

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

623  
✓

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DA  
FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DO FORO REGIONAL  
DO JABAQUARA**

**PROCESSO: 0004640-23.2012.8.26.0003**  
(2012/376)

08 MAR 2018

0003 1 F. JAB. 18. 00007817-2 060318 1429 48

**RODRIGO SALTON LEITES**, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** proposta por **MARIA APARECIDA SILVA GUARNELLI** em face de **LUIZ CARLOS GUARNELLI**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**



DX

**MEMBRO TITULAR  
IBAPE/SP Nº 1.166**

624  
e

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à parcelas ideais correspondentes a 50 % do apartamento nº 24, localizado no 2º andar do Edifício Sepetiba e da vaga de garagem em local indeterminado, situados na Rua Paranapanema nº 50 – Bairro Saúde - São Paulo – SP (Matrículas nºs 160.635 e 160.636 do 14º C.R.I. da Capital), penhorados conforme Certidões de Penhora de fls. 540 / 541 / 585 / 587 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado dos imóveis. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”*

Serão atendidas as recomendações contidas nas 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.

Os valores das parcelas ideais serão determinados para o mês de fevereiro de 2018.

R

625  
a

## II. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 11 de dezembro p.p. às 10:30 h, tendo sido o patrono do Autor e do Réu comunicados antecipadamente. (Anexo I)

### II.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em questão correspondem ao apartamento nº 24, localizado no 2º andar do Edifício Sepetiba e vaga de garagem em local indeterminado, situados na Rua Paranapanema nº 50 – Bairro Saúde - São Paulo – SP, situando-se na Quadra 054 do Setor Fiscal 047, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo, possuindo Índice Fiscal correspondente a 1.484,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento – Lei 16.402/16).



626  
~

## **II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O imóvel em estudo situa-se no Bairro da Saúde, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

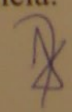
O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.

## **II.3. TERRENO**

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa o imóvel avaliando apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia acompanha a declividade natural do logradouro.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.



627 ✓

**II.4. BENFEITORIAS**

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido o Condomínio Edifício Sepeitiba, o qual é composto por 02 blocos. O Bloco onde situa-se a unidade avalianda, é composto por pavimento térreo e 9 pavimentos elevados contendo 4 apartamento cada.

O edifício conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 2 elevadores.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se somente vagas de garagem.

Por ocasião da vistoria agendada o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do imóvel foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

De acordo com a Matrícula nº 160.635 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 589 / 591 dos autos), o apartamento avaliando possui área útil de uso exclusivo de 57,99m<sup>2</sup>, mais 15,02m<sup>2</sup> de área comum, somando a área construída de 73,01m<sup>2</sup>.

De acordo com Matrícula nº 160.636 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 531 dos autos), a vaga de garagem em local indeterminado e sujeito a manobrista, cabendo -lhe a fração ideal de 0,20416%, ou seja, 2,3811m<sup>2</sup> do terreno e a área útil de uso exclusivo de 12,52m<sup>2</sup> e igual área construída e quota ideal de 1/70avos.

B

**RODRIGO SALTON LEITES**

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

628  
C

---

O edifício em estudo aparenta ter sido construído há 45 anos e apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

R

629

1 - Vista da Rua Paranapanema



X

630

2 – Vista da Rua Paranapanema



D



631  
a

3 – Frente do Condomínio



X

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

632

4 – Frente do Condomínio



8

633  
C

5 - Acesso ao Condomínio



R

634  
C

6 - Vista geral do Condomínio



D

635  
w

7 - Fachada



R

636  
~

### III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

#### III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas "NBR 14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais" e "NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos", ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

##### • MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor, devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

R

637  
C

• MÉTODO INVOLUTIVO:

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• MÉTODO EVOLUTIVO:

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

D

638  
C

• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.

~~N~~



639

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

D

640

### III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014).
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002" e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Março/2.007".

641

f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoleto e os elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m<sup>2</sup> por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de fator oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\}$

Imóvel Avaliando					
Endereço: Rua Parapanema, 50 - apto. 24 - Edifício Sepetiba			Área útil (m <sup>2</sup> ): 57,990	Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor: 47	Quadra: 54	IF: 1.484,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 45 anos	Estado de Conservação: E Nec. de rep. simples		FOC: 0,425	

*(Handwritten signature)*

642  
 2

**Elemento Comparativo nº 1**

Endereço: Rua Parapanema, 50		Valor: R\$ 420.000,00		Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Koyama Imóveis - (11) 5581-5887		Área útil (m²): 57,990		Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor: 47	Quadra: 54	IF: 1.484,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 45 anos	Estado de Conservação: E Nec. de rep. simples		FOC: 0,425	

**Elemento Comparativo nº 2**

Endereço: Rua Parapanema, 50		Valor: R\$ 461.000,00		Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Curcia Imóveis - (11) 2613 - 0713		Área útil (m²): 57,990		Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor: 47	Quadra: 54	IF: 1.484,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 45 anos	Estado de Conservação: E Nec. de rep. simples		FOC: 0,425	

**Elemento Comparativo nº 3**

Endereço: Rua Parapanema, 50		Valor: R\$ 465.000,00		Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Imobiliária Nova São Paulo - (11) 2198-4999		Área útil (m²): 57,990		Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor: 47	Quadra: 54	IF: 1.484,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 45 anos	Estado de Conservação: E Nec. de rep. simples		FOC: 0,425	

*DX*

643

**Elemento Comparativo nº 4**

Endereço: Rua Parapanema, 50			Valor: R\$ 426.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Seko Imóveis - (11) 5584-7233			Área útil (m²): 57,990	Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Sector: 47	Quadra: 54	IP: 1.484,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 45 anos	Estado de Conservação: E	Nec. de rep. simples		FOC: 0,425

**Elemento Comparativo nº 5**

Endereço: Rua Parapanema, 50			Valor: R\$ 425.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: WS Consultoria Imobiliária - (11) 5083-5854			Área útil (m²): 57,990	Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Sector: 47	Quadra: 54	IP: 1.484,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 45 anos	Estado de Conservação: E	Nec. de rep. simples		FOC: 0,425

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

644  
C

Elemento Comparativo	Dados			Fator Oferta		Fator Padrão				
	Valor da Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )
	a	c	d	e	F = d/e	g	h	i = h/coef.aval	j = % dif. 100%	k = F+i-j
1	420.000,00	67,99	6.177,38	0,900	5.559,64	Médio	1,926	1,000	0,00	5.559,64
2	461.000,00	67,99	6.780,41	0,900	6.102,37	Médio	1,926	1,000	0,00	6.102,37
3	495.000,00	67,99	6.839,24	0,900	6.155,32	Médio	1,926	1,000	0,00	6.155,32
4	426.000,00	67,99	6.265,63	0,900	5.639,06	Médio	1,926	1,000	0,00	5.639,06
5	426.000,00	67,99	6.250,92	0,900	5.625,83	Médio	1,926	1,000	0,00	5.625,83

Elemento Comparativo	Fator Foc					Fator Transposição				
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/mês/m <sup>2</sup> )	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/mês/m <sup>2</sup> )
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = % dif. 100%	Q = O x P	R	S = R/aval R	T = % dif. 100%	U = Q x T
1	45	E	0,425	1,000	0,00	5.559,64	1.484,00	1,000	0,00	5.559,64
2	45	E	0,425	1,000	0,00	6.102,37	1.484,00	1,000	0,00	6.102,37
3	45	E	0,425	1,000	0,00	6.155,32	1.484,00	1,000	0,00	6.155,32
4	45	E	0,425	1,000	0,00	5.639,06	1.484,00	1,000	0,00	5.639,06
5	45	E	0,425	1,000	0,00	5.625,83	1.484,00	1,000	0,00	5.625,83

**RESULTADOS OBTIDOS**

Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m <sup>2</sup> )	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m <sup>2</sup> )
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	5.559,64	5.559,64	5.559,64	5.559,64	5.559,64	5.559,64	5.559,64	5.559,64
2	6.102,37	6.102,37	6.102,37	6.102,37	6.102,37	6.102,37	6.102,37	6.102,37
3	6.155,32	6.155,32	6.155,32	6.155,32	6.155,32	6.155,32	6.155,32	6.155,32
4	5.639,06	5.639,06	5.639,06	5.639,06	5.639,06	5.639,06	5.639,06	5.639,06
5	5.625,83	5.625,83	5.625,83	5.625,83	5.625,83	5.625,83	5.625,83	5.625,83

Média (R\$/m <sup>2</sup> )	5.816,44	5.816,44	5.816,44	5.816,44	5.816,44	5.816,44	5.816,44	5.816,44
Desvio Pad.	287,37	287,37	287,37	287,37	287,37	287,37	287,37	287,37
Coef. Variação.	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94	4,94
Inter. Conf(80%)	332,85	332,85	332,85	332,85	332,85	332,85	332,85	332,85
Interv. Inf.	5.483,60	5.483,60	5.483,60	5.483,60	5.483,60	5.483,60	5.483,60	5.483,60
Interv. Sup.	6.149,29	6.149,29	6.149,29	6.149,29	6.149,29	6.149,29	6.149,29	6.149,29
Amplitude	10,83	10,83	10,83	10,83	10,83	10,83	10,83	10,83
Lim. Sup. (+30%)	7.561,38	7.561,38	7.561,38	7.561,38	7.561,38	7.561,38	7.561,38	7.561,38
Lim. Inf. (+30%)	4.071,51	4.071,51	4.071,51	4.071,51	4.071,51	4.071,51	4.071,51	4.071,51

2

645  
~

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Padrão, Transposição e Fatores de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação - FOC.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

---

---

$$q = \text{RS } 5.816,44 / \text{m}^2 \text{ (fevereiro/2018)}$$

---

---

~

646  
w

III.2.1. VALOR DO APARTAMENTO Nº 24. (MATRÍCULA Nº160.635 / 14º CRI)

O valor do apartamento nº 24 será calculado pela seguinte expressão :

$$VI_1 = q \times Ap$$

onde:

- $VI_1$  = valor do apartamento.
- $q$  = valor unitário = R\$ 5.816,44/ m<sup>2</sup>.
- $Ap$  = área privativa do apartamento.
- $Ap$  = 57,990m<sup>2</sup> .

Substituindo-se os valores, tem-se:


$$VI_1 = R\$ 5.816,44 / m^2 \times 57,990m^2$$

$$VI_1 = R\$ 337.295,00 \text{ ou, em números redondos:}$$

---

$$VI_1 = R\$ 337.300,00 \text{ (fevereiro/2018)}$$

---





647  
c

III.2.2 VALOR DA VAGA DE GARAGEM EM LOCAL INDETERMINADO  
(MATRÍCULA Nº-160.636 / 14º CRI)

O valor da vaga será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q \times Au;$$

onde:

$VI_2$  = valor do imóvel

$q$  = valor unitário = R\$ 5.816,44 / m<sup>2</sup>

$Au$  = área do imóvel

$Au$  = 12,58m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = R\$ 5.816,44 / m^2 \times 12,58 m^2$$

$VI_2 = R\$ 73.170,00$  ou, em números redondos:

---

$$VI_2 = R\$ 73.200,00 \text{ (fevereiro/2018)}$$

---

*R*

648  
62

### III.3. VALORES DAS PARCELAS IDEAIS DOS IMÓVEIS

Como visto anteriormente, a parcela ideal correspondente a 50 % dos imóveis, correspondem a:

- Apartamento nº 24 ( MAT. 160.635 / 14º CRI)

$$VPI_1 = VI \times 50 \% = R\$ 337.300,00 \times 0,50$$

$VPI_1 = R\$ 168.650,00$ , ou em números comerciais;

---

$$VPI_1 = R\$ 169.000,00 \text{ (fevereiro/2018)}$$

---

- Vaga em local indeterminado. (MAT. 160.636 / 14º CRI)

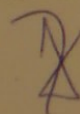
$$VPI_2 = VI \times 50 \% = R\$ 73.200,00 \times 0,50$$

$VPI_2 = R\$ 36.600,00$ , ou em números comerciais;

---

$$VPI_2 = R\$ 37.000,00 \text{ (fevereiro/2018)}$$

---



649  
~

#### IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores das parcelas ideais correspondentes a 50%, para fevereiro/2018, dos imóveis objetos da presente avaliação, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos, são:

- Apartamento nº 24, localizado no Edifício Sepetiba, situado na Rua Paranapanema nº 50 – Bairro Saúde - São Paulo – SP – 50%

---

---

$VPI_1 = R\$ 169.000,00$  (fevereiro/2018)

---

---

- Vaga de garagem em local indeterminado do Edifício Sepetiba, localizado na Rua Paranapanema nº 50 – Bairro Saúde - São Paulo – SP – 50%

---

---

$VPI_2 = R\$ 37.000,00$  (fevereiro/2018)

---

---

RS

650  
✓

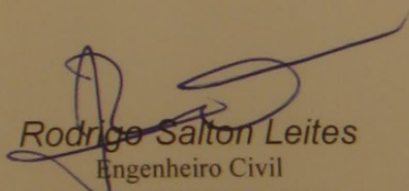
## V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 28 (vinte e oito) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 (um) Anexo:

Anexo I – Aviso de Vistoria

São Paulo, 6 de março de 2018.

  
**Rodrigo Salton Leites**  
Engenheiro Civil  
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia