



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 17ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

Processo Nº 1048634-45.2016.8.26.0100

Flávia Aruta Mantovani, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada as folhas 325 nos Autos da ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – OBRIGAÇÕES**, tendo como requerentes **Condomínio Central Park Mooca** e requeridos **Ahmad Riad El Zahab**, em atenção ao r. despacho proferido por esse MM Juízo, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

Nestes Termos,
Pede deferimento

São Paulo, 30 de setembro de 2019.

Flávia Aruta Mantovani

Engenheira Civil
CREA/SP: 5061430253

Membro Titular IBAPE/SP: 1942

Especialista em Perícias de Engenharia e
Avaliações pelo Mackenzie/ IBAPE-SP

Sumário

1	RESUMO DA AVALIAÇÃO	3
2	PRELIMINARES	4
3	OBJETIVO	4
4	RESSALVAS	4
5	VISTORIA	5
5.1.	Localização	5
5.2.	Características da Região	9
5.3.	Características do Edifício.....	11
5.4.	Características do Apartamento Avaliando.....	14
5.5.	Classificação da Construção quanto ao padrão construtivo e ao Estado de Conservação	21
6	AVALIAÇÃO	22
6.1.	Metodologia de Avaliação	22
6.2.	Valor unitário obtido	24
6.3.	Cálculo do Valor do Imóvel (Vi)	26
6.4.	Especificação da Avaliação.....	26
6.5.	Diagnóstico de Mercado.....	26
7	CONCLUSÃO	27
8	ENCERRAMENTO	28
	APÊNDICE I	29
	APÊNDICE II	42

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Apartamento de número 221, localizado no 22º pavimento do Bloco (C2) – Torre Lincoln Plaza do Condomínio Central Park Mooca, situado na Rua Sapucaia nº 326 – Mooca – São Paulo.
- Matrícula 156.374 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Valor do Imóvel para venda no mercado Imobiliário	R\$ 2.074.000,00
Valor do metro quadrado do imóvel	R\$ 9.602,02/m ²
Área do imóvel	216,00 m ²
Data Base da Avaliação	Setembro de 2019
Grau de Fundamentação da Avaliação	II
Grau de Precisão da Avaliação	III

2 PRELIMINARES

Na ação Execução de Título Extrajudicial – Obrigações, o Requerente, Condomínio Central Park Mooca, requer penhora do imóvel de matrícula 156.374 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo às fls. 225 em nome de Ahmad Riad El Zahad, Co-ré na referida ação.

A penhora do imóvel é deferida conforme decisão proferida por esse MM Juízo às folhas 242 dos Autos. O termo de penhora é lavrado conforme fls. 247.

A signatária agendou vistoria para o dia 26 de setembro de 2019 no imóvel objeto da ação.

3 OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é a determinação do valor de mercado de venda do apartamento de número 221, localizado no 22º pavimento do Bloco (C2) – Torre Lincoln Plaza do Condomínio Central Park Mooca situado a Rua Sapucaia nº 326 – Mooca – São Paulo.

4 RESSALVAS

O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas.

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual da signatária. Cabe ressaltar que não é de responsabilidade desta profissional identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicas, financeiras e ou legais.

O valor não contempla os bens móveis como mobiliário, equipamentos ou quaisquer outros bens móveis que possam existir no objeto avaliado, tendo em vista a vistoria realizada.

Na realização da presente Perícia a signatária pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos à signatária.

Este laudo tem validade para a data da vistoria, considerando os documentos e dados analisados.

A Perita signatária declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 17ª Vara Cível do Foro Central Cível João Mendes Júnior, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 14653-1/2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais); ABNT NBR 14653-2/2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos); Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

5 VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 26 de setembro de 2019 na presença da Sra. Gina

Nesta data foram analisadas as características do imóvel avaliando bem como do entorno para a caracterização da região.

5.1. Localização

O Condomínio Central Park Mooca está localizado na Rua Sapucaia nº 326 – Mooca – São Paulo, município de São Paulo, estado de São Paulo.

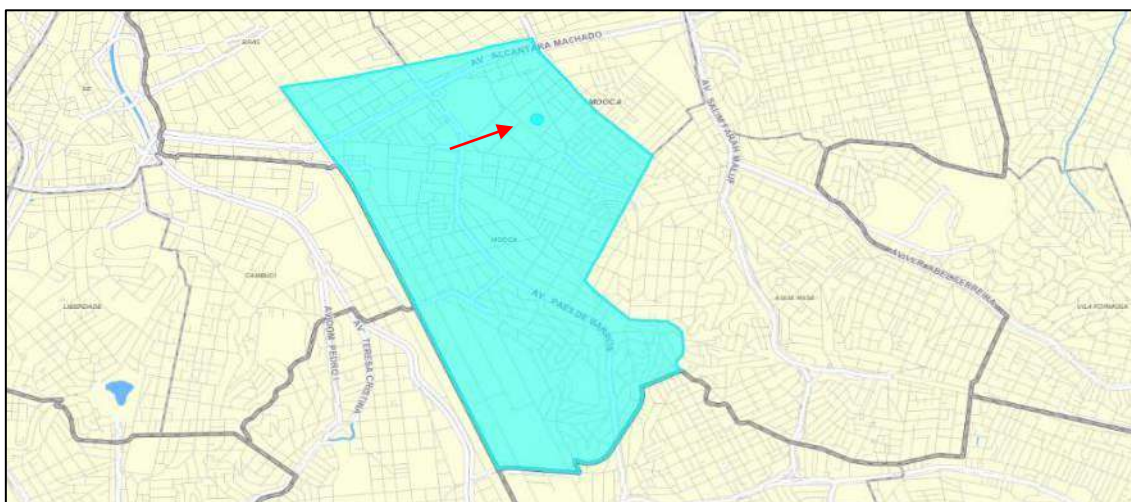


Imagem 1: Identificação do Distrito da Mooca
 Fonte: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

De acordo com a Planta Genérica de Valores, o imóvel pertence ao Setor Fiscal 031, Quadra 004, formada pela Rua Sapucaia, Rua Taquarytinga, Rua Cassandoca e Rua Arinaia.



Imagem 2: Planta de quadra e setor fiscal
 Fonte: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

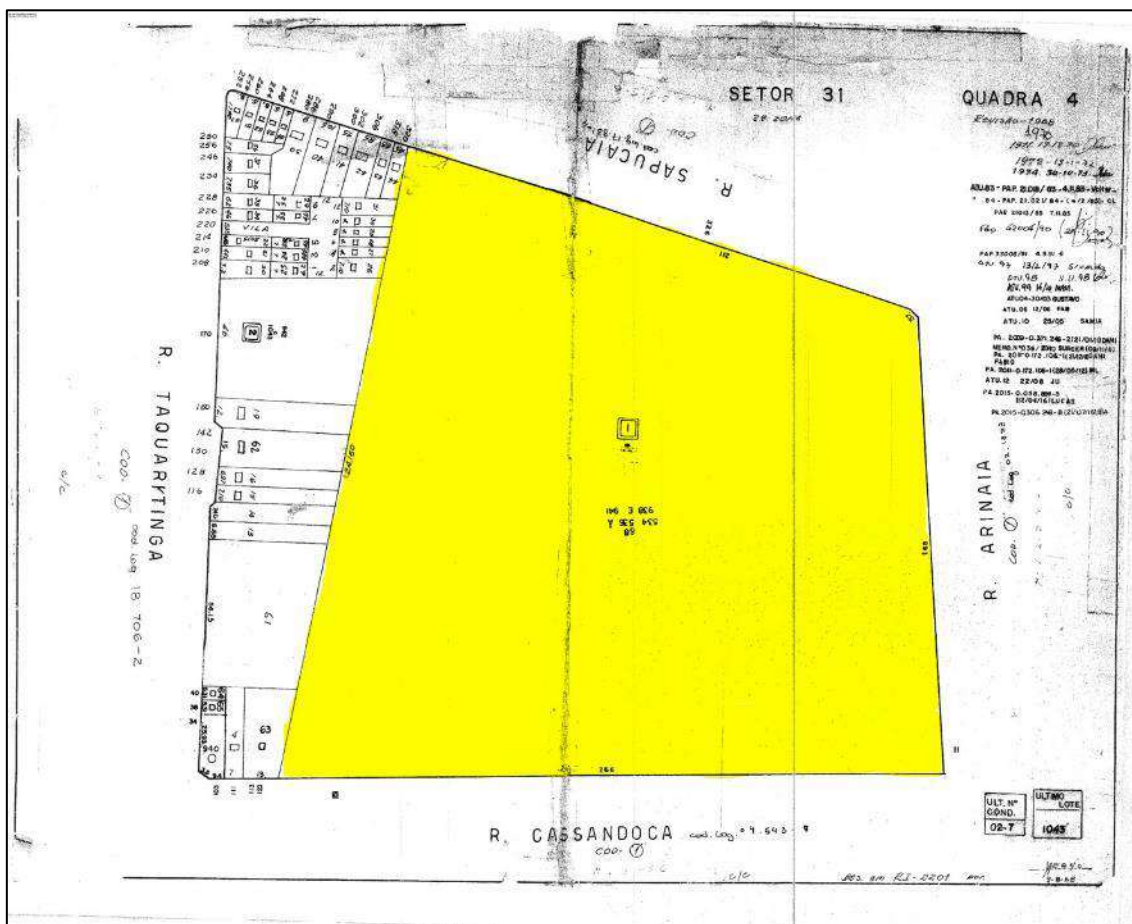


Imagem 3: Croqui de Quadra Fiscal

Fonte: <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/DownloadCroqui.aspx?setor=031&quadra=004>

