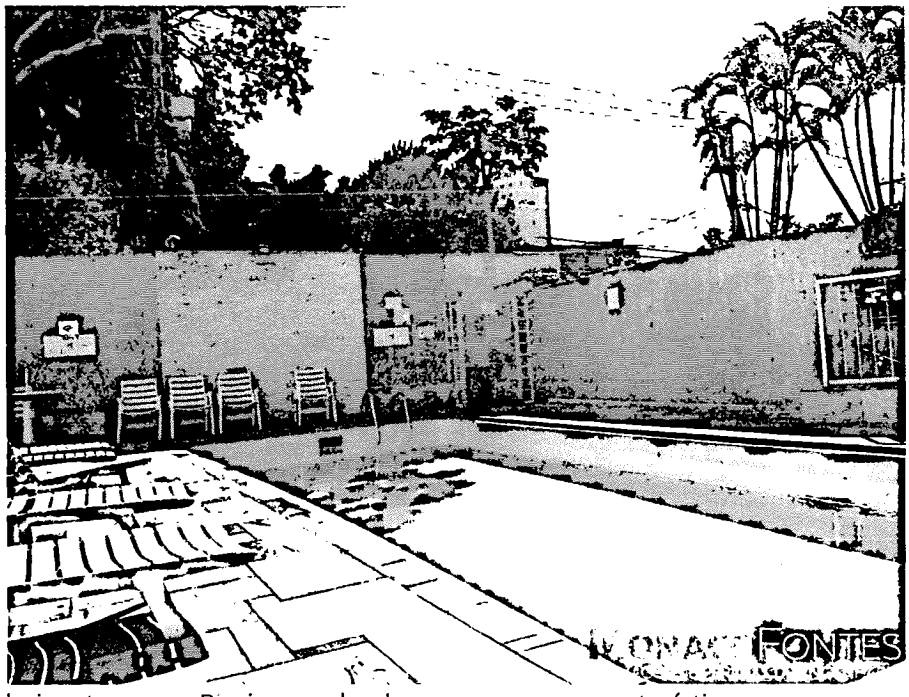


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Piscina

A Área da Piscina apresenta piso de pedra e paredes que misturam revestimento cerâmico e pintura sobre textura.



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

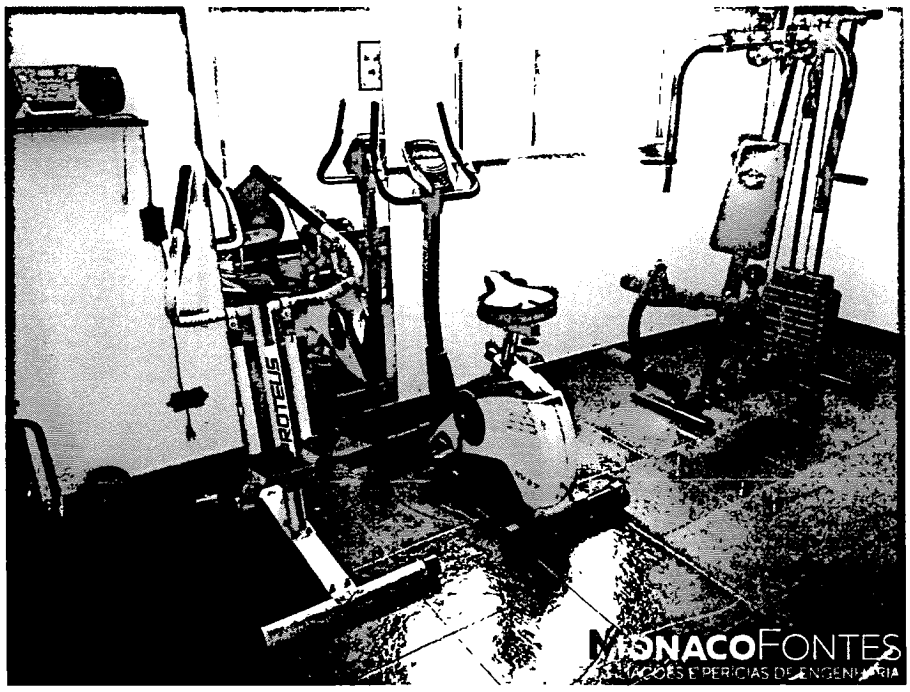


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

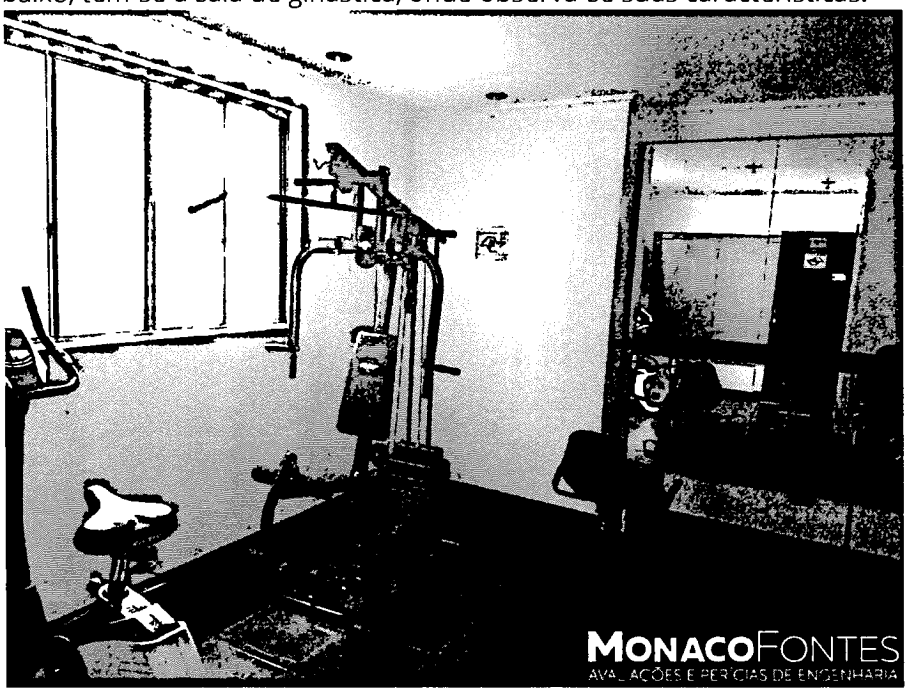
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sala de Ginástica

A sala de ginástica apresenta piso em ardósia, paredes revestidas com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, porta de madeira e janelas de alumínio e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a sala de ginástica, onde observa-se suas características.

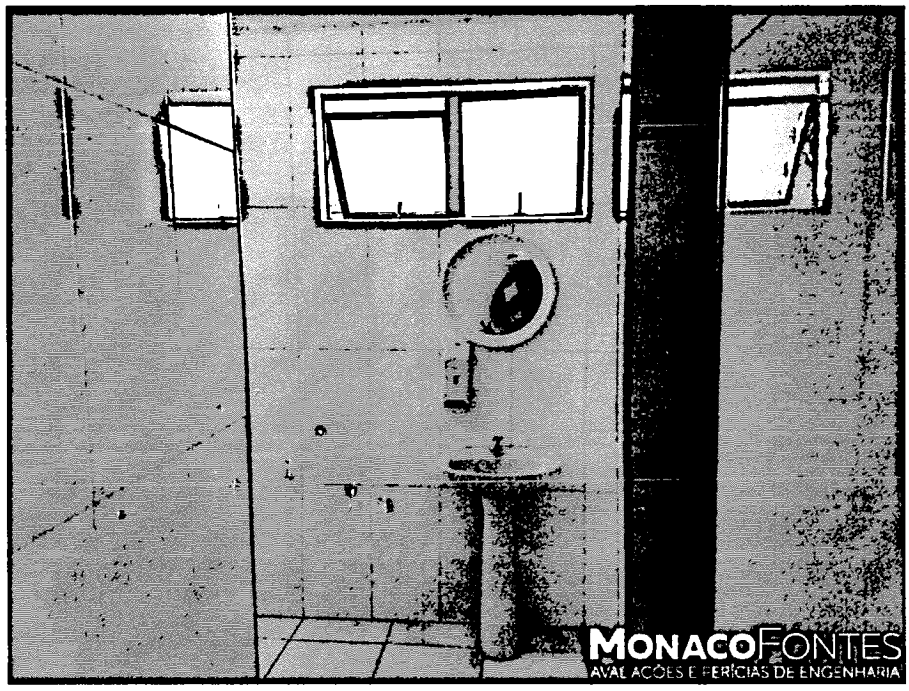


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

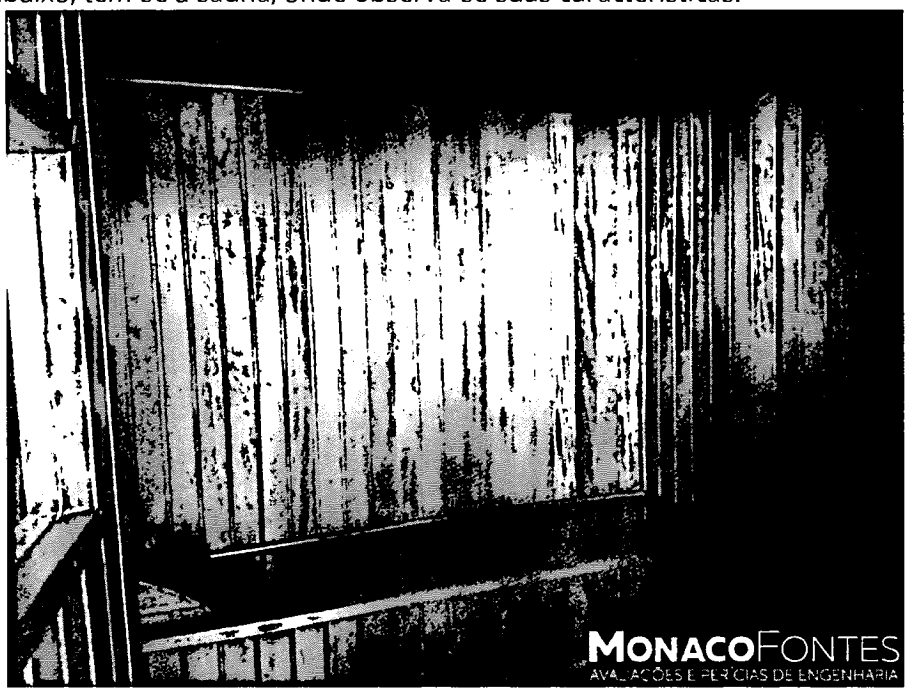
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sauna

A sauna apresenta, no hall de acesso, piso e paredes totalmente azulejadas e janela em vidro e alumínio. Internamente, é completamente revestida por madeira.



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

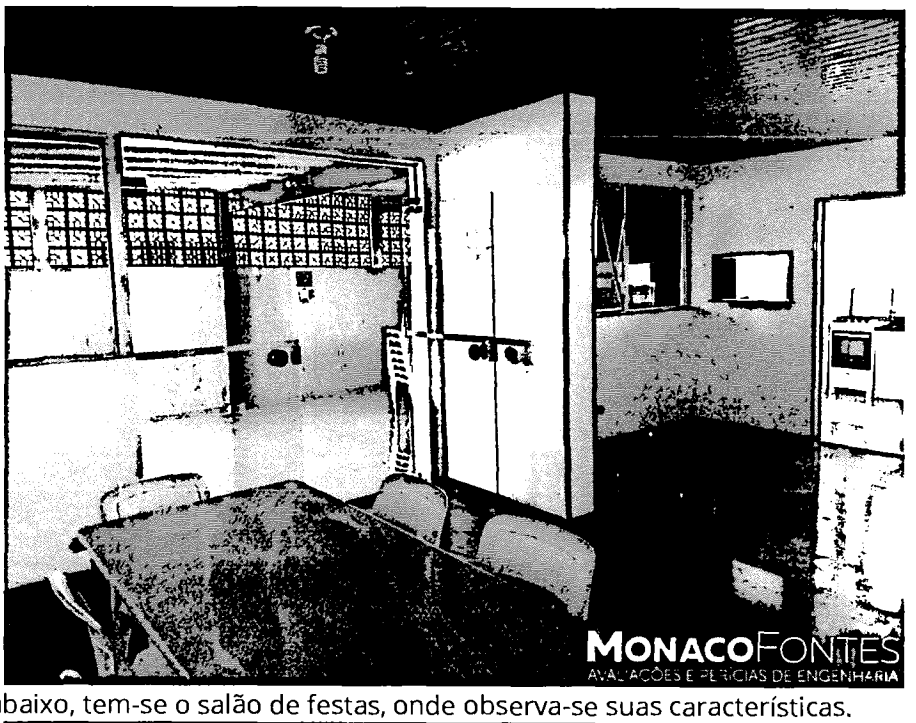


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

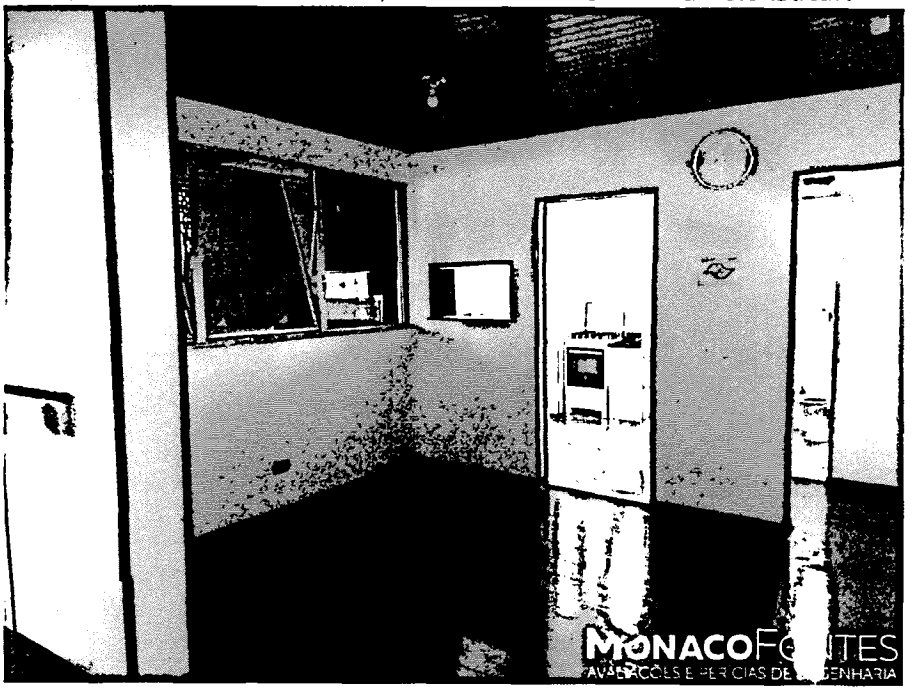
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Salão de Festas

O salão de festas apresenta piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada e detalhes em tijolos aparentes, teto com revestido com madeira e portas de vidro temperado.



