

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA CAPITAL**

Ação: **Cumprimento de Sentença**  
Processo: **0009308-61.2017.8.26.0100**  
Requerente: **Condomínio Edifício Charmant**  
Requerida: **Ivonne Eugênia Deformes Moreira**

**GERSON DENAPOLI**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

**L A U D O**

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

---

## 1. INTRODUÇÃO

O autor é credor da ré da quantia indicada na inicial que, por não ter sido saldada no prazo legal, teve sua cobrança requerida nos termos da presente ação.

Julgado procedente o pedido e determinada a avaliação do imóvel descrito no Termo de Penhora de fls. 89, foi o signatário honrado para esse mister, como se vê do r. despacho de fls. 133.

## 2. VISTORIA

### 2.1 – Do Local

O imóvel em estudo acha-se localizado na **Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 146** – Vila Olímpia, Capital, no quarteirão completado pelas vias Baluarte, Gomes de Carvalho e Santo Amaro, correspondendo à quadra **111** do setor fiscal **299** da Planta Genérica de Valores editada pela Municipalidade. No trecho em causa, essa mesma planta atribui para a citada via o índice fiscal 4.106,00.

Trata-se de local de ocupação mista (*residencial/comercial*), padrão médio, provido de todos os melhoramentos públicos: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

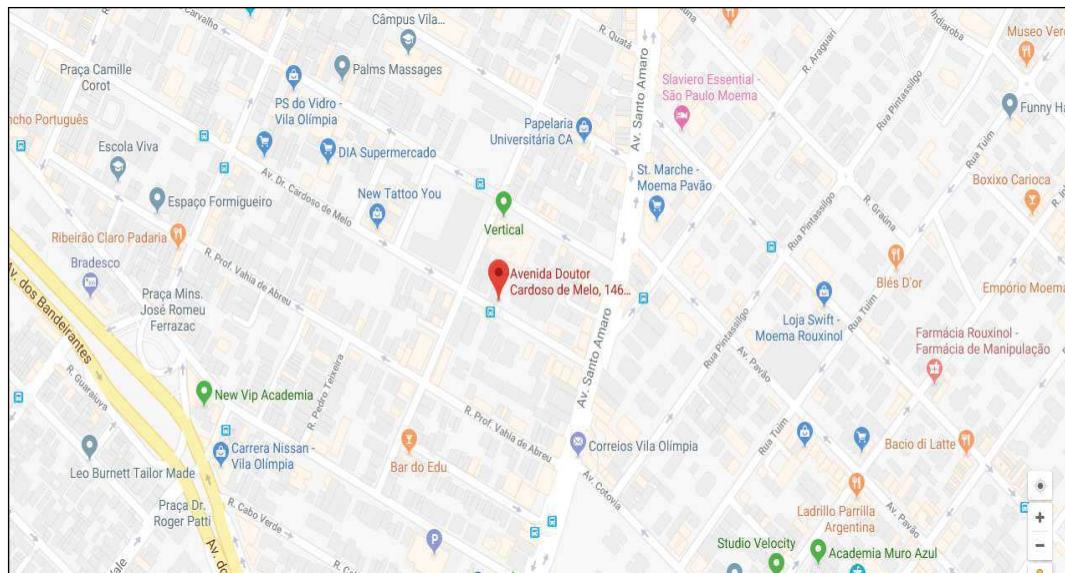
De acordo com a lei de zoneamento o ponto é classificado como "**ZC**" – Zona Centralidade.

**GERSON DENAPOLI**

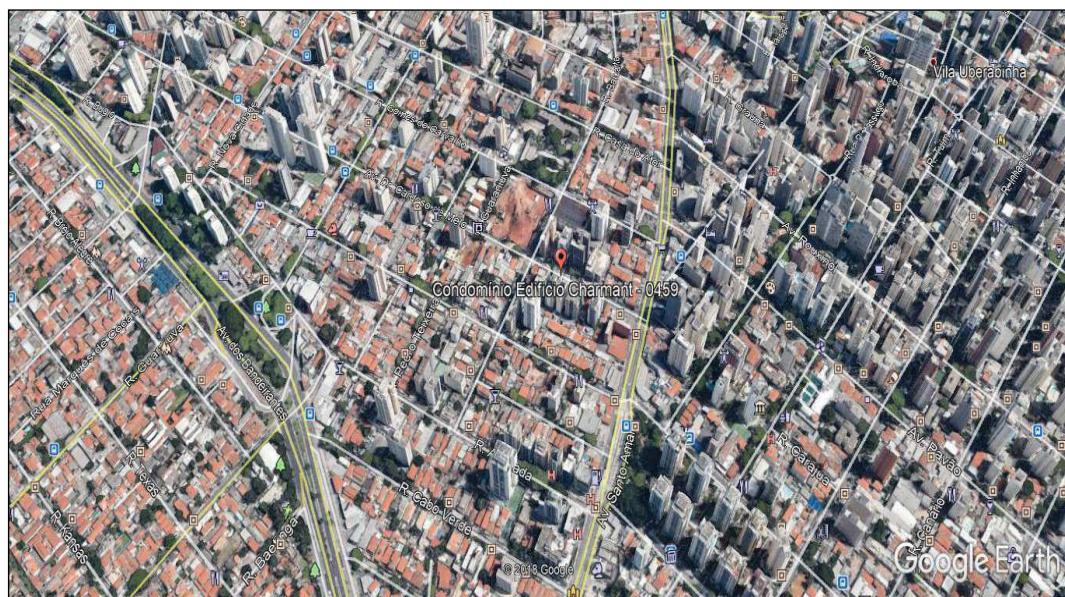
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

A sua exata localização segue indicada na reprodução abaixo.



As características físicas e de ocupação da região que integra o imóvel avaliado seguem retratadas na fotografia aérea abaixo, a qual foi extraída pelo endereço eletrônico “*Google Earth*”.



