

628

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 31ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DE SÃO PAULO – SP

*São Paulo, 02/04/18.*

Processo nº: 0124701-49.2008.8.26.0100  
Ação: Cumprimento de Sentença – Despesas Condôminias  
Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLISEU  
Requerido: ANA CRISTINA DE ALMEIDA BIFON e outros

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ, na qualidade de perito judicial nomeado às fls. 565  
dos autos deste processo, movido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLISEU em face de  
ANA CRISTINA DE ALMEIDA BIFON e outros, tendo concluído todos os estudos,  
diligências e pesquisas atinentes ao caso, vem, mui respeitosamente, apresentar suas  
conclusões consubstanciadas no seguinte

### LAUDO PERICIAL

**ROTEIRO:**

**1. PRELIMINARES**

**2. OBJETO**

**3. VISTORIA**

**3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**

3.1.1. LOCAUZAÇÃO

3.1.2. ZONEAMENTO

3.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

3.1.4. ACESSO

3.1.5. VIZINHANÇA

**3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

3.2.1. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COUSEU

3.2.2. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO nº 161

**4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM PENHORADO**

**4.1. CRITÉRIO ADOTADO**

**4.2. VALOR DO IMÓVEL**

**4.3. VALOR DO BEM PENHORADO**

**5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

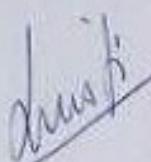
**5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

**5.2. GRAU DE PRECISÃO**

**6. CONCLUSÃO**

**ANEXOS:**

- **ANEXO 1:** PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA E HOMOGENEIZAÇÃO
- **ANEXO 2:** RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**1. PRELIMINARES**

O Condomínio Autor propôs a presente demanda, visando a cobrança de despesas condominiais em face dos Requeridos.

A sentença de fls. 228-229 julgou o pedido do autor PROCEDENTE, condenando os Réus, "in solidum", ao pagamento da quantia reclamada acrescida dos encargos moratórios, custas processuais e honorários dos patronos do Autor.

Às fls. 572 foi lavrado o "TERMO DE PÊNHORA E DEPÓSITO" do bem adiante descrito e caracterizado.

Nos termos da R. Decisão de fls. 565, o signatário foi honrado com sua nomeação como perito judicial, com a incumbência de avaliar o bem penhorado.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram quesitos a serem respondidos por este perito.



(3) ✓

## 2. OBJETO

O objeto do presente estudo corresponde à "parte ideal (20%) pertencente aos executados" sobre o imóvel identificado por Apartamento nº 161, no 16º andar do **EDIFÍCIO COLISEU**, situado nesta Capital no **LARDO DO AROUCHE, 418**, adiante descrito e caracterizado.

O presente trabalho pericial tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda a vista do referido bem.

### 3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 31/03/2018, tendo sido constatado o que segue:

### **3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL**



Imagem extraída de "Google Maps"

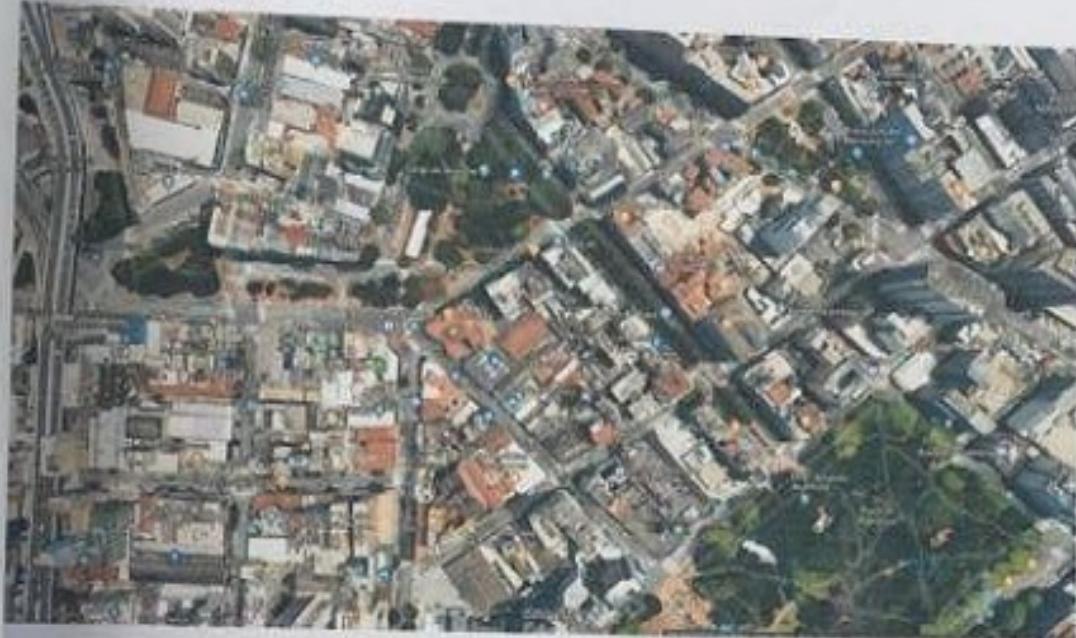


Imagem extraída de "Google Maps"

### 3.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado nesta Capital, no bairro de Santa Cecília, na região central da cidade, no **LARGO DO AROUCHE, 418**, na quadra formada pelo referido logradouro mais as avenidas Duque de Caxias e São João.

Situa-se no Setor 007, Quadra 051 do Mapa Oficial da Cidade.



Imagem da quadra fiscal (PMSP)

### 3.1.2. ZONEAMENTO

Situa-se, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo do município – Lei 16.402/2016, em ZC – ZONA CENTRALIDADE, do Território de Qualificação.



*Imagem obtida em [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx#](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#)*

As ZC são assim definidas de acordo com o art. 9º da citada Lei 16.402/2016:

*"Art. 7º: As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:*

*I - Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;"*

### 3.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: redes de água, esgoto, gás, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, guias e sarjetas, e pavimentação asfáltica.

