

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL – SP**

Processo nº 0016998- 47.2017.8.26.0002

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA, Perito Judicial, Engenheiro Civil, portador do RG nº 40.464.782-0, inscrito no CPF sob nº 395.275.128-67 e no CREA sob o número 50.698.273-90, nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe da ação de **DESPESAS CONDOMINIAIS** proposta por **CONDOMÍNIO TERRARA** em face de **ALOISIO ALVES BEZERRA** e **MÔNICA BIANCHI**, vem, mui respeitosamente, após todos os estudos e diligências, apresentar suas conclusões através do seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a elaboração deste laudo, serão atendidas as recomendações do IBAPE SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) e das normas NBR 14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel será determinado para o mês de fevereiro de 2018.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

O laudo pericial tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel.

3. OBJETOS DE EXAME

Constitui objeto de exame o seguinte imóvel:

- Casa de Belvedere nº6, localizada nos 1º e 2º pavimentos da TOWNHOUSE “TH-1” a qual tem acesso pela Rua dos Pinheiros, situada no Condomínio Terrara, Avenida Interlagos, nº 4455 – Jardim Umarama – São Paulo – SP, cadastrado sob o nº do contribuinte 162.001.2950-8, matrícula 390.693 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

4. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na NBR 14653. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na norma, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

- Método comparativo direto de dados de mercado

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

- Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçando no seu aproveitamento eficiente, baseando em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Método evolutivo

Identifica o valor do bem, pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método da quantificação do custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para levantar o valor de mercado dos imóveis, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, onde a composição do valor total dos imóveis é obtida através da utilização de elementos comparativos que se assemelham às características dos objetos de perícia. Devido à quantidade razoável de amostras próximas a realidade dos imóveis em estudo, este método se torna o mais adequado a ser utilizado.

O método comparativo executa uma pesquisa de mercado fazendo um levantamento de dados que serão tratados posteriormente através de fatores, são eles:

- Fator oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (10% de desconto sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.
- Fator padrão: Utilizado para possibilitar a comparação entre elementos evitando discrepâncias relacionadas ao padrão das edificações em estudo (exemplos: econômico, médio, luxo, etc.). Baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2002”.
- Fator transposição: Leva em consideração a localização dos elementos comparativos e imóvel avaliando, baseando-se nos respectivos índices fiscais.

- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc): O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado por este fator, para levar em conta a depreciação (analisando o tipo de construção e acabamento).
- Fator de posicionamento de unidades padronizadas: De acordo com o IBAPE-SP, se forem relevantes, podem ser levadas em consideração eventuais diferenças de valor dos distintos pavimentos ou de faces de insolação, pela utilização de fatores adequados pesquisados no mercado. Neste caso, utilizou-se 1% de diferença no valor unitário de acordo com o pavimento.

Ainda, seguindo as recomendações do IBAPE-SP, os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.

5. VISTORIA

A diligência da prova pericial foi realizada no dia 30/01/2018, às 8h00, e foi acompanhada pela Sra. Mônica Bianchi (não tivemos acesso a suíte e ao dormitório 1, que se encontravam ocupados). A vistoria das áreas comuns do edifício foi acompanhada pela equipe de segurança do condomínio.

5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel localiza-se em uma região de topografia plana, próximo ao Shopping SP Market, Centro Universitário SENAC e da linha 9 Esmeralda da CPTM. Ainda, encontra-se entre as Avenidas Interlagos e Miguel Yunes.

A região conta com uma ocupação mista residencial/comercial/industrial com predominância de imóveis residenciais de médio/alto padrão conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE SP.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

O local onde o imóvel está inserido é dotado dos principais elementos de infraestrutura urbana, como: sistema viário pavimentado, com guias e sarjetas, sistema de coleta de resíduos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e rede de distribuição de gás.

A região ainda conta com a presença de diversos equipamentos comunitários como escolas do ensino fundamental e médio da rede privada e pública, hospital, delegacia, comércios de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, padarias, igrejas e supermercados. O transporte público ao redor é fornecido por pontos de ônibus, corredor e faixa exclusiva.

O imóvel avaliando, situa-se na Avenida Interlagos, nº 4455 – Jardim Umarama – São Paulo – SP, Casa de Belvedere nº6, localizada nos 1º e 2º pavimentos da TOWNHOUSE “TH-1” o qual tem acesso pela Rua dos Pinheiros e está cadastrado sob o nº do contribuinte 162.001.2950-8 e localiza-se no Setor 162, Quadra 001. O local apresenta uso predominante do solo “Residencial Vertical médio/alto padrão” e está inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, especificamente na “Zona de Centralidade – ZC”, conforme informações retiradas do Mapa Digital da Cidade de São Paulo obtido no portal GeoSampa. Apresenta ainda Índice Fiscal de R\$ 795,00/m² segundo a Planta de Valores do Município de São Paulo de 2014.

A seguir, para efeito de ilustração, apresentam-se o croqui da Quadra Fiscal e foto aérea com as indicações da localização do condomínio onde se encontra o imóvel.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

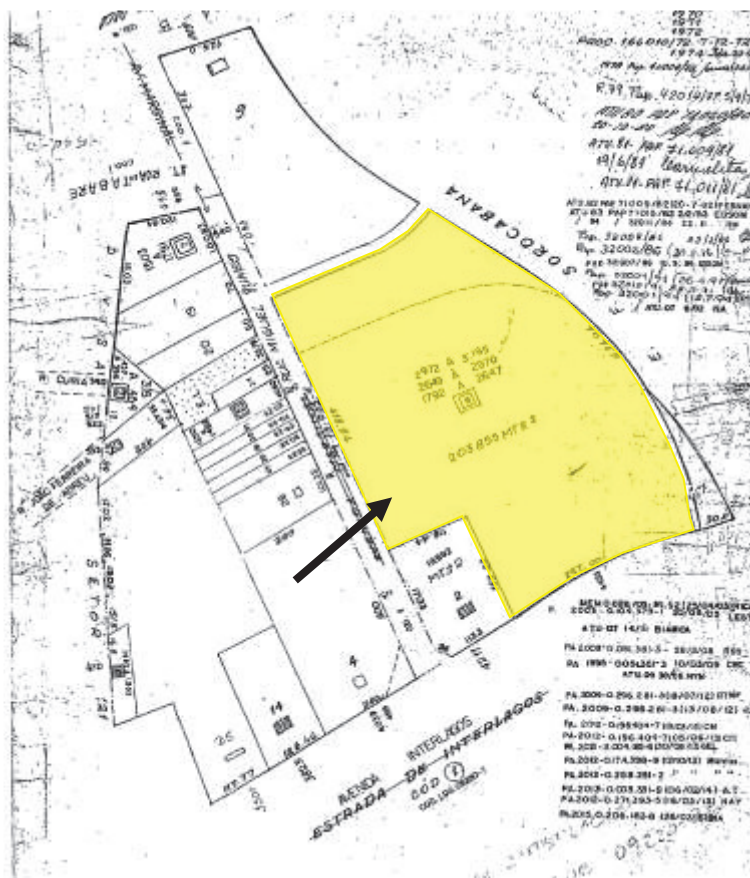


Figura 1 – Croqui da Quadra Fiscal - Fonte: GeoSampa



Figura 2 – Foto aérea da localização do imóvel - Fonte: Google Earth

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno onde está construído o imóvel, possui formato irregular, apresentando-se em nível em relação aos logradouros e suas topografias são planas.

5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O imóvel avaliando faz parte do Condomínio Residencial Terrara formado por 615 unidades residenciais em 5 modelos diferentes.

