

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1001145-36.2021.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Exequirente : Itaú Unibanco S.A
Executado : Pátria Farma Comércio Atacadista de
Produtos Farmacêuticos Eireli e outros

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

Rua Borba Gato nº 331 – São Paulo/SP

- ❖ **Com intuito de promover celeridade, bom andamento do processo e prática leitura das avaliações, serão apresentados Laudos Parciais, cada qual contemplando um bem, conforme divididos na Proposta de Honorários apresentada pelo perito.**

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

$V_v = R\$ 892.000,00$
(Oitocentos e noventa e dois mil Reais)

O presente Laudo refere-se a uma Execução de Título Extrajudicial proposta por ITAÚ UNIBANCO S/A em face de PATRIA FARMA COMERCIO ATACADISTA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS ERELI. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1001145-36.2021.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 02.08.2021 à fl. 561, e 29.10.21 à fl. 590, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** dos bens que constam na proposta de honorários peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Um **apartamento** de nº 231, situado na Torre B, EDIFÍCIO IPÊ, do Empreendimento Chácara Alto da Boa Vista, localizado à Rua Borba Gato, nº 331, no bairro de Santo Amaro, município de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 324.376 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se situa no condomínio chamado CHÁCARA ALTO DA BOA VISTA, empreendimento localizado em um terreno de aproximadamente 99.000m². O complexo consiste em 11 edifícios residenciais com acesso por uma portaria central para acesso ao condomínio, além de portarias independentes para acesso às torres. Os apartamentos têm áreas que variam entre 76 e 331 m² de área útil, com 3 e 4 dormitórios, e 2 a 4 vagas de garagem.

O imóvel desta avaliação é objeto da Matrícula nº 324.376 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que assim o descreve:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 18 de agosto de 2003.	
324.376	01		
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 231, localizado no 23º andar da TORRE “B”, designada “EDIFÍCIO IPÊ”, integrante do empreendimento denominado “CHACARA ALTO DA BOA VISTA”, situado na Rua Borba Gato, nº 331, e Ruas Omar Cardoso, Darwin, Dr. Javert de Andrade e Caelano Toschi, e Praças Manoel Felizola de Albuquerque e Guilherme Quandt de Oliveira, no Sítio Lavapés, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 102,050m² e a área comum de 124,837m², na qual acha-se incluída a área referente a 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva coberta, localizada a nível do térreo do conjunto, para a guarda de 02 automóveis de passeio, sujeitos a utilização de manobrista, perfazendo a área total de 226,887m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,04167% no terreno ocupado pela respectiva torre, e uma fração ideal de 0,1169% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 1147 na matrícula nº 280.904.</p> <p>CONTRIBUINTE:- 088.158.0976-7 em área maior.</p>			

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 088.158.1082-1.



Figura 1 - Vista frontal do Edifício Ipês

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros), Avenida Washington Luís, Rua Vig. João de Pontes e Avenida Adolfo Pinheiro, no bairro de Santo Amaro, na capital de São Paulo.

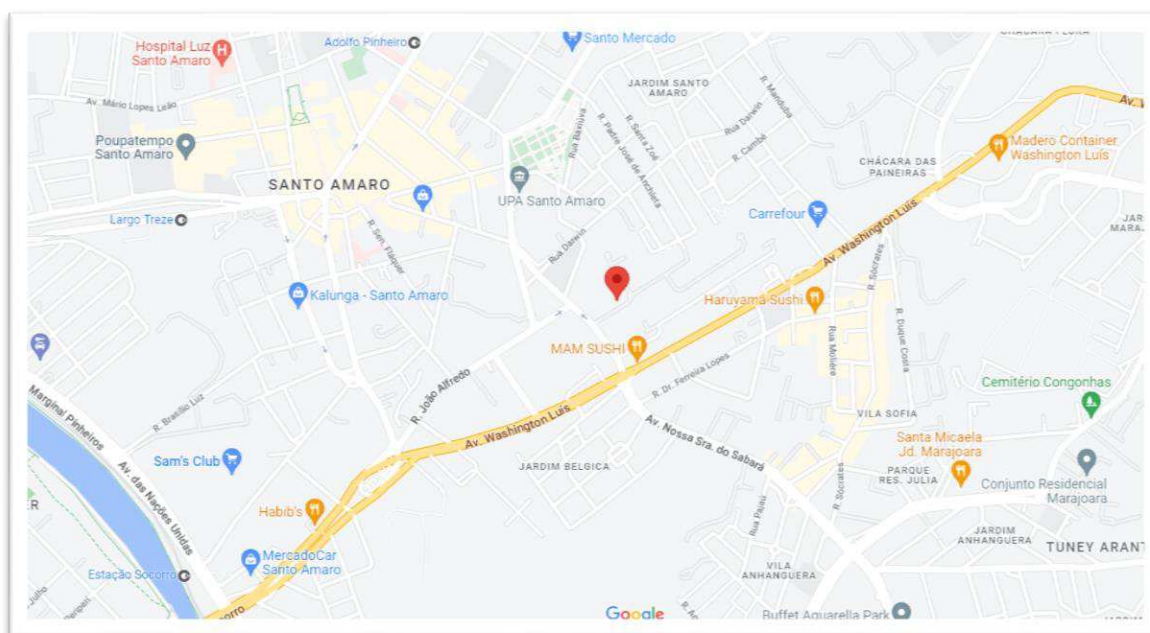


Figura 2 - imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular. O imóvel está inserido numa ZM de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZM” (Zonas Mistas) *“são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação”*.

