

**MM. SR. JUIZ DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP
Dr. Rodrigo Ramos**

Processo nº **0008882-15.2018.8.26.0100**
Exequente: **Condomínio Edifício Araguaia**
Executado: **Valdecir de Oliveira Gomes**
Ação: **Cumprimento de Sentença**

LIA MARINA KNAPP, infra-assinada, Engenheira Civil, inscrita no CREA-SP sob nº 0600814368 e IBAPE/SP sob nº 1682, perita judicial nomeada nos Autos da Ação Cumprimento de Sentença, requerida por **Condomínio Edifício Araguaia** em face de **Valdecir de Oliveira Gomes**, que se processa perante este **Juízo e Cartório da 18ª Vara Cível**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários para a produção de prova pericial técnica de engenharia, vem respeitosamente apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

JULHO DE 2019

ÍNDICE

1 RESUMO DO VALOR.....3

2 PRELIMINARES.....4

3 HISTÓRICO4

3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação4

3.2 Da Documentação do Imóvel4

4 OBJETIVO E FINALIDADE4

5 VISTORIA.....5

5.1 Localização5

5.2 Características da Região9

5.3 Características do Imóvel Avaliando11

5.4 Classificação construtiva18

5.5 Área Construída.....18

5.6 Estado de Conservação18

6 AVALIAÇÃO.....18

6.1 Metodologia18

6.2 Tratamento por Fatores20

6.2.1 Critérios Adotados.....20

6.2.2 Distribuição das Amostras21

6.2.3 Valor Unitário Obtido.....22

6.2.4 Valor de Venda do Imóvel Avaliando.....22

6.2.5 Especificação da Avaliação22

6.2.6 Diagnóstico do Mercado24

7 CONCLUSÃO.....25

8 ENCERRAMENTO26

ANEXO I MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 68.694 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

ANEXO II CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL 007.067.0078-3 IPTU 2019

ANEXO III FICHAS CADASTRAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS PESQUISA

ANEXO IV DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO MÉTODO COMPARATIVO: UTILIZANDO FATORES

1 RESUMO DO VALOR

Este **Laudo de Avaliação** apresenta o valor de mercado atribuído para a **venda do imóvel residencial** determinado através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o emprego do Tratamento por Fatores, com grau de Fundamentação II e grau de Precisão III, de acordo com a norma NBR 14.653-2:2011.

- **Imóvel:** O **imóvel residencial** avaliando é o **apartamento 53** do Edifício Araguaia localizado na **Rua Major Sertório nº 304** - Vila Buarque - **São Paulo** - SP.

O imóvel tem registro na matrícula nº 68.694 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo) e está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP sob o número 007.067.0078-3 conforme a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019 da PMSP (Anexo II deste Laudo).

- **Vistoria:** Cabe consignar que a vistoria do imóvel avaliando foi realizada pela signatária no dia 26/06/2019 às 11:00h, segundo agendamento constante da folha 75 dos Autos, com o acompanhamento da moradora do apartamento, Sra. Marcia de Oliveira Costa Pereira, e do síndico Sr. Luiz, sem a presença de representante da parte executada.
- **Valor de mercado para venda:** Concluiu-se que o valor estimado de venda do imóvel acima descrito, considerado justo e adequado à realidade do mercado, é de

R\$ 263.100,00 (duzentos e sessenta e três mil e cem reais), na data base de julho de 2019.

2 PRELIMINARES

Este **Laudo de Avaliação** apresenta os estudos e diligências que se fizeram necessários para a determinação do **valor de mercado de venda do imóvel**, calculado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o emprego do Tratamento por Fatores.

3 HISTÓRICO

3.1 Da Produção de Prova Pericial de Avaliação

Na fl. 49 dos autos, esta signatária é nomeada perita judicial para avaliar o imóvel penhorado, apartamento 53 do Edifício Araguaia, sito à Rua Major Sertório nº 304 - Vila Buarque - São Paulo – SP.

Aceita a incumbência e requer autorização para vistoriar o imóvel (fl. 75), a fim de avaliá-lo e constatar suas condições de uso e conservação atuais, solicitando que os assistentes técnicos das partes fossem notificados da diligência programada.

A vistoria ao imóvel foi realizada pela signatária em 26/06/2019 às 11:00h sem a presença dos Advogados das partes e com o acompanhamento da moradora do apartamento, Sra. Marcia de Oliveira Costa Pereira, e do síndico Sr. Luiz.

3.2 Da Documentação do Imóvel

Na matrícula nº 68.694 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I deste Laudo) consta: "IMÓVEL: Apartamento nº 53 localizado no 5º andar ou 6º pavimento do "Edifício Araguaya", situado à rua Major Sertório, nº 304, no Subdistrito Consolação, com área privativa de 32,83m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,824% no terreno equivalente a 5,99m² de área construída aproximadamente."

O imóvel avaliando está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo – PMSP sob o número 007.067.0078-3 Conforme a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019 da PMSP (Anexo II deste Laudo), o contribuinte é Valdecir de Oliveira Gomes (CPF 298.592.608-42) e consta que o imóvel é de uso residencial, tem área construída de 39 m², padrão de construção 2-C e ano da construção corrigido 1960.

4 OBJETIVO E FINALIDADE

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel apartamento 53 do Edifício Araguaia, sito à Rua Major Sertório, 304, Vila Buarque, região central do Município de São Paulo no Estado de São Paulo.

Especificou-se a busca do *Grau de Fundamentação II* e do *Grau de Precisão III*.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade do imóvel ou de eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas in loco para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

Restrições especiais ao uso, tais como decorrentes de envoltórias de tombamento, eventuais passivos ambientais, e eventuais contaminações do solo também não foram consideradas.

Cabe consignar que, para efeito desta avaliação, o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus, encargos ou gravames, de qualquer natureza.

Foram analisados e utilizados pela signatária os seguintes documentos:

- Matrícula nº 68.694 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, cuja atualização de 03/07/19 consta do Anexo I deste Laudo;
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019, cadastro do imóvel 007.067.0078-3, emitida pela Prefeitura de São Paulo e constante do Anexo II deste Laudo;
- Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Normas Técnicas da ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1- Procedimentos gerais” e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos”;
- Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”, elaborado e publicado pelo IBAPE/SP.

5 VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada pela signatária no dia 26/06/2019 às 11:00h, sem a presença dos Advogados das partes e com o acompanhamento da moradora do apartamento, Sra. Marcia de Oliveira Costa Pereira, e do síndico Sr. Luiz.

As fotos 1 a 22 mostram os detalhes do imóvel avaliando.

5.1 Localização

O imóvel avaliando está localizado na Rua Major Sertório nº 304, Vila Buarque, São Paulo – SP, conforme planta que consta da Figura 1 e das vistas das Figuras 2 e 3.

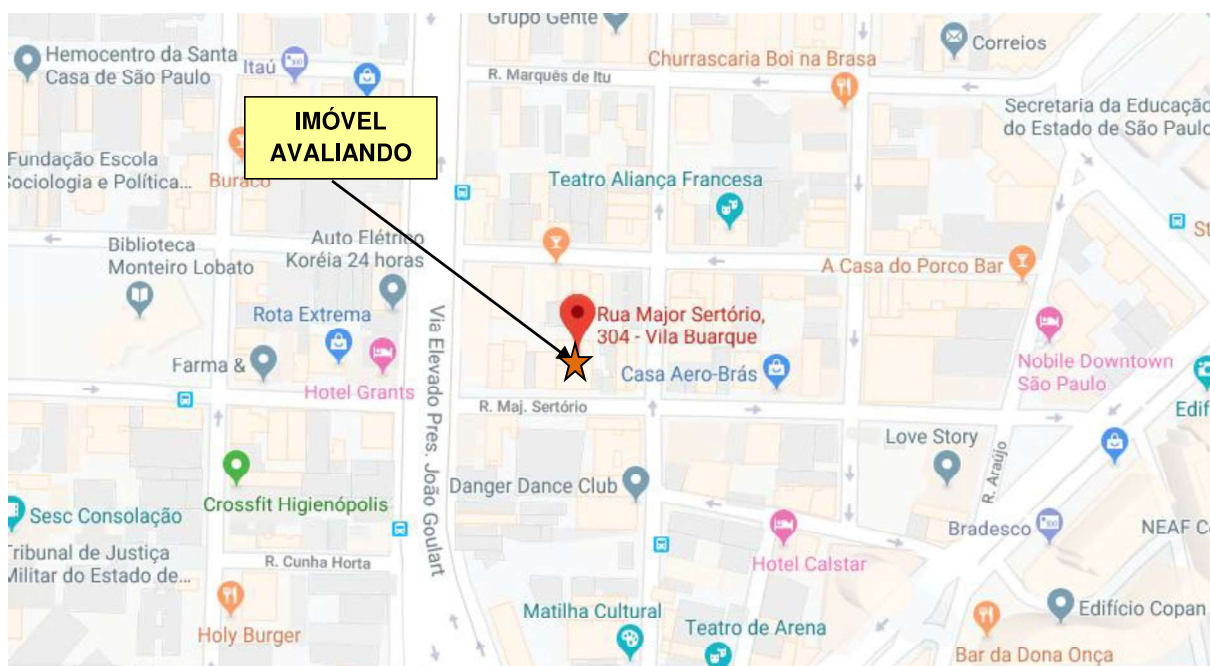


Figura 1: Planta de Localização do Edifício Araguaia na Rua Major Sertório nº 304
<https://www.google.com.br/maps/place>

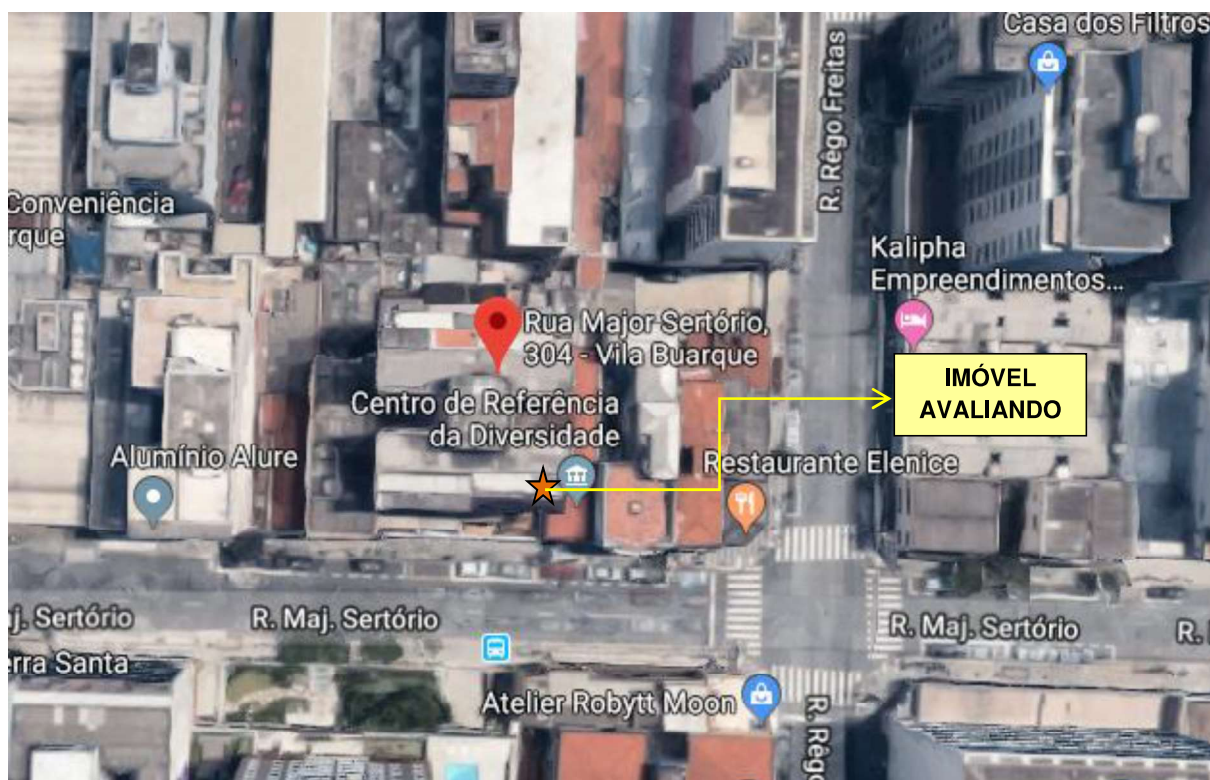


Figura 2: Vista aérea do Edifício Araguaia
<https://www.google.com.br/maps/place>



Figura 3: Vista da fachada do Edifício Araguaia e do imóvel avaliando
<https://www.google.com.br/maps/place>

De acordo com a planta Genérica de Valores do Município, lançamento 2013, o imóvel pertence ao Setor Fiscal 007, Quadra 067, conforme mostrado nas Figuras 4 e 5.

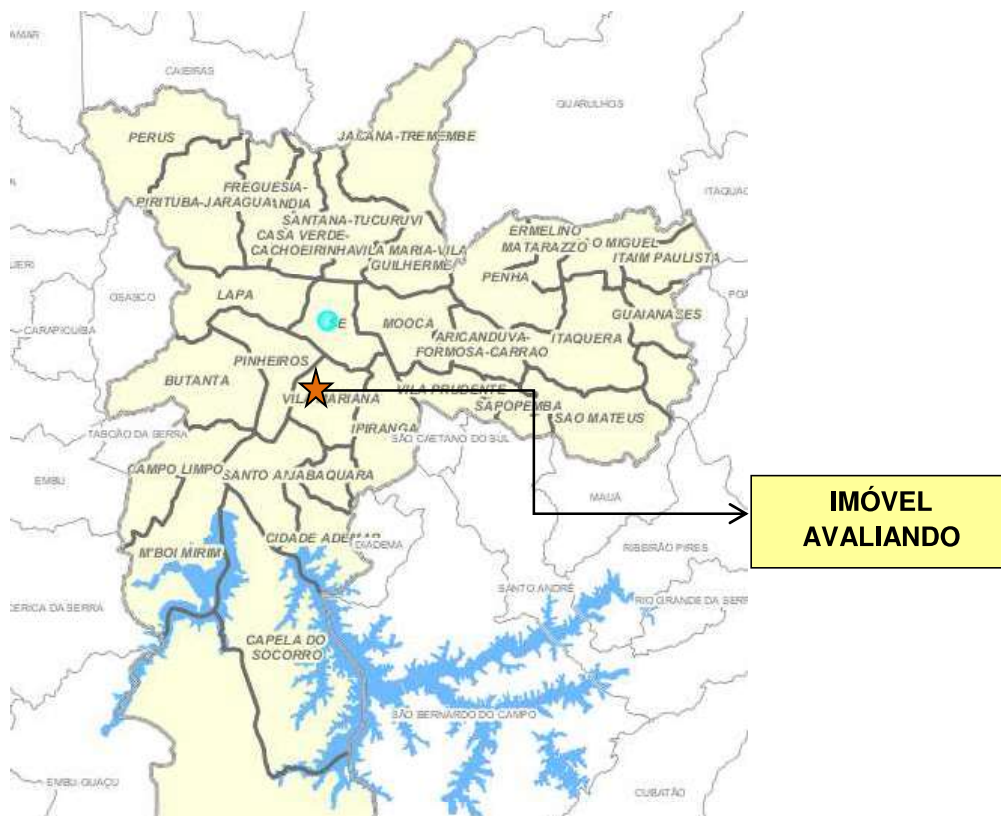


Figura 4: Planta de Localização do imóvel avaliando
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>



Figura 5: Localização do imóvel avaliando: SETOR 007 - QUADRA 067 - ÍNDICE FISCAL: 3.487,00 / 2019
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

5.2 Características da Região

O imóvel avaliando se encontra na Subprefeitura da Sé, com as características de uso e ocupação de solo conforme o zoneamento ZEM - Zonas de Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (lei 16402/16), como mostrado na figura 6.



Figura 6: Planta do zoneamento da região: lei 16.402/16
<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx#>

Zonas de Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana - ZEM são porções do território próximas ao sistema de transporte público, que correspondem a 18% da área total de São Paulo, destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com o adensamento populacional para propiciar um equilíbrio entre a oferta de habitação e oportunidade de emprego.