4

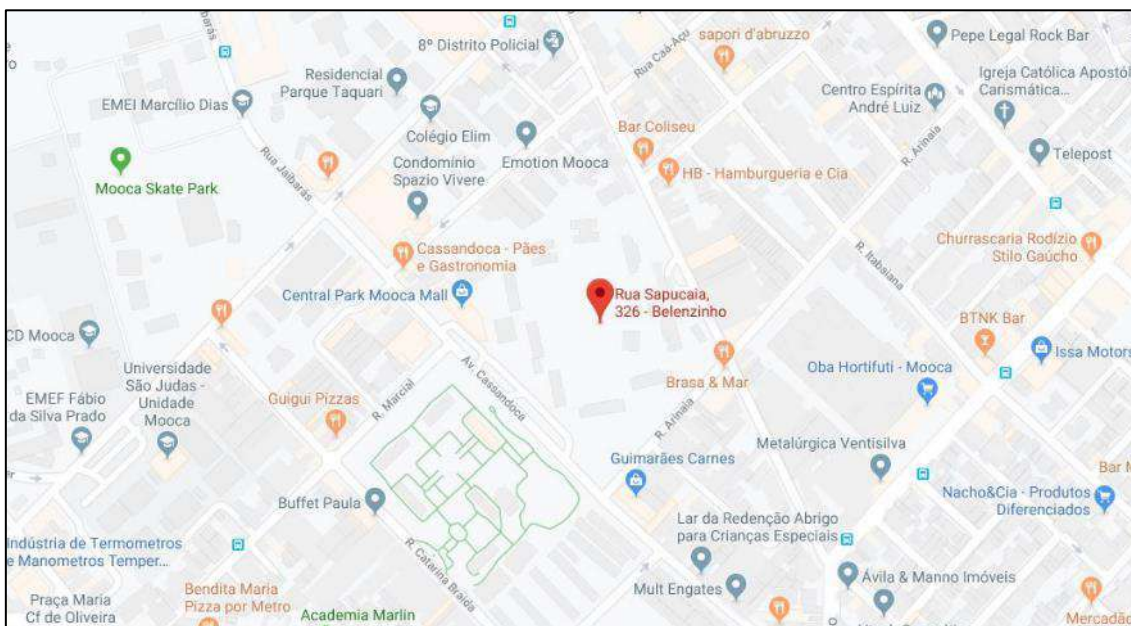


Imagem 4: Mapa de Localização do entorno do Condomínio Central Park Mooca
Fonte: Google Maps.

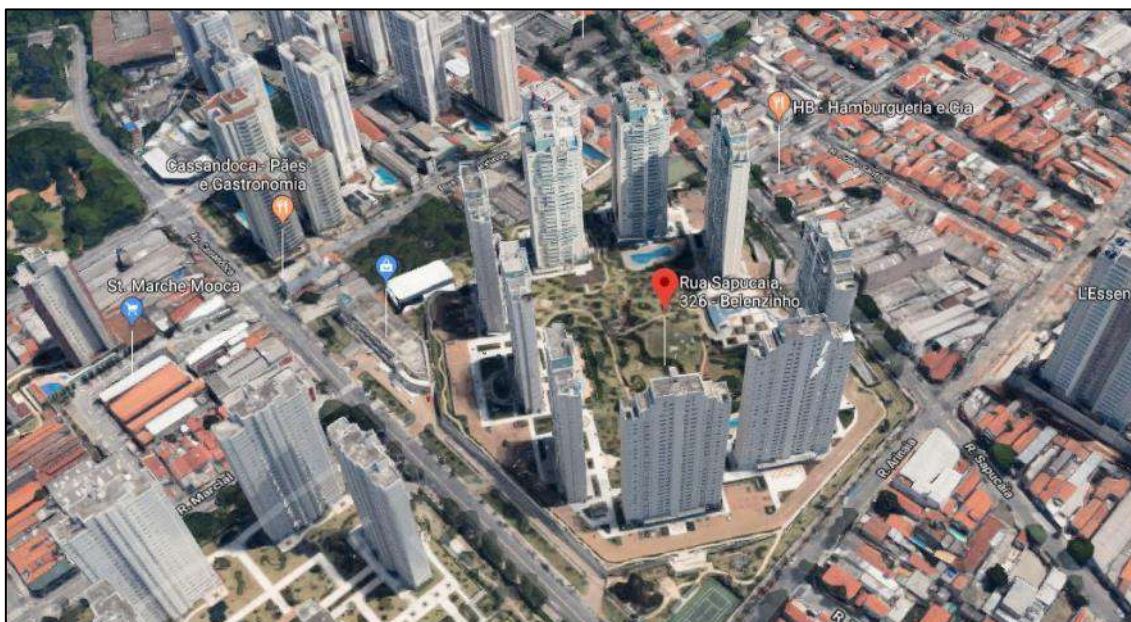


Imagem 5: Localização com demarcação do Condomínio Central Park Mooca
Fonte: Google Earth

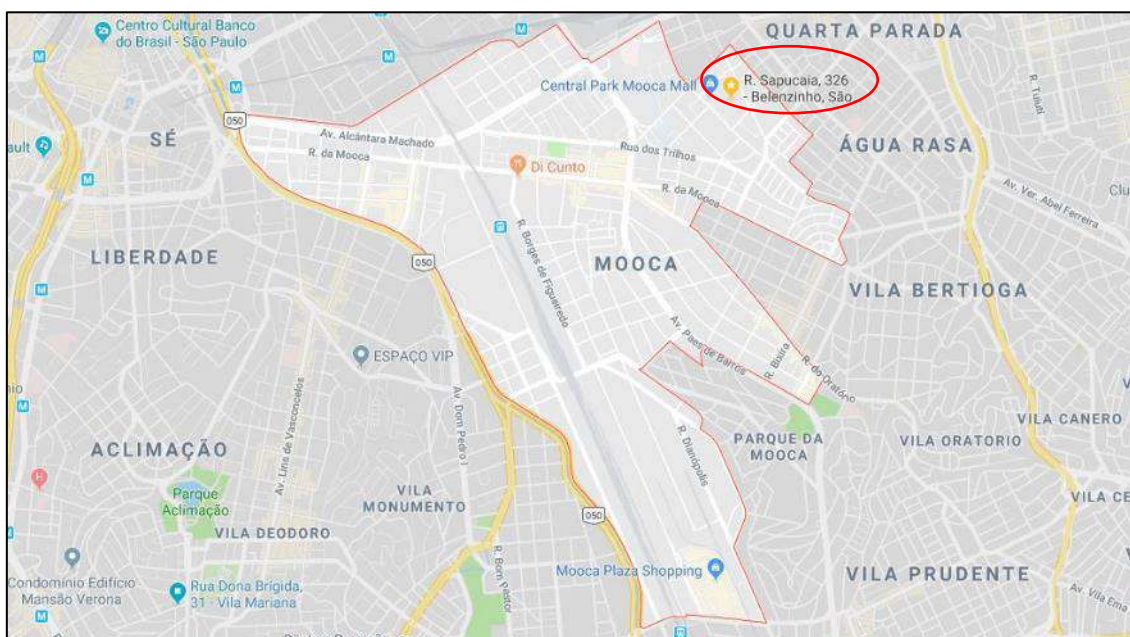


Imagem 6: Delimitação do Bairro da Mooca – Condomínio Central Park Mooca
Fonte: Google Maps

5.2. Características da Região

O Condomínio Central Park Mooca localiza-se no bairro da Mooca, subdistrito da Mooca do Município de São Paulo. Possui acesso pela Rua Sapucaia entre outras vias públicas de importância comercial, de serviços e viária para a região e município.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais e compatíveis com o padrão da região, formada predominantemente pela classe média, servida também por extensa rede de ônibus e conta com o metrô Bresser-Mooca (linha vermelha) e a estação Mooca de trem.

De acordo com a Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, o Condomínio Central Park Mooca localiza-se na **Zona ZM– Zona Mista**, permitindo uso residencial e não residencial.

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.

Como acima exposto, o entorno ao imóvel avaliando possui uso, residencial, comercial, serviços, institucional e lazer.

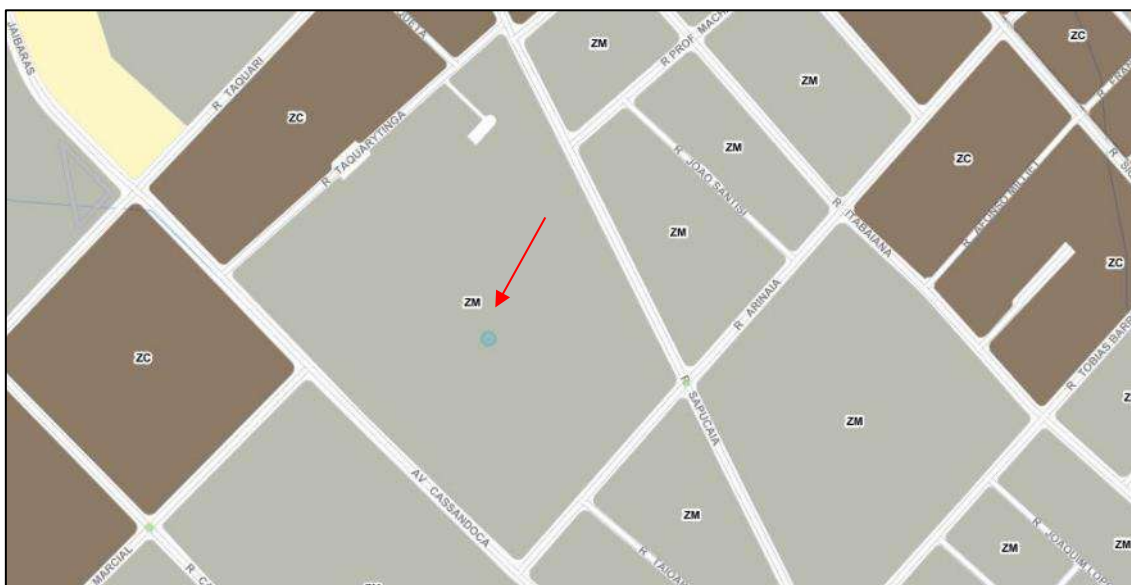


Imagem 7: Mapa de Zoneamento do local

Fonte: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx



Imagem 8: Vista da Rua Sapucaia



Imagem 9: Vista da Rua Sapucaia

5.3. Características do Edifício

O Condomínio Central Park Mooca é composto por 9 torres com 26 pavimentos cada. O condomínio possui toda a infraestrutura de lazer composto por piscinas descoberta e coberta, quadras, salões de ginástica, salão de festas etc.

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais, obtida através do site da Prefeitura do Município de São Paulo, a Torre Lincoln Plaza foi construída no ano de 2009, portanto possui 10 anos de construção.


 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019		
Cadastro do Imóvel: 031.004.0366-5			
Local do Imóvel: R SAPUCAIA, 326 - AP 221 BELENZINHO LINCOLN PLAZA CEP 03170-050 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R SAPUCAIA, 326 - AP 221 BELENZINHO LINCOLN PLAZA CEP 03170-050			
Contribuinte(s): CPF 119.007.428-10 AHMAD RIAD EL ZAHAD			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	47.485	Testada (m):	645,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0022
Área total (m²):	47.485		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	440	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	29.641	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2009		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.889,00		
- da construção:	1.854,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	233.712,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	750.500,00		
Base de cálculo do IPTU:	984.212,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/12/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão: 27/09/2019			
Número do Documento: 2.2019.002211051-1			
Solicitante: FLAVIA ARUTA MANTOVANI			

Imagem 10: Certidão de dados cadastrais do IPTU 2019
 Fonte: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/certidoes/>



Imagem 11: Vista da fachada do Condomínio Central Park Mooca.



Imagem 12: Fachada da Torre Lincoln Plaza.

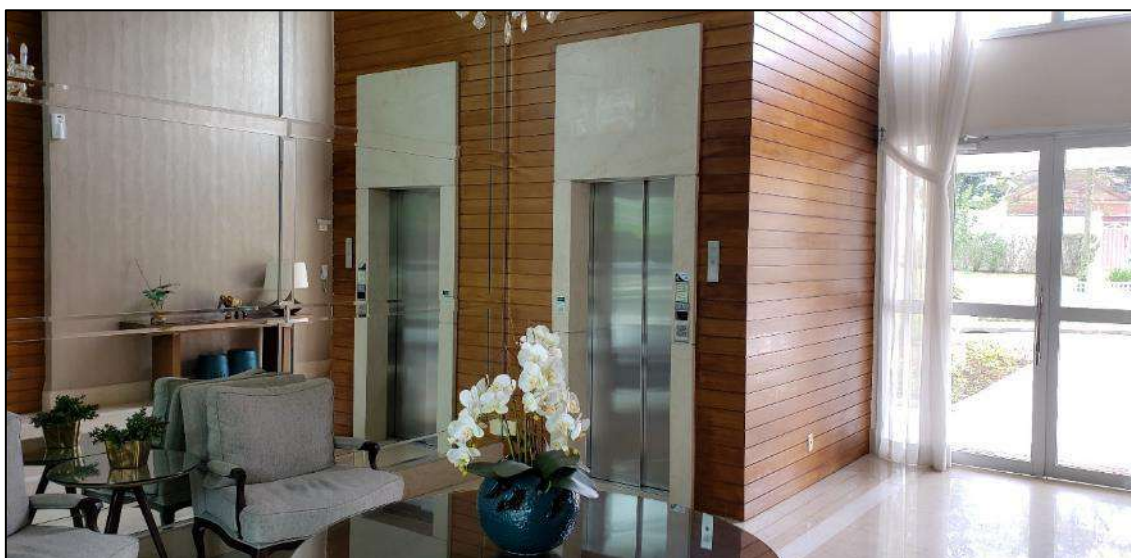


Imagem 13: Hall de entrada da Torre Lincoln Plaza.



Imagem 14: Hall de entrada da Torre Lincoln Plaza.

5.4. Características do Apartamento Avaliando

O Apartamento Avaliando é constituído por 4 dormitórios, sendo 2 suítes, sala para dois ambientes, varanda gourmet com fechamento em vidro, cozinha, lavanderia, elevador privativo e 4 vagas de garagem.

O imóvel avaliando possui os seguintes revestimentos: Porcelanato nas áreas frias, taco de madeira nos dormitórios, sanca no teto da sala, pintura nas paredes, papel de parede em alguns ambientes, moveis embutidos e fechamento de vidro na varanda gourmet.

De acordo com a matrícula do imóvel avaliando possui área privativa de 216,02 m².

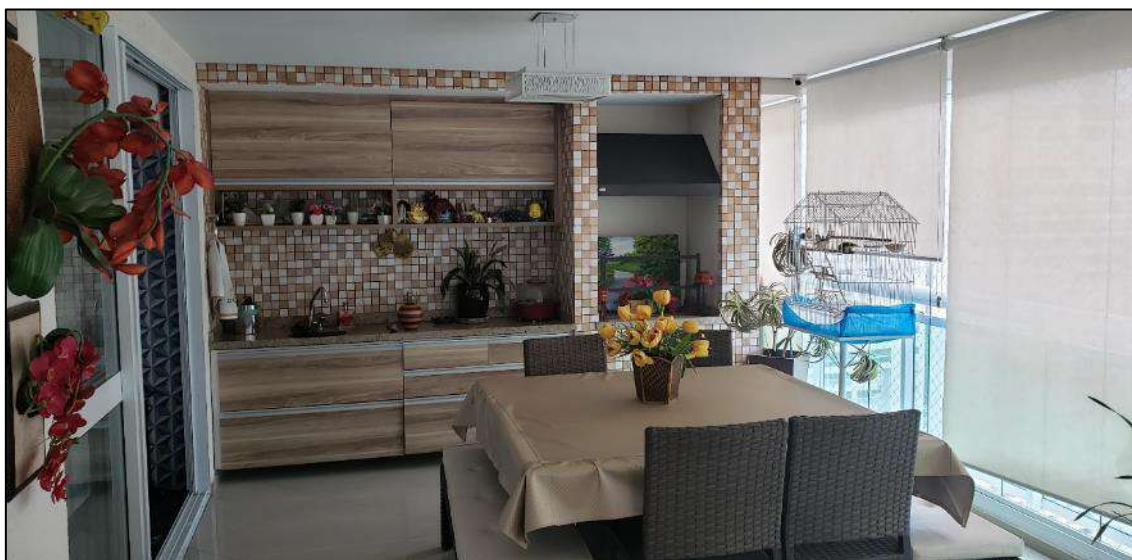


Imagem 15: Varanda Gourmet



Imagem 16: Varanda Gourmet



Imagem 17: Cozinha



Imagem 18: Sala



Imagem 19: Sala

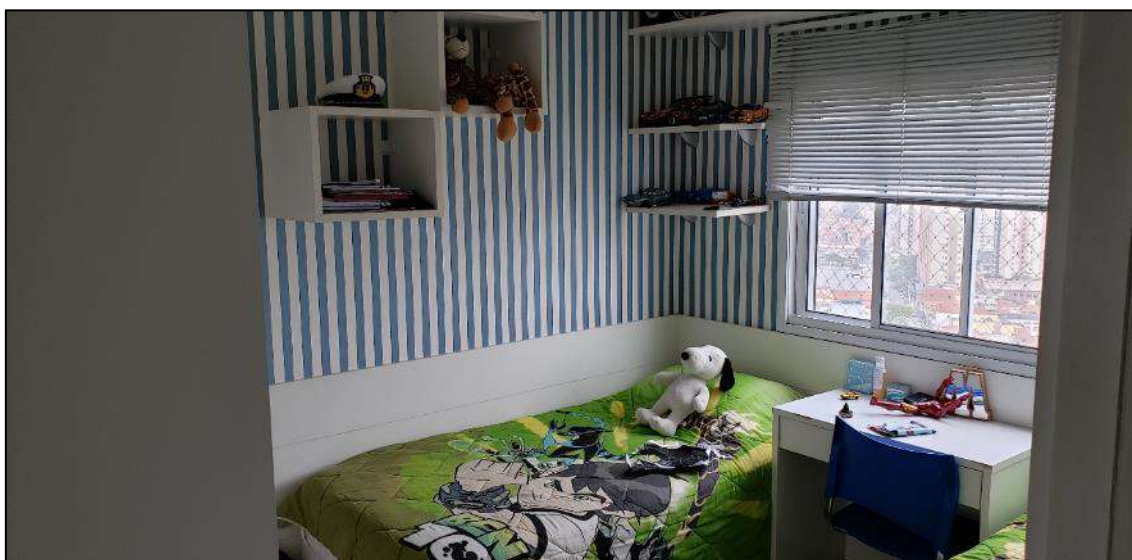


Imagem 20: Dormitório 1



Imagem 21: Banheiro 1

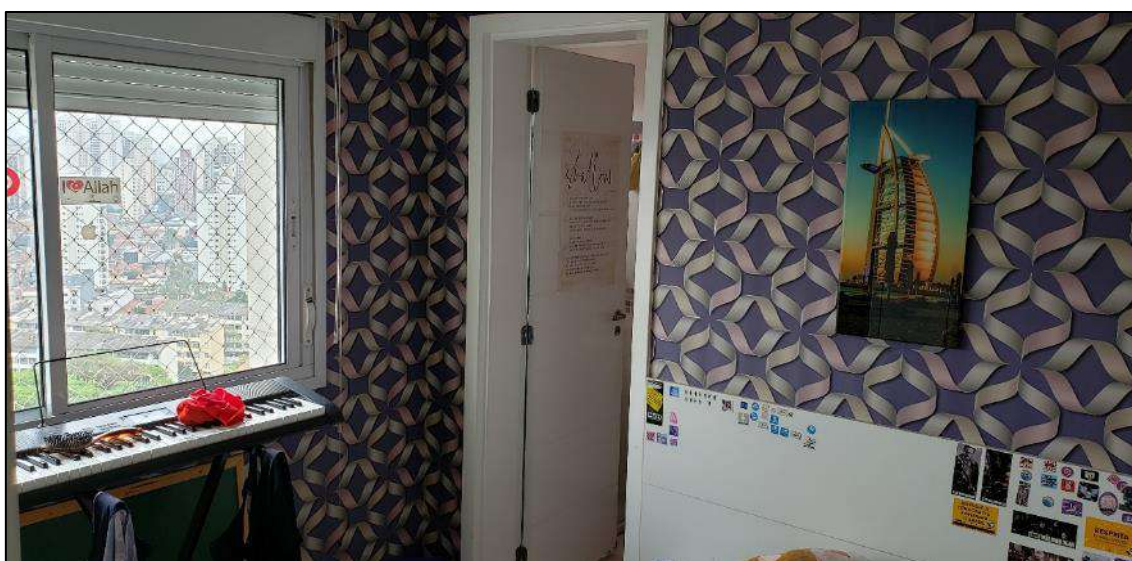


Imagem 22: Dormitório 2 (Suíte)

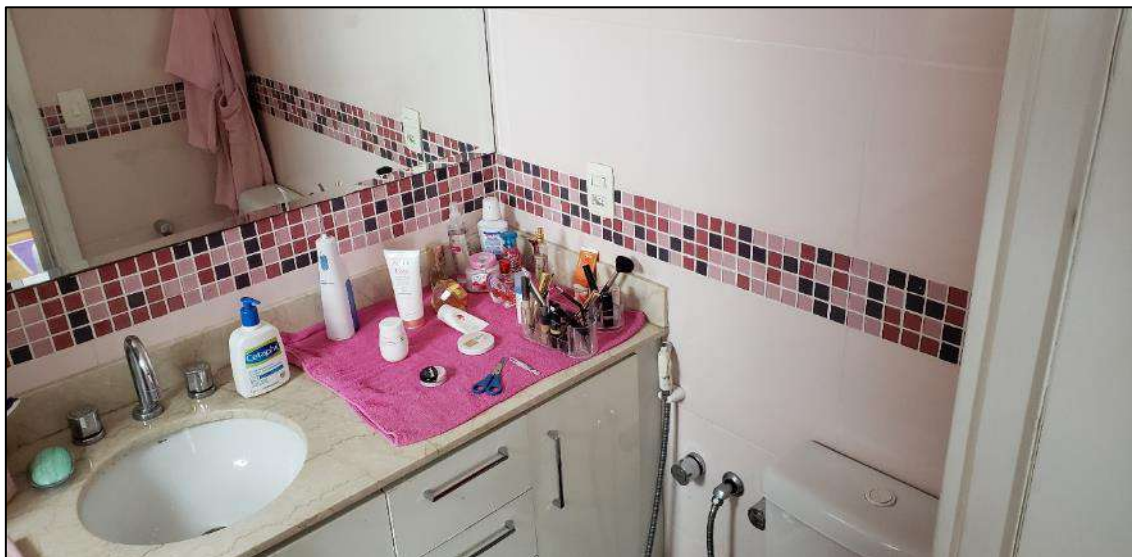


Imagem 23: Banheiro (Dormitório 2)



Imagem 24: Dormitório 3



Imagem 25: Dormitório 4 (Suíte Master)



Imagem 26: Banheiro do Dormitório 4 (Suíte Master)



Imagem 27: Closet do Dormitório 4 (Suíte Master)

5.5. Classificação da Construção quanto ao padrão construtivo e ao Estado de Conservação

De acordo com o disposto no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a edificação será enquadrada como:

- Padrão Construtivo: **“Apartamento Padrão Fino” no valor médio de 3,066 x R\$N¹**

¹ Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) divulgado pelo Sinduscon São Paulo (Sindicato da Construção) mensalmente.

- Estado de Conservação: “regular”, “item c²”

O cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC é dado pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, considerando:

- Idade estimada da edificação na data da avaliação: 10 anos
- Vida Referencial: 50 anos
- Valor residual: 20%
- Estado de Conservação “c”

Portanto FOC = 0,8863

6 AVALIAÇÃO

6.1. Metodologia de Avaliação

Conforme disposto no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-1/ (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais),

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Em pesquisa à região, foram obtidos dados de apartamentos no mesmo condomínio do avaliando, com características físicas e construtivas análogas, em ofertas de venda para a data da avaliação, setembro de 2019, apresentados na tabela 1. A pesquisa totalizando 10 (dez) elementos comparativos, encontra-se apresentada no Apêndice I desse Laudo.

² Quadro A do Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP

Tabela 1: Resumo dos elementos

ELEMENTO	ENDEREÇO	IMOBILIÁRIA	I.F.	Área	Valor Ofertado
1	Rua Sapucaia, 326	Carlos Augusto (Independente)	1.528	157,00	1.550.000,00
2	Rua Sapucaia, 326	Avila e Manno Imóveis	1.528	216,00	2.330.000,00
3	Rua Sapucaia, 326	Beq Imóveis SP	1.528	115,00	1.220.000,00
4	Rua Sapucaia, 326	Império Imóveis	1.528	202,00	2.200.000,00
5	Rua Sapucaia, 326	Lopes Fração	1.528	216,00	2.200.000,00
6	Rua Sapucaia, 326	Next Imóveis	1.528	202,00	2.200.000,00
7	Rua Sapucaia, 326	Next Imóveis	1.528	221,00	2.180.000,00
8	Rua Sapucaia, 326	Torres e Picolomini Imóveis	1.528	202,00	2.200.000,00
9	Rua Sapucaia, 326	Mendes Prime Imóveis	1.528	206,00	2.200.000,00
10	Rua Sapucaia, 326	Union SP Imóveis	1.528	204,00	2.220.000,00
<i>Avaliando Rua Sapucaia, 326</i>			<i>1.528</i>	<i>216,00</i>	

Diante das recomendações normativas, pelo tipo do imóvel avaliando e pela amostragem coletada, a avaliação será realizada a partir do método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de **Tratamento por Fatores**, com a utilização de planilha de cálculo da Microsoft Office Excel.

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 em seu item 8.5, dispõe sobre o **Método Comparativo Direto**:

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, sala comerciais, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando

Ainda de acordo com essa norma, o item 9.2, este método:

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Na técnica de **Tratamento por Fatores**, o valor unitário de venda é obtido pela comparação de elementos semelhantes ao avaliando, tratados através de fatores de ajustes valorizantes ou desvalorizantes em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelos dados do próprio avaliando.