**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

## 2.2 – Do Terreno

De formato regular e acompanhando a topografia local, o terreno envolve área de 950,00 m<sup>2</sup>, com frente de 19,00 m, consoante a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU (*vide reprodução abaixo*), cujos dados foram devidamente confirmados “in loco” pelo perito.

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA</b>	<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018</b>												
<b>Cadastro do Imóvel:</b> 299.111.0390-9													
<b>Local do Imóvel:</b> AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 146 - AP 113 E VG VILA OLÍMPIA ED CHARMANT CEP 04548-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana													
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> AV DOUTOR CARDOSO DE MELO, 146 - AP 113 E VG VILA OLÍMPIA ED CHARMANT CEP 04548-000													
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 073.127.968-93 PLINIO BAPTISTA DIAS DA SILVA CPF 104.351.838-00 IVONNE EUGENIA DEFORMES MOREIRA													
<b>Dados cadastrais do terreno:</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Área incorporada (m<sup>2</sup>):</td> <td style="width: 50%;">950</td> <td style="width: 50%;">Fronteada (m):</td> <td style="width: 50%;">19,00</td> </tr> <tr> <td>Área não incorporada (m<sup>2</sup>):</td> <td>0</td> <td>Fração ideal:</td> <td>0,0179</td> </tr> <tr> <td>Área total (m<sup>2</sup>):</td> <td>950</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>		Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	950	Fronteada (m):	19,00	Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	0,0179	Área total (m <sup>2</sup> ):	950		
Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	950	Fronteada (m):	19,00										
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	0,0179										
Área total (m <sup>2</sup> ):	950												
<b>Dados cadastrais da construção:</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Área construída (m<sup>2</sup>):</td> <td style="width: 50%;">111</td> <td style="width: 50%;">Padrão da construção:</td> <td style="width: 50%;">2-C</td> </tr> <tr> <td>Área ocupada pela construção (m<sup>2</sup>):</td> <td>334</td> <td>Uso:</td> <td>residência</td> </tr> <tr> <td>Ano da construção corrigido:</td> <td>1991</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>		Área construída (m <sup>2</sup> ):	111	Padrão da construção:	2-C	Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	334	Uso:	residência	Ano da construção corrigido:	1991		
Área construída (m <sup>2</sup> ):	111	Padrão da construção:	2-C										
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	334	Uso:	residência										
Ano da construção corrigido:	1991												
<b>Valores de m<sup>2</sup> (R\$):</b> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">- de terreno:</td> <td style="width: 50%;">4.106,00</td> </tr> <tr> <td>- da construção:</td> <td>2.067,00</td> </tr> </table>		- de terreno:	4.106,00	- da construção:	2.067,00								
- de terreno:	4.106,00												
- da construção:	2.067,00												

## 2.3 – Da Construção

O aludido terreno incorpora o Edifício Charmant, de uso exclusivamente residencial, que conta 16 pavimentos, sendo 14 andares tipo, com um total de 56 unidades autônomas (4 aptos/andar), mais térreo (*inclui vagas de estacionamento*) e ático, além de um subsolo de garagem, servidos por 2 elevadores.

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

---

Como infraestrutura de lazer e comodidades o empreendimento dispõe de salão de festas e jogos e playground.

A unidade em apreço (**apartamento nº 113**), encerra área total construída de **110,567 m<sup>2</sup>** (**privativa: 66,02 m<sup>2</sup>**; *comum: 44,547 m<sup>2</sup>, que inclui o direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva; fração ideal no terreno: 1,7857%*), consoante a certidão de matrícula nº 109.613 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (*doc. de fls. 135/137*).

Nas diligências que realizou para proceder à vistoria e levantamento do aludido imóvel, o signatário o encontrou fechado, ficando impossibilitado de vistoria-lo internamente.

Em vista disso, e sempre preocupado em evitar atrasos na entrega do laudo, obteve informações do Sr. Paulo Rogério – síndico do condomínio (*fone: 99973-4759*), a respeito das dependências e instalações das unidades autônomas que integram o empreendimento, a saber: **dependências**: sala, 2 dormitórios (1 suíte), cozinha, banheiro, área de serviço e WC de empregada; **instalações**: água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

Não obstante o procedimento adotado, o signatário permanece à disposição do E. Juízo, se assim for o seu entendimento, para vistoriar internamente o apartamento dado em constrição.

Pelo quanto pudemos registrar, o empreendimento como um todo encontra-se em bom estado de conservação, denotando os desgastes naturais pelo tempo de uso.

As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria.

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

---

### 3. METODOLOGIA

**3.1** – O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos básicos para avaliações de imóveis, a saber:

**Método Comparativo Direto**

É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

**Método Evolutivo (ou da Composição)**

É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade da sua adoção, pelo método residual.

No caso em pauta, face às peculiaridades do imóvel em questão, e tendo em vista tratar-se de unidade padronizada, o seu valor será apurado pelo método comparativo direto.

**3.2** – A avaliação do imóvel em apreço, como já dito, será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011**”, a qual atende aos princípios e critérios preconizados pela NBR-14.653, da ABNT.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de venda de apartamentos será efetuada mediante o procedimento denominado de “***tratamento por fatores***”, expressamente previsto pela referida norma.

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

---

Os fatores de homogeneização aplicáveis ao valor dos imóveis, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados nos itens 10.1 a 10.2, e no item 10.4 do estudo em exame, “*in verbis*”.

**FATOR OFERTA:** A superestimativa dos dados de oferta (*elasticidade dos negócios*) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região. Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar...

**FATOR IDADE E PADRÃO CONSTRUTIVO:** Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.

Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias...

**a) Idade das benfeitorias**

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.

**b) Padrão construtivo das benfeitorias**

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

*Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente...*

*É permitida a conversão de **áreas reais** de construção em **áreas equivalentes**, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.*

Além dos fatores retro elencados, o signatário procederá, quando necessário, a atualização dos valores com base nos índices do custo de vida em São Paulo do FIPE/USP (*Fator Atualização*).

A aplicação dos fatores, de acordo com o item 10.6, alínea 1, da “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011**”, deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas, *“in verbis”*:

*As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta...*

a) ***Na homogeneização*** (tratamento dos dados da pesquisa)...

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

**3.3** – De acordo com o item 10.4 da citada “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011**”, a pesquisa comparativa de dados de mercado será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002**”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H<sub>82N</sub> para R<sub>8N</sub>”, também do IBAPE/SP.

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

De acordo com o item 4.1 do referido estudo, e sucessivas modificações, os valores médios, assim como os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R<sub>8N</sub> do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela abaixo.



**INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO**  
www.ibape-sp.org.br

**3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8N</sub>**

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R<sub>8N</sub> do 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	<b>0,090</b>	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador	<b>1,266</b> <b>1,470</b>	1,500 1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador	<b>1,746</b> <b>1,926</b>	1,980 2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador	<b>2,226</b> <b>2,406</b>	2,460 2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	<b>3,066</b>	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	<b>0,780</b>	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador Com elevador	<b>1,206</b> <b>1,410</b>	1,440 1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador Com elevador	<b>1,656</b> <b>1,836</b>	1,860 2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador Com elevador	<b>2,046</b> <b>2,286</b>	2,220 2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300
		3.1..3- Padrão Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

Consoante os itens 5.2 a 5.4 da norma em exame, o valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc para levar em conta a depreciação, o qual é determinado pela expressão:  $F_{oc} = R + K^*(1-R)$ , onde:

- ⇒ **R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal – TABELA 1.
- ⇒ **K** = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na tabela abaixo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - $I_c$ - (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
	APARTAMENTO	FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
	GALPÕES	FINO	50	20
		LUXO	50	20
		RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
	COBERTURAS	MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

Consoante o item 5.5 do estudo, o coeficiente “K” é obtido, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na *linha*, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação –  $I_e$  – e a vida referencial –  $I_r$  – relativa ao padrão dessa construção.
- na *coluna*, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

**QUADRO A**

Ref.	ESTADO EDIFICAÇÃO:	DA	Depreciação (%)	Características
a	Nova		0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular		0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular		2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples		8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples		18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes		33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes		52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor		75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor		100,00	Edificação em estado de ruína.

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638****TABELA 2**

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	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	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	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	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

De acordo com o item 5.6 do estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação –  $I_e$  – é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos. Por derradeiro, tem-se que consoante o seu item 5.7, a idade da edificação na época de sua avaliação –  $I_e$  – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

## 4. AVALIAÇÃO

**4.1** – Consoante as características construtivas da edificação e os parâmetros estabelecidos no citado estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002**”, com os valores revisados e atualizados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes  $H_{82N}$  para  $R_{8N}$ ”, que estipula unitários segundo a classificação, tem-se que a mesma pode ser classificada como do tipo “*Apartamento Padrão Médio com Elevador*” – item 1.3.3, cujo unitário é obtido pela fórmula **1,692** x  $R_{8N}$ , com parâmetros extraídos da tabela “Custos Unitários de Edificações - SINDUSCON” publicada pela revista “CONSTRUÇÃO”.

A depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação ( $F_{oc}$ ) será obtida pela fórmula  $F_{oc} = R + K * (1 - R)$ , onde:

- $F_{oc}$ : fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação  
 R: coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20  
 K: coeficiente de Ross/Heidecke = 0,552 (ver tabela)

Idade Estimada	% sobre Vida Referencial	Estado de Conservação	Coeficiente de Ross-Heidecke
27 anos	45,00	Necessitando de reparos simples	0,552

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

De posse do coeficiente de Ross/Heidecke, o fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação resulta em:  
 $F_{OC} = 0,20 + 0,552 \times (1 - 0,20) = 0,6416.$

**Parâmetros do imóvel avaliado**

- Índice fiscal:	4.106,00 ( <i>exercício de 2018</i> )
- Área construída útil:	66,02 m <sup>2</sup>
- Padrão construtivo:	Apartamento padrão médio com elevador
- Coeficiente:	1,692
- Idade estimada:	27 anos
- Estado de conservação:	Necessitando de reparos simples
- Foc:	0,6416
- Índice FIPE data da avaliação:	496,5423 ( <i>válido para julho de 2018</i> )

**4.2** – Para o caso em pauta foram coletados na mesma região geo econômica do imóvel avaliado dados de ofertas de venda de elementos comparativos, cujo tratamento da pesquisa segue relacionado no Anexo II deste laudo.

**4.3** – Tendo em vista os critérios adotados e os resultados obtidos na homogeneização da pesquisa de preço unitário de venda anexa, o valor do imóvel objeto da presente avaliação resulta em:

$$V_i = S \times q$$

onde:

<b>V<sub>i</sub>:</b>	<b>Valor do Imóvel</b>	<b>?</b>
<b>S:</b>	<b>Área construída útil:</b>	<b>66,02 m<sup>2</sup></b>
<b>q:</b>	<b>Preço unitário de venda:</b>	<b>R\$9.486,03/m<sup>2</sup></b>

substituindo pelos valores numéricos, tem-se:

$$V_i = 66,02 \text{ m}^2 \times R\$9.486,03/\text{m}^2$$

$$\boxed{V_i = R\$626.268,00}$$

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

---

## 5. CONCLUSÃO

**Em função do resultado apurado no capítulo anterior, o valor de mercado do imóvel avaliado – válido para a data do presente laudo, é de R\$626.268,00 (seiscentos e vinte e seis mil e duzentos e sessenta e oito reais).**

## 6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo redigido em 15 (quinze) folhas escritas apenas no anverso e assinadas digitalmente, e acompanhado de 02 (dois) anexos relacionados a seguir:

- I.      **Fotografias Illustrativas**
- II.     **Pesquisa de Valor Básico Unitário de Venda**

São Paulo, 27/08/18

**GERSON DENAPOLI**

## **G E R S O N D E N A P O L I**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638



1) Aspecto da Avenida Dr. Cardoso de Melo, no trecho que contém o Edifício Charmant, cuja entrada social é mostrada abaixo (seta).



