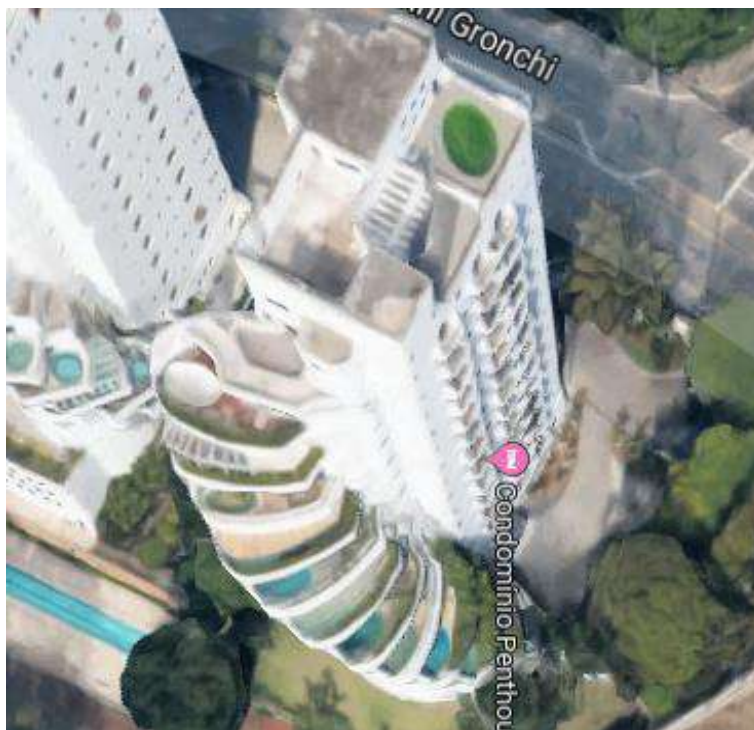


Laudo de Avaliação

Imóvel:

**Apartamento nº02, localizado no 02º andar do “Edifício Penthouse”,
situado à Avenida Presidente Giovanni Gronchi, nº3.891 – Butantã – São
Paulo – SP.**



Valor do Imóvel

R\$678.800,00

(seiscentos e setenta e oito mil e oitocentos reais)

Válido para janeiro de 2022



Índice

- 1) Preliminar
- 2) Vistoria
- 3) Método de Avaliação
 - 3.1) Método Comparativo Direto
- 4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária
- 5) Valor do Imóvel
- 6) Conclusão..... 22**
- 7) Levantamento Fotográfico
- 8) Homogeneização dos Elementos Pesquisados
- 9) Encerramento
- 10) Anexos
 - 10.1- Pesquisa Imobiliária
 - 10.2- Planta do Imóvel Original
 - 10.3- Planilha Excel
 - 10.4- Normas Técnicas
 - 10.5- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

1) Preliminar

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características do imóvel, bem como o contexto regional em que se encontra, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo a apuração do respectivo Valor de Mercado do Imóvel cujos proprietários são: Marcelo Barbosa Gomes e esposa, Luís Carlos Barbosa Veiga Gomes e companheira e Anna Paula Barbosa Veiga Gomes e companheiro, descrito à seguir:

Apartamento nº02, localizado no 02º andar do “Edifício Penthouse”, situado à Avenida Presidente Giovanni Gronchi, nº3891 – 13º Subdistrito do Butantã – São Paulo – SP.

Contendo área útil de 355,25m², na qual estão incluídas as áreas descobertas referentes à piscina e ao terraço ajardinado, que constituirão partes integrantes da unidade e totalizarão 22,10m², a área comum de 201,86m², na qual estão incluídas a correspondente a um depósito indeterminado, daqueles situados no térreo, e a relativa a 03 vagas de garagem indeterminadas na garagem coletiva do edifício, sendo uma delas para veículos de tamanho grande, uma outra para de porte médio e outra para de tamanho pequeno, totalizando a área de 557,11m² construída, com a participação da fração ideal de 7,482616%, no terreno.

Contribuinte nº:170.148.0043-3.

Matrícula nº:24.261 de 16/07/1.979 – 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

2) Vistoria

Durante a vistoria a perita teve o acompanhamento dos proprietários, Marcelo Barbosa Gomes e Luís Carlos Barbosa Veiga Gomes.

Possui os seguintes ambientes:

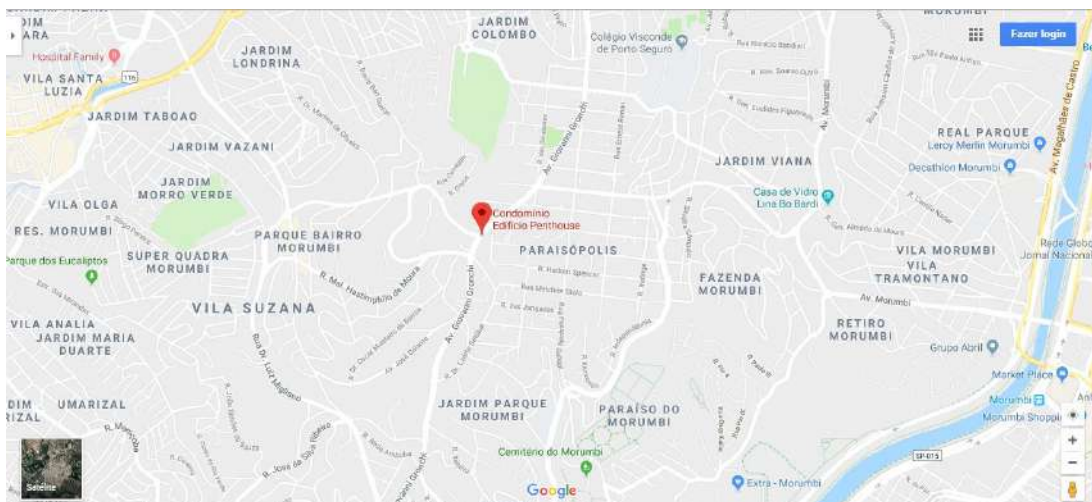
- total 04 dormitórios, sendo:
- 01 suíte máster com varanda e *closet*;
- 01 suíte com varanda;
- 02 dormitórios com varanda;
- 01 banheiro;
- sala de estar com área externa com piscina e banheiro;
- sala de jantar;
- sala de almoço;
- lavabo;
- cozinha;
- despensa;
- área de serviço;
- banheiro de empregada;
- 02 dormitórios de empregada;
- roupeiro.

O imóvel possui **03 vagas de garagem** determinadas individuais e localizadas no subsolo do edifício.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel se localiza no Morumbi, próximo ao Cemitério do Morumbi, na região de Paraisópolis.

Localização por mapa - macro região



Localização por satélite - micro região



Localização por satélite – macro região

Vista 01



Melhoramentos Públicos

O logradouro em estudo possui todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno com inclinação. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de **“Índice – Unidades Padronizadas - 2019 do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	3,180	3,533	3,827
		1.1.3- Padrão Médio	3,562	3,958	4,354
		1.1.4- Padrão Superior	4,568	5,075	5,583
		1.1.5- Padrão Fino	5,377	5,974	6,572
		1.1.6- Padrão Luxo	6,144	6,827	7,089
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	7,090	7,410	7,983
		2.1.2- Padrão Simples	7,984	8,683	9,551
		2.1.3- Padrão Médio	2,081	2,313	2,544
		2.1.4- Padrão Superior	3,378	3,753	4,013
		2.1.5- Padrão Fino	3,742	4,158	4,573
		2.1.6- Padrão Luxo	4,014	4,330	4,763
			4,745	5,273	5,767
			5,206	5,784	6,363
			5,768	6,371	7,072
			7,073	7,929	8,722
			9,935	10,376	-



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

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

Resumo:

Classe: 1 - residencial

Grupo: 1.1 - apartamento

Padrão: 1.1.5 – fino

Índice de Unidade Padronizada: 7,410

Idade Aparente Estimada: 42 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

O Condomínio “Penthouse” é composto de:

- 01 bloco de edifício
- 13 pavimentos
- 01 apartamento por andar
- 02 subsolos de garagem
- 02 elevadores
- Salão de festas
- Vagas para automóveis visitantes no térreo

A seguir temos a descrição de acabamento do Edifício Penthouse:

Fachada:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: ferro e venezianas de madeira;

Portão: ferro trabalhado;

Hall Elevador:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: granito;

Teto: pintura látex pva na cor branco com vigas de madeira.

Dormitório 02 com varanda:

Parede: pintura látex pva na cor branco;
Piso: carpete de *nylon*;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Porta da varanda: veneziana de madeira de duas folhas;
Armários embutidos;

Banheiro:

Parede: mármore travertino;
Piso: mármore travertino;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Bancada: mármore travertino com uma cuba de embutir;
Louças sanitárias: vaso sanitário e bidê na cor creme;
Banheira: louça;
Esquadria: ferro;
Box: vidro;

Dormitório 03 tipo suíte com varanda:

Parede: pintura látex pva na cor branco;
Piso: carpete de *nylon*;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Porta da varanda: veneziana de madeira de duas folhas;
Armários embutidos;

Banheiro da Suíte 03:

Parede: azulejos brancos;
Piso: cerâmica;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Bancada: granito com cuba de embutir;
Louças sanitárias: vaso sanitário cor marrom;
Esquadria: ferro;
Box: vidro;

Dormitório 04 tipo suíte com closet e varanda:

Parede: pintura látex pva na cor branco com detalhes em arco de gesso;

Piso: carpete de nylon;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Porta da varanda: ferro;

Armários embutidos;

Banheiro da suíte 04:

Parede: mármore travertino;

Piso: mármore travertino;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Bancada: mármore travertino com duas cubas de embutir;

Louças sanitárias: vaso sanitário e bidê na cor creme;

Esquadria: ferro;

Box: vidro;

Lavabo:

Parede: papel de parede decorativo com arandelas douradas decorativas;

Piso: pedra natural;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Bancada: formato arredondado em vidro e espelho até o chão;

Louças sanitárias: vaso sanitário cor creme;

Esquadria: ferro;

Metal: dourado;

Área de Serviço:

Parede: azulejos lisos até o teto;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: ferro;

Dormitórios de empregada (02):

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta e urbanista

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: madeira;

Banheiro de empregada:

Parede: azulejos lisos até o teto;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: ferro;

Box: plástico;

Louça: pia de coluna;

Área externa da sala:

Piso: pedra natural tipo “mineira”;

Piscina: redonda de plástico;

Banheiro da piscina:

Parede: pastilha verde;

Piso: pastilha verde;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: ferro;

Bancada: acrílico.

3) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade”.

3.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- **detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;**
- **idoneidade das fontes de informação;**
- **semelhança com o imóvel avaliando;**
- **atualidade;**
- **números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.**

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- **localização;**
- **padrão construtivo;**
- **estado de conservação;**
- **obsoleto;**
- **fator elasticidade ou fator oferta** (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);
- **fator vaga** (será adotado 12,50m² de área útil padrão para cada vaga, ou 6,25m² de área equivalente para a homogeneização).

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

onde:

qu = valor unitário do m² de venda (R\$);

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m²);

Fo = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

Ftr = fator de transposição.

Este último - Ftr, homogeneiza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos.

$$\text{Ftr} = \frac{\text{Foc.i}}{\text{Foc.p}} \times \frac{\text{Fp.i}}{\text{Fp.p}} \times \frac{\text{IFi}}{\text{IFp}} \times \text{Fv}$$

onde:

Ftr = fator de transposição

IFi = índice fiscal do imóvel avaliando

IFp = índice fiscal da pesquisa

Fv = fator vaga

Foc.i = fator obsolência imóvel avaliando

Foc.p = fator obsolência imóvel pesquisa

Fp.i = fator padrão imóvel avaliando

Fp.p = fator padrão imóvel pesquisa

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “Foc”:

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

De acordo com a tabela de “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP**”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

**ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS****Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
	Com elevador	60	20%		
	1.1.5 – Padrão Fino	50	20%		
	1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
Com elevador	60		20%		
	2.1.5 – Padrão Fino	50	20%		
	2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%		

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	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	0,8685	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	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	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	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	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	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	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	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARILIA ISABELLE TOLLEDO DE MORAES ID: 16550118 e assinado digitalmente por MARILIA ISABELLE TOLLEDO DE MORAES ID: 16550118. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00000837-63.2022.8.26.0600 e código IF99937356.

**Resumo:**

Ir (vida referencial) =	50 anos
Ie (idade da edificação) =	42 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	84 anos
Estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes (f)	
K (coeficiente) =	0,1518

$$\text{Foc.i} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,1518 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc.i} = 0,3214$$

$$\text{Valor Unitário (qu)}^* = \text{R}\$1.910,82/\text{m}^2$$

Válido para janeiro de 2022

**Planilha Excel em anexo*

5) Valor do Imóvel

$$\text{Vi} = \text{qu} \times \text{Au}$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m²);

7) Levantamento Fotográfico

Foto 01

Vista da fachada do Edifício Penthouse visto pela rua.



Foto 02

Vista da fachada.



Foto 03

Vista da entrada social.



Foto 04

Vista da recepção.



Foto 05

Vista da recepção.



Foto 06

Vista do salão de festas.

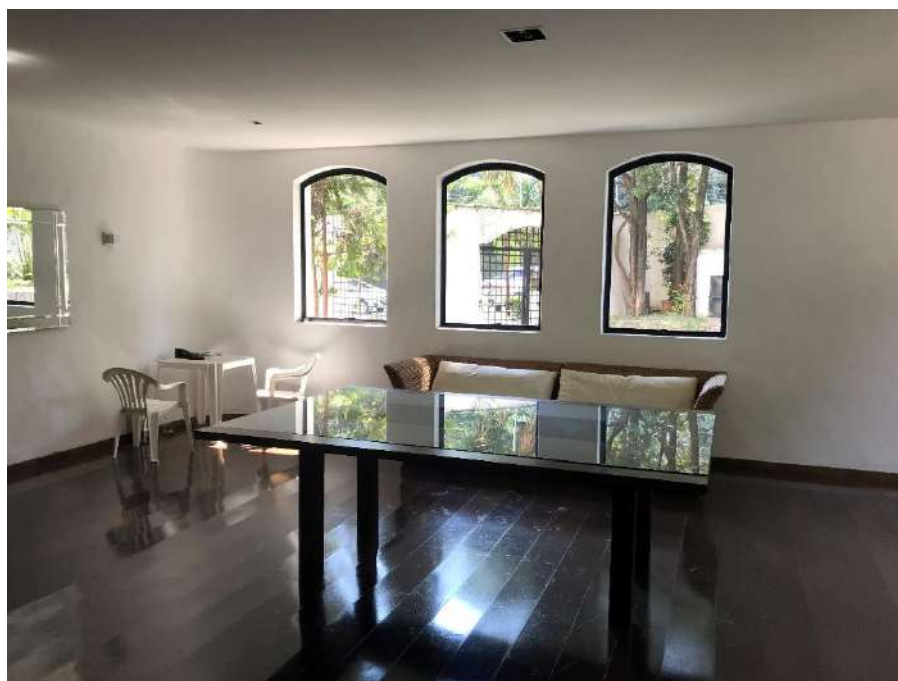


Foto 07

Vista do banheiro feminino do salão de festas.



Foto 08

Vista do banheiro masculino do salão de festas.



Foto 09

Vista da cozinha do salão de festas.



Foto 10

Vista do pátio externo com vagas para visitantes.





Foto 11

Vista da porta da área de serviço.



Foto 12

Vista da área de serviço.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ISABELLE TULLIO DE MORAES ID:MS5CQJLHFR e TITULO DE IMPRESSÃO: 0000737-63.2022.8.26.0000 e código F9937356. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000737-63.2022.8.26.0000 e código F9937356.

Foto 13

Vista da cozinha.



Foto 14

Vista da cozinha.



Foto 15

Vista da despensa.



Foto 16

Vista da sala de almoço.



Foto 17

Vista do lavabo



Foto 18

Vista da sala de estar.



Foto 19

Vista da sala de estar.



Foto 20

Vista da sala de estar.



Foto 21

Vista da sala de jantar.

**Foto 22**

Vista da área externa com piscina da sala de estar.



Foto 23

Vista da área externa.



Foto 24

Vista da área externa com piscina da sala de estar.



Foto 25

Vista do banheiro.

**Foto 26**

Vista do corredor de acesso à sala de almoço.



Foto 27

Vista do corredor de acesso aos dormitórios.

**Foto 28**

Vista do dormitório 01.



Foto 29

Vista do armário do dormitório 01.



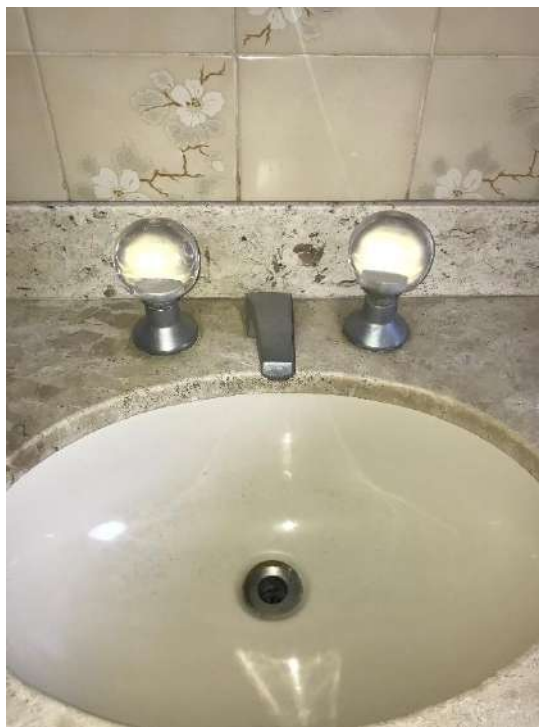
Foto 30

Vista do banheiro.



Foto 31

Detalhe da torneira de água.

**Foto 32**

Vista do dormitório 02.



Foto 33

Corredor de acesso aos dormitórios 03 e 04.



Foto 34

Vista do dormitório 03.



Foto 35

Vista do armário de dormitório 03.



Foto 36

Vista do banheiro do dormitório 03.



Foto 37

Vista da janela do dormitório 04.

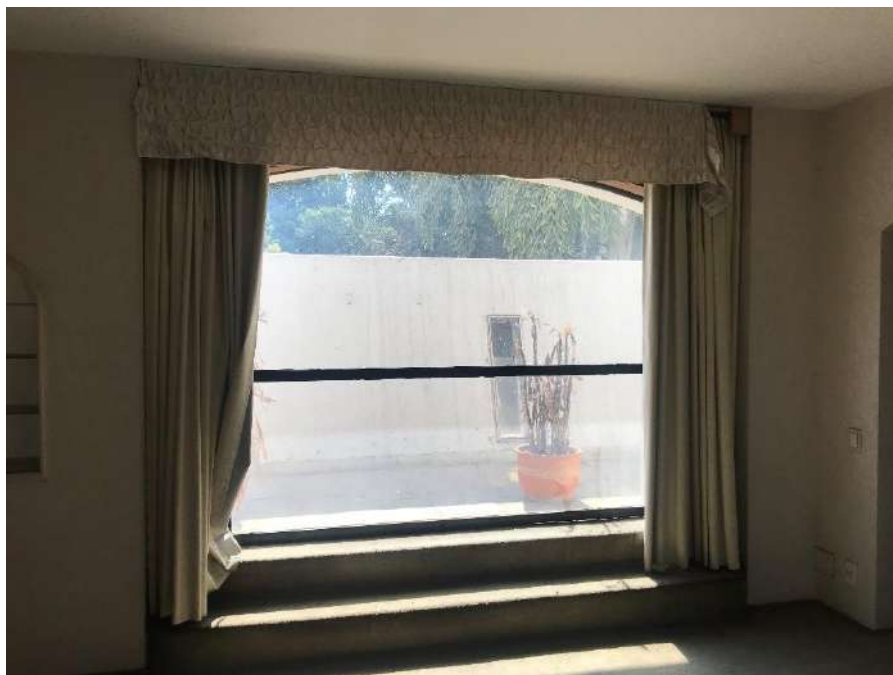


Foto 38

Vista do dormitório 04.



Foto 39

Vista do dormitório 04.



Foto 40

Vista do *closet* do dormitório 04.



Foto 43

Vista do banheiro do dormitório 04.

**Foto 44**

Vista dos 04 tipos de piso em um espaço visual pequeno. O que acarreta uma desvalorização da unidade.



Elemento de Avaliação 02

Área útil (m²): 355,25

Padrão construção: fino

Conservação: regular (c)

Idade (ano): 42

Vaga de garagem: **04**

Área equivalente vaga: $(355,25 + 6,25) = 361,50\text{m}^2$

Tratamento Matemático

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,2215 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,377$$

$$\text{qu2} = \text{R\$}1.974,40/\text{m}^2$$

Elemento de Avaliação 03

Área útil (m²): 355,25

Padrão construção: fino

Conservação: regular (c)

Idade (ano): 42

Vaga de garagem: **04**

Área equivalente vaga: $(355,25 + 6,25) = 361,50\text{m}^2$

Tratamento Matemático

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,2215 (1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,377$$

$$\text{qu3} = \text{R\$}1.974,40/\text{m}^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta e urbanista

Elemento de Avaliação 04

Área útil (m²): 520,00

Padrão construção: fino

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 42

Vaga de garagem: **04**

Área equivalente vaga: $(520,00 + 6,25) = 526,25\text{m}^2$

Tratamento Matemático

$\text{Foc} = R + K (1-R)$

$\text{Foc} = 0,20 + 0,2265 (1,00 - 0,20)$

$\text{Foc} = 0,381$

qu4 = R\$1.629,28/m²

Elemento de Avaliação 05

Área útil (m²): 355,25

Padrão construção: fino

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 42

Vaga de garagem: **03**

Área equivalente vaga: -

Tratamento Matemático

$\text{Foc} = R + K (1-R)$

$\text{Foc} = 0,20 + 0,2265 (1,00 - 0,20)$

$\text{Foc} = 0,381$

qu5 = R\$2.435,68/m²



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta e urbanista

9) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 60 folhas.

São Paulo, 06 de janeiro de 2022.

assinado digitalmente

Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU: A91712-5

10) ANEXOS

- 10.1- Pesquisa Imobiliária
- 10.2- Planta do Imóvel Original
- 10.3- Planilha Excel
- 10.4- Normas Técnicas
- 10.5- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

10.1- Pesquisa Imobiliária

Elemento 01

MENU ANUNCIAR



27 fotos

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 355 m² por R\$ 690.000

Condomínio Edifício Penthouse
Avenida Giovanni Gronchi, 3891 - Morumbi, São Paulo - SP
[VER NO MAPA](#)
CÓD. APE284

355m ²	3 quartos
3 banheiros	3 vagas
1 suite	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Apartamento à venda, 355 m² por R\$ 690.000,00 - Morumbi - São Paulo/SP

Ampla apartamento com 355m² no Morumbi.

Varanda com piscina privativa e excelente iluminação natural.

355m² área útil com 3 dormitórios sendo 1 suite e closet integrado, 4 amplas salas, cozinha moderna, despensa com armários planejados, dependência de empregada com banheiro e 3 vagas de garagem.

COMPRA
R\$ 690.000

Condomínio R\$ 4.500
IPTU R\$ 1.290

ANUNCIANTE
ZAP Imóveis 

Contato por

WhatsApp
Quero visitar

Quero mais

WhatsApp Contato

<https://www.vivaReal.com.br/Imoveis/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-355m2-vende-R690000-Id-2520420605/> 1/8

Elemento 02



28 fotos

Cobertura com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 355 m² por R\$ 900.000

Avenida Giovanni Gronchi - Morumbi, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. IM64646

- 355m²
- 4 quartos
- 4 banheiros
- 4 vagas
- 3 suítes

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Penthouse espaçoso e c/ quatro vagas



Ampla, com espaçosos dormitórios e lazer completo.

[Ler mais](#)

Metrô e trens próximos

Metrô São Paulo - Morumbi 1.5km

COMPRA

R\$ 900.000

Condomínio R\$ 4.300

IPTU R\$ 1.300

ANUNCIANTE

Bamberg

Imóveis Únicos



[Quero visitar](#)

[Quero mais](#)

Informações (11) [VER](#)

[Contatar anunciante](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ISABELLE TOLLEDO DE MORAES ID: 1465501187. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007837-63.2022.8.26.0000 e código IF9937356. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007837-63.2022.8.26.0000 e código IF9937356.

Elemento 03



28 fotos

Cobertura com 4 Quartos e 4 banheiros à Venda, 355 m² por R\$ 900.000

Avenida Giovanni Gronchi - Morumbi, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD. 1M64646

355m²

4 quartos

4 banheiros

4 vagas

3 suítes

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(4\)](#)

Penthouse espaçoso e c/ quatro vagas



Ampla, com espaçosos dormitórios e lazer completo.

Ler mais

Metrô e trens próximos

Metrô São Paulo - Morumbi 1.5km

COMPRA

**R\$
900.000**

Condomínio R\$

4.300

IPTU

R\$ 1.300

ANUNCIANTE

Bamberg

Imóveis Únicos



[Quero visitar](#)

[Quero mais](#)

Informações

(11)


[VER](#)

[Contatar anunciante](#)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIAIA ISABELLE TIOLEDO DE MORAES ID: 1485501184 e TIBURNIA LIMA JUSTIÇA ID: 1485501184. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00007837-63.2022.8.26.0662 e código IF99837356.

Elemento 05

MENUS ANUNCIAR



14 fotos e vídeo

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 355 m² por R\$ 1.100.000

Avenida Giovanni Gronchi - Morumbi, São Paulo - SP

[VER NO MAPA](#)

COD: 359008

355m ²	3 quartos
3 banheiros	3 vagas
1 suíte	

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(6\)](#)

APARTAMENTO - MORUMBI - SP

Vem conhecer o melhor Penthouse do Morumbi, são 3 dormitórios 1 suíte, 3 vagas, 355 mts de muito conforto e lazer, próximo a Giovanni Gronchi, fácil acesso ao comércio. 2112

[Ler mais](#)

Metrô e trens próximos

Metrô Vila Das Relevas 1.2km

COMPRA

R\$ 1.100.000

Condomínio R\$ 3.400

IPTU R\$ 901

ANUNCIANTE
LEARDI ALTO **LEARDI**
DE PINHEIROS

[Quero visitar](#)

[Quero mais](#)

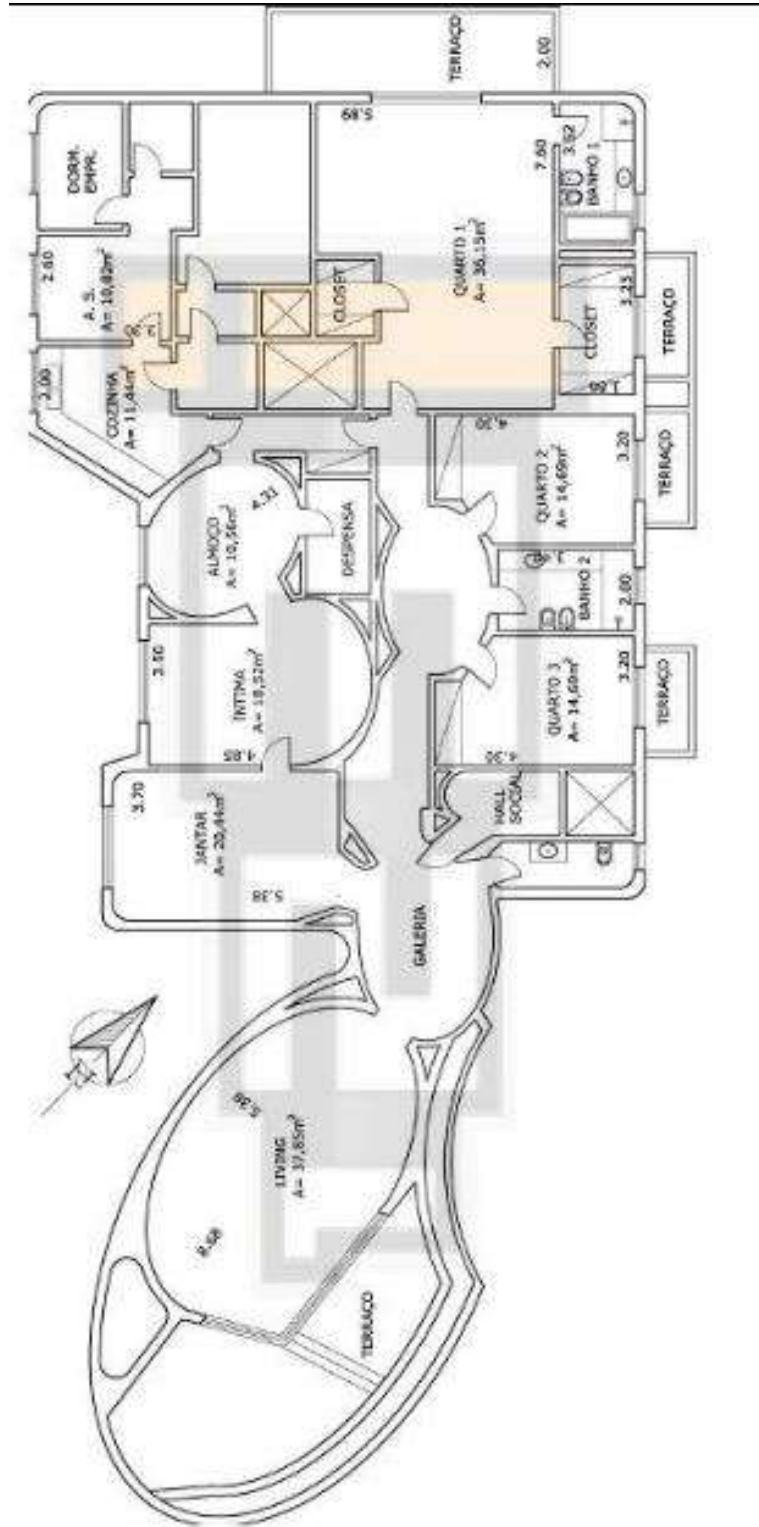
Informações (11) **VER**

[Contatar anunciante](#)

[https://www.vivareal.com.br/moveis/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-355m2-venda-R\\$1100000-Id-2494834294/](https://www.vivareal.com.br/moveis/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-355m2-venda-R$1100000-Id-2494834294/) 1/6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIAIA ISABELLE TOLLEDO DE MORAES ID: 14655512. Assinado em 2022/08/22 às 12:04, sob o número 006674763728232356. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000787-63.2022.8.26.0600 e código IF99371356.

10.2- Planta do Imóvel Original



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA ISABELLE TOLLIEDO DE MORAES ID: 19550089. O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, por ato de 08/02/2023, assina o processo 0000737-63.2023.8.26.0000 e código RF993735.6. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000737-63.2023.8.26.0000 e código RF993735.6.

10.3- Planilha Excel

Oferta	Preço Ofertado (R\$)	Área (m ²)	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m ²)	Fator Padrão - Fp			
					Coef.	Fp	Variação 1 (R\$/m ²) sobre 80% do valor	Vu1 (R\$/m ²)
Avaliando		355,25			7,410			
1	690.000,00	355,25	0,9	1.748,06	7,410	1,00	0,00	1.748,06
2	900.000,00	361,50	0,9	2.240,66	7,410	1,00	0,00	2.240,66
3	900.000,00	361,50	0,9	2.240,66	7,410	1,00	0,00	2.240,66
4	1.090.000,00	526,25	0,9	1.864,13	7,410	1,00	0,00	1.864,13
5	1.100.000,00	355,25	0,9	2.786,77	7,410	1,00	0,00	2.786,77
média				2.176,06	2.176,06			
desvio padrão				406,75	406,75			
CV				18,7%	18,7%			

Fator Obsolescência - Foc				Fator resultante	Valor unitário homogeneizado (R\$/m ²)	Amostra Saneada
Coef.	Foc	Variação 2 (R\$/m ²) sobre 80% do valor	Vu2 (R\$/m ²)			
0,321						
0,377	0,85	-207,73	1.540,34	0,88	1.540,34	1.540,34
0,377	0,85	-266,26	1.974,40	0,88	1.974,40	1.974,40
0,377	0,85	-266,26	1.974,40	0,88	1.974,40	1.974,40
0,381	0,84	-234,85	1.629,28	0,87	1.629,28	1.629,28
0,381	0,84	-351,09	2.435,68	0,87	2.435,68	2.435,68
					1.910,82	1.910,82
					353,58	353,58
					18,5%	18,5%

lim.inferior:-30%	R\$ 1.337,57
lim.inferior:+30%	R\$ 2.484,07
Média Saneada	R\$ 1.910,82
lim.inferior:-30%	R\$ 1.337,57
lim.inferior:+30%	R\$ 2.484,07
desvio padrão s	353,58
n	5
int. confiança e	242,44
lim.mínimo	R\$ 1.668,38
lim.máximo	R\$ 2.153,26
coef.de variação	18,5%
coef.Student t	1,533

10.4- Normas Técnicas

Foram utilizadas para a elaboração do presente trabalhos, as seguintes normas técnicas:

- **ABNT-NBR 14653-2:2011** (Associação Brasileira de Normas Técnica):

“Avaliação de Bens” - Parte 1

“Procedimentos Gerais” - Parte 2

“Imóveis Urbanos” – Parte 3

- **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo):

- “Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Urbanos” – 2019

- “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – 2019