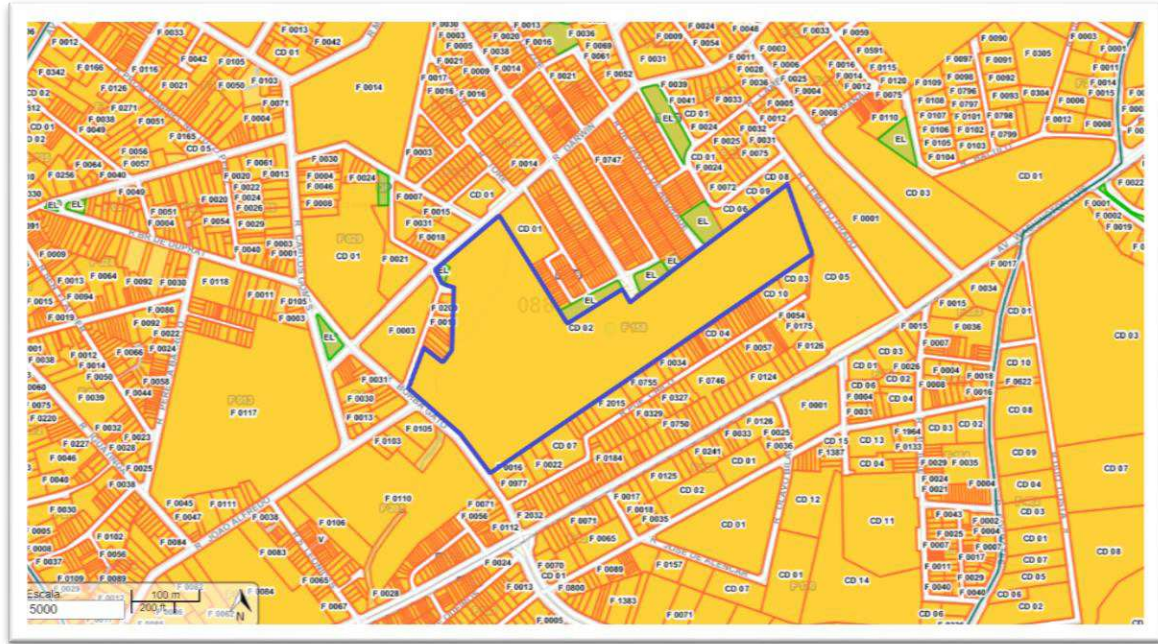


Figura 4 - imagem GeoSampa

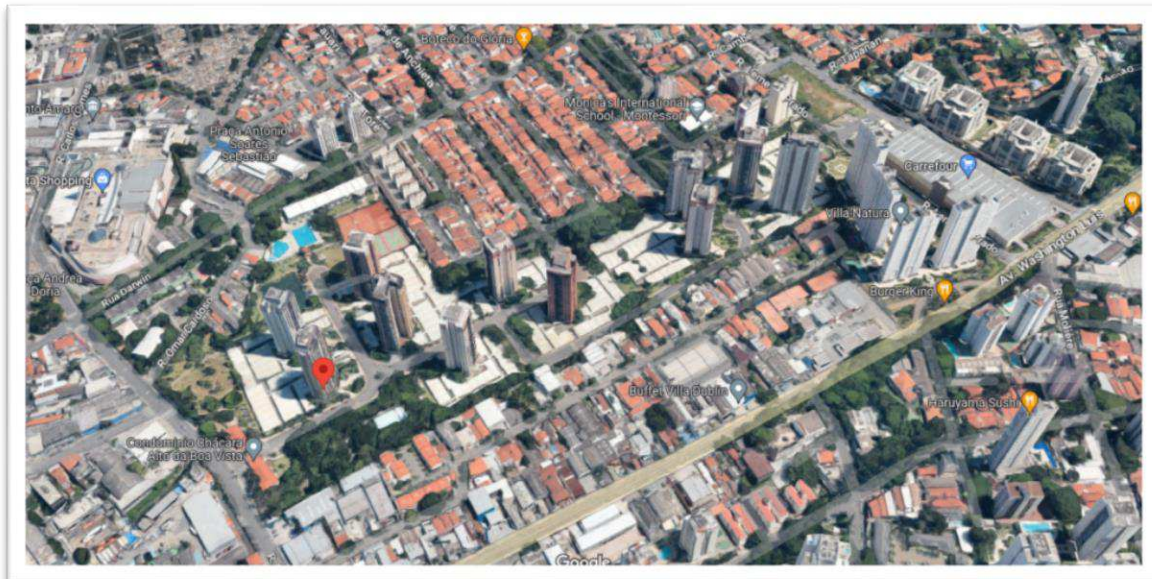


Figura 5 - imagem Satélite

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **11 de janeiro de 2.023**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

O perito se dirigiu ao imóvel avaliando na data e hora estabelecidas, onde se deparou com a informação de que o referido imóvel se encontra locado ao casal MAURÍCIO e DANIELA, que não se encontravam no local. Após tratativas, a Sra. DANIELA autorizou a entrada do perito ao apartamento, acompanhado pelos seus pais.

Trata-se de um apartamento residencial e suas respectivas vagas de garagem, conforme descrito no item 4, considerado como “**Residencial – Apartamento – Padrão Médio**” de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

A CHÁCARA ALTA DA BOA VISTA foi construída em 2003 (20 anos), composta por 11 torres. O EDIFÍCIO IPÊ, onde se localiza o apartamento avaliando, conta com 24 pavimentos, sendo 4 apartamentos por andar. O condomínio tem sua entrada social situada à Rua Borba Gato nº 331.

O apartamento tipo dispõe uma suíte, dois dormitórios servidos por um banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, distribuídos em 102,00 m² de área privativa, com direito a uso de 2 vagas indeterminadas na garagem coletiva coberta, localizadas no pavimento térreo do condomínio.

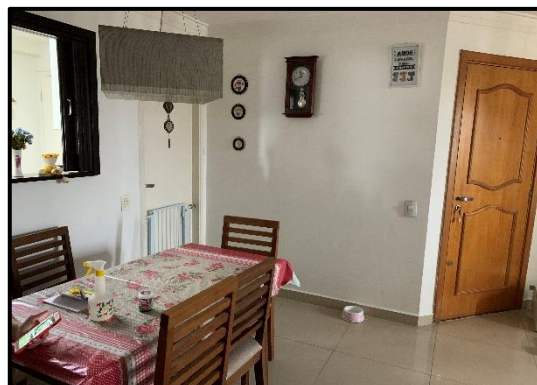
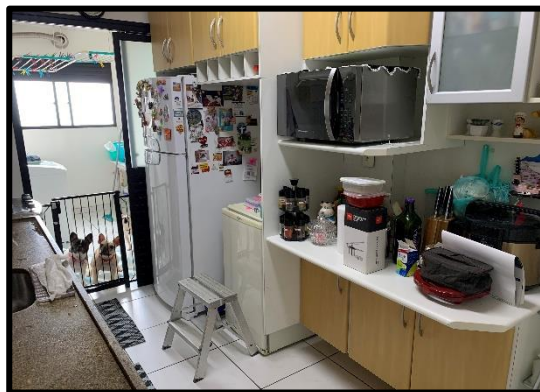
A sala, a cozinha e os dormitórios têm seus pisos com revestimento cerâmico em condição regular. A área de serviço e banheiros têm seus pisos e paredes em revestimento cerâmico em condições regulares.