### 3.1.4. ACESSO

O local é de fácil acesso pela malha viária local, destacando-se como principais vias as avenidas Amaral Gurgel, Duque de Caxias, São João, e a Via Elevada Pres. João Goulart (antigo Elevado Costa e Silva).

É servido por diversas linhas de ônibus ligando o local ao centro e a outros bairros da cidade, e dista cerca de 350 metros da Estação República do Metrô.

### 3.1.5. VIZINHANÇA

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em questão, é misto, ocupado por imóveis residenciais, e predominando a presença de imóveis comerciais.

(635)

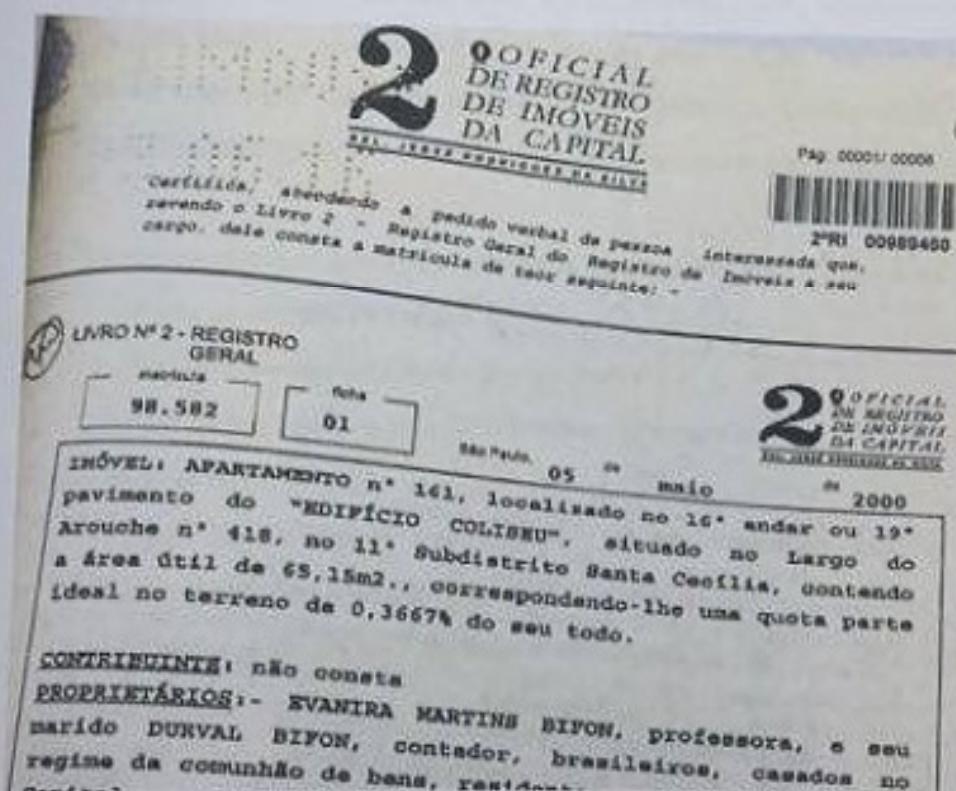
LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

### 3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O bem objeto desta perícia constitui-se da parte ideal (20%) pertencente aos executados, do seguinte imóvel, conforme descrito no "TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO" de fls. 572:

"APARTAMENTO nº 161, localizado no 16º andar ou 19º pavimento do 'Edifício Coliseu', situado na Largo do Arouche nº 418, no 11º Subdistrito Santa Cecília, contendo a área útil de 65,15 m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal no terreno de 0,3667% do seu todo, registrado sob o nº de matrícula 98.582 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital."

Abaixo, a reprodução parcial da Matrícula nº 98.582 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital:



### 3.2.1. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLISEU:

Composto por um bloco interligado aos Edifícios Palatino e Capitólio, implantados em terreno com 1.500,00m<sup>2</sup>, de acordo com dados do cadastro imobiliário municipal.

Esse terreno apresenta topografia plana, e em nível com as vias confinantes.

O Edifício Coliseu conta hall de entrada no térreo; 22 (vinte e dois andares) com 119 (cento e dezenove) apartamentos; cobertura contendo churrasqueira e salão de festas.

O prédio não possui vagas de garagem.

Com padrão construtivo que pode ser classificado como "apartamento padrão Médio – com elevador", de acordo com estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, versão 2002, o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COLISEU possui idade estimada em 50 anos.

São os seguintes os principais elementos construtivos e de acabamento:

- Porta de entrada de ferro;
- Fachada revestida de massa com pintura látex;
- Hall de entrada com piso de mármore; paredes e forro de massa com pintura látex;
- Halls de distribuição nos andares, com piso cerâmico, paredes e forros de massa com pintura látex;
- Transporte vertical por meio de 3 elevadores da marca "Atlas", cada um com capacidade para 13 pessoas ou 975 kg.

### 3.2.2. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO nº 161:

De acordo com o título de propriedade – Matrícula nº 98.582 do 2º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, o imóvel ocupa a "área útil de 65,15 m<sup>2</sup>".

A unidade avaliada (ap<sup>o</sup> 161) conta com 3 (três) dormitórios, 1 (um) banheiro completo, sala, cozinha, e terraço.

Originalmente, o apartamento possui 2 dormitórios, sendo o 3º resultado de reforma realizada no local.

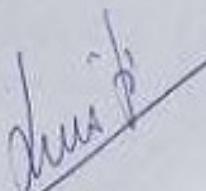
Como se pode constatar pelas fotos juntadas no ANEXO 2 adiante, o apartamento encontra-se em estado de conservação que "necessita de reparos de simples a importantes" (f).

