

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular Do IBAPE - N° 253

498

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da Terceira Vara Cível  
Comarca de Barueri

Processo nº 0039530-2<sup>1</sup>X.2011.8.26.0068  
Ordem nº 2.968/11

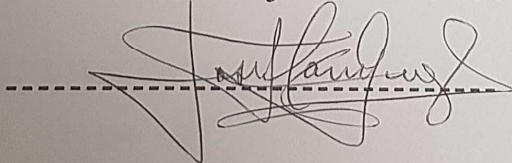
0688 P.00053697-2 21.06.17 13:07:55

José Flávio Guedes, Perito Judicial Habilitado e nomeado nos Autos da Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável, requerida por Amanda Maria Batista de Souza em face de Sérgio Alves Crispin, feito nº 2.968/11 que corre pelo Cartório do 3º Ofício Cível, requer de Vossa Excelência o seguinte:

- 1- Receber e determinar a juntada de seu Laudo de Avaliação aos Autos, para os fins legais.
- 2- Determinar a expedição de Certidão para que o Perito possa receber seus honorários em face da Fazenda Pública.

Termos em que, respeitosamente  
Pede deferimento.

Barueri, 21 de junho de 2017



José Flávio Guedes  
Perito Judicial

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

499  
J.

---

## **Laudo de Avaliação**

**Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável**  
**Registro nº 0039530-24.2011.8.26.0068**  
**Ordem no 2968/11 - 3º Ofício Cível**  
**Comarca de Barueri**

**Requerente: Amanda Maria Batista de Souza**

**Requerido: Sergio Alves Crispim**

-----\*-----\*-----\*

### **I- Preliminares**

O presente trabalho tem por objetivo avaliar um apartamento descrito no Termo de Arresto de fls 434 dos autos e Penhorado às fls 473/474, localizado no endereço Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 3.800, constituído do apartamento nº 11 do Bloco B, situado no 1º pavimento do Edifício Boa Viagem, no Condomínio Resort Tamboré, em Alphaville, em Santana de Parnaíba-SP.

Por r. despacho de fls 478, foi nomeado Perito Avaliador o Engenheiro José Flávio Guedes, signatário do presente Laudo.

JFG

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

SP.

## II- Vistoria

Da vistoria realizada no apartamento, o relatório é o seguinte:

### II.1- Localização e Descrição do Imóvel

O imóvel objeto da avaliação é constituído de um apartamento localizado no 1º pavimento do Edifício Boa Viagem, com endereço Av. Marcos Penteadado de Ulhõa Rodrigues, nº 3.800, apartamento nº 11-B, do Condomínio Resort Tamboré, em Santana de Parnaíba-SP.

De acordo com a Matrícula nº 151.349 de fls 475A dos autos, referido imóvel tem área privativa de 113,200m<sup>2</sup>, incluindo a área do Depósito de 2,73m<sup>2</sup>, área comum de 76,505m<sup>2</sup>, área privativa descoberta de 27,430m<sup>2</sup>, área comum descoberta de 73,156m<sup>2</sup> e totalizando 290,291m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,2372% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio, com direito à duas (02) vagas indeterminadas na garagem e com auxilio de manobristas, tudo como descrito a seguir:

#### **Área privativa**

Sala- porta lisa de madeira, piso revestido com placas de mármore, porta de correr de alumínio anodizado branco com vidros lisos e persiana de enrolar para a varanda, janela veneziana de alumínio anodizado branco com persianas de enrolar, porta de correr de madeira para a cozinha, parede com painel revestido com três placas de espelhos, forro de laje rebaixado, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

Varanda- piso revestido com porcelanato rústico, guarda-corpo de tubos de alumínio anodizado branco com vidros lisos, cobertura de telhas translúcidas sobre vigas de madeira e alumínio anodizado branco, paredes revestidas com textura e pintura em látex.

Cozinha- piso revestido com cerâmica, pia (retirada da parede) com tampo de mármore, sem o gabinete, paredes

# José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

503.