**G E R S O N D E N A P O L I**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638



2) Fachada do Edifício Charmant, que integra a unidade autônoma objeto da avaliação (apto. nº 113).

**G E R S O N D E N A P O L I**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638



3) Aspectos do hall social, observando-se os acabamentos.

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638



- 4) Observador posicionado no 13º andar, destacando a porta de entrada do apartamento objeto da avaliação (seta).

## Gerson Denapoli - Engenheiro

### ELEMENTO Nº 1

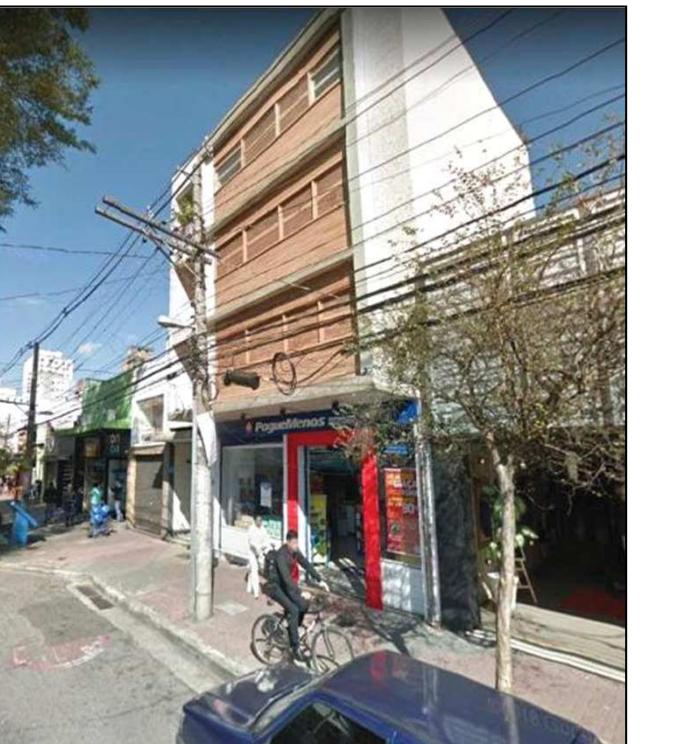
#### Dados

Local: **RUA JOÃO CACHOEIRA, 682**

	Cálculo do Valor Básico Unitário				
Setor	16	R\$	6.153,06	x	{ 1 + [ ( - 0,800858 - 1 ) + ( 1,119048 - 1 )
Quadra	115				+ ( - 1,674322 - 1 ) + ( 1,002283 - 1 ) =
Zona:	ZC				
Índice Fiscal:	5.127,00				
Edifício:	Residencial				
Andar:	2º				
Área Útil:	98,00 m <sup>2</sup>				
Oferta:	R\$ 670.000,00				
Ofertante:	7G7 Imobiliária				
Informante:	Sr. Rodrigo				
Fone:	4218-0707				
Data:	22/06/2018				
Índice FIPE:	495,4173				
Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Médio sem elevador				
Coeficiente:	1,512				
Idade Estimada:	48 anos				
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples				
Foc:	0,3832				
Fator Oferta:	= 0,9000				
<b>Vo =</b>	R\$ 670.000,00	x	0,9000		
	/ 98,00	=			
	R\$ 6.153,06 /m <sup>2</sup>				

#### Fatores de Correção

Fator Localização:	4.106,00	=	0,800858
	5.127,00		
Fator Padrão Construtivo:	1,692	=	1,119048
	1,512		
Fator Foc:	0,6416	=	1,674322
	0,3832		
Fator Atualização:	496,5483	=	1,002283
	495,4173		



## Gerson Denapoli - Engenheiro

### ELEMENTO Nº 2

#### Dados

Local: AVENIDA SANTO AMARO, 2027 - ESQUINA C/RUA PAVÃO

Setor	41	R\$ 3.712,50	x	{ 1 + [ ( - 0,936161 - 1 ) + ( 1,119048 - 1 ) ]
Quadra	131			+ ( - 2,765517 - 1 ) + ( 1,002283 - 1 ) =
Zona:	ZEU			
Índice Fiscal:	4.386,00			
Edifício:	Residencial		Vu = R\$ 10.480,42 / m <sup>2</sup>	
Andar:	3º			
Área Útil:	80,00 m <sup>2</sup>			
Oferta:	R\$ 330.000,00			
Ofertante:	ViaBr Imóveis			
Informante:	Sra. Camila			
Fone:	3842-7724			
Data:	22/06/2018			
Índice FIPE:	495,4173			
Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Médio sem elevador			
Coeficiente:	1,512			
Idade Estimada:	58 anos			
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples			
Foc:	0,2320			
Fator Oferta:	= 0,9000			
<b>Vo =</b>	R\$ 330.000,00 x 0,9000			
	/ 80,00 =			
	R\$ 3.712,50 /m <sup>2</sup>			

#### Fatores de Correção

Fator Localização:	4.106,00	=	0,936161
	4.386,00		
Fator Padrão Construtivo:	1,692	=	1,119048
	1,512		
Fator Foc:	0,6416	=	2,765517
	0,2320		
Fator Atualização:	496,5483	=	1,002283
	495,4173		



## Gerson Denapoli - Engenheiro

### ELEMENTO Nº 3

**Dados**

Local: AVENIDA SANTO AMARO, 2027 - ESQUINA C/RUA PAVÃO

Setor	41	R\$ 3.937,50	x	{ 1 + [ ( - 0,936161 - 1 ) + ( 1,119048 - 1 ) ]
Quadra	131			+ ( - 2,765517 - 1 ) + ( 1,002283 - 1 ) =
Zona:	ZEU			
Índice Fiscal:	4.386,00			
Edifício:	Residencial		Vu = R\$ 11.115,60 / m <sup>2</sup>	
Andar:	2º			
Área Útil:	80,00 m <sup>2</sup>			
Oferta:	R\$ 350.000,00			
Ofertante:	ViaBr Imóveis			
Informante:	Sra. Camila			
Fone:	3842-7724			
Data:	22/06/2018			
Índice FIPE:	495,4173			
Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Médio sem elevador			
Coeficiente:	1,512			
Idade Estimada:	58 anos			
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples			
Foc:	0,2320			
Fator Oferta:	= 0,9000			
<b>Vo =</b>	R\$ 350.000,00 x 0,9000			
	/ 80,00 =			
	R\$ 3.937,50 /m <sup>2</sup>			

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	4.106,00	=	0,936161
	4.386,00		
Fator Padrão Construtivo:	1,692	=	1,119048
	1,512		
Fator Foc:	0,6416	=	2,765517
	0,2320		
Fator Atualização:	496,5483	=	1,002283
	495,4173		



Gerson Denapoli - Engenheiro

## ELEMENTO N° 4

## Dados

Local: AVENIDA SANTO AMARO, 1919

Setor		41	R\$ 3.581,63	x	{ 1 + [ ( - 1,613360 - 1 ) + ( 0,878505 - 1 )
Quadra		110			
Zona:		ZEU			
Índice Fiscal:		2.545,00			+ ( - 1,674322 - 1 ) + ( 1,002283 - 1 ) =
Edifício:	Graúna		Vu = R\$ 7.766,66	/ m <sup>2</sup>	
Andar:	6º				
Área Útil:		98,00 m <sup>2</sup>			
Oferta:	R\$ 390.000,00				
Ofertante:	RFQ Imóveis				
Informante:	Sr. Rodrigo				
Fone:	4564-8805				
Data:	22/06/2018				
Índice FIPE:	495,4173				
Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Médio				
Coeficiente:	1,926				
Idade Estimada:	48 anos				
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples				
F <sub>oc</sub> :	0,3832				
Fator Oferta:	= 0,9000				
<b>V<sub>o</sub> =</b>	<b>R\$ 390.000,00</b>	<b>x</b>	<b>0,9000</b>		
	/ 98,00		=		
	R\$ 3.581,63 /m <sup>2</sup>				

## Cálculo do Valor Básico Unitário

Setor				41
Quadra				110
Zona:				ZEU
Índice Fiscal:				2.545,00
Edifício:		Graúna		
Andar:			6º	
Área Útil:				98,00 m²
Oferta:	R\$			390.000,00
Ofertante:		RFQ Imóveis		
Informante:		Sr. Rodrigo		
Fone:		4564-8805		
Data:			22/06/2018	
Índice FIPE:			495,4173	
Padrão Construtivo:		Apartamento Padrão Médio		
Coeficiente:			1,926	
Idade Estimada:			48 anos	
Estado da Edificação:		Necessitando de reparos simples		
F <sub>oc</sub> :			0,3832	
Fator Oferta:	=		0,9000	
<b>V<sub>o</sub> =</b>	R\$	390.000,00	x	0,9000
	/	98,00	=	
	R\$	3.581,63 /m²		



## **Fatores de Correcção**

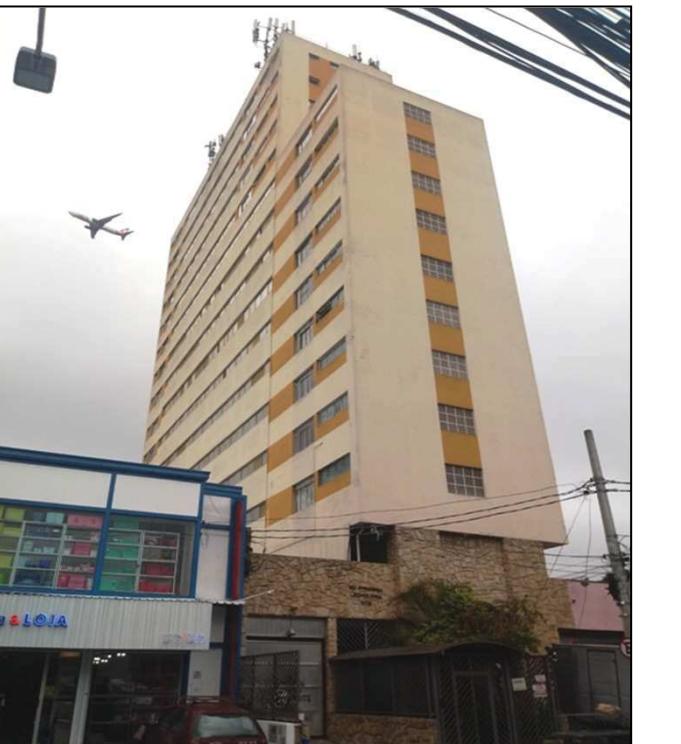
Fator Localização:	<u>4.106,00</u>	=	1.613360
	<u>2.545,00</u>		
Fator Padrão Construtivo:	<u>1.692</u>	=	0,878505
	<u>1.926</u>		
Fator $F_{OC}$ :	<u>0,6416</u>	=	1,674322
	<u>0,3832</u>		
Fator Atualização:	<u>496.5483</u>	=	1.002283
	<u>495.4173</u>		

**Gerson Denapoli - Engenheiro****ELEMENTO Nº 5****Dados**Local: **RUA CLODOMIRO AMAZONAS, 576**

Setor	299	R\$ 6.942,86	x	{ 1 + [ ( 0,843121 - 1 ) + ( 0,878505 - 1 ) ]
Quadra	24			+ ( 1,463504 - 1 ) + ( 1,002283 - 1 ) =
Zona:	ZM			
Índice Fiscal:	4.870,00			
Edifício:	Princesa Leopoldina		Vu = R\$ 8.244,03 / m <sup>2</sup>	
Andar:	7º			
Área Útil:	70,00 m <sup>2</sup>			
Oferta:	R\$ 540.000,00			
Ofertante:	Exato Imóveis			
Informante:	Sra. Cintia			
Fone:	5052-0300			
Data:	22/06/2018			
Índice FIPE:	495,4173			
Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Médio			
Coeficiente:	1,926			
Idade Estimada:	44 anos			
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples			
Foc:	0,4384			
Fator Oferta:	= 0,9000			
<b>Vo =</b>	R\$ 540.000,00 x 0,9000			
	/ 70,00 =			
	R\$ 6.942,86 /m <sup>2</sup>			

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	4.106,00	=	0,843121
	4.870,00		
Fator Padrão Construtivo:	1,692	=	0,878505
	1,926		
Fator Foc:	0,6416	=	1,463504
	0,4384		
Fator Atualização:	496,5483	=	1,002283
	495,4173		



**Gerson Denapoli - Engenheiro**

<b>DETERMINAÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE VENDA</b>		
<b>ELEMENTO</b>	<b>LOCAL</b>	<b>UNITÁRIO</b>
1	RUA JOÃO CACHOEIRA, 682	R\$ 9.823,43 /m <sup>2</sup>
2	AVENIDA SANTO AMARO, 2027 - ESQUINA C/RUA PAVÃO	R\$ 10.480,42 /m <sup>2</sup>
3	AVENIDA SANTO AMARO, 2027 - ESQUINA C/RUA PAVÃO	R\$ 11.115,60 /m <sup>2</sup>
4	AVENIDA SANTO AMARO, 1919	R\$ 7.766,66 /m <sup>2</sup>
5	RUA CLODOMIRO AMAZONAS, 576	R\$ 8.244,03 /m <sup>2</sup>
		R\$ 47.430,13

MÉDIA GERAL: 
$$\frac{47.430,13}{5} = 9.486,03$$

LIMITE SUPERIOR (+30%): 12.331,83

LIMITE INFERIOR (-30%): 6.640,22

Encontrando-se todos os elementos dentro do intervalo de confiança, confirma-se a média saneada saber:

MÉDIA SANEADA:  $V_u = \boxed{\text{R\$ 9.486,03}} /m^2$

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA CAPITAL**

Ação: **Cumprimento de Sentença**  
Processo: **0009308-61.2017.8.26.0100**  
Requerente: **Condomínio Edifício Charmant**  
Requerida: **Ivonne Eugênia Deformes Moreira**

**GERSON DENAPOLI**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

**LAUDO**  
**COMPLEMENTAR**

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

---

## 1. INTRODUÇÃO

**1.1** – Houve por bem o MM. Juízo, por meio do r. despacho de fls. 183, determinar a elaboração de laudo complementar consubstanciado na vistoria interna do imóvel, posto que necessária.

**1.2** – Para tanto, no dia e hora aprazados (*doc. de fls. 238*), o signatário diligenciou novamente ao local, sendo recepcionado pela requerida – Sra. Ivonne Eugênia, que lhe franqueou o ingresso no apartamento.

Como consignado no item 2.3 do laudo judicial (*fls. 151/152 dos autos*), a unidade em apreço (**apartamento nº 113**), encerra área total construída de **110,567 m<sup>2</sup>** (**privativa: 66,02 m<sup>2</sup>; comum: 44,547 m<sup>2</sup>, que inclui o direito a uma vaga indeterminada na garagem coletiva; fração ideal no terreno: 1,7857%**), consoante a certidão de matrícula nº 109.613 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (*doc. de fls. 135/137*).

Ao adentrar o apartamento e percorrer as suas dependências, o perito tomou conhecimento da sua distribuição, instalações e acabamentos internos, a saber:

**dependências:** sala com terraço, 2 dormitórios (1 suíte), banheiro, cozinha/área de serviço e dependências de empregada.

**acabamentos:**

- **pisos:** acarpetado e cerâmico;
- **paredes:** emassamento com massa corrida e/ou azulejadas;
- **pintura geral:** látex nas paredes e esmalte nas portas;
- **esquadrias:** caixilhos de alumínio – do tipo comercial.

**instalações:** água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – **3104.9638**

Pelo quanto pudemos registrar, o apartamento encontra-se em bom estado de conservação, denotando apenas os desgastes naturais pelo tempo de uso.

As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria.

## 2. AVALIAÇÃO

Uma vez confirmados, em vistoria, o padrão e características construtivas do referido imóvel, resta absolutamente mantido o valor apurado pela perícia, a saber:

$$V_i = S \times q$$

onde:

<b>V<sub>i</sub>:</b>	<b>Valor do Imóvel</b>	<b>?</b>
<b>S:</b>	<b>Área construída útil:</b>	<b>66,02 m<sup>2</sup></b>
<b>q:</b>	<b>Preço unitário de venda:</b>	<b>R\$9.486,03/m<sup>2</sup></b>

substituindo pelos valores numéricos, tem-se:

$$V_i = 62,02 \text{ m}^2 \times R\$9.486,03/\text{m}^2$$

$$\boxed{V_i = R\$626.268,00}$$

## 3. CONCLUSÃO

**Em função do resultado apurado no capítulo anterior, o valor de mercado do imóvel avaliado – válido para a data do laudo, é de R\$626.268,00 (seiscientos e vinte e seis mil e duzentos e sessenta e oito reais).**

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

---

## 4. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo complementar digitado em 05 (*cinco*) folhas escritas apenas no anverso e assinadas digitalmente, e acompanhado do anexo relacionado a seguir:

**Fotografias Ilustrativas (fotos internas)**

São Paulo, 25/03/2019

---

**GERSON DENAPOLI**

**G E R S O N D E N A P O L I**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 0600989382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

---

---



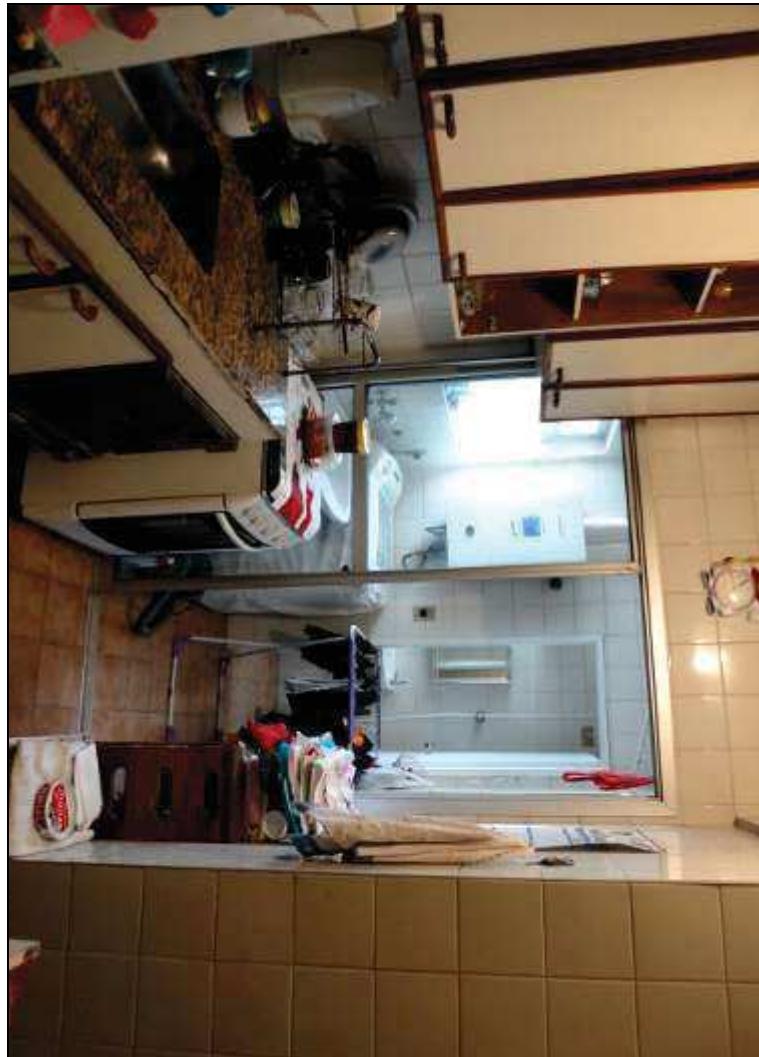
1) Interior do imóvel, com tomadas da sala a partir de ângulos opostos, observando-se os acabamentos e mobiliário.

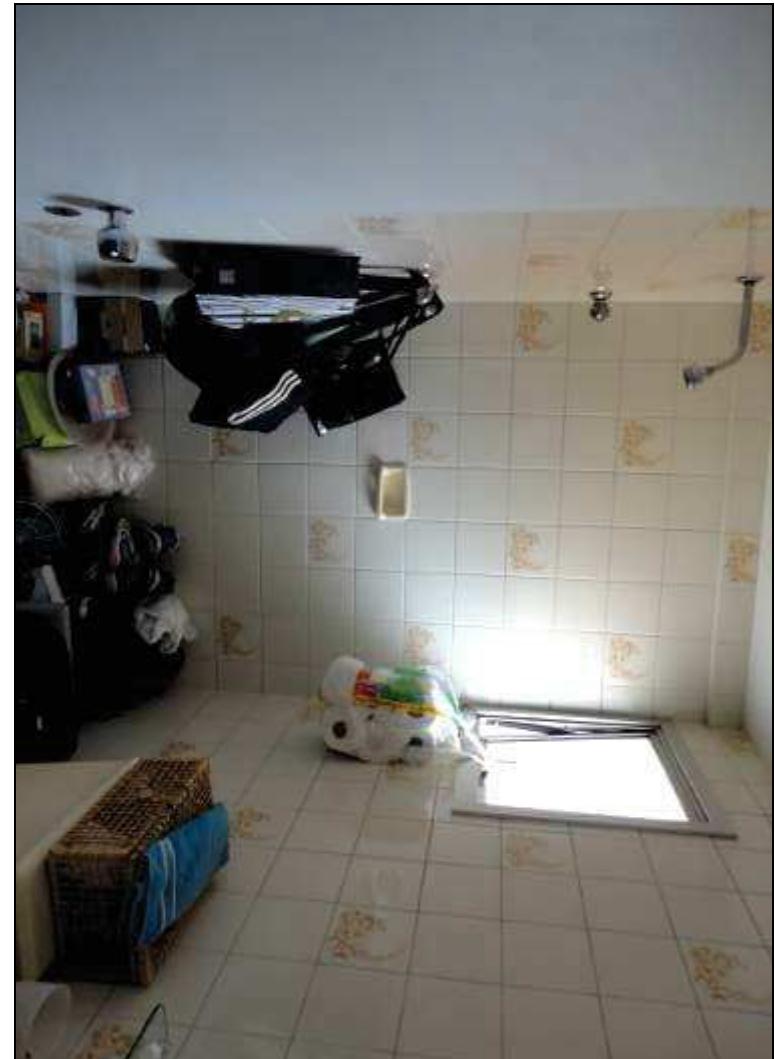


**G E R S O N D E N A P O L I**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

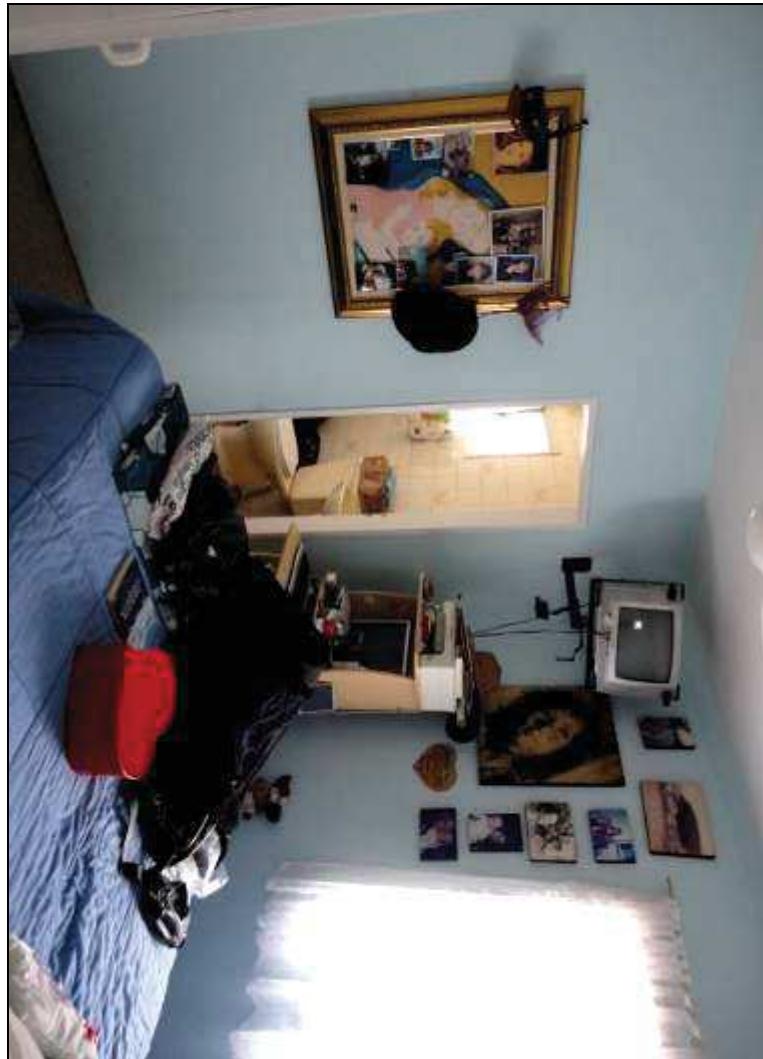


2) Idem às anteriores, com destaque para a cozinha/área de serviço e dependências de empregada, observando-se os acabamentos, mobiliário e instalações.



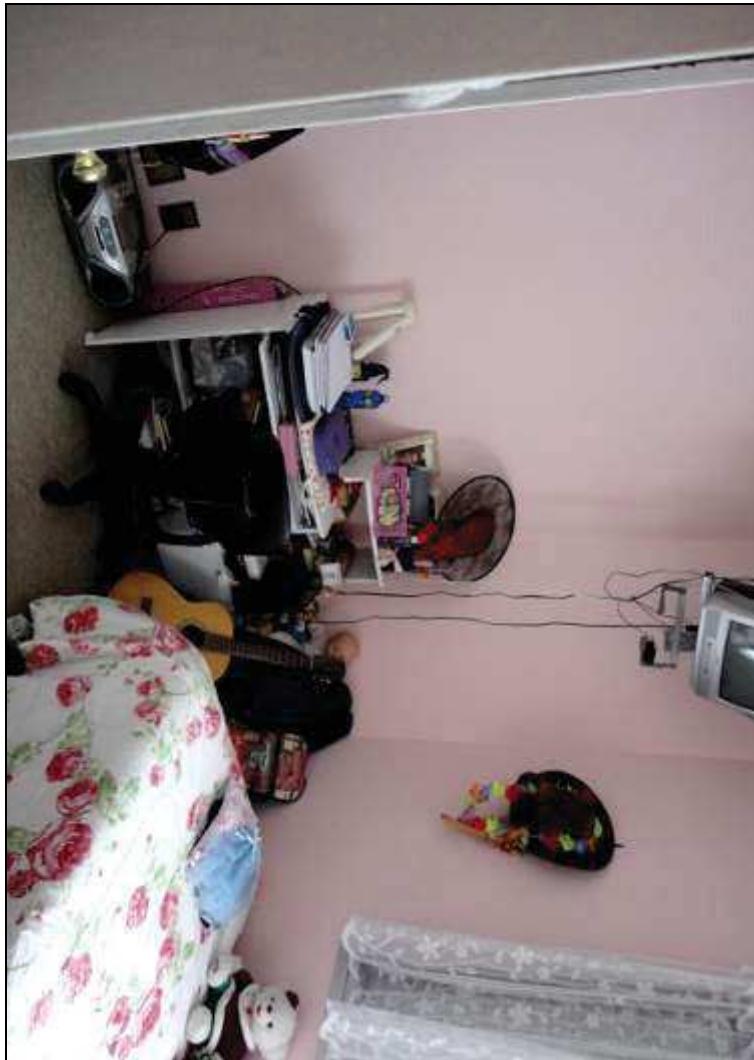


3) Aspectos do dormitório e banheiro da suíte, observando-se os acabamentos, mobiliário e instalações.



**G E R S O N D E N A P O L I**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

**G E R S O N D E N A P O L I**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638



4) Detalhe de outro dormitório, observando-se os acabamentos e mobiliário.

**G E R S O N D E N A P O L I**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – 3104.9638

---

---



5) Idem à anterior, com destaque para o banheiro social.