São os seguintes seus principais elementos construtivos e de acabamento:

- piso de tacos de madeira na sala e dormitórios; cerâmico no banheiro, cozinha, e terraço;
- paredes revestidas de peças cerâmicas na cozinha e banheiro;
- forro de massa com pintura látex;
- janelas e vitrões de alumínio; portas de madeira;
- instalações elétricas e hidráulicas aparentemente necessitando de revisões e manutenção.

Acha-se lançado na PMSP, sob o contribuinte nº 007.051.0404-4, com os seguintes valores venais lançados para esta data:

- |   |                |
|---|----------------|
| - Base de Cálculo do IPTU/2018:           | R\$ 77.247,00  |
| - Valor Venal de Referência (31/03/2018): | R\$ 116.479,00 |



#### 4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM PENHORADO

##### 4.1. CRITÉRIO ADOTADO

O valor do imóvel será determinado com a utilização do método comparativo direto, conforme preconiza a norma NBR 14.653: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT, bem como a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAP/SP- 2011", fundamentado em pesquisa de valores praticados em imóveis das imediações, e que apresentam alguma similaridade com o avaliado, conforme descrito no ANEXO 1.

Para o desenvolvimento do método comparativo, procurou-se junto ao mercado imobiliário da região, elementos comparativos constituídos de unidades em edifícios de apartamentos, que apresentam alguma similaridade com o imóvel avaliado.

Estes valores pesquisados devem ser tratados para que, após a homogeneização, seja possível fazer a devida comparação com o imóvel avaliado.

Para tanto, é necessária a aplicação de alguns fatores para a homogeneização dos valores unitários, tais como:

###### - Fator de Oferta (FO):

Para a homogeneização dos elementos ofertados, sobre o valor da oferta aplica-se, o fator de 0,9, para a compensação da elasticidade dos valores anunciados.

###### - Fator Pavimento ( $F_{PAV}$ ):

Deve-se considerar o pavimento onde a unidade está situada, cujos índices constam na tabela abaixo.

Considerando-se que o imóvel avaliado situa-se no 16º andar, o FATOR DE PAVIMENTO ( $F_{PAV}$ ) a ser aplicado nos elementos pesquisados será:

Fatores de Pavimento	índice	FATOR
Térreo ao 2º	1,00	1,15
3º ao 5º	1,05	1,10
6º ao 10º	1,10	1,05
11º ao 14º	1,12	1,03
15º ou >	1,15	1,00

Os demais fatores de homogeneização devem ser aplicados sobre cada um dos componentes do valor do imóvel. O valor total das unidades (avaliadas e pesquisadas) é composto pelo valor da quota de terreno e o custo da edificação.

É preciso então determinar o peso de cada um destes componentes (terreno e construção) no valor total do imóvel.

Para o imóvel avaliado, a quota do terreno será dada pela relação:

$$qt = vut / Ca \text{ , onde:}$$

qt = valor unitário da quota de terreno ( $R\$/\text{m}^2$ )

vut = valor unitário do terreno, que no caso foi estimado na ordem de  $R\$ 6.000,00/\text{m}^2$  (apenas para efeito de cálculo do valor da quota de terreno);

Ca = Coeficiente de aproveitamento real

#### VALOR DA COTA DE TERRENO:

$$AT. = 1.500,00 \text{ m}^2$$

$$\text{fração terreno} = 0,38870\%$$

$$\text{Área fração terreno} = 5,50 \text{ m}^2$$

$$\text{Área total construída} = 95,00 \text{ m}^2 \quad (\text{conforme cadastro imobiliário municipal})$$

$$Ca = AC / \text{área fração} = 17,27$$

$$vut = R\$ 6.000,00 / \text{m}^2 \text{ terreno}$$

$$qt = vut / Ca = R\$ 347,40 / \text{m}^2$$

A quota da construção corresponde ao custo unitário da edificação do imóvel avaliado, e será dado por:

$$qc = vuc \times Foc \text{, onde:}$$

$qc$  = valor unitário da quota de construção (R\$/m<sup>2</sup>)

$vuc$  = CUB x fator de padrão

CUB = Custo Unitário Básico de construção = R\$ 1.325,11 / m<sup>2</sup>, conforme divulgado pelo SINDUSCON, R8-N válido para Outubro/2017.

fator padrão = 1,926 (apartamento padrão médio – com elevador, conforme tabela do IBAPE)

Foc = coeficiente de obsoletismo, conforme tabela de depreciação pelo critério de Ross-Heidecke

VALOR DA COTA DE CONSTRUÇÃO:

CUB (SINDUSCON) = R\$ 1.338,24 /m<sup>2</sup> mar/18

padrão (Fpado) = 1,926

$vuc = CUB \times Fpado =$  R\$ 2.577,45

idade = 50 anos, ou 83% da vida referencial

estado conservação = f Rep. simples/import.

$kd =$  0,158

$Foc =$  0,326

$qc = vuc \times Foc =$  R\$ 840,71 / m<sup>2</sup>

As parcelas de cada um destes componentes (terreno e construção) no valor total da unidade, será assim distribuída:

- Parcela de terreno:  $pt = qt / (qt + qc) = 29\%$

- Parcela de construção:  $pc = qc / (qt + qc) = 71\%$

Os demais fatores de homogeneização são então descritos a seguir:

**- Fator de Transposição (FT):**

Leva em conta a localização do imóvel, de acordo com os índices fiscais, equivalentes ao valor unitário (por m<sup>2</sup>) de terreno, constantes da Planta Genérica de Valores, válidos para 2014, aprovada pela Lei 15.889 de 05/11/2013.

Para o móvel avaliado, temos:

Setor: 007      Quadra: 051      - Largo do Arouche: IF<sub>0</sub> = 3.032,00

O Fator de Transposição será aplicado sobre a parcela do terreno, e é dado pela expressão:

$$FT = \frac{3.032,00}{\text{Índice Fiscal/2014 do imóvel pesquisado}}$$

**- Fator de Padrão Construtivo (F<sub>PAD</sub>):**

Serão adotados os índices previstos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, versão 2002.

