

**TATIANE DE GODOY***- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -*

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL IV LAPA, COMARCA DA CAPITAL – SP.

Processo nº: 0000962-21.2017.8.26.0004  
Exequente: Condomínio Edifício Mansão Mont Clair  
Executado: Espólio de Sergio Roberto Lins da Costa

**TATIANE DE GODOY**, infra-assinada, arquiteta urbanista, CAU 181950-0, Perita Judicial nomeada por Vossa Excelência nos autos da ação em epígrafe, em trâmite perante esse E. Juízo e respectivo cartório, movida por **Condomínio Edifício Mansão Mont Clair** em face do Espólio de **Sergio Roberto Lins da Costa**, após realizar as vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa missão delegada, vem, com o devido respeito perante Vossa Excelência, apresentar os resultados dos trabalhos consubstanciados no **LAUDO** em anexo, pelo qual apurou o valor de mercado em **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil Reais)**, com referência monetária de outubro de 2021, referente ao apartamento situado no Edifício Mansão Mont Clair, na Rua Dardanelos nº. 108 – Lapa, São Paulo - SP.

Termos em que pede e  
espera deferimento.

São Paulo, 2 de novembro de 2021.

**TATIANE DE GODOY***- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -*

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com

## 1. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor de mercado referente ao imóvel urbano localizado no 3º andar, apartamento nº. 31 do Edifício Mansão Monte Clair, Bloco B com frente para a Rua Dardanelos nº. 108 – Lapa, no município de São Paulo, SP, pertencente ao executado Espólio de Sergio Roberto Lins da Costa, matriculado sob. nº. 38.492. no 10º. Cartório de Registro de Imóveis da Capital, estando cadastrado junto à municipalidade sob nº. 080.128.0140-1.

## 2. DA NOMEAÇÃO

Nomeada às folhas 122, como Perita Judicial no feito, assumiu a signatária o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

## 3. DA VISTORIA

Após o estudo criterioso da matéria, esta Vistoria Oficial no dia 22 de setembro de 2021, quarta-feira, às 9:00 horas, marcados com a devida antecedência, conforme dita o artigo 474, do Código de Processo Civil, fez a diligência ao local onde se localiza o imóvel, para a devida vistoria e verificação, buscando observar todas as características funcionais, estéticas e operacionais, ou seja, detalhes do imóvel que pudessem trazer elementos de interesse principalmente no que diz respeito à formação dos valores de mercado do referido imóvel.

Ressalta-se que a vistoria se desenvolveu não somente no imóvel citado, mas também em todo o entorno da área, buscando a caracterização de imóveis ofertados à venda, que se mostraram semelhantes em diversos aspectos, ao imóvel ora avaliando.

#### 4. DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Situa-se na Rua Dardanelos nº. 108, Lapa, no 14º. subdistrito Lapa, zona urbana, São Paulo – Capital, CEP. 05468-911.

A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel Objeto da presente ação em relação ao seu entorno.



Visão do local do imóvel através de imagem de satélite

#### 5. DO ZONEAMENTO

De acordo com a Lei municipal nº. 16.402 de 2016, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo, a região onde o imóvel se insere pertence à zona mista – ZM, de densidades demográficas e construtivas altas, com coeficiente de aproveitamento máximo de 3.



Fragmento do mapa oficial de zoneamento da cidade de São Paulo

## 6. DAS CARACTERÍSTICAS REGIONAIS

O local onde se encontra o imóvel constitui-se região de fácil acesso, e apresenta características de uso misto, porém com predominância residencial.

A ocupação no âmbito local se dá pela observação de casas, sobrados, edifícios, padarias, farmácias, rede bancária e demais serviços diversificados ao longo dos logradouros próximos.

A Rua Dardanelos, onde se localiza o imóvel possui traçado retilíneo com mão dupla de direção em frente ao imóvel em exame, e apresenta todos os principais melhoramentos urbanos como: Rede de água potável, rede de afastamento de esgotos sanitários, rede de afastamento de águas pluviais, rede de

distribuição de energia elétrica, rede de telecomunicações, iluminação pública, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, passeios pavimentados em ambos os lados, etc.

Importante ressaltar que tais melhoramentos foram observados em toda a região circunvizinha ao imóvel em exame.

As fotografias abaixo ilustram claramente parte das benfeitorias acima descritas.



Ilustração da Rua Dardanelos em frente ao imóvel em exame

## 7. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 7.1 – Condomínio

O Condomínio Edifício Mont Clair está situado na parte frontal do terreno que integra o Condomínio.

O Acesso ao Edifício se dá através de portões de ferro, que são controlados por porteiro do interior da guarita, situada com frente para a Rua Dardanelos.

O acesso para as garagens se faz de forma independente, através de portão automático também voltado para a Rua Dardanelos, e controlado da guarita pelos colaboradores do condomínio.



Ilustração da fachada do Condomínio Edifício Mont Clair e acesso as vagas de garagem

O Edifício foi construído em concreto armado, com fechamento em alvenaria convencional.

As faces externas foram revestidas em argamassa grossa, recebendo posteriormente pintura base vinílica e acrílica (PVA).

