

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N° 253

175
R

Laudo de Avaliação

Ação De Execução Hipotecária Do Sistema Financeiro Da Habitação
Registro nº 0002487-77-2009.8.26.0405
8º Ofício Cível - Comarca de Osasco

Requerente: Itaú Unibanco S.A.

Requerido: Almir Lang De Oliveira e Outro

-----*-----*

I- Preliminares

O presente trabalho tem por objetivo avaliar um apartamento descrito no Termo de Penhora de fls 77 dos autos, localizado no endereço Rua Rio Xingu, nº 83, Jd. Piratininga, em Osasco-SP, constituído do apartamento nº 51, situado no 5º pavimento do Bloco 14 no Edifício Residencial Tapajós.

Por r. despacho de fls 162, foi nomeado Perito Avaliador o Engenheiro José Flávio Guedes, signatário do presente Laudo.

1
R

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - Nº 253

176
[Handwritten signature]

II- Vistoria

Na vistoria estavam presentes o Perito Eng. José Flávio Guedes signatário do presente Laudo, seu Auxiliar Técnico Arquiteto e Urbanista Wanderson Berghman e a filha dos Requeridos.

II.1- Localização e Descrição do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído por um apartamento de nº 51 situado no 5º pavimento do Bloco 14 do edifício Residencial Tapajós, no endereço Rua Rio Xingu, nº 83, sendo o acesso realizado pela Av. João Del Papa, nº 83, Jd. Piratininga, em Osasco-SP.

De acordo com a Matrícula nº 16.519 de fls. 32 dos autos, referido apartamento tem área privativa de 59,965000m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno igual a 0,4166666% e cabendo o direito a uma vaga de estacionamento indeterminada no subsolo, tudo como descrito a seguir:

Área privativa

Sala- porta almofadada de madeira, piso de tacos de madeira, janela tipo maxim ar de alumínio com vidros lisos/canelados, forro de laje com roda-teto de gesso, paredes com revestimento de massa corrida e pintura em látex.

Circulação- piso de tacos de madeira, forro de laje com roda-teto de gesso, paredes com revestimento de massa corrida e pintura em látex.

3 Dormitórios- portas lisas de madeira, pisos de tacos de madeira, janelas veneziana de correr de alumínio, forros de laje com roda-teto, paredes e forros revestidos com massa corrida e pintura em látex.

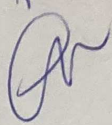
Obs: um dormitório com manchas na parede e forro devido à infiltração de água externa.

Banheiro Social- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, louças sanitárias vitrificadas brancas, janela maxim ar de alumínio, paredes revestidas com azulejos

2
[Handwritten signature]

José Flávio Guedes

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

177


até o teto, forro de laje revestido com gesso soltando pelancas, roda-teto de gesso e pintura em látex.

Cozinha- piso revestido com cerâmica, pia inox e gabinete de madeira, paredes revestidas com cerâmicas até o teto, roda-teto de gesso, forro de laje revestido com massa corrida e pintura em látex.

Obs: a cozinha apresenta cerâmicas soltas das paredes, porta para a área de serviço como o rodapé apodrecido, forro com marcas de infiltração do pavimento superior.

Área de Serviço- tanque de louça, janela de correr de alumínio/vidro, forro de laje, paredes revestidas com cerâmicas até o teto, roda-teto de gesso, forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

Banheiro Externo- porta de vidro fantasia, piso revestido com cerâmica, louças sanitárias vitrificadas brancas, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro de laje revestido com gesso, roda-teto de gesso e pintura em látex.

Área Comum

Hall do andar- piso revestido com granilite, paredes revestidas com massa corrida e pintura látex, forro de laje revestido com gesso e pintura em látex.

Escadaria- revestida com granilite com pintura acrílica, corrimão de chapas de aço tipo metalon pintados com tinta esmalte, paredes revestidas com emboço grosso e pintura em látex.

Hall Social- piso revestido com cerâmica, acesso à escada com porta corta-fogo, porta de acesso de vidro liso, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

O Edifício conta com portaria, salão de festas, áreas encaçadas, playground, quadra poliesportiva, área para churrasco, jardins e vagas p/autos na garagem.

O apartamento tem idade de 34 anos e estado de conservação necessitando reparos simples (D).