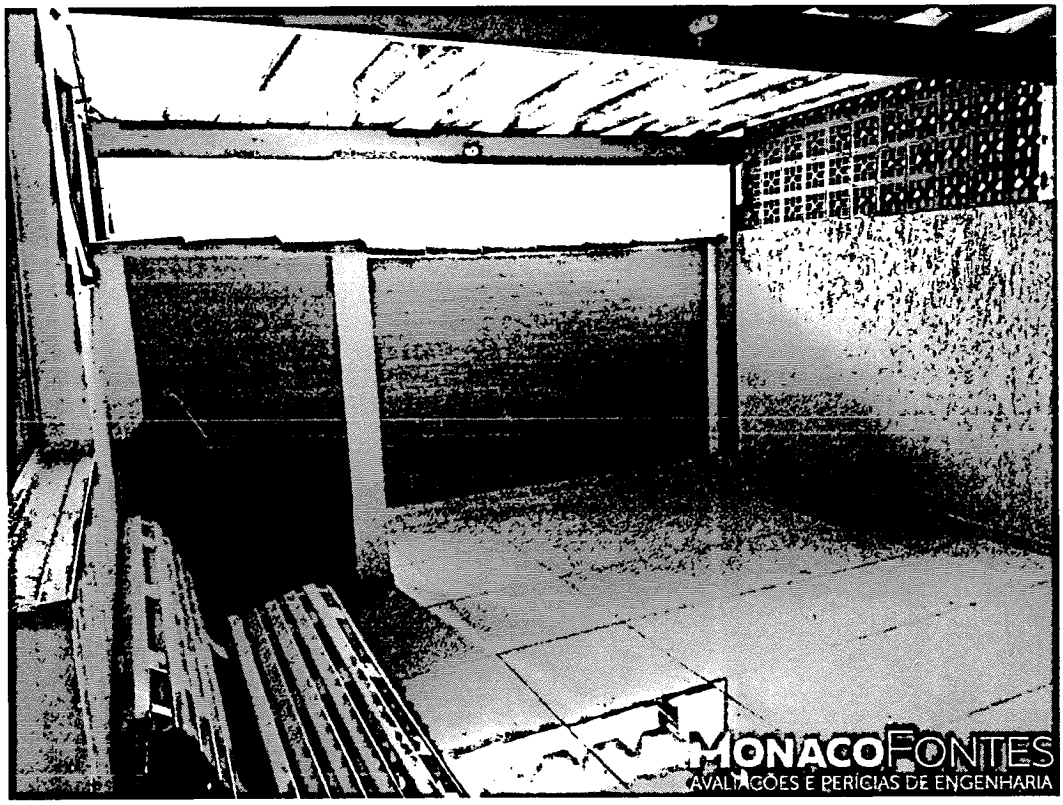
Acima e abaixo, tem-se o salão de festas, onde observa-se suas características.



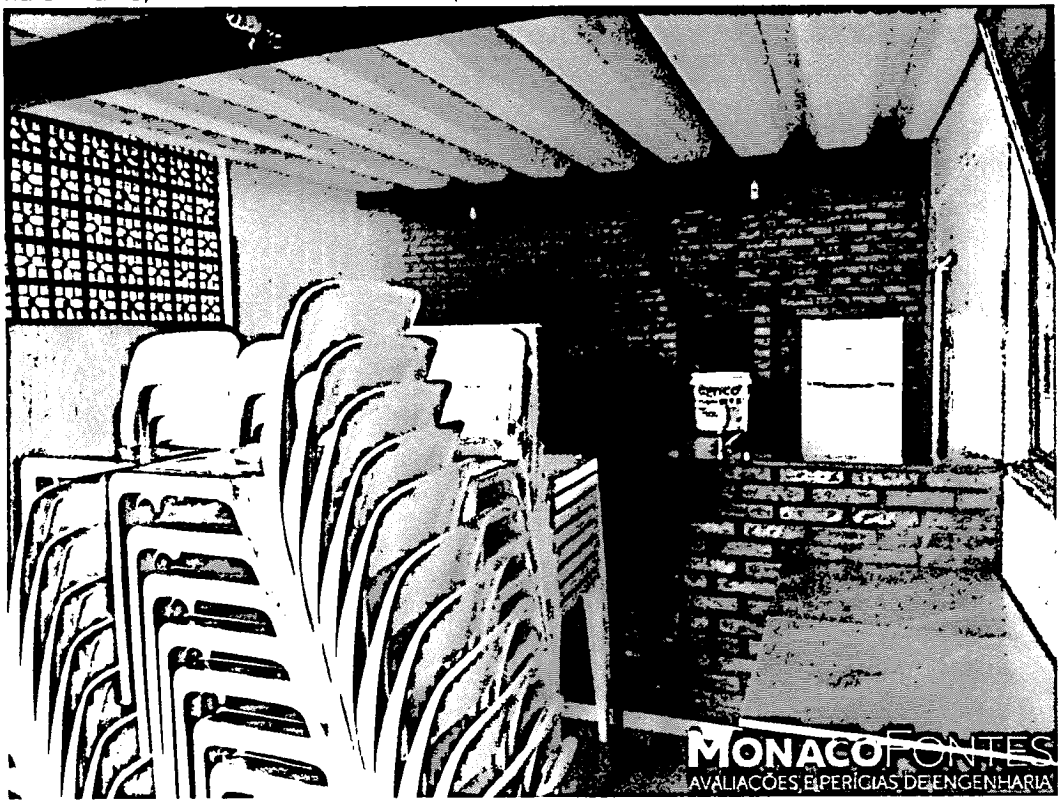
MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se o salão de festas, onde observa-se suas características.

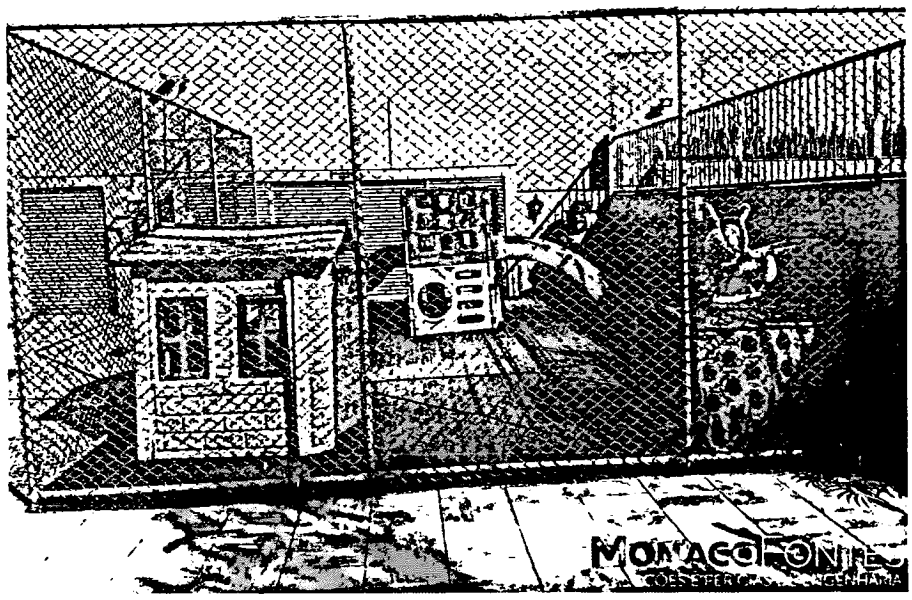


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

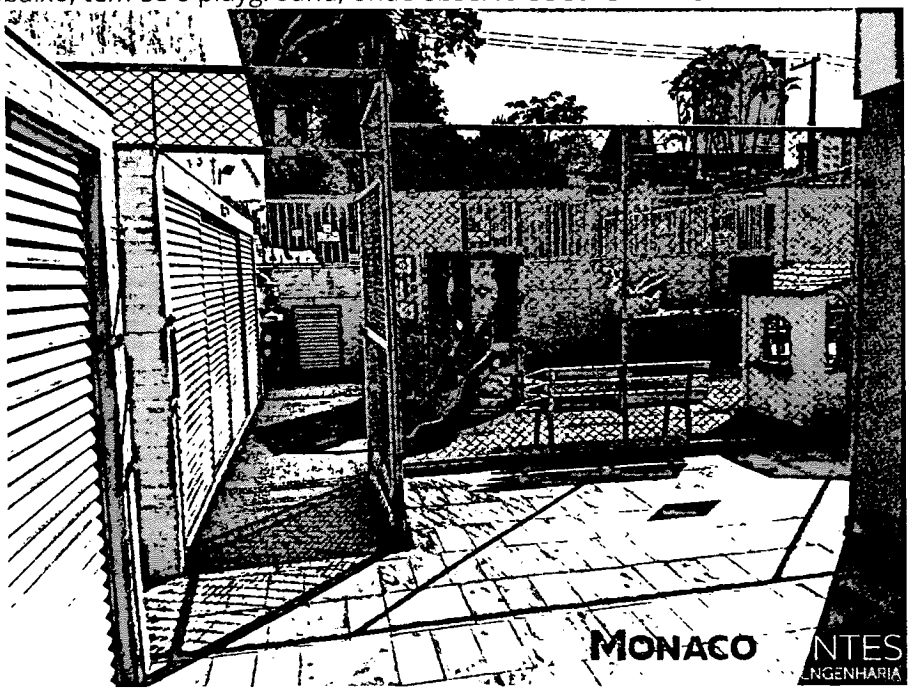
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Playground

O playground possui piso com carpete e fechamentos laterais em alambrado metálico.



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



MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se do apartamento duplex Nº 184, localizado no 18º andar do Condomínio Edifício Gloria Jardim Vitti e vaga de garagem dupla Nº 69, localizada no 1º subsolo deste mesmo edifício, situado em área urbana, à R. Antonieta Leitão, 171 - Freguesia do Ó, São Paulo - SP, o qual de acordo com as matrículas Nºs 94.480 e 94.481, do 8º CRI da Capital, fls. 326/346, possuem as seguintes descrições, respectivamente:

> *"(...) O APARTAMENTO Nº 184 – Duplex, localizado no 18º andar do "EDIFÍCIO GLÓRIA JARDIM VITTI", situado na Rua Antonieta Leitão, nºs 171, 181 e 193, no 4º Subdistrito – Nossa Senhor do Ó, contendo a área útil de 130,0025 m² e área comum de 33,9971 m², com área total de 163,9996 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 1,769427% (...)"*

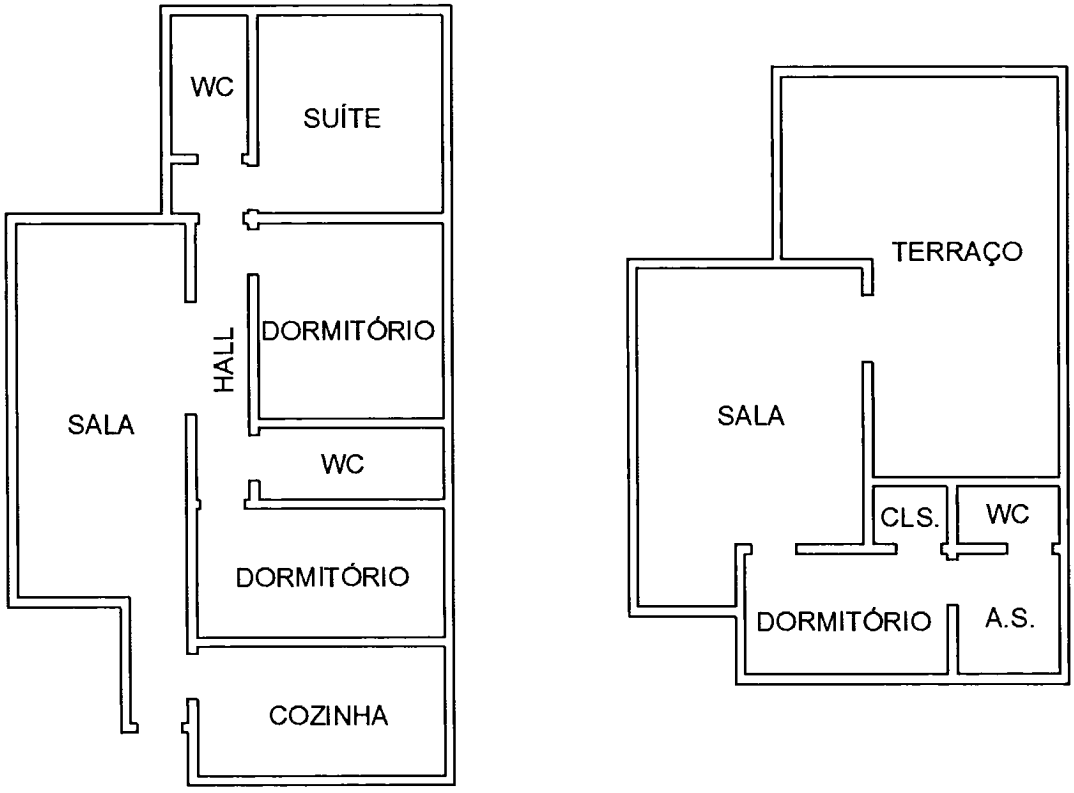
> *"(...) A VAGA DE GARAGEM DUPLA Nº 69, localizada no 1º subsolo do "EDIFÍCIO GLÓRIA JARDIM VITTI", situado na Rua Antonieta Leitão, nºs 171, 181 e 193, no 4º Subdistrito – Nossa Senhor do Ó, para estacionamento de um carro de passeio, contendo a área útil de 19,80 m² e a área comum de 52,1956 m², com a área total de 71,9955 m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,471178%. (...)"*

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

Portanto, a unidade habitacional objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **130,00 m² (cento e trinta metros quadrados).**

O imóvel objeto da lide é composto por: 02 (duas) salas de estar, 04 (quatro) dormitórios, sendo um deles uma suíte, 03 (três) banheiros, 01 (um) closet, 01 (um) terraço, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviço, conforme ilustrado no croqui abaixo:



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

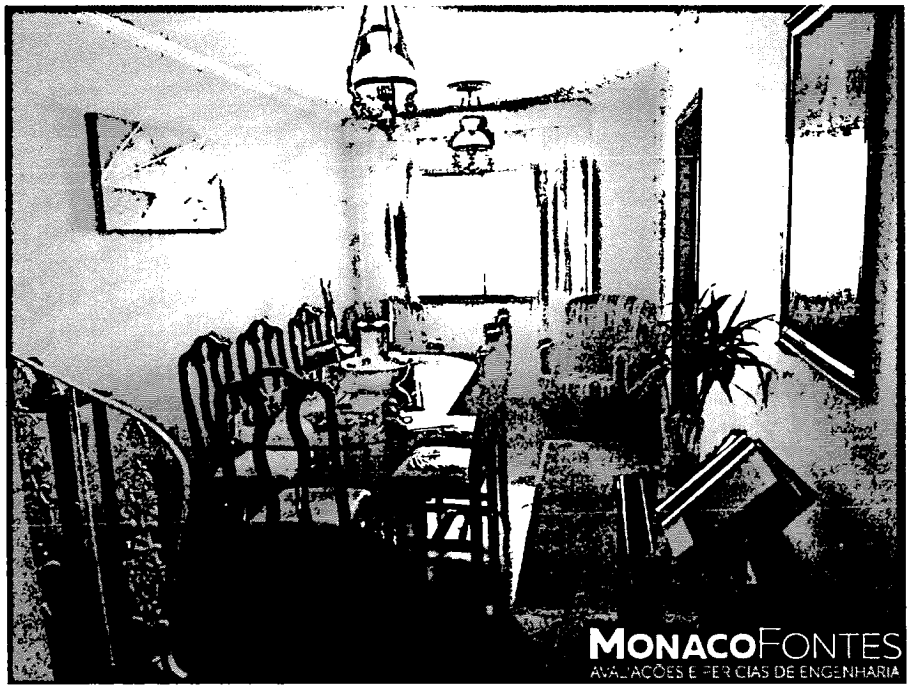
MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sala de Estar 01

A sala de estar apresenta assoalho de madeira, paredes com pintura sobre massa fina, teto com revestimento em gesso, janela em vidro e alumínio e porta de madeira.



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

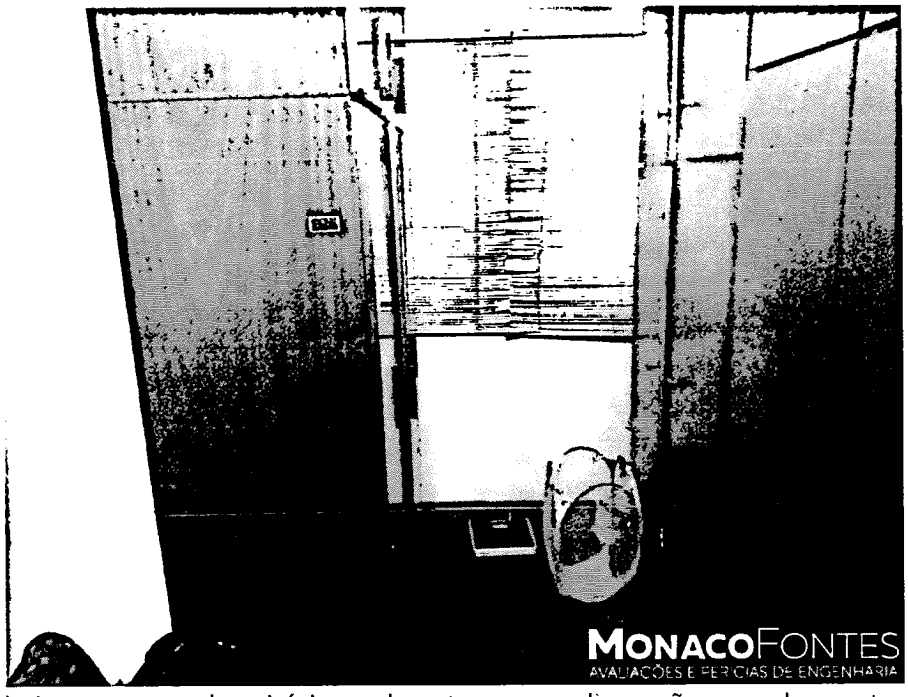


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

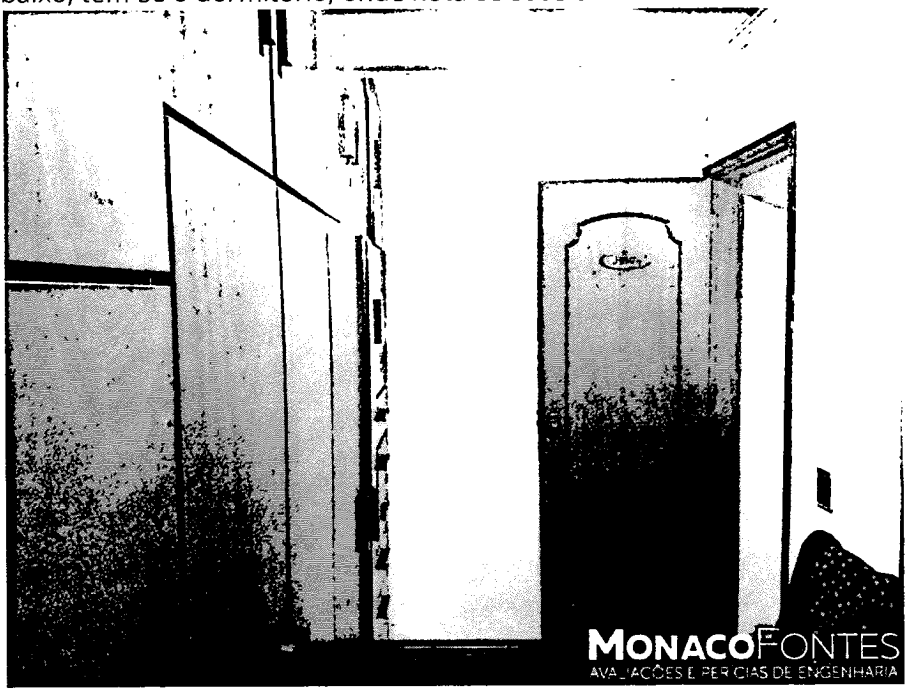
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Dormitório 01

O dormitório apresenta assoalho de madeira, paredes com pintura sobre massa fina, teto com revestimento em gesso, janela em vidro e alumínio e porta de madeira.

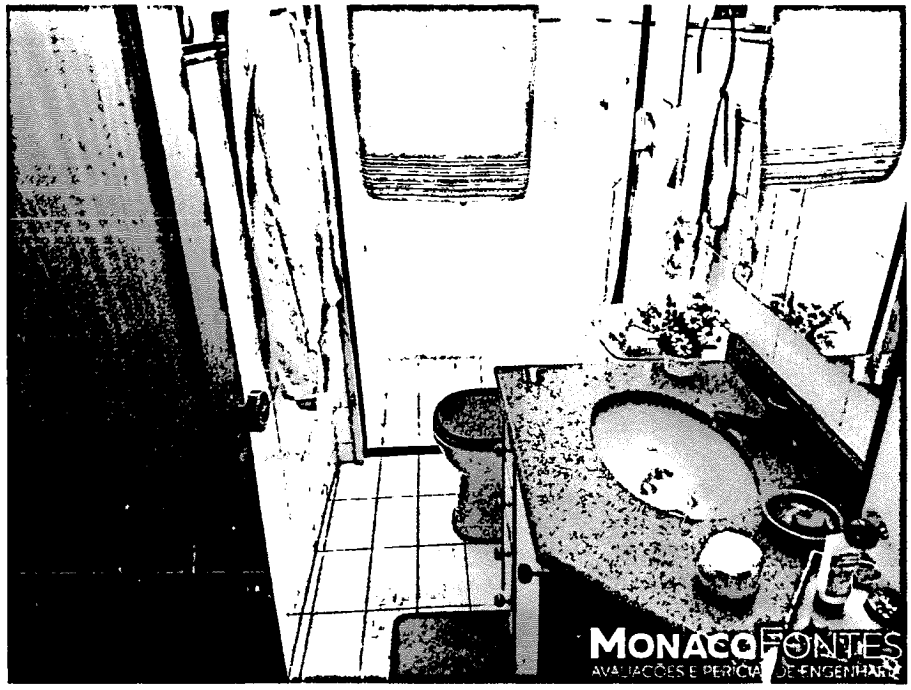


Acima e abaixo, tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

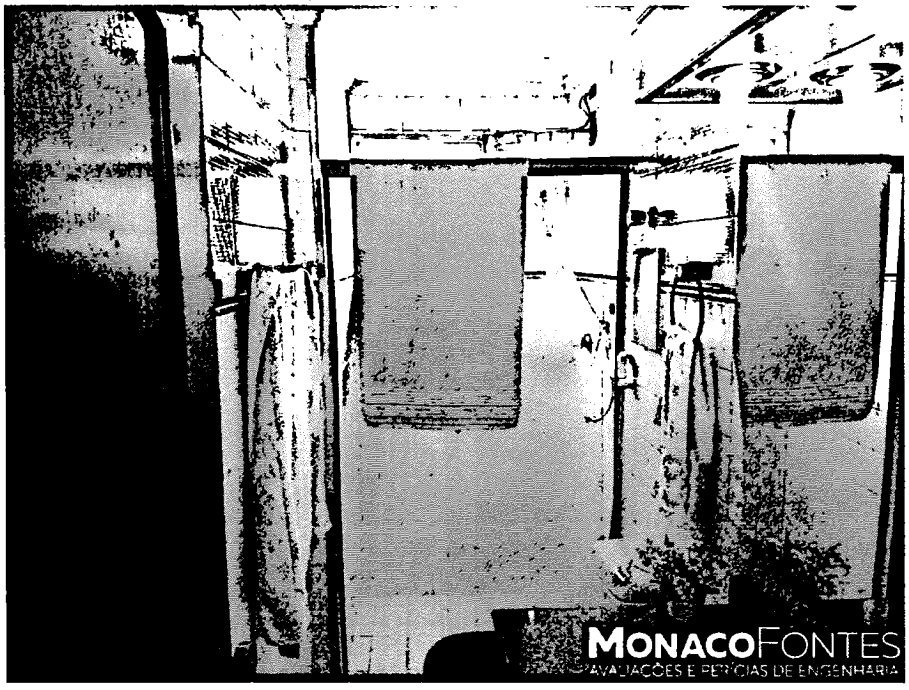


Banheiro 01

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com gesso, bancada em granito, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



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



MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

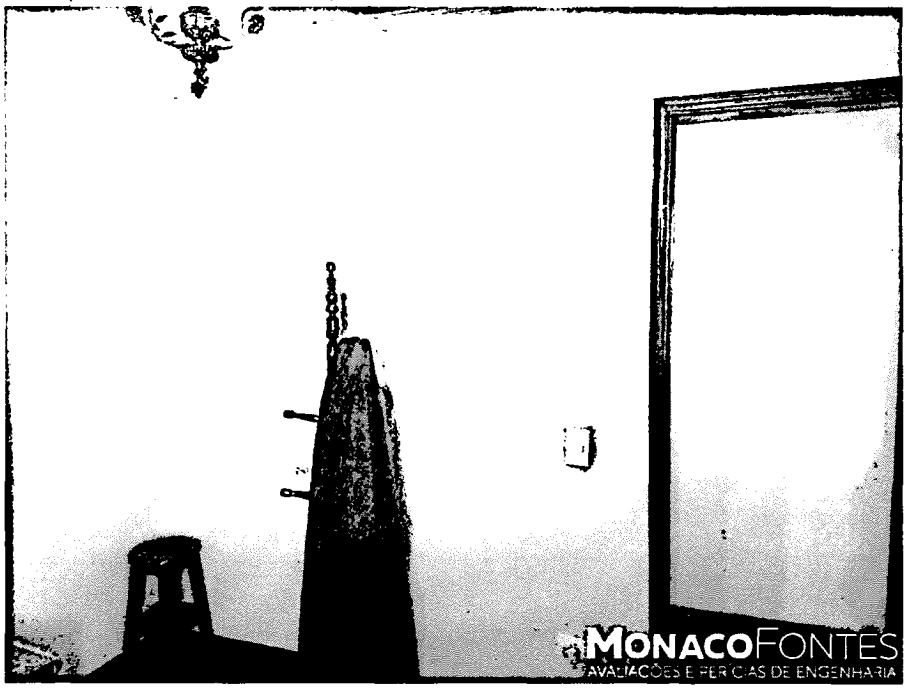
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Dormitório 02

O dormitório apresenta assoalho de madeira, paredes com pintura sobre massa fina, teto com revestimento em gesso, janela em vidro e alumínio e porta de madeira.



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

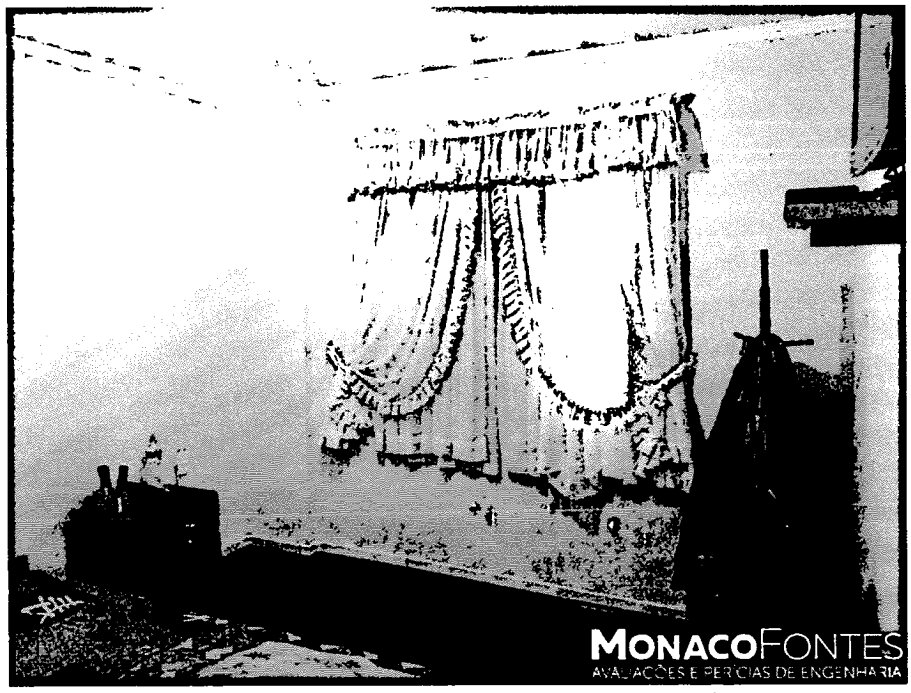


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

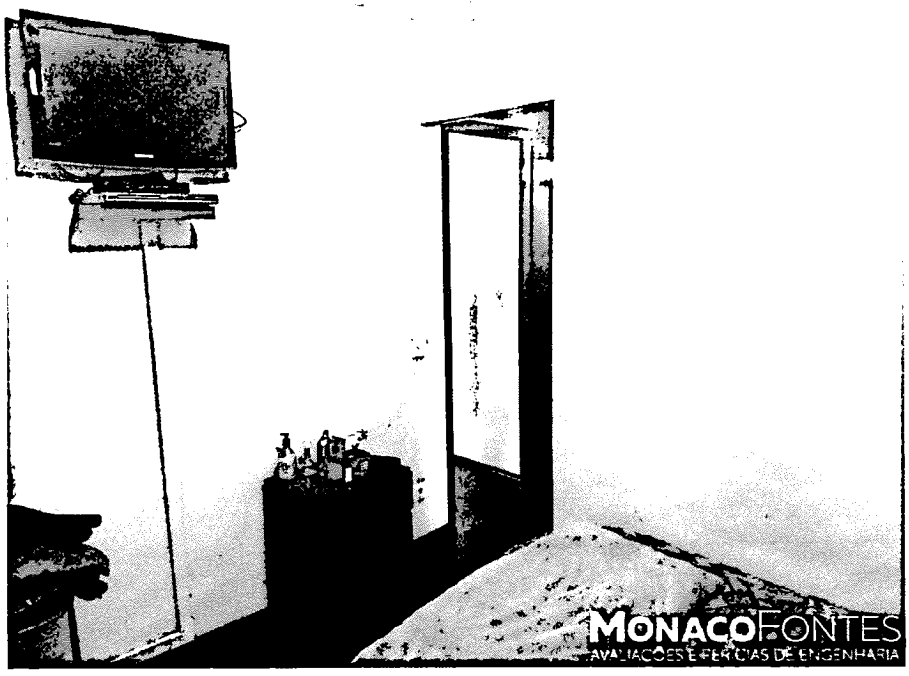
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Suíte

A suíte apresenta assoalho de madeira, paredes com pintura sobre massa fina, teto com revestimento em gesso, janela em vidro e alumínio e porta de madeira.



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

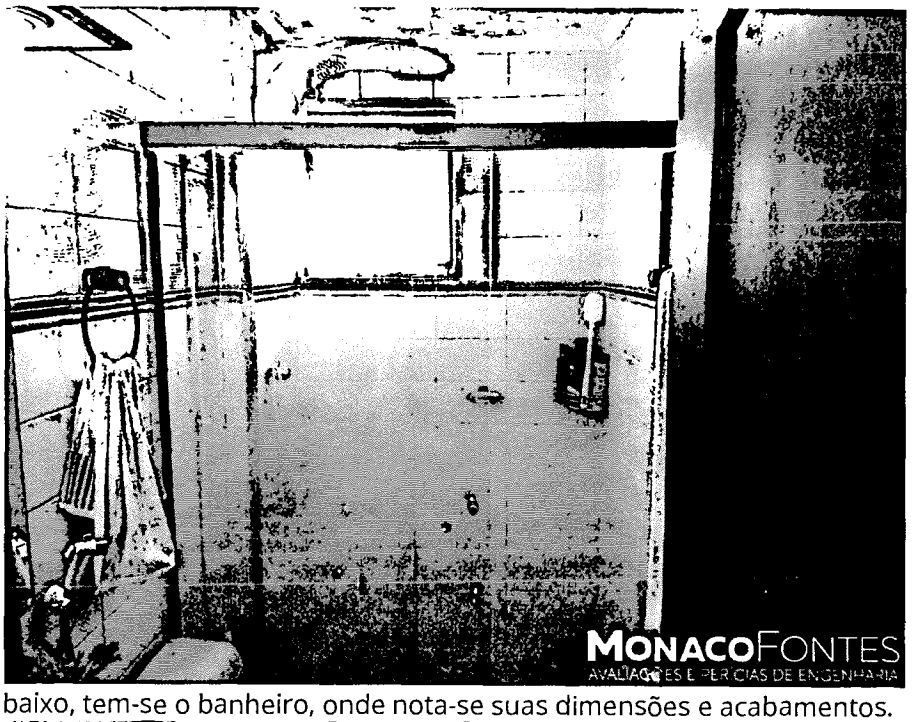


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

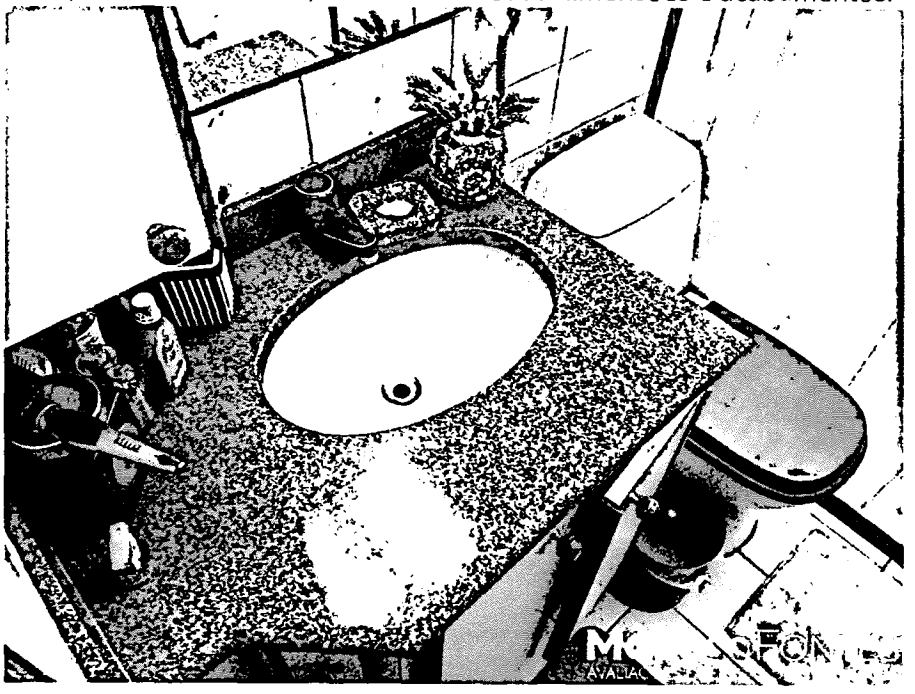
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Banheiro - Suíte

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com gesso, bancada em granito, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



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

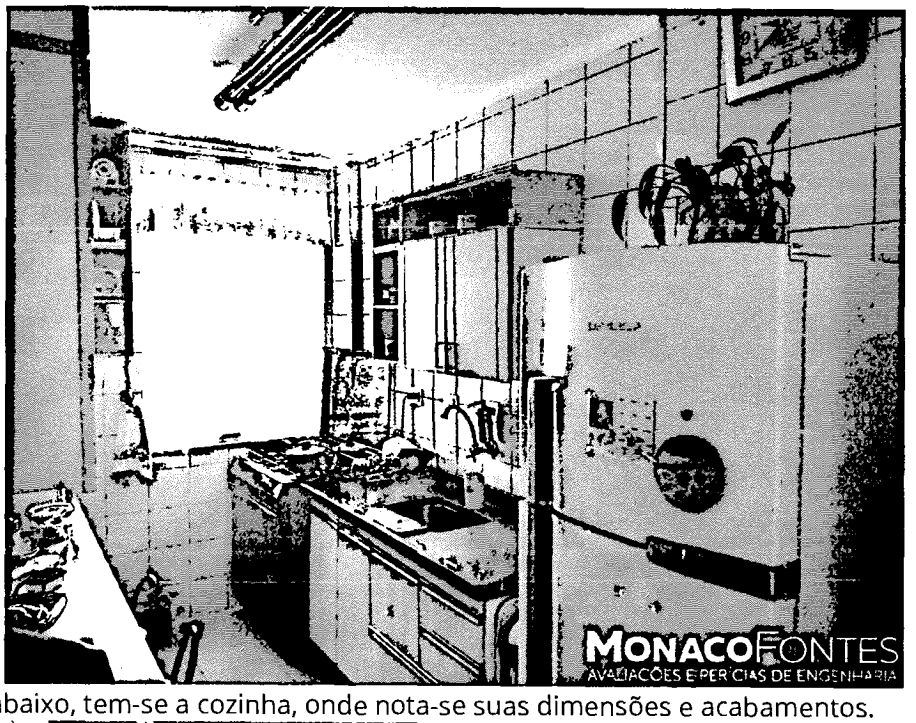


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

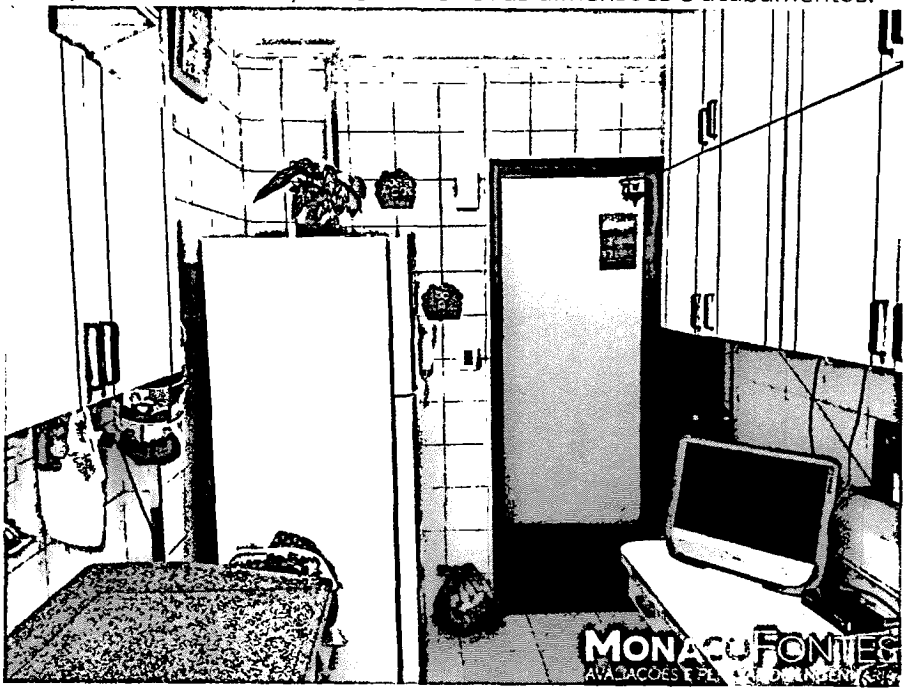
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com gesso, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



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

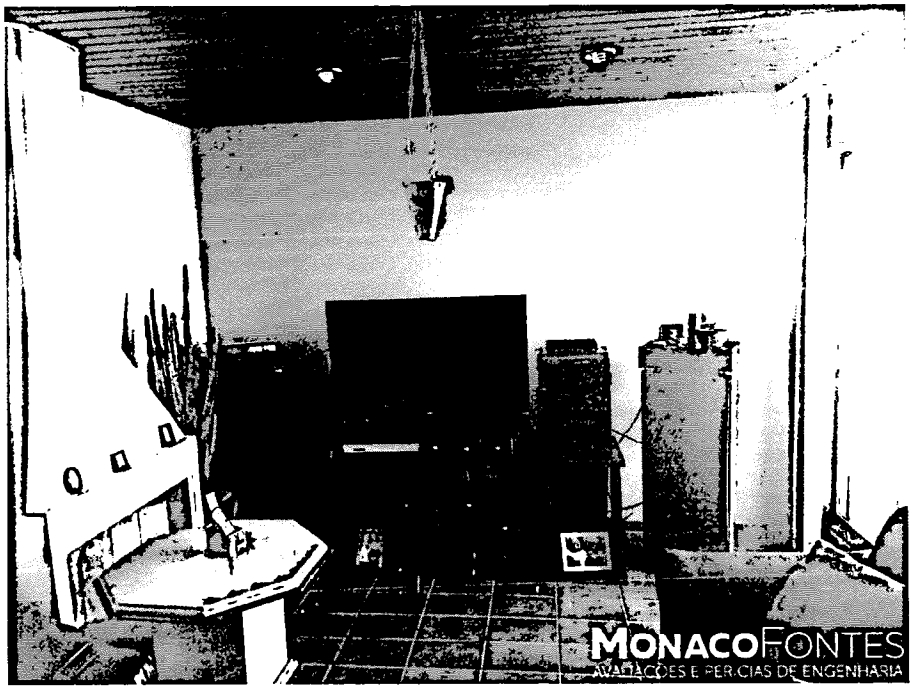


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

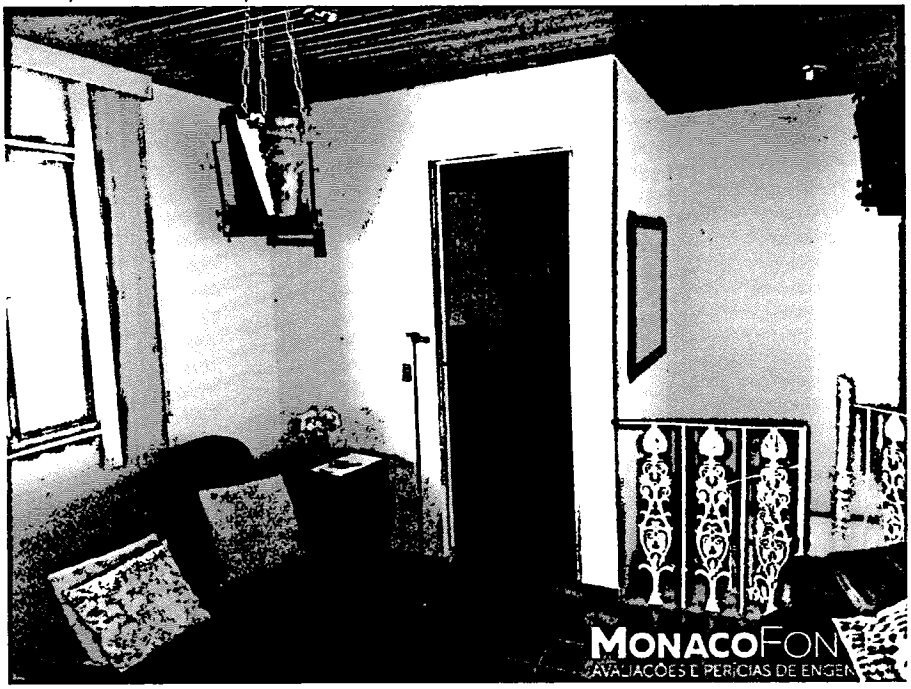
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Sala 02

A sacada apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto revestido com madeira e janelas de alumínio e vidro.



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



MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

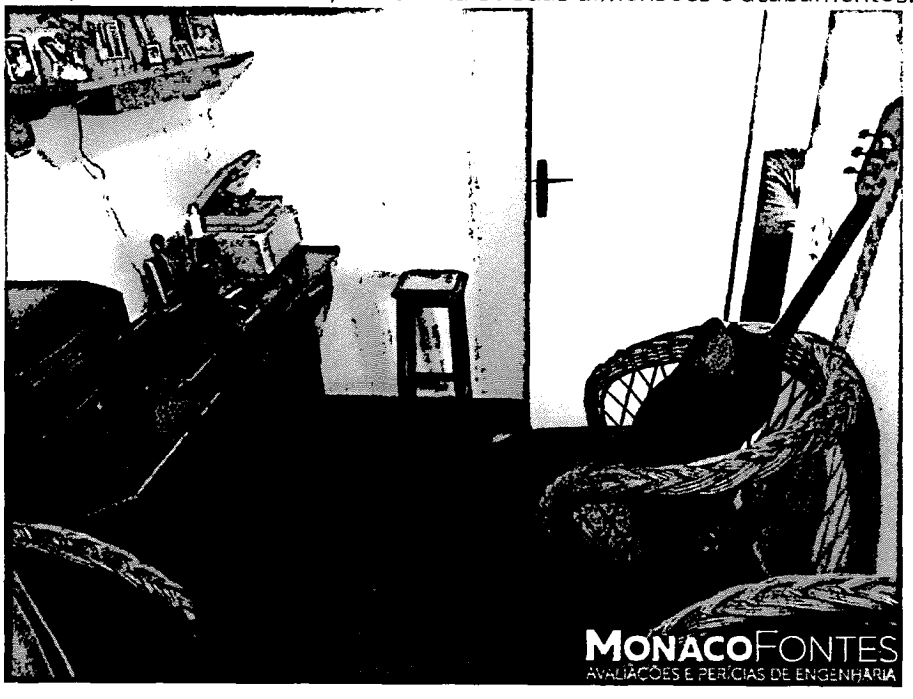
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Dormitório 03

O dormitório apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto com revestimento em gesso e porta de madeira.



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

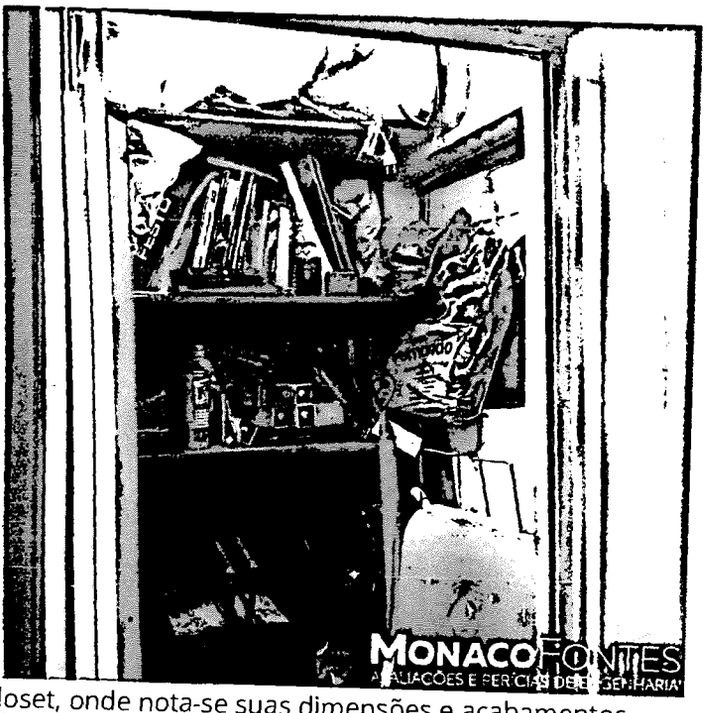


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Closet

O closet apresenta piso cerâmico, paredes com pintura sobre massa fina, teto com revestimento em gesso e porta sanfonada.



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

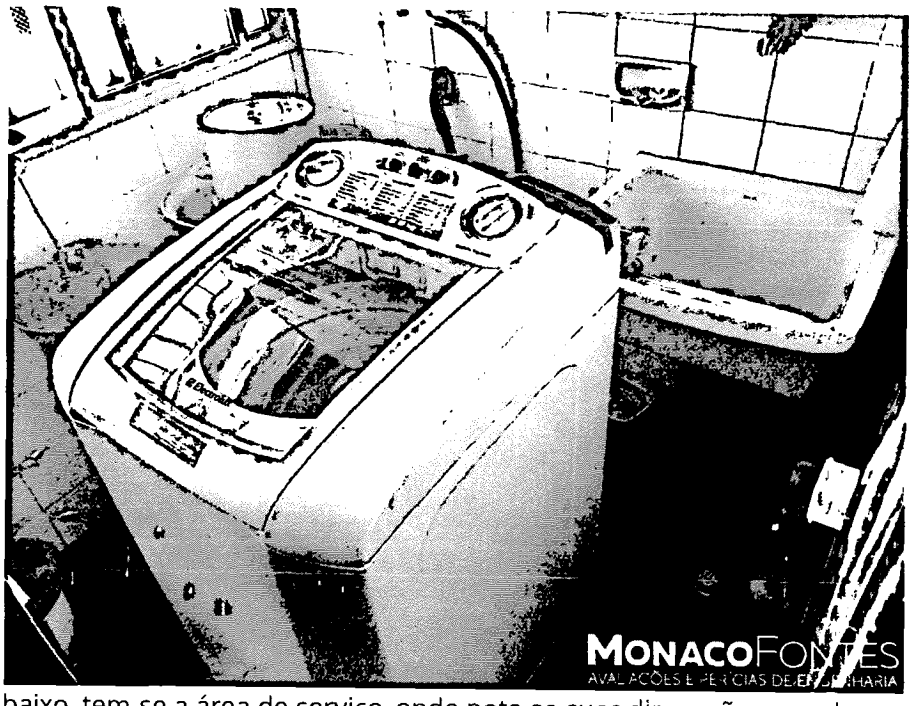


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

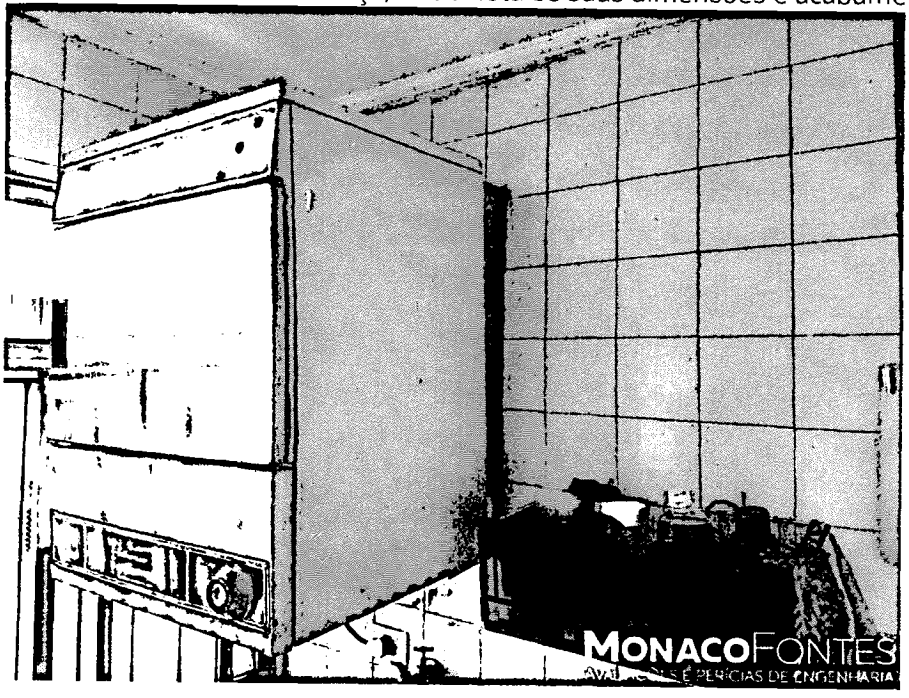
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo, teto revestido com gesso e janelas de alumínio e vidro.