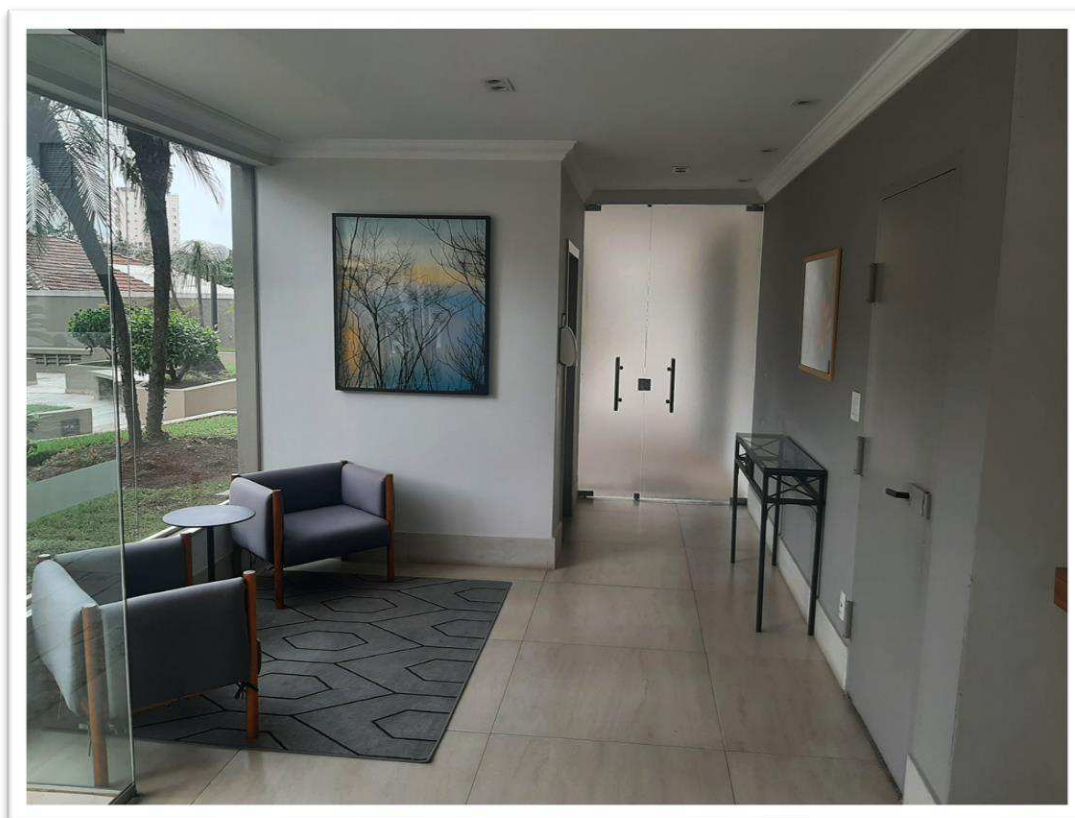
As esquadrias são de alumínio anodizado envidraçadas no padrão do edifício.

De forma geral o edifício apresenta um bom estado de conservação.

## 7.2 – Características das áreas de uso comum ao condomínio

O Condomínio Edifício Mont Clair, agrega em sua área comum, vários ambientes e equipamentos de uso comum aos moradores. Tais ambientes e equipamentos podem ser utilizados em conjunto ou isoladamente, por todos os condôminos e podem ser listados a seguir:

- Hall de entrada
- Jardins
- Playground
- Salão de festas
- Academia
- Piscina
- Saunas seca e vapor
- Elevadores



Hall de entrada



**TATIANE DE GODOY**

- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com



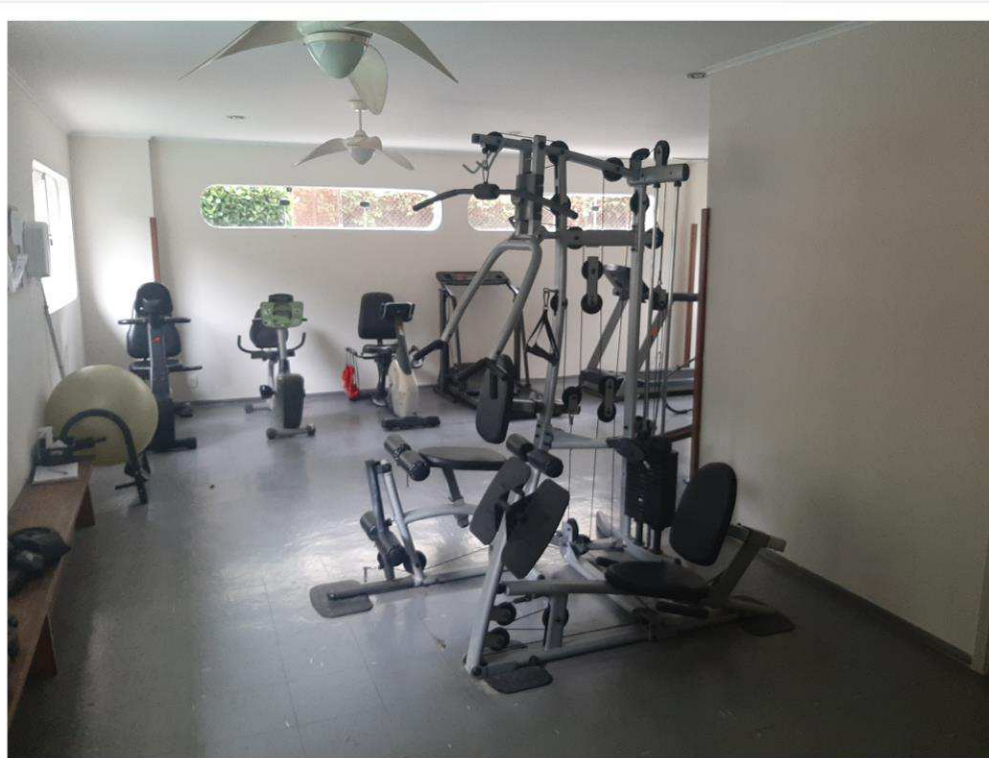
Área de Jardins



Playground



Salão de festas



Academia



Piscina



Saunas seca e à vapor



Elevadores social e de serviços

## 8. CARACTERÍSTICAS DAS VAGAS DE GARAGEM

Este apartamento não possui vagas de garagem. As duas vagas pertencentes a este apartamento foram alienadas anteriormente.

## 9. DESCRIÇÃO DO APARTAMENTO

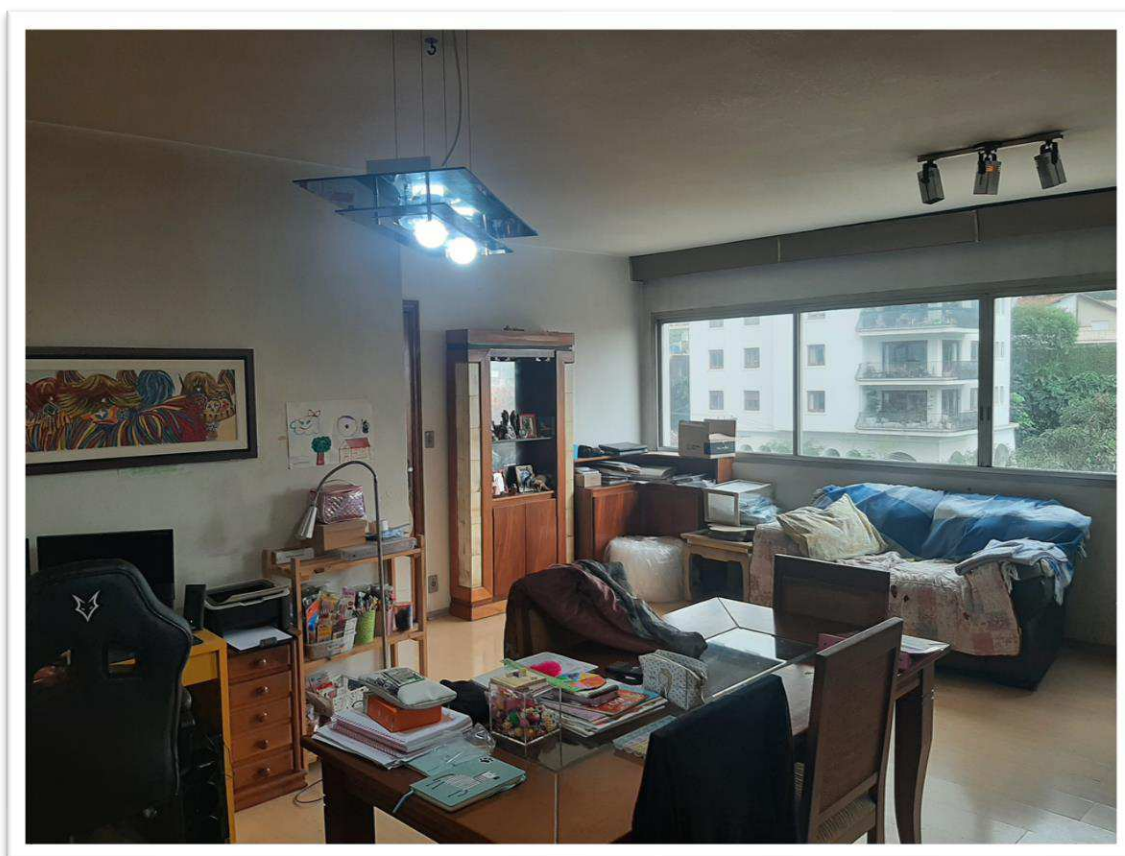
Trata-se de um apartamento com área útil de 120,725 m<sup>2</sup>, situado do 3º andar do Edifício Mansão Mont Clair “Bloco B”, apartamento nº.31, contendo:

Sala de estar e jantar, três dormitórios sendo, suíte, banheiro social, cozinha, área de serviço e quarto de serviço.