Pelo padrão construtivo descrito, a edificação situa-se em "Prédio Residencial/Apartamento Simples Com Elevador"

Para efeito de cálculos será utilizada a área privativa do apartamento com 59,965m².

José Flávio Guedes

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

178
R

Relatório Fotográfico



Foto 1 - Vista da fachada do Condomínio.



Foto 2 - A foto mostra o Perito na sala do apartamento objeto da ação.

[Handwritten signature]

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - Nº 253

6
E
G



Foto 3 – Vista parcial da cozinha.



Foto 4 – Vista parcial da área de serviço.

[Handwritten signature]

José Flávio Guedes

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

180
[Handwritten signature]

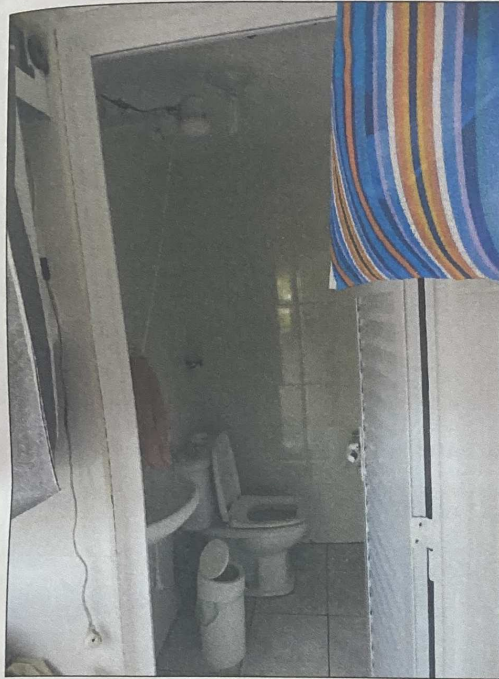


Foto 5 – Vista parcial do banheiro da área de serviço.



Fotos 6 e 7 – Vista parcial do banheiro social e do dormitório menor.

[Handwritten signature]

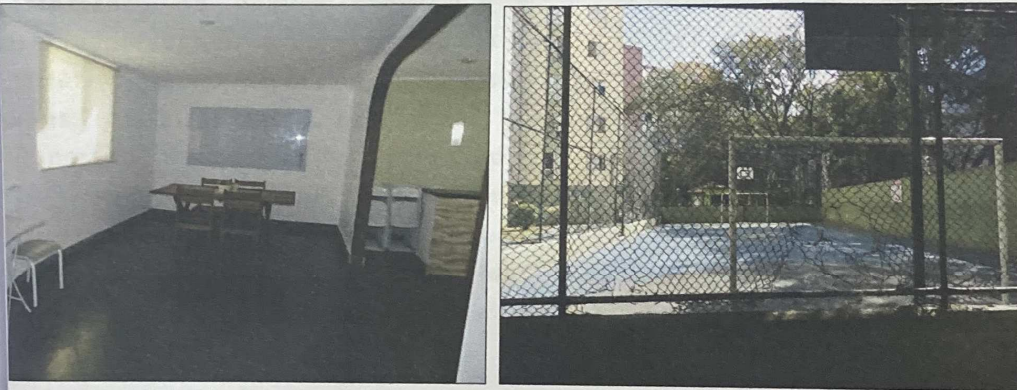
José Flávio Guedes

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

181
[Handwritten signature]



Fotos 8 e 9 – Vista parcial dos outros 2 dormitórios.



Fotos 10 e 11 – Vista parcial do interior do salão de festas e da quadra poliesportiva.



Fotos 12 e 13 – Vista parcial da área de estacionamento e da região de localização do condomínio.

[Handwritten signature]

182
JFG

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 Simples com 2 Elevadores, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: **área privativa:** sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns:** portaria, salão de festas, gás encanado, playground, quadra poliesportiva, área para churrasco, jardins e 1 vaga p/autos na garagem.

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

Nível de Rigor

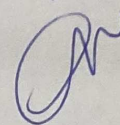
O nível de rigor adotado nesse trabalho avaliatório foi o "Nível Normal", desenvolvido através de metodologia adequada, atendendo aos seguintes requisitos:

- 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 sete (07);
- e) a pesquisa de mercado é referente ao período agosto de 2019 no mesmo condomínio.

JFG

José Flávio Guedes

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

183


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 com varanda/sacada = 1,10

Para Edifícios sem varanda/sacada = 1,00

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

Para Edifícios com elevador = 1,00

Para Edifícios sem elevador = 0,90

- Fator Garagem - F_g = Compreendendo como segue:

Para Edifícios sem vagas de estacionamento = 0,90

Para Edifícios com 1 vaga de estacionamento = 1,00

Para Edifícios com 2 ou mais vagas de estacionamento = 1,10

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

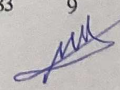
O valor de m^2 devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta através do Fator Elasticidade da Oferta - F_e , como segue:

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.



José Flávio Guedes

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

184
[Handwritten Signature]

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 - $F_{da} = 0,98$, considerando que o apartamento está com estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples.

b) Para a Área Comum

Fator Arquitetura do Edifício - $F_{arq} = 1,00$, considerando que o edifício é igual ao paradigma.

c) Fator Elevador - $F_{el} = 1,00$, considerando que o edifício é igual ao paradigma.

d) Fator Garagem - $F_g = 1,00$, considerando que o apartamento em questão possui 1 vaga de estacionamento.

e) Fator Segurança/Lazer/Paisagismo - $F_{pg} = 1,00$ considerando que o edifício é igual ao paradigma.

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 de depreciação ao obsolescimento, mas somente o fator estado de conservação como segue:

Estado da Edificação = necessitando reparos simples (D)

Depreciação = 56% Fator estado de conservação - $F_{ec} = 0,5176$

Tabella 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

| Idade em % de Vida Referencial | Estado de Conservação - E | | | | | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 2% | 0,8898 | 0,8866 | 0,8840 | 0,8807 | 0,8106 | 0,6812 | 0,4682 | 0,2455 |
| 4% | 0,9792 | 0,9761 | 0,9545 | 0,9000 | 0,8030 | 0,6541 | 0,4641 | 0,2428 |
| 6% | 0,9682 | 0,9651 | 0,9438 | 0,8899 | 0,7930 | 0,6468 | 0,4589 | 0,2401 |
| 8% | 0,9568 | 0,9537 | 0,9327 | 0,8794 | 0,7836 | 0,6391 | 0,4535 | 0,2373 |
| 10% | 0,9450 | 0,9420 | 0,9212 | 0,8683 | 0,7740 | 0,6313 | 0,4479 | 0,2344 |
| 12% | 0,9328 | 0,9298 | 0,9093 | 0,8573 | 0,7640 | 0,6231 | 0,4421 | 0,2313 |
| 14% | 0,9202 | 0,9173 | 0,8970 | 0,8458 | 0,7536 | 0,6147 | 0,4362 | 0,2282 |
| 16% | 0,9072 | 0,9043 | 0,8843 | 0,8338 | 0,7430 | 0,6060 | 0,4300 | 0,2250 |
| 18% | 0,8938 | 0,8909 | 0,8713 | 0,8215 | 0,7320 | 0,5971 | 0,4237 | 0,2217 |
| 20% | 0,8800 | 0,8772 | 0,8578 | 0,8088 | 0,7227 | 0,5878 | 0,4171 | 0,2182 |
| 22% | 0,8658 | 0,8630 | 0,8440 | 0,7956 | 0,7091 | 0,5794 | 0,4104 | 0,2147 |
| 24% | 0,8512 | 0,8485 | 0,8297 | 0,7823 | 0,6971 | 0,5686 | 0,4035 | 0,2111 |
| 26% | 0,8362 | 0,8335 | 0,8151 | 0,7686 | 0,6848 | 0,5586 | 0,3964 | 0,2074 |
| 28% | 0,8208 | 0,8182 | 0,8001 | 0,7544 | 0,6722 | 0,5481 | 0,3891 | 0,2036 |
| 30% | 0,8050 | 0,8024 | 0,7847 | 0,7399 | 0,6599 | 0,5377 | 0,3818 | 0,1996 |
| 32% | 0,7888 | 0,7863 | 0,7690 | 0,7252 | 0,6480 | 0,5269 | 0,3739 | 0,1956 |
| 34% | 0,7722 | 0,7697 | 0,7527 | 0,7097 | 0,6314 | 0,5158 | 0,3660 | 0,1915 |
| 36% | 0,7552 | 0,7526 | 0,7362 | 0,6943 | 0,6155 | 0,5045 | 0,3580 | 0,1873 |
| 38% | 0,7378 | 0,7354 | 0,7192 | 0,6781 | 0,6003 | 0,4929 | 0,3497 | 0,1830 |
| 40% | 0,7200 | 0,7177 | 0,7019 | 0,6618 | 0,5857 | 0,4810 | 0,3413 | 0,1786 |
| 42% | 0,7019 | 0,6996 | 0,6841 | 0,6450 | 0,5748 | 0,4688 | 0,3327 | 0,1740 |
| 44% | 0,6833 | 0,6810 | 0,6660 | 0,6279 | 0,5595 | 0,4564 | 0,3238 | 0,1694 |
| 46% | 0,6642 | 0,6621 | 0,6475 | 0,6105 | 0,5440 | 0,4437 | 0,3148 | 0,1647 |
| 48% | 0,6448 | 0,6427 | 0,6286 | 0,5936 | 0,5281 | 0,4327 | 0,3056 | 0,1598 |
| 50% | 0,6250 | 0,6230 | 0,6088 | 0,5764 | 0,5119 | 0,4215 | 0,2963 | 0,1550 |
| 52% | 0,6048 | 0,6029 | 0,5895 | 0,5598 | 0,4953 | 0,4040 | 0,2867 | 0,1500 |
| 54% | 0,5842 | 0,5823 | 0,5695 | 0,5436 | 0,4785 | 0,3902 | 0,2768 | 0,1449 |
| 56% | 0,5633 | 0,5614 | 0,5490 | 0,5176 | 0,4613 | 0,3762 | 0,2670 | 0,1397 |
| 58% | 0,5418 | 0,5401 | 0,5281 | 0,4980 | 0,4437 | 0,3619 | 0,2568 | 0,1344 |
| 60% | 0,5200 | 0,5183 | 0,5069 | 0,4779 | 0,4299 | 0,3474 | 0,2463 | 0,1290 |