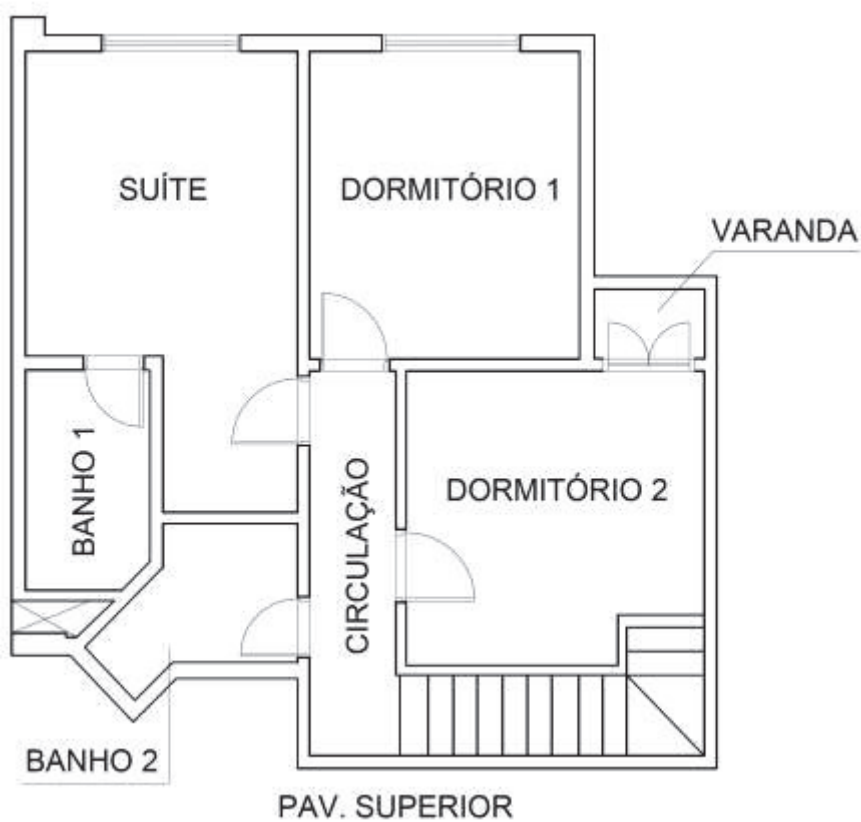
As áreas comuns são constituídas por 03 salão de festas, 03 playgrounds, 03 quadras poliesportivas, 02 quadras de grama sintética, 01 quadra de areia, 2 piscinas adulto (01 aquecida), 02 piscina infantil (01 aquecida), 01 sauna, 01 academia, 02 salão de jogos, 01 lan house, 01 sala de garage band, 01 sala de cinema, 01 brinquedoteca, 01 pista de skate, 01 quadra de bocha, 01 sala multiuso,

A unidade apresenta 03 dormitórios sendo 01 suíte, sala para 02 ambientes com varanda, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiro e 01 lavabo. A unidade avalianda é descrita na matrícula com área privativa coberta 96,100 m², área comum coberta de 18,666 m², sendo o total da área edificada 114,766 m², mais a área comum descoberta de 107,454 m², com a área privativa total de 96,100 m², perfazendo a área total de 222,220 m², correspondendo a fração ideal do solo de 0,000657.

O empreendimento foi construído em 2012 de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – Prefeitura de São Paulo, podendo ser classificado como “Residencial Horizontal Padrão Superior” segundo a classificação do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape SP e apresenta um estado de conservação “C – Regular”.

A seguir, segue um croqui esquemático (sem escala) da unidade.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



5.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 - Acesso ao condomínio - Fonte:Autor



Figura 4 - Portaria do condomínio - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 5 - Vias internas do condomínio - Fonte:Autor



Figura 6 - Vias internas do condomínio - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 7 - Paisagismo - Fonte:Autor



Figura 8 - Vista das Townhouses - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 9 - Vista das Townhouses - Fonte:Autor



Figura 10 - Salão de Festas - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 11 - Quadra - Fonte:Autor



Figura 12 - Churrasqueira de uso do condomínio - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 13 - Detalhes arquitetônicos - Fonte:Autor



Figura 14 - Piscina superior - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 15 - Jacuzzi - Fonte:Autor



Figura 16 - Salão de Jogos - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 17 - Salão Multiuso - Fonte:Autor



Figura 18 - Brinquedoteca - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 19 - Piscina Infantil - Fonte:Autor



Figura 20 - Piscina Adulto - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 21 - Academia - Fonte:Autor



