

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA_PV319-15

Endereço do imóvel: Rua Padre José Antônio Romano, 300 - Parque Esmeralda	
Cidade/UF: São Paulo/SP, CEP 05784-120	
Objeto da Avaliação: Imóvel Residencial, matrícula 271.076	
Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de venda	
Solicitante: Hasta Vip	
Processo: Cumprimento de Sentença 1080464- 22.2022.8.26.0002	
Metodologia: Método Comparativo de Dados de Mercado	Áreas total construída (m²) Área: 91,92m ²
Valor de Avaliação do imóvel (venda): Venda: R\$576.500,00	Especificação (fundamentação/precisão) Método comparativo direto: GRAU II / GRAU III
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Média	
Pressupostos e Ressalvas: Não foi realizada vistoria ao local	

Dados e assinatura do responsável técnico do Parecer Técnico de Avaliação:

Leonardo B. Medeiros Silva
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5070100337
CPF: 355.926.618-19

Local e data do Parecer Técnico de Avaliação
Araraquara, 04 de fevereiro de 2025

Sumário

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1	TIPOLOGIA.....	3
1.2	SOLICITANTE.....	3
1.3	OBJETIVO.....	3
2	VISTORIA	4
2.1	LOCALIZAÇÃO.....	4
2.2	ZONEAMENTO	6
2.3	DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	8
3	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	8
3.1	TERRENO	8
3.2	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	8
3.3	INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS.....	9
4	DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	10
4.3	CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL.....	10
4.4	VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL	10
5	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	11
5.3	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	11
5.3.1	COLETA DE DADOS	11
5.4	TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	12
5.4.1	<i>PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS</i>	12
5.4.2	<i>TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA</i>	13
6	CÁLCULO VALOR MERCADO.....	16
6.1	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
7	CONCLUSÃO.....	18
8	ENCERRAMENTO.....	20
8.1	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:.....	20
8.2	ANEXOS:	20
8.3	TERMO DE ENCERRAMENTO	21
	ANEXO I – TRATAMENTO DOS DADOS:	22
	ANEXO II – PESQUISA DE MERCADO:	28
	ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA.....	31

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer Técnico fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT: NBR 14.653/2001 – Avaliação de Bens, e suas partes: Parte 1: Procedimentos gerais e Parte 2: Imóveis urbanos, e baseia-se:

- Na documentação fornecida, o qual apresenta as características do imóvel sob matrícula de número 271.076, no município de São Paulo/SP;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.);
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro;
- A partir da documentação fornecida pelo cliente, presume-se que estas encontram-se corretas e devidamente regularizadas. Por isso, ressalta-se que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, considerando as informações colhidas “in loco” como de boa-fé.

1.1 TIPOLOGIA

Imóvel Residencial.

1.2 SOLICITANTE

Hasta Vip.

1.3 OBJETIVO

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do justo valor de mercado do imóvel a seguir.

Tipo: Imóvel residencial, Edifício “Pedras Raras”

Endereço: Rua Padre José Antônio Romano, 300 - Parque Esmeralda, São Paulo - SP, CEP 05784-120.

Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel para fins judiciais, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

2 VISTORIA

O imóvel em questão trata-se de uma edificação residencial, formada por construções em bairro com padrão construtivo elevado, composto por:

- Área útil medindo 66,80m², área comum de 25,121m², área total de 91,921m² e a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum equivalem a 0,2257%.

fls. 351

11RI 02076449
REGISTRO DE IMÓVEIS
11ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil. CERTIFICA, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula ficha
271.076 01 São Paulo, 16 de outubro de 19 95.

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 106, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO "ESMERALDAS" - BLOCO "A", integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL "PEDRAS RARAS", situado à Rua Padre José Antonio Romano, nº 300, e Rua Celidonio, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 66,800m². e a área comum de 25,121m², perfazendo a área total de 91,921m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2257% no terreno. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 6 feito na matrícula nº 251.356. Contribuintes nºs 169.269.0117-0/0118-9/0119-7/0003-4 em área maior.

PROPRIETÁRIA: SILVA SOLAR COMERCIO E INCORPORAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Morumbi, nº 7010, inscrita no CGC/MF sob nº 66.541.905/0001-87.

Verificador: Renato Rodrigues Florêncio

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2024 às 16:11, sob o número WSTA2470972786 a Documento do, informe o processo 1080464-22.2022.8.26.0002 e código odH9DEvm.

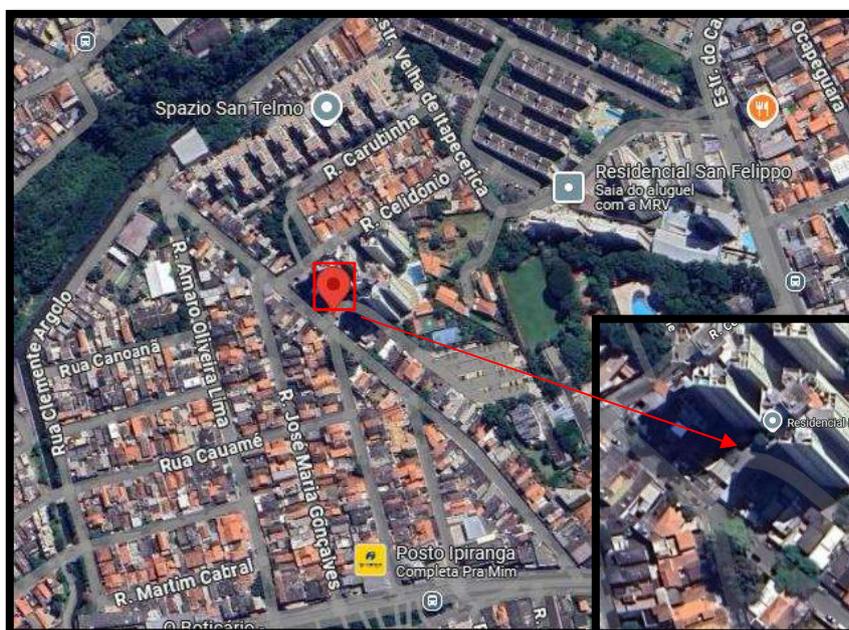
Figura 1 – Trecho da matrícula 271.076

2.1 LOCALIZAÇÃO

A matrícula avaliada localiza-se na Rua Padre José Antônio Romano, 300 - Parque Esmeralda, São Paulo - SP, registrado sob o CEP 05784-900.



Figura 2 - Localização São Paulo-SP (Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/S%C3%A3o_Paulo)



Ao lado, apresenta-se imagem aérea onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, indicado em retângulo vermelho, com sua imagem aproximada ao lado, destacando-o.

Figura 3 - Imagem aérea (Fonte: google maps)

Infraestrutura urbana	
Solução abastecimento água	Sim
Solução Sanitária (esgoto)	Sim
Passeio e Meio Fio	Sim
Drenagem Pluvial	Sim
Pavimentação	Sim
Iluminação	Sim
Limpeza Urbana	Sim
Coleta Lixo	Sim
Rede energia elétrica	Sim
Rede telefônica	Sim
Transporte	Sim
Sinalização vertical	Sim
Sinalização horizontal	Sim
Arborização	Sim

Tabela 1 - Infraestrutura urbana da região

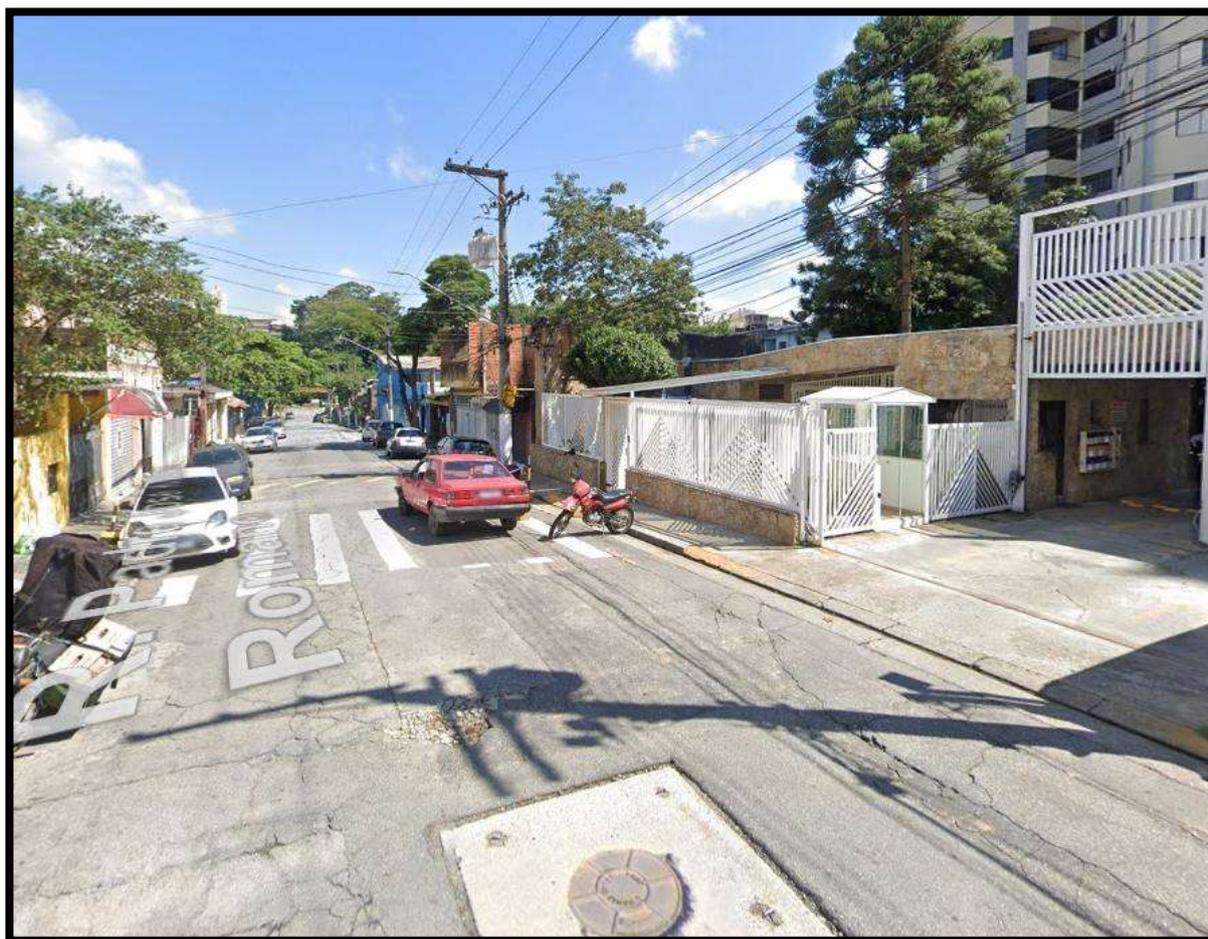


Figura 6 - infraestrutura urbana em frente ao imóvel

(Fonte: site google mapas)

2.3 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 271.076 do Cartório de 1º Cartório Registros de Imóveis de São Paulo/SP. Referido conjunto foi submetido ao regime de condomínio conforme registro nº 06 feito na matrícula 251.356

E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal de cadastro sob o nº de contribuinte: 169.269.0117-9/0118-9/0119-7/0003-4 em área maior.

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

A topografia do terreno e da edificação do imóvel são caracterizadas como planas e niveladas, idem para a região onde está circundada

3.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel avaliando, contidas adiante na tabela.

Características Físicas	
Matrícula	271.076
Topografia	Plano
Meio de quadra	Sim
Esquina	Não
Vedação	Muro
Características Predial	
Utilização	Residencial
Padrão construtivo	Médio
Estrutura	Alvenaria
Revestimento externo	Muro com reboco e pintura
Conservação externa	Boa
Tipo de telhado	Laje
Portas	Mdf
Janelas	Esquadrias/vidro temperado
Instalações hidráulicas	Embutidas
Instalações elétricas	Embutidas
Áreas (m ²)	
Área Construída	66,80m ²

Tabela 2 - Caracterização do Imóvel

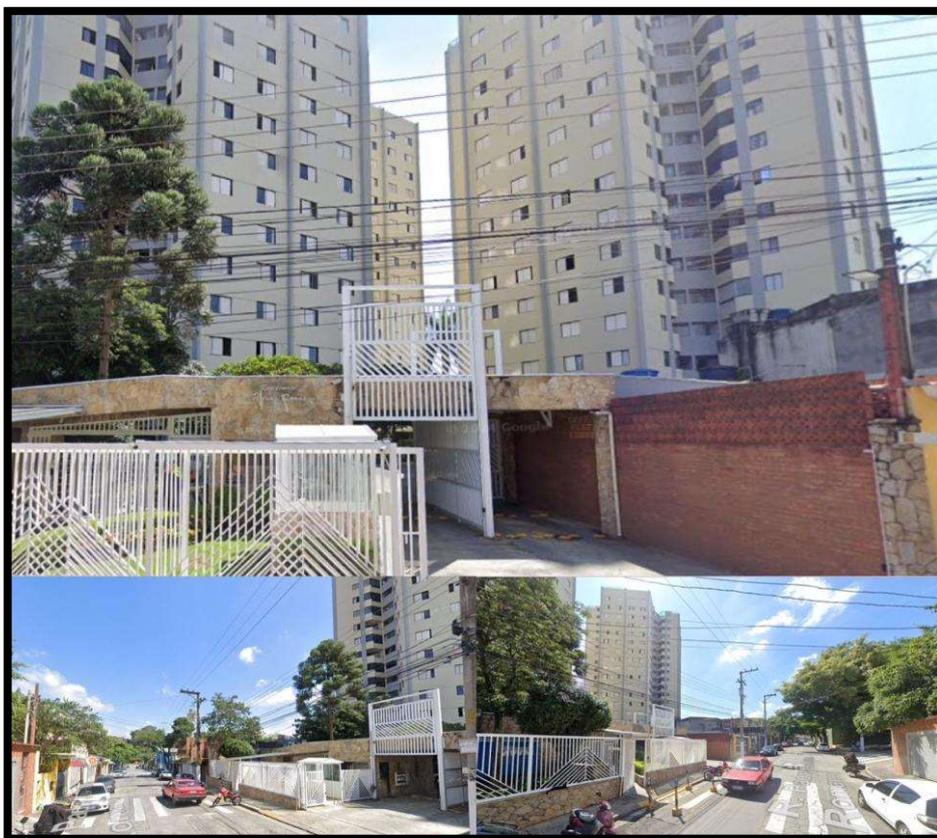


Figura 7 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: google maps)

3.3 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS

O Parque Esmeralda é um bairro localizado na região de Santo Amaro, na zona sul de São Paulo. Com uma atmosfera predominantemente residencial, é reconhecido por sua tranquilidade e pelo ambiente acolhedor, ideal para famílias e moradores que buscam qualidade de vida.

Suas ruas bem planejadas e arborizadas oferecem um equilíbrio entre urbanização e natureza, promovendo uma sensação de bem-estar aos residentes. A localização estratégica do bairro permite fácil acesso a importantes vias da cidade, como a Avenida Washington Luís, a Avenida João Dias e a Marginal Pinheiros. Essa conectividade facilita o deslocamento para diferentes regiões de São Paulo, tornando-o um ponto de conveniência na cidade.

No que diz respeito a infraestrutura, o Parque Esmeralda conta com uma ampla rede de comércio e serviços. Supermercados, farmácias, padarias, academias e lojas de conveniência estão distribuídos pelo bairro, atendendo às necessidades do dia a dia. Além disso, a região oferece escolas, creches, clínicas médicas e postos de saúde, garantindo acesso a serviços essenciais para seus moradores.

Para os momentos de lazer, o Parque Esmeralda dispõe de praças, áreas verdes e espaços de convivência, ideais para caminhadas, exercícios ao ar livre e encontros entre os moradores. A proximidade com o Parque Santo Dias e outros espaços públicos reforça as opções de lazer e contato com a natureza.

O transporte público na região é bem estruturado, com linhas de ônibus que conectam o bairro a diferentes pontos da cidade e estações de metrô próximas, como a estação Santo Amaro (Linha 5-Lilás). Essa infraestrutura facilita a mobilidade, especialmente para aqueles que dependem de transporte coletivo.

A infraestrutura urbana inclui abastecimento de água, energia elétrica, coleta de esgoto e pavimentação asfáltica. O bairro também conta com coleta seletiva de lixo e arborização urbana, contribuindo para a sustentabilidade. Iluminação pública e sinalização adequada complementam a segurança e a funcionalidade do espaço urbano.

4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

4.3 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

O mercado imobiliário de Santo Amaro, na zona sul de São Paulo, está passando por uma fase de crescimento, impulsionado por fatores como taxas de juros mais baixas, a revalorização de bairros tradicionais e a oferta diversificada de empreendimentos. A região atrai tanto investidores quanto compradores em busca de moradia, destacando-se pelos projetos que priorizam o conforto e a qualidade de vida.

Em 2024, o mercado imobiliário de São Paulo como um todo, incluindo Santo Amaro, registra alta demanda por imóveis devido à retomada econômica pós-pandemia e incentivos como as mudanças no programa Minha Casa Minha Vida. O bairro, com sua infraestrutura consolidada e localização estratégica, é um dos destaques para novos lançamentos e valorização imobiliária.

Além disso, Santo Amaro segue tendências metropolitanas que incluem a construção de empreendimentos compactos e multifuncionais próximos aos grandes eixos urbanos, um modelo que facilita a mobilidade e atende diferentes perfis de consumidores.

Fonte: Terra

4.4 VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel perfeitamente inserido no contexto da região, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização.

Cabe destacar que a atual situação da economia está buscando a retomada do crescimento afetado nos últimos anos devido à Pandemia (COVID-19) e outros fatores externos. Entretanto São Paulo e região vem mostrando recuperação no setor de vendas de imóveis, sem alteração desta tendência em curto prazo, mas sim a longo prazo.

5 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

- **Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” objetiva-se comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através da utilização da regressão linear/inferência estatística que são confirmados pelo grau de precisão, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

O cálculo inferencial estatístico foi realizado através do programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

5.3 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

5.3.1 COLETA DE DADOS

Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

O conjunto de dados de mercado coletados tem por objetivo representar através de análise técnica-científica especializada o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data.

A busca foi baseada em informações e pesquisas e tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para avaliação do imóvel, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

OBS: Período das pesquisas: 01/02/2025 a 04/02/2025

5.4 TRATAMENTO DE DADOS E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.4.1 PROCESSAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Em pesquisa realizada no mercado local, obteve-se 28 elementos, dos quais 13 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido. As amostras apresentadas foram selecionadas conforme as ofertas espontâneas do mercado e vendas efetivadas de imóveis semelhantes, nos últimos anos.

Neste caso, após a coleta de informações e análise dos dados pesquisados, realizamos estudos das seguintes variáveis:

► **VALOR UNITÁRIO (V/M²):** é o elemento procurado, a incógnita da avaliação, é a variável que recebe influência das demais, razão pela qual é denominada variável dependente, sendo as outras chamadas variáveis independentes.

► **ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:** variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área construída dos imóveis pesquisados em metros quadrados.

Quanto maior a área construída, menor o valor unitário.

► **VAGAS DE GARAGEM:** variável independente, de natureza quantitativa, que caracteriza o número de vagas de garagem pertencentes ao elemento.

Quanto maior o número de vagas de garagem, maior o valor unitário por metro quadrado.

A descrição das variáveis utilizadas e o tratamento dos dados encontram-se no ANEXO I – Tratamento dos dados e ANEXO II – Elementos Amostrais

5.4.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado para serem levados à formação do valor, através da estatística inferencial.

As diversas fases do estudo realizado serão detalhadas a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Coeficiente de correlação (r):

É uma medida estatística, que varia de -1 a +1, embora não seja obrigatória por Norma, oferece indicação sobre a escolha dos diversos modelos testados.