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

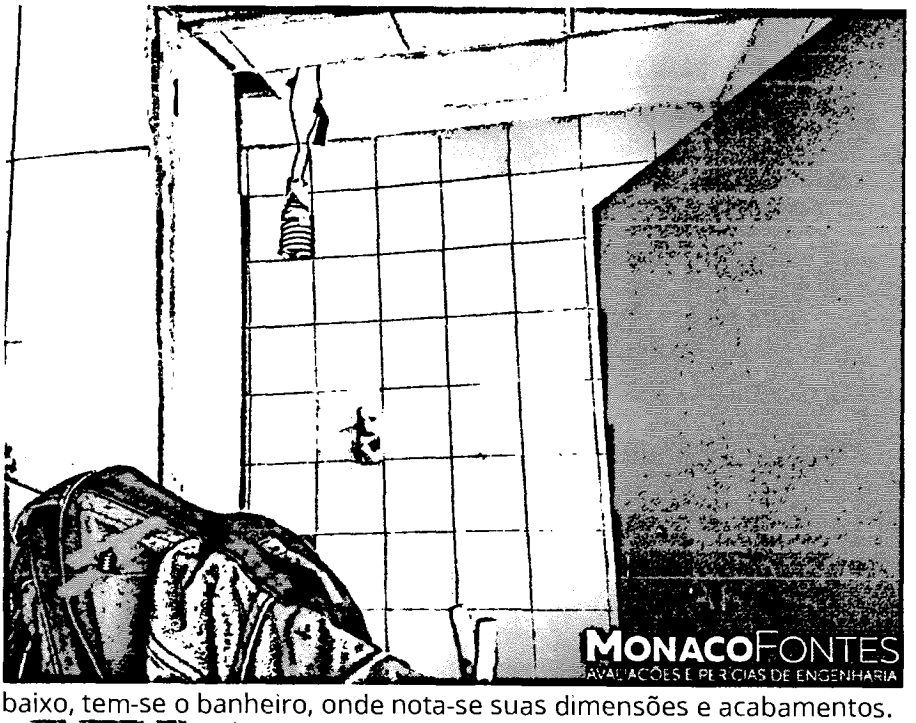


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

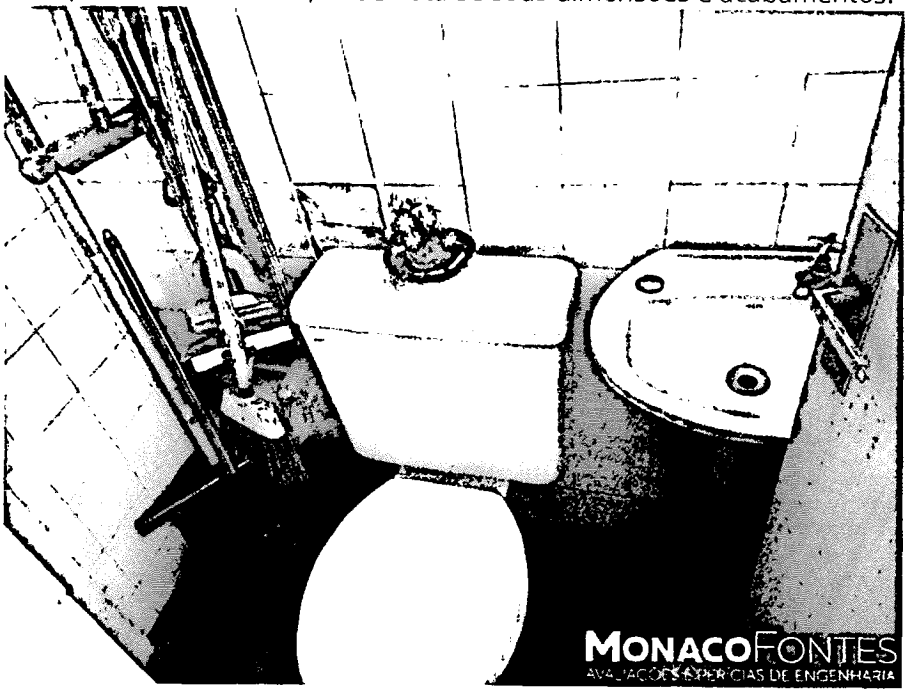
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Banheiro 02

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com gesso, janela de alumínio e vidro e porta de madeira.



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

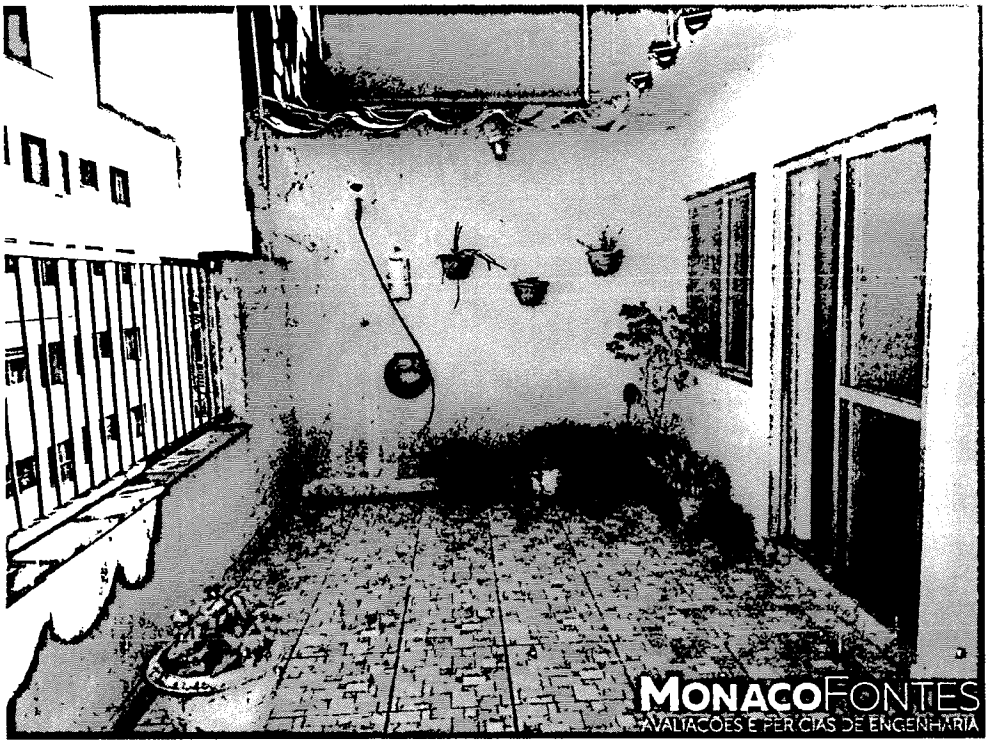


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

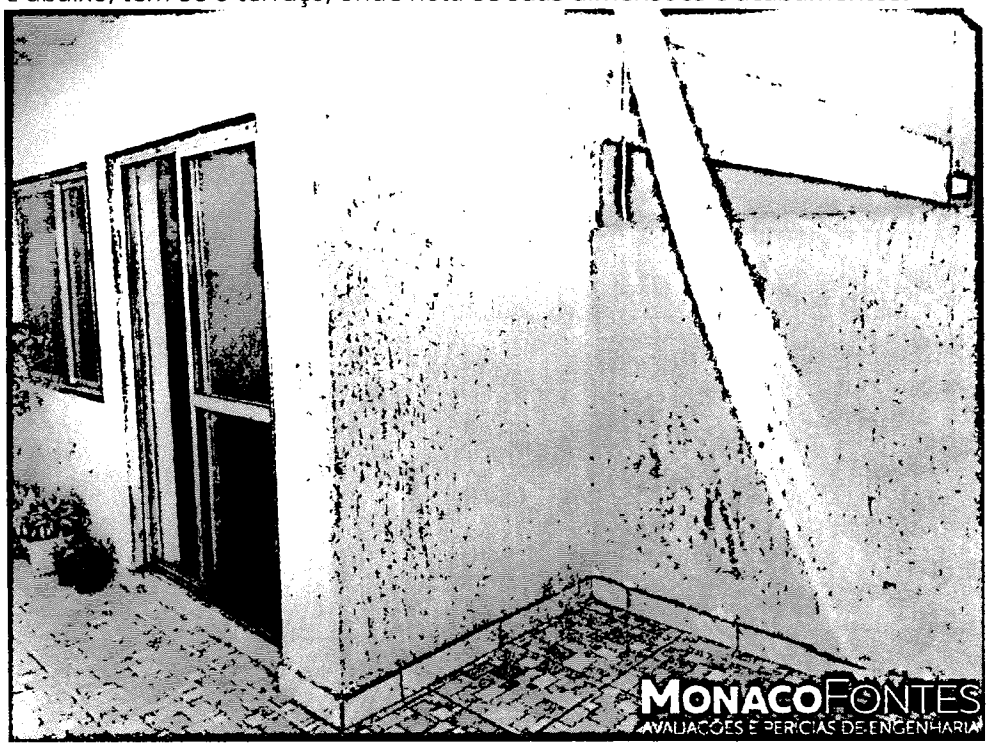
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Terraço

O terraço apresenta piso cerâmico e paredes com pintura sobre textura.

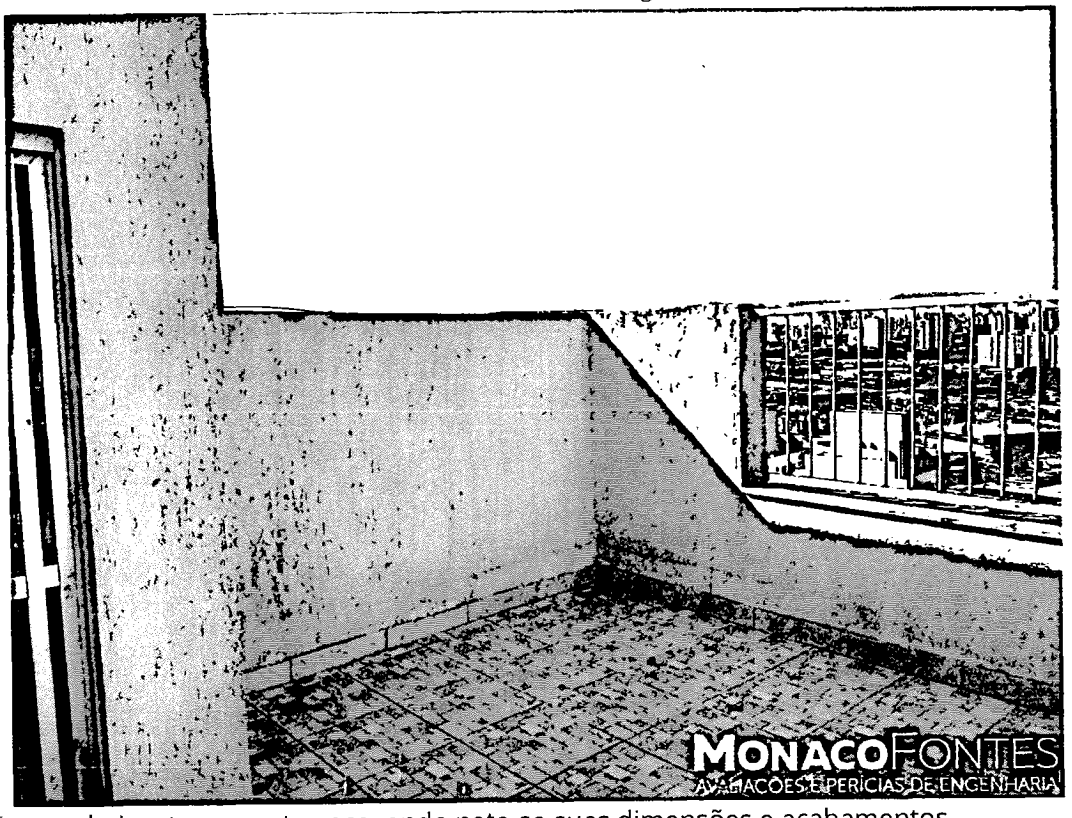


Acima e abaixo, tem-se o terraço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

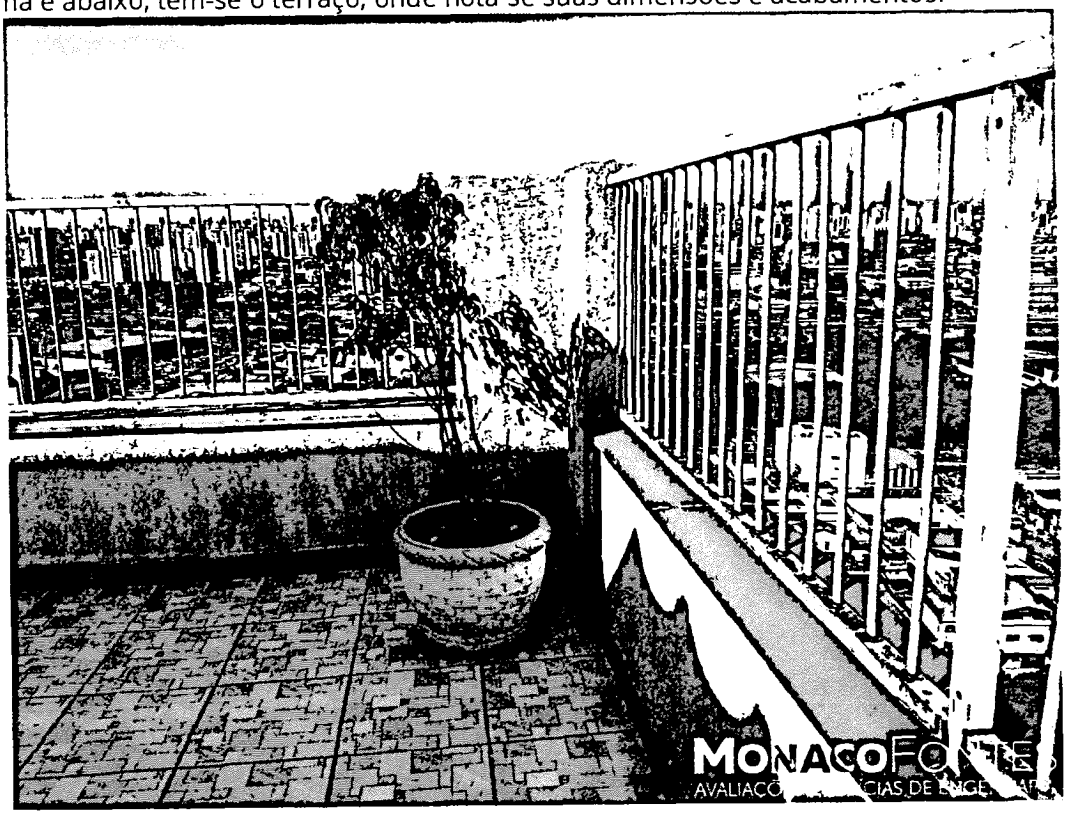


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



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

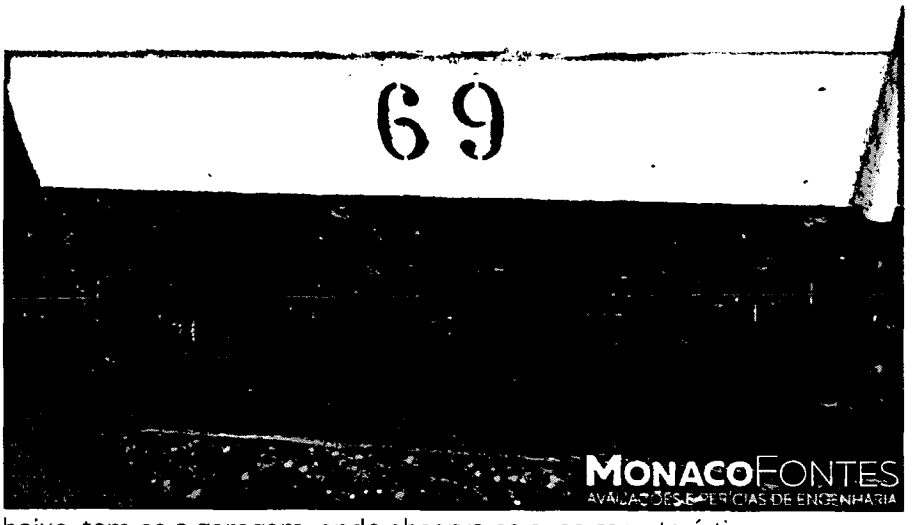


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

Garagem

A garagem apresenta piso em concreto com vagas demarcadas e identificadas, paredes revestidas com massa única pintada e teto revestido com massa única pintada.



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

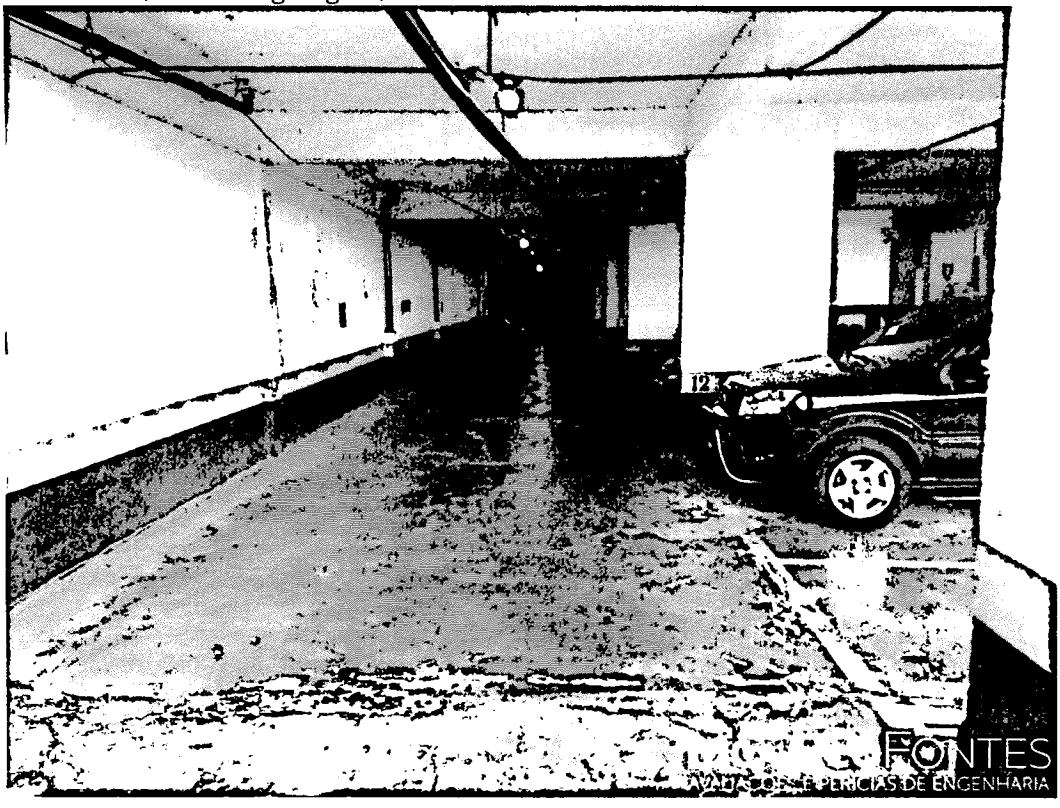


MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



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



MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade habitacional avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do apartamento foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do apartamento.

Para a avaliação da unidade habitacional em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{pC} = \left(F_{PCA} / F_{PCE}\right)^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = \left(F_{FCOA} / F_{FCOE}\right)^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_{A} = \left(F_{AA} / F_{AE}\right)^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_{Q} = \left(F_{QA} / F_{QE}\right)^{0,2}$$

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = \left(F_{IFA} / F_{IFE}\right)^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = \left(F_{VGA} / F_{VGE}\right)^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel :-Apartamento Padrão Médio
- Idade aparente :- 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação :- Regular
- Quantidade de Quartos :- 04 (quatro);
- Vagas :- 02 (duas)

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

IV.3 Zonas de características homogêneas

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

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

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

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

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

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade									
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Medio	10	25	40	0.20	0.50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0.15	0.50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Medio	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 – 3.600 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200 – 4.000 (1*)	

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

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

IV.5 Grau de precisão

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

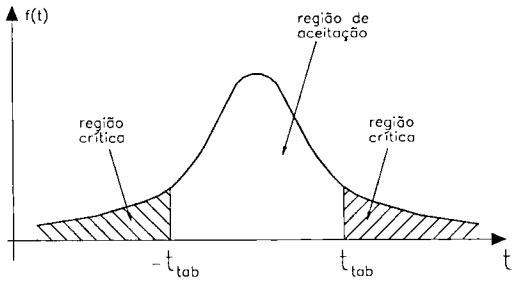
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

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

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para □ = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017"**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsoletismo, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

$$Foc = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K -= Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área } (m^2) * R8N * \text{Valor Unitário} * Foc$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores "Valorizante" ou "Desvalorizante" do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo



Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01

Endereço:	Rua Antonieta Leitão, 293		
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Freguesia do Ó
IF:	505		
Setor	104	**Quadra**	140
Lat	23°30'10.44"S	**Long**	46°41'50.14"O

Ofertante:	ROCHNER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO		
Informante:	-	**Tipo:**	oferta
Telefone:	11 94887-6925	**Data:**	jul. 19
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS750000-id-		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²)	120,00m
Andar	20°
Quantidade de Quartos	2 quartos
Vagas de Garagem	2 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança	1
Sistema de Lazer (opções)	4

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	120,00	30
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	2
Ir = 60	Vida	50 %
K = 0,623	R = 20	
Foc:	0,6984	
Fator de ponderação do padrão:	1,926	
1182N:	R$ 1.415,15 m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 228.425,32

ELEMENTO

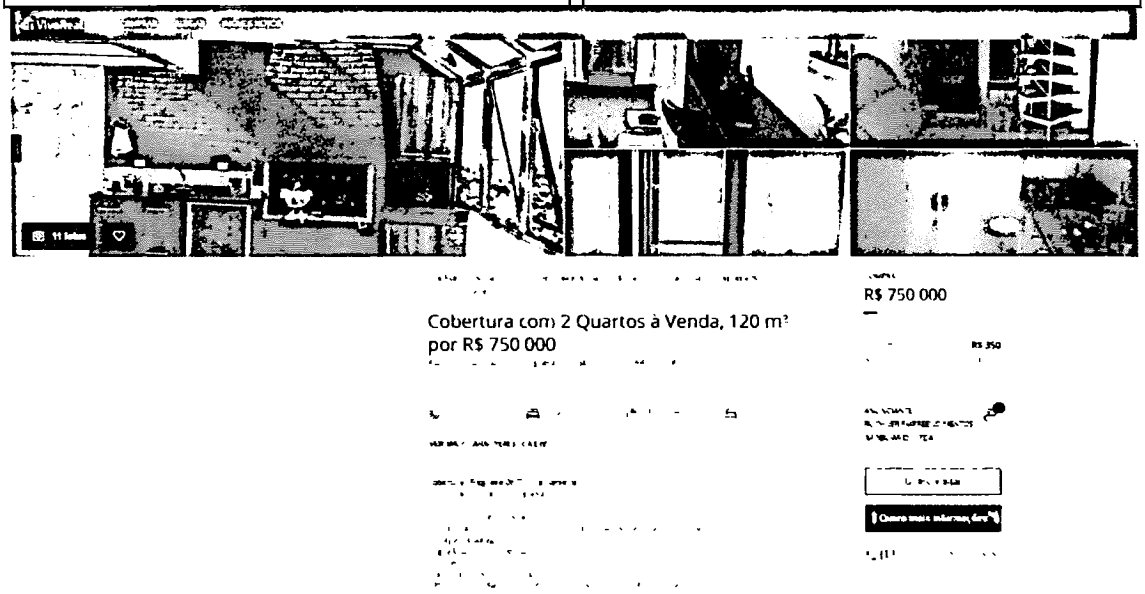


VALOR TOTAL

R$ 750.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 4.346,46/m²



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

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02

Endereço:	Rua Antonieta Leitão, 171		
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Freguesia do Ó
IF:	505		
Setor	104	**Quadra**	140
Lat	23°30'10.12"S	**Long**	46°41'46.33"O

Ofertante:	Lopes Condessa		
Informante:	nesto Machado	**Tipo:**	oferta
Telefone:	11 2971-4600	**Data:**	jul 19
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-140m2-venda-RS850000-id-		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²)	140,00m²
Andar	18º
Quantidade de Quartos	3 quartos
Vagas de Garagem	2 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança	1
Sistema de Lazer (opções)	6

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	140,00	30
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	2
Ir = 60	Vida	50%
K = 0,623	R = 20	
Foc:	0,6984	
Fator de ponderação do padrão:	1,926	
H82N:	R$ 1.415,15 m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 266.496,20

ELEMENTO



VALOR TOTAL

R$ 850.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 4.167,88/m²



R$ 850 000

Cobertura com 3 Quartos à Venda, 140 m²
por R$ 850 000

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

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03

Endereço:	Avenida Paula Ferreira, 80		
Cidade:	São Paulo	**Bairro:**	Freguesia do Ó
IF:	426		
Setor	104	**Quadra**	140
Lat	23°30'8.63"S	**Long**	46°42'3.03"O

Ofertante:	MIRANTE INTERMEDIACAO DE NEGOCIOS L		
Informante:	ULEO FERREIRA	**Tipo:**	oferta
Telefone:	11) 3871-8446	**Data:**	jul/19
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS850000-id-		

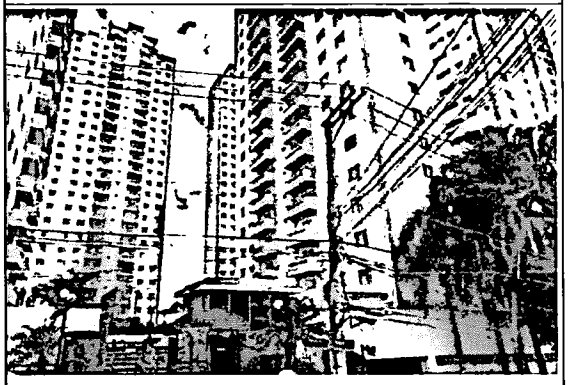
DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²)	150,00m²
Andar	23°
Quantidade de Quartos	2 quartos
Vagas de Garagem	2 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança	1
Sistema de Lazer (opções)	7

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	**Área**	**Idade**
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	150,00	20
Classe de Conservação	b	
Termo	máximo	3
Ir = 60	Depreciação	33%
K = 0,778	R = 20	
	Fue:	0,822141792
Fator de ponderação do padrão:		2,160
	H82N:	R$ 1.415,15 m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R$ 377.096,63		

ELEMENTO



VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 850.000,00	**R$ 3.152,69/m²**



R$ 850 000

Cobertura com 2 Quartos à Venda, 150 m²
por R$ 850 000

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

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04

Endereço:	Avenida Paula Ferreira, 89		
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Freguesia do Ó
IF:	426		
Setor	104	Quadra	140
Lat	23°30'8.63"S	Long	46°42'3.03"O

Ofertante:	CLAUDIO DE MELLO CARVALHO		
Informante:	DE MELLO CARVALI	Tipo:	oferta
Telefone:	(1) 99309-9355	Data:	jul 19
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-1-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-148m2-venda-RS790000-id-		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²)	148,00m²
Andar	23°
Quantidade de Quartos	1 quartos
Vagas de Garagem	2 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança	1
Sistema de Lazer (opções)	-

BENFEITORIAS

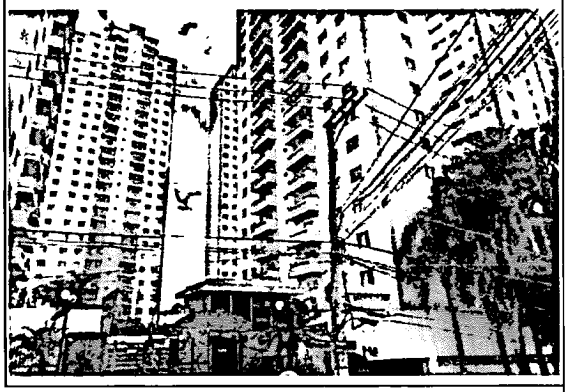
Cota Parte Construção

Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	148,00	20
Classe de Conservação	b	
Termo	máximo	3
Ir = 60	% vida	33%
K = 0,778	R = 20	
Foc:	0,822441792	
Fator de ponderação do padrão:	2,160	
H82N:	R$ 1.415,15 m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO

R$ 372.068,68

ELEMENTO



VALOR TOTAL

R$ 790.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO

R$ 2.823,86/m²



R$ 790 000

Cobertura com 1 Quarto à Venda, 148 m² por R$ 790 000

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

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

ELEMENTO 05

Endereço:	Avenida Paula Ferreira, 89		
Cidade:	Sao Paulo	Bairro:	Freguesia do Ó
IF:	496		
Setor	104	Quadra	140
Lat	23°30'8.63"S	Long	46°42'3.03"O

Ofertante:	CLAUDIO DE MELLO CARVALHO		
Informante:	DE MELLO CARVALI	Tipo:	oferta
Telefone:	(11) 99309-9355	Data:	jul/19
Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-freguesia-do-o-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-RS749900-id-		

DADOS DO ELEMENTO	
Área Útil (m²)	130,00m²
Andar	23°
Quantidade de Quartos	2 quartos
Vagas de Garagem	2 vagas

DADOS DO EDIFÍCIO	
Segurança	1
Sistema de Lazer (opções)	7

BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Médio Com Elevador	130,00	20
Classe de Conservação	h	
Fator	máximo	3
fr = 60	"venda	33%
K = 0,778	R = 20	
Foc:	0,822441792	
Fator de ponderação do padrão:	2,160	
1182N:	R$ 1.415,15/m²	

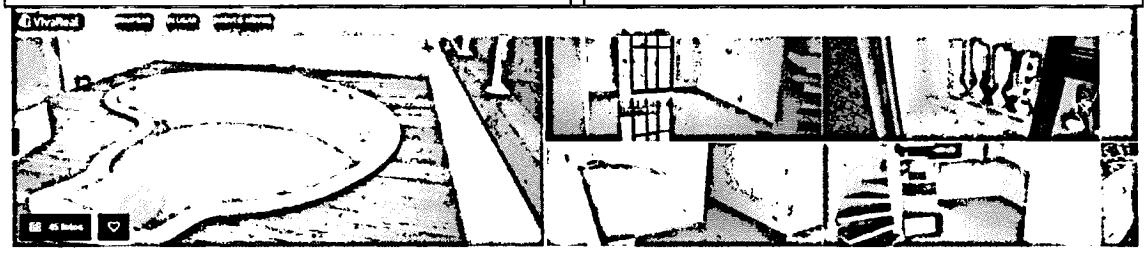
VALOR DA CONSTRUÇÃO
R$ 326.817,08

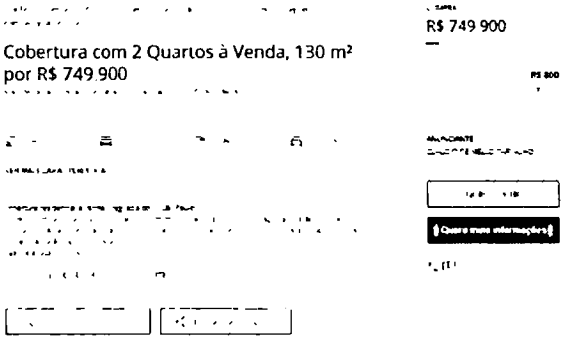
ELEMENTO



VALOR TOTAL
R$ 749.900,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R$ 3.254,48/m²





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

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta**: foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção
ELEMENTO 01	R$ 1.903,54/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.903,54/m²
ELEMENTO 03	R$ 2.507,22/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.507,22/m²
ELEMENTO 05	R$ 2.507,22/m²

Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R$ 3.721,46/m²
ELEMENTO 02	R$ 3.560,74/m²
ELEMENTO 03	R$ 2.592,78/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.296,83/m²
ELEMENTO 05	R$ 2.684,40/m²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores"*.

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.903,54/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.903,54/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.903,54/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.903,54/m²
ELEMENTO 03	R$ 2.507,22/m²	0,98	-56,84	-0,02	R$ 2.450,38/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.507,22/m²	0,98	-56,84	-0,02	R$ 2.450,38/m²
ELEMENTO 05	R$ 2.507,22/m²	0,98	-56,84	-0,02	R$ 2.450,38/m²

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.903,54/m²	1,00	-6,03	0,00	R$ 1.897,51/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.903,54/m²	1,00	-6,03	0,00	R$ 1.897,51/m²
ELEMENTO 03	R$ 2.507,22/m²	0,97	-87,04	-0,03	R$ 2.420,18/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.507,22/m²	0,97	-87,04	-0,03	R$ 2.420,18/m²
ELEMENTO 05	R$ 2.507,22/m²	0,97	-87,04	-0,03	R$ 2.420,18/m²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.903,54/m²	0,98	-44,32	-0,02	R$ 1.859,23/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.903,54/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 1.903,54/m²
ELEMENTO 03	R$ 2.507,22/m²	0,98	-58,37	-0,02	R$ 2.448,85/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.507,22/m²	0,98	-58,37	-0,02	R$ 2.448,85/m²
ELEMENTO 05	R$ 2.507,22/m²	0,98	-58,37	-0,02	R$ 2.448,85/m²

- **Fator Quarto:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 1.903,54/m²	1,05	86,88	0,05	R$ 1.990,42/m²
ELEMENTO 02	R$ 1.903,54/m²	1,01	26,45	0,01	R$ 1.929,99/m²
ELEMENTO 03	R$ 2.507,22/m²	1,05	114,43	0,05	R$ 2.621,65/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.507,22/m²	1,08	211,79	0,08	R$ 2.719,01/m²
ELEMENTO 05	R$ 2.507,22/m²	1,05	114,43	0,05	R$ 2.621,65/m²

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 3.721,46/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.721,46/m²
ELEMENTO 02	R$ 3.560,74/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.560,74/m²
ELEMENTO 03	R$ 2.592,78/m²	1,00	9,34	0,00	R$ 2.602,12/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.296,83/m²	1,00	8,28	0,00	R$ 2.305,11/m²
ELEMENTO 05	R$ 2.684,40/m²	1,00	9,67	0,00	R$ 2.694,07/m²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item *"IV.2 Tratamento por fatores".*

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R$ 3.721,46/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.721,46/m²
ELEMENTO 02	R$ 3.560,74/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 3.560,74/m²
ELEMENTO 03	R$ 2.592,78/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.592,78/m²
ELEMENTO 04	R$ 2.296,83/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.296,83/m²
ELEMENTO 05	R$ 2.684,40/m²	1,00	0,00	0,00	R$ 2.684,40/m²

✓ **Atualização**: Todos os elementos são válidos para o mês de **Julho de 2019.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R$ 5.661,53/m²
2	R$ 5.484,70/m²
3	R$ 5.021,51/m²
4	R$ 4.821,86/m²
5	R$ 5.113,46/m²
média	R$ 5.220,61/m²
desvio	R$ 344,34/m²
CV	**7%**
Linferior	**R$ 3654,43/m²**
Lsuperior	**R$ 6786,79/m²**

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R$ 5.220,61/m² (Cinco Mil, Duzentos e Vinte Reais e Sessenta e Um Centavos por Metro Quadrado),** conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R$ 5220,61/m²		
Desvio-Padrão	R$ 344,34/m²		
Erro-Padrão	236,10		
IC(significância=20%)	R$ 4984,51/m²	< VUmed <	R$ 5456,71/m²
Amplitude do IC	9%		
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

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

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.625,00	5.661,53	1,01
2	5.464,29	5.484,70	1,00
3	5.100,00	5.021,51	0,98
4	4.804,05	4.821,86	1,00
5	5.191,62	5.113,46	0,98

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

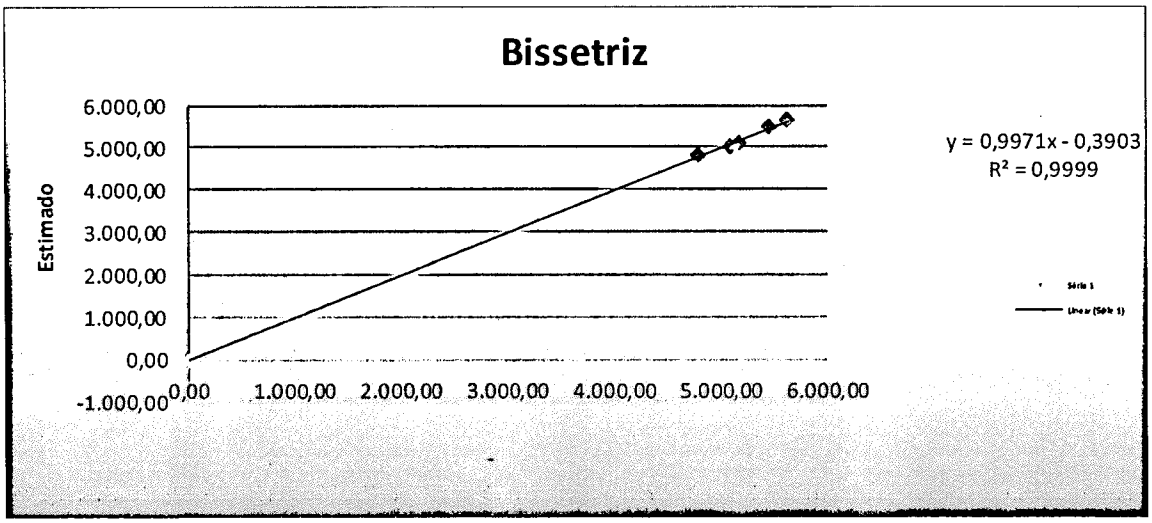


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UNIDADES HABITACIONAIS LOCALIZADAS NO BAIRRO FREGUESIA DO Ó – SÃO PAULO/SP, É DE:**

Q = R$ 5.220,61/m²

(Cinco Mil, Duzentos e Vinte Reais e Sessenta e Um Centavos por Metro Quadrado)

Julho/2019

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

VI VALOR DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	130,00 m²
VU Homogeneizado	R$ 5.220,61 /m²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Médio Com Elevador
Andar	18°
Quartos	4
Vagas de Garagem	2
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	**R$ 678.692,55**

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

V_I = R$ 678.692,55

(Seiscentos e Setenta e Oito Mil, Seiscentos e Noventa e Dois Reais e Cinquenta e Cinco Centavos)

Julho/2019

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VII VALOR PARTE IDEAL

Conforme descrito nos documentos acostados aos autos, o Requerido é proprietário de 50% do imóvel.

Portanto, o valor correspondente a fração ideal de 50% é de:

VPI = R$ 678.692,55 x 50%

VPI = R$ 339.346,28

(Trezentos e Trinta e Nove Mil, Trezentos e Quarenta e Seis Reais e Vinte e Oito Centavos)

Julho/2019

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento | Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião | Grafotécnica
Patologia Construtiva | Fraude ao Consumo

VII.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

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

MONACOFONTES
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva
Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 65 (sessenta e cinco) folhas todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 01 de Agosto de 2019.

MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA/SP № 5.061.409.897
IBAPE № 1.283

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