Figura 22 - Vista da TH-1 - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 23 - Hall e escada de acesso ao pavimento superior - Fonte:Autor



Figura 24 - Área de serviço - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 25 - Cozinha - Fonte:Autor



Figura 26 – Varanda - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 27 - Lavabo - Fonte:Autor



Figura 28 – Sala de estar e sala de jantar - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 29 - Sala de estar - Fonte:Autor



Figura 30 - Sala de jantar - Fonte:Autor

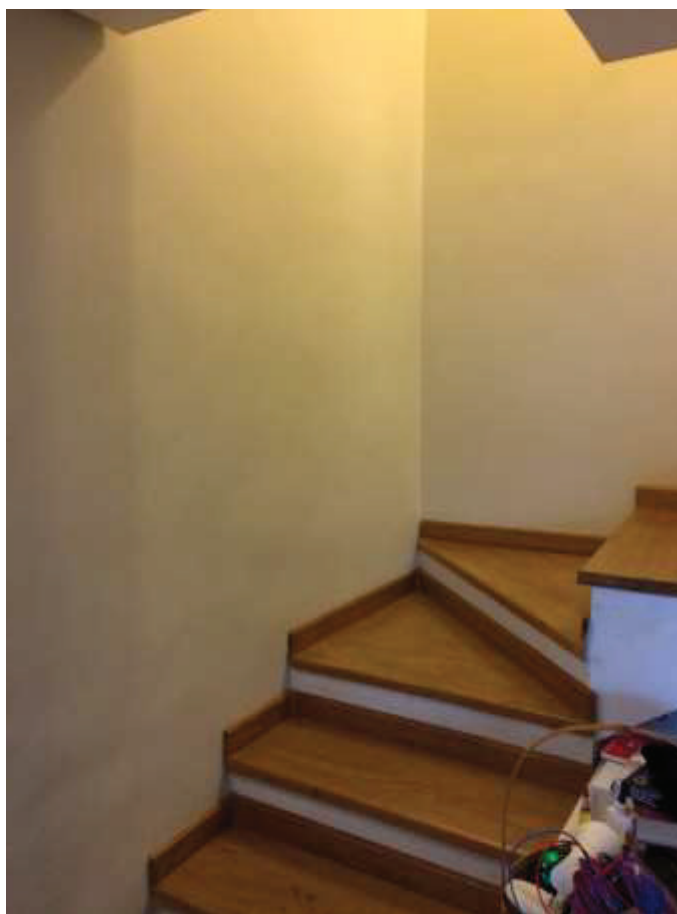


Figura 31 - Escada de acesso ao pavimento superior - Fonte:Autor



Figura 32 - Corredor do pavimento superior - Fonte:Autor



Figura 33 – Banheiro 2 - Fonte:Autor



Figura 34 - Dormitório 2 - Fonte:Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 35 - Sacada do dormitório 2 - Fonte:Autor



Figura 36 - Dormitório 2 - Fonte:Autor

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

6.1. ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos 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 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 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 2 - 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

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.


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


Este laudo de avaliação garante “Grau de Fundamentação II” e “Grau de Precisão III”.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL


6.2. DADOS UTILIZADOS

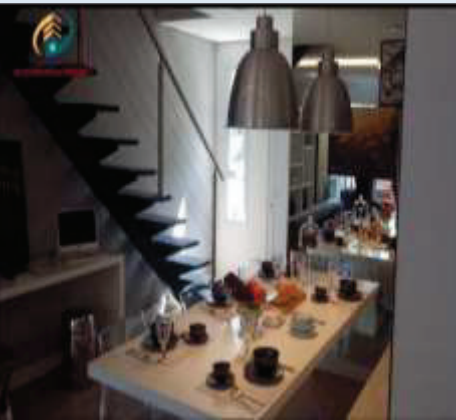
Imóvel Avaliado			
Endereço: Avenida Interlagos, 4455. TH1 06. Jardim Umuarama, São Paulo - SP		Área útil (m²): 96,10	Dorm. 3
Setor: 162	Quadra: 001	IF (R\$/m²): R\$ 795,00	Tipo: Casa de Condomínio
Coef. Padrão: 1,776	Idade: 05 anos	Estado de Conservação: c) regular	Padrão: Superior
			Foc: 0,950