- revestidas com cerâmica branca até o teto, forro de gesso rebaixado, com sancas e pintura em látex.
- Obs: a pia da cozinha está desmontada e encostada na parede.
- Área de Serviço- tanque de louça, janela de correr de alumínio anodizado/vidro, forro de gesso rebaixado, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro revestidos com gesso e pintura em látex.
- Banheiro da Área de Serviço- porta lisa de madeira, janela maxim-air de alumínio anodizado, piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com cerâmicas até o teto, louças sanitárias brancas, forro rebaixado de gesso e pintura em látex.
- Escritório- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, forro de gesso rebaixado, paredes revestidas com gesso e pintura em látex.
- Lavabo- porta lisa de madeira, piso revestido com placas de mármore, paredes com revestimento de papel de parede impermeável, louças brancas, forro de gesso rebaixado com pintura em látex.
- Circulação- piso revestido com cerâmica, forro de gesso rebaixado, paredes revestidas com gesso e pintura em látex.
- 1 Suíte Master- porta lisa de madeira, piso revestido com carpete de madeira, porta de correr de alumínio com persianas de enrolar para a varanda, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.
- Varanda- piso revestido com porcelanato rústico, guarda-corpo de tubos de alumínio anodizado branco com vidros lisos, cobertura de telhas translúcidas sobre vigas de madeira e alumínio anodizado branco, paredes revestidas com textura e pintura em látex.
- Closet- porta lisa de correr de madeira, piso revestido com carpete de madeira, Janela de abrir maxim-air de alumínio anodizado, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.
- Banheiro da Suíte Master- porta lisa de madeira revestida com espelho para o Closet, piso revestido com cerâmica, louças sanitárias brancas, lavatório com tampo de mármore sem gabinete, box sem vidro, janela maxim-ar de alumínio anodizado, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro de laje revestido com gesso e pintura em látex.
- 1 Suíte- porta lisa de madeira, piso carpete de madeira, janela de correr com vidro liso e persiana de alumínio, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

3

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

502

Banheiro da Suíte- porta lisa de madeira revestida com espelho para o Closet, piso revestido com cerâmica, louças sanitárias brancas, lavatório com tampo de mármore sem gabinete, box sem vidro, janela maxim-ar de alumínio anodizado, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro de laje revestido com gesso e pintura em látex.

#### Área Comum

Hall do andar- piso revestido com porcelanato polido, paredes revestidas com gesso e pintura látex, forro de laje revestido com gesso e pintura em látex.

Escadaria- piso frio, paredes e forro revestidos com emboço e pintura em látex.

Hall Intermediário- piso revestido com porcelanato polido, acesso à escada com porta corta-fogo, porta de acesso de vidro liso, paredes revestidas com gesso e pintura em látex.

Hall Social- porta de acesso de vidro liso, piso revestido com mármore acesso ao elevador com escada revestida de mármore, paredes revestidas com gesso e pintura em látex.

Obs: o apartamento apresenta muita sujeira, muitos insetos mortos (baratas) e vestígios de roedores (ratos).

O Condomínio é constituído de 7 blocos de edifícios contendo cada um térreo mais 15 pavimentos com 4 apartamentos por andar e ainda: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina aquecida, vestiários, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas p/autos para visitas, na garagem de 2 à 4 vagas. No presente apartamento 2 vagas no estacionamento.

O apartamento totaliza 290,291m<sup>2</sup>, idade de 10 anos e estado de conservação regular.

Pelo padrão construtivo descrito, o apartamento enquadra-se em "Apartamento de Padrão Superior Com Elevador".

Para efeito de cálculos será utilizada a área privativa medindo 113,200m<sup>2</sup>.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

503  
8

Relatório Fotográfico



Foto 1 - Vista da fachada da entrada do Condomínio.



Foto 2 - Vista da fachada da entrada do Condomínio por outro ângulo.

5  
eng

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

504.



**Foto 3** – A foto mostra o Perito na frente da porta do apartamento no hall do andar.



**Foto 4** – Vista da entrada para o apartamento.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº. 253

407



Foto 5 – Vista parcial da sala.



Foto 6 – Vista parcial da sala por outro ângulo.

