

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – COMARCA DE SÃO PAULO – SP

**PROCESSO** : 1009005-20.2023.8.26.0003  
**OFÍCIO** : 6º OFÍCIO CÍVEL  
**AÇÃO** : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS  
CONDOMINIAIS  
**EXEQUENTE** : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERO NOVO CAMPO BELO  
**EXECUTADO** : ROOTS CONSULTORIA & CONTABILIDADE LTDA

**FABIO NAKAMURA**, Engenheiro Civil, inscrito no **CREA-SP** sob o nº **5.068.957.199/D**, **perito judicial**, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, vem, respeitosamente, apresentar suas análises técnicas e conclusões, expressas e consolidadas no seguinte:

## LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

São Paulo - SP

Março/2026

## CAPÍTULO I – OBJETIVO

Em atenção aos R. Despachos de **fls. 230 e 250**, o objetivo da presente perícia é a **AValiação** do imóvel penhorado, qual seja o **Apartamento nº 02**, localizado no **andar térreo** do **Edifício Verano**, integrante do **Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo**, situado na **Rua Ipiranga, nº 456 – Campo Belo – São Paulo - SP**, objeto da **Matrícula nº 199.558 – 15º RI – São Paulo - SP (fls. 147/152)**.

## CAPÍTULO II – CONTEXTUALIZAÇÃO DA PERÍCIA - AUTOS

Este laudo se refere à Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**, movida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERO NOVO CAMPO BELO** em face de **ROOTS CONSULTORIA & CONTABILIDADE LTDA**, em curso na **6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**. Autos de nº **1009005-20.2023.8.26.0003**.

Conforme R. Despachos de **fls. 230 e 250**, signatário foi honrosamente nomeado para proceder a avaliação do imóvel penhorado, qual seja o **Apartamento nº 02**, localizado no **andar térreo** do **Edifício Verano**, integrante do **Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo**, situado na **Rua Ipiranga, nº 456 – Campo Belo – São Paulo - SP**, objeto da **Matrícula nº 199.558 – 15º RI – São Paulo – SP**.

Apresenta-se, a seguir, reprodução parcial da Certidão da **Matrícula nº 199.558 – 15º RI – São Paulo – SP** de **fls. 147/152**:

**[...] CERTIDÃO**

**MATRÍCULA 199.558**

**IMÓVEL**: *Apartamento nº 02, localizado no andar térreo do Edifício Verano, integrante do Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo, situado na Rua*

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

*Ipiranga, nº 456, no Bairro Campo Belo, 3º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa coberta edificada de 61,450m<sup>2</sup>., a área comum coberta edificada de 31,445m<sup>2</sup>., (já incluído a área correspondente a 01 vaga indeterminada para estacionamento de 01 veículo na garagem coletiva do condomínio localizada nos 1º e 2º subsolos); a área total edificada de 92,895m<sup>2</sup>., a área privativa descoberta 52,290m<sup>2</sup>., a área comum descoberta de 22,720m<sup>2</sup>, e a área total construída + descoberta de 174,905m<sup>2</sup>., equivalente a uma fração ideal de 1,2224% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do Condomínio. Cadastrado na Municipalidade sob nºs 089.043.0018-5 e 089.043.0019-3 (em área maior).*

*(Fonte: Matr. Nº 199.558 – 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; fls. 147/152; reprodução parcial)*

Até o momento de elaboração do presente laudo, as partes litigantes não indicaram assistente técnico e tampouco formularam quesitos a serem respondidos pelo perito.

## CAPÍTULO III – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO

### III.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando é o **APARTAMENTO Nº 02**, localizado no andar térreo do **Edifício Verano**, integrante do **Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo**, situado na **Rua Ipiranga, nº 456 – Campo Belo – São Paulo - SP**, objeto da **Matrícula nº 199.558 – 15º RI – São Paulo – SP**.

Situa-se na região sul do Município de São Paulo – SP e, na área em que se localiza, há predomínio de imóveis residenciais.

### III.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O imóvel é servido por melhoramentos públicos de praxe tais como energia elétrica, água, esgoto, internet, iluminação pública, telefone, coleta de lixo, pavimentação asfáltica e calçada.

### III.3 – TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel avaliando possui topografia em declive e é aparentemente seco. *A priori*, pode receber construções de quaisquer tipos desde que obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

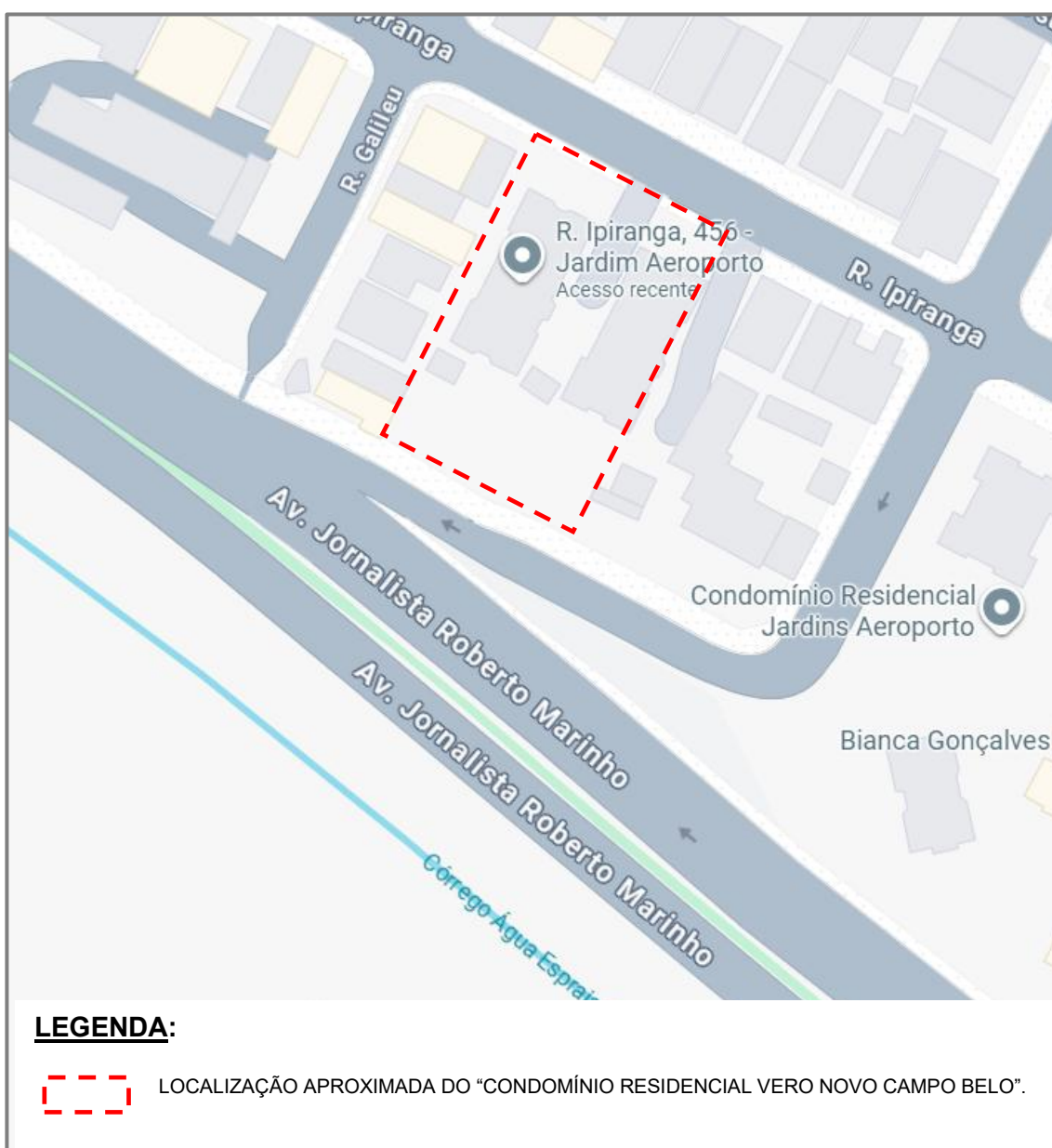
### III.4 – BENFEITORIAS:

Conforme **Matrícula nº 199.558 – 15º RI – São Paulo – SP** de **fls. 147/152**, o imóvel avaliando possui **com a área privativa coberta edificada de 61,450m<sup>2</sup>, a área comum coberta edificada de 31,445m<sup>2</sup>, (já incluído a área correspondente a 01 vaga indeterminada para estacionamento de 01 veículo na garagem coletiva do condomínio localizada nos 1º e 2º subsolos); a área total edificada**

de 92,895m<sup>2</sup>, a área privativa descoberta 52,290m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 22,720m<sup>2</sup>, e a área total construída + descoberta de 174,905m<sup>2</sup>.

### III.5 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

A reprodução parcial em mapa (*Google Maps*), abaixo apresentada ilustra a localização do Condomínio onde se localiza o apartamento avaliando e seu entorno.



**III.6 – FOTOGRAFIA AÉREA**

A fotografia aérea do *Google Earth* mostra a localização aproximada do Condomínio onde se localiza o apartamento avaliando e a situação do local.



**LEGENDA:**



LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DO “CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VERO NOVO CAMPO BELO”.

**III.7 – QUADRA FISCAL E ZONEAMENTO**

O mapa fiscal da cidade (disponível em [geosampa.prefeitura.sp.gov.br](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br)) mostra a localização aproximada do Condomínio onde se situa o imóvel periciado e a situação do local.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

O mapa a seguir (disponível em [geosampa.prefeitura.sp.gov.br](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br)) mostra o zoneamento onde se localiza o imóvel avaliando.



## CAPÍTULO IV – VISTORIA

A diligência pericial foi realizada no dia **26 de janeiro de 2026**, com início às **11h30min**. Nos termos dos Artigos 474 e 466 §2º do Código de Processo Civil, os representantes foram cientificados da data e local da vistoria, conforme agendamento de vistoria devidamente publicado (**fls. 257/260** dos autos).

Compareceram à vistoria, Sr. Ivo (zelador do Condomínio), e Sra. Não identificada<sup>1</sup> e a filha da Autora (menor de idade). O acesso às áreas comuns foi sancionado e acompanhado pelo Sr. Ivo.

Apresentam-se, a seguir, as fotografias obtidas, antecedidas por legendas descritivas.

---

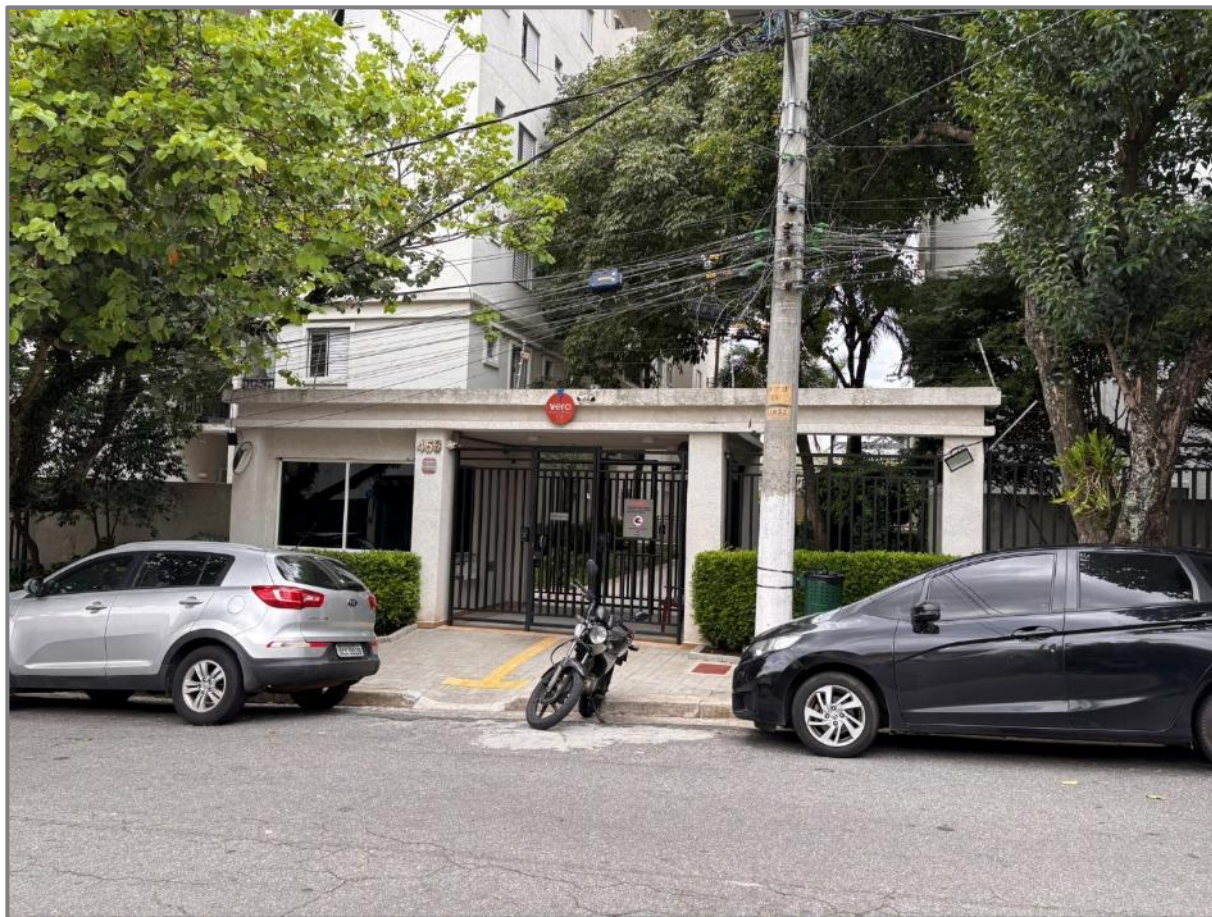
<sup>1</sup> Preposta da Requerida, cujo nome não quis informar, porém informou ser residente em outra unidade do edifício Vero Novo, a quem a atual moradora do imóvel solicitou que acompanhasse a vistoria, pois sua filha era menor de idade e estava sozinha no apartamento.

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 1** – Vista geral da portaria de acesso ao Condomínio Residencial Vero Novo a partir da Rua Ipiranga.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 2** – Vista geral da fachada de uma das torres a partir da Rua Ipiranga.

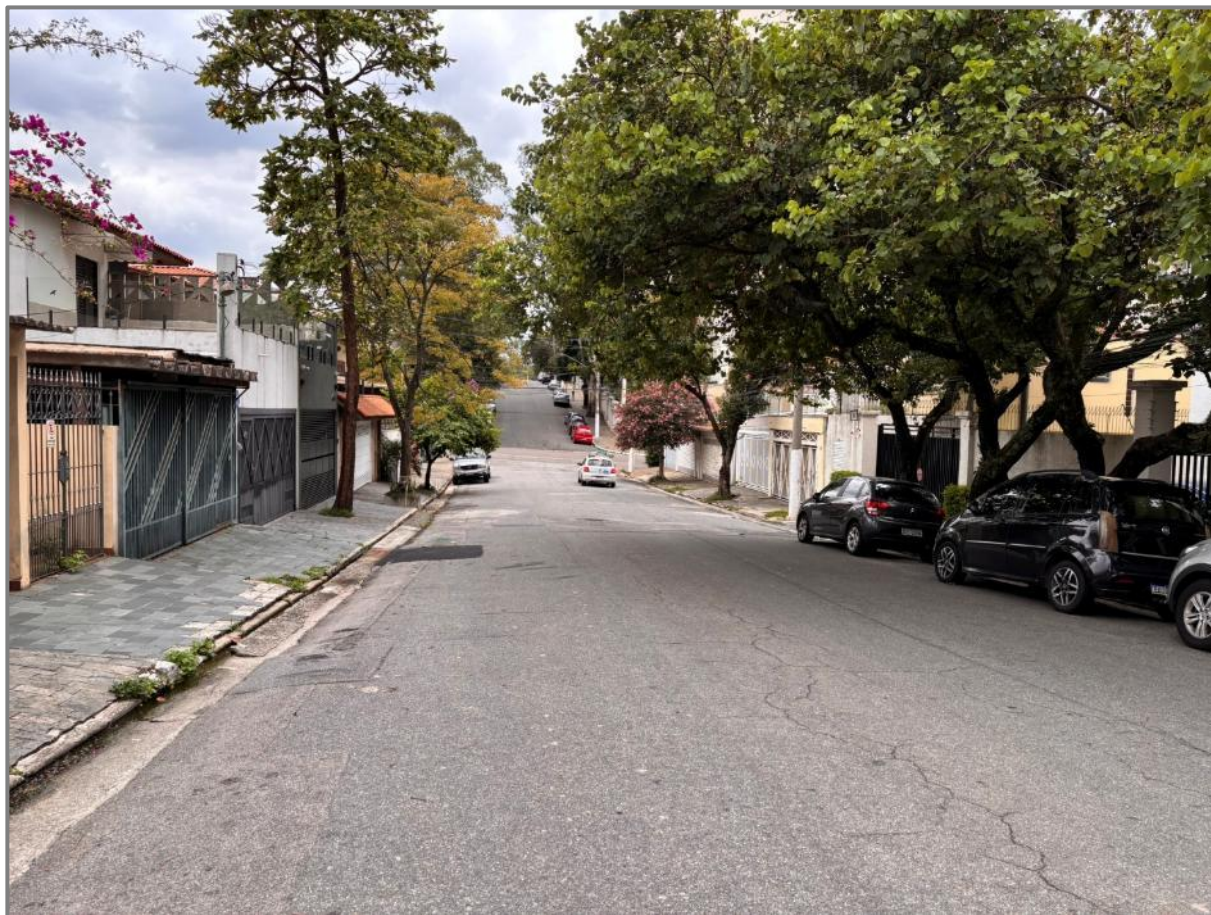


# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 3** – Vista da Rua Ipiranga à esquerda para quem de frente olha ao Condomínio Residencial Vero Novo.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 4** – Vista da Rua Ipiranga à direita para quem de frente olha ao Condomínio Residencial Vero Novo.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 5** – Placa de identificação do Ed. Verano.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 6** – Placa de identificação da unidade avalianda (nº 02 do Edifício Verano).



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 7 – Unidade nº 02 – Edifício Verano:** Vista geral da sala.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 8** – Unidade nº 02 – Edifício Verano: Vista parcial da área descoberta privativa.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 9** – Unidade nº 02 – Edifício Verano: Vista parcial da área descoberta privativa.

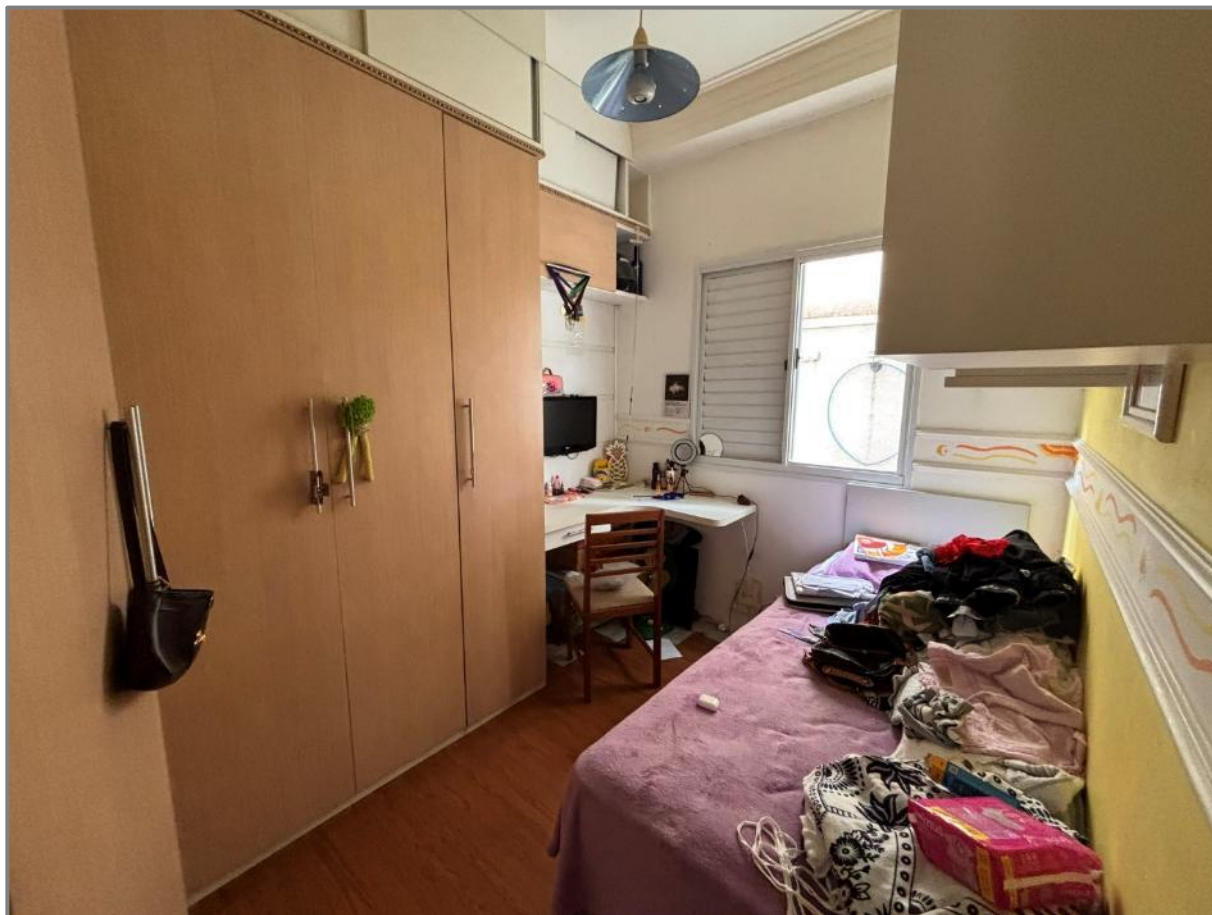


# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 10** – Unidade nº 02 – Edifício Verano: Vista de dormitório solteiro.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 11** – Unidade nº 02 – Edifício Verano: Vista geral do banho.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 12** – Unidade nº 02 – Edifício Verano: Vista geral de dormitório solteiro.

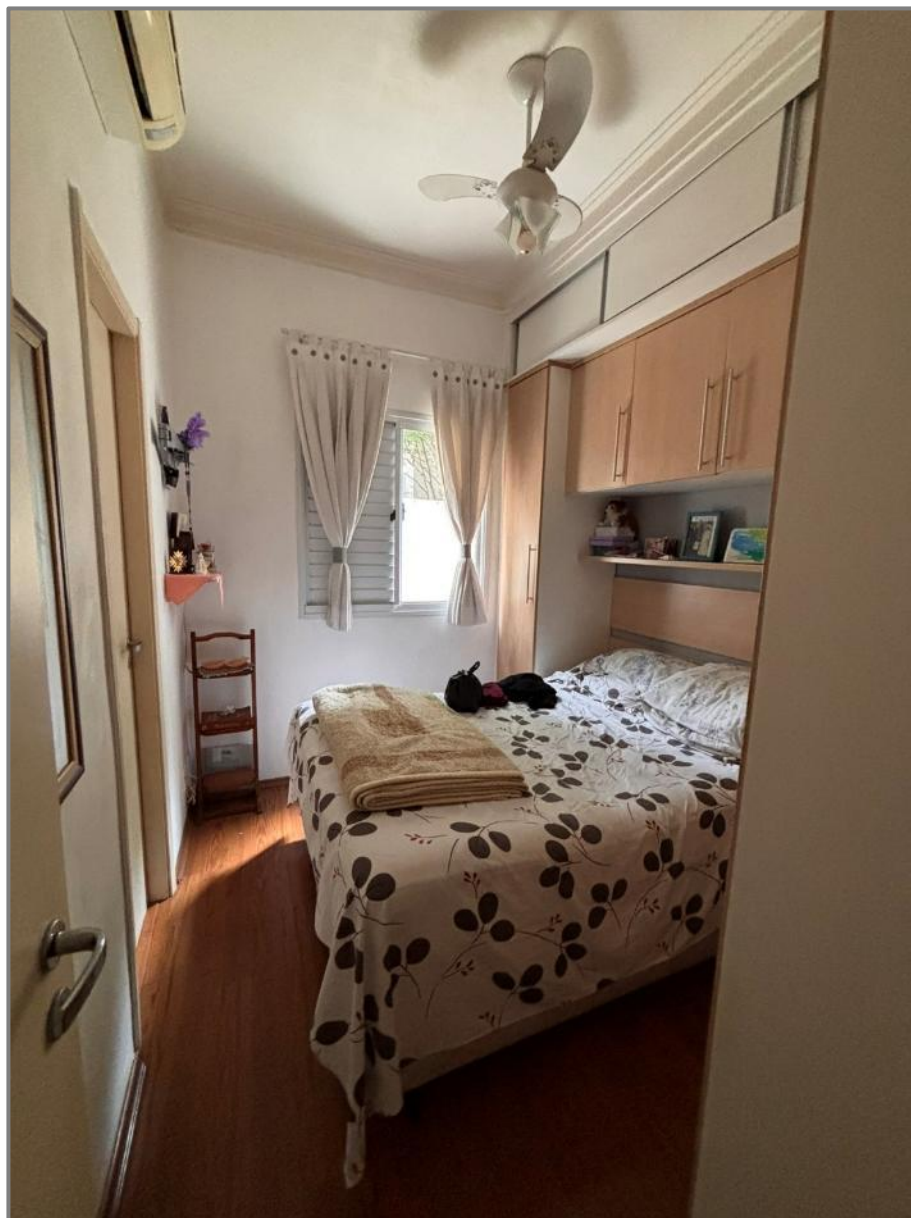


# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 13** – Unidade nº 02 – Edifício Verano: Vista geral de dormitório casal.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 14** – Unidade nº 02 – Edifício Verano: Vista geral de banho.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 15 – Áreas Comuns do Condomínio:** Vista geral do salão de festas.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 16 – Áreas Comuns do Condomínio: Elevador.**



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 17 – Áreas Comuns do Condomínio:** Banho de uso comum do Condomínio.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 18** – Áreas Comuns do Condomínio: Brinquedoteca.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 19 – Áreas Comuns do Condomínio:** Placa de localização dos equipamentos do Condomínio (Churrasqueira, Quadra, Playground e Piscina).



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 20** – Áreas Comuns do Condomínio: Churrasqueira.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 21** – Áreas Comuns do Condomínio: Quadra.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 22** – Áreas Comuns do Condomínio: Depósito/Sala de Jogos.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

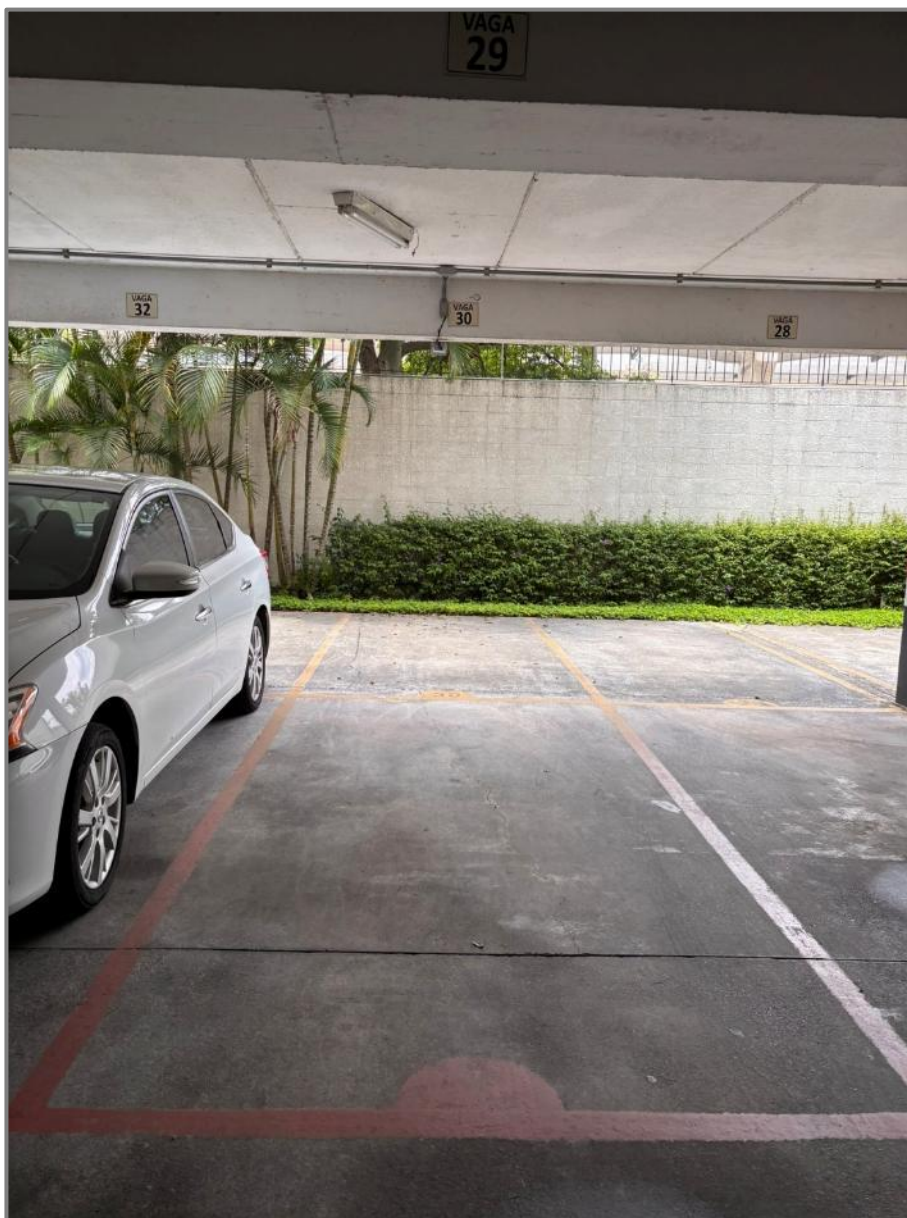
**Foto 23** – Áreas Comuns do Condomínio: Acesso ao 2º SS.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 24 – Vaga de Garagem:** Vaga nº29 - 2ºSS atualmente de utilização da unidade nº 02 do Edifício Verano.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

---

**Foto 25** – Áreas Comuns do Condomínio: Piscina.



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Foto 26** – Áreas Comuns do Condomínio: Academia.



## CAPÍTULO V – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL, PESQUISA E CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO

### V.1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando é o **Apartamento nº 02** (Apartamento tipo *Garden*), localizado no andar térreo do **Edifício Verano**, integrante do **Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo**, situado na **Rua Ipiranga, nº 456 – Campo Belo – São Paulo - SP**, que possui, entre outras características, **área privativa coberta edificada de 61,450m<sup>2</sup>, área privativa descoberta 52,290m<sup>2</sup>** e **1 vaga indeterminada**, objeto da **Matrícula nº 199.558 – 15º RI – São Paulo - SP (fls. 147/152)**, cuja reprodução parcial é apresentada a seguir.


LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
MATRÍCULA 199.558	FICHA 001	São Paulo, 21 de Agosto de 2009	
<p><b>IMÓVEL:</b> Apartamento nº 02, localizado no andar térreo do Edifício Verano, integrante do Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo, situado na Rua Ipiranga, nº 456, no Bairro Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa coberta edificada de 61,450m<sup>2</sup>., a área comum coberta edificada de 31,445m<sup>2</sup>., (já incluído a área correspondente a 01 vaga indeterminada para estacionamento de 01 veículo na garagem coletiva do condomínio localizada nos 1º e 2º subsolos); a área total edificada de 92,895m<sup>2</sup>., a área privativa descoberta 52,290m<sup>2</sup>., a área comum descoberta de 22,720m<sup>2</sup>., e a área total construída + descoberta de 174,905m<sup>2</sup>., equivalente a uma fração ideal de 1,2224% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio.</p> <p>Cadastrado na Municipalidade sob nºs 089.043.0018-5 e 089.043.0019-3 (em maior área).</p>			

Figura 1 – Reprodução parcial da Matrícula nº 199.558 – 15º RI – São Paulo - SP (fls. 147/152).

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

Não consta na matrícula indicação do número atual do Cadastro Municipal do Imóvel (somente em área maior). Em consulta ao *website* Geosampa (<https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>), verificou-se que a unidade nº 02 do Edifício Verano do Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo está cadastrada junto à Municipalidade sob o nº 089.043.0079-7, cuja Certidão de Dados Cadastrais é reproduzida parcialmente a seguir:

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b>		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2026</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 089.043.0079-7</b>			
<b>Local do Imóvel:</b>			
R IPIRANGA, 456 - AP 02			
ED VERANO CEP 04633-000			
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b>			
R IPIRANGA, 456 - AP 02			
ED VERANO CEP 04633-000			
<b>Contribuinte(s):</b>			
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	2.950	Testada (m):	47,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0122
Área total (m²):	2.950		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	93	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.763	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2009		

**Figura 2** – Reprodução parcial da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel nº 089.043.0079-7 (Fonte: [https://notcertiptu.prefeitura.sp.gov.br/PaginasRestritas/frm003\\_Gerar\\_Cert\\_Dados\\_Cad.aspx](https://notcertiptu.prefeitura.sp.gov.br/PaginasRestritas/frm003_Gerar_Cert_Dados_Cad.aspx)).

A partir da leitura da leitura da Matrícula nº 199.558 – 15º RI – São Paulo - SP (fls. 147/152), verifica-se que a unidade avalianda **possui uma vaga indeterminada de garagem.**

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

Conforme constatado em vistoria, o edifício realiza sorteio periódico de localização das vagas de garagem e a vaga atualmente de uso da unidade periciada é a de nº 29, localizada no 2ºSS (**Foto 24**).

A unidade se localiza no pavimento térreo e possui, além da área privativa edificada, **área privativa descoberta**. Trata-se de área privativa que as unidades em pavimentos superiores não possuem. Esta área não possui o mesmo valor unitário da área privativa edificada, razão pela qual, para a ponderação, utilizou-se o coeficiente 0,30.<sup>2</sup>

As características do imóvel avaliando estão apresentadas na tabela a seguir:

**Tabela 1** – Características do imóvel avaliando.

IMÓVEL AVALIANDO					
TIPO	Apartamento				
LOCALIZAÇÃO	Rua Ipiranga, 456 - Condomínio Residencial Vero Novo - Ap. 02				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas	S	Rede de Gás	S	
	Rede de Distribuição de Água	S	Rede Coletora de Esgotos	S	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública	S	TV a Cabo	S	
DADOS DA BENFEITORIA	Tipo:	Apartamento		Uso:	Residencial
	Área Privativa (Ap):	Edificada: 61,450m <sup>2</sup> ; Descoberta: 52,290m <sup>2</sup>		Idade Aparente:	17 anos
	Vaga de garagem	1 vaga indeterminada			
	Padrão Construtivo:	36 - Apartamento Simples c/ elev.			
	Estado de Conservação:	04 - Entre regular e necessitando de reparos simples			
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	março de 2026				

<sup>2</sup> O coeficiente 0,30 adotado está fundamentado nos seguintes:

- NBR 12.721 – Estabelece que o coeficiente de custo de construção de áreas descobertas de edificação no intervalo entre 0,30-0,60;
- Publicação Folha/uol (<https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2019/06/1988126-apartamento-garden-e-saida-para-valorizar-primeiro-andar.shtml>): Custo equivalente a 25% do valor da área interna;
- Publicação Valor Econômico (<https://valor.globo.com/empresas/noticia/2021/12/18/area-extra-e-contato-com-verde-valorizam-apartamento-garden.ghtml>): Cobrança de 30 a 40%;

## V.2 – METODOLOGIA - CONSIDERAÇÕES E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A avaliação atende às principais normas e critérios concernentes, quais sejam:

- ABNT NBR 14653-1 - Avaliação de bens - Parte 1: Procedimento gerais;
- ABNT NBR 14653-2 - Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

A determinação do valor de um imóvel está pautada na **ABNT NBR 14653-2 – Avaliação de Bens: Imóveis urbanos**, segundo a qual o valor de um bem é determinado em função da natureza, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Dadas as características do avaliando, as características do mercado, as características da amostra e o material do IBAPE de Unidades Padronizadas, a metodologia de avaliação a ser utilizada é o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, método preferencial para avaliação de imóveis urbanos, no qual o valor do imóvel advém da comparação direta frente aos preços vigentes, que podem ser obtidos a partir de transações ou de ofertas no mercado imobiliário.

A avaliação do imóvel através do método comparativo direto de dados de mercado, deve seguir, entre outros procedimentos, o estabelecido no item 7.2.1 da **NBR 14653-1/2019**, conforme reproduzido a seguir:

### [...] 7.2.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Na aplicação deste método para a avaliação imobiliária, a natureza dos bens, a indisponibilidade dos dados e de suas características, bem como os prazos limitados para a concepção da avaliação, podem levar à coleta de amostras que não atendem na íntegra aos pressupostos formais das amostras aleatórias simples, exigidos pelos modelos de estatística inferencial.

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

Assim as amostras utilizadas nesse tipo de avaliação são bem mais descritas como “amostras acidentais”, que devem possuir a maior representatividade possível em relação à população, mesmo que não sejam utilizadas as técnicas tradicionais para a coleta de amostras aleatórias simples.

