

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
CAPITAL DE SÃO PAULO**

**Processo Digital nº** : 1001145-36.2021.8.26.0100  
**Classe - Assunto** : Execução de Título Extrajudicial - Obrigações  
**Exequirente** : Itaú Unibanco S.A  
**Executado** : Pátria Farma Comércio Atacadista de  
Produtos Farmacêuticos Eireli e outros

**RAHIF JEBRINE**, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

## LAUDO PERICIAL

**Avenida Leonardo da Vinci nº 1.007 – São Paulo/SP**

- ❖ **Com intuito de promover celeridade, bom andamento do processo e prática leitura das avaliações, serão apresentados Laudos Parciais, cada qual contemplando um bem, conforme divididos na Proposta de Honorários apresentada pelo perito.**

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

## I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

**$V_v = R\$ 600.000,00$**   
**(Seiscentos mil Reais)**

O presente Laudo refere-se a uma Execução de Título Extrajudicial proposta por ITAÚ UNIBANCO S/A em face de PATRIA FARMA COMERCIO ATACADISTA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS ERELI. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1001145-36.2021.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 02.08.2021 à fl. 561, e 29.10.21 à fl. 590, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** dos bens que constam na proposta de honorários peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

## 1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

## 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- Uma **loja** de nº 1, localizada no andar térreo do Centro Comercial Novo Jabaquara, situado na Avenida Leonardo da Vinci, nº 1007, no bairro do Jabaquara, município de São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 96.916 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

## 3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

### 3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

### 3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

#### 3.2.1. Fator Oferta ( $F_t$ )

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

#### 3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

#### 3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

#### 3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.



## II – VISTORIA

### 4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se situa no Centro Comercial Novo Jabaquara, empreendimento localizado em um terreno de aproximadamente 2.083 m<sup>2</sup>. O complexo consiste em 11 lojas, 42 salas comerciais e 41 boxes. Os imóveis têm áreas que variam entre 25 e 106 m<sup>2</sup> de área útil, além de vagas de garagem em subsolo e descobertas.

O imóvel avaliando é objeto parte da Matrícula nº 96.916 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que assim o descreve:

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL		8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 20 de outubro de 1989	
96.916	01		
<p>A loja nº 1, localizada no andar térreo, do Centro Comercial Novo Jabaquara, situado na Avenida Leonardo da Vinci, nº 1.007, no 42º Subdistrito-Jabaquara, contendo a área útil de 83,20m<sup>2</sup>, a área comum de 18,62m<sup>2</sup>, totalizando a área construída de 101,82m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração - / ideal de 2,9036% do terreno e demais áreas de uso comuns do prédio. O referido edifício está construído em terreno já - / perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº - - / 42.356, deste Cartório. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 310.048.0349-1.</p>			

O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 310.048.0349-1.

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, o imóvel apresenta testada de 75,64 m, com área incorporada de 2.083,00 m<sup>2</sup>, além de 102,00 m<sup>2</sup> de área construída, com 762,00 m<sup>2</sup> de área ocupada pela construção.

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 310.048.0349-1			
<b>Local do Imóvel:</b> AV LEONARDO DA VINCI, 1007 - LOJA CEP 04313-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV LEONARDO DA VINCI, 1007 - LOJA CEP 04313-000			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 043.235.908-73 EVA DE OLIVEIRA SANCHES			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	2.083	Testada (m):	75,64
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	0,0290
Área total (m <sup>2</sup> ):	2.083		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m <sup>2</sup> ):	102	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	762	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1981		
<b>Valores de m<sup>2</sup> (R\$):</b>			
- de terreno:	2.442,00		
- da construção:	2.316,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	236.023,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	127.566,00		
Base de cálculo do IPTU:	363.589,00		

Essas medidas foram conferidas pelo signatário que verificou não haver divergências significativas.

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com





Figura 1 - Vista frontal do Centro Comercial Novo Jabaquara



Figura 2 – Detalhe da loja avalianda

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



## 5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida Engenheiro Armando de Arruda Pereira, Avenida Diederichsen, Rodovia dos Imigrantes e Rua dos Comerciantes, no bairro da Vila Guarani, na capital de São Paulo.

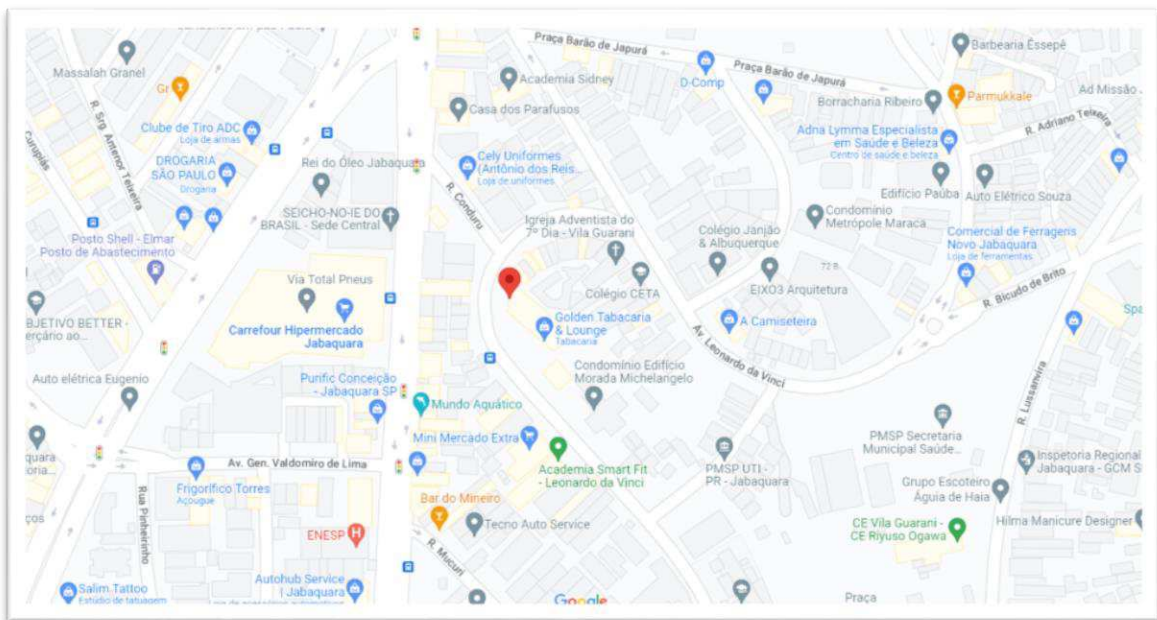


Figura 3 - imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel está inserido numa ZEU de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZEU” (Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) “são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e

*construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo. Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE”.*



Figura 4 - Imagem GeoSampa Zoneamento

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas de diversos ramos de atividade.



Perícias Forenses, Laudo Pericial  
Assistência Técnica Judicial

Como podemos observar na Figura 5, a linha **azul** delimita a área maior considerada pela prefeitura, com cerca de 2.083,00 m<sup>2</sup>. O imóvel avaliando é parte da área maior, com cerca de 102,00 m<sup>2</sup>.

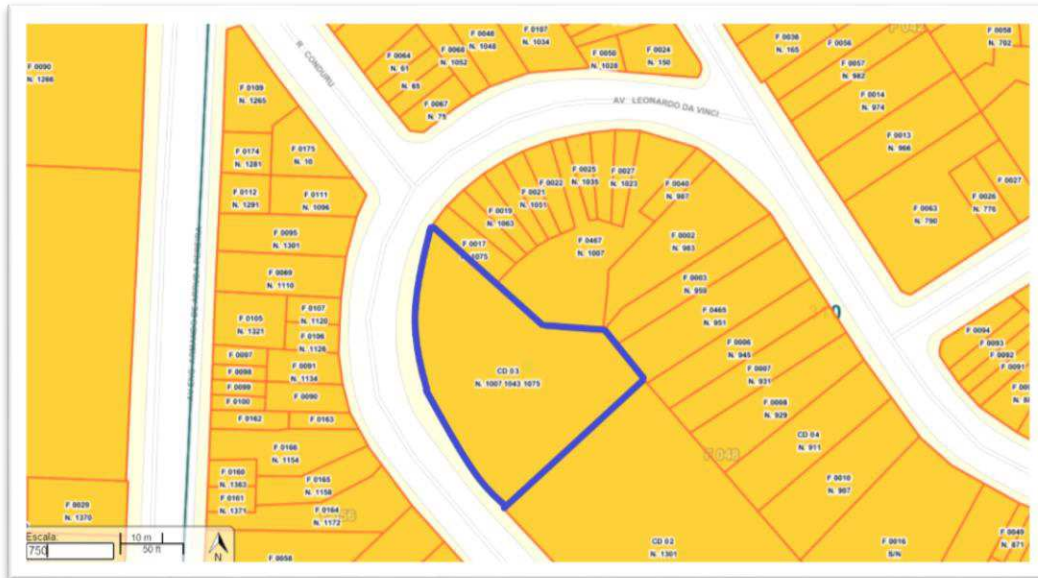


Figura 5 - Imagem GeoSampa



Figura 6 - Imagem Satélite

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

### 6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **11 de janeiro de 2.023**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este. A diligência não foi acompanhada por representantes das partes.

Com isso, o perito realizou vistoria externa, somada à investigação interna. A Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel reporta que há 2.083,00 m<sup>2</sup> de área de terreno, além de 762,00 m<sup>2</sup> de área ocupada pela construção, sendo 102,00 m<sup>2</sup> de área construída. A Certidão trata de área maior, que compreende o Centro Comercial Jabaquara. Já o imóvel avaliando trata-se de edificação de apenas uma das lojas do complexo, ocupando cerca de 102,00 m<sup>2</sup>.

O imóvel não apresenta alguma preocupação com o projeto arquitetônico, construída em estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida internamente e em seu exterior, com cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada. Possui suas áreas externas com piso asfáltico para estacionamento de carros e fachadas com pintura a látex. O prédio apresenta utilização de materiais construtivos convencionais, inclusive em suas instalações elétricas e hidráulicas. Já a loja em questão possui pisos em revestimento cerâmico, teto com forro em PVC, paredes internas e externas pintadas a látex.

De acordo com a publicação VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE, em seu item IV – TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS, o imóvel avaliando é considerado como “**Comercial – Escritório – Padrão Econômico**”, que assim o define:



Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito por meio de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimentado liso.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.

Com isso a edificação foi classificada como “**Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples**”.

### 7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

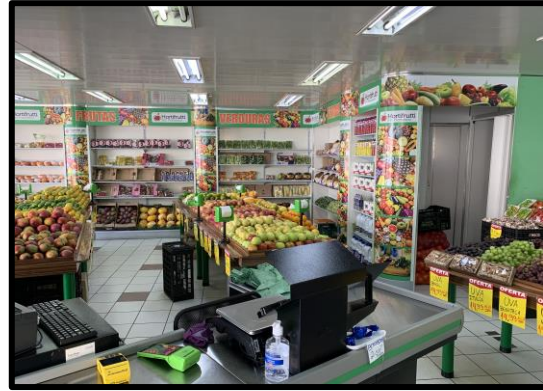


**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com



**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com



### III – AVALIAÇÃO

#### 8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO ( $V_u$ )

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

Levando-se em consideração que uma enorme quantidade de ofertas de apartamentos a venda no próprio condomínio, e escassez de elementos comparativos no entorno da localização do imóvel avaliando, procedemos com a avaliação escolhendo elementos comparativos no próprio empreendimento.

##### 8.1. Cálculo do Valor Unitário – $V_u$

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

*Tabela 1 - Elementos Comparativos*

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Av. Leonardo da Vinci 1023	Vila Guarani	Igral Imóveis	LO0022	(11) 5012-1200
EC 02	Rua São Venceslau 317	Vila Guarani	Arbo Imóveis	CONJ0037_PB	não informado
EC 03	Rua Carlos Villalva 173	Vila Guarani	Igral Imóveis	2522392379	(11) 5012-1200
EC 04	Av. Eng. Armando de Arruda Pereira 2937	Jabaquara	VG V Assessoria	LO0036	(11) 94789-2569
EC 05	Av. Pedro Bueno 1159	Jabaquara	Lopes Barão	REO702001	(11) 99908-9437
EC 06	Av. Eng. Armando de Arruda Pereira 593	Jabaquara	Thaís Cordeiro	FL28983	(11) 5071-2679



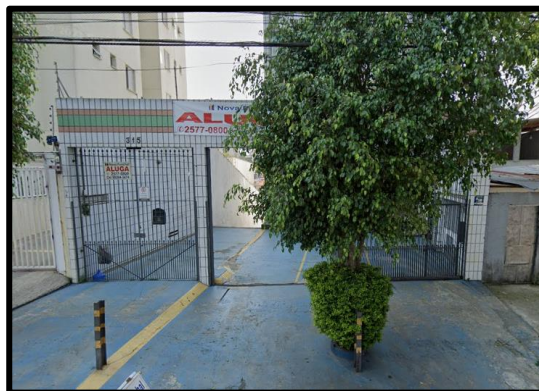
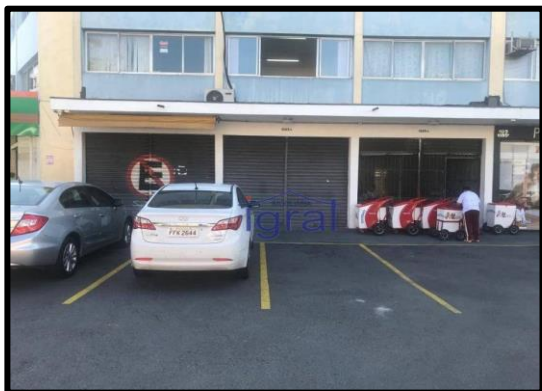


Imagem 1 e 2 – Elementos Comparativos EC 01 e EC 02



Imagem 3 e 4 – Elementos Comparativos EC 03 e EC 04

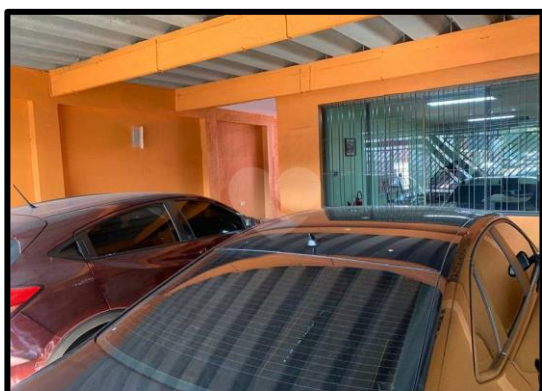


Imagem 5 e 6 – Elementos Comparativos EC 05 e EC 06

### 9. VALOR APURADO UNITÁRIO (V<sub>u</sub>)

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F<sub>of</sub>).

Tabela 2 - Aplicação do Fator Oferta

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Preço (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>	Fof	Preço Ajustado
EC 01	67	500.000	7.462,69	0,9	450.000
EC 02	800	3.500.000	4.375,00	0,9	3.150.000
EC 03	130	1.000.000	7.692,31	0,9	900.000
EC 04	70	450.000	6.428,57	0,9	405.000
EC 05	270	1.300.000	4.814,81	0,9	1.170.000
EC 06	135	1.000.000	7.407,41	0,9	900.000

A **Tabela 3** a seguir, apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P<sub>c</sub>), e o Fator Testada (F<sub>t</sub>).

Tabela 3 - Aplicação dos Fatores Localização, Padrão Construtivo e Testada

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Testada (m)	Ft
EC 01	310	048	2.442	0,780	4,00	1,000
EC 02	310	045	2.123	0,780	10,00	1,070
EC 03	047	192	3.206	0,780	3,80	1,000
EC 04	091	061	1.916	0,780	3,80	1,000
EC 05	089	436	1.748	0,780	6,00	1,050
EC 06	047	193	2.536	0,780	4,60	1,000
Avaliando	310	048	2.442	0,780	4,00	1,000

A **Tabela 4** a seguir, apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação ( $F_{oc}$ ).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado ( $V_u$ )** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;*
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;*
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;*

Tabela 3 - Aplicação dos índices de obsolescência e conservação

Elemento	Fator Obsolescência					V <sub>u</sub> / m <sup>2</sup> ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
EC 01	25	70	D	0,6941	0,7553	6.716,42
EC 02	25	70	D	0,6941	0,7553	4.232,85
EC 03	25	70	D	0,6941	0,7553	5.273,29
EC 04	20	70	D	0,7472	0,7977	6.981,76
EC 05	25	70	D	0,6941	0,7553	5.765,50
EC 06	25	70	D	0,6941	0,7553	6.419,56
Avaliando	25	70	D	0,6941	0,7553	<b>5.898,23</b>

	Média	5.898,23
Limite Inferior	0,70	4.128,76
Limite Superior	1,30	7.667,70

Nota<sup>1</sup>: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 5.900,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

**V<sub>u</sub> = 5.900,00 / m<sup>2</sup>** (Cinco mil e novecentos Reais por metro quadrado)



## 10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U \quad \text{onde:}$$

$V_T$  = Valor Total de Venda do Imóvel

$A_{ut}$  = Área Útil do Imóvel

$V_U$  = Valor Unitário Homogeneizado

$$V_T = 102,00 \times 5.900,00 = 601.900,00$$

**Valor comercial para o imóvel:**

**$V_v = R\$ 600.000,00$**

**(Seiscentos mil Reais)**

### 11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

#### Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

\* 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 menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Figura 2 - Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	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

### RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

### Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 5.898,23$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 1.029,26$$

### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e}$$

$$Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.898,23 - 1,48 * 1.029,26/\sqrt{(6 - 1)} = 5.216,98$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.898,23 + 1,48 * 1.029,26/\sqrt{(6 - 1)} = 6.579,47$$



### Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

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

$$Li = 5.216,98$$

$$Ls = 6.579,47$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (5.216,98 + 6.579,47) / 2 = 5.898,23$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (6.579,47 - 5.216,98) / 5.898,23 = 0,231$$

$$\text{Amplitude} = 23,1\%$$

### RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

#### IV – ENCERRAMENTO

##### 12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 12.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 25 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 3 de fevereiro de 2.023.

**RAHIF JEBRINE**  
**CREA 5060658894**

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**  
jebnine.engenheiro@gmail.com