ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO - SP

Processo nº 1011442-18.2015.8.26.0002/0001

ALEXANDRE CUNHA SANTANA, Engenheiro Civil, CREA/SP Nº 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epigrafe que o **CONDOMÍNIO PASSAROS E FLORES** ajuíza em face de **ALVARO EULER**, que corre por este R. Juízo e Cartório vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

1 PRELIMINARES 3

2 VISTORIA..... 3

2.1 LOCALIZAÇÃO 3

2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5

2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAROLINA 6

2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 8

3 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 15

3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS 15

3.2 CÁLCULO DOS FATORES 16

3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 20

3.4 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.21

3.5 VALOR DE MERCADO PARADIGMA 22

3.6 VALOR DE MERCADO DO AVALIANDO 23

4. CONCLUSÃO 24

5 ENCERRAMENTO 24

APÊNDICES..... 25

APÊNDICE I – ELEMENTOS 25

APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO 26

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

1 PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista para venda do apartamento nº 214, do bloco "B", localizado no 21º andar do Edifício Azaléia, do Condomínio Pássaro e Flores, situado na Rua Coronel Conrado Siqueira Campos, nº 47, Jardim da Acácias, São Paulo/SP.

Para a avaliação do imóvel, o avaliando foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e restrições de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e outras.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 20/02/2019 e foi acompanhada pelo zelador do condomínio, Sr. Gelvasio Barbosa da Cruz.

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Pássaro e Flores, localizado na Rua Coronel Conrado Siqueira Campos, nº 47, Jardim da Acácias, São Paulo/SP.:

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 1: Localização do imóvel

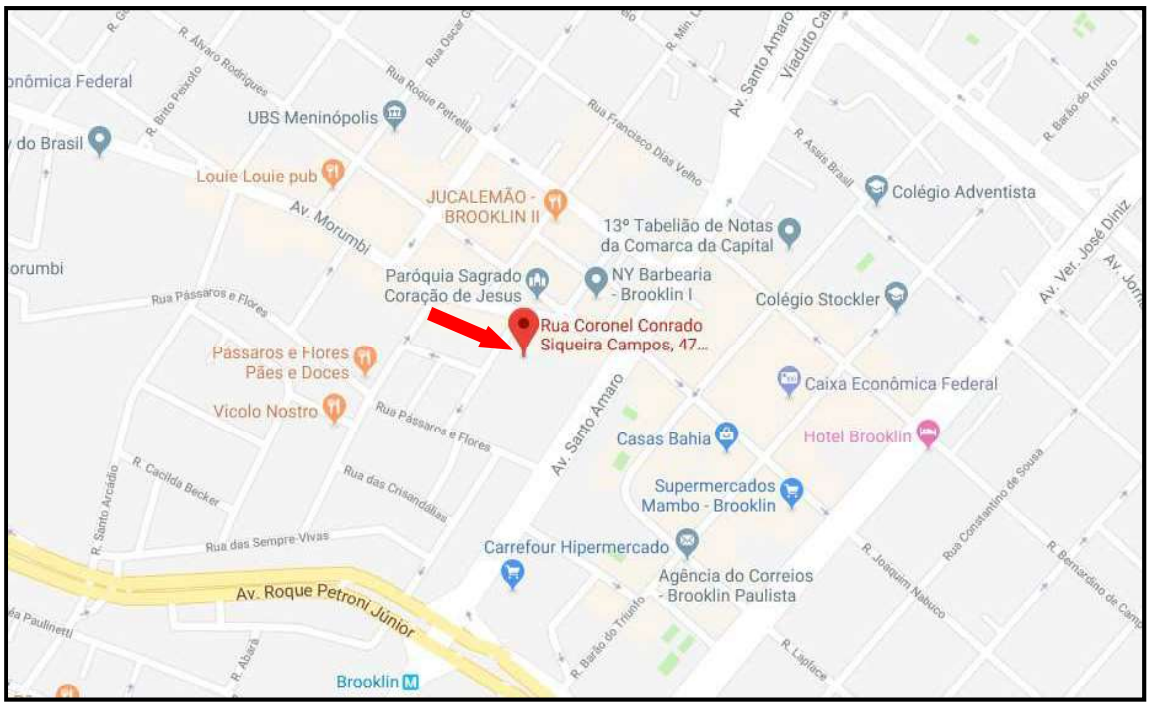

Figura 2: Vista aérea do imóvel

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região de classe média e classe média alta onde se encontram edifícios residenciais de padrão médio e superior. A região apresenta característica residencial dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

Foto 1: Região que está localizada o imóvel avaliando

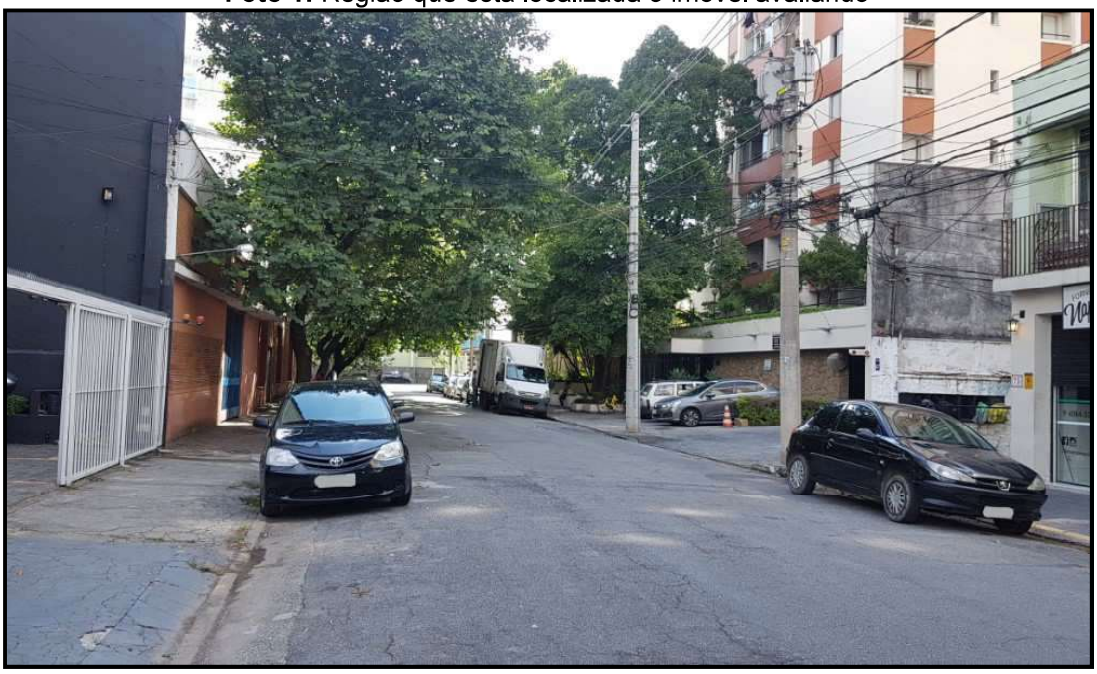

Foto 2: Região que está localizada o imóvel avaliando

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAROLINA

O Condomínio Pássaro e Flores é composto por duas torres, formadas por dois subsolos, pavimento térreo e 22 andares. Os subsolos são destinados às vagas de garagem e depósitos dos apartamentos; o pavimento térreo é destinado ao hall de elevadores e área de lazer; 20 andares são pavimentos tipo com 4 apartamentos por andar; e 2 andares destinados a apartamentos de cobertura, tipo duplex, com 4 apartamentos.

Foto 3: Condomínio Pássaro e Flores

Foto 4: Condomínio Pássaro e Flores – Portaria do edifício

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

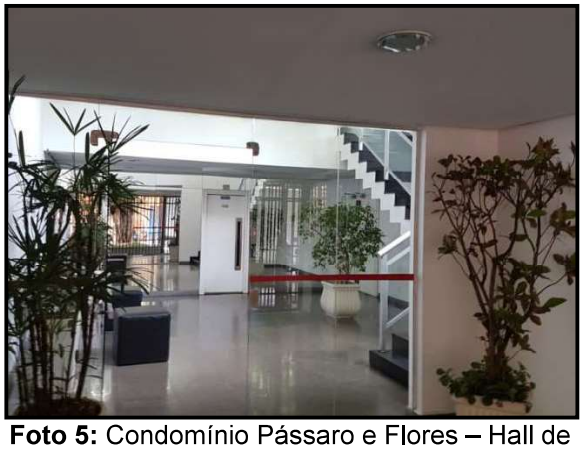

Foto 5: Condomínio Pássaro e Flores – Hall de acesso ao elevador social

Foto 6: Condomínio Pássaro e Flores – Elevador Social

A área de lazer do condomínio está localizada no térreo do edifício e na área externa do térreo do condomínio. No pavimento térreo estão situadas a quadra poliesportiva, academia, salão de jogos, churrasqueira, piscinas adulto e infantil, brinquedoteca, área de recreação infantil e o salão de festas.

Foto 7: Pavimento Térreo – Quadra poliesportiva

Foto 8: Pavimento Térreo – Academia

Foto 9: Pavimento Térreo – Salão de Jogos

Foto 10: Pavimento Térreo – Churrasqueira

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

Foto 11: Pavimento Térreo – Piscina Adulto e Infantil

Foto 12: Pavimento Térreo – Brinquedoteca

Foto 13: Pavimento Térreo – Área de recreação infantil

Foto 14: Pavimento Térreo – Salão de Festas

2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel avaliando é composto por um apartamento nº 214, por um depósito localizado no subsolo do condomínio e por três vagas na garagem do Condomínio Pássaro e Flores, está matriculado sob o número 128.123 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e possui as seguintes características:

Área privativa = 153,61 m²
Área de garagem = 63,06 m²
Área comum = 61,654 m²
Área total = 278,324 m²
Fração ideal de terreno = 0,9692 %

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 3: Matrícula do apartamento n° 214

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 128.123 ficha 01

São Paulo, 01 de abril de 1992

IMÓVEL: O apartamento nº 214, bloco "B", localizado no 21º andar ou 24º pavimento do "EDIFÍCIO AZALÉIA", integrante do "CONDOMÍNIO PÁSSAROS E FLORES", situado na rua Coronel Conrado Siqueira Campos, nº 47, no 30º Subdistrito Ibirapuera, possuindo a área privativa de 153,61 metros quadrados, área de garagem de 63,06 metros quadrados, correspondendo a 3 (três) vagas indeterminadas, área comum de 61,654 metros quadrados, inclui aí o direito ao uso de 1 depósito, perfazendo a área total de 278,324 metros quadrados, correspondente à fração ideal de 0,9692% no terreno. Contribuinte (sem cadastro).

Durante a vistoria no apartamento 214, foi levantada a área privativa coberta e descoberta do imóvel avaliando, conforme descrito a seguir:

Área Privativa Coberta = 114,91 m^2
Área Privativa Descoberta = 38,70 m^2

O apartamento nº 214 é um apartamento de cobertura, com dois pavimentos, localizado no 21º e 22º andar do edifício. O pavimento inferior do apartamento é composto por cozinha, área de serviço, banheiro de empregada, varanda, sala, dois quartos, um banheiro. O Pavimento Superior do apartamento é composto por sala, lavabo, varanda com piscina e churrasqueira.

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

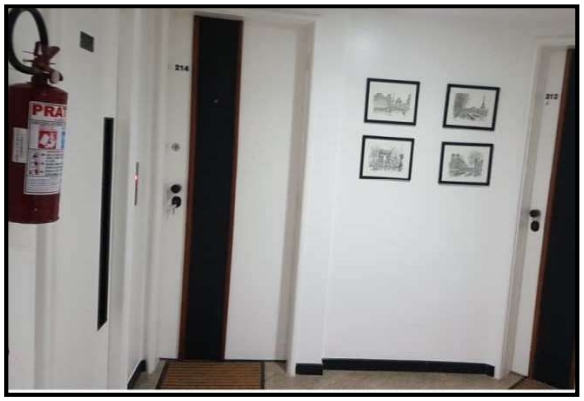

Foto 15: Pavimento Inferior – Entrada do apartamento 214

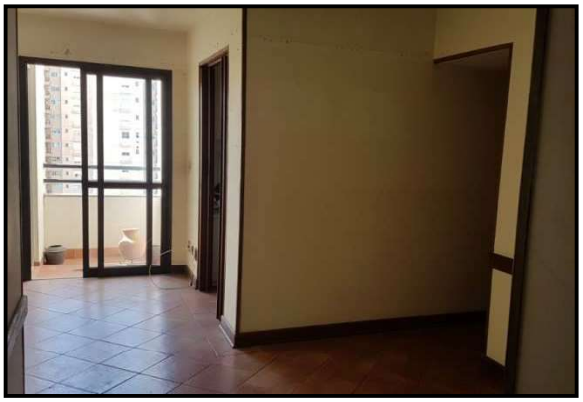

Foto 16: Pavimento Inferior – Sala

Foto 17: Pavimento Inferior – Sala/ Acesso ao pavimento superior

Foto 18: Pavimento Inferior – Cozinha

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 19: Pavimento Inferior – Área de serviço

Foto 20: Pavimento Inferior – Banheiro de empregada

Foto 21: Pavimento Inferior – Varanda

Foto 22: Pavimento Inferior – Quarto 1

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 23: Pavimento Inferior – Banheiro

Foto 24: Pavimento Inferior – Quarto 2
(Atualmente usado como closet)

Foto 25: Pavimento Inferior – Suíte

Foto 26: Pavimento Inferior – Banheiro da Suíte

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 27: Pavimento Superior - Sala

Foto 28: Pavimento Superior - Lavabo

Foto 29: Pavimento Superior – Varanda - Churrasqueira

Foto 30: Pavimento Superior – Varanda - Piscina

O depósito e as três vagas de garagem do apartamento 214 estão localizadas no subsolo do Condomínio Pássaro e Flores.

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Foto 31: Subsolo – Garagem

Foto 32: Subsolo – Depósito do apartamento 214

Foto 33: Subsolo – 1 Vaga de Garagem do apartamento 214

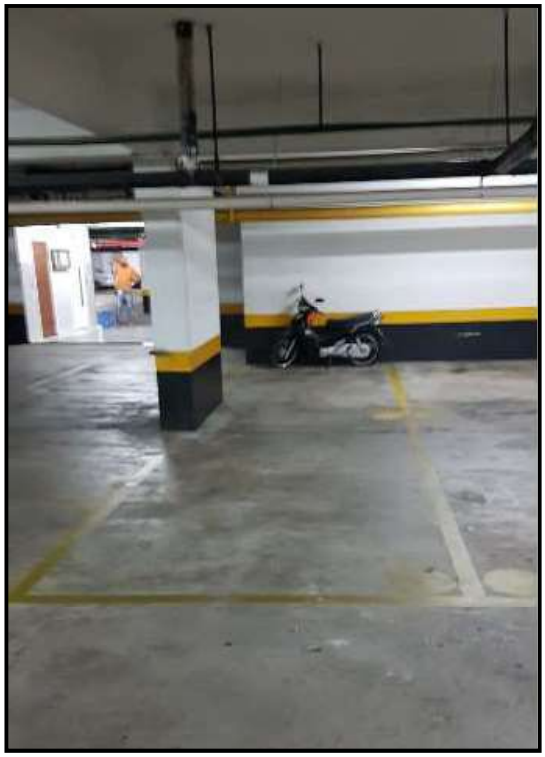

Foto 34: 1º Subsolo – 2 Vagas de Garagem do apartamento 214

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Para determinar o valor de mercado para venda do apartamento nº 214 do Condomínio Pássaro e Flores com um depósito e três vagas de garagem no subsolo do condomínio, este signatário utilizou as definições, determinações e orientações das normas ABNT NBR 14653-1:2001 PARTE 1, ABNT NBR 14653:2011 PARTE 2, "Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011" e o estudo "Valores de Edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP".

Conforme item 8.5 da norma para avaliações de imóveis urbanos IBAPE: 2011, a escolha da metodologia a ser aplicada em uma avaliação deve ser "Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado".

A avaliação do valor de mercado de um imóvel é feita preferencialmente por comparação direta, conforme observado no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653:2011 PARTE 2:

> "8.1 Procedimentos gerais
> 8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001."
> (Fonte: Norma ABNT NBR 14.653-2:2011)

A utilização da técnica de avaliação pelo método comparativo direto com tratamento por fatores consiste na utilização de fatores que valorizam ou desvalorizam os elementos obtidos por pesquisa de mercado, em função de suas características, em comparação com as características de um imóvel paradigma. Através desta homogeneização de valores é possível comparar os valores e determinar o valor de mercado para a venda do imóvel avaliando.

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Em pesquisa de mercado na região, este signatário obteve 8 elementos com características próximas às características do imóvel avaliando. Seguindo as recomendações normativas, este signatário optou pela utilização do método comparativo direto por tratamento por fatores. Os elementos comparativos estão indicados no Apêndice I deste laudo.

3.2 CÁLCULO DOS FATORES

Para esta avaliação foram estudadas as seguintes variáveis:

- Fator Oferta;
- Fator padrão construtivo;
- Fator Obsolescência;
- Fator Cobertura – área coberta;
- Fator Cobertura - área descoberta.

Fator Oferta (Fo)

A norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP:2011 prevê a utilização do fator oferta de 0,9 para ajuste dos valores dos elementos da pesquisa de mercado:

> "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 (desconto de 10% sobre o preço original pedido)."
>
> Fonte: Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos:2011, item 10.1

Fator Oferta = 0,9

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fator padrão construtivo

O Fator Padrão Construtivo pode ser obtido através da tabela dos coeficientes do estudo "Valores de Edificações de imóveis Urbanos", publicado pelo IBAPE/SP em Nov/2006:

Figura 4: Coeficientes de padrão construtivo do estudo "Valores de Edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP"

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R_8N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEI URBANOS"**, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_8N d SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	**0,090**	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	**0,156**	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,360	**0,420**	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	**0,576**	0,560
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	**0,786**	0,900
		1.2.4- Padrão Simples		0,912	**1,056**	1,200
		1.2.5- Padrão Médio		1,212	**1,386**	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior		1,572	**1,776**	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	**2,436**	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de **2,89**		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	**0,810**	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	**1,266**	1,500
			Com elevador	1,260	**1,470**	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	**1,746**	1,980
			Com elevador	1,692	**1,926**	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	**2,226**	2,460
			Com elevador	2,172	**2,406**	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	**3,066**	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de **3,49**		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	**0,780**	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	**1,206**	1,440
			Com elevador	1,200	**1,410**	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	**1,656**	1,860
			Com elevador	1,632	**1,836**	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	**2,046**	2,220
			Com elevador	2,052	**2,286**	2,520
		2.1.5- Padrão Fino		2,532	**3,066**	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo		Acima de **3,61**		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	**0,360**	0,480
		2.2.2- Padrão Simples		0,492	**0,726**	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	**1,326**	1,680
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de **1,69**		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	**0,120**	0,180
		3.1.2- Padrão Médio		0,192	**0,246**	0,300
		3.1.3- Padrão Superior		0,312	**0,456**	0,600

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fator Obsolescência

O Fator Obsolescência pode ser calculado conforme fórmula a seguir:

Fob = R + K x (1-R)

Onde,

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel:

R = Valor Residual (Tabela 1 do estudo "Valores de Edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP").