O profissional da engenharia de avaliações, para alcançar o máximo de representatividade da amostra deve especificar claramente as características dos imóveis que compõem a população pesquisada, tomando como referência as características do imóvel avaliando, além de levar em consideração os aspectos citados em 6.4. Com a utilização desses cuidados, torna-se viável a aplicação de estatística inferencial [...].”

(Fonte: ABNT NBR 14653-1/2019; reprodução parcial; grifos nossos)

Neste método, é realizada pesquisa de mercado e esta é submetida a **validação preliminar** dos atributos dos elementos comparáveis e, seguida de **tratamento por fatores (homogeneização)**, **validação**, **saneamento**, cálculo do **valor unitário da situação paradigma**, e cálculo do **valor unitário da avaliação**, que são detalhados nos capítulos a seguir.

## V.3. – AVALIAÇÃO

### V.3.1 – PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado que reflita a realidade mercadológica imobiliária do segmento no qual se insere o imóvel avaliando, pesquisaram-se, junto a empresas imobiliárias e corretores, os valores ofertados para venda na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

No tratamento dos dados de mercado, foram atendidas as seguintes condições:

- As fontes de informações foram devidamente identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização foi devidamente explicitada;
- Foram utilizados apenas dados de mercado com atributos semelhantes, onde cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do avaliando, estejam contidos no intervalo entre 0,50 a 2,00;
- O valor final homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverá estar contido no intervalo de 0,50 a 2,00.

Para se obter o valor de mercado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, obteve-se pesquisa de valores de venda e/ou transação de unidades privativas no mesmo edifício do avaliando. Foram obtidos 06 (seis) elementos comparativos de ofertas no próprio Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo, os quais são apresentados a seguir (data-base da pesquisa: Março de 2026):

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1						
<b>TIPO</b>	Apartamento Residencial					
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo					
<b>DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>	Pavimentação, Guias e Sarjetas		S	Rede de Gás	N	
	Rede de Distribuição de Água		S	Rede Coletora de Esgotos	S	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		S	TV a Cabo	S	
<b>DADOS DO IMÓVEL</b>	<b>Tipo:</b>		Apartamento Residencial		<b>Uso:</b>	Residencial
	<b>Área útil</b>		63,00 m <sup>2</sup>		<b>Idade Aparente</b>	17 anos
	<b>Vagas de Garagem</b>		1,00		<b>Padrão Construtivo</b>	36 - Apartamento Simples c/ elev.
	<b>Estado de Conservação:</b>		d (04 - Entre regular e necessitando de reparos simples)		<b>Coefficiente de Padrão (PC):</b>	3,958
	<b>Fator "K":</b>	0,752	<b>Residual "R":</b>	20%	<b>FOC = R + K x (1-R):</b>	0,802
<b>DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO</b>	<b>Valor de Venda (Vo):</b>		<b>R\$ 470.000,00</b>		<b>Natureza:</b>	<b>Oferta (Ff = 0,90)</b>
	<b>Imobiliária:</b>	Crédito Real São Paulo		<b>Contato:</b>	-	
	<b>Telefone:</b>	(11) 5026-0000		<b>Link:</b>	https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/apartamento-em-jardim-aeroporto-sao-paulo-ag-102-cod-73863280	
<b>VALOR UNITÁRIO BÁSICO</b>	<b>Vu = 6.714,29</b>					

<https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/apartamento-em-jardim-aeroporto-sao-paulo-ag-102-cod-73863280>



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2						
TIPO	Apartamento Residencial					
LOCALIZAÇÃO	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		S	Rede de Gás	N	
	Rede de Distribuição de Água		S	Rede Coletora de Esgotos	S	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		S	TV a Cabo	S	
DADOS DO IMÓVEL	Tipo:		Apartamento Residencial		Uso:	Residencial
	Área útil		64,00 m <sup>2</sup>		Idade Aparente	17 anos
	Vagas de Garagem		1,00		Padrão Construtivo	37 - Apartamento Simples c/ elev. (+)
	Estado de Conservação:		c (03 - Regular)		Coefficiente de Padrão (PC):	4,354
	Fator "K":	0,797	Residual "R":	20%	FOC = R + K x (1-R):	0,838
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (Vo):		R\$ 620.000,00		Natureza:	Oferta (Ff = 0,90)
	Imobiliária:	Quinto Andar		Contato:	Leonel Fernando Miranda	
	Telefone:	(11) 5028-0245		Link:	<a href="https://www.quintoandar.com.br/imovel/895277099/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-aeroporto-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&amp;search_id=%22ec018384-5e42-4533-af0e-88e39e342d79%22&amp;search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%22%22%22">https://www.quintoandar.com.br/imovel/895277099/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-aeroporto-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&amp;search_id=%22ec018384-5e42-4533-af0e-88e39e342d79%22&amp;search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%22%22%22</a>	
VALOR UNITÁRIO BÁSICO	Vu = 8.718,75					

[https://www.quintoandar.com.br/imovel/895277099/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-aeroporto-sao-paulo?from\\_route=%22search\\_results%22&search\\_id=%22ec018384-5e42-4533-af0e-88e39e342d79%22&search\\_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%22%22%22](https://www.quintoandar.com.br/imovel/895277099/comprar/apartamento-3-quartos-jardim-aeroporto-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22ec018384-5e42-4533-af0e-88e39e342d79%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22personalization%22%3Atrue%22%22%22)

7D



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3					
TIPO	Apartamento Residencial				
LOCALIZAÇÃO	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo				
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		S	Rede de Gás	N
	Rede de Distribuição de Água		S	Rede Coletora de Esgotos	S
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		S	TV a Cabo	S
DADOS DO IMÓVEL	Tipo:		Apartamento Residencial		Uso: Residencial
	Área útil		62,00 m <sup>2</sup>		Idade Aparente: 17 anos
	Vagas de Garagem		1,00		Padrão Construtivo: 36 - Apartamento Simples c/ elev.
	Estado de Conservação:		d (04 - Entre regular e necessitando de reparos simples)		Coefficiente de Padrão (PC): 3,958
	Fator "K":	0,752	Residual "R":	20%	FOC = R + K x (1-R): 0,802
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (Vo):		R\$ 535.000,00		Natureza: Oferta (Ff = 0,90)
	Imobiliária:	Direto Proprietário		Contato:	Sr. Giancarlo
	Telefone:	(11) 95550-1124		Link:	<a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jardim-aeroporto-3-dormitorios-1-3020819492.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jardim-aeroporto-3-dormitorios-1-3020819492.html?n_src=Listado&amp;n_pg=1&amp;n_pos=1</a>
VALOR UNITÁRIO BÁSICO	Vu = 7.766,13				

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jardim-aeroporto-3-dormitorios-1-3020819492.html?n\\_src=Listado&n\\_pg=1&n\\_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-jardim-aeroporto-3-dormitorios-1-3020819492.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1)



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4						
TIPO	Apartamento Residencial					
LOCALIZAÇÃO	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		S	Rede de Gás	N	
	Rede de Distribuição de Água		S	Rede Coletora de Esgotos	S	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		S	TV a Cabo	S	
DADOS DO IMÓVEL	Tipo:		Apartamento Residencial		Uso:	Residencial
	Área útil		64,00 m <sup>2</sup>		Idade Aparente	17 anos
	Vagas de Garagem		1,00		Padrão Construtivo	36 - Apartamento Simples c/ elev.
	Estado de Conservação:		d (04 - Entre regular e necessitando de reparos simples)		Coefficiente de Padrão (PC):	3,958
	Fator "K":	0,752	Residual "R":	20%	FOC = R + K x (1-R):	0,802
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (Vo):		R\$ 600.000,00		Natureza:	Oferta (Ff = 0,90)
	Imobiliária:	Ferreira Araujo Imoveis		Contato:	Sr. Carlos	
	Telefone:	(11) 97984-8579		Link:	<a href="https://www.ferreiraaraujoimoveis.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-jardim-aeroporto-3dormitorios-1suite-1vaga-65m2/FA485">https://www.ferreiraaraujoimoveis.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-jardim-aeroporto-3dormitorios-1suite-1vaga-65m2/FA485</a>	
VALOR UNITÁRIO BÁSICO	Vu = 8.437,50					

<https://www.ferreiraaraujoimoveis.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-jardim-aeroporto-3dormitorios-1suite-1vaga-65m2/FA485>

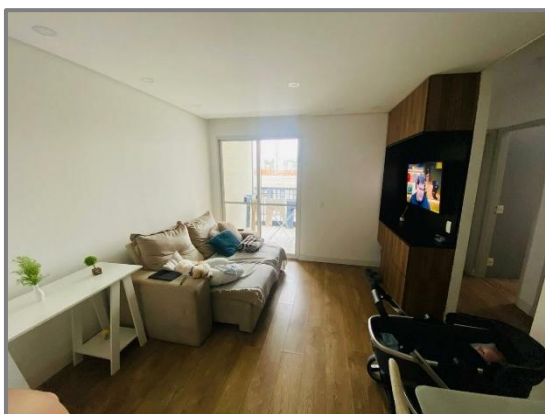


# Fábio Nakamura

Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5						
TIPO	Apartamento Residencial					
LOCALIZAÇÃO	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		S	Rede de Gás	N	
	Rede de Distribuição de Água		S	Rede Coletora de Esgotos	S	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		S	TV a Cabo	S	
DADOS DO IMÓVEL	Tipo:		Apartamento Residencial		Uso:	Residencial
	Área útil		64,00 m <sup>2</sup>		Idade Aparente	17 anos
	Vagas de Garagem		1,00		Padrão Construtivo	36 - Apartamento Simples c/ elev.
	Estado de Conservação:		c (03 - Regular)		Coefficiente de Padrão (PC):	3,958
	Fator "K":	0,797	Residual "R":	20%	FOC = R + K x (1-R):	0,838
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (Vo):		R\$ 560.000,00		Natureza:	Oferta (Ff = 0,90)
	Imobiliária:	Ferreira Araujo Imoveis		Contato:	Sr. Carlos	
	Telefone:	(11) 97984-8579		Link:	<a href="https://www.ferreiraraajuimoveis.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-jardim-aeroporto-3dormitorios-1suite-1vaga-64m2/FA5192">https://www.ferreiraraajuimoveis.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-jardim-aeroporto-3dormitorios-1suite-1vaga-64m2/FA5192</a>	
VALOR UNITÁRIO BÁSICO	Vu = 7.875,00					

<https://www.ferreiraraajuimoveis.com.br/imovel/apartamento-venda-sao-paulo-jardim-aeroporto-3dormitorios-1suite-1vaga-64m2/FA5192>



# Fábio Nakamura

Perito Judicial

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 6						
TIPO	Apartamento Residencial					
LOCALIZAÇÃO	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo					
DADOS DA REGIÃO E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	Pavimentação, Guias e Sarjetas		S	Rede de Gás	N	
	Rede de Distribuição de Água		S	Rede Coletora de Esgotos	S	
	Energia Elétrica e Iluminação Pública		S	TV a Cabo	S	
DADOS DO IMÓVEL	Tipo:		Apartamento Residencial		Uso:	Residencial
	Área útil		64,00 m <sup>2</sup>		Idade Aparente	17 anos
	Vagas de Garagem		1,00		Padrão Construtivo	36 - Apartamento Simples c/ elev.
	Estado de Conservação:		c (03 - Regular)		Coefficiente de Padrão (PC):	3,958
	Fator "K":	0,797	Residual "R":	20%	FOC = R + K x (1-R):	0,838
DADOS DA TRANSAÇÃO E FONTE DE INFORMAÇÃO	Valor de Venda (Vo):		R\$ 595.000,00		Natureza:	Oferta (Ff = 0,90)
	Imobiliária:	Ferreira Araujo Imoveis		Contato:	Sr. Carlos	
	Telefone:	(11) 97984-8579		Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-suite-e-closet-na-regiao-campo-belo-3019779223.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1	
VALOR UNITÁRIO BÁSICO	Vu = 8.367,19					

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-suite-e-closet-na-regiao-campo-belo-3019779223.html?n\\_src=Listado&n\\_pg=1&n\\_pos=1](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-suite-e-closet-na-regiao-campo-belo-3019779223.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1)



### V.3.2 – TRATAMENTO POR FATORES

Após a pesquisa de mercado, inicia-se a etapa de tratamento dos dados. No método de tratamento por fatores, realiza-se a homogeneização dos dados das pesquisas de mercado, ou seja, o “transporte” da situação dos elementos comparativos para a situação paradigma do imóvel avaliando. Este “transporte” é realizado a partir de fatores previstos nas normas técnicas de referência. Apresentam-se, a seguir, os fatores utilizados na presente avaliação.

#### V.3.2.1 - Fator de Fonte ou Oferta ou Elasticidade de Preços ( $F_f$ ) (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, em razão da especulação de mercado nos elementos comparativos.

Quando os valores dos elementos comparativos provierem de ofertas (anúncios), aplica-se o fator consagrado de **0,90** (desconto de 10% sobre o preço original pedido), conforme preconiza o **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

Os elementos pesquisados que forem objetos de transações (p. ex. comprovados por contratos) não devem ser submetidos à aplicação do mesmo (neste caso,  $F_f = 1,00$ ). Portanto:

- $F_{of} = 1,00$  quando os dados provierem de transação concreta (ex.: obtidos de contrato de compra e venda);
- ou
- $F_{of} = 0,90$  quando os dados provierem de ofertas (ex.: obtidas de pesquisas imobiliárias, corretores, etc.);

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário básico dos dados amostrais, obtido a partir do valor dos elementos comparativos, deduzido o Fator Oferta ( $F_{of}$ ) e dividido pela área homogeneizada do elemento.

Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários básicos dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

**Tabela 2 – Valor unitário básico (sem aplicação de fatores).**

Elemento	Endereço	Valor Ofeta/Transação	Fator Oferta	Valor do Imóvel Deduzido Fator Oferta (R\$)	Área útil (m²)	Valor Básico Unitário (R\$/m²)
1	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	R\$ 470.000,00	0,90	423.000,00	63,00	6.714,29
2	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	R\$ 620.000,00	0,90	558.000,00	64,00	8.718,75
3	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	R\$ 535.000,00	0,90	481.500,00	62,00	7.766,13
4	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	R\$ 600.000,00	0,90	540.000,00	64,00	8.437,50
5	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	R\$ 560.000,00	0,90	504.000,00	64,00	7.875,00
6	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	R\$ 595.000,00	0,90	535.500,00	64,00	8.367,19
<b>Média</b>						<b>7.979,81</b>
<b>Desvio Padrão</b>						<b>716,07</b>
<b>Coef. de Variação</b>						<b>8,97%</b>

### V.3.2.2 - Fator Localização ou Transposição (FL) (item 10.2 da Norma do IBAPE/SP – 2011)

Consiste no fator que transpõe, para o local de análise, o valor da amostra em função da diferença das regiões entre os elementos comparativos e o imóvel avaliando.

Desta forma:

$$F_L = \frac{I_{La}}{I_{Le}}, \text{ onde:}$$

- $I_{La}$  = Índice do local do imóvel avaliando
- $I_{Le}$  = Índice do local do elemento comparativo

Para a homogeneização, foram utilizados os índices fiscais que constam na Planta Genérica de Valores – PGV do Município. Como todos estão localizados no mesmo endereço, o índice fiscal é o mesmo: **R\$ 2.618,00/m<sup>2</sup> (PGV de São Paulo - 2021)**.

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Fator de Localização do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, além das diferenças (“variação”) em relação ao valor unitário básico. Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

**Tabela 3 – Valor unitário básico com aplicação do fator de localização.**

			1			
			Fator de Localização			
Elemento	Área privativa (m²)	Valor Básico Unitário do Imóvel (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Índice Fiscal	Fator Localização (FL)	Variação V1 (R\$/m²)	Vu1 Valor Unitário com Fator Localização (R\$/m²)
Paradigma	77,14		2.618,0000	-	-	-
1	63,00	6.714,29	2.618,0000	1,0000	0,00	6.714,29
2	64,00	8.718,75	2.618,0000	1,0000	0,00	8.718,75
3	62,00	7.766,13	2.618,0000	1,0000	0,00	7.766,13
4	64,00	8.437,50	2.618,0000	1,0000	0,00	8.437,50
5	64,00	7.875,00	2.618,0000	1,0000	0,00	7.875,00
6	64,00	8.367,19	2.618,0000	1,0000	0,00	8.367,19
<b>Média</b>		<b>7.979,81</b>	-	-	-	<b>7.979,81</b>
<b>Desvio Padrão</b>		<b>716,07</b>	-	-	-	<b>716,07</b>
<b>Coef. de Variação</b>		<b>8,97%</b>	-	-	-	<b>8,97%</b>

**V.3.2.3- Fator de Coeficiente do Padrão Construtivo (C<sub>pc</sub>)**

Para a utilização do Fator de Padrão Construtivo (C<sub>pc</sub>), deve-se ponderar as variações de características construtivas, seguindo os Padrões Construtivos estabelecidos no *Índice- Unidades Padronizadas do IBAPE/SP – 2019*.

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do Coeficiente de Padrão Construtivo do imóvel avaliando e dos elementos comparativos, além das diferenças (“variação”) em relação ao valor unitário básico. Esta mesma tabela apresenta a média, o desvio padrão dos valores unitários recalculados dos elementos comparativos e o respectivo coeficiente de variação.

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

**Tabela 4 – Valor unitário básico com aplicação do coeficiente de padrão construtivo.**

			2				
			Fator Padrão Construtivo				
Elemento	Área privativa (m²)	Valor Básico Unitário do Imóvel (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Padrão Construtivo	Coef. de Padrão Construtivo	Fator de Padrão Construtivo (C <sub>PC</sub> )	Variação V2 (R\$/m²)	Vu2 Valor Unitário com Fator de Padrão C. (R\$/m²)
<b>Paradigma</b>	77,14		36 - Apartamento Simples c/ elev.	3,958		-	-
<b>1</b>	63,00	6.714,29	36 - Apartamento Simples c/ elev.	3,958	1,000	0,00	6.714,29
<b>2</b>	64,00	8.718,75	37 - Apartamento Simples c/ elev. (+)	4,354	0,909	-792,98	7.925,77
<b>3</b>	62,00	7.766,13	36 - Apartamento Simples c/ elev.	3,958	1,000	0,00	7.766,13
<b>4</b>	64,00	8.437,50	36 - Apartamento Simples c/ elev.	3,958	1,000	0,00	8.437,50
<b>5</b>	64,00	7.875,00	36 - Apartamento Simples c/ elev.	3,958	1,000	0,00	7.875,00
<b>6</b>	64,00	8.367,19	36 - Apartamento Simples c/ elev.	3,958	1,000	0,00	8.367,19
<b>Média</b>		<b>7.979,81</b>	-	-	-	-	<b>7.847,65</b>
<b>Desvio Padrão</b>		<b>716,07</b>	-	-	-	-	<b>619,01</b>
<b>Coef. de Variação</b>		<b>8,97%</b>	-	-	-	-	<b>7,89%</b>

**V.3.2.4 - Fator de Estado de Conservação e Obsolescimento**

A aplicação deste fator visa ponderar a relação entre o valor e o estado de conservação e obsolescimento entre os elementos da pesquisa de mercado para a situação paradigma. Os fatores são calculados nos critérios de Ross-Heidecke, que pondera a idade aparente, a vida referencial e o estado de conservação do imóvel.

