

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA DA
COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO N.º 0008022-14.2018.8.26.0003

REQUERENTE: NK7 Empreendimentos Imobiliários Ltda

REQUERIDO: Alexandre Germuts e outros

Luciana Sérvulo de Lima, arquiteta e urbanista inscrita no CAU /SP sob o n.º A36890-3, e aprovado por V. Exa. na **Ação de Inadimplento**, na qual o **NK7 Empreendimentos Imobiliários Ltda.** move contra **RÉU Alexandre Germuts e outros**, e após ter colhido todos os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o laudo de avaliação pelo **método direto**.

Índice

1) Objetivo	PG.03
2) Metodologia Adotada	PG.03
3) Histórico e Características da Região	PG.04
4) Vistoria	PG.09
5) Imóvel	PG.17
6) Amostra de Imóveis Semelhantes.....	PG.17
7) Homogeneização do valor de venda do imóvel.....	PG.27
8) Diagnóstico de Mercado.....	PG.37
9) Conclusão.....	PG.38
10) Referências Bibliográficas	PG.38

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) Objetivo e finalidade deste trabalho

O objetivo do trabalho é estimar o valor de mercado para a venda do imóvel residencial situado na Av. Eulália, 130, no 42ºSubdistrito - Jabaquara da Zona Urbana de São Paulo – Capital.

Para isto foi adotada a **NBR 14.653-1** e **14.653-2** para a verificação do valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

a) adotar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que **1%** do valor estimado;

b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2) Metodologia Adotada

2.1) Definição

Foi adotado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes das amostras em acordo com **NBR-14.653-1**, no seu artigo **8.3.1**.

2.2) Desenvolvimento

2.2.1) Notificação de Vistoria

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao perito conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra.

Para a vistoria foram notificadas as partes, pelos autos, por e-mail e contato telefônico de acordo com os números disponíveis no processo. A vistoria foi realizada no **dia 24.09.2021 às 15hs** onde a parte executada foi representada por **Cristiane Mathias e Silva (Rg. 24.553.945-1)** e a parte embargante não compareceu.

3) Histórico e características da Região

O imóvel está localizado na região centro-sul no **42º Subdistrito de São Paulo – Jabaquara** antes **21º Subdistrito Saúde**.

A região do Jabaquara foi ocupada nos séculos XVII, XVIII por fazendeiros, sítiantes que seguiam em direção a Vila Mariana. Estes fazendeiros conforme a frequência e necessidade foram se estabelecendo no local onde deram início a suas habitações, abriram estabelecimentos agrícolas, comerciais próximos as ruas principais que levavam ao centros de comercialização de seus produtos o que desenvolveu assim esta região. Destaca-se aqui o Sítio da Ressaca (exemplo bandeirista ainda existente no bairro e remanescente deste período colonial).

No fim do século XVIII, foi implantada uma pequena ferrovia de trens a vapor que ligava a Vila Mariana a Santo Amaro, e também uma linha de bondes que passava pela região fazendo a interligação com os distritos do Campo Belo, Brooklin, Santo Amaro e Vila Mariana.

O primeiro loteamento do Jabaquara aconteceu na Vila Santa Catarina entre 1920 e 1921, local com poucas chácaras de grandes lotes.

O desenvolvimento da Região acelerou-se com a criação da Avenida Washington Luís e a inauguração do Aeroporto de Congonhas em 1936, logo depois veio a Paróquia São Judas Tadeu o que acabou incentivando a abertura de novos loteamentos (Jardim Aeroporto, Vila Mascote, Parque Jabaquara) ainda timidamente ocupados.

Em 1968 começaram as obras da Linha 1 – Azul do metrô de São Paulo e ficou determinado que a primeira estação seria Jabaquara o que acelerou a procura e o adensamento populacional em 1977, ano também que foi inaugurado o Terminal Rodoviário Intermunicipal do Jabaquara.

A região do Jabaquara constitui nos dias atuais, 33 bairros dentre eles a **Vila Facchini**, bairro margeado pela Rodovia dos Imigrantes de um lado e por uma grande área de cobertura vegetal que se estende até o córrego do Ipiranga e ao Zoológico.

Segundo pesquisa no site da Prefeitura de São Paulo, a quadra onde se encontra o imóvel tem como classificação de zoneamento; **ZM, Zona mista** onde existe um convívio de atividades comerciais, residenciais e onde é permitido diversos tipos de construção.

adolescentes e também o posto principal para assistência Social é o **SASF AME JABAQUARA** situada na mesma rua do imóvel.

No âmbito da educação, é servido pelo **CEU Caminho do Mar** – escola pública de ensino infantil, médio e fundamental e também escolas da rede privada.

Como principal equipamento de saúde (**AMA/ UBS integrada Dr. Geraldo da Silva Ferreira**) – e alguns ambulatórios próximos.

Nas proximidades (**á 700 m**) temos a sede do **posto de Bombeiro do Jabaquara** e a rede cicloviária ambos situados na Av. Engenheiro Armando Pereira que é a principal via do Bairro e conexão Norte/ Sul para outros bairros de São Paulo.

O imóvel está distante **1,4 km** da **Estação do Metrô Jabaquara** e também do **Terminal de Ônibus Intermunicipal de São Paulo**.

Deslocando-se para o leste, indo em direção a **Rod. Imigrantes (limite do bairro)** encontra-se uma área de favelização o que acaba não prestigiando o bairro.

Fotos do Entorno Próximo



Av. Eulália



Av. Eulália



Rodovia dos Imigrantes

É servido pelos principais melhoramentos urbanos presentes em todo o bairro, tais como:

Guias, Sarjetas, Pavimentação, Rede de água, Rede de Energia elétrica, Rede Telefônica, Iluminação Urbana, Coleta de lixo, Transporte coletivo, TV a cabo, Internet;

4) Vistoria

O imóvel como descrito na matrícula é um terreno porém ao chegar ao local temos uma edificação constituída de 2 pavimentos e uma edícula no fundo.

Para possibilitar a medida do terreno, principalmente a medida longitudinal, foi necessário tomar as medidas dos ambientes e constituir uma planta para que fossem verificadas a ocupação e as dimensões do terreno.

O acabamento geral da casa é baixo pois alguns cômodos não tem reboco ou revestimento. As janelas têm vidros comuns e portas de madeira também é possível observar o improviso em certas instalações e a falta de manutenção de muros e telhados que apresentam umidade e infiltração.

A estrutura é convencional com pilares e vigas. A cobertura na parte principal é de telhado cerâmico, nas partes posteriores telha de policarbonato e existe um avanço na calçada com uma laje/ cobertura de concreto.



Fachada frontal

Edificação Principal:



Garagem



Garagem



Entrada Principal / Portão Nível Rua



Registro de água e luz



Escada de acesso ao pavimento superior



Entrada principal pavimento Superior



Laje Superior



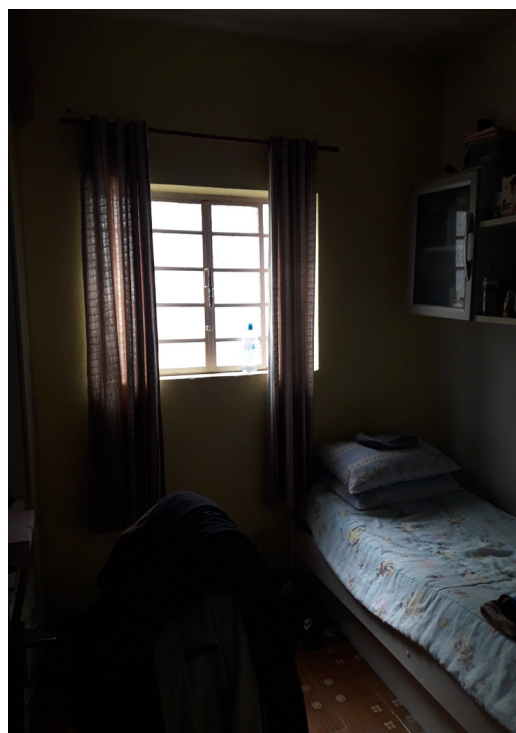
Sala de Estar



Quarto 1



Corredor



Quarto 2



Banheiro



Cozinha



Área de Serviço



Banheiro



Área de Serviço



Vista Telhados / Área de Serviço



Corredor lateral

Edícula :



Sala



Cozinha

Banheiro



Quarto

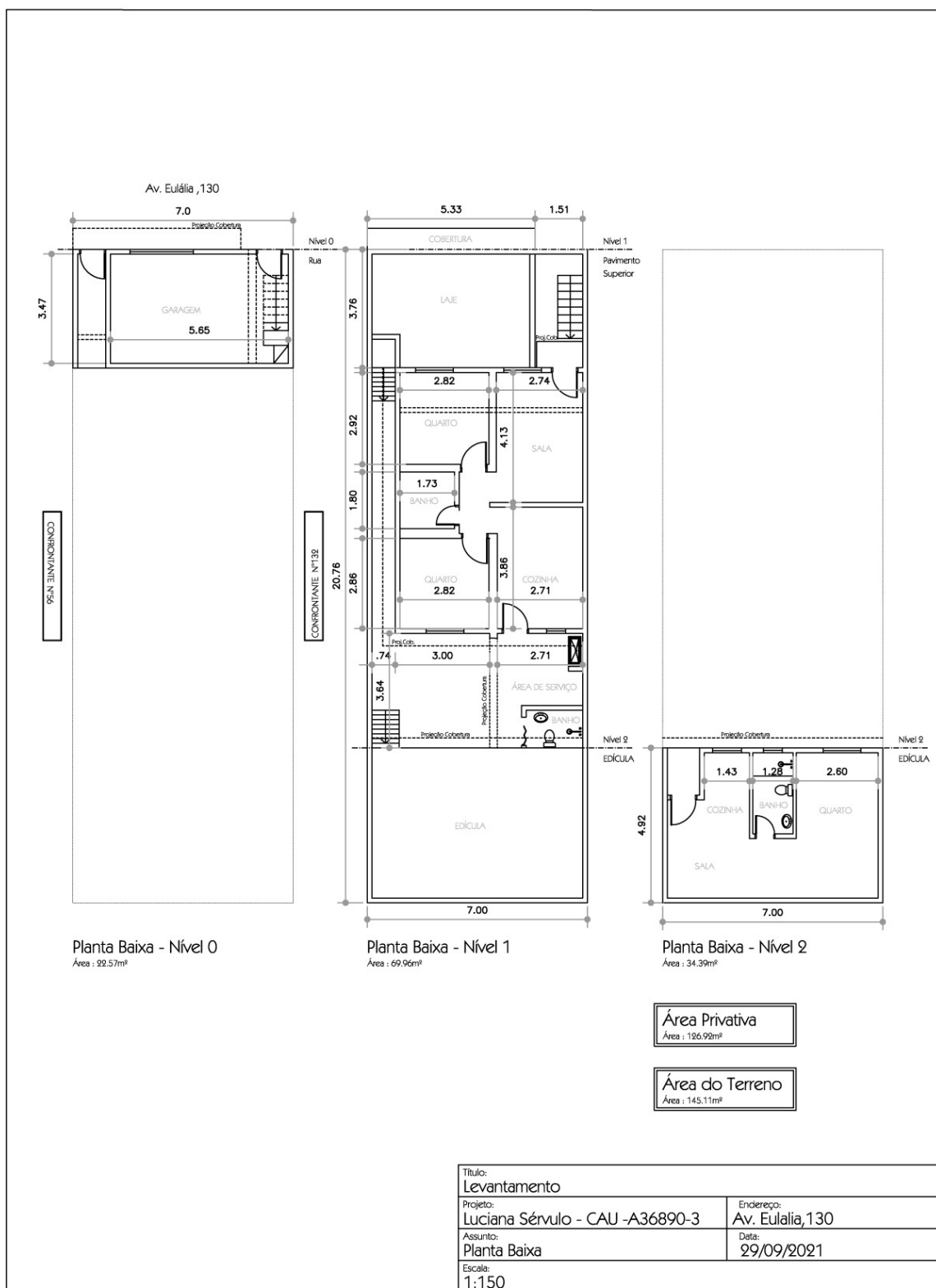
5) O imóvel:

Como consta na matrícula de **no. 197.067**: “ terreno situado na Avenida Eulália, a 7,00 m da esquina da Rua Braga, parte dos lotes 27e 28 da quadra 5, da Vila Facchini, no 42º Subdistrito – Jabaquara, medindo **7,0 m de frente; 21,00 m da frente aos fundos**, de ambos os lados, e 7,0 m nos fundos, com a área de **147, 00 m²**, confrontando em ambos os lados com imóvel de titularidade de Aurélio Nunes Brigagão e outros, e nos fundos com imóvel de titularidade de José Queiroz. Construção: casa sob o no. 59 da Avenida Eulália”

Como resultante da vistoria obtiveram-se medidas e as mesmas configuraram uma planta anexada no corpo deste laudo que auxiliou a conferência de dados da escritura e também a metragem quadrada dos pavimentos e partes da edificação para a coleta de amostras de imóveis similares anotadas nos cálculos da planilha de avaliação que segue o Critério de Chauvenet.

