

**MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA**

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM DE SANTO AMARO**

PROCESSO Nº 1032641- 91.2018.8.26.0002

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH, ARQUITETA URBANISTA, GAU 111 024-1, NOMEADA NOS AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS, QUE CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO VILLA DI BARI” AJUÍZA EM FACE DE ALEXANDRE DE SOUZA ELUF, QUE CORRE POR ESTE R. JUÍZO E CARTÓRIO, VEM, MUI RESPEITOSAMENTE, À PRESENÇA DE V. EXA., APRESENTAR SUAS CONCLUSÕES NO PRESENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TEL: (11) 3845 4742 – (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

**MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA**

SUMÁRIO

1. PRELIMINARES 3

2. VISTORIA 3

 2.1 LOCALIZAÇÃO3

 2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO4

 2.3 IMÓVEL6

 2.4 MEMORIAL DESCRITIVO7

3. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO 16

 3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS 16

 3.2 CÁLCULO DOS FATORES 17

 3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 22

 3.4 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL. 23

 3.5 VALOR DE MERCADO 24

4 CONCLUSÃO 25

5 ENCERRAMENTO 26

APÊNDICES 27

 APÊNDICE I – ELEMENTOS 27

 APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO 28

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

1. PRELIMINARES

O PRESENTE TRABALHO VISA ESTABELECEER O VALOR DE MERCADO MAIS PROVÁVEL, ATUAL E À VISTA PARA VENDA DO APARTAMENTO Nº 121, DUPLEX, LOCALIZADO NO CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO VILLA DI BARI”, NA RUA ALEXANDRE BENOIS, Nº 330, VILA ANDRADE, SÃO PAULO/SP.

PARA A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, O AVALIANDO FOI CONSIDERADO LIVRE E DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS, ENCARGOS E RESTRIÇÕES DE QUALQUER NATUREZA, INCLUINDO DÍVIDAS FISCAIS E OUTRAS.

NA PRESENTE AVALIAÇÃO, ASSUME-SE QUE OS ELEMENTOS CONSTANTES DA DOCUMENTAÇÃO OFERECIDA A ESTA SIGNATÁRIA ESTÃO CORRETOS E QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS POR TERCEIROS O FORAM DE BOA FÉ E SÃO CONFIÁVEIS.

2. VISTORIA

A VISTORIA FOI REALIZADA NO DIA 24 DE SETEMBRO DE 2019 E FOI ACOMPANHADA PELO ZELADOR DO CONDOMÍNIO, SR. RAIMUNDO DE ANDRADE.

2.1 LOCALIZAÇÃO

O IMÓVEL AVALIANDO SITUA-SE NA RUA ALEXANDRE BENOIS, Nº 330, VILA ANDRADE, SÃO PAULO/SP.

TEL: (11) 3845 4742 – (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

**MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA**

FIGURA 01: LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

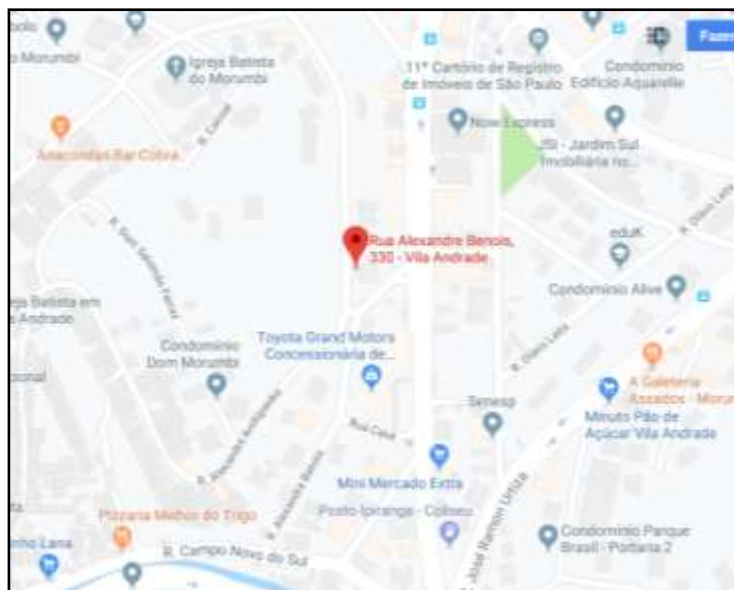


FIGURA 02: VISTA AÉREA DO IMÓVEL



2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

TRATA-SE DE UMA REGIÃO DE CLASSE MÉDIA, MÉDIA ALTA E ALTA, ONDE SE ENCONTRAM EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE PADRÃO MÉDIO, MÉDIO ALTO E ALTO.