A tabela abaixo apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação do *Fator de estado de conservação e obsolescimento* ( $F_{Obs}$ ) dos elementos comparativos, além das diferenças (“variação”) em relação ao valor unitário básico, bem como a média, o desvio padrão e coeficiente de variação dos valores unitários recalculados.

**Tabela 5 – Valor unitário básico com aplicação do coeficiente de conservação e obsolescimento.**

			3 Fator Conservação e Obsolescimento							
Elemento	Área privativa (m²)	Valor Básico Unitário do Imóvel (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	Estado de Conservação	Coeficiente	Idade Aparente	"K"	Foc	FATOR Foc	Varição V3 (R\$/m²)	Vu3 Valor Unitário com Fator Topografia (R\$/m²)
Paradigma	77,14		04 - Entre regular e necessitando d	d	17	0,752	0,802	-	-	-
1	63,00	6.714,29	04 - Entre regular e necessitando d	d	17	0,752	0,802	1,0000	0,00	6.714,29
2	64,00	8.718,75	03 - Regular	c	17	0,797	0,838	0,9566	-378,76	8.339,99
3	62,00	7.766,13	04 - Entre regular e necessitando d	d	17	0,752	0,802	1,0000	0,00	7.766,13
4	64,00	8.437,50	04 - Entre regular e necessitando d	d	17	0,752	0,802	1,0000	0,00	8.437,50
5	64,00	7.875,00	03 - Regular	c	17	0,797	0,838	0,9566	-342,11	7.532,89
6	64,00	8.367,19	03 - Regular	c	17	0,797	0,838	0,9566	-363,49	8.003,70
<b>Média</b>		<b>7.979,81</b>		-				-	-	<b>7.799,08</b>
<b>Desvio Padrão</b>		<b>716,07</b>		-				-	-	<b>630,99</b>
<b>Coef. de Variação</b>		<b>8,97%</b>		-				-	-	<b>8,09%</b>

**V.3.3 – VALIDAÇÃO DO CONJUNTO DE FATORES**

Conforme apresentado no Capítulo V.2, faz-se necessária a **validação** do conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação.

Para tanto, devem obedecidos os critérios, conforme preconiza o item 10.6 – itens 4 e 5 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (verificação da homogeneização ou heterogeneização da amostra pela aplicação do fator).

Assim, apresenta-se, a seguir, tabela de “Exclusão dos Fatores”, com a finalidade de apurar o coeficiente de variação de cada um deles, isoladamente, bem como de apurar este coeficiente na condição de ausência de cada um dos fatores.

**Tabela 6 – Exclusão dos fatores.**

Exclusão dos Fatores							
Elemento	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3	
		Fator Localização (FL)		Fator Padrão Construtivo		Fator Conservação e Obsolescência	
		Variação V1 (R\$/m²)	Vu(-1) (R\$/m²)	Variação V2 (R\$/m²)	Vu(-2) (R\$/m²)	Variação V4 (R\$/m²)	Vu(-4) (R\$/m²)
1	6.714,29	0,00	6.714,29	0,00	6.714,29	0,00	6.714,29
2	7.547,01	0,00	7.547,01	-792,98	8.339,99	-378,76	7.925,77
3	7.766,13	0,00	7.766,13	0,00	7.766,13	0,00	7.766,13
4	8.437,50	0,00	8.437,50	0,00	8.437,50	0,00	8.437,50
5	7.532,89	0,00	7.532,89	0,00	7.532,89	-342,11	7.875,00
6	8.003,70	0,00	8.003,70	0,00	8.003,70	-363,49	8.367,19
<b>Média</b>	<b>7.666,92</b>		<b>7.666,92</b>		<b>7.799,08</b>		<b>7.847,65</b>
<b>Desvio Padrão</b>	<b>575,66</b>		<b>575,66</b>		<b>630,99</b>		<b>619,01</b>
<b>Coef. de Variação</b>	<b>7,51%</b>		<b>7,51%</b>		<b>8,09%</b>		<b>7,89%</b>

**Tabela 7 – Validação dos fatores.**

Validação dos fatores				
Fator	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
<b>Nenhum Fator</b>		<b>8,97%</b>		
Localização (FL)	Obrigatório	8,97%	7,51%	Usar
Padrão Construtivo (Pc)	Obrigatório	7,89%	8,09%	Usar
Estado de Conservação (Ec)	Obrigatório	8,09%	7,89%	Usar
<b>Todos</b>			<b>7,51%</b>	

Conforme observado na tabela acima, a aplicação isolada e conjunta dos 3 (três) fatores homogeneizam a pesquisa. Logo, os fatores validados e utilizados na homogeneização foram:

- Fator de Localização (constante para a amostra);
- Fator de Padrão Construtivo;
- Fator de Adequação ao Estado de Conservação e Obsolescência.

### V.3.4 – APLICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES VALIDADOS

A tabela seguinte apresenta o cálculo do valor unitário dos dados amostrais com aplicação conjunta dos fatores.

**Tabela 8 – Valor unitário com a aplicação conjunta dos fatores validados.**

Elemento	Área privativa (m²)	Valor Básico Unitário do Imóvel (Deduzido Fator Oferta) (R\$/m²)	1	2	3	Aplicação dos Fatores	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
			Fator de Localização	Fator Padrão Construtivo	Fator Conservac		
			Fator Localização (FL)	Fator de Padrão Construtivo (C <sub>PC</sub> )	FATOR Foc		
Paradigma	77,14		-		-	-	-
1	63,00	6.714,29	1,0000	1,000	1,0000	1,0000	<b>6.714,29</b>
2	64,00	8.718,75	1,0000	0,909	0,9566	0,8656	<b>7.547,01</b>
3	62,00	7.766,13	1,0000	1,000	1,0000	1,0000	<b>7.766,13</b>
4	64,00	8.437,50	1,0000	1,000	1,0000	1,0000	<b>8.437,50</b>
5	64,00	7.875,00	1,0000	1,000	0,9566	0,9566	<b>7.532,89</b>
6	64,00	8.367,19	1,0000	1,000	0,9566	0,9566	<b>8.003,70</b>
Média		<b>7.979,81</b>	-	-	-	-	<b>7.666,92</b>
Desvio Padrão		<b>716,07</b>	-	-	-	-	<b>575,66</b>
Coef. de Variação		<b>8,97%</b>	-	-	-	-	<b>7,51%</b>

### V.3.5 – SANEAMENTO DA AMOSTRA E CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Uma vez validado o conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação, será realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Cálculo da média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Verificação sobre o intervalo de elementos homogêneos, definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

- 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.

Realizando-se o saneamento da amostra, verificou-se que todos os valores unitários homogeneizados se encontram no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme preconizam as normas técnicas.

**Tabela 9** – Saneamento da amostra.

Saneamento Amostral	
Elemento Comparativo	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )
1	6.714,29
2	7.547,01
3	7.766,13
4	8.437,50
5	7.532,89
6	8.003,70
<b>Média</b>	<b>7.666,92</b>
<b>Desvio padrão</b>	<b>575,66</b>
<b>Coefficiente de Variação</b>	<b>7,51%</b>
<b>Média + 30%</b>	<b>9.967,00</b>
<b>Média - 30%</b>	<b>5.366,84</b>
<b>Elementos</b>	<b>6</b>

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

Neste caso, todos os elementos se encontraram dentro do intervalo admissível (não há *outliers*), de forma que não houve necessidade de excluir elementos da pesquisa.

Após o tratamento por fatores e validações, conforme demonstrado nas tabelas anteriores, concluiu-se que o valor unitário homogeneizado saneado ( $V_{h,Saneado}$ ) na situação paradigma corresponde a:

$$V_{h,Saneado} = \frac{7.666,92}{m^2}$$

A determinação do valor unitário do **imóvel avaliando** ( $V_{uI}$ ), a partir da situação paradigma, é feita a partir da seguinte equação:

$$V_{uI} = \frac{V_u}{\{1 + [(F_L - 1)(F_{PC} - 1) + (F_{Obs} - 1)]\}}$$

Onde:

- $V_{uI}$  = Valor Unitário do **Imóvel Avaliando**;
- $V_u$  = Valor Unitário da situação paradigma;
- $F_L$  = Fator de Localização do imóvel avaliando;
- $F_{PC}$  = Fator de Padrão Construtivo do imóvel avaliando;
- $F_{Obs}$  = Fator de Adequação ao Estado de Conservação e Obsolescência do imóvel avaliando.