Os tetos recebem luminárias de sobrepor com cantoneiras de gesso. Todos os ambientes possuem armários embutidos em bom estado, necessitando apenas de revisão geral das articulações.

O imóvel se encontra em necessidade de reparos simples, cujo estado geral da edificação possa ser recuperado com pinturas após reparos de trincas e fissuras superficiais, com revisão do sistema hidráulico e elétrico para substituição de peças aparentes desgastadas pelo tempo, e pintura geral.

Com isso a edificação foi classificada como **“Entre Regular e Necessitando de reparos simples”**.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2023 às 10:53, sob o número WJMJ23402047578. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001145-36.2021.8.26.0100 e código ynevsN3m.



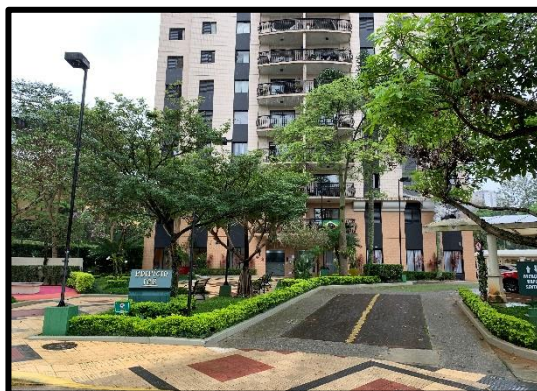
JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

16

fls. 674



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2023 às 10:53, sob o número WJM23402047578. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001145-36.2021.8.26.0100 e código ynevsN3m.

III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

Levando-se em consideração que uma enorme quantidade de ofertas de apartamentos a venda no próprio condomínio, e escassez de elementos comparativos no entorno da localização do imóvel avaliando, procedemos com a avaliação escolhendo elementos comparativos no próprio empreendimento.

8.1. Cálculo do Valor Unitário – V_u

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Rua Borba Gato 331	Santo Amaro	Parceria Imóveis	PAP1280	(11) 99417-8457
EC 02	Rua Borba Gato 331	Santo Amaro	99 Imóveis	NN796	(11) 99424-3161
EC 03	Rua Borba Gato 331	Santo Amaro	Marcos Bezerra	HS96666	(11) 97227-9789
EC 04	Rua Borba Gato 331	Santo Amaro	Imob. Paulista	AP32681_PLTA	(11) 5090-7070
EC 05	Rua Borba Gato 331	Santo Amaro	Imob. Paulista	AP34692_PLTA	(11) 5090-7070
EC 06	Rua Borba Gato 331	Santo Amaro	Fabio Ramalho	F457310	(11) 99961-7813
EC 07	Rua Borba Gato 331	Santo Amaro	Imob. Paulista	AP2012_PLTA	(11) 5090-7070
EC 08	Rua Borba Gato 331	Santo Amaro	Daiana Zucunelli	1417_2-1952883	(11) 94716-8306
EC 09	Rua Borba Gato 331	Santo Amaro	Imob. Paulista	AP34584_PLTA	(11) 5090-7070
EC 10	Rua Borba Gato 331	Santo Amaro	Imob. Paulista	AP33958_PLTA	(11) 5090-7070

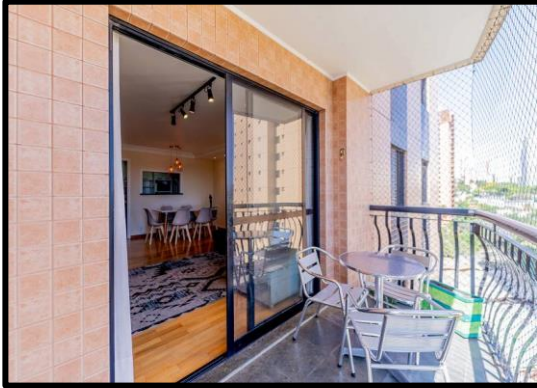


Imagem 1 e 2 – Elementos Comparativos EC 01 e EC 02



Imagem 3 e 4 – Elementos Comparativos EC 03 e EC 04



Imagem 5 e 6 – Elementos Comparativos EC 05 e EC 06



Imagem 7 e 8 – Elementos Comparativos EC 07 e EC 08



Imagem 9 e 10 – Elementos Comparativos EC 09 e EC 10

Links dos Elementos Comparativos:

EC01 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-87m2-venda-RS895000-id-2608574780/>

EC02 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-146m2-venda-RS1589000-id-2598262356/>

EC03 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-102m2-venda-RS930000-id-2566053732/>

EC04 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-184m2-venda-RS1895000-id-2610609722/>

EC05 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-87m2-venda-RS989000-id-2610108909/>

EC06 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS800000-id-2588016129/>

EC07 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-87m2-venda-RS950000-id-2605657749/>

EC08 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-148m2-venda-RS1450000-id-2589102934/>

EC09 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-184m2-venda-RS1950000-id-2610609717/>

EC10 – <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-102m2-venda-RS986000-id-2607908484/>

9. VALOR APURADO UNITÁRIO (V_u)

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Tabela 2 - Aplicação do Fator Oferta

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
EC 01	87	895.000	10.287,36	0,9	805.500
EC 02	146	1.589.000	10.883,56	0,9	1.430.100
EC 03	102	930.000	9.117,65	0,9	837.000
EC 04	184	1.895.000	10.298,91	0,9	1.705.500
EC 05	87	989.000	11.367,82	0,9	890.100
EC 06	78	800.000	10.256,41	0,9	720.000
EC 07	87	950.000	10.919,54	0,9	855.000
EC 08	148	1.450.000	9.797,30	0,9	1.305.000
EC 09	184	1.950.000	10.597,83	0,9	1.755.000
EC 10	102	986.000	9.666,67	0,9	887.400

A **Tabela 3** a seguir, apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P_c), e o Fator Vaga de Garagem (F_v).

Tabela 3 - Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC 01	088	158	2.752	1,926	2	1,000
EC 02	088	158	2.752	1,926	3	1,020
EC 03	088	158	2.752	1,926	2	1,000
EC 04	088	158	2.752	1,926	4	1,050
EC 05	088	158	2.752	1,926	2	1,000
EC 06	088	158	2.752	1,926	2	1,000
EC 07	088	158	2.752	1,926	2	1,000
EC 08	088	158	2.752	1,926	3	1,020
EC 09	088	158	2.752	1,926	3	1,020
EC 10	088	158	2.752	1,926	2	1,000
Avaliando	088	158	2.752	1,926	2	1,000

A **Tabela 4** a seguir, apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação (F_{oc}).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;

Tabela 4 - Aplicação dos índices de obsolescência e conservação

Elemento	Fator Obsolescência					V _u / m ² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
EC 01	15	60	C	0,8224	0,8579	8.853,28
EC 02	15	60	C	0,8224	0,8579	9.182,71
EC 03	12	60	C	0,8578	0,8862	7.595,89
EC 04	12	60	C	0,8578	0,8862	8.171,42
EC 05	15	60	D	0,7755	0,8204	10.231,03
EC 06	12	60	C	0,8578	0,8862	8.544,59
EC 07	15	60	C	0,8224	0,8579	9.397,33
EC 08	12	60	C	0,8578	0,8862	8.002,06
EC 09	12	60	C	0,8578	0,8862	8.655,90
EC 10	15	60	D	0,7755	0,8204	8.700,00
Avaliando	15	60	D	0,7755	0,8204	8.733,42

	Média	8.733,42
Limite Inferior	0,70	6.113,39
Limite Superior	1,30	11.353,45

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 8.740,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

$V_U = 8.740,00 / m^2$ (Oito mil e setecentos e quarenta Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U \quad \text{onde:}$$

V_T = Valor Total de Venda do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

$$V_T = 102,00 \times 8.740,00 = 891.480$$

Valor comercial para o imóvel:

$V_v = R\$ 892.000,00$
(Oitocentos e noventa e dois mil Reais)

11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

* No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Figura 6 - Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 8.733,42$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 1.821,24$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e}$$

$$Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 8.733,42 - 1,38 * 1.821,24/\sqrt{(10 - 1)} = 8.387,58$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 8.733,42 + 1,38 * 1.821,24/\sqrt{(10 - 1)} = 9.079,27$$

Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

$$Li = 8.387,58$$

$$Ls = 9.079,27$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (8.387,58 + 9.079,27) / 2 = 8.733,42$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (9.079,27 - 8.387,58) / 8.733,42 = 0,079$$

$$\text{Amplitude} = 7,9\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

IV – ENCERRAMENTO

12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 12.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 28 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 3 de fevereiro de 2.023.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE
Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebri.ne.engenheiro@gmail.com