TEL: (11) 3845 4742 – (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

ALTO E ALTO. A REGIÃO APRESENTA CARACTERÍSTICA RESIDENCIAL DOTADA DE COMPLETA INFRAESTRUTURA, COM TODOS OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS ESSENCIAIS.



FOTO 01: REGIÃO QUE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO



FOTO 02: REGIÃO QUE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL AVALIANDO

TEL: (11) 3845 4742 – (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

2.3 IMÓVEL

O IMÓVEL AVALIANDO, LOCALIZADO NA RUA ALEXANDRE BENOIS, Nº 330, VILA ANDRADE, NO CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO VILLA DI BARI”, APARTAMENTO 121, POSSUI AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS:

- APARTAMENTO Nº 121 MATRICULADO SOB O NÚMERO 290.369 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL.

ÁREA PRIVATIVA = 143,008 M²

ÁREA COMUM: 130,3824M² (INCLUINDO A ÁREA REFERENTE A UM ARMÁRIO E TRÊS VAGAS INDETERMINADAS)

ÁREA TOTAL = 273,3899 M²

FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO = 3,1267 %

CONTRIBUINTE: 169.214.0135-8, EM ÁREA MAIOR.

**MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA**

FIGURA 03: MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 17 de junho de 1999.	
290.369	01		
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO DUPLEX nº 121, localizado nos 12º e 13º andares do EDIFÍCIO VILLA DI BARI, situado na Rua Alexandre Benois, nº 330, esquina com a Rua Alexandre Archipenko, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa real de 143,008m² e a área comum real de 130,3824m², nesta já incluídas as áreas referentes a 01 armário indeterminado e a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva localizada nos 1º e 2º subsolos, para a guarda de igual número de automóveis, sujeitos à utilização de manobrista, perfazendo a área total real de 273,3899m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,1267% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 7 na matrícula nº 272.573.</p> <p>CONTRIBUINTE:- 169.214.0135-8, em área maior.</p>			

2.4 MEMORIAL DESCRITIVO

O CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO VILLA DI BARI” É COMPOSTO DE UMA TORRE COM DOZE ANDARES, COM QUATRO APARTAMENTOS POR ANDAR, UM PAVIMENTO TÉRREO E DOIS SUBSOLOS DE GARAGENS. O IMÓVEL AVALIANDO ESTÁ LOCALIZADO NO 12º E 13º ANDARES DO EDIFÍCIO.

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA



FOTO 03: CONDOMÍNIO "EDIFÍCIO VILLA DI BARI"

A ÁREA DE LAZER DO CONDOMÍNIO É FORMADA POR SALÃO DE FESTAS, PISCINA, SALÃO DE GINÁSTICA, SAUNA, SALA DE BRINQUEDOS, QUADRA POLIESPORTIVA, PLAYGROUND E SALÃO DE JOGOS.



FOTO 04: ACESSO



FOTO 05: ACESSO HALL ELEVADORES

TEL: (11) 3845 4742 – (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA



FOTO 06 : PISCINA



FOTO 07 : QUADRA POLIESPORTIVA



FOTO 08 : SALA DE BRINQUEDOS



FOTO 09 : SALÃO DE FESTAS

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA



FOTO 10 : SALÃO DE JOGOS



FOTO 11 : CHURRASQUEIRA



FOTO 12 : PLAYGROUND



FOTO 13 : SALÃO DE GINÁSTICA E SAUNA

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA



Foto 14 : HALL 12º PAVIMENTO



Foto 15 : PORTA ACESSO - APARTAMENTO

1 2 1



Foto 16 : SALA



Foto 17 : SALA

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA



FOTO 18 : SALA

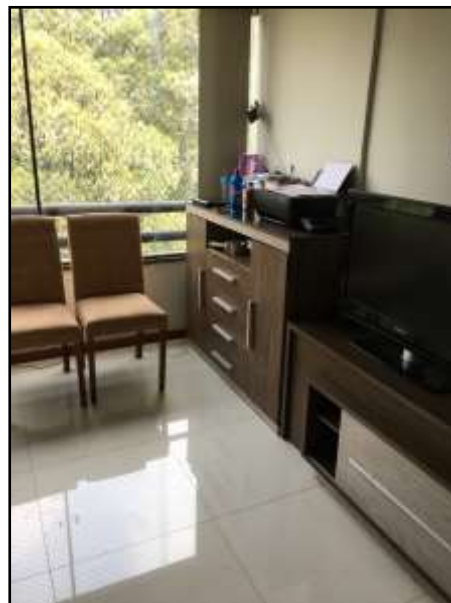


FOTO 19 : SALA



FOTO 20 : COZINHA



FOTO 21 : LAVANDERIA

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA



FOTO 22 : QUARTO



FOTO 23 : CLOSET



FOTO 24 : BANHEIRO



FOTO 25 : QUARTO

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA



FOTO 26 : BANHEIRO



FOTO 27 : ACESSO AO PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 28 : HOME THEATER