[Handwritten Signature]

José Flávio Guedes

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

185
[Handwritten signature]

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 Rua Rio Xingu/Av. João Del Papa, nº 83, no mesmo Condomínio

Fonte: Ricardo Lopes Jeremias - ☎ - (11) 4750-7279

Oferta = R\$ 234.900,00 Valor Corrigido pelo $F_c = R\$ 234.900,00 \times 0,90 = R\$ 211.410,00$

Área privativa: 59,965m²

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 2 Elevadores, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa- sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; para as áreas comuns- portaria, salão de festas, gás encanado, playground, quadra poliesportiva, área para churrasco, jardins e vagas p/autos na garagem.

Valor unitário de m² = R\$ 3.525,56

Fatores:

$F_h = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.525,56/m².

Vila Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Osasco - IAPI - Avenida João Del Papa

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 60 m² por R\$ 234,900

Avenida João Del Papa - I.A.P.I., Osasco - SP - VER NO MAPA

3 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRAR
R\$ 234.900

Condomínio R\$ 380
IPTU R\$ 110

ANUNCIANTE
RICARDO LOPES JEREMIAS

Quero visitar

Quero mais informações

VER TELEFONE

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Apartamento para venda com 60 metros quadrados com 3 quartos e 1 banheiro - Osasco - SP
O apartamento está localizado no bairro I.A.P.I. com 60 metros quadrados com 3 quartos e 1 banheiro. Aproximado de escolas, padaria, transporte coletivo, estacionamento, universidades, restaurantes, hospitais, farmácias, hospitais.
Pode ser usado para fins comerciais. Encerre na presença de um corretor de confiança.
Chame agora para mais informações nos melhores sites de descrição.
Elevador para mais praticidade no dia a dia.

[Handwritten signature]

José Flávio Guedes

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

186
[Handwritten signature]

Comparativo nº 2

Apartamento situado na Rua Rio Xingu/Av. João Del Papa, nº 83, no mesmo condomínio

Fonte: Triarte Empreendimentos Imobiliários Ltda - (11) 2596-6363

Valor Bruto = R\$ 279.000,00 Valor Corrigido pelo $F_c = R\$ 279.000,00 \times 0,90 = R\$ 251.100,00$

Área privativa: 59,965m²

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 2 Elevadores, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa- sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; para as áreas comuns- portaria, salão de festas, gás encanado, playground, quadra poliesportiva, área para churrasco, jardins e vagas p/autos na garagem.

Valor unitário de m² = R\$ 4.187,44

Fatores:

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

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

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

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

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

Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.187,44/m².



[Handwritten signature]

José Flávio Guedes

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

187
[Handwritten signature]

Comparativo nº 3

Apartamento situado na Rua Rio Xingu/Av. João Del Papa, nº 83, no mesmo Condomínio

Fonte: Prabor Administração de Imóveis Ltda - ☎ - (11) 3599-5727

Oferta = R\$ 275.000,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 275.000,00 \times 0,90 = R\$ 247.500,00$

Área privativa: 59,965m²

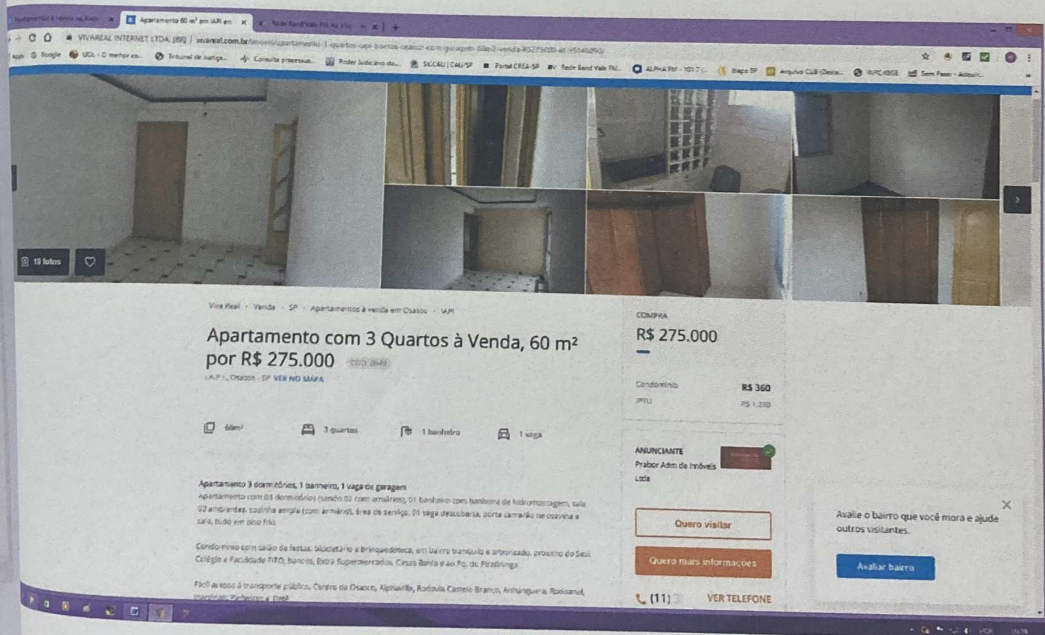
Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 2 Elevadores, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa- sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; para as áreas comuns- portaria, salão de festas, gás encanado, playground, quadra poliesportiva, área para churrasco, jardins e vagas p/autos na garagem.

Valor unitário de m² = R\$ 4.127,41

Fatores:

$F_a = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.127,41/m².



13
[Handwritten signature]

José Flávio Guedes

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

188
[Handwritten signature]

Comparativo nº 4

Apartamento situado na Rua Rio Xingu/Av. João Del Papa, nº 83, no mesmo Condomínio

Fonte: Perfil Administração e Vendas - ☎ (11) 3685-4545

Oferta = R\$ 265.000,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 265.000,00 \times 0,90 = R\$ 238.500,00$

Área privativa: $59,965m^2$

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 2 Elevadores, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: **para a área privativa**- sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns**- portaria, salão de festas, gás encanado, playground, quadra poliesportiva, área para churrasco, jardins e vagas p/autos na garagem.

Valor unitário de $m^2 = R\$ 3.977,32$

Fatores:

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

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

$$F_g = \frac{1}{1,00} = 1,00$$

$$F_{ei} = \frac{1}{1,00} = 1,00$$

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

Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.977,32/m².

The screenshot shows a real estate listing for an apartment. The main title is "Apartamento com 3 Quartos à Venda, 68 m² por R\$ 265.000". The listing includes several photographs of the interior, showing a living area with a TV, a dining table, and a kitchen. The price is listed as R\$ 265.000. The listing also includes details about the property, such as the number of bedrooms (3), bathrooms (2), and a garage (1 vaga). The listing is from the company "ADMINICANTE PERFIL ADMINISTRAÇÃO E VENDAS SOCIEDADE SIMPLES LTDA". There are buttons for "Quero visitar" and "Quero mais informações".

José Flávio Guedes

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

159
[Handwritten signature]

Comparativo nº 5

Apartamento situado na Rua Rio Xingu/Av. João Del Papa, nº 83, no mesmo Condomínio

Fonte: ISF Imóveis - (11) 3713-3736

Oferta = R\$ 275.600,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 275.600,00 \times 0,90 = R\$ 248.040,00$

Área privativa: 59,965m²

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 2 Elevadores, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa- sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; para as áreas comuns- portaria, salão de festas, gás encanado, playground, quadra poliesportiva, área para churrasco, jardins e vagas p/autos na garagem.

Valor unitário de m² = R\$ 4.136,41

Fatores:

$$F_a = 1/1,00 = 1,00$$

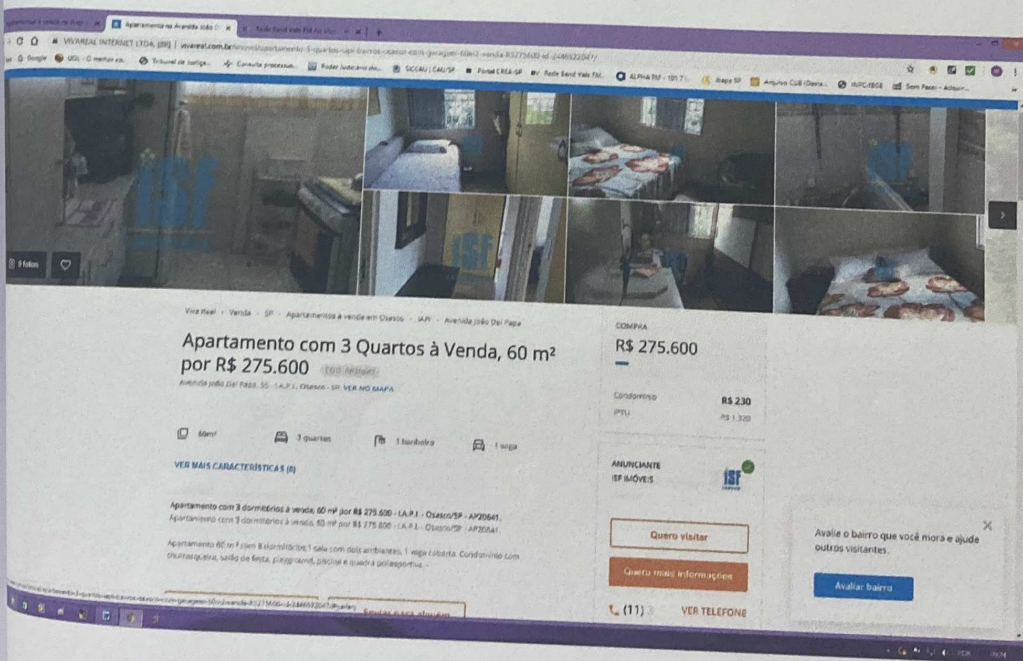
$$F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$$

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

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

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

Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.136,41/m².



[Handwritten signature]

José Flávio Guedes

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

190
JFG

Comparativo nº 6

Apartamento situado na Rua Rio Xingu/Av. João Del Papa, nº 83, no mesmo Condomínio

Fonte: Imobiliária Montemor Ltda - ☎ - (11) 3932-1000

Porta = R\$ 244.000,00 Valor Corrigido pelo $F_e = R\$ 244.000,00 \times 0,90 = R\$ 219.600,00$

Área privativa: 59,965m²

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 2 Elevadores, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa- sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; para as áreas comuns- portaria, salão de festas, gás encanado, playground, quadra poliesportiva, área para churrasco, jardins e vagas p/autos na garagem.

Valor unitário de m² = R\$ 3.662,14

Fatores:

$$F_{v} = \frac{1}{1,00} = 1,00$$

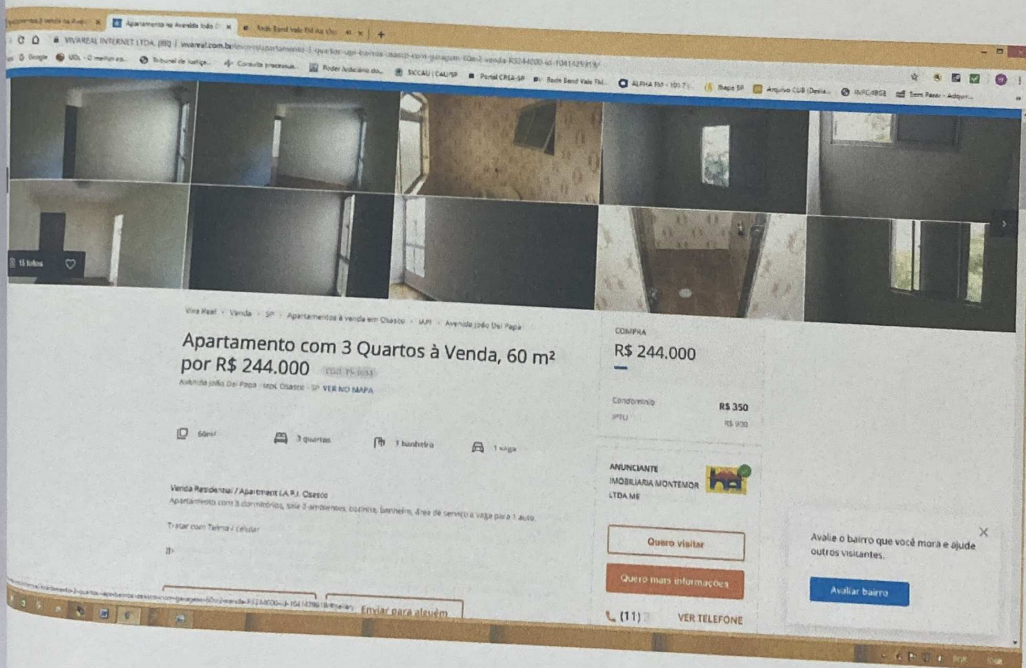
$$F_{arq} = \frac{1}{1,00} = 1,00$$

$$F_g = \frac{1}{1,00} = 1,00$$

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

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

Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.662,14/m².



JFG

José Flávio Guedes

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

192
[Handwritten signature]

Comparativo n^o 7

Apartamento situado na Rua Rio Xingu/Av. João Del Papa, n^o 83, no mesmo Condomínio

Fonte: Triarte Empreendimentos Imobiliários Ltda - ☎ - (11) 2596-6363

Oferta = R\$ 280.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 280.000,00 x 0,90 = R\$ 252.000,00

Área privativa: 59,965m²

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 2 Elevadores, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa- sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; para as áreas comuns- portaria, salão de festas, gás encanado, playground, quadra poliesportiva, área para churrasco, jardins e vagas p/autos na garagem.

Valor unitário de m² = R\$ 4.202,45

Fatores:

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

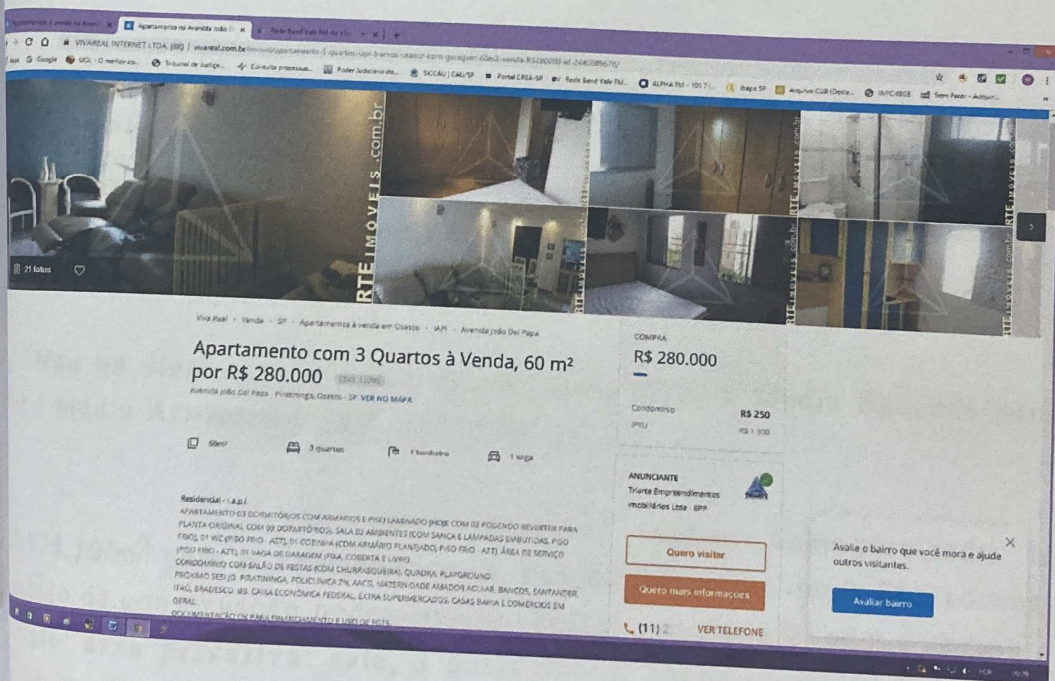
$$F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$$

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

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

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

Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.202,45/m².



[Handwritten signature]

José Flávio Guedes

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

192
M

Resumo dos Comparativos

| | |
|------------------|----------------------|
| Comparativo n° 1 | R\$ 3.525,56 |
| Comparativo n° 2 | R\$ 4.187,44 |
| Comparativo n° 3 | R\$ 4.127,41 |
| Comparativo n° 4 | R\$ 3.977,32 |
| Comparativo n° 5 | R\$ 4.136,41 |
| Comparativo n° 6 | R\$ 3.662,14 |
| Comparativo n° 7 | R\$ 4.202,45 |
| Total | R\$ 27.818,73 |

X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados

$$X = \frac{\text{R\$ 27.818,73}}{7} = \text{R\$ 3.974,10}$$

Limites de Confiança

$$\begin{aligned} & \text{--- (+ 30\%)} = \text{R\$ 5.166,33} \\ & \text{--- (- 30\%)} = \text{R\$ 2.781,87} \end{aligned}$$

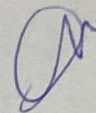
Não há elementos a serem descartados, logo, a Média Saneada será a Média Aritmética R\$ 3.974,10/m².

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 3.974,10/m² para o Apartamento de Padrão Simples Com 2 Elevadores, estado de conservação necessitando reparos simples (D) com a seguinte descrição: **área privativa:** sala, 3 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns:** portaria, salão de festas, gás encanado, playground, quadra poliesportiva, área para churrasco, jardins e garagem p/autos na garagem.

M

José Flávio Guedes

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

193


III.3 - Cálculos

a) Valor do Apartamento

O valor do apartamento atende à seguinte expressão:

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

$$S = \text{área privativa} = 59,965\text{m}^2$$

$$Vu = \text{valor unitário básico} = \text{R\$ } 3.974,10/\text{m}^2$$

$$F_{cc} = 0,5176$$

$$F_{da} = 0,98$$

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

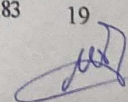
$$F_{el} = 1,00$$

$$F_g = 1,00$$

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

$$VB = 59,965\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.974,10/\text{m}^2 \times 0,5176 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VB = \text{R\$ } 120.880,70$$



José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N° 253

194
R

IV - Conclusão

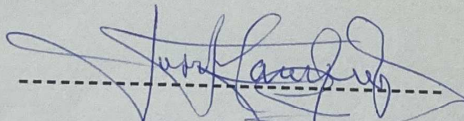
1- O imóvel objeto da presente avaliação é constituído do apartamento de nº 51 situado no 5º pavimento do Bloco 14 do Edifício Residencial Tapajós, no endereço Rua Rio Xingu, nº 83, sendo o acesso realizado pela Rua João Del Papa, nº 83, Jd. Piratininga, em Osasco-SP.

2- O valor do imóvel objeto dos autos é, na data do Laudo R\$ 120.880,70 (Cento e vinte mil, oitocentos e oitenta reais e setenta centavos).

Fecho Desse Documento De Laudo

O presente Laudo de Avaliação consta de vinte (20) laudas impressas em um só lado, todas rubricadas e assinada por mim, Perito Judicial, na última folha.

Osasco, 04 de setembro de 2019



José Flávio Guedes
Perito Judicial