A Vila Buarque é um bairro de São Paulo localizado parte no distrito da República, parte no distrito da Consolação na região central da capital paulista. É administrado pela Prefeitura Regional da Sé.

Seus principais logradouros são as ruas Maria Antônia, Major Sertório, General Jardim, Marquês de Itu, Dr. Vila Nova, Dr. Cesário Motta Júnior, Cunha Horta, Maria Borba, Amaral Gurgel, Rego Freitas, Bento Freitas, Santa Isabel e praça Rotary.

Na década de 1970, quando o elevador Costa e Silva (conhecido como Minhocão) foi construído, bem onde passa a rua Amaral Gurgel, o bairro foi afetado pela degradação do centro de São Paulo e fez com que em pouco tempo ficasse

conhecido como a "boca do lixo". A degradação foi se espalhando até os limites do bairro, localizado entre a Santa Cecília, o Arouche, a República e a Consolação.

A Vila Buarque tem as características ideais para ser um dos bairros mais vigorosos de São Paulo. Mistura residência e trabalho, tem agitada vida noturna, estudantes e boa atividade cultural. Foram esses traços que conseguiram manter certa vitalidade no pequeno bairro que, depois de algumas décadas, aponta para uma oportunidade de recuperação.

Atualmente, passa por processo de recuperação, ganhando ares culturais e boêmios.

A Vila Buarque está no miolo da região central, mas tem jeito de cidade do interior. Prédios residenciais com comércio no térreo são a melhor característica. É um bairro onde se anda muito a pé e onde o transporte de massa fica concentrado em suas periferias. Dentro dele, o tempo passa mais devagar e ninguém está com muita pressa.

Durante os anos de degradação, alguns endereços foram vitais para desacelerar esse processo de ladeira abaixo. O IAB, Instituto de Arquitetos do Brasil, a Aliança Francesa e a Biblioteca Infantil Monteiro Lobato continuaram atraindo gente para o bairro. E em seu entorno, ícones paulistanos também tiveram seu papel em manter o bairro vivo. Foi o caso da Universidade Mackenzie, da Santa Casa de São Paulo e do Edifício Itália.

Há alguns anos, o bairro foi adotado por muitos arquitetos, que instalaram seus escritórios nas redondezas das ruas General Jardim e Major Sertório. Também na Vila Buarque foi criada a Escola da Cidade, importante escola de arquitetura de São Paulo. No prédio do IAB, em processo de restauro, há uma livraria no térreo e em um dos andares funciona o escritório do arquiteto Paulo Mendes da Rocha. O novo ponto de encontro dessa turma é o Beluga, café localizado na rua Cesário Mota Júnior.

Nos últimos meses, o mercado imobiliário descobriu a região. São mais de 10 lançamentos de prédios residenciais, todos eles de apartamentos pequenos, com tamanhos variando de 30 a 60 metros quadrados. O foco são estudantes, gente que vive no interior e precisa de um imóvel na capital, e o público gay, que já domina a região. Nem todas as unidades têm vaga de garagem. Sinal que o mercado mudou e que o bairro é perfeito para quem gosta de fazer a vida a pé ou de transporte público.

Em meio à desaceleração do mercado imobiliário, incorporadores que apostaram na região não podem reclamar. A venda de unidades está boa e novos lançamentos devem surgir. Em breve será inaugurada a ciclovia debaixo do Minhocão. Mais um incentivo à revitalização do bairro, até outro dia tomado por prostituição, drogas e assaltos. A região ainda tem problemas, mas a voracidade do mercado e a demanda

dos paulistanos por vizinhanças bem estruturadas devem devolver à cidade um dos bairros mais charmosos de São Paulo.

A região possui todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: redes de água, luz, esgoto, energia, telefonia, gás natural Comgás, TV a cabo, iluminação pública, transporte público, pavimentação, coleta de lixo etc.

Ônibus e metrô são alternativas relevantes de transporte público no bairro, que é atendido pela linha 3-Vermelha do Metrô de São Paulo pelos terminais de ônibus Amaral Gurgel e Princesa Isabel e linhas de ônibus que passam por suas principais ruas e avenidas.

5.3 Características do Imóvel Avaliando

O Edifício Araguaia está localizado em terreno retangular de topografia plana situado na quadra contornada pelas ruas Major Sertório, Amaral Gurgel, General Jardim e Rego Freitas.

Nos dados cadastrais da PMSP de 2019 do apartamento 53 (anexo II deste laudo) consta o ano da construção corrigido de 1960, porém, na documentação consultada junto ao Sr. Luiz, síndico do condomínio, a data de construção do edifício é 1958.

O edifício tem estrutura em concreto armado e fechamentos em alvenaria revestida. Sua construção ocupa praticamente todo o terreno, sendo composta por dois blocos interligados pelo conjunto dos halls dos dois elevadores e escada.

O edifício tem onze andares, sem garagem, com oito apartamentos por andar até o 9º andar e quatro apartamentos por andar no 10º e 11º andares.

No pavimento térreo se localizam unidades comerciais com acesso direto da rua e a entrada independente ao edifício.

O condomínio não dispõe de área de lazer, jardim e garagem.

O hall de entrada e do 5º andar acomodam os acessos aos dois elevadores e à escadaria, têm piso de granilite, paredes em alvenaria revestida e pintada, teto em laje revestida e pintada. A porta de entrada do edifício é em ferro pintado com vidros.

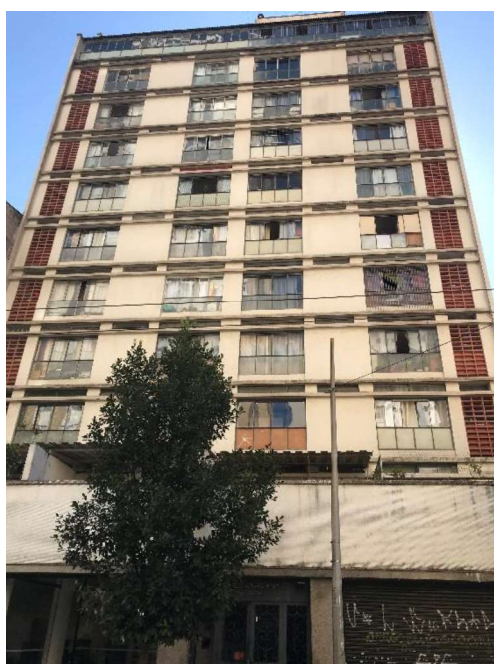
O imóvel avaliando, apartamento 53, é composto por sala, cozinha integrada à sala, um WC e uma suíte.

Nota-se que a reforma iniciada no apartamento não foi completada e que a pintura está bem desgastada.

O imóvel avaliando possui os seguintes acabamentos construtivos:

Sala	Piso: carpete madeira / Paredes: alvenarias revestidas e pintadas / Teto: laje revestida e pintada / Porta entrada: madeira natural / Janela: blocos de vidro para o quarto da suíte
Cozinha	Piso: cerâmica na borda com contra piso no meio (reforma não completada) / Paredes: pastilhas sobre a pia e alvenarias revestidas e pintadas nas demais paredes / Teto: laje revestida e pintada (tem infiltração) / Porta: não tem, é integrada com a sala / Janelas: só vão para o corredor da área comum do andar, sem caixilho
WC	Piso: cerâmica / Paredes: alvenarias revestidas e pintadas / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira pintada / Janelas: só vão para o banheiro da suíte, sem caixilho
Suíte - Quarto	Piso: carpete de madeira / Paredes: alvenarias revestidas e pintadas / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira pintada / Janela: ferro pintado com vidro
Suíte - Banheiro	Piso: porcelanato / Paredes: alvenarias revestidas e pintadas / Teto: laje revestida e pintada / Porta: madeira natural "camuflada" como porta do armário do quarto / Janela: ferro pintado com vidro

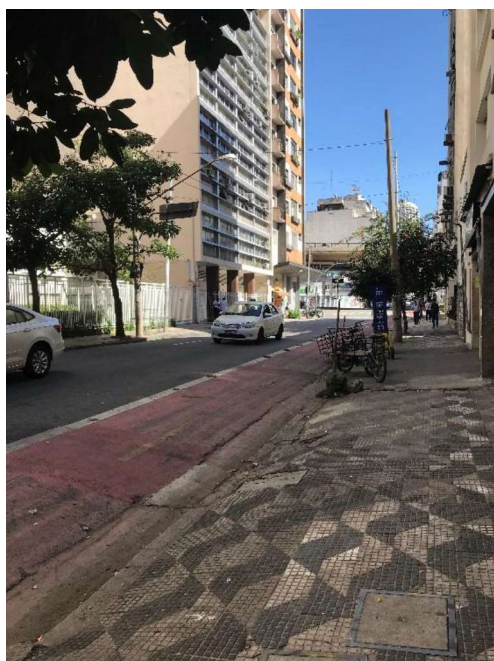
As fotos 1 a 22 mostram os detalhes do imóvel avaliando.