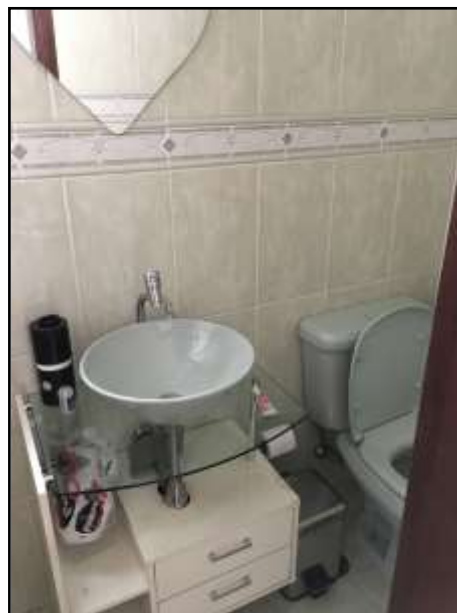


FOTO 29 : LAVABO

TEL: (11) 3845 4742 – (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA



FOTO 30 : PAVIMENTO SUPERIOR



FOTO 31 : PISCINA



FOTO 32 : CHURRASQUEIRA



FOTO 33 : SERVIÇO - PAVIMENTO SUPERIOR

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

O PRIMEIRO PISO DO APARTAMENTO Nº 121 É COMPOSTO POR DUAS SUÍTES, SALA, SALA DE JANTAR, COPA E COZINHA. O PAVIMENTO SUPERIOR É COMPOSTO POR UMA ÁREA PARA HOME THEATER E UMA ÁREA ABERTA COM PISCINA E CHURRASQUEIRA.

3. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

PARA DETERMINAR O VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO 121 DO CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO VILLA DI BARI”, ESTA SIGNATÁRIA UTILIZOU AS DEFINIÇÕES, DETERMINAÇÕES E ORIENTAÇÕES DAS NORMAS ABNT NBR 14653-1:2001 PARTE 1, ABNT NBR 14653:2011 PARTE 2, “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/2011” E O ESTUDO “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”.

CONFORME ITEM 8.5 DA NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE: 2011, A ESCOLHA DA METODOLOGIA A SER APLICADA EM UMA AVALIAÇÃO DEVE SER “EM FUNÇÃO DA NATUREZA DO BEM, DA FINALIDADE DA AVALIAÇÃO E DA DISPONIBILIDADE DE DADOS DE MERCADO”.

A AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL É FEITA PREFERENCIALMENTE POR COMPARAÇÃO DIRETA, CONFORME OBSERVADO NO ITEM 8.1.1 DA NORMA ABNT NBR 14653:2011 PARTE 2:

8.1 PROCEDIMENTOS GERAIS

8.1.1 PARA A IDENTIFICAÇÃO DO VALOR DE MERCADO, SEMPRE QUE POSSÍVEL PREFERIR O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, CONFORME DEFINIDO EM 8.2.1 DA ABNT NBR 14653-1:2001.

(FONTE: NORMA ABNT NBR 14.653-2:2011)

TEL: (11) 3845 4742 – (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

A UTILIZAÇÃO DA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM TRATAMENTO POR FATORES CONSISTE NA UTILIZAÇÃO DE FATORES QUE VALORIZAM OU DESVALORIZAM OS ELEMENTOS OBTIDOS POR PESQUISA DE MERCADO, EM FUNÇÃO DE SUAS CARACTERÍSTICAS, EM COMPARAÇÃO COM AS CARACTERÍSTICAS DE UM IMÓVEL PARADIGMA. ATRAVÉS DESTA HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES É POSSÍVEL COMPARAR OS VALORES E DETERMINAR O VALOR DE MERCADO PARA A VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO.