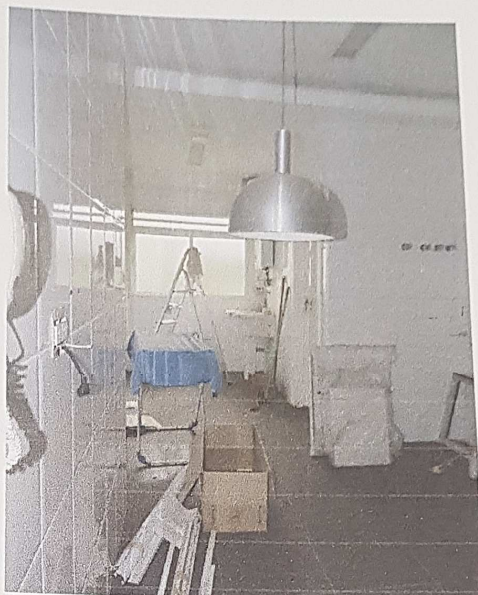
7  
JFG



José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

306  
J.



Fotos 7 e 8- Vista parcial da cozinha e da área de serviço na foto da direita.



Fotos 9 e 10 - Vista parcial do lavabo e do escritório.

# José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

507 J.

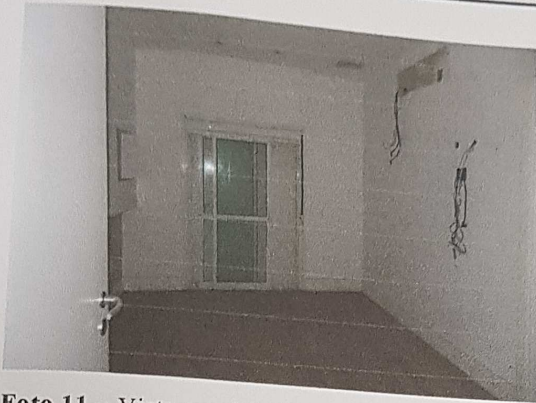


Foto 11 – Vista parcial da suíte master.

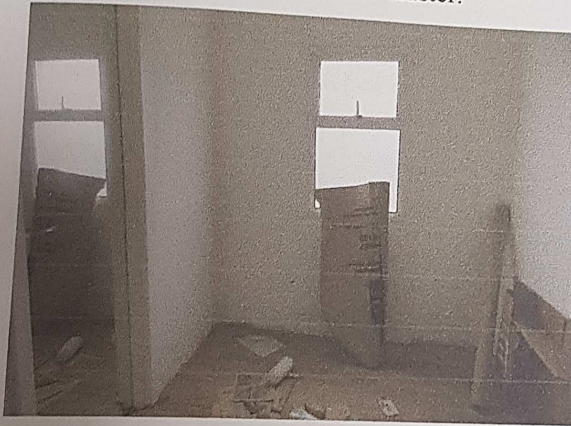


Foto 12 – Vista parcial da passagem do closet para o banheiro da suíte master.



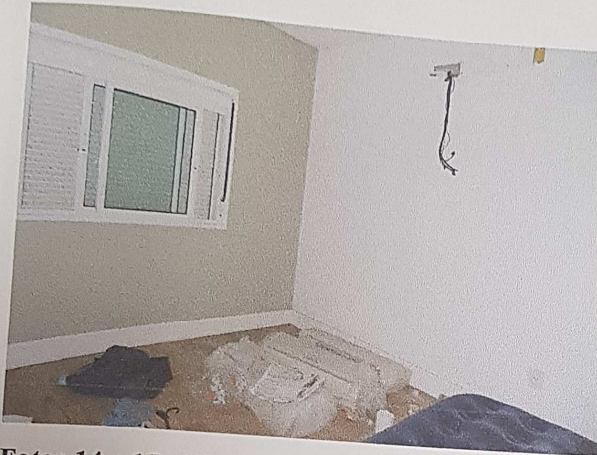
Foto 13 – Vista parcial do banheiro da suíte master.

9  
*ref*

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

508  
J



Fotos 14 e 15- Vista parcial da outra suíte e do banheiro.



Foto 16 - Vista parcial do lavabo.

# José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

309  
J



Foto 17 – Vista parcial da varanda.



Foto 18 – Vista parcial da paisagem da varanda.

# José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

310



Foto 19 – Vista parcial do lago.



Foto 20 – Vista parcial da quadra poliesportiva.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº. 253

511



Foto 20 – Vista parcial da quadra de tênis.



Foto 21 – Vista parcial da lanchonete do condomínio.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

512  
J

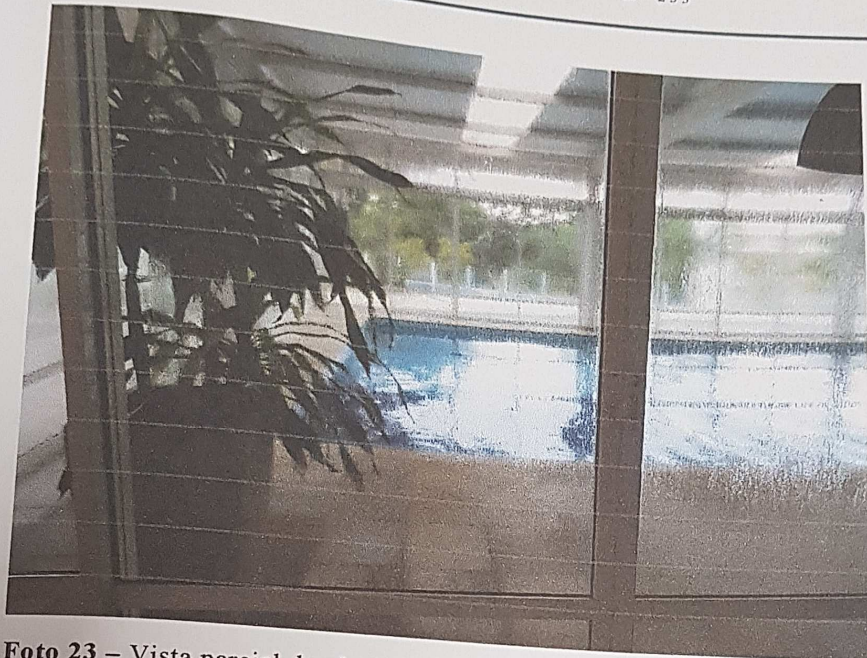


Foto 23 – Vista parcial da piscina aquecida.

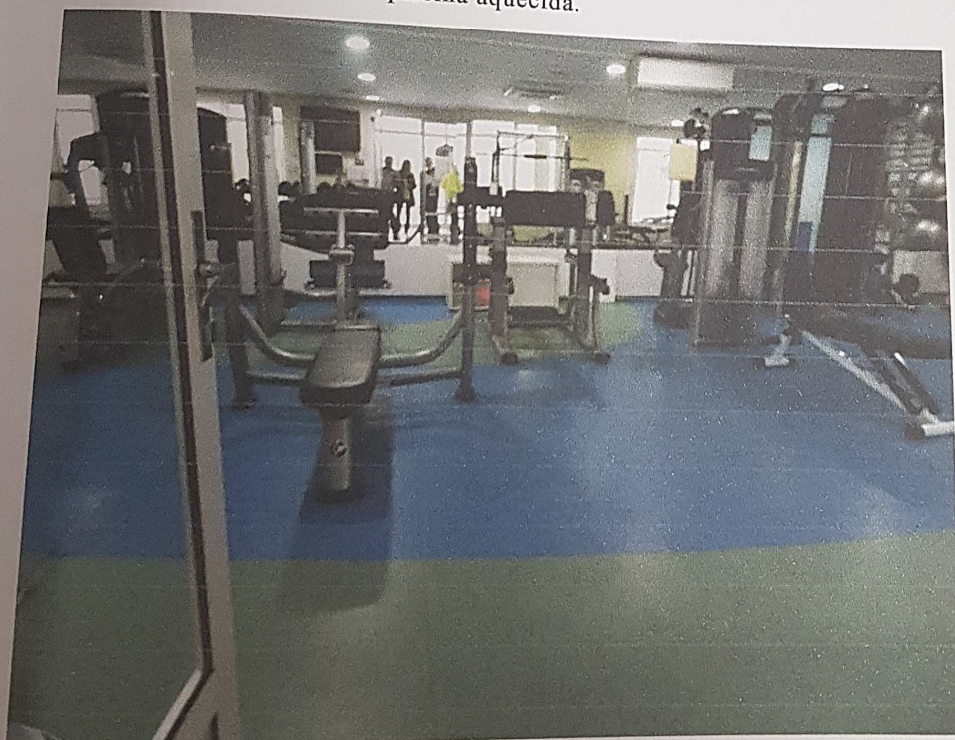


Foto 24 – Vista parcial da sala de academia.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

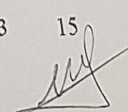
313.

### III- Avaliação

**III.1- Metodologia:** O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela **NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 " AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS"** bem como a "**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - VERSÃO 2011**" do IBAPE/SP.

O método adotado para a avaliação foi o "Método Comparativo de Dados de Mercado". Esse método define o valor do apartamento de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, sendo considerado como paradigma o **apartamento** de Padrão Superior Com Elevador, em estado de conservação regular, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: **área útil:** sala 2 ambientes com varanda, lavabo, 2 suítes (1 master), escritório, cozinha, área de serviço, banheiro da área de serviço; **para a área comum:** salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina aquecida, vestiários, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas de estacionamento para visitantes.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de apartamentos situados no mesmo condomínio do avaliando.





José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

314  
2

### Nível de Rigor

O nível de rigor adotado nesse trabalho avaliatório foi o "Nível Normal", desenvolvido através de metodologia adequada, atendendo aos seguintes requisitos:

- a) a coleta de dados com todas as informações disponíveis permitiu ao avaliador formar sua convicção de valor;
- b) os elementos comparativos foram corretamente identificados e as principais variáveis levantadas foram adequadamente quantificadas;
- c) as fontes de informações foram identificadas de forma a permitir sua conferência;
- d) o número de elementos efetivamente utilizados foi oito (08);
- e) a pesquisa de mercado é referente ao período junho de 2017 no mesmo condomínio.

### Homogeneização

Os elementos pesquisados chamados "Comparativos", foram homogeneizados em função dos seguintes fatores:

#### **a) Para o Apartamento**

- **Fator Descrição do Apartamento** -  $F_{da}$  - Variação de 10%

#### **b) Para a Área Comum**

- **Fator Arquitetura do Edifício** -  $F_{arq}$

Compreendendo estilo arquitetônico do Edifício como segue:

Para Edifícios sem varanda/sacada = 0,90

Para Edifícios com varanda/sacada = 1,00

- **Fator Elevador** -  $F_{el}$  = Compreendendo como segue:

Para Edifícios sem elevador = 0,90

Para Edifícios com elevador = 1,00

- **Fator Garagem** -  $F_g$  = Compreendendo como segue:

Para Edifícios sem vagas de estacionamento = 0,90

Para Edifícios com 2 vaga de estacionamento = 1,00

Para Edifícios com 3 ou 4 vagas de estacionamento = 1,10

- **Fator Segurança/Lazer/Paisagismo** -  $F_{pg}$  - Variação de 10%

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

515  
J.

O valor de m<sup>2</sup> devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta através do **Fator Elasticidade da Oferta - F<sub>e</sub>**, como segue:  
para imóvel em oferta = 0,90  
para venda realizada recentemente = 1,00

#### Valor Unitário Básico (Vu)

O valor unitário básico foi aquele obtido na pesquisa de mercado, já excluídos os valores fora do intervalo de segurança  $\pm 30\%$  em torno da média aritmética, para o apartamento considerado paradigma já descrito e dotado de todos os melhoramentos públicos.

#### Valor do Apartamento Avaliando

O valor do apartamento avaliando foi calculado com a aplicação dos seguintes fatores:

**a) Para o Apartamento**

**Fator Descrição do Apartamento - F<sub>da</sub>** = 1,00, considerando que o apartamento é igual ao paradigma.

**b) Para a Área Comum**

**Fator Arquitetura do Edifício - F<sub>arq</sub>** = 1,00, considerando que o edifício é igual ao paradigma.

**c) Fator Elevador - F<sub>el</sub>** = 1,00, considerando que o edifício é igual ao paradigma.

**d) Fator Garagem - F<sub>g</sub>** = 1,00, considerando que o apartamento em questão possui duas vagas de estacionamento.

**e) Fator Segurança/Lazer/Paisagismo - F<sub>pg</sub>** = 1,00 considerando que o edifício é igual ao paradigma.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

5/16  
8.

### III.1.2- Depreciação da Edificação

A edificação sofre uma depreciação somente em relação ao seu estado de conservação tendo em vista que a pesquisa de mercado levantou dados somente dentro do condomínio e todos os comparativos tem a mesma idade que o imóvel avaliando. Dessa forma, não se aplica nesse caso o fator adequação ao obsolescimento, mas somente o fator estado de conservação como segue:

Estado da Edificação = em estado de conservação regular  
Depreciação = 2,52%  
Fator estado de conservação -  $F_{ec} = 0,974$

### III.2- Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do imóvel foi realizada no mesmo condomínio com proprietários de imóveis em oferta e nas imobiliárias da região.

O resultado da pesquisa foi o seguinte:

#### Comparativo nº 1

**Apartamento situado na Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, no mesmo Condomínio**

Fonte: Vida Imóveis - ☎ - (11) 4193-8915

Oferta = R\$ 780.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_c = R\$ 780.000,00 \times 0,90 = R\$ 702.000,00$

Área útil: 113,200m<sup>2</sup>

Descrição: Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Superior Com Elevador, em estado de conservação regular, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala 2 ambientes com varanda, lavabo, 2 suítes (1 master), escritório, cozinha, área de serviço, banheiro da área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina aquecida, vestiários, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas de estacionamento para visitantes.

Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 6.201,41

Fatores:

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$

$F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$

$F_g = 1/1,00 = 1,00$

$F_{ed} = 1/1,00 = 1,00$

$F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 6.201,41/m<sup>2</sup>.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

**Comparativo nº 2**

Apartamento situado na Av. Marcos Pentead de Ulhôa Rodrigues, no mesmo Condomínio  
Fonte: Itacolomy Imóveis - (11) 3026-9070

Oferta = R\$ 730.000,00  
Área útil: 113,200m<sup>2</sup>

Valor Corrigido pelo F<sub>e</sub> = R\$ 730.000,00 x 0,90 = R\$ 657.000,00

Descrição: Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Superior Com Elevador, em estado de conservação regular, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala 2 ambientes com varanda, lavabo, 2 suítes (1 a área comum: salão de festas, salão de serviço, banheiro da área de serviço; para jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina aquecida, vestiários, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas de estacionamento para visitantes.

Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 5.803,89

Fatores:

F<sub>da</sub> = 1/1,00 = 1,00      F<sub>arq</sub> = 1/1,00 = 1,00      F<sub>g</sub> = 1/1,00 = 1,00      F<sub>el</sub> = 1/1,00 = 1,00      F<sub>pg</sub> = 1/1,00 = 1,00  
Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.803,89/m<sup>2</sup>.

**Comparativo nº 3**

Apartamento situado na Av. Marcos Pentead de Ulhôa Rodrigues, no mesmo Condomínio  
Fonte: Imobiliária Todos Por Um - (11) 2222-1718

Oferta = R\$ 620.000,00

Área útil: 113,200m<sup>2</sup>  
Valor Corrigido pelo F<sub>e</sub> = R\$ 620.000,00 x 0,90 = R\$ 558.000,00

Descrição: Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Superior Com Elevador, em estado de conservação regular, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala 2 ambientes com varanda, lavabo, 2 suítes (1 a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina aquecida, vestiários, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas de estacionamento para visitantes.

Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 4.929,33

Fatores:

F<sub>da</sub> = 1/1,00 = 1,00      F<sub>arq</sub> = 1/1,00 = 1,00      F<sub>g</sub> = 1/1,00 = 1,00      F<sub>el</sub> = 1/1,00 = 1,00      F<sub>pg</sub> = 1/1,00 = 1,00  
Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.929,33/m<sup>2</sup>.

**Comparativo nº 4**

Apartamento situado na Av. Marcos Pentead de Ulhôa Rodrigues, no mesmo Condomínio

Fonte: Adequar Assessoria Imobiliária Ltda - (11) 4191-9773

Oferta = R\$ 656.000,00  
Valor Corrigido pelo F<sub>e</sub> = R\$ 656.000,00 x 0,90 = R\$ 590.400,00

Área útil: 113,200m<sup>2</sup>

Descrição: Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Superior Com Elevador, em estado de conservação regular, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala 2 ambientes com varanda, lavabo, 2 suítes (1 a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care,

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

518.

jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina aquecida, vestiários, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas de estacionamento para visitantes.

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 5.215,55**

**Fatores:**

$$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_g = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_{el} = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$$

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.215,55/m<sup>2</sup>.**

#### Comparativo n° 5

**Apartamento situado na Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, no mesmo Condomínio**  
**Fonte:** CAB Imobiliária - (11) 4171-5400

**Oferta = R\$ 770.000,00 Valor Corrigido pelo F<sub>e</sub> = R\$ 770.000,00 x 0,90 = R\$ 693.000,00**

**Área útil: 113,200m<sup>2</sup>**

**Descrição:** Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Superior Com Elevador,

em estado de conservação regular, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala 2 ambientes com varanda, lavabo, 2 suítes (1 a área comum: salão de festas, salão de jogos, banheiro da área de serviço; para jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina aquecida, children care, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas de estacionamento para visitantes.

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 6.121,91**

**Fatores:**

$$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_g = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_{el} = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$$

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 6.121,91/m<sup>2</sup>.**

#### Comparativo n° 6

**Apartamento situado na Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, no mesmo Condomínio**  
**Fonte:** GP Imóveis - (11) 99995-8095

**Oferta = R\$ 660.000,00 Valor Corrigido pelo F<sub>e</sub> = R\$ 660.000,00 x 0,90 = R\$ 594.000,00**

**Área útil: 113,200m<sup>2</sup>**

**Descrição:** Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Superior Com Elevador, em estado de conservação regular, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala 2 ambientes com varanda, lavabo, 2 suítes (1 master), escritório, cozinha, área de serviço, banheiro da área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina aquecida, vestiários, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas de estacionamento para visitantes.

**Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 5.247,35**

**Fatores:**

$$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_g = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_{el} = 1/1,00 = 1,00$$

$$F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$$

**Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.247,35/m<sup>2</sup>.**

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - Nº. 253

519

**Comparativo nº 7**

Apartamento situado na Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, no mesmo Condomínio  
Fonte: Capital Assessoria Imobiliária - (11) 4689-6855  
Oferta = R\$ 850.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_c = R\$ 850.000,00 \times 0,90 = R\$ 795.000,00$

Área útil: 113,200m<sup>2</sup>  
Descrição: Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Superior Com Elevador, em estado de conservação regular, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala 2 ambientes com varanda, lavabo, 2 suítes (1 master), escritório, cozinha, área de serviço, banheiro da área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina academia, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas de estacionamento para visitantes.

Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 6.757,95

Fatores:  
 $F_{da} = 1/1,00 = 1,00$     $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$     $F_g = 1/1,00 = 1,00$     $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$     $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$   
Valor unitário homogeneizado = R\$ 6.757,95/m<sup>2</sup>.

**Comparativo nº 8**

Apartamento situado na Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, no mesmo Condomínio  
Fonte: Alpha Gold Negócios Imobiliários - (11) 94030-7141  
Oferta = R\$ 860.000,00 Valor Corrigido pelo  $F_c = R\$ 744.000,00 \times 0,90 = R\$ 774.000,00$

Área útil: 113,200m<sup>2</sup>  
Descrição: Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Superior Com Elevador, em estado de conservação regular, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala 2 ambientes com varanda, lavabo, 2 suítes (1 master), escritório, cozinha, área de serviço, banheiro da área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina aquecida, vestiários, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas de estacionamento para visitantes.

Valor unitário de m<sup>2</sup> = R\$ 6.837,45

Fatores:

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$     $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$     $F_g = 1/1,00 = 1,00$     $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$     $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$   
Valor unitário homogeneizado = R\$ 6.837,45/m<sup>2</sup>.

**Resumo dos Comparativos**

Comparativo nº 1	R\$ 6.201,41
Comparativo nº 2	R\$ 5.803,89
Comparativo nº 3	R\$ 4.929,33
Comparativo nº 4	R\$ 5.215,55
Comparativo nº 5	R\$ 6.121,91
Comparativo nº 6	R\$ 5.247,35
Comparativo nº 7	R\$ 6.757,95
Comparativo nº 8	R\$ 6.837,45
<b>Total</b>	<b>R\$ 47.114,84</b>

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

500

X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados

$$X = \frac{R\$ 47.114,84}{8} = R\$ 5.889,35$$

Limites de Confiança / -- (+ 30%) = R\$ 7.656,15  
----- \ -- (- 30%) = R\$ 4.122,54

Não há elementos a serem descartados, logo, a Média Saneada será igual à Média Aritmética R\$ 5.889,35/m<sup>2</sup>.

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 5.889,35/m<sup>2</sup> para o apartamento de Padrão Superior Com Elevador, em estado de conservação regular, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: **área útil**: sala 2 ambientes com varanda, lavabo, 2 suítes (1 master), escritório, cozinha, área de serviço, banheiro da área de serviço; **para a área comum**: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, lago com carpas, piscinas infantil/adulto, piscina aquecida, vestiários, playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis, sauna seca e à vapor, hidromassagem "Ofurô", espaço zen, home cinema, áreas para churrascos, gás encanado, vagas de estacionamento para visitantes.

**José Flávio Guedes**

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N.º 253

521.  
53

### III.3 - Cálculos

#### a) Valor do Apartamento

O valor do apartamento atende à seguinte expressão:

$$VB = S \times Vu \times F_{ec} \times F_{da} \times F_{arq} \times F_{el} \times F_g \times F_{pg}, \text{ onde:}$$

$$S = \text{área privativa} = 113,200\text{m}^2$$

$$Vu = \text{valor unitário básico} = \text{R\$ } 5.889,35/\text{m}^2$$

$$F_{ec} = 0,974$$

$$F_{da} = 1,00$$

$$F_{arq} = 1,00$$

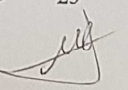
$$F_{el} = 1,00$$

$$F_g = 1,00$$

$$F_{pg} = 1,00$$

$$VB = 113,200\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.889,35/\text{m}^2 \times 0,974 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VB = \text{R\$ } 649.340,88$$





José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934  
Membro Titular do IBAPE - N° 253

578

#### IV - Conclusão

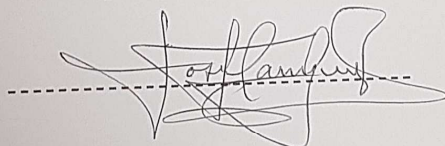
1- O imóvel objeto da avaliação é constituído de um apartamento localizado no 1º pavimento do Edifício Boa Viagem, com endereço Av. Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 3.800, apartamento nº 11-B, do Condomínio Resort Tamboré, em Santana de Parnaíba-SP.

2- O valor do imóvel objeto dos autos é, na data do Laudo R\$ 649.340,88 (Seiscentos e quarenta e nove mil, trezentos e quarenta reais e oitenta e oito centavos).

#### Fecho Desse Documento De Laudo

O presente Laudo de Avaliação consta de vinte e quatro (24) laudas impressas em um só lado, todas rubricadas e assinada por mim, Perito Judicial, na última folha.

Osasco, 21 de junho de 2017



José Flávio Guedes  
Engenheiro Civil  
Perito Judicial