K = Coeficiente de Ross/Heideck, (Tabela 2 do estudo "Valores de Edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP"), entrando na tabela com os valores de Ec e da %V:

Ec = Estado de conservação (Quadro "A" do estudo "Valores de Edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP").
% V = idade em % da vida referencial
% V = idade estimada ÷ vida útil

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 5: Tabela 2 do estudo "Valores de Edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP"

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,88	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,93	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,712	0,71	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,59	0,556	0,495	0,404	0,287	0,15
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,39	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,14
58	0,542	0,54	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,51	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,37	0,302	0,214	0,112

Fator Cobertura

Por se tratar de um apartamento de cobertura com área privativa coberta e descoberta, este signatário adotou coeficientes para adequação dos valores encontrados no mercado para apartamentos padrão.

Apartamentos de cobertura tem o direito de utilização da laje superior. Assim a área coberta do apartamento sofre uma valorização em relação á área de um apartamento padrão. Já a área descoberta, por não ter cobertura, acabamentos e instalações nos mesmos padrões da área coberta tem um valor

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

menor. Este signatário adotou os fatores considerados usuais para avaliação de um apartamento de cobertura, conforme descrito a seguir.

> "No apartamento de cobertura pode-se considerar o valor de metro quadrado da média dos apartamentos acrescido de 10%. Agregado a este valor tem-se ainda a área livre do terraço cujo metro quadrado equivale a cerca de 50% do valor do metro quadrado de um apartamento situado no andar médio."
> Fonte: Revista Zapmoveis

Portanto,

Fcc = 1,10
Fcd = 0,50

Onde,

Fcc = Fator cobertura para área privativa coberta;
Fcd = Fator cobertura para área privativa descoberta.

3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

As características da situação paradigma são pré-estabelecidas através da "Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011" de acordo com características da região em que o imóvel avaliando é localizado. Para determinação das características do imóvel paradigma foram adotadas as características do imóvel avaliando descritas a seguir:

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fator Padrão construtivo do imóvel avaliando (Fc):

Fp = 2,160

Fator Obsolescência do imóvel avaliando (Fob):

Fob = R + K x (1-R)
Fob = 0,20 + 0,456 x (1-0,20)
Fob = 0,565

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel

Dados:

Idade estimada (Ie) = 26 anos
Idade Referencial (Ir) = 60 anos
Idade em % da vida referencial (I%) = 43%
Estado de Conservação (Ec) = "f"
Coeficiente de Ross/Heideck (K) = 0,456
Valor Residual (R) = 20%

3.4 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.

Os cálculos de homogeneização das amostras e saneamento amostral estão indicados no apêndice II deste laudo.

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Os valores unitários dos elementos comparativos foram homogeneizados através da utilização dos fatores calculados para cada elemento e foram calculados através da expressão a seguir:

Vu= Vo x Fo x {1+ [(Fc-1)+ (Fob -1)]}

Onde,

Vu= Valor Básico unitário do elemento (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

Fo = Fator Oferta;

Fc = Fator Padrão Construtivo;

Fob = Fator de obsolescência.

Em seguida à homogeneização de todos os elementos com os fatores validados, foi realizado o saneamento da amostra, com a exclusão dos elementos até que todos estivessem dentro do intervalo admissível (+/- 30% em torno da última média). Através do saneamento amostral foi concluído que todos os elementos da pesquisa se encontram dentro do intervalo admissível.

3.5 VALOR DE MERCADO PARADIGMA

Com o saneamento da amostra realizado, foi calculada a média dos valores unitários homogeneizados e obtido o valor unitário para venda de <u>um apartamento padrão</u> com as características do imóvel paradigma:

Vup = Mvuhe

Vup (Fev/2019) = 8.106,67 R$/$m^2$ (Fev/2019)

Onde:

Vua = Valor Unitário do Paradigma

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Mvuhe = Média aritmética dos valores unitários homogeneizados dos elementos da pesquisa.

3.6 VALOR DE MERCADO DO AVALIANDO

O valor de mercado para a venda do apartamento 214, com depósito e três vagas de garagem pode ser obtido através da expressão:

Va = Vup x Acc x Fcc + Vup x Acd x Fcd
Va = 8.106,67 x 114,91 x 1,10 + 8.106,67 x 38,70 x 0,50
Va = 1.024.691,19 + 116.330,71
Va = R$ 1.141.021,91

Valor de mercado do Imóvel = R$ 1.150.000,00 (um milhão e cento e cinqüenta mil reais) **Data base: Fevereiro/2019**

Onde,

Va = Valor de mercado do Imóvel Avaliando (R$);
Vup = Valor Unitário do Imóvel Paradigma (R$/$m^2$);
Acc = Área Construída Coberta do imóvel avaliando (m^2).
Acd = Área Construída Descoberta do imóvel avaliando (m^2).
Fcc = Fator cobertura para área privativa coberta;
Fcd = Fator cobertura para área privativa descoberta.

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

4. CONCLUSÃO

Valor de mercado para venda do apartamento nº 214, com um depósito e três vagas de garagem, situado no Condomínio Pássaro e Flores, na Rua Coronel Conrado Siqueira Campos, nº 47, Jardim da Acácias, São Paulo/SP (Fevereiro/2019):

Valor de Mercado do Imóvel = R$ 1.150.000,00 (um milhões e cento e cinqüenta mil reais) **Data base: Fev/2019**

5 ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação consta de 26 (vinte e seis) páginas. Constam também de dois Apêndices com amostras e cálculos.

São Paulo, 01 de março de 2019.

Eng. Alexandre Cunha Santana

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICES

APÊNDICE I – ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto
1	**Endereço:** Rua Coronel Conrado Siqueira Campos, 125, Jardim da Acácias, São Paulo/SP **Fonte:** Remax Antonio 11 94499 4004	
2	**Endereço:** Rua das Margaridas, Jardim da Acácias, São Paulo/SP, 6 andar **Fonte:** Lopes Rios 11 4545 5000	
3	**Endereço:** Rua das Margaridas, Jardim da Acácias, São Paulo/SP, 3 andar **Fonte:** Lopes Rios 11 4545 5000	
4	**Endereço:** Rua Coronel Conrado Siqueira Campos, 47, Jardim da Acácias, São Paulo/SP, 4 andar **Fonte:** Corretor Rudiero 11 95640 0509	
5	**Endereço:** Rua das Margaridas, Jardim da Acácias, São Paulo/SP **Fonte:** Lopes Rios 11 4545 5000	
6	**Endereço:** Rua Princesa Isabel, 46, Jardim da Acácias, São Paulo/SP **Fonte:** Remax Pedro 11 94725 3438	
7	**Endereço:** Rua Passaro e Flores, 56, Jardim da Acácias, São Paulo/SP **Fonte:** Corretora Priscila - VAI RETORNAR 11 2366 2467	
	Endereço: Rua das Margaridas, Jardim da Acácias, São Paulo/SP, 9 andar **Fonte:** Lopes Rios 11 4545 5000	

PESQUISA				FATOR OFERTA	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE ESTIMADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Elemento	Valor (R$)	Área Útil	qu (R$/m²)				
Imóvel Avaliando	-	-	-	-	**Padrão Médio (Superior)**	**26**	**f**
Elemento amostral 1	848.000,00	100,00	8.480,00	0,90	Padrão Médio (Médio)	39	e
Elemento amostral 2	750.000,00	96,00	7.812,50	0,90	Padrão Médio (Médio)	38	e
Elemento amostral 3	750.000,00	96,00	7.812,50	0,90	Padrão Médio (Médio)	38	e
Elemento amostral 4	790.000,00	89,00	8.876,40	0,90	Padrão Médio (Superior)	26	e
Elemento amostral 5	980.000,00	116,00	8.448,28	0,90	Padrão Médio (Superior)	38	e
Elemento amostral 6	870.000,00	98,00	8.877,55	0,90	Padrão Médio (Superior)	38	e
Elemento amostral 7	1.300.000,00	100,00	13.000,00	0,90	Padrão Médio (Superior)	6	d
Elemento amostral 8	500.000,00	86,00	5.813,95	0,90	Padrão Médio (Médio)	38	e

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO

		FATOR OFERTA		FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO				FATOR DEPRECIAÇÃO				RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES		
Elemento		Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	Ic	Fator Padrão Constru	Dif (R$) Padrão Construt	Unitário Homog pela Padrão Construt	Fob	Fator Deprec	Dif (R$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta	Pad Constr + Deprec para a média	coef geral homog. Para a média Saneada
AVALIANDO	-	-	-	2,160				0,565						
1	8.480,00	0,9	7.632,00	1,926	1,12	927,25234	8.559,25	0,496	1,14	1058,632258	8.690,63	7.632,00	9.617,88	1,26
2	7.812,50	0,9	7.031,25	1,926	1,12	854,26402	7.885,51	0,511	1,10	737,2359155	7.768,49	7.031,25	8.622,75	1,23
3	7.812,50	0,9	7.031,25	1,926	1,12	854,26402	7.885,51	0,511	1,10	737,2359155	7.768,49	7.031,25	8.622,75	1,23
4	8.876,40	0,9	7.988,76	2,160	1,00	0	7.988,76	0,648	0,87	-1025,717853	6.963,05	7.988,76	6.963,05	0,87
5	8.448,28	0,9	7.603,45	2,160	1,00	0	7.603,45	0,511	1,10	797,2316659	8.400,68	7.603,45	8.400,68	1,10
6	8.877,55	0,9	7.989,80	2,160	1,00	0	7.989,80	0,511	1,10	837,7407301	8.827,54	7.989,80	8.827,54	1,10
7	13.000,00	0,9	11.700,00	2,160	1,00	0	11.700,00	0,895	0,63	-4318,230563	7.381,77	11.700,00	7.381,77	0,63
8	5.813,95	0,9	5.232,56	1,926	1,12	635,73136	5.868,29	0,511	1,10	548,6406813	5.781,20	5.232,56	6.416,93	1,23
Média	**8.640,15**		**7.776,13**				**8.185,07**				**7.697,73**	**7.776,13**	**8.106,67**	
Desvio padrão	**2.019,21**		**1.817,28**				**1.623,78**				**1.005,64**	**1.817,28**	**1.076,44**	
Coef. Var.	**23,37%**		**23,37%**				**19,84%**				**13,06%**	**23,37%**	**13,28%**	
Superior (+30%)	11.232,19		10.108,97				10.640,59				10.007,05	Superior (+30%)	**10.538,67**	
Inferior (-30%)	6.048,10		5.443,29				5.729,55				5.388,41	Inferior (-30%)	**5.674,67**	

Cálculo do unitário (médio) =	8.106,67
Intervalo de Confiança de 80% =	538,52
Quantidade de Avaliandos (n) =	8
n-1 =	7
t (n-1, a/2) =	1,415
Desvio Pad. (s)=	1.076,44
Fórmula = t x s/(n-1)^0,5	
Avaliação (R$/m²) =	**8.106,67**
Intervalo inferior =	**7.568,15**
Intervalo superior =	**8.645,19**
Amplitude =	6,64%
Grau de Precisão	**III**
Grau de Fundamentação	**II**

TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE CUNHA SANTANA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/03/2019 às 10:08 , sob o número WSTA19701154924 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1011442-18.2015.8.26.0002 e código 8C6ADFC.