Elemento Comparativo 01			
Endereço: Avenida Interlagos, 4455. Jardim Umuarama, São Paulo - SP			
Fonte: Imobiliária RE/MAX Coordena			
Setor: 162	Quadra: 001	IF (R\$/m²): 795,00	
Idade: 05 anos	Foc: 0,950	Valor: R\$ 536.054,00	
Padrão: Superior	Coef. Padrão: 1,776	Área útil (m²): 96,10	
Tipo: Oferta	Dorm.: 3	Tipo: Casa de Condomínio	

Elemento Comparativo 02			
Endereço: Avenida Interlagos, 4455. Jardim Umuarama, São Paulo - SP			
Fonte: J.Nogueira Imóveis			
Setor: 162	Quadra: 001	IF (R\$/m²): 795,00	
Idade: 05 anos	Foc: 0,950	Valor: R\$ 560.000,00	
Padrão: Superior	Coef. Padrão: 1,776	Área útil (m²): 87,74	
Tipo: Oferta	Dorm.: 3	Tipo: Casa de Condomínio	

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Elemento Comparativo 03			
Endereço:			
Avenida Interlagos, 4455. Jardim Umuarama, São Paulo - SP			
Fonte:			
Nova Shekinah Imóveis			
Setor:	Quadra:	IF (R\$/m²):	
162	001	795,00	
Idade:	Foc:	Valor:	
05 anos	0,950	R\$ 590.000,00	
Padrão:	Coef. Padrão:	Área útil (m²):	
Superior	1,776	94,70	
Tipo:	Dorm:	Tipo:	Estado de Conservação:
Oferta	3	Casa de Condomínio	c) regular

Elemento Comparativo 04			
Endereço:			
Avenida Interlagos, 4455. Jardim Umuarama, São Paulo - SP			
Fonte:			
Santos Imóveis			
Setor:	Quadra:	IF (R\$/m²):	
162	001	795,00	
Idade:	Foc:	Valor:	
05 anos	0,950	R\$ 580.000,00	
Padrão:	Coef. Padrão:	Área útil (m²):	
Superior	1,776	91,00	
Tipo:	Dorm:	Tipo:	Estado de Conservação:
Oferta	3	Casa de Condomínio	c) regular

Elemento Comparativo 05			
Endereço:			
Avenida Interlagos, 4455. Jardim Umuarama, São Paulo - SP			
Fonte:			
Prohabitar Imóveis			
Setor:	Quadra:	IF (R\$/m²):	
162	001	795,00	
Idade:	Foc:	Valor:	
05 anos	0,950	R\$ 600.000,00	
Padrão:	Coef. Padrão:	Área útil (m²):	
Superior	1,776	94,70	
Tipo:	Dorm:	Tipo:	Estado de Conservação:
Oferta	3	Casa de Condomínio	c) regular

6.3. CÁLCULOS REALIZADOS

Para a realização dos cálculos, foram utilizados os dados extraídos das Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2018 (Anexo II). Admitindo os valores de base de cálculo, chegou-se aos percentuais de influência do valor dos imóveis de 42,59% referentes à construção e 57,41%.

As tabelas a seguir apresentam o tratamento dos valores ofertados através de fatores, a fim de se atingir um valor unitário homogeneizado razoável para a situação.

Tabela 4 – Cálculos realizados para obtenção dos fatores. (%construção=0,5741;%terreno=0,4259;)

Elemento Comparativo	1	2	3	4	5
Valor Oferta (R\$/m ²)	R\$ 536.054,00	R\$ 560.000,00	R\$ 590.000,00	R\$ 580.000,00	R\$ 600.000,00
Área Útil (m ²)	96,10	87,74	94,70	91,00	94,70
Valor Unitário (R\$/m ²)	R\$ 5.578,09	R\$ 6.382,49	R\$ 6.230,20	R\$ 6.373,63	R\$ 6.335,80
Fator Oferta	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Padrão	Superior	Superior	Superior	Superior	Superior
Coefficiente Padrão	1,776	1,776	1,776	1,776	1,776
Fator Padrão	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Dif. Padrão - % benfeitoria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Foc	0,950	0,950	0,950	0,950	0,950
Fator Foc	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dif. Foc -% benfeitoria.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Índice Fiscal	R\$ 795,00	R\$ 795,00	R\$ 795,00	R\$ 795,00	R\$ 795,00
Fator Transposição	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dif. Transp.- % Terreno	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 5 – Homogeneização dos valores através da combinação de fatores.