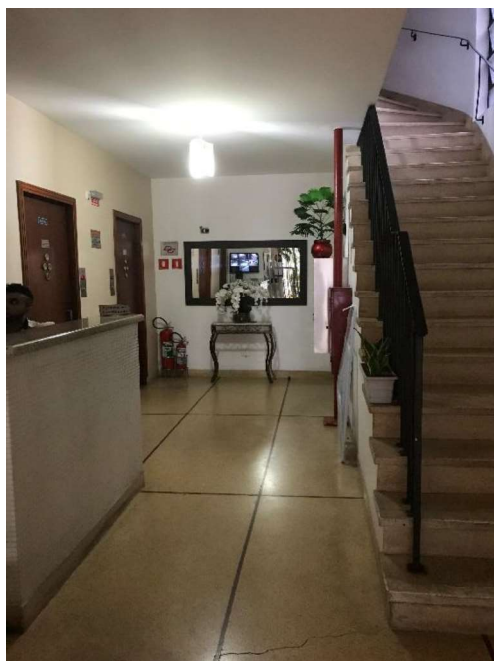
Fotos 1 e 2: Vista da fachada e identificação do edifício

Lia Marina Knapp

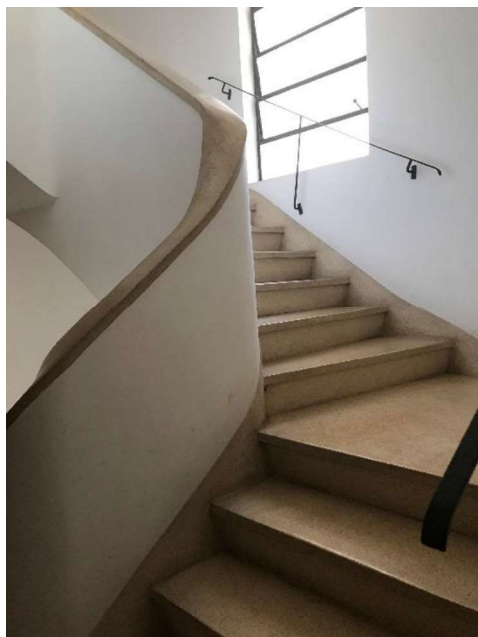
Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



Fotos 3 e 4: Vistas da rua Major Sertório – lado direito e esquerdo respectivamente



Fotos 5 e 6: Vistas da entrada do Edifício Araguaia



Fotos 7 e 8: Vista da escada de acesso aos andares e elevadores



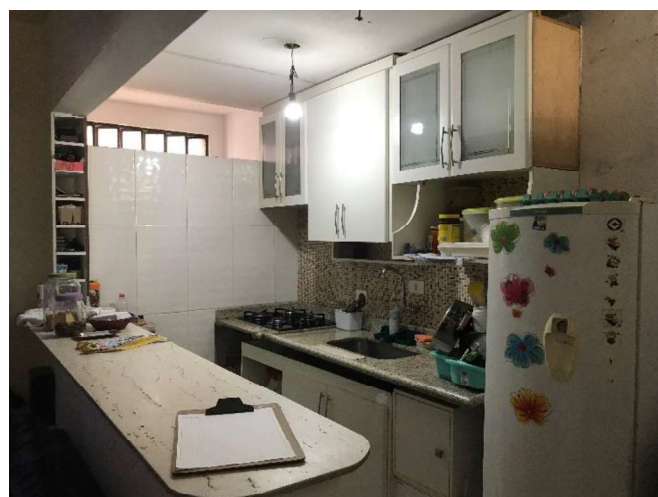
Fotos 9 e 10: Vista geral da entrada do apartamento e sua identificação

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



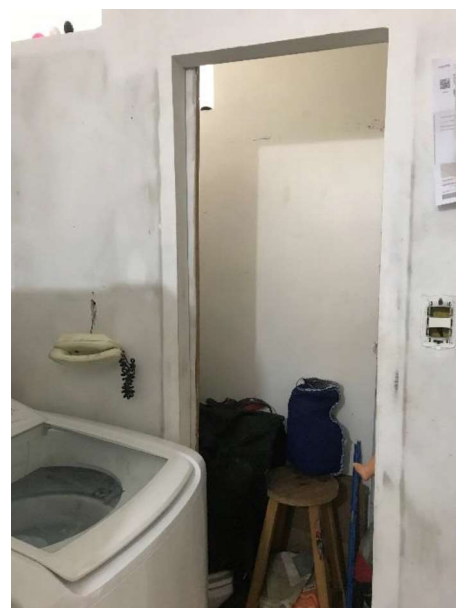
Fotos 11 e 12: Vistas da sala



Fotos 13 e 14: Vistas da cozinha integrada à sala

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



Fotos 15 e 16: Vista da lavanderia acoplada à cozinha e WC/quarto de despejo



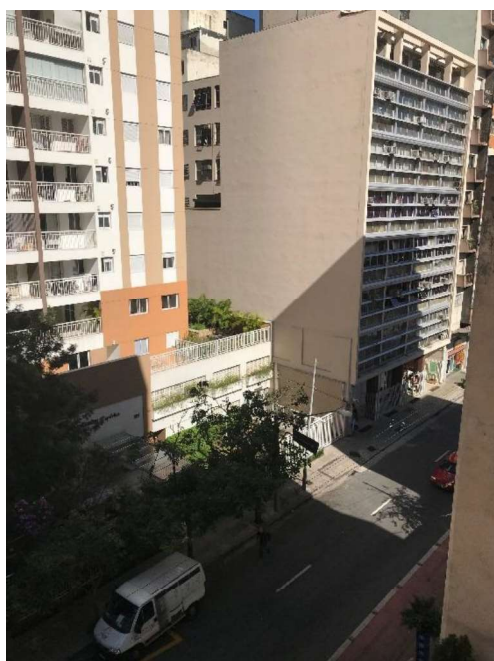
Fotos 17 e 18: Vistas do quarto da suíte

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia



Fotos 19 e 20: Vistas do banheiro da suíte (reformado)



Fotos 21 e 22: Vistas da janela da suíte

5.4 Classificação construtiva

De acordo com as características construtivas, arquitetônicas e de acabamentos, o padrão construtivo é compatível com o tipo “apartamento padrão simples com elevador”, item 1.3.2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”, estudo elaborado e publicado pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

5.5 Área Construída

Nos cálculos para apuração do valor de venda de mercado do imóvel foi considerada a área privativa de 32,83 m², segundo a matrícula nº 68.694 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

5.6 Estado de Conservação

Pela vistoria feita, o estado de conservação do imóvel pode ser classificado como “E” (necessitando de reparos simples) do Quadro 1 – Estado de Conservação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2017” do IBAPE/SP.

“Estado E – Necessitando de Reparos Simples: edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas generalizadas superficiais, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”

No cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - FOC, foram considerados: idade estimada da edificação em estudo de 35 anos; vida útil referencial de 60 anos (referência: NBR 15575:2013 - Edificações Habitacionais - Desempenho, Tabela C.6, valor mínimo para estrutura principal em concreto armado); valor residual de 20%, indicado pelo citado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”.

6 AVALIAÇÃO

6.1 Metodologia

A avaliação foi feita de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1 – “Avaliação de Bens – parte 1 – Procedimentos gerais” e ABNT NBR 14653-2 “Avaliação de Bens – parte 2: Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE - 2011”.