Como o imóvel avaliado é classificado como padrão médio (com elevador), com índice fp<sub>0</sub> = 1,926 , o FATOR PADRÃO (F<sub>PAD</sub>), a ser aplicado sobre a parcela da construção será dado por:

$$FPAD = fp_0 / fp_n = 1,926 / fp_n$$

**- Fator de Estado de Conservação:**

Este fator leva em conta o coeficiente de depreciação calculado pelo critério de Ross-Heidecke (Kd).

Para o imóvel avaliado, este coeficiente será:

Pavimento	Padrão		Fpad o	pt	pc
16	1.3.5	Apartamento Médio c/	1,926	29,00%	71,00%
Vida Residual:	20%	Vida Útil:	50		
Idade:	50	% Vida:	83%	K =	0,236
Estado cons:	1	anos	83,200%	Kd o =	0,158
		Hop. simples	Deprec (%):		

A homogeneização dos valores pesquisados será feita pelas expressões abaixo:

$$V_o = \frac{(VO + GAR) \times FO \times FH}{AU_n}$$

sendo que:

$$FH = \frac{[ F_{PAV} + (pt \times FT) + (pc \times F_{PADo} \times Kd_o) - 1 ]}{F_{PADn} \times Kd_n}$$

Onde:

$V_o$  = valor unitário homogeneizado (R\$ / m<sup>2</sup> AU)

VO = Valor da Oferta (R\$)

FO = Fator de Oferta

GAR = Valor de cada vaga adicional de garagem (R\$ 50.000,00 cada vaga)

$AU_n$  = Área útil do imóvel pesquisado

FH = Fator de Homogeneização

$F_{PAV}$  = Fator de pavimento

pt = parcela do terreno no valor unitário = 21%

pc = parcela da construção no valor unitário = 79%

FT = Fator de Transposição = 3.032,00/IF<sub>n</sub>

$F_{PADo}$  = Fator padrão construt. do avaliado = 1,926

$F_{PADn}$  = Fator padrão construt. do imóvel pesquisado

Kd<sub>o</sub> = Coeficiente de depreciação (Ross-Heidecke) do avaliado = 0,158

Kd<sub>n</sub> = Coeficiente de depreciação (Ross-Heidecke) do imóvel pesquisado

#### 4.2. VALOR DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel objeto desta perícia, foram coletados 12 (doze) elementos comparativos, com características similares às do avaliado, todos localizados nas proximidades.

De acordo com a pesquisa feita, demonstrada no ANEXO 1 e homogeneizada com a aplicação dos fatores acima descritos, seu valor para venda a vista será determinado conforme abaixo:

- Valor Unitário:  $v_u = R\$ 4.530,00 / m^2$  de área privativa

- Área Privativa (considerada):  $AU_0 = 65,15 m^2$

- Valor do Imóvel:  $VI = v_u \times AU$

$$VI = R\$ 295.130,00$$

Ou em números "redondos":

**VI = R\$ 295.000,00** (Duzentos e Noventa e cinco mil reais)

#### 4.3. VALOR DO BEM PENHORADO

O bem objeto do "TERMO DE PENHORAE DEPÓSITO" de fls. 572 corresponde à "parte ideal (20%) pertencente aos executados".

Nestas condições, para a determinação do valor de mercado do bem penhorado deve-se considerar a fração de 20% (vinte por cento), do valor do imóvel acima.

Assim, o valor de mercado do bem penhorado será:

$$V_B = VI \times 20\% = R\$ 295.130,00 \times 20\%$$

$$V_B = R\$ 59.026,00$$

Ou em números "redondos":

**V<sub>B</sub> = R\$ 59.000,00** (Cinquenta e nove mil reais)

Válido para Abril de 2018

(64)

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

## 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Demonstração dos graus de fundamentação e precisão da avaliação, nos termos dos itens 9.2.2 e 9.2.3 da norma NBR 14653 – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos:

### 5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Tratamento por fatores

ITEM	DESCRÍÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todas as verificáveis	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos as características dos dados analisados, com foto e caract. observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as caract. dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todos os caract. dos dados correspondentes aos fatores analisados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,20	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *

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

CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO	GRAU		
	III	II	I
Pontuação (cada exigência)	9	2	0
TOTAL DE PONTOS	11		
Pontuação mínima	10	6	4
Itens obrigatórios no GRAU correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com demanda no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, e demanda no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

A fundamentação deste trabalho atingiu GRAU II.

## 5.2. GRAU DE PRECISÃO

Nº	Elemento Local	Último de Partida	Último Final	Verificação da amostra	Desvios	Quadrados dos Desvios
1	LGO AROUCHE, 489 apº 01	6.153,85	4.897,25	4.897,25	367,25	134.670,05
2	LGO AROUCHE, 489 apº 02	5.275,86	4.040,27	4.040,27	(489,73)	239.836,72
3	AV. DUQUE DE CAXIAS, 20 apº 01	3.857,14	3.255,20	3.255,20	(1.274,80)	1.625.109,57
4	AV. DUQUE DE CAXIAS, 29 apº 02	3.078,95	4.181,18	4.181,18	(348,82)	121.673,03
5	AV. DUQUE DE CAXIAS, 20 apº 01	4.500,00	3.299,41	3.299,41	(1.230,59)	1.514.342,73
6	LGO. AROUCHE, 257 - 1º andar	4.050,00	5.567,49	5.567,49	1.037,49	1.076.390,64
7	LGO. AROUCHE, 379 - 7º andar	7.071,43	5.844,82	5.844,82	1.314,82	1.728.783,29
8	LGO. AROUCHE, 295 - 5º andar	5.310,00	5.177,05	5.177,05	647,05	418.677,62
9	LGO. AROUCHE, 279 - 2º andar	5.040,00	4.638,44	4.638,44	108,44	11.760,14
10	LGO. AROUCHE, 179 - 4º andar	5.351,95	4.491,67	4.491,67	(38,33)	1.469,06
11	AV. DUQUE DE CAXIAS, 42 - apº 02	5.906,25	4.689,22	4.689,22	159,22	25.349,87
12	LGO AROUCHE, 161 - 3º andar	5.357,14	4.280,57	4.280,57	(249,43)	62.216,20

MÉDIA: 4.530,00 6.960.458,92

Desvio Padrão (S): 795,47

n = 12

n-1 = 11

N.C. = 80%

t Student: t = 1,363

Limite superior = 4.842,99

Limite inferior = 4.217,01

Intervalo = 625,98

Amplitude = 13,82%

GRAU DE PRECISÃO = III

(item 9.2.3, NBR 14.653-2)

A precisão deste trabalho alcançou o Grau III, de acordo com o item 9.2.3, da norma NBR 14.653-2 da ABNT.

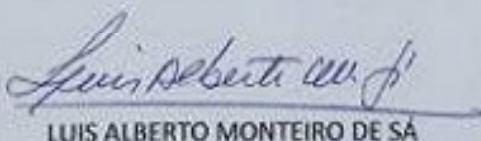
## 6. CONCLUSÃO

O valor encontrado acima, de R\$ 295.000,00 (Duzentos e noventa e cinco mil reais), corresponde ao valor de mercado para venda a vista do imóvel em referência, nesta data, levando-se em conta seu estado físico conforme descrito no corpo deste trabalho, e considerando-se o mesmo livre de quaisquer outros ônus ou encargos que possam alterar seu valor.

Levando-se em conta o fim a que se destina a presente avaliação, o valor do bem penhorado é de R\$ 59.000,00 (Cinquenta e nove mil reais), válido nesta data.

Contém o presente trabalho 19 (dezenove) folhas impressas, além de anexos com pesquisa imobiliária (ANEXO 1 com 13 folhas) e relatório fotográfico (ANEXO 2 com 9 folhas), todas rubricadas e esta assinada.

São Paulo, 04 de abril de 2018



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luis Alberto Monteiro de Sá".

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

**ANEXO 1**  
**PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA E HOMOGENEIZAÇÃO**

Proc.: 31º, VC - 0124701-49.2001.8.26.0100

Local: LARGO DO AROUCHE, 418 - apº 161

Setor: 007

Quadra: 051

Zona:

Índice Fiscal/2014: 3.032,00

Pavimento	Padrão	Fpad o	pt	pc
16	1.3.5 Apartamento Médio c/	1,926	29,00%	71,00%
Vida Residual:	20%	Vida Útil:	60	
Idade	50 anos	% Vida:	83%	K = 0,236
Estado cons:	f Rep. simples/l Deprec (%):	33,200%	Kd o = 0,158	

**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO**

De Oferta	FO
Oferta	0,9
Negócio Realiz.	1
Transposição	FT = IF <sub>o</sub> /IF <sub>a</sub>

Pavimento	FPav o	FP <sub>pad</sub> / FP <sub>pad</sub>
Térreo ao 2º	1,00	1,15
3º ao 5º	1,05	1,10
6º ao 10º	1,10	1,05
11º ao 14º	1,12	1,03
15º ou >	1,15	1,00

**Tabela Resumo dos Unitários****Resultado final da pesquisa**

Elemento	Endereço	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra	FI
1	LGO. AROUCHE, 418 apº 121	6.153,85	4.897,25	4.897,25	0,80
2	LGO. AROUCHE, 418 apº 192	5.275,86	4.040,27	4.040,27	0,77
3	AV. DUQUE DE CAXIAS, 20 apº 51	3.857,14	3.255,20	3.255,20	0,84
4	AV. DUQUE DE CAXIAS, 20 apº 52	3.078,95	4.181,18	4.181,18	1,38
5	AV. DUQUE DE CAXIAS, 20 apº 161	4.500,00	3.299,41	3.299,41	0,71
6	LGO. AROUCHE, 257 - 10º andar	4.050,00	5.567,49	5.567,49	1,37
7	LGO. AROUCHE, 370 - 7º andar	7.071,43	5.844,82	5.844,82	0,83
8	LGO. AROUCHE, 269 - 5º andar	5.310,00	5.177,05	5.177,05	0,87
9	LGO. AROUCHE, 275 - 2º andar	5.040,00	4.638,44	4.638,44	0,82
10	LGO. AROUCHE, 179 - 4º andar	5.351,35	4.491,67	4.491,67	0,84
11	AV. DUQUE DE CAXIAS, 42 - apº 62	5.906,25	4.689,22	4.689,22	0,79
12	LGO. AROUCHE, 161 - 3º andar	5.357,14	4.280,57	4.280,57	0,80

Resultado preliminar pesquisa: Média aritmética 5.079,33 4.530,22

Limites: (+/- 30%) Superior = 5.899,28 Inferior = 3.171,15

**Resultado final após saneamento da pesquisa:**

Eliminando-se os elementos fora dos limites superior e inferior, a MÉDIA SANEADA será: 4.530,22

**UNITÁRIO: q = R\$ 4.530,00 / m<sup>2</sup> A.U.**

648

## ELEMENTO 1

## LOCAL

Endereço LGO. AROUCHE, 418 apº 121  
 Setor 007 Quadra 051 IF/2014 3.032,00  
 FT: 1,00

## DESCRIÇÃO

Edif. COLISEU  
 2 dormit.

## DADOS FÍSICOS

Área Útil:	65,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	R\$
Pavim.:	12		F Pav.:	1,03
Padrão:	1.3,5	Apartamento Médio c/	F Pad.:	1,926
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60
Idade:	50	anos	% Vida:	83%
Estado cons.:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%
			K =	0,236
			Kd =	0,235

## OFERTA

Valor (R\$): 400.000,00 Tipo vendido F.O.: 1,00  
 Fonte: zelador fone: 96995-8842 Data: abr/18 Índice Atualiz. 1,0000  
 Contacto: Paulo  
 Observ.: VENDIDO HÁ 6 MESES

## HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 6.153,85 / m^2$ de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad}) \times Kd_0 / F_{Pad} \times Kd_n - 1]$
$FH = 0,80$	$v_u = R\$ 4.897,25 / m^2$ de Área Útil



## ELEMENTO 2

## LOCAL

Endereço LGO. AROUCHE, 418 apº 192  
 Setor 007 Quadra 051

H/2014 3.032,00  
 FT: 1,00

## DESCRIÇÃO

Edif. COLISEU  
 1 dormit.

## DADOS FÍSICOS

Área Útil:	58,00	m²	Vagas Gar.:	R\$ -
Pavim.:	19		F Pav.:	1,00
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c/	F Pad.:	1.926
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60
Idade:	50	anos	% Vida:	83%
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%
				Kd = 0,236
				Kd = 0,235

## OFERTA

Valor (R\$): 340.000,00 Tipo Oferta F.O.: 0,90  
 Fonte: proprietário fone: 96564-5656 Data: abr/18 Índice Atualiz.: 1,0000  
 Contacto: Sr. Hélio  
 Observ.:

## HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 5.275,86 / m^2$  de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad}) \times Kd_a / F_{Pad} \times Kd_u] - 1$

FH = 0,77 vu = R\$ 4.040,27 /m² de Área Útil



69

**ELEMENTO 3****LOCAL**

**Endereço** AV. DUQUE DE CAXIAS, 20 ap. 51  
**Setor** 007 **Quadra** 051

**IF/2014** 3.416,00  
**FT:** 0,89

**DESCRIÇÃO**

EDIF. PALATINO

2 dorm

**DADOS FÍSICOS**

<b>Área Útil:</b> 140,00 m <sup>2</sup>	<b>Vagas Gar.:</b>	R\$	-
<b>Pavimento:</b> 5	<b>FPav:</b>	1,10	
<b>Padrão:</b> 1.3,5	<b>FPad:</b>	1,926	
<b>Vida Residual:</b> 20%	<b>Vida Útil:</b>	50	
<b>Idade:</b> 50 anos	<b>% Vida:</b>	83%	Kd = 0,236
<b>Estado cons:</b> C Regular	<b>Deprec (%):</b>	2,520%	Kd = 0,230

**OFERTA**

<b>Valor (R\$):</b> 600.000,00	<b>Tipo Oferta:</b>	<b>F.O.:</b> 0,90	
<b>Fonte:</b> síndica	<b>fone:</b> 97160-9215	<b>Data:</b> abr/18	<b>Índice Atualiz.:</b> 1,0000
<b>Contacto:</b> Sra. AFONSINA			
<b>Observ.:</b>			

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

**Unitário de Partida:**  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 3.857,14 /m^2$  de Área Útil

**Fator de Homogeneização:**  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad}) \times Kd_0 / F_{Pad} \times Kd_0] - 1]$

**FH =** 0,84      **vu =** R\$ 3.255,20 /m<sup>2</sup> de Área Útil



(S)

## ELEMENTO 4

## LOCAL

Endereço AV. DUQUE DE CAXIAS, 20 ap. 52  
 Setor 007 Quadra 051

IF/2014 3.416,00  
 FT: 0,89

## DESCRIÇÃO

EDIF. PALATINO  
 2 dorm - NECESSITA REFORMA

## DADOS FÍSICOS

Área Útil:	190,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	R\$
Pavimt:	5		F Pav:	1,10
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c/	F Pad:	1,926
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60
Idade:	50	anos	% Vida:	83%
Estado cons:	G	Reparos Import.	Deprec (%):	52,600%
			K =	0,236
			Kd =	0,112

## OFERTA

Valor (R\$): 650.000,00	Tipo Oferta	F.O.: 0,90
Fonte: síndica	fone: 97160-9215	Data: abr/18
Contacto: Sra. AFONSINA		Índice Atualiz. 1,0000
Observ.:		

## HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 3.078,95 /m^2$ de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad} \times Kd_0 / F_{Pav} \times Kd_0) - 1]$
$FH = 1,36$	$v_U = R\$ 4.181,18 /m^2$ de Área Útil



*Lual*

652

## ELEMENTO 5

## LOCAL

Endereço AV. DUQUE DE CAXIAS, 20 ap. 161  
 Setor 007 Quadra 051

M/2014 3.416,00  
 PT: 0,89

## DESCRICAÇÃO

EDIF. PALATINO  
 2 dorm - REFORMADO

## DADOS FÍSICOS

Área Útil:	140,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	R\$
Pavim.:	16		F Pav.:	1,00
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c/	F Pad.:	1,926
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60
Idade:	50	anos	% Vida:	83%
Estado cons:	8	Nova / regular	Deprec [%]:	0,320%
				Kd = 0,236
				Kd = 0,235

## OFERTA

Valor (R\$): 700.000,00 Tipo Oferta F.O.: 0,90  
 Fonte: síndica fone: 97160-9215 Data: abr/18 Índice Atualiz.: 1,0000  
 Contacto: Sra. AFONSINA  
 Observ.:

## HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	v <sub>0</sub> = VO x FO / AU = R\$ 4.500,00 /m <sup>2</sup> de Área Útil
Fator de Homogeneização:	FH = [F <sub>Pad.</sub> + (pt x FT) + (pc x F <sub>Pad.</sub> x Kd <sub>0</sub> / F <sub>Pad.</sub> x Kd <sub>0</sub> ) - 1]
FH = 0,73	v <sub>U</sub> = R\$ 3.299,41 /m <sup>2</sup> de Área Útil



## ELEMENTO 6

## LOCAL

Endereço LGO. AROUCHE, 257 - 10º andar  
 Setor 007 Quadra 049

IF/2014 2.713,00  
 FT: 1,12

## DESCRIÇÃO

EDIF. AROUCHA  
 kitch

## DADOS FÍSICOS

Área Útil:	40,00	m²	Vagas Gar.:	R\$	-
Pavimento:	10		FPav.:	1,05	
Padrão:	1.3,5	Apartamento Médio c/	FPad:	1,926	
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60	
Idade:	50	anos	% Vida:	83%	K = 0,236
Estado cons:	8	Reparos Import.	Déprec (%):	52,600%	Kd = 0,112

## OFERTA

Valor (R\$): 180.000,00	Tipo Oferta	F.O.: 0,90
Fonte: CONDEZIM IM.	fone: 3895-0103	Data: abr/18
Contacto: MAICON		Índice Atualiz. 1,0000
Observ.:		

## HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $V_0 = VO \times FO / AU = R\$ 4.050,00 / m^2$  de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Padr} \times Kd_p / F_{Padr} \times Kd_p) - 1]$

$FH = 1,37$

$VU = R\$ 5.567,49 / m^2$  de Área Útil



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

654

## ELEMENTO 7

## LOCAL

Endereço LGO. AROUCHE, 370 - 7º andar  
 Setor 007 Quadra 051

IF/2014 3.032,00  
 FT: 1,00

## DESCRÍÇÃO

EDIF. RIVIERA  
 Vtch - REFORMADO

## DADOS FÍSICOS

Área Útil:	28,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	R\$	-
Pavimento:	7		FPPav:	1,05	
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c/	FPPad:	1,926	
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60	
Idade:	50	anos	% Vida:	83%	K = 0,236
Estado cons:	C	Regular	Deprec (%):	2,520%	Kd = 0,230

## OFERTA

Valor (R\$): 220.000,00	Tipo Oferta	F.O.: 0,90	
Fonte: CONDEZIM IM.	fone: 3895-0103	Data: abr/15	Índice Atualiz. 1,0000
Contacto: MAICON			
Observ.:			

## HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:	$V_0 = VO \times FO / AU = R\$ 7.071,43 /m^2$ de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad} \times Kd_s / F_{Pad} \times Kd_s) - 1]$
$FH = 0,83$	$VU = R\$ 5.844,82 /m^2$ de Área Útil



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

ELEMENTO 8

LOCAL

Endereço LGO. AROUCHE, 269 - 5º andar  
Setor 007 Quadra 049

IF/2014 2.716,00  
FT 1,12

Descrição

1 dormit. - REFORMADO

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	50,00	m²	Vagas Gar.:	R\$	-
Pavimento:	5		FPav.:	1,10	
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c/	FPad:	1,700	
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60	
Idade:	50	anos	% Vida:	83%	K = 0,236
Estado cons.:	c	Regular	Deprec (%):	2,520%	Kd = 0,230

OFERTA

Valor (R\$): 295.000,00	Tipo Oferta	F.O.: 0,90	
Fonte: Corretor autôn.	fone: 99393-0853	Data: abr/15	Índice Atualiz. 1,0000
Contacto: NATANIEL			
Observ.:			

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $V_0 = VO \times FO / AU = R\$ 5.310,00 / m^2$  de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{par} + (pt \times FT) + (pc \times F_{pad} \times Kd_0 / F_{pad} \times Kd_0) - 1]$

$FH = 0,97$

VU = R\$ 5.177,05 /m² de Área Útil



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

ELEMENTO 9

## LOCAL

Endereço LGO. AROUCHE, 275 - 2º andar  
 Setor 007 Quadra 045

IF/2014 2.713,00  
 FT: 1,12

## DESCRIÇÃO

2 dormit. - REFORMADO

## DADOS FÍSICOS

Área Útil:	100,00 m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	R\$ -
Pavimento:	2	FPav:	1,15
Padrão:	1:3,5 Apartamento Médio c/	FPad:	2,100
Vida Residual:	20%	Vida Útil:	60
Idade:	50 anos	% Vida:	83%
Estado cons:	C Regular	Deprec (%):	2,520%
		K =	0,236
		Kd =	0,230

## OFERTA

Valor (R\$): 560.000,00 Tipo Oferta F.O.: 0,90  
 Fonte: Corretora autôn. Fone: 99970-2020 Data: abr/18 Índice Atualiz. 1,0000  
 Contacto: SILVIA  
 Observ.:

## HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $V_0 = VO \times FO / AU = R\$ 5.040,00 /m^2$  de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad} \times Kd_s / F_{Pad} \times Kd_s) - 1]$

FH = 0,92

VU = R\$ 4.638,44 /m<sup>2</sup> de Área Útil



65X  
LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ**ELEMENTO 10****LOCAL**

Endereço: LGO. AROUCHE, 179 - 4º andar  
 Setor: 007 Quadra: 050

IF/2014 3.478,00  
 FT: 0,87

**DESCRIÇÃO**

EDIF. SÃO FELIPE  
 kitch - REFORMADO

**DADOS FÍSICOS**

Área Útil:	37,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	R\$	-
Pavimento:	4		FPav.:	1,10	
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c/	FPad:	1.926	
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60	
Idade:	50	anos	% Vida:	83%	K = 0,236
Estado cons.:	C	Regular	Deprec (%):	2,520%	Kd = 0,230

**OFERTA**

Valor (R\$): 220.000,00	Tipo Oferta	F.O.: 0,90
Fonte: Corretor autôn.	fone: 93454-3233	Data: abr/15
Contacto: MARCOS		Índice Atualiz.: 1,0000
Observ.:		

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 5.351,35 /m^2$ de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad} \times Kd_0 / F_{Pad} \times Kd_u) - 1]$
$FH = 0,84$	$v_{u} = R\$ 4.491,67 /m^2$ de Área Útil



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

658

## ELEMENTO 11

## LOCAL

Endereço AV. DUQUE DE CAXIAS, 42 - apº 62  
 Setor 007 Quadra 051

IF/2014 3.416,00  
 FT: 0,89

## DESCRIÇÃO

EDF. CAPITÓLIO  
 EMEI - REFORMADO

## DADOS FÍSICOS

Área Útil:	32,00	m²	Vagas Gar.:	R\$
Pavimento:	6		FPav.:	1,05
Padrão:	1,35	Apartamento Médio c/	FPad.:	1,926
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60
Idade:	50	anos	% Vida:	83%
Estado cons.:	C	Regular	Deprec (%):	2,520%
			K =	0,236
			Kd =	0,230

## OFERTA

Valor (R\$): 210.000,00 Tipo Oferta F.O.: 0,90  
 Fonte: proprietária fone: 98517-6213 Data abr/13 Índice Atualiz.: 1,0000  
 Contacto: DANIELA  
 Observ.:

## HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 5.906,25 /m^2$  de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad} \times Kd_2 / F_{Pad} \times Kd_1) - 1]$

$FH = 0,79$

$vU = R\$ 4.689,22 /m^2$  de Área Útil



*lual*

## ELEMENTO 12

## LOCAL

Endereço LGO. AROUCHE, 161 - 3º andar  
 Setor 007 Quadra 050

IF/2014 1.479,00  
 FT: 0,87

## DESCRIÇÃO

EDF. NORMANDO RAPOSO DE MEDEIROS  
 3 dormit. - só falta pintura

## DADOS FÍSICOS

Área Útil:	126,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	R\$
Pavim#:	3		FPav.:	1,10
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c/	FPad.:	2,100
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60
Idade	50	anos	% Vida:	83%
Estado cons:	C	Regular	Deprec (%):	2,520%
			Kd =	0,230

## OFERTA

Valor (R\$): 750.000,00 Tipo Oferta F.O.: 0,90  
 Fonte: UNICASA Im. fone: 3225-8400 Data: 28/11 Índice Atualiz.: 1,0000  
 Contacto: Leda  
 Observ.:

## HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 5.357,14 / m^2$  de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad} \times Kd_0 / F_{Pad} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,80

vu = R\$ 4.280,57 /m<sup>2</sup> de Área Útil



60  
LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

## ANEXO 2

### REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



*Largo do Arouche, com o Edifício Coliseu à esquerda.*



*Largo do Arouche, com o Edifício Coliseu à direita.*

*Luis P.*

ANEXO 2 -pág. 1

66/  
LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ



*Fachada do Edifício Coliseu.*



*Fachada do Edifício Coliseu.*

*Luis Alberto Monteiro de Sá*

ANEXO 2 -pág. 2

Rua Dr. Emílio Winther, 1329 apº 91 – CEP 12030-000 – Taubaté/SP – fone: (11) 99984-5958  
e-mail: lual\_2005@hotmail.com

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SA

662



Hall de entrada e recepção

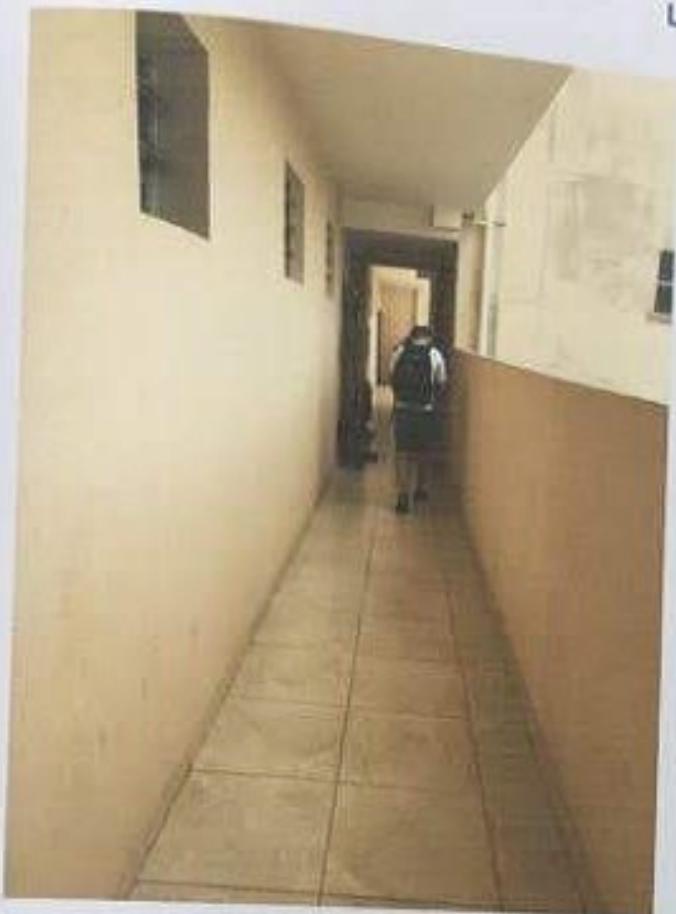


Hall de entrada e recepção

Luis A.

ANEXO 2 - pág. 3

663  
LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ



Hall do 16º andar



ANEXO 2 -pag. 4

604  
LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ



Sala.



Sala.

*anual*

ANEXO 2 –pág. 5

Rua Dr. Emílio Winther, 1329 apº 91 – CEP 12030-000 – Taubaté/SP – fone: (11) 99984-5958  
e-mail: lual\_2005@hotmail.com

665  
LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ



Dormitório 1.



Dormitório 1.

ANEXO 2 -pág. 6

66b  
LUIZ ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

Dormitório 2.



Dormitório 3.

*Luis*  
ANEXO 2 -pag. 7

LUIZ ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

66<sup>x</sup>



Terraço



Banheiro

LUA

ANEXO 2 -pág. 8

68/  
LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ



*Cozinha.*

*[Handwritten signature]*

ANEXO 2 -pág. 9