Para o cálculo do valor unitário médio do avaliando e com base nas informações de transações de imóveis na região obtidas nas imobiliárias locais, aplicou-se um desconto de 10% nos valores ofertados dos elementos

comparativos (fator oferta) conforme determinado no item 10.1 da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011. Após esse cálculo foram estudadas as seguintes variáveis:

- i) **Padrão Construtivo:** através da adoção de coeficientes apresentados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.
- ii) **Fator de Obsolescência (FOC):** Através da adoção de coeficientes apresentados no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP considerando a idade real / estimada dos imóveis e o estado de conservação.
- iii) **Pavimento:** Relação entre a pavimento do avaliando e os pavimentos dos elementos comparativos.
- iv) **Área:** Relação entre a área do avaliando e a área dos elementos comparativos.
- v) **Vaga:** Relação entre a quantidade de vagas do avaliando e a quantidade de vagas dos elementos comparativos.

6.2. Valor unitário obtido

Após aplicação de todos os fatores, o fator “Padrão Construtivo” não se mostrou homogeneizante. Foi calculada a média saneada com os demais fatores, considerando elementos discrepantes aqueles que estiverem 30% acima ou abaixo da média. Não houve elementos discrepantes. Portanto, a fórmula utilizada para a obtenção do valor unitário médio do m² da região foi:

$$x = \text{unitário obs.} * [(0,504) * \text{Flocal} + 0,496 * (\text{Área} + \text{Vaga} + \text{FOC} + \text{Pavimento} - 4 + 1)]$$

O valor unitário homogeneizado calculado no Apêndice II deste Laudo resultou em **R\$ 9.602,02/m²** (nove mil, seiscentos e dois reais e quarenta e dois centavos), conforme resumido na tabela 2:

Tabela 2: Resumo dos valores obtidos

Resumo dos valores	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	9.602,02
Desvio Padrão da amostra	338,57
Elementos Utilizados	10
Graus de Liberdade	9
Amplitude Total	296,15
Amplitude %	3,08%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

O gráfico do poder de predição (valores observados x valores calculados) apresentado abaixo, conforme determinado no item 8.2.1.4.1 da ABNT NBR 14653-2/2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), mostra a aderência do modelo matemático da avaliação ao mercado e a homogeneidade da amostra:

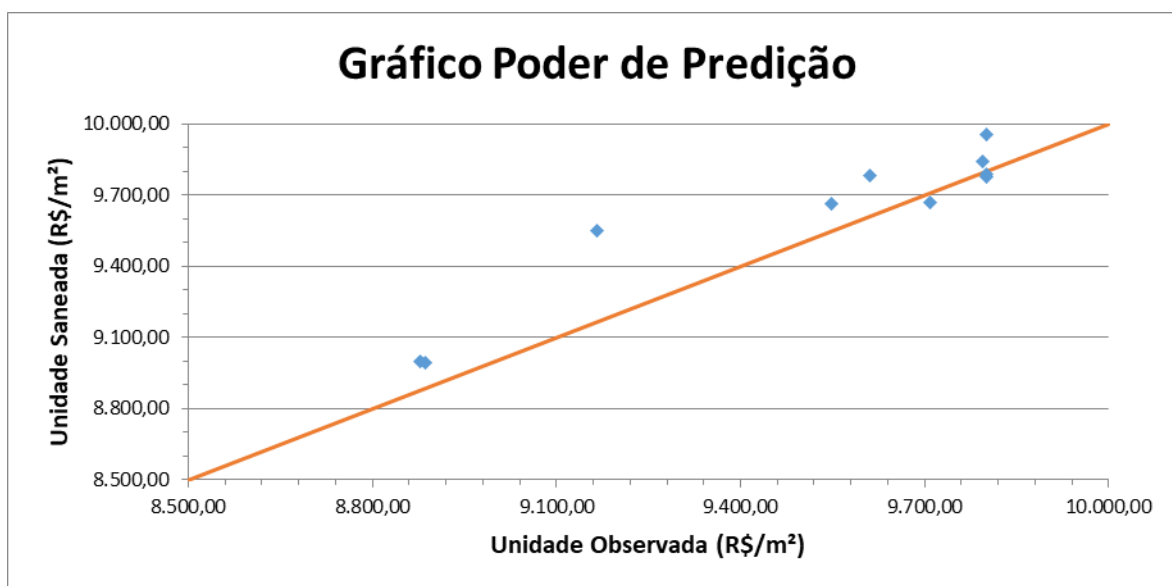


Gráfico 1: Poder de Predição

6.3. Cálculo do Valor do Imóvel (Vi)

O valor do imóvel para setembro de 2019, será dado pela multiplicação da área útil total do apartamento avaliando pelo valor unitário médio padrão descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$Vi = 216,00\text{m}^2 \times \text{R}\$ 9.602,02/\text{m}^2$$

$$Vi = \text{R}\$ 2.074.036,64$$

Ou em números redondos:

$$Vi = \text{R}\$ 2.074.000,00 \text{ (Dois milhões e setenta e quatro mil reais).}$$

6.4. Especificação da Avaliação

Atendendo ao especificado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, o presente trabalho se enquadra no **GRAU II de FUNDAMENTAÇÃO** em conformidade com a tabela 3 e 4 e no **GRAU III de PRECISÃO** em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 30% conforme tabela 11 da norma em questão (amplitude encontrada de 3,08%).

6.5. Diagnóstico de Mercado

A Mooca é um tradicional distrito de classe média e média-alta situado na zona leste do município de São Paulo e é administrado pela Subprefeitura da Mooca.

Hoje, o tradicional distrito é um dos mais valorizados da Zona Leste paulistana. Composto por três bairros (Hipódromo, Parque da Mooca e Mooca), o distrito da Mooca, atualmente, passa por uma grande transformação em toda a sua extensão, com desativação de antigas indústrias, fábricas e demais

complexos, dando lugar a novos estabelecimentos comerciais e a imponentes condomínios residenciais.

Dessa forma, em condições normais da economia tende a boa valorização e liquidez. Contudo, a economia atual brasileira ainda se encontra em recessão afetando diretamente o mercado imobiliário. A grande oferta de imóveis no local, inclusive dentro do mesmo Condomínio Central Park Mooca, a faixa de valores dos imóveis ofertados, a dificuldade de obtenção de financiamentos maiores, aliados a instabilidade econômica do país não contribuem para uma boa liquidez no local.

7 CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel de nº 221, localizado no 22º pavimento do Bloco (C2) – Torre Lincoln Plaza do Condomínio Central Park Mooca, situado na Rua Sapucaia nº 326, calculado conforme o Método Comparativo Direto, já explicado anteriormente é de **R\$ 2.074.000,00 (Dois milhões e setenta e quatro mil reais)** para o **mês de setembro de 2019**.

R\$ 2.074.000,00 (dois milhões e setenta e quatro mil reais)
para setembro de 2019.

Ressalta-se que conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”.

8 ENCERRAMENTO

Esse Laudo de Avaliação contém 28 (vinte e oito) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada e os seguintes Anexos e Apêndices:

Apêndice I – Elementos Comparativos

Apêndice II – Cálculo da Avaliação segundo o método Comparativo

São Paulo, 30 de setembro de 2019.



Flávia Aruta Mantovani

Engenheira Civil
CREA/SP: 5061430253

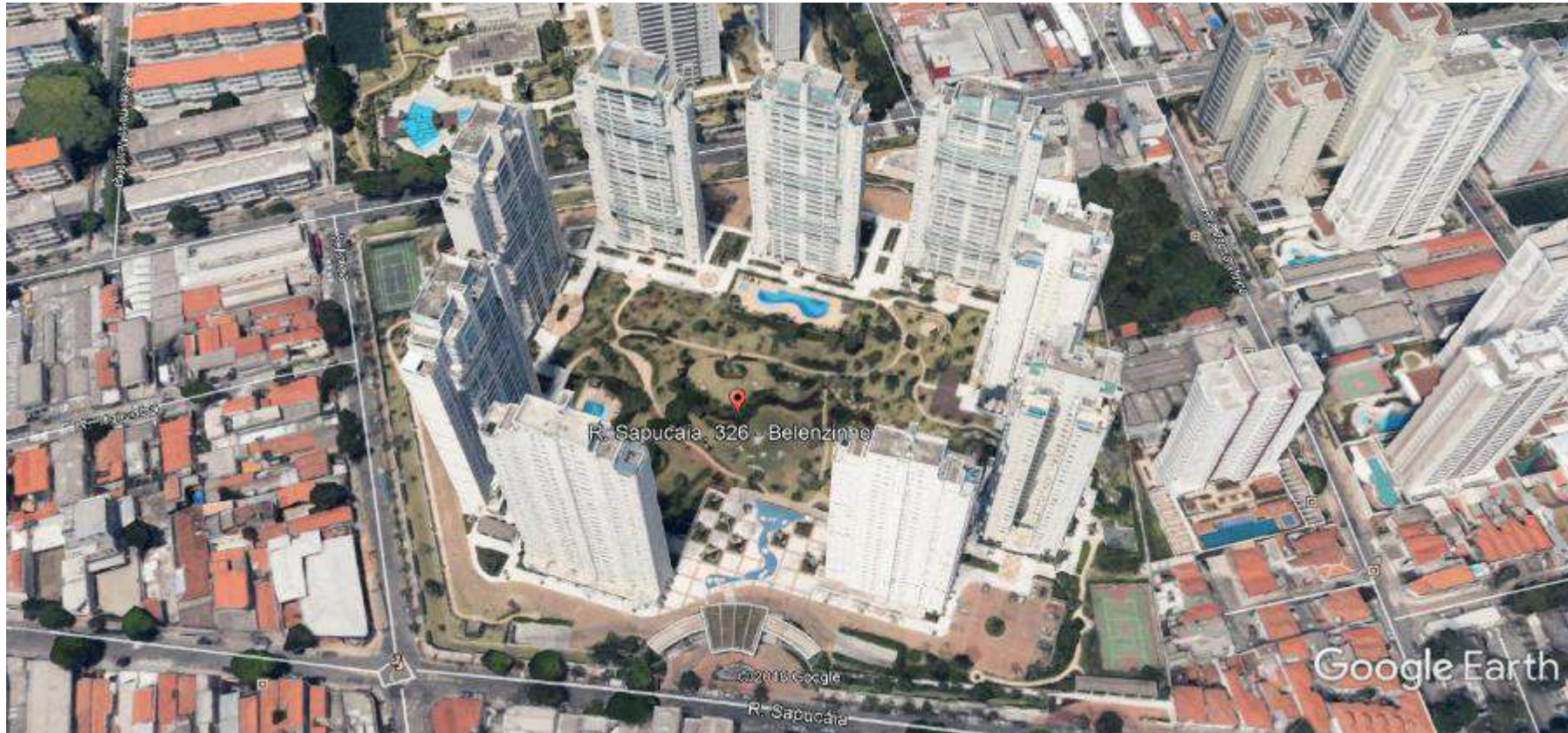
Membro Titular IBAPE/SP: 1942

Especialista em Perícias de Engenharia e
Avaliações pelo Mackenzie/ IBAPE-SP



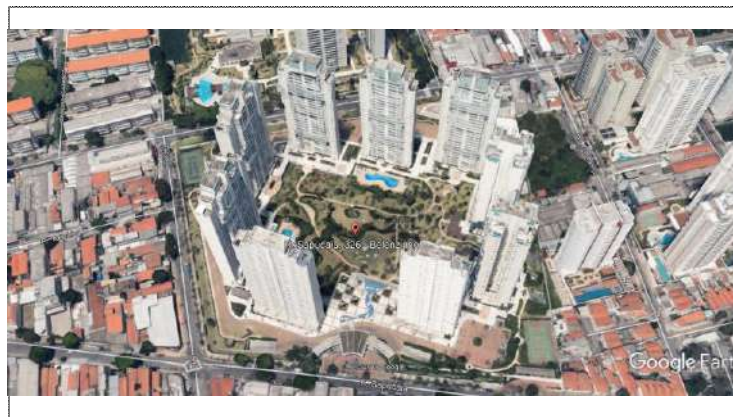
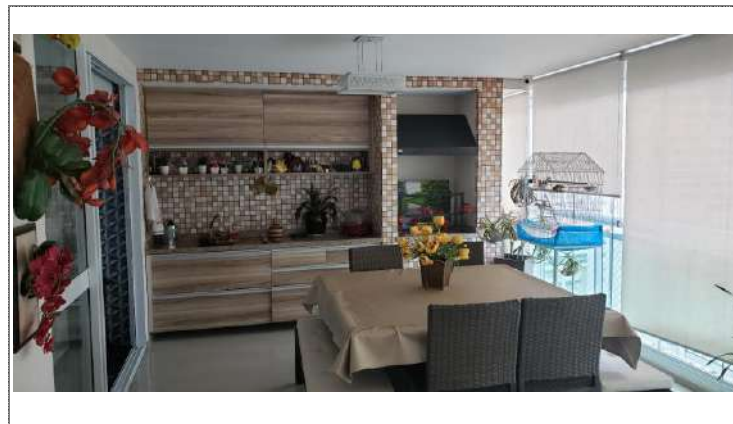
APÊNDICE I

Elementos Comparativos



*Imagem 28: Identificação da região pesquisada.
Fonte: Google Earth*

Avaliando			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m ²	R\$ m ²
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Fino (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	50 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	216,00	m ²	
DESCRIÇÃO:	4 Quartos sendo 2 Suítes com 5 banheiros e 4 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:		TIPO DE NEGOCIO:	
IMOBILIÁRIA:			
CONTATO:			
TELEFONE:			
OBSERVAÇÕES:			



Elemento 1			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m²	R\$ m²
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Fino (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	50 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	157,00	m²	
DESCRIÇÃO:	4 Quartos sendo 3 suítes, 5 banheiros, Varanda Gourmet e 4 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:	R\$ 1.550.000,00	TIPO DE NEGOCIO:	Oferta
IMOBILIÁRIA:	Carlos Augusto (Inde		
CONTATO:	Carlos		
TELEFONE:	(11) 5837-5950		
OBSERVAÇÕES:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-alto-padrao-2945371808.html		




Elemento 2			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m ²	R\$ m ²
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Fino (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	50 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	216,00	m ²	
DESCRIÇÃO:	3 Quartos sendo 3 Suítes com 5 banheiros e 4 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:	R\$ 2.330.000,00	TIPO DE NEGOCIO:	Oferta
IMOBILIÁRIA:	Avila e Manno Imóveis		
CONTATO:	Patrícia		
TELEFONE:	(11) 2100-5800		
OBSERVAÇÕES:	https://www.avilaemanno.com.br/comprar/sp/sao-paulo/mooca/apartamento/34076141		

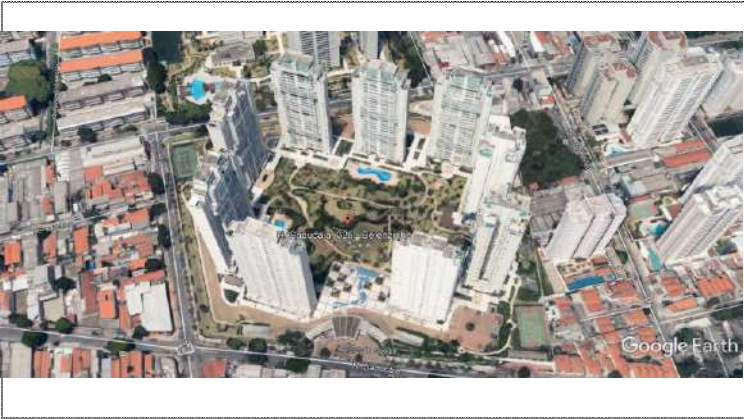



Elemento 3			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m ²	R\$ m ²
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Superior com elevador (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	60 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	115,00	m ²	
DESCRIÇÃO:	3 Quartos sendo 1 suíte com 4 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:	R\$ 1.220.000,00	TIPO DE NEGOCIO:	Oferta
IMOBILIÁRIA:	Beg Imóveis SP		
CONTATO:	Alesandro		
TELEFONE:	(11) 94756-8523		
OBSERVAÇÕES:	https://www.begimoveissp.com.br/imovel/apartamento-a-venda-115-m-por-1220000-alto-da-mooca-sao-paulo-sp/AP5266-BA4		




Elemento 4			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m ²	R\$ m ²
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Fino (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	50 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	202,00 m ²		
DESCRIÇÃO:	4 Quartos sendo 2 suítes, 5 banheiros, Varanda Gourmet e 4 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:	R\$ 2.200.000,00	TIPO DE NEGOCIO:	Oferta
IMOBILIÁRIA:	Império Imóveis		
CONTATO:	Jonas		
TELEFONE:	(11) 94167-1296		
OBSERVAÇÕES:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-alto-da-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-202m2-venda-RS2200000-id-91246880/?vt=ranking:default		