Assim, para o **imóvel avaliando**:

- $V_{uI}$  = Valor Básico Unitário (estimado na situação paradigma) = **R\$ 7.666,92/m<sup>2</sup>**
- $F_L$  = Fator de Localização do imóvel avaliando em relação à situação paradigma = **1,0000**;

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

- $F_{Pc}$  = Fator de Padrão Construtivo do imóvel avaliando em relação à situação paradigma = **1,0000**
- $F_{Obs}$  = Fator de Estado de Conservação e Obsolescência do imóvel avaliando em relação à situação paradigma = **1,0000**;

$$Vu_I = \frac{7.666,92}{\{1 + [(1 - 1) + (1 - 1)]\}}$$

$$\mathbf{Vu_I = R\$ 7.666,92/m^2}$$

**(sete mil, seiscentos e sessenta e seis reais e noventa e dois centavos por metro quadrado)**

Data-base: **Março de 2026**

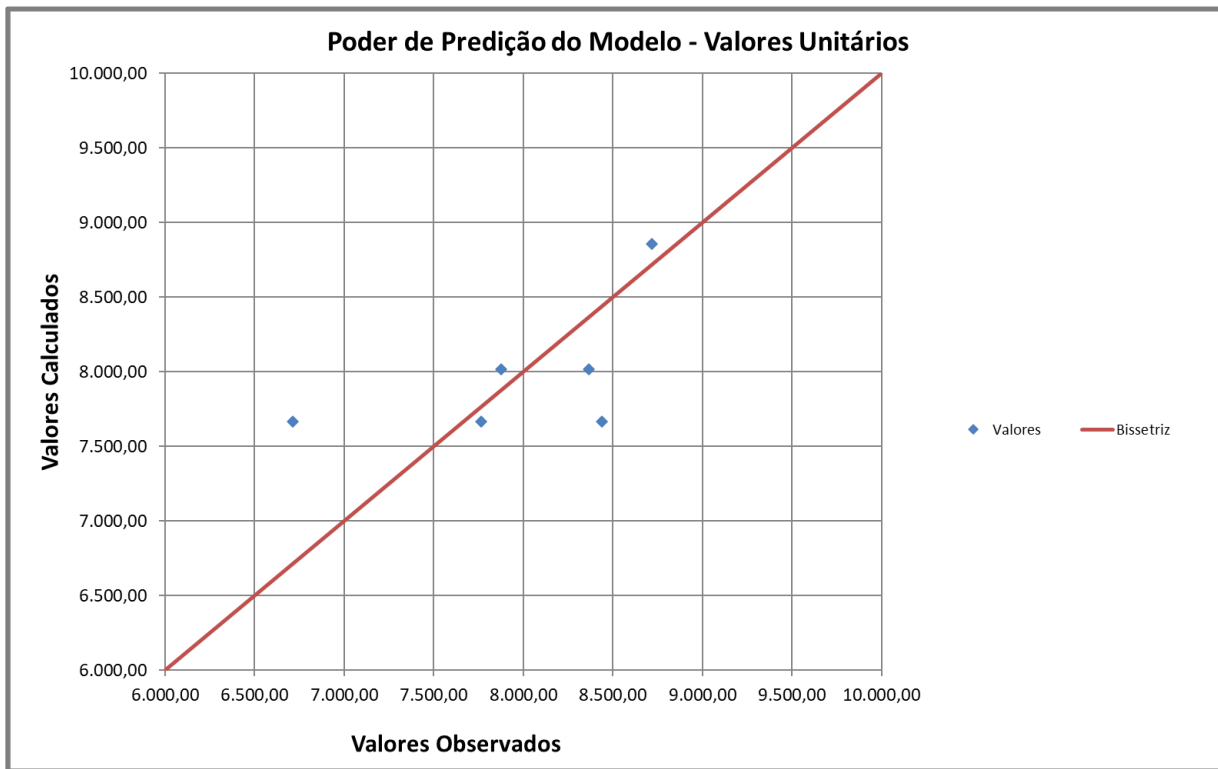
### V.3.6 – MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA – MATRIZ DE UNITÁRIOS E GRÁFICO DE DISPERSÃO

Uma vez validado o conjunto dos fatores utilizados nesta avaliação e realizado o saneamento, será apresentada a seguir a Matriz de Unitários e o Gráfico de Dispersão:

**Tabela 10** – Valores dos elementos comparativos observados x calculados.

Elemento	Endereço	Valor Observado (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Calculado (R\$/m <sup>2</sup> )	Varição (R\$/m <sup>2</sup> )
<b>AVALIANDO</b>	<b>Rua Ipiranga, 456 - Condomínio Residencial Vero Novo - Ap. 02</b>	-	<b>7.666,92</b>	
<b>1</b>	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	6.714,29	7.666,92	952,63
<b>2</b>	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	8.718,75	8.857,27	138,52
<b>3</b>	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	7.766,13	7.666,92	-99,21
<b>4</b>	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	8.437,50	7.666,92	-770,58
<b>5</b>	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	7.875,00	8.015,11	140,11
<b>6</b>	Rua Ipiranga, 456 - Cond. Res. Vero Novo	8.367,19	8.015,11	-352,07

**Tabela 11** – Poder de predição do modelo (distribuição dos elementos em relação à bissetriz).



### V.3.4 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme metodologia apresentada no laudo pericial, o valor total do imóvel é calculado a partir da seguinte equação:

$$VI = A_{privativa\ eq.} \times V_{UI}$$

Onde:

- $V_I$  = Valor do imóvel avaliando;
- $A_{Privativa\ eq.}$  = Área privativa equivalente do imóvel avaliando ( $m^2$ );
- $V_{UI}$  = Valor Unitário do imóvel avaliando ( $R\$/m^2$ ), conforme cálculos no Capítulo V.3.

Assim, tem-se:

- $A_{Privativa\ eq.}$  = Área privativa equivalente do imóvel avaliando ( $m^2$ ) = **61,45 + 0,3 x 52,29 = 77,137m<sup>2</sup>**
- $V_{UI}$  = Valor Unitário do imóvel avaliando = **R\$ 7.666,92/m<sup>2</sup>**

$$VI = A_{privativa\ eq.} \times V_{UI}$$

$$VI = 77,137 \times 7.666,92$$

$$VI = R\$ 591.403,25$$

Ou, em números redondos, com ajuste inferior a 1,00%:

**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO**

**R\$ 590.000,00**

**(quinhentos e noventa mil reais)**

**Data-base: Março de 2026**

## VI – GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

### VI.1 – GRAU DE PRECISÃO – TRATAMENTO POR FATORES

Para determinação do Grau de Fundamentação da Avaliação, utilizando-se tratamento por fatores, serão considerados os critérios e parâmetros estabelecidos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPESP, conforme tabelas abaixo:

**Tabela 12** – Valores dos elementos comparativos observados x calculados.

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

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na tabela acima, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I confere 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo o estabelecido na planilha a seguir:

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

Graus III II I	III	II	I
<b>Pontos mínimos</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
<b>Itens Obrigatórios</b>	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

Para a avaliação em questão, tem-se que:

Item	Descrição	Grau			Pontos Adquiridos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
<b>Total</b>		-	-	-	<b>9</b>

Desta forma, a avaliação apresenta **Grau de Fundamentação II.**

## VI.2 – GRAU DE PRECISÃO

Para determinação do Grau de Precisão da Avaliação utilizando-se tratamento por fatores, serão considerados os critérios e parâmetros estabelecidos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPESP, conforme tabela abaixo:

**Tabela 13 – Determinação do grau de precisão.**

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

Quando à amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado. Nesta avaliação, obtiveram-se:

**Tabela 14 – Determinação do grau de precisão.**

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	7666,92
DP da Amostra	575,66
Elementos Usados	6,00
Graus de liberdade	5,00
Amplitude Total	693,70
Amplitude (%)	9,05%
Grau de Precisão	III

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central foi de 9,08% (inferior a 30%) e, portanto, a avaliação apresenta **Grau de Precisão III**.

## VII – CONCLUSÃO

Pela vistoria realizada no local, pesquisa de mercado e cálculos avaliatórios deste laudo, o signatário pôde concluir que o valor de mercado do imóvel avaliando, qual seja o **APARTAMENTO Nº 02**, localizado no **andar térreo do Edifício Verano**, integrante do **Condomínio Residencial Vero Novo Campo Belo**, situado na **Rua Ipiranga, nº 456 – Campo Belo – São Paulo - SP**, objeto da **Matrícula nº 199.558 – 15º RI – São Paulo – SP** (Fonte: Autos fls. 147/152), que possui área privativa edificada de 61,450m<sup>2</sup>, área privativa descoberta 52,290m<sup>2</sup> e 1 vaga de garagem, cadastrado junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, sob nº **089.043.0079-7**, na data base da pesquisa mercadológica, é de:

**Valor de Mercado do Imóvel Avaliando:**

**R\$ 590.000,00**

**(Quinhentos e noventa mil reais)**

**Data base: Março de 2026**

## VIII- RESSALVAS, PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES DA PERÍCIA

As análises e conclusões expressas no presente laudo são fundamentados em dados, documentos, diligências e pesquisas que são consideradas como verdadeiras e corretas.

Procurou-se justificar o laudo pericial, explicando-se os critérios e cálculos indispensáveis à perfeita compreensão da metodologia por profissionais ou leigos na matéria.

A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas, análise de débitos, restrições de qualquer natureza e outros que não são objetos desta avaliação.

Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais.

# Fábio Nakamura

Perito Judicial

## IX – ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo Pericial de **68 (sessenta e oito)** folhas digitadas de um lado só, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada digitalmente pelo Perito Judicial.

O signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se à disposição deste R. Juízo para o que se julgar necessário.

Nestes termos

P. Deferimento.

São Paulo, 10 de março de 2026.

### FÁBIO EIJI OGATA NAKAMURA

Membro Titular IBAPE-SP nº 2.160

Engenheiro Civil

CREA-SP nº 5.068.957.199/D