

Gabarito do PTAM-exercício · Faria Lima 3500

IV ECAM · Norberto Sampa · Tente achar os erros no PTAM antes de ler este gabarito. Data-base do laudo: dezembro de 2023.

Os achados da palestra

#	Achado	Onde no laudo	Regra que fere
1	Comparáveis de 2024 (Vera Cruz II) e 2025 (HBR Trophy) num laudo de dezembro de 2023.	4.1.1	Dados de mercado devem ser contemporâneos à data de referência (NBR 14653-2).
2	Grau III declarado com apenas 3 dados.	4.1.1 e 7.4	Tratamento por fatores: Grau III exige no mínimo 12 dados; Grau II, 5; Grau I, 3 (NBR 14653-2:2011, Tabela 3).
3	Ajuste acumulado de 1,38 no Infinity Tower ($1,00 \times 1,15 \times 1,20$).	4.1.2	Intervalo admissível do conjunto de fatores; com menos de 5 dados, 0,80 a 1,25 (Tabela 3, nota).
4	Desvio padrão e "IC 95%" errados. O laudo usa média ± 1 desvio.	4.1.3	Recalculado: desvio amostral $\approx$ R\$ 3.909 (laudo: 4.012); IC 95% com t de Student ($t = 4,303$) $\approx$ R\$ 40.623 a R\$ 60.045.
5	Sete fatores com peso declarado, só três aplicados; fator BTS de até 1,20 sem fonte.	4.1.2	A fonte dos fatores de homogeneização deve ser explicitada.
6	Zoneamento "ZM-3a".	1.2	Nomenclatura anterior à Lei de Zoneamento de São Paulo de 2016. Confira no GeoSampa.
7	NBR 14653-7 citada como "Empreendimentos".	Capa e referências	A Parte 7 trata de patrimônio histórico e artístico. Empreendimentos é a Parte 4.
8	Valores como R\$ 1.847.234.567, R\$ 798.234.567 e R\$ 1.623.445.789.	4.3.1 e 5	Sequências como 234.567 sugerem números preenchidos, não calculados.

Os dois que o agente achou e a palestra não tinha visto

#	Achado	Onde no laudo	Regra que fere
9	As amostras não têm fonte identificada, só referências bibliográficas genéricas.	4.1.1	Resolução COFECI 1.066/2007: identificar os imóveis da amostra com as respectivas fontes (Anexo IV).
10	Os valores ajustados não fecham com a multiplicação dos fatores (ex.: $39.170 \times 1,38 = 54.054,60$, e o laudo diz 54.134).	4.1.2	Coerência interna dos cálculos.

Também vale observar

Ponto	Comentário
Depreciação linear 10/80, sem estado de conservação	Depreciação arbitrada é Grau I. Métodos consagrados que consideram idade, vida útil e estado de conservação (como o Ross-Heidecke) são Grau II.
"Fator de complexidade 1,8" no evolutivo	Sem fonte nem justificativa.
O comparável que faltou	Um andar do Pátio Malzoni, em frente, arrematado em outubro de 2023 por cerca de R\$ 70 mil/m ² (dados SiiLA, via Diário do Comércio). Real, contemporâneo e fora da amostra.
Por que o agente não pegou o "ZM-3a"	A lei de zoneamento não estava na base dele. O agente só sabe o que você deixa ele consultar.

Material educativo do IV ECAM. Os cálculos e as regras citadas foram conferidos na ABNT NBR 14653-2:2011 e na Resolução COFECI 1.066/2007; confira sempre na edição que você usa. Não substitui o julgamento técnico do avaliador responsável.