Elemento Comparativo	1	2	3	4	5
Oferta (R\$/m²)	R\$ 5.020,28	R\$ 5.744,24	R\$ 5.607,18	R\$ 5.736,26	R\$ 5.702,22
Oferta + Padrão (R\$/m²)	R\$ 5.020,28	R\$ 5.744,24	R\$ 5.607,18	R\$ 5.736,26	R\$ 5.702,22
Oferta + Foc (R\$/m²)	R\$ 5.019,76	R\$ 5.743,65	R\$ 5.605,83	R\$ 5.734,88	R\$ 5.700,84
Oferta + Transposição (R\$/m²)	R\$ 5.020,277	R\$ 5.744,244	R\$ 5.607,181	R\$ 5.736,264	R\$ 5.702,218
Oferta + Foc + Padrão (R\$/m²)	R\$ 5.019,76	R\$ 5.743,65	R\$ 5.605,83	R\$ 5.734,88	R\$ 5.700,84
Oferta + Padrão + Transposição (R\$/m²)	R\$ 5.020,277	R\$ 5.744,244	R\$ 5.607,181	R\$ 5.736,264	R\$ 5.702,218
Oferta + Foc + Transposição (R\$/m²)	R\$ 5.019,757	R\$ 5.743,649	R\$ 5.605,826	R\$ 5.734,878	R\$ 5.700,840
Oferta + Padrão + Foc + Transposição (R\$/m²)	R\$ 5.019,757	R\$ 5.743,649	R\$ 5.605,826	R\$ 5.734,878	R\$ 5.700,840

Tabela 6 – Resultados obtidos após homogeneização dos valores.

Média (R\$/m ²)	Desvio Padrão	Coef. Variação	Inter. Conf (80%)	Intervalo Inferior	Intervalo Superior	Amplitude	Lim. Sup. (+30%)	Lim. Inf. (-30%)
R\$ 5.562,04	R\$ 307,71	5,53	121,07	5.440,96	5.683,11	4,354%	7.230,65	3.893,43
R\$ 5.562,04	R\$ 307,71	5,53	121,07	5.440,96	5.683,11	4,354%	7.230,65	3.893,43
R\$ 5.560,99	R\$ 307,45	5,53	120,97	5.440,02	5.681,96	4,351%	7.229,29	3.892,69
R\$ 5.562,04	R\$ 307,71	5,53	121,07	5.440,96	5.683,11	4,354%	7.230,65	3.893,43
R\$ 5.560,99	R\$ 307,45	5,53	120,97	5.440,02	5.681,96	4,351%	7.229,29	3.892,69
R\$ 5.562,04	R\$ 307,71	5,53	121,07	5.440,96	5.683,11	4,354%	7.230,65	3.893,43
R\$ 5.560,99	R\$ 307,45	5,53	120,97	5.440,02	5.681,96	4,351%	7.229,29	3.892,69
R\$ 5.560,99	R\$ 307,45	5,53	120,97	5.440,02	5.681,96	4,351%	7.229,29	3.892,69

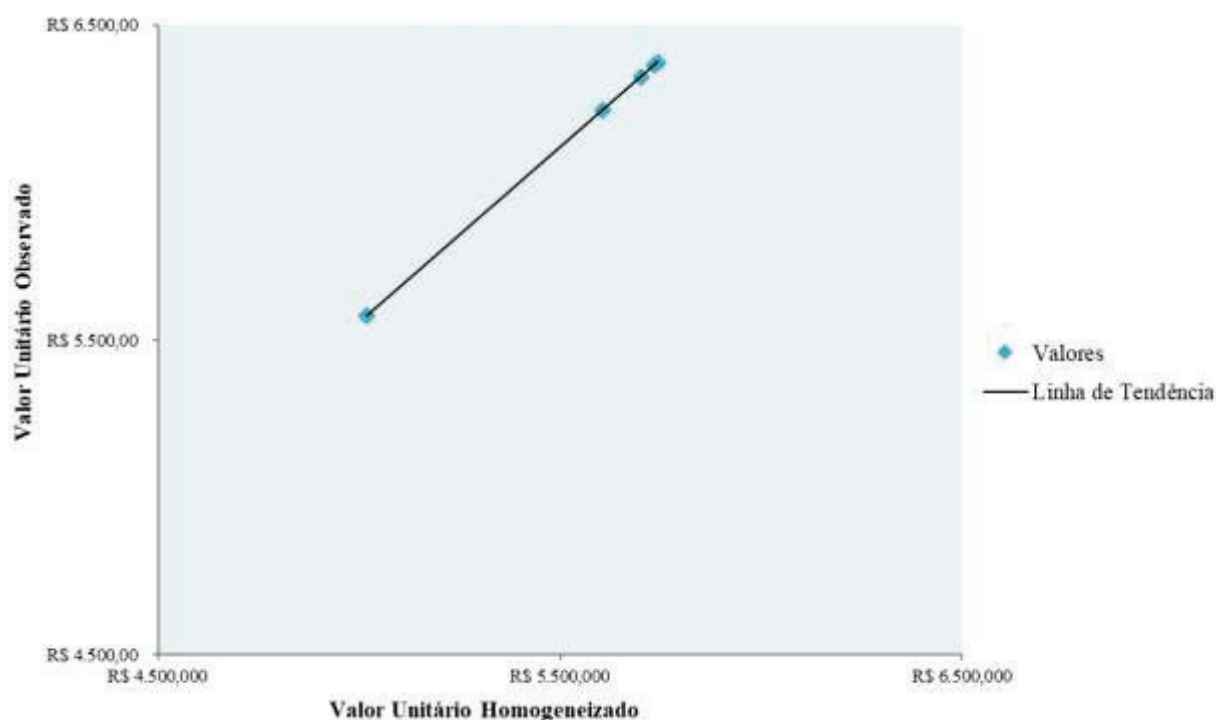


Figura 37 – Gráfico de homogeneização dos valores unitários

Para se obter o resultado mais preciso na avaliação, utiliza-se o valor unitário que apresenta menor amplitude e coeficiente de variação (destacado na tabela 9), sendo assim, tem-se:

$$V_{ut} = 5.560,99 \text{ R\$/m}^2$$

Feito isso, o valor de mercado do imóvel avaliando, objeto deste laudo, é calculado e apresentado:

$$V_m = V_{ut} \times A$$

Onde:

- V_m : valor de mercado

- V_{ut} : valor unitário do imóvel = 5.560,99 R\$/m²

- A : área útil do imóvel = 96,10 m²

$$V_m = 5.560,99 \times 96,10 = \underline{\underline{\text{R\$ 534.411,13}}}$$

7. CONCLUSÃO

Para o imóvel avaliando de Matrícula 390.693, Casa de Belvedere nº6, localizada nos 1º e 2º pavimentos da TOWNHOUSE “TH-1” a qual tem acesso pela Rua dos Pinheiros, situada no Condomínio Terrara, Avenida Interlagos, nº 4455 – Jardim Umuarama – São Paulo – SP, após todas as análises realizadas, apresenta o seguinte valor de mercado:

R\$ 530.000,00
(quinhentos e trinta mil reais)

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

8. ENCERRAMENTO

Dado por encerrada a missão, apresento o laudo em 34 (trinta e quatro) folhas, mais 03 (três) anexos, numeradas, esta última vai assinada e datada.

Nesses termos,

P. deferimento.

São Paulo, 11 de fevereiro de 2018.



Victor Hugo Fontes de Almeida
Engenheiro Civil
CREA nº 50.698.273-90