Cabe ressaltar os itens 7.4.2, 7.4.3 e 7.5 da NBR 14653-1, que nortearam este Laudo quanto à escolha da metodologia e do campo amostral:

“...7.4.2 Aspectos Qualitativos

Na fase de coleta de dados é recomendável:

- a) buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando;*
- b) identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado;*
- c) identificar e descrever as características relevantes dos dados de mercado coletados;*
- d) buscar dados de mercado de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.*

7.4.3 Situação mercadológica

Na coleta de dados de mercado relativos a ofertas é recomendável buscar informações sobre o tempo de exposição no mercado e, no caso de transações, verificar a forma de pagamento praticada e a data em que ocorreram.

7.5 Escolha da metodologia

A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado...”

Segundo a NBR 14653-1, item 8.2.1, tem-se que:

- o **“Método comparativo direto de dados de mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Para efeito de justificar a metodologia adotada a signatária tem a esclarecer ainda, que foi utilizado o **Tratamento por Fatores**, que segundo o item 10 da NBR 14653-1:

“No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta.

É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta;

- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas;

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original.

Com base no exposto acima e diante da qualidade da amostra, a signatária, avaliou o imóvel avaliando através do método mais indicado para o caso presente.

Portanto, a avaliação realizada se baseou no **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com o emprego do **Tratamento por Fatores**, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando, conforme apresentado no Anexo IV deste Laudo e nos termos do item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2.

Os fatores empregados neste laudo foram estabelecidos e estão regulamentados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

Para a consideração da elasticidade das ofertas foi adotado para o Fator Oferta, segundo a Norma do IBAPE/SP - 2011:

“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.”

6.2 Tratamento por Fatores

6.2.1 Critérios Adotados

Na homogeneização dos dados foram estudadas as seguintes variáveis do avaliando uniformizadas para os elementos da amostra: localização (utilizado o índice fiscal indicado pela PMSP), área privativa construída, padrão construtivo (através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP) e estado de conservação (através do FOC, que é o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação que leva em conta a depreciação dos imóveis).

O fator topografia considerado foi de 1,0, para todos os elementos da amostra e para o avaliando, pois todos se encontram em região considerada plana.

Na avaliação da depreciação foi levada em conta a idade dos imóveis, seu estado de conservação e sua expectativa de vida útil através dos coeficientes de Ross-Heidecke.

O padrão construtivo e o estado de conservação dos imóveis avaliando e dos elementos comparativos da amostra estão registrados nas fichas cadastrais (anexo III) e nas planilhas de cálculo do anexo IV deste laudo.

Com base na análise dos dados coletados (anexo IV) verifica-se que os elementos da amostra são compatíveis e, portanto, permitem a continuidade dos trabalhos, empregando-se o método comparativo direto de dados de mercado e utilizando o tratamento por fatores.

6.2.2 Distribuição das amostras

A Figura 7 apresenta a distribuição dos elementos da amostra para avaliação do imóvel da Rua Major Sertório, 304.

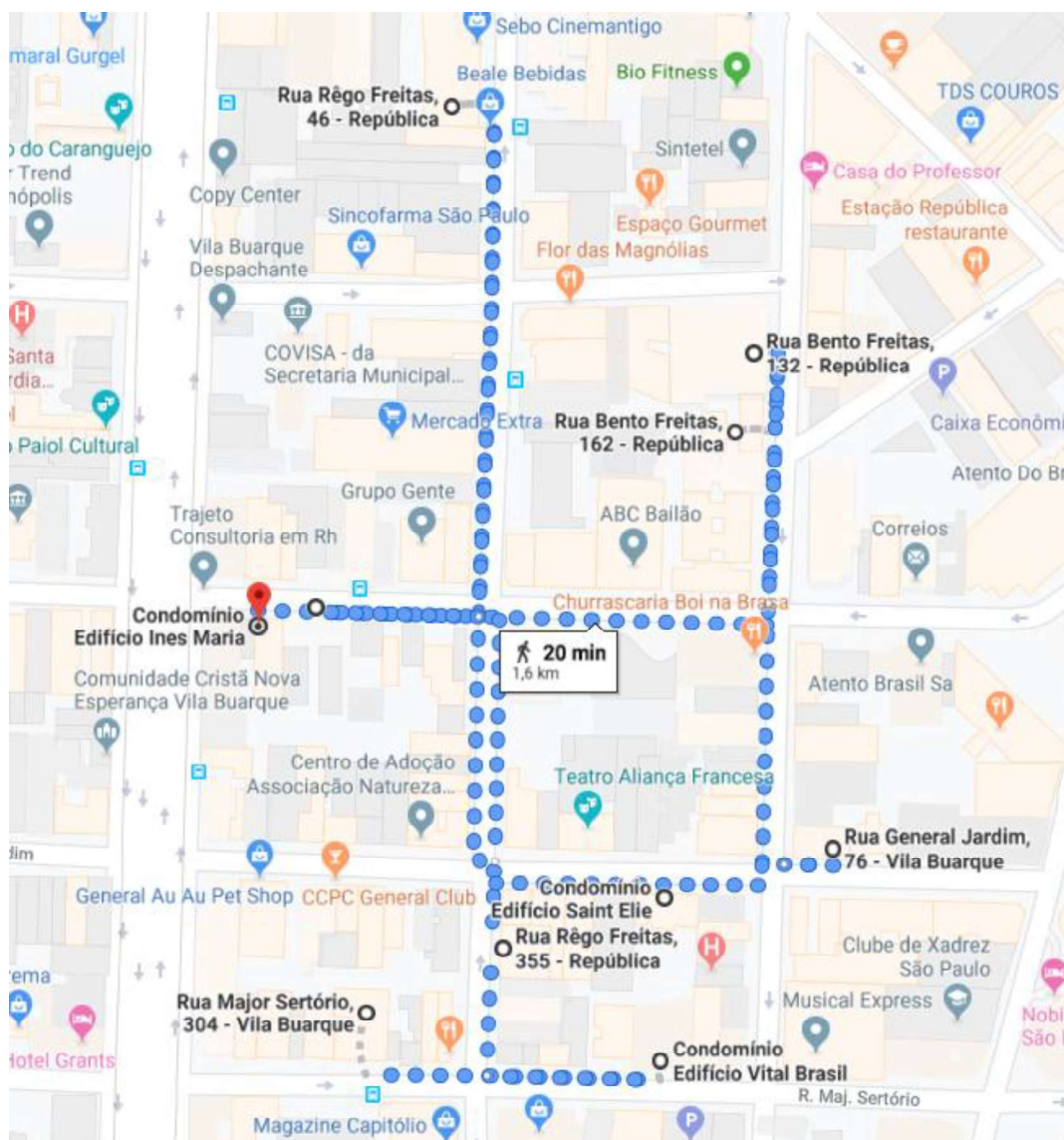


Figura 7: Distribuição dos elementos da amostra coletada e do avaliando
<https://www.google.com.br/maps/place>

6.2.3 Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado resultou em R\$ 8.011,77/m², desvio padrão da amostra de R\$ 1.260,88/m² e coeficiente de amplitude de 15,75%.

Para este valor, o Intervalo de Confiança fica entre

Min. = R\$ 7.380,98/m² e Max. = R\$ 8.642,56/m²

Será adotado o valor médio estimado: Vu = R\$ 8.011,77/m².

6.2.4 Valor de Venda do Imóvel Avaliando

O valor do imóvel pela técnica do método comparativo direto utilizando o tratamento por fatores será dado pela multiplicação da área do imóvel pelo valor unitário descrito no item anterior, portanto:

$V = 32,83\text{m}^2 \times \text{R}\$ 8.011,77/\text{m}^2 = \text{R}\$ 263.026,40$

Segundo a NBR 14653-1

- item 7.7.1.a. “O arredondamento do valor de avaliação pode ser até 1% do valor estimado...”;
- item 7.7.1.b. “indicar a faixa de variação do preço de mercado...”

Como valor de mercado do bem será considerado o valor de R\$ 263.100,00 (duzentos e sessenta e três mil e cem reais), referente a julho de 2019.

A faixa de variação situa-se entre os valores de R\$ 242.300,00 e R\$ 283.700,00.

6.2.5 Especificação da Avaliação

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.”

De acordo com as premissas da NBR 14.653-2:2011 o trabalho atingiu o **Grau de Fundamentação II**, conforme demonstrado na Tabela a seguir.

Enquadramento do Laudo de Avaliação segundo o Grau de Fundamentação

Uso do Tratamento por Fatores (Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	2
TOTAL DE PONTOS					9

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				II

A tabela abaixo especifica os graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Quanto à Precisão, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau de Precisão III**.

6.2.6 Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário atual sofre diminuição acentuada do número de vendas em relação ao mesmo período de 2014, de forma geral na cidade de São Paulo e no Brasil, face à crise econômica e política que o país atravessa, com a diminuição da procura de imóveis.

Em 2015, 2016 e 2017, houve um agravamento na situação do mercado imobiliário brasileiro, puxado pelo enfraquecimento na economia nacional, além das incertezas políticas. "Se no primeiro momento, em um ciclo econômico crescente havia crédito imobiliário mais barato e uma demanda em alta, agora houve uma inversão desses fatores, já que os juros estão altos e o crédito mais escasso", revela Eduardo Zylberstajn, coordenador do Índice FipeZap.

Atualmente, a economia brasileira continua bastante instável, o que influencia negativamente o mercado imobiliário, mesmo com a redução dos juros. "O setor depende de como está o cenário do país e não dá para falar em uma melhora econômica. E o cenário de instabilidade na política também contamina a confiança", reforça o coordenador do Índice FipeZap.

Isso significa que a dinâmica econômica é um termômetro de como será o mercado imobiliário. No entanto, de acordo com o economista, o cenário ainda se mostra adverso a curto prazo.

(Referência: [http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/.](http://g1.globo.com/especial-publicitario/zap/imoveis/noticia/))

7 CONCLUSÃO

De acordo com a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE-2011”, o valor de mercado é a “quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições de mercado vigentes”.

Assim sendo, a signatária conclui o valor de mercado de venda do apartamento 53 do edifício Araguaia, localizado na Rua Major Sertório nº 304 em São Paulo, considerando sua condição de como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, bem como eventuais contaminações do solo e tido como justo e adequado à realidade do mercado, pelo valor médio calculado de:

R\$ 263.100,00 (duzentos e sessenta e três mil e cem reais), na data base de julho de 2019.

Conforme apresentado neste Laudo Pericial de Avaliação, o valor de venda do imóvel residencial avaliando foi calculado pelo Método Comparativo Direto utilizando elementos comparativos pesquisados no mercado e aplicando o tratamento por fatores para homogeneização da amostra.

A justificativa para a adoção dessa metodologia está apresentada e pormenorizada no item 6.1 - Metodologia deste Laudo.

8 ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente Laudo de Avaliação que possui 26 (vinte e seis) folhas, com a última datada e assinada, e os Anexos:

- Anexo I: Matrícula atualizada do Imóvel nº 68.694 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (4 folhas)
- Anexo II: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel 007.067.0078-3 – IPTU 2019 (1 folha)
- Anexo III: Ficha dos elementos comparativos da amostra (2 folhas)
- Anexo IV Determinação do valor unitário – método comparativo, tratamento por fatores (2 folhas)

São Paulo, 22 de julho de 2019.



Eng^a Lia Marina Knapp

CREA nº 0600814368 - São Paulo

Membro Titular do Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia nº 1682 – São Paulo

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ANEXO I
MATRÍCULA DO IMÓVEL Nº 68.694
5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL

5.º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matrícula 68.694 ficha 01

São Paulo, 03 de setembro de 19 97

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 53 localizado no 5º andar ou 6º pavimento do "EDIFÍCIO ARAGUAYA", situado à rua Major Sertório, nº 304, no 7º SUBDISTRITO-CONSOLAÇÃO, com a área privativa de 32,83m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,824% no terreno equivalente a 5,99m² de área construída aproximadamente.

CONTRIBUINTE: 007.067.0078-3.

PROPRIETÁRIO: NELSON APPARECIDO RASTEIRO, professor, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com MARIA JOSÉ MASSAINI RASTEIRO, professora aposentada, brasileiros, RG nºs 3.505.670-SSP/SP e 1.975.319-SSP/SP, CIC nºs 068.305.958-00 e 051.854.248-34, residentes e domiciliados na Cidade de Campinas-SP, à rua Amador Florence, nº 140.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 85.757 de 28/07/1972, deste Serviço de Registro de Imóveis.

WAGNER GIANNELLA
 Substituto

***** **** *****

R. 01 - M. 68.694, em 03 de setembro de 1997

Por escritura de 21/08/1997, lavrada no 2º Serviço de Notas desta Capital, no Livro nº 1.833 às fls. 255, os proprietários NELSON APPARECIDO RASTEIRO ou NELSON APARECIDO RASTEIRO e sua mulher MARIA JOSÉ MASSAINI RASTEIRO, já qualificados, sendo ela por ele representada, nos termos da procuração referida no título, transmitiram por VENDA feita a SILVIA YOLANDA GUTIERREZ TORRICO, boliviana, solteira, médica, RNE nº V-177.752-S SPMAE/SP/SP, CIC nº 213.602.858-81, residente e domiciliada nesta Capital, à rua General Jardim, nº 370, aptº 152, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

CASSIA REGINA PAOVINI
 Prep. Auxiliar

WAGNER GIANNELLA
 Substituto

***** **** *****

- continua no verso -

matrícula **68.694** ficha **01**
verso

R. 2 / 68.694 *doação*
Em 06 de outubro de 2009 - Prot. 226.703 (23/09/09)

Pela escritura de 15 de setembro de 2009, lavrada pelo 11.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n.º 4697, páginas n.ºs 065/067, a proprietária **SILVIA YOLANDA GUTIERREZ TORRICO**, residente e domiciliada na Bolívia, na rua Eliodoro Camacho, n.º 1.160, Recoleta, Cochabamba, já qualificada, transmitiu a título de doação a **PATRICIA GUTIERREZ TORRICO**, boliviana, divorciada, médica, RNE V167615-7/DPMAF-SP, CPF 213.177.848-12, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Domingo Soto, n.º 101, apartamento n.º 78, o imóvel objeto desta matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 29.224,00. Valor atribuído pela PMSP: R\$ 29.224,00.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

Av. 3 / 68.694 *cláusula restritiva*
Em 06 de outubro de 2009 - Prot. 226.703 (23/09/09)

Pela mesma escritura mencionada no R. 2, procedo à presente averbação para constar que a doadora **SILVIA YOLANDA GUTIERREZ TORRICO**, já qualificada, gravou o imóvel objeto desta matrícula, com a cláusula restritiva de **INCOMUNICABILIDADE** extensiva aos frutos e rendimentos.

MARCO ANTONIO VIOLIN
Oficial Substituto

R. 4 / 68.694 *compra e venda*
Em 08 de dezembro de 2011 - Prot. 252.736 (01/12/11)

Pela escritura de 11 de novembro de 2011, lavrada pelo 3.º Tabelião de Notas desta Capital, no Livro n. 2780, páginas n. 303/305, a proprietária, **PATRICIA GUTIERREZ TORRICO**, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Nanael Antonio Pinto, n. 468, apartamento n. 34, Paraizópolis, já qualificada, transmitiu, por venda feita, a **VALDECIR DE OLIVEIRA GOMES**, brasileiro, solteiro, maior, empreiteiro, RG 35.539.581-2/SSP-SP, CPF 298.592.608-42, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Major Sertório, n. 304, apartamento n. 53, Consolação, o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 80.000,00. Valor venal de referência: R\$

Continua na ficha 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:03/07/2019 13:07:19

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Matrícula
68.694

Ficha
02

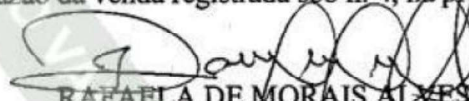
São Paulo, **08 de dezembro de 2011**

31.808,00.


RAFAELA DE MORAIS ALVES
Escrevente Autorizada


Av. 5 / 68.694 *cancelamento da cláusula restritiva*
Em 08 de dezembro de 2011 - Prot. 252.736 (01/12/11)

Pela mesma escritura mencionada no R. 4, procedo à presente averbação para constar o cancelamento da cláusula restritiva de INCOMUNICABILIDADE averbada sob n. 3 nesta matrícula, em razão da venda registrada sob n. 4, na presente.


RAFAELA DE MORAIS ALVES
Escrevente Autorizada

Av. 06 / 68.694 *penhora*
Em 14 de julho de 2017 - Prot. 308.045 (10/07/2017)

Pela certidão expedida aos 10 de julho de 2017, pelo Juízo de Direito da 1ª. Vara Judicial do Foro Central da Comarca de Itatiba, deste Estado, extraída dos autos n. 1001482-1120148260281 da Ação de Execução Civil, movida por **ARIELE CORREIA SANTANA**, CPF 330.984.488-90, em face de **VALDECIR DE OLIVEIRA GOMES**, CPF 298.592.608-42, já qualificado, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 16.495,69, tendo sido nomeado fiel depositário o executado **VALDECIR DE OLIVEIRA GOMES**.


VIVIAN GRANDISOLI ARAKELIAN
Escrevente Substituta

Av. 07 / 68.694 *penhora*
Em 29 de maio de 2018 - Prot. 316.612 (21/05/2018)

Pela certidão expedida aos 21 de maio de 2018, pelo Juízo de Direito da 18ª. Vara Cível do Foro Central Cível desta Capital, extraída dos autos n. 00088821520188260100 da Ação de Execução Civil, movida pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ARAGUAIA**, CNPJ


(continua no verso)

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

Matrícula	Ficha
68.694	02
	Verso

54.461.199/0001-84, em face de **VALDECIR DE OLIVEIRA GOMES**, CPF 298.592.608-42, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado, para garantia da dívida no valor de R\$ 32.336,56, tendo sido nomeado fiel depositário o executado **VALDECIR DE OLIVEIRA GOMES**.



TAIRINE LIMA PEREIRA SANTOS
 Escrevente Autorizada

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:03/07/2019 13:07:19

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ANEXO II
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL 007.067.0078-3
IPTU 2019

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 007.067.0078-3			
Local do Imóvel: R MAJOR SERTORIO, 304 - APTO 53 CEP 01222-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R MAJOR SERTORIO, 304 - APTO 53 CEP 01222-000			
Contribuinte(s): CPF 298.592.608-42 VALDECIR DE OLIVEIRA GOMES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	649	Testada (m):	19,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0082
Área total (m²):	649		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	39	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	400	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1960		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.485,00		
- da construção:	2.139,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	29.675,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	18.353,00		
Base de cálculo do IPTU:	48.028,00		
<p>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 01/10/2019, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
Data de Emissão: 03/07/2019 Número do Documento: 2.2019.001362158-4 Solicitante: LIA MARINA KNAPP (CPF 012.573.188-45)			

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ANEXO III
FICHAS CADASTRAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS
PESQUISA

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ELEMENTOS COMPARATIVOS				
	Elemento nº 1		Data 12/07/2019	
	Tipo:	apartamento tipo	5º andar	
	Endereço:	Rua Major Sertório, 304		
	Bairro:	Vila Buarque	Cidade: São Paulo	UF: SP
	Setor / Quadra / IF	007 / 067 / 3.487,00	Padrão de construção: padrão simples com elevador	
	Área útil (m²):	33,00		
	Idade:	35 anos	Conservação: regular	
	Valor venda:	R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²): R\$ 9.696,97 /m²	
	Fonte:	Stefanelli&Costa Negócios Im	Tel.: 3138-7700/97146-4215 - Sr. Ar	Status: pronto
	OBS: 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, AS, 2 elevadores, 8 apartamentos /andar			
	Elemento nº 2		Data 12/07/2019	
	Tipo:	apartamento tipo	3º andar	
	Endereço:	Rua Major Sertório, 190		
	Bairro:	República	Cidade: São Paulo	UF: SP
	Setor / Quadra / IF	007 / 084 / 3.819,00	Padrão de construção: padrão simples com elevador	
	Área útil (m²):	33,00		
	Idade:	40 anos	Conservação: reparos simples	
	Valor venda:	R\$ 240.000,00	Valor unitário (R\$/m²): R\$ 7.272,73 /m²	
	Fonte:	corretora autônoma - Sra. Kat	Tel.: 4012-7505 / 94012-7505	Status: pronto
	OBS: 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, AS, 2 elevadores, 4 apartamentos /andar			
	Elemento nº 3		Data 12/07/2019	
	Tipo:	apartamento tipo	2º andar	
	Endereço:	Rua Marques de Itu, 293		
	Bairro:	Vila Buarque	Cidade: São Paulo	UF: SP
	Setor / Quadra / IF	007 / 068 / 3.144,00	Padrão de construção: padrão simples com elevador	
	Área útil (m²):	30,00		
	Idade:	40 anos	Conservação: regular	
	Valor venda:	R\$ 244.900,00	Valor unitário (R\$/m²): R\$ 8.163,33 /m²	
	Fonte:	Centro Vivo Imóveis - Sr. Ricar	Tel.: 3362-8011 / 98024-4537	Status: pronto
	OBS: 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, AS, 2 elevadores, 4 apartamentos /andar			
	Elemento nº 4		Data 12/07/2019	
	Tipo:	apartamento tipo	3º andar	
	Endereço:	Rua Bento Freitas, 162		
	Bairro:	República	Cidade: São Paulo	UF: SP
	Setor / Quadra / IF	007 / 060 / 3.892,00	Padrão de construção: padrão simples com elevador	
	Área útil (m²):	30,00		
	Idade:	40 anos	Conservação: regular	
	Valor venda:	R\$ 249.000,00	Valor unitário (R\$/m²): R\$ 8.300,00 /m²	
	Fonte:	Marcelo Lara Imóveis - Sr. Mo	Tel.: 3105-6300 / 95451-8983	Status: pronto
	OBS: 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, AS, 2 elevadores, 7 apartamentos /andar			
	Elemento nº 5		Data 12/07/2019	
	Tipo:	apartamento tipo	8º andar	
	Endereço:	Rua Rego Freitas, 355		
	Bairro:	República	Cidade: São Paulo	UF: SP
	Setor / Quadra / IF	007 / 084 / 3.960,00	Padrão de construção: padrão simples com elevador	
	Área útil (m²):	41,00		
	Idade:	40 anos	Conservação: regular	
	Valor venda:	R\$ 306.000,00	Valor unitário (R\$/m²): R\$ 7.463,41 /m²	
	Fonte:	Imperio Real Imóveis - Sr. Van	Tel.: 3647-9023 / 94710-2466	Status: pronto
	OBS: 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, AS, 2 elevadores, 4 apartamentos /andar			