Nas situações em que o coeficiente de correlação (r) aproxima-se de +1 ou -1, observa-se um maior agrupamento em torno da curva testada, sendo que a bibliografia técnica sugere os seguintes parâmetros indicativos:

Valor de r	Correlação
0	nula
entre 0 e 0,30	Fraca
entre 0,30 e 0,60	Média
entre 0,60 e 0,90	Forte
entre 0,90 e 0,99	Fortíssima
1	Perfeita

O cálculo do valor do coeficiente de correlação (r), nos levou ao seguinte valor para o modelo escolhido:

$$r = 0,7602 \text{ ou } 76,02\%$$

◆ Coeficiente de determinação (r²):

Como a própria representação indica, o coeficiente de determinação é o quadrado do coeficiente de correlação (r), por exemplo.

Esta medida é muito importante, pois fornece o percentual explicado do resultado das variáveis testadas, ou seja, na hipótese sugerida acima, significa que 61,15% do resultado é explicado pelas variáveis adotadas, enquanto os outros 38,85% indicam a existência de outras variáveis não testadas ou algum erro amostral.

Em nosso estudo, teremos:

$$r^2 = 0,5779 \text{ ou } 57,79\%$$

◆ **Análise de variância:**

A análise de variância, que encontra-se na memória de cálculo junto ao ANEXO I, indicará a significância do modelo, que deverá ter um valor tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação (1%, 2%, ou 5%), representando uma confiabilidade mínima de 100%, 100% ou 69%, respectivamente.

Esta análise é feita com a utilização da Tabela de Snedecor, onde obtém-se o F_{tab} (abscissa tabelada), que deverá ter valor inferior que a F_{cal} (abscissa calculada no modelo de regressão) para que seja aceita a equação como representativa.

◆ **Significância dos regressores:**

Além da significância geral do modelo, há que se analisar os regressores, verificando sua consistência e importância na inferência. Esta análise pode ser feita pela distribuição "t" de Student.

O cálculo de "t" (t observado), para regressores múltiplos resulta:

Variáveis	t. calculado	Significância (%)
Vagas de garage	3,65	0,39
Area total	3,02	1,16
Valor unitário	1,82	9,64

A comparação dos valores de t calculado com o t observado (crítico), permite concluir sobre a importância das variáveis na formação do modelo.

O t observado (crítico) máximo, é aquele cuja significância máxima será tanto menor quanto maior for o grau de fundamentação, o que nos indica que os dados escolhidos são importantes na formação do modelo.

◆ **Verificação de homocedasticidade:**

O gráfico de resíduos x valor estimado, que encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, não apresenta forma definida, o que significa ser o modelo homocedástico.

◆ Normalidade de resíduos:

O teste de sequência, que também encontra-se na memória de cálculo juntada ao ANEXO I, indica que os resíduos encontram-se normalmente distribuídos, portanto, a aleatoriedade está comprovada, bem como não foi constatada a presença de outliers no modelo.

◆ Campo de Arbítrio:

A NBR-14.653-1 prevê o cálculo do Campo de Arbítrio do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

“Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

O cálculo do Campo de Arbítrio, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura 8):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio.”

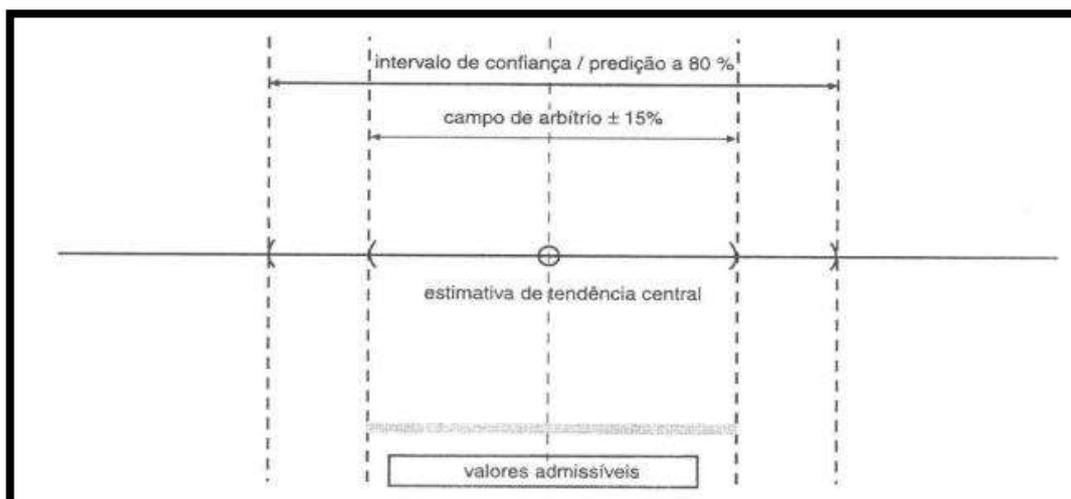


Figura 8 - Representação gráfica do Campo de arbitrio

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um Campo de Arbitrio, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central) encontrado no resultado final:

VALOR UNITÁRIO MÍNIMO	VALOR UNITÁRIO MÁXIMO
R\$ 8.720,85/m²	R\$ 9.629,62/m²
VALOR UNITÁRIO MÉDIO	
R\$9.175,23/m²	

6 CÁLCULO VALOR MERCADO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, calculamos até esta etapa o valor unitário do imóvel avaliando que encontra-se num intervalo compreendido entre os valores apresentados no item anterior.

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel, faremos a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

Área privativa total: 66,80m²

Vagas de garagem: 1 (uma)

VALOR DE MERCADO DA CASA	
VALOR MÍNIMO	VALOR MÁXIMO
R\$588.378,31	R\$ 649.691,20

VALOR UNITÁRIO MÉDIO
R\$ 619.034,42

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, permitindo-se, conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado.

6.1 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Tabela 3 - Enquadramento do Grau de fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, somatório do valor das duas caudas, máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	X		
6	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		15		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		GRAU II		

GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2,4,5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2,4,5 e 6 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

O grau de precisão da estimativa de valor obtido na presente avaliação será obtido através do cálculo a seguir, cujo enquadramento seguirá o quadro respectivo.

$$Ic = \frac{V_{\text{máx.}} - V_{\text{mín.}}}{V_{\text{médio}}} = \frac{R\$ 643.258,62 - R\$ 582.552,78}{R\$ 612.905,36} = 9,90\%$$

Segundo a NBR 14.653-2 da ABNT, o grau de precisão deve ser classificado de acordo com tabela abaixo:

Tabela 4 - Grau de Precisão, segundo NBR 14.653

ITEM	GRAUS DE PRECISÃO		
	III (3 PONTOS)	II (2 PONTOS)	I (1 PONTO)
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	X		
	≤30%	≤40%	≤50%

7 CONCLUSÃO

Por tratar-se de uma amostra com elementos exclusivamente de ofertas e pelo fato de o mercado imobiliário estar em um momento de pré-aquecimento, com um crescimento no volume de negócios e transações, mas ainda com certa volatilidade e projeções incertas do mercado, por isso o resultado da avaliação ficou na Estimativa do Limite mínimo do Intervalo calculado.

- Visando a liquidez do imóvel avaliando, arredondou-se seu valor em até 1%, conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, “arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado”.

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado do imóvel à data da avaliação seja:

Valor venda total: R\$576.500,00 (quinhentos e setenta e seis mil e quinhentos reais)

8 ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente parecer técnico de avaliação, composto por 21 (vinte e uma) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente para os fins de direito, com seus respectivos anexos, parte integrante desse parecer técnico. Permanecemos à disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

8.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e agronomia, do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

8.2 ANEXOS:

- I – Tratamento dos dados
- II – Elementos amostrais
- III – Documentação Consultada

8.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Eu, **LEONARDO B. MEDEIROS DA SILVA**, inscrito o CPF sob o número **355.926.618-19**, declara para fins de responsabilidade que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Araraquara, 04 de fevereiro de 2025

Atenciosamente,

Eng. Civil Leonardo B. Medeiros da Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA – 507010033



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 576.500,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/02/2025 a 01/04/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	59 dias	1,018779
Percentual correspondente	59 dias	1,877872 %
Valor corrigido para 01/04/2025	(=)	R\$ 587.325,93
Sub Total	(=)	R\$ 587.325,93
Valor total	(=)	R\$ 587.325,93

[Retornar](#) [Imprimir](#)