As plantas baixas não substituem uma planta de aprovação de prefeitura, pois não é o objetivo deste trabalho, assim como o vãos (portas e janelas) foram localizados e não medidos. Esta planta contém cotas gerais obtidas através de uma trena a laser e pode conter variações pequenas em relação a escritura pois podem refletir alguns desalinhamentos de medidas entre as paredes ou a dificuldade de medir certos elementos não acessíveis.

Planta



Características Principais:

Nível 0 – Rua: Considerado o nível da rua, encontra-se o acesso principal e uma garagem.
Área: 22.0 m²

Nível 1 – Pavimento Superior: Considerado o pavimento principal encontra-se uma sala, 2 quartos, 1 banheiro, 1 cozinha, uma Área de serviço com Banheiro. **Área: 69.96 m²**

Nível 2 – Edícula: Sala e cozinha integrados, banheiro e 1 quarto. **Área 34.92 m²**

A área coberta ocupa grande parte do terreno, chegando a: **94 % do terreno**

A metragem quadrada privativa: **126,92 m²**

A metragem quadrada do terreno em loco: **145,11 m²**

6) Amostras de valores de Imóveis Semelhantes

A avaliação deste bem conduzida pelo **Método Comparativo Direto**, ou seja **Comparativo de Dados** do mercado compara imóveis similares para que possa estatisticamente revelar naquele período de avaliação uma amostra real e atual do mercado imobiliário.

Como descrito na **NBR 14653-1** da ABNT:

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

As amostras coletadas são ponderadas através da homogeneização , utilizando da habilidade da perita em extrair informações locais e de uma intensa pesquisa de imóveis similares da região através de anúncios locais , sites da Internet e corretores atuantes na região. Essas informações são verificadas e carregadas em planilhas seguindo o **Critério de Chauvenet**, que nos permitem entender a variação de preço do mercado.

As amostras são fruto das seguintes características:

- **Verificação da informação , metragem e preço de venda;**
- **Semelhança com o imóvel avaliando ; (Podendo ser na mesma rua ou não)**

- Atualização da informação; (Verificada através de Contato telefônico)
- Quantidade de amostras;
- Localização;
- Padrão Construtivo;
- Período de vacância do imóvel;

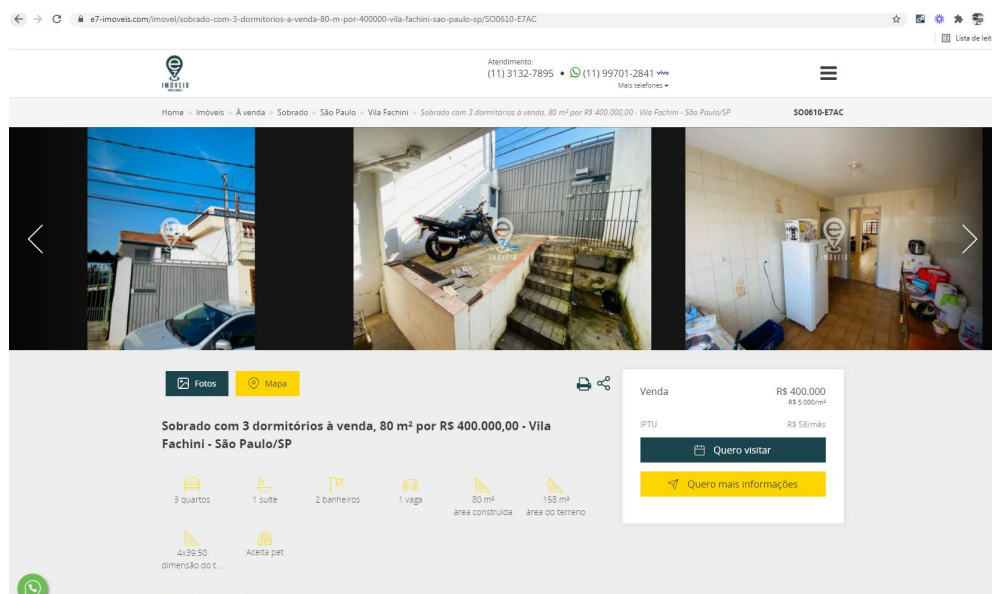
Para utilizar o Método Comparativo Direto foram utilizados imóveis similares com a **metragem** quadrada de terreno e com configurações de ambiente parecidas.

AMOSTRA 1:

Imobiliária Imóveis

Contato: Roger dias Tel: (11) 96439-9630

End. do imóvel: Rua não identificada, 3 quartos, 1 suíte, 2 banheiros, 1 vaga –158 m² R\$400.000



Este perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 2:

Proprietário direto

Contato: Bebeto Tel: (11) 99687-2014

End. do imóvel: Rua Braga no.20 - Valor 390mil (2dorms/ 1b /sala /cozinha / Quarto posterior/
Lavanderia 170 m² – R\$390.000

Este perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 3:

Igral imóveis

Contato: Magalhães Tel: (11)_947226671

End. do imóvel: Av. Eulália, 42/ 2 Quartos, 1suíte, Sala, Cozinha, 1vaga coberta, 100 m² construído,
160 m² terreno – R\$350.000

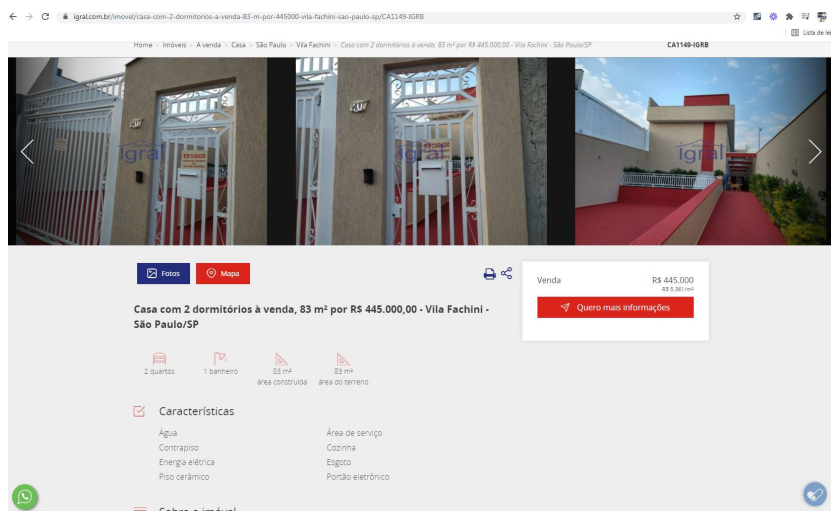
Este perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 4:

Igral imóveis

Contato: Magalhães Tel: (11) 947226671

End. do imóvel: Rua Hildebrando Siqueira 2 quartos, 1 banheiro, Sala, Cozinha 83 m², 130 m² – R\$445.000



Este perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

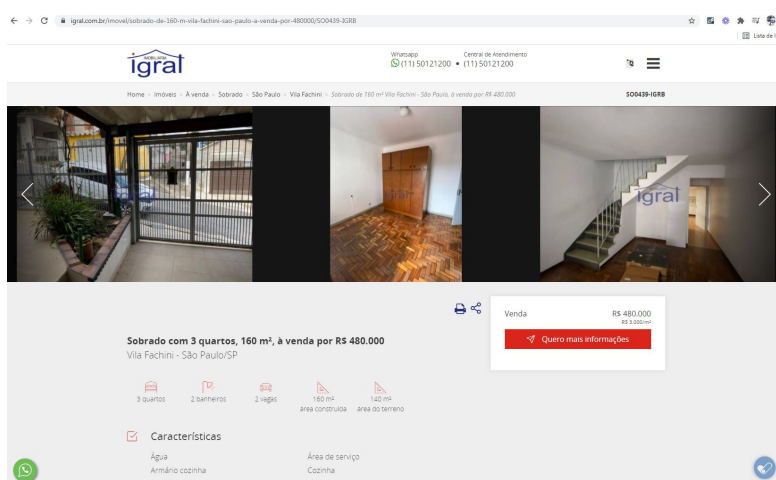
AMOSTRA 5:

Igral imóveis

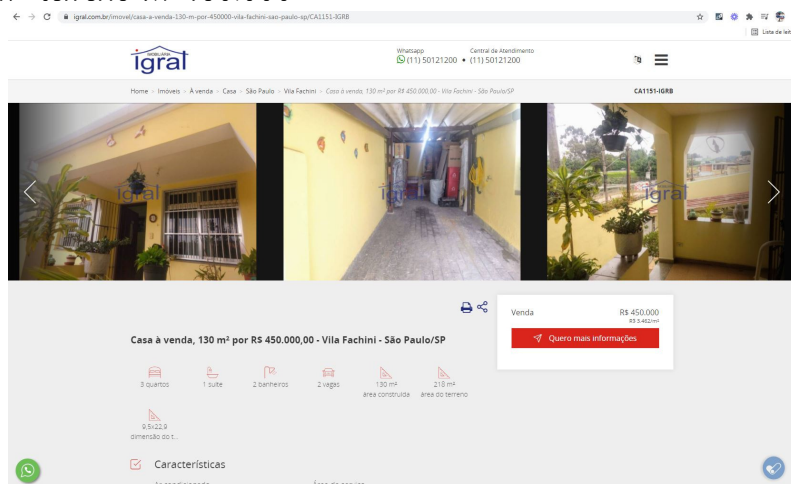
Contato: Magalhães Tel: (11) 947226671

End. do imóvel: Av. Muzambinho, 320

3 Quartos, 2 Banheiros, 2 vagas 160 m² área construída, 140 m² área do terreno – R\$ 480 mil



Este perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 6:**Igral imóveis****Contato: Magalhães Tel:(11)_947926671****End. do imóvel: rua Professor Araújo Maciel 3 Quartos 2 banheiros Sala, cozinha, 1vg coberta 130 m² construído, 218 m² terreno-R\$ 480.000**

Este perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 7:**Onix Vende****Contato: Glen Mello Tel: (11) 5588-3366****End. do imóvel: Rua Geni,73 – 2 Quartos,1suíte, Sala, Cozinha,1vaga coberta 100 m² construído, 140 m² terreno - R\$450 .000**

Este perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 8:

Onix Vende

Contato: Glen Mello Tel: (11) 5588-3366

End. do imóvel: Rua Geni,175 – 2 Quartos,1suíte, Sala, Cozinha,1vaga coberta 100 m2 construído, 140 m2 terreno - R\$340. 000



Este perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 9:

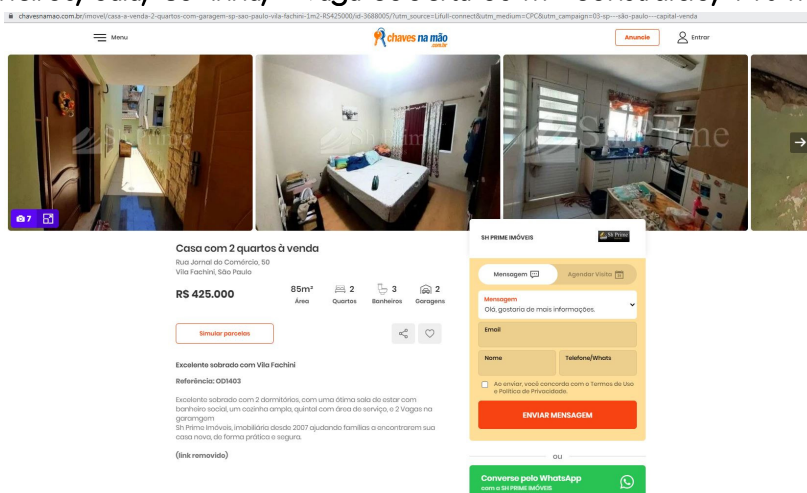
Sh Prime Imóveis

Contato: Alexandre

Tel: (11) 976520442/ 47502292

End. do imóvel: Rua Jornal do comércio,50 – R\$ 425.000

2 Quartos, 3 banheiros, Sala, Cozinha, 2 vaga coberta 85 m2 construído, 140 m2



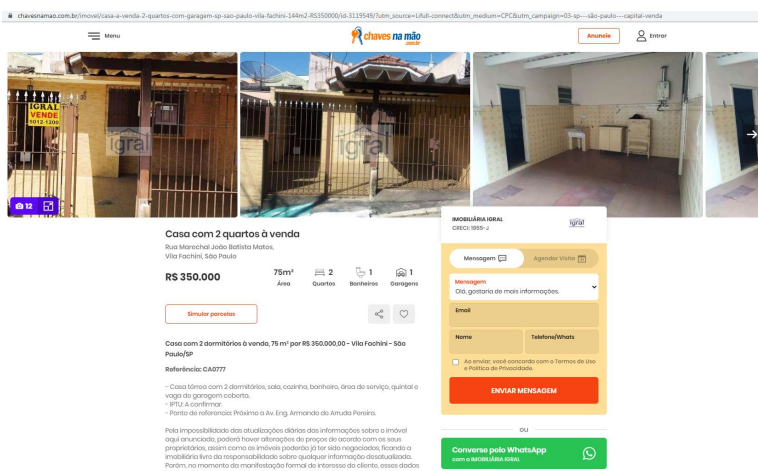
Este perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 10:

Igral imóveis

Contato: Magalhães Tel: (11) 947226671

End. do imóvel: Rua Marechal João Batista Matos, 2 Quartos 1banheiros Sala , Cozinha,1vg coberta 75 m2 construído ,160 m2 terreno – R\$ 350.000



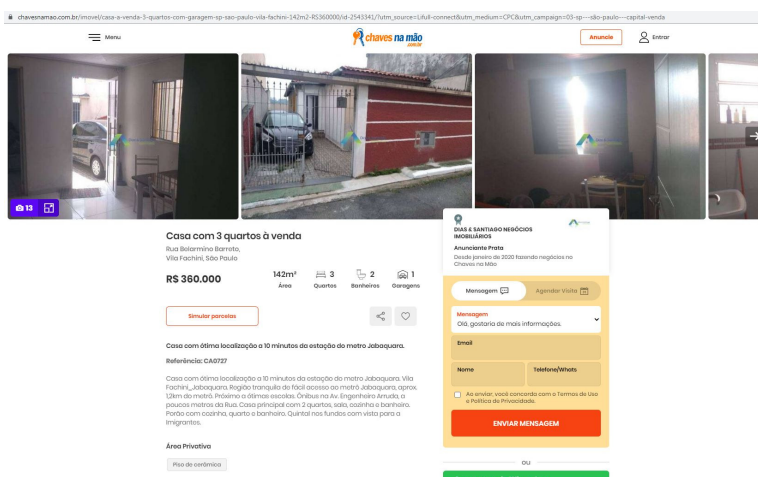
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 11:

Igral imóveis

Contato: Marcela Tel: (11) 947226671

End. do imóvel: Rua Belarmino Barreto, 3 Quartos 2banheiros Sala, Cozinha,1vg coberta 142 m2 construído, 160 m2 terreno – R\$ 360.000



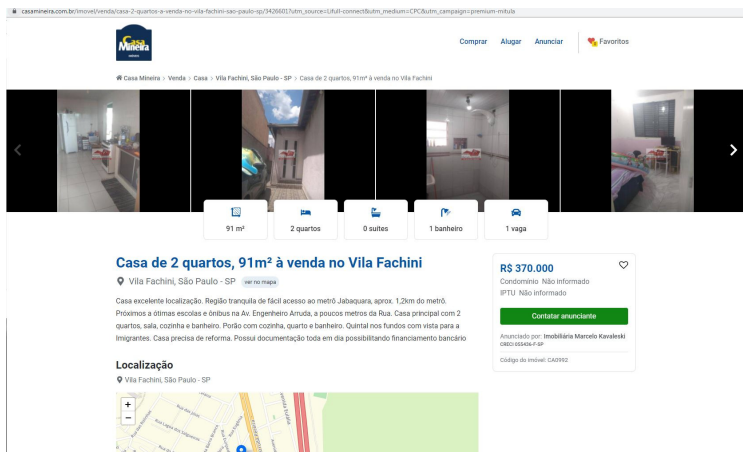
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 12:

Imobiliária Marcelo Kavaleski

Contato: Barbara Tel:(11)_947124759

End. do imóvel: Rua Belamino Barreto, 2 Quartos, 1banheiros, Sala, Cozinha,1vg coberta 91 m2 construído, 130 m2 terreno – R\$370.000mil



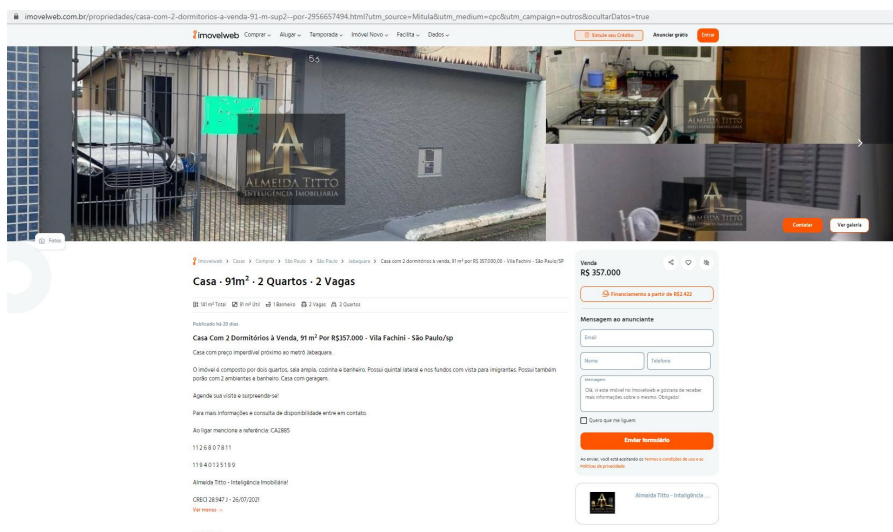
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 13:

Almeida Titto Inteligência Imobiliária

Contato: José Tel: (11) 941333019

End. do imóvel : Rua Belamino Barreto: 3 Quartos 2banheiros Sala , Cozinha,1vg coberta 91 m2 construído, 140 m2 terreno – R\$ 357.000



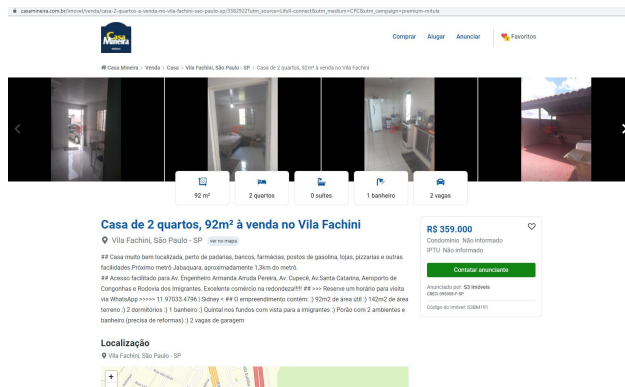
Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogenizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

AMOSTRA 14:

S3 imóveis

Contato: José Tel: (11) 941333019

End. do Imóvel: não identificado 2 Quartos 1banheiros, Sala, Cozinha,2 vagas, 92 m2 construído, 140 m2 terreno – R\$ 359.000



Esta perita considerou nesta amostra um fator fonte defletor (0.90) para homogeneizar os andares altos com a posição do imóvel em questão e pelas condições de venda do mercado.

7) Homogeneização do valor de venda do imóvel

A avaliação considerou a **Área privativa de 126,92 m²**, adotada na pesquisa dos imóveis similares, com dados atuais do mercado imobiliário.

1A TENTATIVA					
HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL					
			Área privativa do imóvel:	126,92 m2	
Utilizamos o Fator de oferta (Fo) diferenciado, pois a análise					
visa as condições atuais de venda no mercado					
Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão:					
Valor Homog = Valor/m2 X Fo.					
	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor/ m2.	Fo (defletor)	PU=Valor Homog.

1	R\$ 400.000,00	80,0	R\$ 5.000,00	0,90	R\$ 4.500,00
2	R\$ 390.000,00	140,0	R\$ 2.785,71	0,90	R\$ 2.507,14
3	R\$ 350.000,00	100,0	R\$ 3.500,00	0,90	R\$ 3.150,00
4	R\$ 445.000,00	83,0	R\$ 5.361,45	0,90	R\$ 4.825,30
5	R\$ 480.000,00	160,0	R\$ 3.000,00	0,90	R\$ 2.700,00
6	R\$ 480.000,00	130,0	R\$ 3.692,31	0,90	R\$ 3.323,08
7	R\$ 450.000,00	100,0	R\$ 4.500,00	0,90	R\$ 4.050,00
8	R\$ 340.000,00	100,0	R\$ 3.400,00	0,90	R\$ 3.060,00
9	R\$ 425.000,00	85,0	R\$ 5.000,00	0,90	R\$ 4.500,00
10	R\$ 350.000,00	75,0	R\$ 4.666,67	0,90	R\$ 4.200,00
11	R\$ 360.000,00	75,0	R\$ 4.800,00	0,90	R\$ 4.320,00
12	R\$ 370.000,00	130,0	R\$ 2.846,15	0,90	R\$ 2.561,54
13	R\$ 357.000,00	91,0	R\$ 3.923,08	0,90	R\$ 3.530,77
14	R\$ 359.000,00	92,0	R\$ 3.902,17	0,90	R\$ 3.511,96
			Total		R\$ 50.739,79
			Média		

				3.624,27

Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados

Suspeitos, utilizando o critério de CHAUVENET.

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET	
(nº amostras)	d/s coeficiente.
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03
13	2,06
14	2,10

CRITÉRIO DE CHAUVENET							
TESTE COM 14 AMOSTRAS				1º TENTATIVA			
		Média	Diferença (PU-Média)	Elev. quadrado	Diferença/Desvio Padrão	Chauvenet 14 amostras	
						2,10	
1		R\$ 4.500,00	R\$943,62	890.412,35	0,53	$2,10 > 0,51$	APROVADA
2		R\$ 2.507,14	-R\$1.049,24	1.100.905,65	(0,59)	$2,10 > 0,56$	APROVADA
3		R\$ 3.150,00	-R\$406,38	165.147,44	(0,23)	$2,10 > 0,22$	APROVADA
4		R\$ 4.825,30	R\$1.268,92	1.610.152,48	0,71	$2,10 > 0,68$	APROVADA
5		R\$	-R\$856,38	733.392,47	(0,48)	$2,10 > 0,4$	APROVADA

			2.700,00				6	
6			R\$ 3.323,08	-R\$233,31	54.431,90	(0,13)	$2,10 > 0,13$	APROVADA
7			R\$ 4.050,00	R\$493,62	243.657,38	0,28	$2,10 > 0,28$	APROVADA
8			R\$ 3.060,00	-R\$496,38	246.396,45	(0,28)	$2,10 > 0,28$	APROVADA
9			R\$ 4.500,00	R\$943,62	890.412,35	0,53	$2,10 > 0,53$	APROVADA
10			R\$ 4.200,00	R\$643,62	414.242,37	0,36	$2,10 > 0,36$	APROVADA
11			R\$ 2.561,54	-R\$994,84	989.716,39	(0,55)	$2,10 > 0,55$	APROVADA
12			R\$ 4.320,00	R\$4.320,00	18.662.400,00	2,41	$2,10 > 2,41$	REPROVADA
13			R\$ 3.530,77	R\$3.530,77	12.466.331,36	1,97	$2,10 > 1,97$	APROVADA
14			R\$ 2.561,54	R\$2.561,54	6.561.479,29	1,43	$2,10 > 1,43$	APROVADA
			49.789,37	Soma	45.029.077,87			
		Média	R\$ 3.556,38	Variância	3.216.362,71			
			(média)					
				Desvio Padrão	1.793,42			

Eliminação de Dados Suspeitos		
Cv	=	desvio padrão / média
Cv	=	1.793,42
		R\$ 3.556,38
Valor por m2		R\$ 3.556,38

Valor total do imóvel	R\$ 451.376,18
-----------------------	----------------

2A TENTATIVA					
HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL					
		Área privativa do imóvel:	126,92	m2	
Utilizamos o Fator de oferta (Fo) diferenciado, pois a análise					
visa as condições atuais de venda no mercado					
Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão :					
Valor Homog = Valor/m2 X Fo.					
	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor/ m2.	Fo (defletor)	PU=Valor Homog.
1	R\$ 400.000,00	80,0	R\$ 5.000,00	0,90	R\$ 4.500,00
2	R\$ 390.000,00	140,0	R\$ 2.785,71	0,90	R\$ 2.507,14
3	R\$ 350.000,00	100,0	R\$ 3.500,00	0,90	R\$ 3.150,00
4	R\$ 445.000,00	83,0	R\$ 5.361,45	0,90	R\$ 4.825,30
5	R\$ 480.000,00	160,0	R\$ 3.000,00	0,90	R\$ 2.700,00
6	R\$ 480.000,00	130,0	R\$ 3.692,31	0,90	R\$ 3.323,08
7	R\$ 450.000,00	100,0	R\$ 4.500,00	0,90	R\$ 4.050,00

8	R\$ 340.000,00	100,0	R\$ 3.400,00	0,90	R\$ 3.060,00
9	R\$ 425.000,00	85,0	R\$ 5.000,00	0,90	R\$ 4.500,00
10	R\$ 350.000,00	75,0	R\$ 4.666,67	0,90	R\$ 4.200,00
11	R\$ 360.000,00	75,0	R\$ 4.800,00	0,90	R\$ 4.320,00
13	R\$ 357.000,00	91,0	R\$ 3.923,08	0,90	R\$ 3.530,77
14	R\$ 359.000,00	92,0	R\$ 3.902,17	0,90	R\$ 3.511,96
			Total		R\$ 48.178,25
			Média		3.706,02
Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados					
Suspeitos, utilizando o critério de CHAUVENET.					

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET	
(nº amostras)	d/s coeficiente.
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03
13	2,06
14	2,10

TESTE COM 13 AMOSTRAS	2º TENTATIVA
-----------------------	--------------

		Média	Diferença (PU-Média)	Elev.quadrado	Diferença/Desvio Padrão	Chauvenet 13 amostras	
						2,10	
1		R\$ 4.500,00	R\$914,77	836.807,66	0,53	2,06 > 0,53	APROVADA
2		R\$ 2.507,14	-R\$1.078,09	1.162.267,75	(0,63)	2,06 > 0,63	APROVADA
3		R\$ 3.150,00	-R\$435,23	189.423,48	(0,25)	2,06 > 0,25	APROVADA
4		R\$ 4.825,30	R\$1.240,07	1.537.781,35	0,72	2,06 > 0,72	APROVADA
5		R\$ 4.500,00	R\$914,77	836.807,66	0,53	2,06 > 0,53	APROVADA
6		R\$ 2.507,14	-R\$1.078,09	1.162.267,75	(0,63)	2,06 > 0,63	APROVADA
7		R\$ 3.150,00	-R\$435,23	189.423,48	(0,25)	2,06 > 0,25	APROVADA
8		R\$ 4.825,30	R\$1.240,07	1.537.781,35	0,72	2,06 > 0,72	APROVADA
9		R\$ 2.700,00	-R\$885,23	783.628,75	(0,52)	2,06 > 0,52	APROVADA
10		R\$ 3.323,08	-R\$262,15	68.723,23	(0,15)	2,06 > 0,15	APROVADA
11		R\$ 3.060,00	-R\$525,23	275.864,54	(0,31)	2,06 > 0,31	APROVADA
13		R\$ 4.500,00	R\$4.500,00	20.250.000,00	2,63	2,06 > 2,63	REPROVADA
14		R\$ 3.060,00	R\$3.060,00	9.363.600,00	1,79	2,06 > 1,79	APROVADA
		46.607,97	Soma	38.194.377,02			
	Média	R\$ 3.585,23	Variância	2.938.029,00			
		(média)					
			Desvio Padrão	1.714,07			

Eliminação de Dados Suspeitos	
Cv =	desvio padrão / média

Cv =	1.714,07
	R\$ 3.585,23

Valor por m2	R\$ 3.585,23
--------------	--------------

Valor total do imóvel	455.037,15
-----------------------	------------

3A TENTATIVA					
HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL					
		Área privativa do imóvel:	126,92	m2	
Utilizamos o Fator de oferta (Fo) diferenciado, pois a análise					
Assim os valores finais dos imóveis pesquisados serão :					
Valor Homog = Valor/m2 X Fo.					
	Valor (R\$)	Área (m2)	Valor/ m2.	Fo (defletor)	PU=Valor Homog.
1	R\$ 400.000,00	80,0	R\$ 5.000,00	0,90	R\$ 4.500,00
2	R\$ 390.000,00	140,0	R\$ 2.785,71	0,90	R\$ 2.507,14
3	R\$ 350.000,00	100,0	R\$ 3.500,00	0,90	R\$ 3.150,00
4	R\$ 445.000,00	83,0	R\$ 5.361,45	0,90	R\$ 4.825,30
5	R\$ 480.000,00	160,0	R\$ 3.000,00	0,90	R\$ 2.700,00

6	R\$ 480.000,00	130,0	R\$ 3.692,31	0,90	R\$ 3.323,08
7	R\$ 450.000,00	100,0	R\$ 4.500,00	0,90	R\$ 4.050,00
8	R\$ 340.000,00	100,0	R\$ 3.400,00	0,90	R\$ 3.060,00
9	R\$ 425.000,00	85,0	R\$ 5.000,00	0,90	R\$ 4.500,00
10	R\$ 350.000,00	75,0	R\$ 4.666,67	0,90	R\$ 4.200,00
11	R\$ 360.000,00	75,0	R\$ 4.800,00	0,90	R\$ 4.320,00
14	R\$ 359.000,00	92,0	R\$ 3.902,17	0,90	R\$ 3.511,96
			Total		R\$ 44.647,48
			Média		3.720,62

Após termos estes valores, faremos o saneamento dos dados

Suspeitos, utilizando o critério de CHAUVENET.

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET	
(nº amostras)	d/s coeficiente.
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
11	1,99
12	2,03
13	2,06

14	2,10
----	------

TESTE COM 12 AMOSTRAS				3º TENTATIVA			
		Média	Diferença (PU-Média)	Elev.quadrado	Diferença / Desvio Padrão	Chauvenet 12 amostras	
						2,03	
1		R\$ 4.500,00	R\$1.260,93	1.589.933,79	1,04	2,03 > 1,04	APROVADA
2		R\$ 2.507,14	-R\$731,93	535.723,54	(0,61)	2,03 > 0,61	APROVADA
3		R\$ 3.150,00	-R\$89,07	7.934,22	(0,07)	2,03 > 0,07	APROVADA
4		R\$ 4.825,30	R\$1.586,23	2.516.116,00	1,31	2,03 > 1,31	APROVADA
5		R\$ 4.500,00	R\$1.260,93	1.589.933,79	1,04	2,03 > 1,04	APROVADA
6		R\$ 2.507,14	-R\$731,93	535.723,54	(0,61)	2,03 > 0,61	APROVADA
7		R\$ 3.150,00	-R\$89,07	7.934,22	(0,07)	2,03 > 0,07	APROVADA
8		R\$ 4.825,30	R\$1.586,23	2.516.116,00	1,31	2,03 > 1,31	APROVADA
9		R\$ 2.700,00	-R\$539,07	290.601,03	(0,45)	2,03 > 0,45	APROVADA
10		R\$ 3.323,08	R\$84,00	7.056,45	0,07	2,03 > 0,07	APROVADA
11		R\$ 3.060,00	-R\$179,07	32.067,58	(0,15)	2,03 > 0,15	APROVADA
14		R\$ 3.060,00	R\$3.060,00	9.363.600,00	1,79	2,03 > 1,79	APROVADA
		42.107,97	Soma	18.992.740,16			
	Média	R\$ 3.239,07	Variância	1.460.980,01			
		(média)					
			Desvio Padrão	1.208,71			

Eliminação de Dados Suspeitos	
Cv =	desvio padrão / média
Cv =	1.208,71
	R\$ 3.239,07

Valor por m2	R\$ 3.239,07
Valor total do imóvel	411.103,30

8) Diagnóstico de Mercado

O imóvel é bem localizado apesar de estar próximo a uma área de favelização, está em uma rua, hoje considerada avenida que carrega um bom fluxo de veículos e também permite o acesso a Rodovia Imigrantes, metrô e terminal intermunicipal.

No entorno imediato é predominantemente residencial com casas de diversos tipos de acabamento indo do médio ao alto padrão.

No momento a oferta de imóveis a venda é pequena e durante a pesquisa foi informado que há uma certa rotatividade de compra e venda pela metragem quadrada e valores oferecidos o que não é muito usual em outros bairros próximos as estações de metrô de São Paulo.

Existe muita irregularidade na descrição dos imóveis, pois muitos tem o recibo de compra e venda e não tem projetos aprovados. Muitos proprietários incluíram coberturas, avançaram pavimentos o que dificultou análise e nivelamento das amostras.

Nas amostras também foi possível observar que a maioria das casas ocupa mais de 80 % dos seus terrenos, possuem avanços irregulares e muitas vezes não tem recuo.

Os valores de mercado também podem variar devido ao valor e a facilidade de financiamento, o que pode decrescer o valor dos mesmos em cerca de 30 mil reais , como investigado com corretores atuantes na região.

No levantamento a metragem quadrada do terreno obtida divergiu cerca de 1% em relação a escritura o que não afeta muito o valor mercadológico do imóvel.

Com as tentativas de obtenção do valor do bem pelo **critério de Chauvenet** obteve-se o **Valor final de R\$ 411.103,30 (Quatrocentos e onze mil e centoe três reais e trinta centavos)**.

Utilizando o Campo de Arbítrio definido pela **NBR 14653-1** do artigo **3.8** a perita pode ampliar **até 15%** para mais ou menos a estimativa .

Esta perita acrescenta **não** acrescenta valor a este imóvel pois acredita que as amostras foram suficientes e que o padrão da casa não comporta maiores valorizações . O imóvel também ainda precisa de uma regularização escritural e de aprovação na prefeitura. permitindo -se também pela **NBR 14653-1**, primeiro item deste laudo **o arredondamento de até 1%**.

9) Conclusão

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a homogeneização dos dados obtemos um mínimo valor de venda .

Valor de venda para o imóvel em questão é de :
R\$ 412.000,00
(Quatrocentos e doze mil reais)

Obs.: Não foram fornecidos o número do contribuinte para a verificação de **Débitos no IPTU** e o número que está na escritura não estava mais válido.

10) Referências Bibliográficas

- Prefeitura de São Paulo, Geosampa Mapas- Mapa Digital da Cidade de São Paulo, http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx . Acesso 20/09/2021.

-
- Câmara Municipal de São Paulo, *Especial Zoneamento-Entenda as Zonas Mistas*
<http://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/especial-zoneamento-entenda-as-zonas-mistas/#:~:text=Este%20tipo%20de%20zoneamento%20tem,Mista%20de%20Interesse%20Social%20Ambiental>). Acesso em 20/09/2020.
 - Gestão Urbana SP: *Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto – ZEUP*.
Acervo online . Disponível em:
<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-eixo-de-estruturacao-da-transformacao-urbana-previsto-zeup/> Acesso em 20/09/2020.
 - Jabaquara (distrito de São Paulo) , [https://pt.wikipedia.org/wiki/Jabaquara_\(distrito_de_S%C3%A3o_Paulo\)](https://pt.wikipedia.org/wiki/Jabaquara_(distrito_de_S%C3%A3o_Paulo)) , Acesso em 20/09/2020.

Desde já me coloco à disposição para dirimir eventuais dúvidas.

Termos que
Peço deferimento,

São Paulo, 04 de outubro de 2021.

Arq. Luciana Sérvulo de Lima
CAU A36890-3