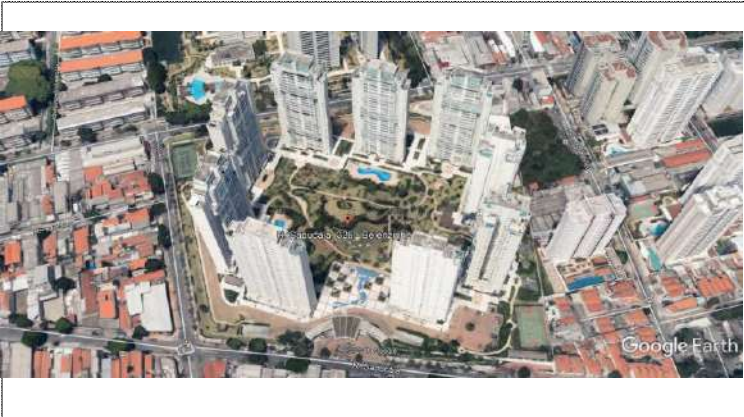





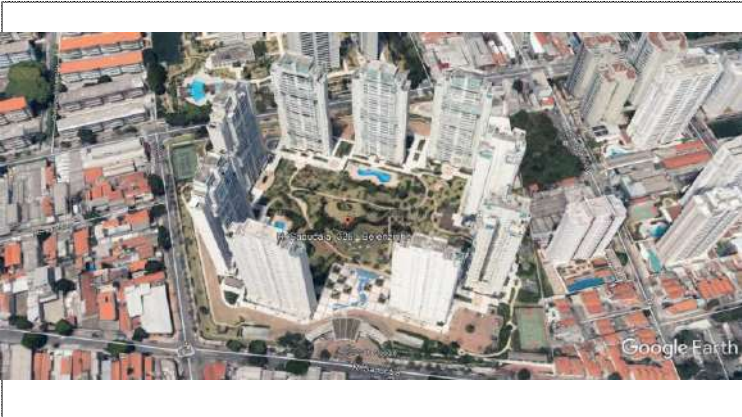
Elemento 5			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m² R\$ m²	
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Fino (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	50 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	216,00	m²	
DESCRIÇÃO:	4 Quartos sendo 3 suítes, 5 banheiros, Varanda Gourmet e 3 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:	R\$ 2.200.000,00	TIPO DE NEGOCIO:	Oferta
IMOBILIÁRIA:	Lopes Fração		
CONTATO:	Leandro		
TELEFONE:	(11) 94700-8591		
OBSERVAÇÕES:	http://www.lopesfracao.com.br/imovel/apartamento-de-216-m-na-rua-sapucaia-mooca-sao-paulo-sp-a-venda-por-2200000/AP2267-BNC		




Elemento 6			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m²	R\$ m²
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Fino (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	50 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	202,00	m²	
DESCRIÇÃO:	4 Quartos sendo 3 suítes, 5 banheiros, Varanda Gourmet e 4 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:	R\$ 2.200.000,00	TIPO DE NEGOCIO:	Oferta
IMOBILIÁRIA:	Next Imóveis		
CONTATO:	Pedro		
TELEFONE:	(11) 96437-1449		
OBSERVAÇÕES:	https://www.nextimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-de-202-m-mooca-sao-paulo-a-venda-por-2200000/AP1444-NEXY		

Elemento 7			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m ²	R\$ m ²
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Fino (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	50 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	221,00	m ²	
DESCRIÇÃO:	4 Quartos sendo 3 suítes, 6 banheiros, Varanda Gourmet e 4 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:	R\$ 2.180.000,00	TIPO DE NEGOCIO:	Oferta
IMOBILIÁRIA:	Next Imóveis		
CONTATO:	Wagner		
TELEFONE:	(11) 2532-1090		
OBSERVAÇÕES:	https://www.nextimobiliaria.com.br/imovel/apartamento-de-221-m-mooca-sao-paulo-a-venda-por-2180000/AP1645-NEXY		

Elemento 8			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m ²	R\$ m ²
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Fino (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	50 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	202,00	m ²	
DESCRIÇÃO:	4 Quartos sendo 3 suítes, 6 banheiros, Varanda Gourmet e 4 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:	R\$ 2.200.000,00	TIPO DE NEGOCIO:	Oferta
IMOBILIÁRIA:	Torres e Picolomini		
CONTATO:	Cintia		
TELEFONE:	(11) 98947-0889		
OBSERVAÇÕES:	https://www.imeveistp.com.br/comprar/sp/sao-paulo/mooca/apartamento/33335389		





Elemento 9			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m ²	R\$ m ²
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Fino (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	50 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	206,00	m ²	
DESCRIÇÃO:	4 Quartos sendo 2 suítes, 5 banheiros, Varanda Gourmet e 4 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:	R\$ 2.200.000,00	TIPO DE NEGOCIO:	Oferta
IMOBILIÁRIA:	Mendes Prime Imóv		
CONTATO:	Emmanuel		
TELEFONE:	(11) 96341-3353		
OBSERVAÇÕES:	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-alto-da-mooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-206m2-venda-RS2200000-id-1037651322/?vt=ranking:default		




Elemento 10			
TIPOLOGIA:	Apartamento	DATA:	set-19
ENDEREÇO:	Rua Sapucaia, 326		
BAIRRO:	Mooca	SETOR:	031
CIDADE:	São Paulo	QUADRA:	F004
ESTADO:	SP	ÍNDICE FISCAL:	1528,00
ZONA ANTIGA:		ZONA ATUAL:	ZM
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO			
NATUREZA:			
TOPOGRAFIA:		DRENAGEM:	
FORMATO:		SITUAÇÃO:	
ÁREA:		m ²	R\$ m ²
TESTADA:		PROFUNDIDADE:	
CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO			
PADRÃO:	Apartamento Fino (Médio)		
CONSERVAÇÃO:	c		
VIDA REF.:	50 anos	IDADE APARENTE:	10 anos
ÁREA:	204,00	m ²	
DESCRIÇÃO:	4 Quartos sendo 3 suítes e 4 vagas de garagem		
PREÇO DE VENDA:	R\$ 2.220.000,00	TIPO DE NEGOCIO:	Oferta
IMOBILIÁRIA:	Union SP Imóveis		
CONTATO:	Robson		
TELEFONE:	(11) 94739-6262		
OBSERVAÇÕES:	https://www.union-sp.com.br/imovel/apartamento-de-204-m-mooca-sao-paulo-a-venda-por-2220000/AP22221-REA0		



APÊNDICE II

Cálculo da avaliação segundo o método comparativo



Elementos Comparativos

TABELA DESCRITIVA
 PESQUISA DE COMPARATIVOS
 Data: setembro-19

ELEMENTO	ENDEREÇO	IMOBILÁRIA	I.F.	Área	Padrão	Conser.	Garagem	Pavimento	Valor Ofertado
1	Rua Sapucaia, 326	Carlos Augusto (Independente)	1.528	157,00	Apartamento Fino (Médio)	c	4	14	1.550.000,00
2	Rua Sapucaia, 326	Avila e Manno Imóveis	1.528	216,00	Apartamento Fino (Médio)	c	4	26	2.330.000,00
3	Rua Sapucaia, 326	Beg Imóveis SP	1.528	115,00	Apartamento Superior com elevador (Médio)	c	4	7	1.220.000,00
4	Rua Sapucaia, 326	Império Imóveis	1.528	202,00	Apartamento Fino (Médio)	c	4	8	2.200.000,00
5	Rua Sapucaia, 326	Lopes Fração	1.528	216,00	Apartamento Fino (Médio)	c	3	2	2.200.000,00
6	Rua Sapucaia, 326	Next Imóveis	1.528	202,00	Apartamento Fino (Médio)	c	4	24	2.200.000,00
7	Rua Sapucaia, 326	Next Imóveis	1.528	221,00	Apartamento Fino (Médio)	c	4	9	2.180.000,00
8	Rua Sapucaia, 326	Torres e Piccolomini Imóveis	1.528	202,00	Apartamento Fino (Médio)	c	4	25	2.200.000,00
9	Rua Sapucaia, 326	Mendes Prime Imóveis	1.528	206,00	Apartamento Fino (Médio)	c	4	6	2.200.000,00
10	Rua Sapucaia, 326	Union SP Imóveis	1.528	204,00	Apartamento Fino (Médio)	c	4	18	2.220.000,00
<i>Avaliando Rua Sapucaia, 326</i>			<i>1.528</i>	<i>216,00</i>	<i>Apartamento Fino (Médio)</i>	<i>c</i>	<i>4</i>	<i>22</i>	

Cálculo do FOC

	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
Elemento	Ir	R	le	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
1	50	20%	10	20,0%	0,880	c	2,52%	0,858	0,8863
2	50	20%	10	20,0%	0,880	c	2,52%	0,858	0,8863
3	60	20%	10	16,7%	0,903	c	2,52%	0,880	0,9040
4	50	20%	10	20,0%	0,880	c	2,52%	0,858	0,8863
5	50	20%	10	20,0%	0,880	c	2,52%	0,858	0,8863
6	50	20%	10	20,0%	0,880	c	2,52%	0,858	0,8863
7	50	20%	10	20,0%	0,880	c	2,52%	0,858	0,8863
8	50	20%	10	20,0%	0,880	c	2,52%	0,858	0,8863
9	50	20%	10	20,0%	0,880	c	2,52%	0,858	0,8863
10	50	20%	10	20,0%	0,880	c	2,52%	0,858	0,8863
Avaliando	50	20%	10	20,0%	0,880	c	2,52%	0,858	0,8863



Fatores

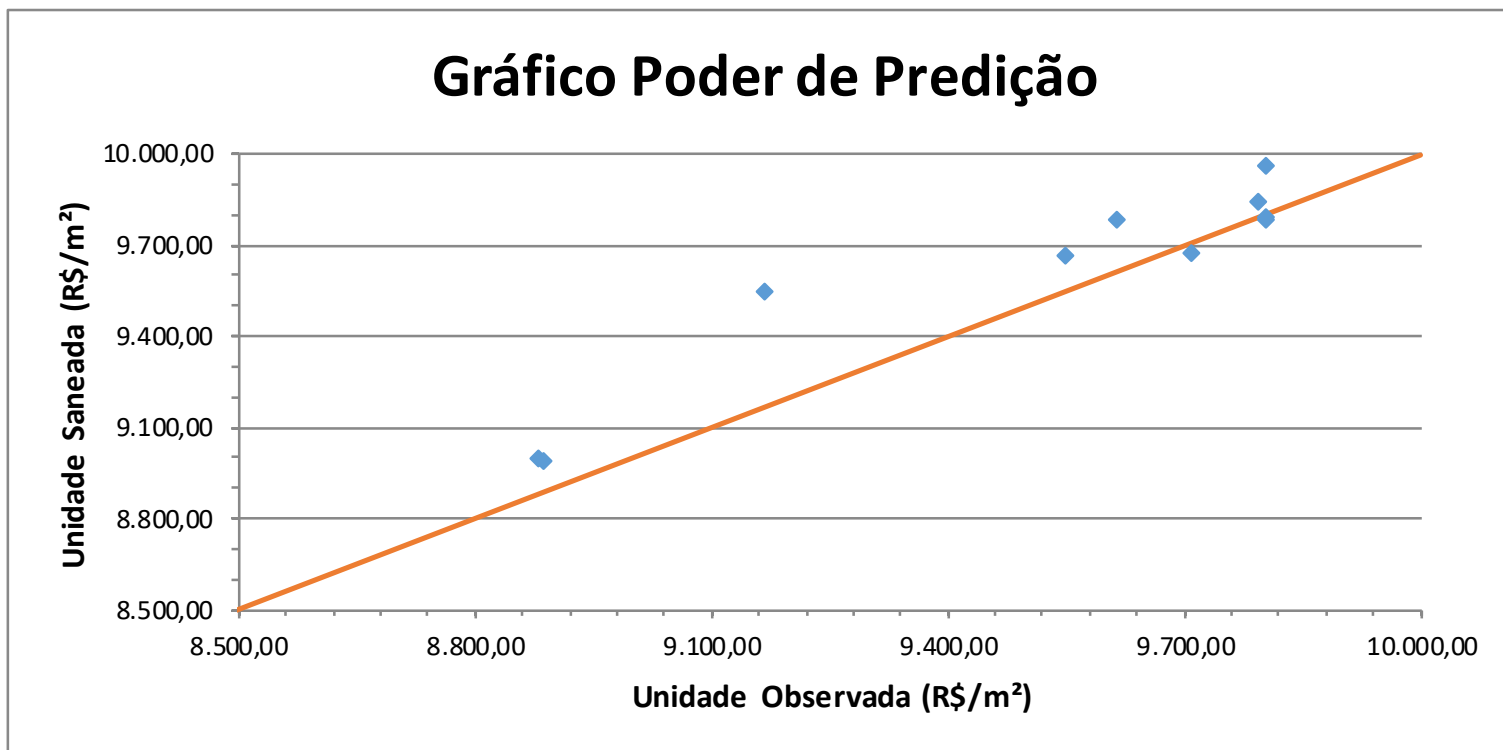
terreno		0.504		fator oferta									
construção		0.496		0,9									
ELEMENTO	I.F.	semelh. L	Valor Ofertado	área	unitário obs./m²	Fator área	Fator Vaga	Fator Pavimento	padrão	coef. Padrão	semelh. Padrão	Foc.	semelh. Foc
1	1.528	1,00	1.550.000,00	157,0	8.885,35	1,01	1,00	1,02	Apartamento Fino (Médio)	3,066	1,00	0,8863	1,00
2	1.528	1,00	2.330.000,00	216,0	9.708,33	1,00	1,00	0,99	Apartamento Fino (Médio)	3,066	1,00	0,8863	1,00
3	1.528	1,00	1.220.000,00	115,0	9.547,83	1,01	1,00	1,03	Apartamento Superior com elevador (Médio)	2,406	1,27	0,9040	0,98
4	1.528	1,00	2.200.000,00	202,0	9.801,98	1,00	1,00	1,03	Apartamento Fino (Médio)	3,066	1,00	0,8863	1,00
5	1.528	1,00	2.200.000,00	216,0	9.166,67	1,00	1,04	1,04	Apartamento Fino (Médio)	3,066	1,00	0,8863	1,00
6	1.528	1,00	2.200.000,00	202,0	9.801,98	1,00	1,00	1,00	Apartamento Fino (Médio)	3,066	1,00	0,8863	1,00
7	1.528	1,00	2.180.000,00	221,0	8.877,83	1,00	1,00	1,03	Apartamento Fino (Médio)	3,066	1,00	0,8863	1,00
8	1.528	1,00	2.200.000,00	202,0	9.801,98	1,00	1,00	0,99	Apartamento Fino (Médio)	3,066	1,00	0,8863	1,00
9	1.528	1,00	2.200.000,00	206,0	9.611,65	1,00	1,00	1,03	Apartamento Fino (Médio)	3,066	1,00	0,8863	1,00
10	1.528	1,00	2.220.000,00	204,0	9.794,12	1,00	1,00	1,01	Apartamento Fino (Médio)	3,066	1,00	0,8863	1,00
Avaliando	1.528			216,0					Apartamento Fino (Médio)	3,066		0,8863	

Tratamento dos dados

terreno		0.504		Tratamento																			
construção		0.496																					
nº	F Local	unit. obs.	F Área	F Vaga	F Pavimento	F Padrão	F foc	somatória (todos)	Unitário Estimado	Somatória (- Área)	Unitário Estimado	Somatória (- Vaga)	Unitário Estimado	Somatória (- Pavimento)	Unitário Estimado	Somatória (- Padrão)	Unitário Estimado	Somatória (- foc)	Unitário Estimado	somatória (-Padrão)	Unitário Estimado	Saneamento	
1	1,00	8.885,35	1,01	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01	8.991,03	1,01	8.960,15	1,01	8.991,03	1,00	8.916,23	1,01	8.991,03	1,01	8.991,03	1,01	8.991,03	8.991,03	
2	1,00	9.708,33	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	9.668,48	1,00	9.668,48	1,00	9.668,48	1,00	9.708,33	1,00	9.668,48	1,00	9.668,48	1,00	9.668,48	9.668,48	
3	1,00	9.547,83	1,01	1,00	1,03	1,27	0,98	1,15	10.963,92	1,14	10.906,83	1,15	10.963,92	1,13	10.810,94	1,01	9.664,84	1,16	11.056,97	1,01	9.664,84	9.664,84	
4	1,00	9.801,98	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,02	9.956,29	1,01	9.948,25	1,02	9.956,29	1,00	9.810,02	1,02	9.956,29	1,02	9.956,29	1,02	9.956,29	9.956,29	
5	1,00	9.166,67	1,00	1,04	1,04	1,00	1,00	1,04	9.548,20	1,04	9.548,20	1,02	9.364,63	1,02	9.350,24	1,04	9.548,20	1,04	9.548,20	1,04	9.548,20	9.548,20	
6	1,00	9.801,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.789,82	1,00	9.781,78	1,00	9.789,82	1,00	9.810,02	1,00	9.789,82	1,00	9.789,82	1,00	9.789,82	9.789,82	
7	1,00	8.877,83	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,01	8.997,98	1,01	9.000,58	1,01	8.997,98	1,00	8.875,23	1,01	8.997,98	1,01	8.997,98	1,01	8.997,98	8.997,98	
8	1,00	9.801,98	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	9.779,78	1,00	9.771,74	1,00	9.779,78	1,00	9.810,02	1,00	9.779,78	1,00	9.779,78	1,00	9.779,78	9.779,78	
9	1,00	9.611,65	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	1,02	9.781,90	1,02	9.776,27	1,02	9.781,90	1,00	9.617,28	1,02	9.781,90	1,02	9.781,90	1,02	9.781,90	9.781,90	
10	1,00	9.794,12	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	9.841,88	1,00	9.835,00	1,00	9.841,88	1,00	9.801,00	1,00	9.841,88	1,00	9.841,88	1,00	9.841,88	9.841,88	
média		9.499,77							9.731,93	média	9.719,73	média	9.713,57	média	9.650,93	média	9.602,02	média	9.741,23	média (x)		9.602,02	9.602,02
Dp		379,22							549,12	Dp	538,58	Dp	558,92	Dp	545,73	Dp	338,57	Dp	572,60	desvio padrão		338,57	338,57
Cv		0,040							0,056	Cv	0,055	Cv	0,058	Cv	0,057	Cv	0,035	Cv	0,059	variância		0,035	0,035
																					interv. Mínimo	6.721,42	6.721,42
																					máximo	12.482,63	12.482,63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FLAVIA ARUTA MANTOVANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/09/2019 às 13:56, sob o número WJMJ19415016493. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1048634-45.2016.8.26.0100 e código 7F30EBA.

Poder de Predição



Grau de Fundamentação

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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	3
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 analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					11
(*) 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 menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO				
II				