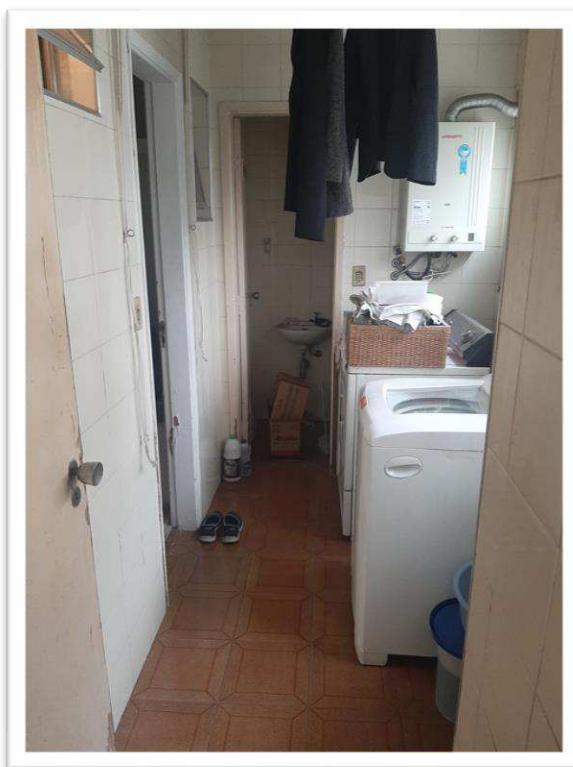
A sala de estar e jantar, os dormitórios e o corredor possuem piso e rodapé revestidos em madeira (carpete de madeira), paredes e forro pintados em PVA sobre massa fina.

A cozinha, a lavanderia e os banheiros (social e suíte) possuem piso e paredes com revestimento em cerâmica.

Todas as esquadrias são confeccionadas em alumínio anodizado com vidro.



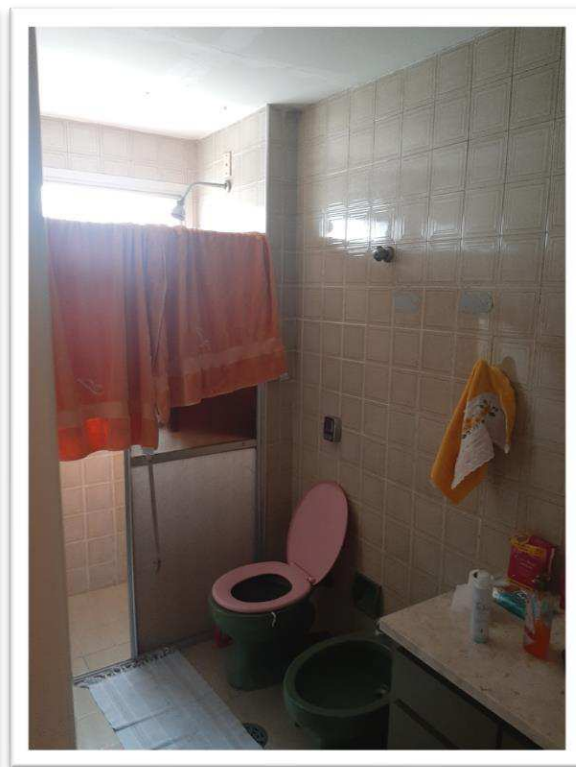
Sala de estar e jantar



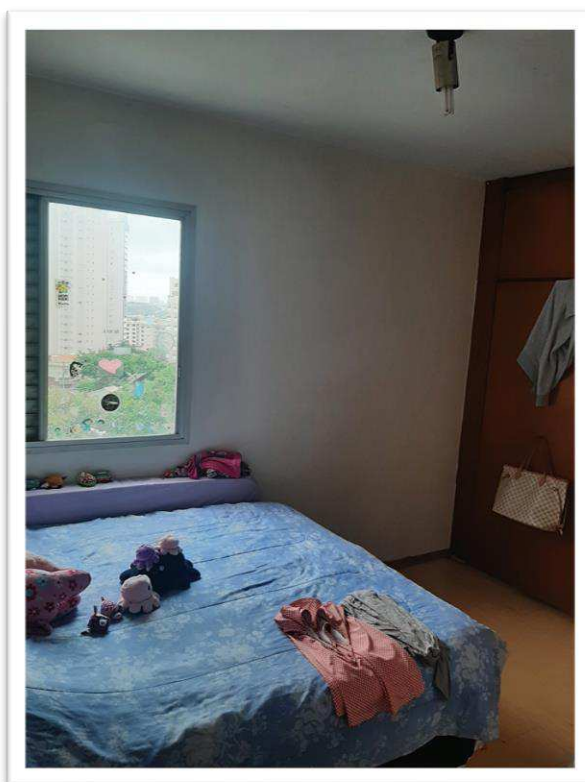
Cozinha e lavanderia



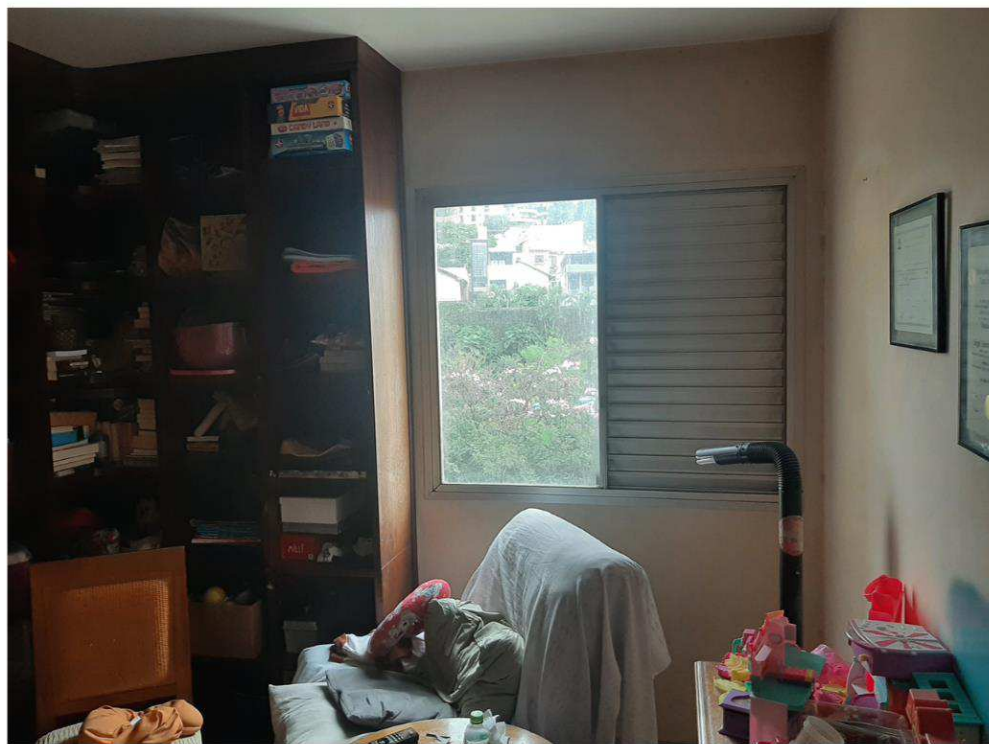
Quarto e banheiro de serviço



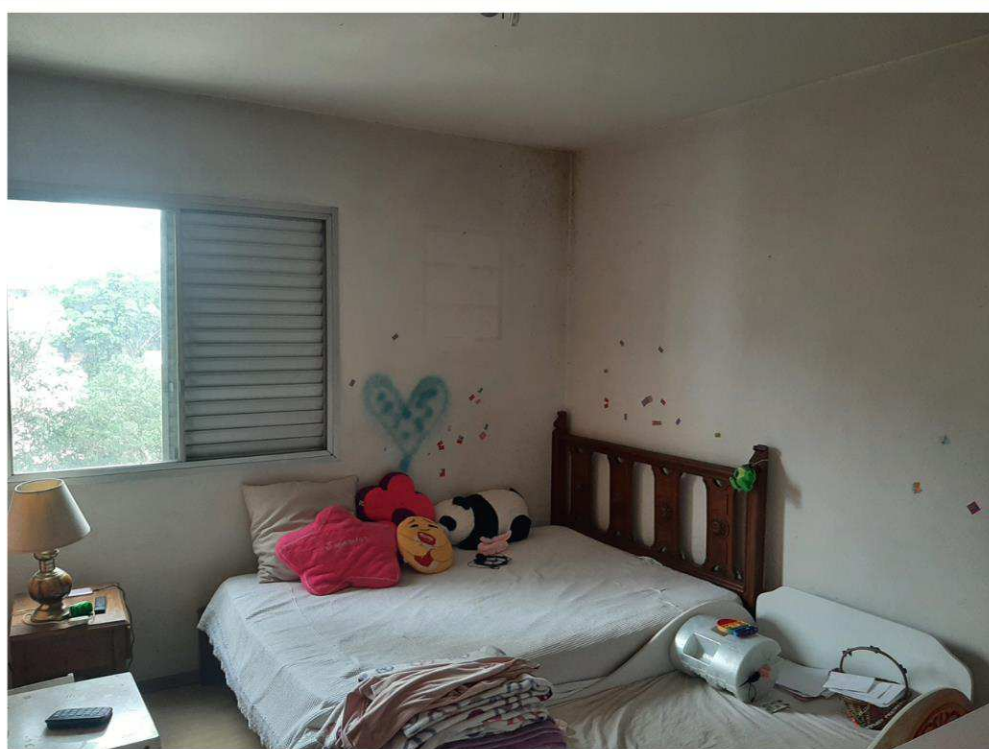
Banheiro social e banheiro suíte



Dormitório suíte



Dormitório 2



Dormitório 3

**TATIANE DE GODOY**

- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com

### 9.1 – Estado de conservação do apartamento

O estado de conservação do imóvel em análise, pode ser considerado como necessitando de reparos simples a importantes, apresentando em vários pontos sinais de umidade ou infiltração. Foram verificados sinais de desgastes da pintura causados pelo tempo.

Toda parte elétrica e hidráulica do imóvel, aparentemente funcionam bem.

Não foi verificado na vistoria, nenhum problema de ordem estrutural, como trincas ou sinais de movimentação em partes da própria estrutura.

## 10. PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação presente nos referidos Autos, para a elaboração deste relatório foi, por premissa, considerada forte, firme e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo exceto estimativas “*in loco*”.

## 11. CRITÉRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Os critérios técnicos adotados no desenvolvimento do presente Laudo Técnico obedeceram às recomendações da Norma para avaliações de imóveis urbanos (IBAPE /2005), e da Norma para avaliações de imóveis nas varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA/2004), que atendem as exigências da NBR 14643-2/2004.

**TATIANE DE GODOY***- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -*

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com

A caracterização fidedigna de um imóvel, por mais perfeita que seja a busca, sempre envolve uma análise de imóveis heterogêneos, distintos daquele que está sendo avaliado, tendo em vista as particularidades de cada amostra. Em função disso, para não comparar elementos heterogêneos, o avaliador necessita transformar de forma ponderada (homogeneizar) os valores, para que a comparação seja saneada e atenda ao objetivo de poder comparar elementos diferentes, convertidos em iguais após a devida retificação, utilizando-se coeficientes em função de seus atributos.

Tratar os dados significa operar uma média ponderada e suficientemente capaz de não distorcer resultados por subjetividades introduzidas pelo avaliador.

O Valor de mercado do Imóvel será determinado pelo método **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, previsto nas Normas antes referidas indicado para estimar valores de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver amostras semelhantes ao avaliando, uma vez que as amostras coletadas atendem perfeitamente os requisitos mínimos desse método.

Tal método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

A homogeneização e tratamentos das amostras estão incluídos nas normas, como é caso da Norma IBAPE, que em seu item 9.2 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado destaca que devem ser considerados



**TATIANE DE GODOY**

- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com

imóveis semelhantes ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de preços.

No tratamento de dados de mercado, serão considerados:

- Dados de mercado com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização, calculados em função do imóvel avaliando, estejam contidos do intervalo de 0,50 a 1,50.
- O valor homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao valor original, deverá estar contido no intervalo de 0,70 a 1,30.
- Após a homogeneização, serão utilizados critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes, para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e o valor mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado. Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- As características quantitativas do imóvel avaliando não devem ultrapassar a 50% dos limites observados na amostra.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento da heterogeneidade serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através de comparação do “Desvio Padrão”, dos valores unitários homogeneizados efetivamente utilizados, com o “Desvio Padrão”, dos valores unitários observados. O desvio

**TATIANE DE GODOY***- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -*

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com

padrão dos valores unitários homogeneizados, não deve ser maior que o desvio padrão dos valores unitários observados, isso para que não resulte em aumento da heterogeneidade.

De acordo com as normas em vigor, os elementos comparativos serão apresentados com suas características básicas, de forma a permitir aos interessados a fácil conferência dos valores e dados utilizados no cálculo.

Através do processo de tratamento por fatores, as amostras selecionadas foram homogeneizadas levando-se em conta os seguintes fatores:

**FATOR OFERTA (Fo):** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento do negócio.

**FATOR LOCALIZAÇÃO (Floc):** a transposição que se utilizou no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 1 em ordem crescente, devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (Fp):** observou-se em todas as amostras pesquisadas, padrão da construção das mesmas, em relação ao imóvel avaliando, para que se pudesse tratar as diferenças relativas, e saneá-las.

**FATOR ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FC):** da mesma forma, procurou-se verificar o estado em que as edificações de cada amostra se encontravam em relação ao imóvel avaliando, utilizando critério de idade aparente e aspecto visual.



**TATIANE DE GODOY**

- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com

## 12. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes. Nesta explanação se adotou a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$EO = t(n - 1, \alpha/2) \cdot \left( \frac{S}{\sqrt{n}} \right)$$

sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

sendo:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm EO$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$



**TATIANE DE GODOY**

- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{\sqrt{n}}\right)}$$

sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

Após a pesquisa de mercado, foram selecionados 5 (**cinco**) elementos comparativos cujas características se assemelham fortemente ao imóvel avaliando, conforme preconizam as referidas normas em vigor, sendo a intenção de se apurar com rigor normal, **O REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL EM ANÁLISE**.

Todas as informações colhidas e utilizadas para comparação foram fornecidas por empresas imobiliárias e profissionais habilitados autônomos da região do imóvel em exame.

Através então do processo por tratamento de fatores, foi possível homogeneizar os valores encontrados, por cálculos estatísticos consagrados, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.



**TATIANE DE GODOY**

- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
 CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com


**13. CARACTERÍSTICAS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS**

<b>Elemento 1</b>		<b>Dados do Imóvel</b>					
		<b>Endereço:</b> Rua Dardanelos, 108			<b>Bairro:</b> Lapa		
		<b>Condomínio:</b> Cond. Edifício Mansão Mont Clair		<b>Andar:</b> 14º	<b>Cidade:</b> São Paulo		
		<b>Apartamento:</b>	<b>Suítes:</b> 1	<b>Dormitórios:</b> 3	<b>Área Útil:</b> 120,70	<b>Vagas de Garagem:</b> 2	
		<b>Valor:</b> R\$ 1.250.000,00		<b>Fonte:</b> Zelador		<b>Contato:</b>	
		<b>Observações:-</b>				<b>Telefone:</b>	
						<b>Negócio:</b> À Venda	

<b>Elemento 2</b>		<b>Dados do Imóvel</b>					
		<b>Endereço:</b> Rua Dardanelos, 108			<b>Bairro:</b> Lapa		
		<b>Condomínio:</b> Cond. Edifício Mansão Mont Clair		<b>Andar:</b>	<b>Cidade:</b> São Paulo		
		<b>Apartamento:</b>	<b>Suítes:</b> 1	<b>Dormitórios:</b> 3	<b>Área Útil:</b> 120,70	<b>Vagas de Garagem:</b> 2	
		<b>Valor:</b> R\$ 1.200.000,00		<b>Fonte:</b> Sinai Imobiliária		<b>Contato:</b> Site	
		<b>Observações:-</b>				<b>Telefone:</b> (11) 3358 9000	
						<b>Negócio:</b> À Venda	

<b>Elemento 3</b>		<b>Dados do Imóvel</b>					
		<b>Endereço:</b> Rua Dardanelos, 108			<b>Bairro:</b> Lapa		
		<b>Condomínio:</b> Cond. Edifício Mansão Mont Clair		<b>Andar:</b>	<b>Cidade:</b> São Paulo		
		<b>Apartamento:</b>	<b>Suítes:</b> 1	<b>Dormitórios:</b> 3	<b>Área Útil:</b> 120,70	<b>Vagas de Garagem:</b> 2	
		<b>Valor:</b> R\$ 1.100.000,00		<b>Fonte:</b> Luciana Borges Imóveis		<b>Contato:</b> Site	
		<b>Observações:-</b>				<b>Telefone:</b> (11) 3641 3966	
						<b>Negócio:</b> À Venda	

Elemento 4		Dados do Imóvel				
	Endereço: Rua Bergamota, 470			Bairro: Lapa		
	Condomínio: Condomínio Clube Alto de Pinheiros			Andar:	Cidade: São Paulo	
	Apartamento:	Suítes: 1	Dormitórios: 3	Área Útil: 110,00	Vagas de Garagem: 3	
	Valor: R\$ 1.250.000,00		Fonte: Lopes. One		Contato: Leandro	
	Observações:-				Telefone: (11) 2262 9988	
					Negócio: À Venda	

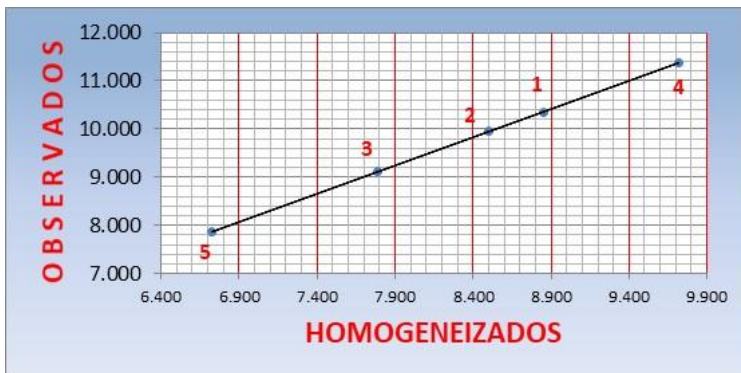
Elemento 5		Dados do Imóvel				
	Endereço: Rua Bergamota, 322			Bairro: Lapa		
	Condomínio: Edifício High Society			Andar:	Cidade: São Paulo	
	Apartamento:	Suítes: 1	Dormitórios: 3	Área Útil: 150,00	Vagas de Garagem: 2	
	Valor: R\$ 1.180.000,00		Fonte: Zimmermann Imóveis		Contato:	
	Observações:-				Telefone: (11) 3868 0255	
					Negócio: À Venda	

### 13.2 – Tabela de homogeneização

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO					Área (m²)	Vo (Valor Oferta)	Valor (m²)	Valor Hom. (m²)	Verif. Crit. Chauvenet
Amostras	Fo	Fp	Floc	Fc					
1	0,90	1,00	1,00	0,95	120,70	R\$ 1.250.000,00	R\$ 10.356,26	R\$ 8.854,60	Amostra Pertinente
2	0,90	1,00	1,00	0,95	120,70	R\$ 1.200.000,00	R\$ 9.942,00	R\$ 8.500,41	Amostra Pertinente
3	0,90	1,00	1,00	0,95	120,70	R\$ 1.100.000,00	R\$ 9.113,50	R\$ 7.792,05	Amostra Pertinente
4	0,90	1,00	1,00	0,95	110,00	R\$ 1.250.000,00	R\$ 11.363,64	R\$ 9.715,91	Amostra Pertinente
5	0,90	1,00	1,00	0,95	150,00	R\$ 1.180.000,00	R\$ 7.866,67	R\$ 6.726,00	Amostra Pertinente

### 13.2 – Gráfico de dispersão

Amostras	X	Y
1	R\$ 8.854,60	R\$ 10.356,26
2	R\$ 8.500,41	R\$ 9.942,00
3	R\$ 7.792,05	R\$ 9.113,50
4	R\$ 9.715,91	R\$ 11.363,64
5	R\$ 6.726,00	R\$ 7.866,67



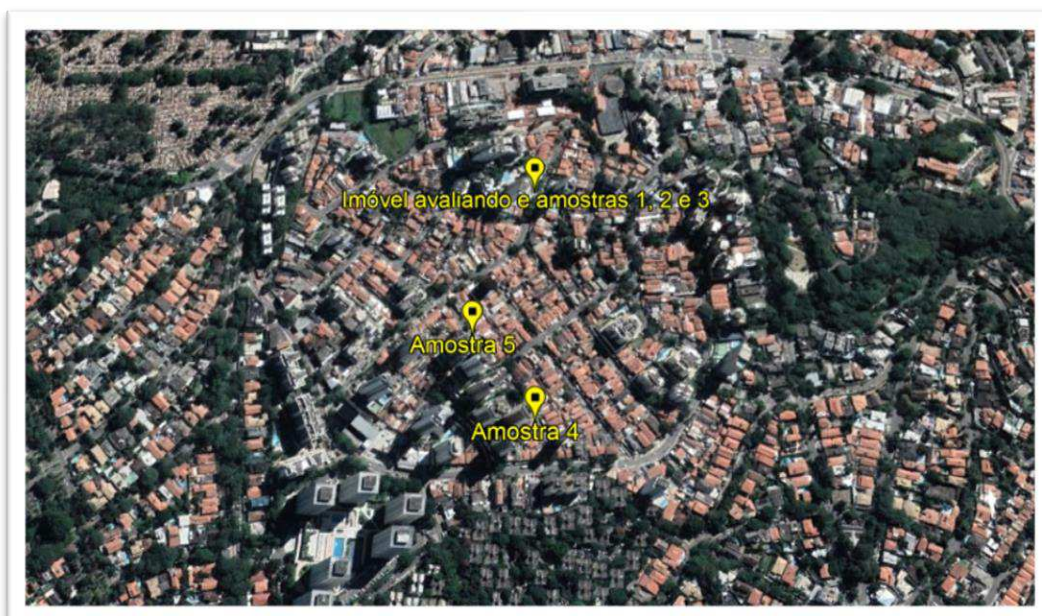
### 13.3 – Apresentação dos resultados

TRATAMENTO ESTATÍSTICO			
ELEMENTOS OBSERVADOS		ELEMENTOS HOMOGENEIZADOS	
DESCRIÇÃO	VALORES	DESCRIÇÃO	VALORES
Média p/m² (X)	R\$ 9.728,41	Média p/m² (X)	R\$ 8.317,79
Desvio Padrão (S)	R\$ 1.318,90	Desvio Padrão (S)	R\$ 1.283,87
(+50%) da Média	R\$ 14.592,62	(+30%) da Média	R\$ 10.813,13
(-50%) da Média	R\$ 4.864,21	(-30%) da Média	R\$ 5.822,46
Coefficiente de Variação	14%	Coefficiente de Variação	15%

DS CRÍTICO	1,65
INTERVALO DE CONFIANÇA p/m² (80%)	R\$ 735,82

GRAU DE PRECISÃO III
----------------------

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
DESCRIÇÃO	VALORES	
Área Construída (m².)	120,70	
Média Saneada (p/m².)	R\$ 8.317,79	
<b>Valor Avaliando</b>	<b>R\$ 1.003.957,69</b>	
Intervalo de confiança (80%)	Limite Superior	R\$ 1.092.770,93
	Limite Inferior	R\$ 915.144,44
Campo de Arbitrio (± 15%)	Limite Superior	R\$ 1.154.551,34
	Limite Inferior	R\$ 853.364,03



Situação das amostras em relação ao avaliando



**TATIANE DE GODOY**

- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com

## 14. CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel avaliando, por metro quadrado então será o mesmo valor da média saneada, ou seja, de **R\$ 8.317,79 (oito mil trezentos e dezessete Reais e setenta e nove centavos)**.

Em pesquisas mercadológicas, na cidade de São Paulo, imóveis que não possuem vagas de garagem, como o do presente caso, devem ser depreciados em média 20% (vinte por cento), isso pelo valor construtivo efetivo por metro quadrado propriamente dito da vaga, e especialmente pela real dificuldade de comercialização dos imóveis que não contemplam estes espaços.

Salienta-se que todas as amostras utilizadas no presente caso, contemplam pelo menos duas vagas de garagem.

Assim, o valor de venda do imóvel avaliando, por metro quadrado será o mesmo valor da média saneada deduzido em 20% (vinte por cento), ou seja:

$$Vv = 120,70 \text{ m}^2 \times R\$ 8.317,79 \times 0,80$$

Então o valor total de venda do imóvel avaliando é de **R\$ 803.165,80** (oitocentos e três mil, cento e sessenta e cinco Reais e oitenta centavos).

Em números redondos

**R\$ 800.000,00** (oitocentos mil Reais)

(Referência monetária do mês de outubro de 2021.)

**TATIANE DE GODOY***- Arquiteta e Urbanista - CAU 181950-0 -*

Avaliações, Perícias e Assistência Técnica

Rua Adolfo Gordo, 100 – Apto 94 – Santa Cecília – São Paulo SP.  
CEP 01.217-020 – (11) 9.9801-1994 – E-mail: - degodoytatiane@gmail.com

## 15. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A medição do imóvel, bem como a confecção de plantas, fogem do escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor do bem, não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre tal imóvel, bem como partiu do pressuposto de que o mesmo possuía as características descritas no título de propriedade.

A presente avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de rigor normal, e está baseada em informações prestadas por empresas imobiliárias, e profissionais do ramo atuantes na região.

## 16. ENCERRAMENTO

Dado os trabalhos por encerrado, apresenta-se o presente Laudo em 26 (vinte e seis) folhas numeradas, que vão assinadas digitalmente por esta Perita Judicial.

São Paulo, 2 de novembro de 2021.

(Assinada digitalmente)

**Tatiane de Godoy**

(Perita Judicial – arquiteta urbanista)

CAU: 181950-0