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ELEMENTOS COMPARATIVOS				
	Elemento nº 6		Data 12/07/2019	
	Tipo:	apartamento tipo	5º andar	
	Endereço:	Rua Rego Freitas, 46		
	Bairro:	República	Cidade: São Paulo	UF: SP
	Setor / Quadra / IF	007 / 049 / 3.315,00	Padrão de construção: padrão simples com elevador	
	Área útil (m²):	43,00		
	Idade:	35 anos	Conservação: regular	
	Valor venda:	R\$ 259.900,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 6.044,19 /m²
	Fonte:	Remax Central Life Imóveis - S	Tel.: 3427-9220 / 97678-7337	Status: pronto
	OBS: 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, AS, 2 elevadores, 4 apartamentos /andar			
	Elemento nº 7		Data 12/07/2019	
	Tipo:	apartamento tipo	4º andar	
	Endereço:	Rua General Jardim, 76		
	Bairro:	República	Cidade: São Paulo	UF: SP
	Setor / Quadra / IF	007 / 085 / 4.229,00	Padrão de construção: padrão simples com elevador	
	Área útil (m²):	34,00		
	Idade:	30 anos	Conservação: reparos simples	
	Valor venda:	R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 6.764,71 /m²
	Fonte:	Seta Branca Imóveis - Sr. Marc	Tel.: 3665-2423 / 96329-4200	Status: pronto
	OBS: 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, AS, 2 elevadores, 8 apartamentos /andar			
	Elemento nº 8		Data 12/07/2019	
	Tipo:	apartamento tipo	6º andar	
	Endereço:	Rua Marques de Itu, 321		
	Bairro:	Vila Buarque	Cidade: São Paulo	UF: SP
	Setor / Quadra / IF	007 / 068 / 3.144,00	Padrão de construção: padrão simples com elevador	
	Área útil (m²):	52,00		
	Idade:	45 anos	Conservação: reparos simples	
	Valor venda:	R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 6.153,85 /m²
	Fonte:	Bella Imobiliária - Sra. Andrei	Tel.: 3459-6028 / 99516-2124	Status: pronto
	OBS: 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, AS, 1 elevador, 4 apartamentos /andar			
	Elemento nº 9		Data 12/07/2019	
	Tipo:	apartamento tipo	8º andar	
	Endereço:	Rua Bento Freitas, 132		
	Bairro:	República	Cidade: São Paulo	UF: SP
	Setor / Quadra / IF	007 / 060 / 3.892,00	Padrão de construção: padrão simples com elevador	
	Área útil (m²):	39,00		
	Idade:	40 anos	Conservação: regular	
	Valor venda:	R\$ 360.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 9.230,77 /m²
	Fonte:	Centro Vivo Imóveis - Sr. Ricar	Tel.: 3362-8011 / 98024-4537	Status: pronto
	OBS: 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, AS, 3 elevadores, 10 apartamentos /andar			
	Elemento nº 10		Data 12/07/2019	
	Tipo:	apartamento tipo	7º andar	
	Endereço:	Rua General Jardim, 137		
	Bairro:	República	Cidade: São Paulo	UF: SP
	Setor / Quadra / IF	007 / 084 / 3.774,00	Padrão de construção: padrão simples com elevador	
	Área útil (m²):	52,00		
	Idade:	30 anos	Conservação: reparos simples	
	Valor venda:	R\$ 350.000,00	Valor unitário (R\$/m²):	R\$ 6.730,77 /m²
	Fonte:	EAL Administração - Sr. Edmur	Tel.: 3054-4830 / 99127-8993	Status: pronto
	OBS: 1 dormitório, 1 banheiro, 1 cozinha, 1 sala, AS, 2 elevadores, 10 apartamentos /andar			

Lia Marina Knapp

Consultoria, Avaliações e Perícias em Engenharia

ANEXO IV
DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO
MÉTODO COMPARATIVO: Utilizando fatores

LAUDO DE AVALIAÇÃO APARTAMENTO 503 - EDIFÍCIO ARAGUAIA

12/07/19

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço	Área útil (m²)	Vagas	índice padrão	idade	conservação	índice local
Rua Major Sertório, 304 - 5o andar	32,83	0	1,68	35	e	3487,00
	vida útil	% da vida	tabela	k	residual	coef. deprec.
	60	58	55,6	0,4440	20	0,5552

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Endereço	Fonte de informação
1	Rua Major Sertório, 304 - 5o andar	stefanelli&costa negócios imobiliários - 3138-7700 - Sr. Arthur
2	Rua Major Sertório, 190 - 3o andar	corretora autônoma - 4012-7505 - Sra. Katia Mancebo
3	Rua Marques de Itú, 293 - 2o andar	centro vivo imóveis - 3362-8011 - Sr. Ricardo
4	Rua Bento Freitas, 162 - 3o andar	marcelo lara imóveis - 3105-6300 - Sr. Moraes
5	Rua Rego Freitas, 355 - 8o andar	imperio real imóveis - 3647-9023 - Sr. Vanderlei
6	Rua Rego Freitas, 46 - 5o andar	remax central life imóveis - 3427-9220 - Sr. Edval Simão
7	Rua Rua General Jardim, 76 - 4o andar	seta branca imóveis - 3666-2423 - Sr. Marcos
8	Rua Marques de Itú, 321 - 6o andar	bella imobiliária - 3459-6028 - Sra. Andreia
9	Rua Bento Freitas, 132 - 8o andar	centro vivo imóveis - 3362-8011 - Sr. Ricardo
10	Rua Rua General Jardim, 137 - 7o andar	eal administração - 3054-4830 - Sr. Edmur

DADOS, ÍNDICES E COEFICIENTES DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Preço (R\$)	Área útil (m²)	Vagas	Dormitórios	índice padrão	idade	índice local	natureza
1	320.000,00	33,00	0	1	1,47	35	3487,00	Oferta
2	240.000,00	33,00	0	1	1,47	40	3819,00	Oferta
3	244.900,00	30,00	0	1	1,47	40	3144,00	Oferta
4	249.000,00	30,00	0	1	1,47	40	3892,00	Oferta
5	306.000,00	41,00	0	1	1,47	40	3960,00	Oferta
6	259.900,00	43,00	0	1	1,47	35	3315,00	Oferta
7	230.000,00	34,00	0	1	1,47	30	4229,00	Oferta
8	320.000,00	52,00	0	1	1,47	45	3144,00	Oferta
9	360.000,00	39,00	0	1	1,47	40	3892,00	Oferta
10	350.000,00	52,00	0	1	1,47	30	3774,00	Oferta

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO

N	vida útil	idade	% da vida	conservação	tabela	k	residual	coef. deprec.
1	60	35	58	c	47,2	0,5280	20	0,6224
2	60	40	67	e	66,95	0,3305	20	0,4644
3	60	40	67	c	57,05	0,4295	20	0,5436
4	60	40	67	c	57,05	0,4295	20	0,5436
5	60	40	67	c	57,05	0,4295	20	0,5436
6	60	35	58	c	47,2	0,5280	20	0,6224
7	60	30	50	e	48,8	0,5120	20	0,6096
8	60	45	75	e	71,85	0,2815	20	0,4252
9	60	40	67	c	57,05	0,4295	20	0,5436
10	60	30	50	e	48,8	0,5120	20	0,6096

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	Unit. (R\$/m²)	fator oferta	fator padrão	fator deprec.	fator local	fator vaga	fator área	fator andar
1	9.696,97	0,9	1,14	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00
2	7.272,73	0,9	1,14	1,20	0,91	1,00	1,00	1,02
3	8.163,33	0,9	1,14	1,02	1,11	1,00	0,98	1,03
4	8.300,00	0,9	1,14	1,02	0,90	1,00	0,98	1,02
5	7.463,41	0,9	1,14	1,02	0,88	1,00	1,05	0,97
6	6.044,19	0,9	1,14	0,89	1,05	1,00	1,06	1,00
7	6.764,71	0,9	1,14	0,91	0,82	1,00	1,01	1,01
8	6.153,85	0,9	1,14	1,31	1,11	1,00	1,10	0,99
9	9.230,77	0,9	1,14	1,02	0,90	1,00	1,04	0,97
10	6.730,77	0,9	1,14	0,91	0,92	1,00	1,10	0,98

MÉDIA E SANEAMENTO DA AMOSTRA (30% ao redor da média)

N	Unit. (R\$/m²)	saneamento 1	saneamento 2	saneamento 3
1	9.075,60	9.075,60	9.075,60	9.075,60
2	8.524,26	8.524,26	8.524,26	8.524,26
3	9.674,60	9.674,60	9.674,60	9.674,60
4	7.983,58	7.983,58	7.983,58	7.983,58
5	7.181,02	7.181,02	7.181,02	7.181,02
6	6.299,42	6.299,42	6.299,42	6.299,42
7	5.377,26			
8	N			
9	8.927,48	8.927,48	8.927,48	8.927,48
10	6.428,20	6.428,20	6.428,20	6.428,20

Determinação do grau de precisão	
Média saneada (R\$/m²)	8.011,77
Desvio padrão	1.260,88
T Student	1,415
Limite Inferior	7.380,98
Limite Superior	8.642,56
Amplitude	15,75%
GRAU DE PRECISÃO	3

M = **7.719,05** **8.011,77** **8.011,77** **8.011,77**

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Área útil (m²)	Unit. (R\$/m²)	Valor (R\$)
32,83	8.011,77	263.100,00

Valor mínimo	Valor máximo	Adotado (R\$)	FL	Liquidez (R\$)
242.300,00	283.700,00	263.100,00	1,00	263.100,00