EM PESQUISA DE MERCADO NA REGIÃO, ESTA SIGNATÁRIA OBTEVE 5 ELEMENTOS COM CARACTERÍSTICAS PRÓXIMAS. SEGUINDO AS RECOMENDAÇÕES NORMATIVAS, ESTA SIGNATÁRIA OPTOU PELA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO POR TRATAMENTO POR FATORES. OS ELEMENTOS COMPARATIVOS ESTÃO INDICADOS NO APÊNDICE I DESTA LAUDO.

3.2 CÁLCULO DOS FATORES

PARA ESTA AVALIAÇÃO FORAM ESTUDADAS AS SEGUINTE VARIÁVEIS:

- FATOR OFERTA;
- FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO;
- FATOR OBSOLESCÊNCIA.

FATOR OFERTA (FO)

A NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP:2011 PREVÊ A UTILIZAÇÃO DO FATOR OFERTA DE 0,9 PARA AJUSTE DOS VALORES DOS ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO:

“A SUPERESTIMATIVA DOS DADOS DE OFERTA (ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS) DEVERÁ SER DESCONTADA DO VALOR TOTAL PELA APLICAÇÃO DO FATOR MÉDIO OBSERVADO NO MERCADO. NA IMPOSSIBILIDADE DA SUA DETERMINAÇÃO, PODE SER

TEL: (11) 3845 4742 – (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

APLICADO O FATOR CONSAGRADO 0,9 (DESCONTO DE 10%
SOBRE O PREÇO ORIGINAL PEDIDO). ”

FONTE: NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS:2011,
ITEM 10.1

FATOR OFERTA = 0,9

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

O FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO PODE SER OBTIDO ATRAVÉS DA
TABELA DOS COEFICIENTES DO ESTUDO “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE
IMÓVEIS URBANOS”, PUBLICADO PELO IBAPE/SP EM NOV. /2006:

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

FIGURA 06: COEFICIENTES DE PADRÃO CONSTRUTIVO DO ESTUDO “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₅N

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 R₅N 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	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
1.3.4- Padrão Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460	
		Com elevador	2,172	2,406	2,640	
1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480			
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

TEL: (11) 3845 4742 – (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

FATOR OBSOLESCÊNCIA

O FATOR OBSOLESCÊNCIA PODE SER CALCULADO CONFORME FÓRMULA A SEGUIR:

$$F_{OB} = R + K \times (1-R)$$

ONDE,

F_{OB} = FATOR DE OBSOLESCÊNCIA, DE ACORDO COM O ESTADO DE CONSERVAÇÃO E IDADE ESTIMADA DO IMÓVEL:

R = VALOR RESIDUAL (TABELA 1 DO ESTUDO “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”).

K = COEFICIENTE DE ROSS/HEIDECK, (TABELA 2 DO ESTUDO “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”), ENTRANDO NA TABELA COM OS VALORES DE EC E DA %V:

EC = ESTADO DE CONSERVAÇÃO (QUADRO “A” DO ESTUDO “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”).

% V = IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL

% V = IDADE ESTIMADA ÷ VIDA ÚTIL

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

FIGURA 07: TABELA 2 DO ESTUDO “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP”

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	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	0,458	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	0,358	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,168	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

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

AS CARACTERÍSTICAS DA SITUAÇÃO PARADIGMA SÃO PRÉ-ESTABELECIDAS ATRAVÉS DA “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/2011” DE ACORDO COM CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO EM QUE O IMÓVEL AVALIANDO É LOCALIZADO. PARA DETERMINAÇÃO DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PARADIGMA FORAM ADOTADAS AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO DESCRITAS A SEGUIR:

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO IMÓVEL AVALIANDO (F_C):

$$F_P = 1,926$$

FATOR OBSOLESCÊNCIA DO IMÓVEL AVALIANDO (F_{OB}):

$$F_{OB} = R + K \times (1-R)$$

$$F_{OB} = 0,20 + 0,632 \times (1-0,20)$$

$$F_{OB} = 0,705$$

F_{OB} = FATOR DE OBSOLESCÊNCIA, DE ACORDO COM O ESTADO DE CONSERVAÇÃO E IDADE ESTIMADA DO IMÓVEL

DADOS:

$$\text{IDADE ESTIMADA (IE)} = 20 \text{ ANOS}$$

$$\text{IDADE REFERENCIAL (IR)} = 60 \text{ ANOS}$$

$$\text{IDADE EM \% DA VIDA REFERENCIAL (I\%)} = 33\%$$

$$\text{ESTADO DE CONSERVAÇÃO (EC)} = \text{“E”}$$

$$\text{COEFICIENTE DE ROSS/HEIDECK (K)} = 0,632$$

$$\text{VALOR RESIDUAL (R)} = 20\%$$

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

3.4 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.

