



JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR

Processo nº 0000814-37.2022.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **BANCO SANTANDER BRASIL S.A.** move em face de **WALDER FELIPE PINTO BASTOS** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação para a avaliação dos bens imóveis, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 240 para avaliar os imóveis descritos na Matrícula nº 110.619 e Matrícula nº 110.506, ambas do 4º CRI de SP, a seguir transcritos:

1 - “APARTAMENTO Nº 2901, em construção, no 19º pavimento-tipo, do EDIFÍCIO “LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE SERVICE”, sito à rua Guarará, 511, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, com a área privativa de 31,06m², área comum de 20,26m², área total de 51,32m²”;

2 - “VAGA Nº 83, em construção, localizada no 1º sub-solo, do EDIFÍCIO “LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE SERVICE”, sito à Rua Guarará, nº 511, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, com a área total de 17,73m²”. “Av.4 (...) esta ficha passa a constituir a matrícula nº 110.506, referindo-se à VAGA DE GARAGEM Nº 83, localizada no 2º subsolo, já concluída”.

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DOS IMÓVEIS	1 – Apartamento Flat em Condomínio/Hotel Residencial Padrão Médio Com Elevador 2 – Vaga de Garagem Autônoma em Condomínio/Hotel Residencial
LOCAL	1 – Rua Guarará - Apartamento nº 2901 – 19º andar – Edifício <i>Le Premier Convention & Residence Service</i> – Jardim Paulista – CEP 01425-001 - São Paulo/SP 2 - Rua Guarará – Vaga nº 83 – 1º Subsolo – Edifício <i>Le Premier Convention & Residence Service</i> – Jardim Paulista – CEP 01425-001 - São Paulo/SP
MATRÍCULAS E CONTRIBUINTES	1 – 110.619 – 4º ORI/SP – 014.066.0493-3 2 – 110.506 – 4º ORI/SP - 014.066.0159-4
<u>QUADRO DE ÁREAS APARTAMENTO</u> Área Privativa.....31,06m ² Área Comum.....20,26m ² Área Total.....51,32m ² <u>QUADRO DE ÁREAS VAGA DE GARAGEM</u> Área Total.....17,73m ²	
VALOR DE MERCADO APARTAMENTO Nº 2901: R\$ 450.000,00	
VALOR DE MERCADO VAGA GARAGEM Nº 83: R\$ 39.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 17/02/2023	

3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado dos imóveis avaliados nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações etc.

4.0 - METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO E DA VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA

Para determinar o valor de mercado para venda dos imóveis objetos da avaliação, o signatário utilizou as definições, determinações e orientações das Normas ABNT NBR 14653:2001 PARTE 1, ABNT NBR 14653 :2011 PARTE 2, ABNT NBR 14653:2002 PARTE 4, "Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011" e o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2018".

Conforme item 8.5 da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE: 2011, a escolha da metodologia a ser aplicada em uma avaliação, deve ser pautada "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 8.1.11 da norma ABNT NBR 14653 :2011 PARTE 2, conforme segue.

"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."

Assim, para determinação do valor de mercado do apartamento foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados. Na determinação do valor unitário de venda do apartamento, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança, no mesmo condomínio e adjacências da unidade avalianda.

Entretanto, para avaliação da vaga de garagem autônoma, apesar dos esforços empreendidos, não foram encontradas ofertas de imóveis com características semelhantes.

Dessa forma, o signatário, no presente caso, partilhará da vasta experiência e considerações tecidas pelo Presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Ceará – CRECI/CE, Apollo Scherer, segundo o qual a vaga de garagem é um dos itens mais importantes na venda do imóvel e vale em média até 5% do apartamento.

Agregando-se ao entendimento acima citado, a diretora comercial da empresa Lello Imóveis, Roseli Hernandez, aduz que a vaga de garagem vale em média 10%, podendo chegar a 15% do preço do apartamento.

Assim, depreende-se que o valor da vaga de garagem em condomínio pode variar entre 5% e 15% do valor do apartamento.

Concluindo, o signatário deduzirá a média de 8% (oito por cento) sobre o valor do apartamento avaliando, razoável para o presente caso, a fim de determinar o valor de mercado da vaga de garagem autônoma.

4.1 – DO TRATAMENTO DE DADOS POR FATORES

Os elementos comparativos foram coletados no mesmo condomínio e nas adjacências do imóvel avaliando, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização, segundo o tratamento por fatores determinado pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: 2011.

4.1.1 - Fator oferta

A Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 preconiza a aplicação do fator oferta, conforme segue.

“10.1 Fator oferta 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.”

Todavia, cumpre esclarecer que no decorrer de longos anos de trabalhos periciais, o signatário observou que o desconto sobre o valor da oferta, habitualmente ocorrido na negociação entre particulares, no processo de execução judicial corresponde ao lance ofertado liberalmente pelo interessado na arrematação do imóvel, cujo preço mínimo é fixado pelo juiz por ocasião da praça.

*Art. 885 CPC. “O juiz da execução estabelecerá o **preço mínimo**, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.” (destacamos)*

*Art. 890 CPC. “**Pode oferecer lance** quem estiver na livre administração de seus bens (...)” (destacamos)*

Nas hastas públicas a arrematação de imóveis habitualmente tem êxito somente na segunda ou terceira praça, quando, de modo geral, o lance mínimo é fixado pelo juiz em **70%** e, dependendo do caso, até **50% da avaliação**.

Assim, com a aplicação do Fator Oferta nas avaliações imobiliárias, constatamos a ocorrência de dúplice depreciação do bem imóvel (fator oferta de 10% somado ao lance mínimo fixado em segunda praça entre 70% e 50% da avaliação), arremessando-o bem abaixo do valor de mercado por ocasião da arrematação, ocasionando demasiada onerosidade ao devedor, razão pela qual o referido fator não será aplicado no presente caso.

4.1.2 - Fator Transposição

Para a transposição de valores serão considerados os índices locais fixados nas Plantas Genéricas de Valores da Cidade de São Paulo.

4.1.3 - Fator Padrão

Será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos Ibape/SP:2018” para classificação das benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos pesquisados.

4.1.4 - Fator Obsolescência

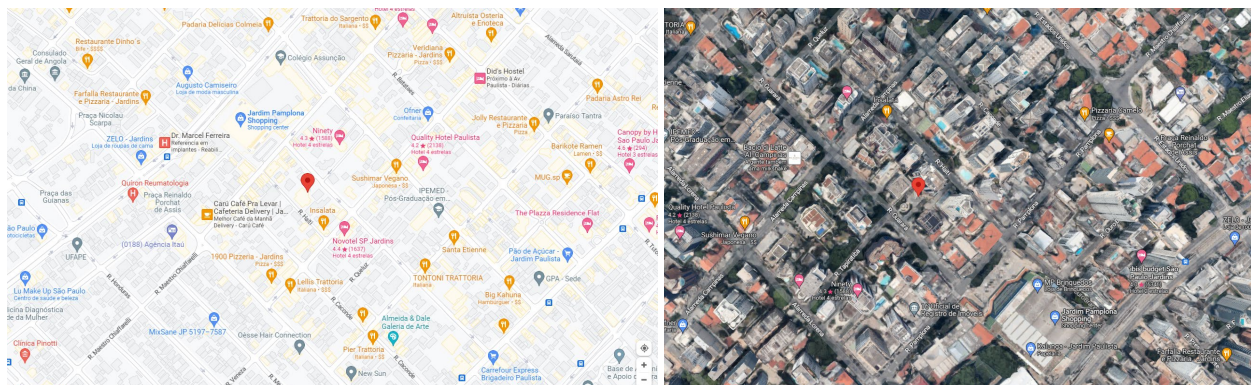
No cálculo de depreciação das edificações será utilizado o estudo técnico de Ross-Heidecke, que leva em consideração influências da idade aparente, do estado de conservação e da vida útil econômica de cada tipo de edificação, em seguida será calculado o F_{oc} Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

4.1.5 – Fator Andar

Considerando que o Edifício *Le Premier Convention & Residence Service* possui 20 andares e que o imóvel avaliando está localizado no 19º, o fator andar será aplicado na homogeneização dos elementos coletados, segundo a tabela abaixo.

Andar	Classificação	Fator
Térreo ao 6º	Baixo	1,05
7º ao 12º	Médio	1,02
13º ao 20º	Alto	1,00

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



5.1 – ZONEAMENTO PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

SETOR	QUADRA	ZONA	TIPO DE USO SOLO FISCAL
014	066	ZM (Zona Mista)	Residencial vertical médio/alto padrão

5.2 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Guarará**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, situando-se no **Bairro Jardim Paulista**, São Paulo/SP.

5.3 – CONCEITO DE FLAT OU APART-HOTEL

Flat ou Apart-hotel é um prédio de apartamentos com serviços de hotelaria, tais como arrumação/limpeza da unidade, refeitório, lavanderia, entre outros, como num hotel.

Trata-se de uma moradia confortável e segura para pessoas que não dispõem de tempo para rotina de uma casa.

O flat, diferente de um hotel, proporciona maior comodidade ao usuário, contribui com o convívio social entre os hóspedes sem a formalidade característica de um hotel. O proprietário de flat pode optar por colocar a sua unidade como integrante do sistema de administração hoteleira conhecida como “pool” ou administrar a locação diretamente, neste caso, são conhecidas como unidades “fora do pool”.

Os serviços, na maioria dos empreendimentos prestados 24 horas, garantem conforto e segurança, viabilizados, administrados e geridos no próprio empreendimento, geralmente sem terceirização e com valores inclusos no condomínio.

5.4 – FLAT CONDOMÍNIO/HOTEL *LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE SERVICE*

O *Le Premier Convention & Residence Service* está situado a 400 metros da Avenida Nove de Julho, entre a Avenida Paulista e o Parque Ibirapuera, possuindo fácil acesso para as principais avenidas, rodovias e marginais, além de estar próximo à grandes empresas e excelentes centros de compras, cultura e lazer.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO/FLAT *LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE*

IDADE	30 anos
TIPO	Comercial Vertical
PADRÃO	Médio com elevador
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
ANDARES E APARTAMENTOS POR ANDAR	20 - 12 por andar
PORTARIA	Sim: 24 horas
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	Sim: 05
SERVIÇO DE QUARTO	Sim
WI FI GRATUITO	Sim
VIGILANCIA ELETRONICA	Sim
PISCINA INTERNA	Sim
ACADEMIA DE GINÁSTICA	Sim
AR-CONDICIONADO CENTRAL	Sim
INSTALAÇÕES PARA CONFERÊNCIAS	Sim
SERVIÇO DE LAVANDERIA	Sim
SERVIÇO DE QUARTO	Sim
RESTAURANTE	Sim
MENSAGEIRO	Sim
SERVIÇO DE DESPERTAR	Sim
OPÇÕES DE JORNAIS DIÁRIOS NO LOBBY	Sim
ESTACIONAMENTO COM MANOBRISTA	Sim

5.6 – VISTORIA DOS IMÓVEIS

Dirigindo-se ao endereço supra descrito em dias e horários distintos, o signatário não obteve êxito em localizar os ocupantes do apartamento nº 2901, razão pela qual deixou recado escrito na portaria do condomínio.

No dia 03, pp, o signatário recebeu telefonema do Sr. Walder Bastos, o qual afirmou ser proprietário e ocupante dos apartamentos sob números **2901** (objeto da avaliação) e **2902**, os quais, segundo o mesmo, foram reformados e interligados, fornecendo fotografias atuais do imóvel, apresentadas a seguir, logo após as fotografias das áreas comuns do empreendimento.



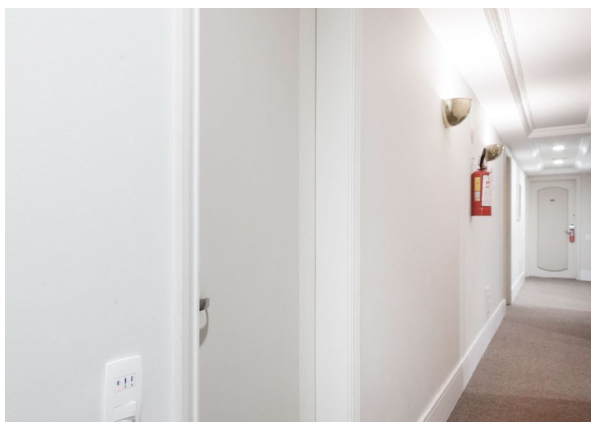
Vista parcial fachada e portão de acesso ao Edifício *Le Premier Convention & Residence Service*



Vista parcial recepção de veículos do Empreendimento *Le Premier Convention & Residence Service*



Vista parcial portaria do Flat Le Premier Convention & Residence Service



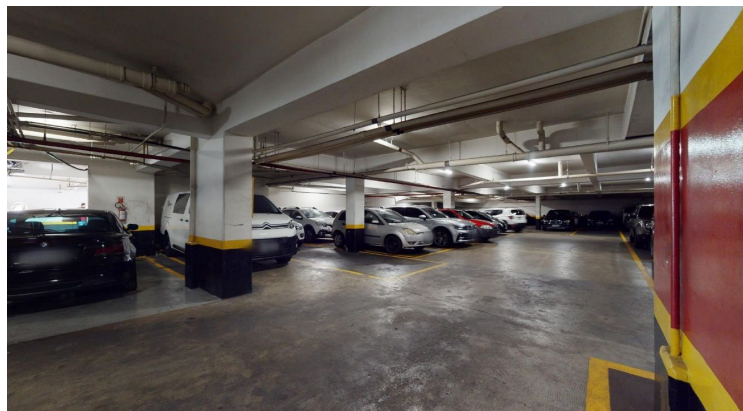
Vista parcial corredor de acesso aos apartamentos



Vista parcial sala de convenções (área comum)



Vista parcial sala de ginástica (área comum)



Vista parcial área de estacionamento



VISTA AMPLA DA SALA E COPA (à esquerda) CONJUGADAS
Segundo informações do proprietário, o apto. nº 2901 foi reformado e interligado ao apto. nº 2902
(foto tomada do dormitório para a sala cedida pelo proprietário)



VISTA PARCIAL SALA – AO FUNDO PORTA DE CORRER DIVISÓRIA DA ÁREA DO DORMITÓRIO
Segundo informações do proprietário, parte da sala e dormitório, após a interligação, pertencem ao apto. nº 2901
(foto cedida pelo proprietário)



VISTA PARCIAL DORMITÓRIO
Segundo informações do proprietário, área pertencente ao apto. nº 2901
(imagem cedida pelo proprietário)



VISTA PARCIAL BANHEIRO
Segundo o proprietário, vaso sanitário instalado em área pertencente ao apto. nº 2901
(imagem cedida pelo proprietário)



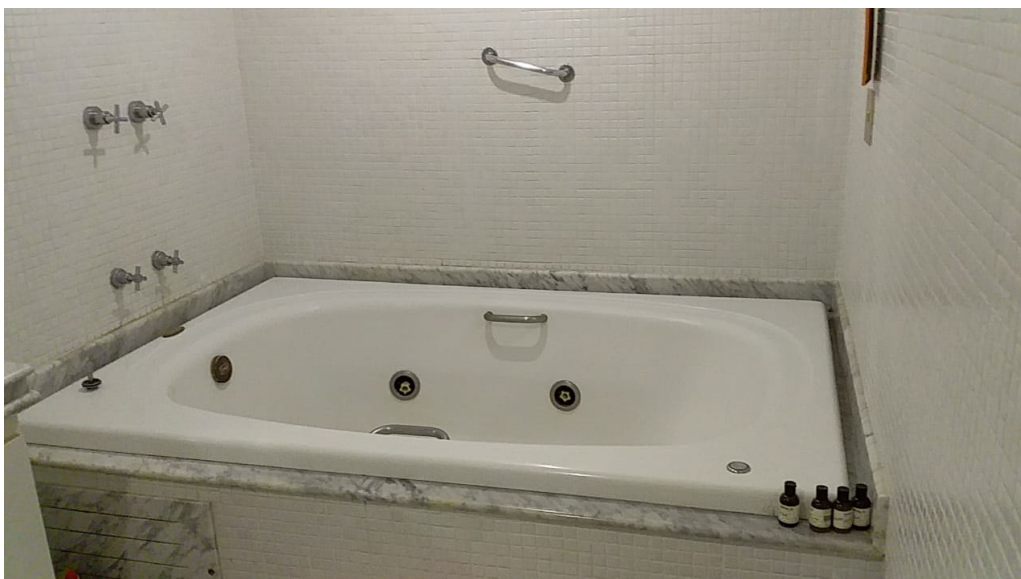
VISTA PARCIAL SALA

**Segundo o proprietário, após a interligação, parte da sala e copa pertencem ao apto. nº 2902
(imagem cedida pelo proprietário)**



VISTA PARCIAL COPA

**Segundo o proprietário, área pertencente ao apto. nº 2902
(imagem cedida pelo proprietário)**



VISTA PARCIAL BANHEIRO
Segundo o proprietário, chuveiro e banheira instalados na área do apto. nº 2902
(imagem cedida pelo proprietário)

5.7 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 2901

A unidade nº 2901 está localizada no 19º andar do Flat Condomínio Residencial “*Le Premier Convention & Residence Service*”, com 31,06m² de área privativa, 20,26m² de área comum, totalizando a área de 51,32m².

Trata-se de apartamento em flat/condomínio tipo padrão médio com elevador, composto de 1 dormitório com porta de correr divisória, sala e copa conjugadas, 1 banheiro e 1 vaga de garagem autônoma no subsolo do edifício (matrícula individualizada).

O signatário foi informado pelo proprietário e ocupante do apartamento nº 2901 que o mesmo foi reformado e interligado ao apartamento nº 2902 e que o imóvel está em regular estado de conservação, razão pela qual o imóvel foi classificado na referência (c) do Quadro 1 – Estado de Conservação do Índice Unidades Padronizadas Ibape/SP:2019.

5.8 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO DO APARTAMENTO N 2901

Segundo informações do proprietário do imóvel avaliando, o mesmo possui o seguinte acabamento.

Sala e dormitório: Piso laminado, paredes com pintura sobre massa corrida, portas de madeira e esquadrias de alumínio;

Copa: Piso cerâmico e paredes com pintura sobre massa corrida;

Banheiro: Piso cerâmico e paredes com azulejo até o teto.

6.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1.1 a 4.1.5), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

B – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	
ENDEREÇO: RUA GUARARÁ Nº 511 – ANDAR ALTO – JARDIM PAULISTA	
EDIFÍCIO: LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE SERVICE	
SETOR/QUADRA: 014 - 066	
OFERTA: R\$ 459.000,00 – Fevereiro/2023	UNITÁRIO DE PARTIDA: R\$ 15.827,59
FONTE: B & G Imóveis (11) 2592-9030 - Referência AP2575403	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Avaliando)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÍNDICE LOCAL/2022 (Avaliando)	R\$ 13.251,00
ÍNDICE LOCAL/2022 (Comparativo)	R\$ 13.251,00
IDADE	30 anos
ESTADO	(c) regular
F _{oc} (Paradigma)	0,6874
F _{oc} (Comparativo)	0,6874
ÁREA PRIVATIVA	29,00m ²
CARACTERÍSTICAS	1 dormitório, 1 banheiro, sala e copa conjugadas e 1 vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 1,00

Fator transporte F_t → (13.251,00/13.251,00) = 1,00

Fator padrão F_p → (5,075/5,075) = 1,00

Fator andar F_a = 1,00

F_{oc} = 0,6874/0,6874 = 1,00

Cálculo de V_{u1}:

$$V_{u1} = (R\$ 15.827,59 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00)$$

$V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_t \quad F_p \quad F_a \quad F_{oc}$

$$V_{u1} = R\$ 15.827,59/m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	
ENDEREÇO: RUA GUARARÁ Nº 511 – ANDAR ALTO – JARDIM PAULISTA	
EDIFÍCIO: LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE SERVICE	
SETOR/QUADRA: 014 - 066	
OFERTA: R\$ 470.000,00 – Fevereiro/2023	UNITÁRIO DE PARTIDA: R\$ 15.667,00
FONTE: GRPQA Quinto Andar - Referência 178125	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Avaliando)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÍNDICE LOCAL/2022 (Avaliando)	R\$ 13.251,00
ÍNDICE LOCAL/2022 (Comparativo)	R\$ 13.251,00
IDADE	30 anos
ESTADO	(c) regular
F _{oc} (Paradigma)	0,6874
F _{oc} (Comparativo)	0,6874
ÁREA PRIVATIVA	30,00m ²
CARACTERÍSTICAS	1 dormitório, 1 banheiro, sala e copa conjugadas e 1 vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 1,00
 Fator transporte F_t → (13.251,00/13.251,00) = 1,00
 Fator padrão F_p → (5,075/5,075) = 1,00
 Fator andar F_a = 1,00
 F_{oc} = 0,6874/0,6874 = 1,00

Cálculo de V_{u1}:

$$V_{u2} = (R\$ 15.667,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) / (V_{u \text{ de partida}} \times F_o \times F_t \times F_p \times F_a \times F_{oc})$$

V_{u2} = R\$ 15.667,00/m²

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	
ENDEREÇO: RUA GUARARÁ Nº 511 – ANDAR BAIXO – JARDIM PAULISTA	
EDIFÍCIO: LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE SERVICE	
SETOR/QUADRA: 014 - 066	
OFERTA: R\$ 450.000,00 – Fevereiro/2023	UNITÁRIO DE PARTIDA: R\$ 15.000,00
FONTE: GRPQA Quinto Andar - Referência 409414	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Avaliando)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÍNDICE LOCAL/2022 (Avaliando)	R\$ 13.251,00
ÍNDICE LOCAL/2022 (Comparativo)	R\$ 13.251,00
IDADE	30 anos
ESTADO	(c) regular
F _{oc} (Paradigma)	0,6874
F _{oc} (Comparativo)	0,6874
ÁREA PRIVATIVA	30,00m ²
CARACTERÍSTICAS	1 dormitório, 1 banheiro, sala e copa conjugadas e 1 vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 1,00

Fator transporte F_t → (13.251,00/13.251,00) = 1,00

Fator padrão F_p → (5,075/5,075) = 1,00

Fator andar F_a = 1,05

F_{oc} = 0,6874/0,6874 = 1,00

Cálculo de V_{u1}:

$$V_{u3} = (R\$ 15.000,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00)$$

$V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_t \quad F_p \quad F_a \quad F_{oc}$

$$V_{u3} = R\$ 15.750,00/m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	
ENDEREÇO: RUA GUARARÁ Nº 511 – ANDAR BAIXO – JARDIM PAULISTA	
EDIFÍCIO: LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE SERVICE	
SETOR/QUADRA: 014 - 066	
OFERTA: R\$ 420.000,00 – Fevereiro/2023	UNITÁRIO DE PARTIDA: R\$ 14.482,76
FONTE: So Flats Negs. Imobs. (11) 3059-0846 - Referência 11835	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Avaliando)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÍNDICE LOCAL/2022 (Avaliando)	R\$ 13.251,00
ÍNDICE LOCAL/2022 (Comparativo)	R\$ 13.251,00
IDADE	30 anos
ESTADO	(c) regular
F _{oc} (Paradigma)	0,6874
F _{oc} (Comparativo)	0,6874
ÁREA PRIVATIVA	29,00m ²
CARACTERÍSTICAS	1 dormitório, 1 banheiro, sala e copa conjugadas e 1 vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 1,00

Fator transporte F_t → (13.251,00/13.251,00) = 1,00

Fator padrão F_p → (5,075/5,075) = 1,00

Fator andar F_a = 1,05

F_{oc} = 0,6874/0,6874 = 1,00

Cálculo de V_{u1}:

$$V_{u4} = (R\$ 14.482,76 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00)$$

V_u de partida F_o F_t F_p F_a F_{oc}

$$V_{u4} = R\$ 15.206,62/m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	
ENDEREÇO: RUA GUARARÁ Nº 511 – ANDAR BAIXO – JARDIM PAULISTA	
EDIFÍCIO: LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE SERVICE	
SETOR/QUADRA: 014 - 066	
OFERTA: R\$ 449.000,00 – Fevereiro/2023	UNITÁRIO DE PARTIDA: R\$ 15.482,76
FONTE: Corretora Autônoma Vitória Consuelo (11) 94248-4433 – Ref. Le Premier 101022	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Avaliando)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÍNDICE LOCAL/2022 (Avaliando)	R\$ 13.251,00
ÍNDICE LOCAL/2022 (Comparativo)	R\$ 13.251,00
IDADE	30 anos
ESTADO	(c) regular
F _{oc} (Paradigma)	0,6874
F _{oc} (Comparativo)	0,6874
ÁREA PRIVATIVA	29,00m ²
CARACTERÍSTICAS	1 dormitório, 1 banheiro, sala e copa conjugadas e 1 vaga de garagem

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta F_o = 1,00

Fator transporte F_t → (13.251,00/13.251,00) = 1,00

Fator padrão F_p → (5,075/5,075) = 1,00

Fator andar F_a = 1,05

F_{oc} = 0,6874/0,6874 = 1,00

Cálculo de V_{u1}:

$$V_{u5} = (R\$ 15.482,76 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,00)$$

$V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_t \quad F_p \quad F_a \quad F_{oc}$

$$V_{u5} = R\$ 16.256,90/m^2$$

6.1 – TABELA DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO Nº 2901

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 15.827,59	R\$ 15.827,59
2	R\$ 15.667,00	R\$ 15.667,00
3	R\$ 15.000,00	R\$ 15.750,00
4	R\$ 14.482,76	R\$ 15.206,62
5	R\$ 15.482,76	R\$ 16.256,90
Soma	R\$ 76.460,11	R\$ 78.708,11
n. elementos	05	05
Média	R\$ 15.292,02	R\$ 15.741,62
Intervalo de Confiança		
Desvio Padrão: - 30%		R\$ 11.019,13
Desvio Padrão: + 30%		R\$ 20.464,41

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança, apurando-se o valor unitário médio de **R\$ 15.741,62/m²**.

6.2 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 2901

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_{ap} = A \times q$$

Onde:

V_{ap} = Valor de mercado do imóvel em moeda corrente

A = Área privativa do imóvel em metro quadrado

q = Valor unitário médio por metro quadrado de imóveis comparativos em R\$/m²

$$V_{ap} = 31,06m^2 \times R\$ 15.741,62/m^2$$

$$V_{ap} = \mathbf{R\$ 488.934,72}$$

6.3 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DA VAGA DE GARAGEM Nº 83

O valor da vaga de garagem será aferido em 8% (oito por cento) do valor do apartamento (item 4.0 do presente), calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_v = V_{ap} \times P_v$$

Onde:

V_v - Valor de mercado da vaga de garagem em moeda corrente

V_{ap} - Valor de mercado do apartamento objeto da avaliação

P_v - Porcentagem referente vaga de garagem

$$V_v = R\$ 488.934,72 \times 0,08$$

$$V_v = R\$ 39.114,78$$

6.4 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO SUBTRAÍDO O VALOR DA VAGA DE GARAGEM

O valor de mercado do apartamento subtraído o valor de mercado da vaga de garagem será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_{ap} = A \times q - V_v$$

Onde:

V_{ap} - Valor de mercado do apartamento em moeda corrente

A - Área útil/exclusiva do apartamento em metro quadrado

q - Valor unitário médio por metro quadrado de apartamentos comparativos em R\$/m²

V_v - Valor de mercado da vaga de garagem

$$V_{ap} = 31,06 \text{ m}^2 \times R\$ 15.741,62/\text{m}^2 - R\$ 39.000,00$$

$$V_{ap} = R\$ 449.934,72$$

7.0 – VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 2901 SUBTRAÍDO O VALOR DA VAGA DE GARAGEM

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, avaliando o

APARTAMENTO Nº 2901, localizado no **19º ANDAR** do **EDIFÍCIO LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE SERVICE**, situado na **RUA GUARARÁ Nº 511, JARDIM PAULISTA, SÃO PAULO/SP, MATRÍCULA Nº 110.619, 4º CRI/SP** em

R\$ 450.000,00
(QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

8.0 – VALOR DE MERCADO DA VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, avaliando a

VAGA DE GARAGEM AUTÔNOMA Nº 83, localizada no **2º SUBSOLO** do **EDIFÍCIO LE PREMIER CONVENTION & RESIDENCE SERVICE**, situado na **RUA GUARARÁ Nº 511, JARDIM PAULISTA, SÃO PAULO/SP, MATRÍCULA Nº 110.506, 4º CRI/SP** em

R\$ 39.000,00
(TRINTA E NOVE MIL REAIS)

9.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 22 (vinte e duas) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2023

José Luiz Toscano
Perito Avaliador Judicial
(assinado digitalmente)