OS CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL ESTÃO INDICADOS NO APÊNDICE II DESTE LAUDO.

OS VALORES UNITÁRIOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS FORAM HOMOGENEIZADOS ATRAVÉS DA UTILIZAÇÃO DOS FATORES CALCULADOS PARA CADA ELEMENTO E FORAM CALCULADOS ATRAVÉS DA EXPRESSÃO A SEGUIR:

$$VU = V_0 \times F_0 \times \{1 + [(F_C - 1) + (F_{OB} - 1)]\}$$

ONDE,

VU = VALOR BÁSICO UNITÁRIO DO ELEMENTO (ESTIMADO NA SITUAÇÃO PARADIGMA, APÓS AJUSTE POR FATORES).

V₀ = VALOR DE OFERTA (OU PREÇO OBSERVADO)

F₀ = FATOR OFERTA;

F_C = FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO;

F_{OB} = FATOR DE OBSOLESCÊNCIA.

EM SEGUIDA À HOMOGENEIZAÇÃO DE TODOS OS ELEMENTOS COM OS FATORES VALIDADOS, FOI REALIZADO O SANEAMENTO DA AMOSTRA, COM A EXCLUSÃO DOS ELEMENTOS ATÉ QUE TODOS ESTIVESSEM DENTRO DO INTERVALO ADMISSÍVEL (+/- 30% EM TORNO DA ÚLTIMA MÉDIA). ATRAVÉS DO SANEAMENTO AMOSTRAL FOI CONCLUÍDO QUE TODOS OS ELEMENTOS DA PESQUISA SE ENCONTRAM DENTRO DO INTERVALO ADMISSÍVEL.

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

3.5 VALOR DE MERCADO

COM O SANEAMENTO DA AMOSTRA REALIZADO, FOI CALCULADA A MÉDIA DOS VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS E OBTIDO O VALOR UNITÁRIO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$VUA = MVUHE$$

$$VUA (\text{SET}/2019) = 5.669,00 \text{ R\$/M}^2$$

ONDE:

VUA = VALOR UNITÁRIO DO AVALIANDO

MVUHE = MÉDIA ARITMÉTICA DOS VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA.

O VALOR DE MERCADO PARA A VENDA DO APARTAMENTO 51-B PODE SER OBTIDO ATRAVÉS DA EXPRESSÃO:

$$VA = VUA \times AC$$

$$VA = \text{R\$}5.669,00 \times 143,008\text{M}^2$$

$$VA = \text{R\$} 810.712,35$$

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 810.712,35 (OITOCENTOS E DEZ MIL, SETECENTOS E DOZE REAIS E TRINTA E CINCO CENTAVOS)

DATA BASE: SETEMBRO/2019

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

ONDE,

VA = VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO (R\$);

VUA = VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL AVALIANDO (R\$/M²);

AC = ÁREA CONSTRUÍDA DO IMÓVEL AVALIANDO (M²).

3.4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A ATUAL SITUAÇÃO ECONÔMICA BRASILEIRA, RECESSIVA, REFLETE NEGATIVAMENTE NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE FORMA GERAL, CAUSANDO ESTAGNAÇÃO IMOBILIÁRIA, PREÇOS DE IMÓVEIS EM QUEDA, ALÉM DA BAIXA DEMANDA DEVIDO À RESTRIÇÃO AO FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS. COM ISSO, HÁ EXCESSO DE OFERTA NO MERCADO QUESTÃO E OS VALORES DE MERCADO PARA APARTAMENTOS RESIDENCIAIS LOCALIZADOS NO BAIRRO DO IMÓVEL SUB JUDICE SOFRERAM CONSEQUENTE DESVALORIZAÇÃO.

4 CONCLUSÃO

R\$ 811.000,00

(OITOCENTOS E ONZE MIL REAIS)

DATA BASE: SETEMBRO/2019

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

5 ENCERRAMENTO

O PRESENTE LAUDO TÉCNICO CONSTA DE 26 (VINTE E SEIS) PÁGINAS.
CONSTAM TAMBÉM DE DOIS APÊNDICES COM AMOSTRAS E CÁLCULOS.

SÃO PAULO, 07 DE OUTUBRO DE 2019.

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

APÊNDICES

APÊNDICE I – ELEMENTOS

Nº	DADOS	FOTO
1	<p>ENDEREÇO: RUA ALEXANDRE BENDIS, 330 AP 124</p> <p>DN</p> <p>Fonte: ZELADOR CONTATO - SRA. MARILIA 98145 1277</p>	
2	<p>ENDEREÇO: RUA ALEXANDRE BENDIS, 330 AP 113</p> <p>DN</p> <p>Fonte: ZELADOR CONTATO - SR. MAURO 99172 9805</p>	
3	<p>ENDEREÇO: RUA ALEXANDRE BENDIS, 330 AP 63</p> <p>DN</p> <p>Fonte: ZELADOR CONTATO - SR. PEDRO 97126 6391</p>	
4	<p>ENDEREÇO: RUA ALEXANDRE BENDIS, 492 AP 92</p> <p>DN</p> <p>Fonte: ZELADOR CONTATO - SR. JAILSON 3507 1525</p>	
5	<p>ENDEREÇO: RUA ALEXANDRE BENDIS, 492 AP 42</p> <p>DN</p> <p>Fonte: ZELADOR CONTATO - SR. JAILSON 3507 1525</p>	

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO														
ELEMENTO	FATOR OFERTA			FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO			FATOR DEPREDAÇÃO			RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS FATORES				
	FATOR DEZUIDO DO FATOR OFERTA	UNITÁRIO	FATOR OFERTA	IO	FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO	DIF (R\$) PADRÃO CONSTRUTIVO	UNITÁRIO HOMOG PELA CONSTRUT	FOB	FATOR DEPREDO	DIF (R\$) DEPREDO	UNITÁRIO HOMOG PELA DEPREDO	UNITÁRIO SÓ COM FATOR OFERTA	FAD CONSTR + DEPREDO PARA A MÉDIA	COEF. GERAL HOMOG. PARA A MÉDIA BANEAADA
AVALIANDO 1	-	-	-	1,926	-	-	0,717	0,81	-	-	6,000,00	6,000,00	6,000,00	1,00
ELEMENTO 1	6,666,67	0,9	6,000,00	1,926	1,00	829,79	0,717	1,00	-	-	6,000,00	6,000,00	6,829,79	1,14
ELEMENTO 2	6,666,67	0,9	6,000,00	1,692	1,14	829,79	0,717	1,00	-	-	6,000,00	6,000,00	6,829,79	1,14
ELEMENTO 3	6,000,00	0,9	5,400,00	1,692	1,14	746,81	0,717	1,00	-	-	5,400,00	5,400,00	6,146,81	1,14
ELEMENTO 4	4,383,56	0,9	3,945,21	1,692	1,14	545,61	0,683	1,05	194,03	194,03	4,139,23	3,945,21	4,684,85	1,19
ELEMENTO 5	4,383,56	0,9	3,945,21	1,692	1,14	545,61	0,683	1,05	194,03	194,03	4,139,23	3,945,21	4,684,85	1,19
ELEMENTO 6														
ELEMENTO 7														
ELEMENTO 8														
ELEMENTO 9														
ELEMENTO 10														
ELEMENTO 11														
MÉDIA	5,620,09		5,058,08			5,591,65					5,135,69	5,058,08	5,669,26	
DESVIO PADRÃO	1,161,14		1,045,03			1,052,57					942,04	1,045,03	951,63	
COEF. VAR.	20,66%		20,66%			18,82%					18,34%	20,66%	16,79%	
SUPERIOR (+30%)	7,306,12		6,575,51			7,269,14					6,676,40	6,575,51	7,370,03	
INFERIOR (-30%)	3,934,06		3,540,66			3,914,15					3,594,98	3,540,66	3,969,48	
AVALIANDO	ÁREA (M²)	VALOR UNIT. (R\$/M²)	VALOR DO IMÓVEL (R\$)											
RUA ALEXANDRE BENOIS, 330 - AP 121	143,008	5,669	810,749											
CÁLCULO DO UNITÁRIO (MÉDIO) = 5,669												5,669		
INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80% = 65,9												65,9		
QUANTIDADE DE AVALIADOS (N) = 5												5		
N-1 = 4												4		
T (N-1, A/2) = 2												2		
DESVIO PAD. (S) = 95,2												95,2		
FÓRMULA = T X S / (N-1) ^{0,5}														
AVALIADO (R\$/M²) = 5,669												5,669		
INTERVALO INFERIOR = 5,017												5,017		
INTERVALO SUPERIOR = 6,332												6,332		
AMPLITUDE = 11,51%												11,51%		

TEL: (11) 3845 4742 – (11) 98338 8339- EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM