

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Eu sou JOÃO LEONEL PIERETTI NOWAK, corretor de imóveis, CRECI 46.852-F, com mais de 40 anos de experiência no ramo imobiliário, especializado no mercado de imóveis na região de Guarujá, SP, e foco principal na praia de Pitangueiras.

A pedido de pessoa interessada, estou fazendo a minha melhor avaliação do imóvel abaixo, com base na norma ABNT NBR 14653-2, que se refere à avaliação de bens, parte 2, imóveis urbanos, e conforme o item 8.2.1, pelo método comparativo direto de dados de mercado, analisando uma amostra representativa de dados de mercado com características principais semelhantes ao imóvel avaliado, levando em consideração a localização e acessibilidade, o padrão da construção, a especificação com os dados básicos, o estado de conservação, e a segurança contra possíveis desastres naturais ou provocados. Desta maneira, o valor do imóvel avaliado foi calculado com base na sua área útil multiplicada pela média do valor do metro quadrado, de área útil, dos imóveis da amostra, aplicando ainda um fator de correção a meu critério, como especialista neste mercado.

IMÓVEL: Cobertura duplex, com 5 quartos, 3 suítes, 6 banheiros, duas salas, espaço gourmet com churrasqueira, e piscina com cachoeira, localizado no Edifício Sunshine Tower, à Rua Santos 363, apartamento 121, Barra Funda, Pitangueiras, Guarujá, SP, CEP 11410-330, matrícula 90304 do Registro de Imóveis de Guarujá, cadastrado na Prefeitura Municipal sob número 0-0067-007-012, com área útil de 234,40 m², área total 386,38 m² incluindo duas vagas de garagem individuais e indeterminadas, e fração ideal de 14,4024%.

DESCRIÇÃO: apartamento de alto padrão, um por andar, com excelente estado de conservação, com piso em granito, encanamento em cobre, reformado, vidros azuis, sendo os da fachada espelhados, e esquadrias em alumínio pintado na cor azul. Prédio com escada em ardósia, reta, com patamares, enclausurada, com acesso, em cada andar, por antecâmara com duas portas corta fogo e duto exaustor de fumaça; mezanino de lazer com salão para festas e jogos, churrasqueira e copa, e apartamento para zelador. Garagens na lateral e subsolo, sendo este com piso em concreto armado reforçado, para suportar e não quebrar por chuvas intensas em dias de maré alta. Elevadores Schindler Atlas. Portaria eletrônica 24 horas.

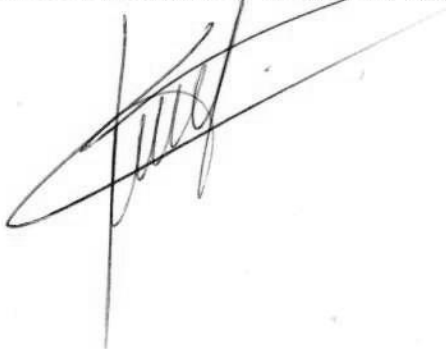
Pavimento inferior: hall do elevador social, sala para três ambientes, floreira na janela frontal, amplo terraço, escada em madeira de lei de acesso ao pavimento superior, lavabo completo; dois quartos, banheiro social, um quarto com comunicação com o banheiro social (suíte americana) e armário embutido; suíte de casal com amplo quarto, armário embutido e banheiro; corredor, cozinha com bancada de granito, cuba dupla e gás encanado; área de serviço, quarto e banheiro de empregada e saída para o hall do elevador de serviço, para acesso à escada através de antecâmara com duas portas corta fogo e duto exaustor de fumaça.

Pavimento Superior: acesso pela escada interna, com duas portas corta fogo e duto exaustor de fumaça, ou pelo elevador de serviço, com amplo salão multiuso, balcão em granito, pia e armários embutidos e banheiro social; suíte master com quarto amplo, terraço privativo e banheiro com banheira Jacuzzi de hidromassagem para duas pessoas; espaço gourmet com churrasqueira, pia e bancada de apoio em granito; escada de acesso ao deck de madeira da piscina, e acionamento da cascata. Vidros azuis espelhados em volta da piscina.

Baseado na situação atual do mercado imobiliário na região de Pitangueiras, com mudanças no perfil dos compradores, além de muitas ofertas de imóveis de todos os tipos que muitas vezes levam os interessados a equívocos, após análise inicial de 26 amostras, por comparação das características similares com o imóvel avaliado, foram escolhidas apenas 8 delas. Este imóvel, por seu alto padrão de construção, qualidade dos materiais empregados, inclusive revestimento externo do prédio com pastilhas cerâmicas 5X5 cm, por sua localização, conservação e excelente segurança contra desastres naturais ou provocados, mas, no entanto sem muito lazer no prédio, e sem serviço de praia, foi avaliado por mim como especialista no mercado, em apenas 85% da média das 8 amostras restantes, resultando sua avaliação no valor de R\$ 1.637.000,00 (um milhão seiscentos e trinta e sete mil reais).

Guarujá, 23 de janeiro de 2024,

JOÃO LEONEL PIERETTI NOWAK, CRECI 46.852-F





Doc. 4

JOSÉ LUIZ**FARAH****ENGENHEIRO CIVIL**
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

Guarujá, 23 de janeiro de 2024.

À

**E E P – ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS E
PROJETOS LTDA.**

A/C

**Sr. Radu Serban Dumitru Anton Movila
Unanian**

Ref: AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO COBERTURA DUPLEX 121 DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUNSHINE TOWER, SITO À RUA SANTOS, 363, ESQUINA COM A RUA PIRACICABA, BAIRRO PITANGUEIRAS, GUARUJÁ – SP.

Prezado senhor

JOSÉ LUIZ FARAH, Engenheiro Civil, inscrito no CREA/SP sob nº 0600930748 (93074/D), pós-graduado em engenharia de perícias e avaliações, Membro Titular do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (nº 983), há 33 (trinta e três) anos, profissional atuante exclusivamente na área de perícias e avaliações de imóveis, atendendo a honrosa solicitação do V. Sa. de realizar os trabalhos técnicos objetivando a apuração do valor de mercado para compra/venda do imóvel supra referido, após o término dos trabalhos técnicos realizados com vistorias, consultas no mercado imobiliário setorial, inclusa pesquisa mercadológica e dos trabalhos reservados que se fizeram necessários vem apresentar as conclusões a que chegou, consolidadas no seguinte

**PARECER TÉCNICO DE
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES****- AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA -**AV. MAL. FLORIANO PEIXOTO, 265 / 6º
TEL (13) 3237-0034 SANTOS

SUMÁRIO EXECUTIVO

Solicitante	EEP ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS E PROJETOS LTDA. A/C Sr. Radu Serban Dumitru Anton Movila Unanian
Finalidade	Apuração de Valor de Mercado – Compra/Venda
Data de referência	Janeiro de 2024

<u>Imóvel objeto:</u>	Apartamento cobertura duplex.
<u>Endereço:</u>	Rua Santos nº 363, esquina com a R. Piracicaba, bairro Pitangueiras (centro), Guarujá – SP.
<u>Tipologias do imóvel</u>	<p>Trata-se de um apartamento cobertura duplex nº 121, que integra o Condomínio Edifício “Sunshine Tower”, localizado no endereço supramencionado.</p> <p>Referido apartamento é composto por: pavimento inferior (12º andar) - sala em “L” para dois ambientes, varanda com churrasqueira, lavabo, “hall” de circulação e/ou distribuição interna, 1 (uma) suíte com “closet”, 2 (dois) quartos, sendo 1 (um) com acesso interno ao banheiro social, cozinha, área de serviço e WC e despensa. Pavimento superior (13º andar) – ampla sala com copa, varanda com piscina com cascata e “deck” de madeira, lavabo, “hall” de circulação e/ou distribuição interna e 1 (uma) suíte com banheira de hidromassagem.</p> <p>Área privativa: 234,40 m² Área total: 386,38m², inclusa área de 2 vagas de garagem (cf. matrícula 90.304 do CRIG).</p>
<u>Aprovação da construção</u>	Processo de construção nº 03.708/9.840/86 Alvará nº 0357/86
<u>Habite-se:</u>	Carta de Habite-se principal nº 18.864/00 Expedida em 04 de fevereiro de 2000
<u>Idade (edificação):</u>	24 anos
<u>Padrão Construtivo</u>	“Apartamento Padrão Superior” – com elevador (EVEIU – ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS / UIP – ÍNDICES DE UNIDADES PADRONIZADAS - IBAPE-SP – 2019)
<u>Estado de conservação:</u>	Entre novo e regular “b” (EVEIU / IUP – IBAPE-SP 2019)
<u>Metodologia</u>	Método Comparativo de Dados de Mercado

De acordo com o objetivo do presente Parecer de Avaliação Imobiliária, com as “Premissas e Disclaimers” descritas no mesmo, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos o seguinte valor para o imóvel na data base janeiro de 2024:

Valor de mercado (compra/venda)	R\$ 1.413.280,00 (um milhão, quatrocentos e treze mil, duzentos e oitenta reais)
----------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

Este Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Condições e Limitações Observadas” do mesmo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Até a presente data não foi dado ao conhecimento do perito avaliador qualquer fato que altere a conclusão do laudo, portanto, esta avaliação não contempla premissas extraordinárias.

PREMISSAS HIPOTÉTICAS

Premissas hipotéticas são situações contrárias a realidade, quando o avaliador por indicação do solicitante e/ou proprietário do imóvel avaliado simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esta avaliação não contempla condições hipotéticas.

Este sumário executivo não possui validade como apuração de valor de mercado se separada do laudo completo o qual contém textos, fotos, anexos e conclusões que embasam o presente estudo.

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

A região onde se localiza o imóvel objeto é favorecida pelos parâmetros construtivos determinados pela lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, a qual possui o maior coeficiente de aproveitamento no município permitido pela referida lei;

A localização do imóvel, bem como a facilidade a seu acesso, incluindo via transportes públicos são pontos positivos;
Outro ponto positivo é o fato que cada andar do edifício possui apenas 1 (um) apartamento.

Vistas extraídas do sítio "Google earth" indicando a localização do Condomínio Edifício Sunshine Tower no qual do imóvel objeto se encontra inserido.



ÍNDICE

FOLHA DE APRESENTAÇÃO

SUMÁRIO EXECUTIVO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 OBJETIVO

1.2 CONCEITO E DEFINIÇÃO DE VALOR

1.2.1 CONCEITUAÇÕES DE VALOR DE MERCADO

1.2.2 VALORES ADMISSÍVEIS

1.3 CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES OBSERVADAS

2. ROTEIRO DOS TRABALHOS

3. METODOLOGIA

3.1 INTRODUÇÃO

3.2 MÉTODOS

3.2.1 MÉTODO COMPARATIVO

3.2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

4. VISTORIA

4.1 REGIÃO

4.1.1 LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

4.1.2 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

4.1.3 MAMAPA FISCAL DO MUNICÍPIO

4.1.4 ZONEAMENTO

4.2 CARACTERIZAÇÃO

4.2.1 CARACTERÍSTICAS DA MICRO-REGIÃO

4.2.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

4.3 DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6 PREMISSAS E "DISCLAIMERS" OBSERVADAS

7 MERCADO

7.1 DIAGNÓSTICO DO MERCADO LOCAL

8 PROCEDIMENTOS DE CÁLCULOS

8.1 VALOR DO IMÓVEL

9 AVALIAÇÃO

9.1 CRITÉRIO

9.2 METODOLOGIA APLICADA

9.3 RESUMO DE CÁLCULOS

9.3.1 VALOR UNITÁRIO DE VENDA DO APARTAMENTO COBERTURA DUPLEX Nº 121

10 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

11 ENCERRAMENTO

11.1 RELAÇÃO DOS ANEXOS

11.2 CONCLUSÃO

11.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

Visa o presente parecer técnico a apuração do valor de mercado provável e atual para compra/venda do seguinte imóvel: apartamento cobertura duplex nº 121 do Condomínio Edifício Sunshine Tower, sito à Rua Santos nº 363, esquina com a Rua Piracicaba, bairro Pitangueiras, município de Guarujá - SP.

1.2. CONCEITO E DEFINIÇÃO DE VALOR

O valor a ser determinado segue a orientação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia –, filiado à escola univalente e que obedece às seguintes recomendações:

- O valor de um bem é único, num dado instante, quaisquer que sejam os fins da avaliação;
- Esse valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele;
- O grau de precisão de uma avaliação é uma função direta da finalidade para a qual é efetuada, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial.

Baseando-se nisso, foi também definido valor de mercado como:

“A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data”.

1.2.1 CONCEITUAÇÕES DE VALOR DE MERCADO

VALOR DE MERCADO:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” (nbr 14653 – I “3.44 valor de mercado”)

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas”. (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo)

- Valor de mercado, segundo a *International Valuation Standards - IVS*, que de certa forma consolida as definições anteriores: *"Valor de mercado é a quantia estimada pela qual, na data da avaliação, um ativo seria transacionado entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, após exposição apropriada ao mercado e onde as partes agem com conhecimento, prudência e sem compulsão para transacionar."*

As IVS ainda preconizam:

"A definição de Valor de Mercado deve ser aplicada de acordo com a seguinte estrutura conceitual: "O valor estimado" refere-se a um preço expresso em termos de dinheiro a pagar pelo ativo em uma transação de mercado em condições normais de mercado. Valor de mercado é o preço mais provável razoavelmente obtido no mercado na data de avaliação de acordo com a definição do valor de mercado. Isto é o melhor preço razoavelmente obtido pelo vendedor e o preço mais vantajoso razoavelmente obtido pelo comprador. Esta estimativa exclui especificamente um preço estimado inflado ou deflacionado por termos ou circunstâncias especiais, como financiamento atípico, acordos de venda e relocação, considerações especiais ou concessões concedidas por qualquer pessoa associada à venda, ou qualquer elemento de valor disponível apenas para um proprietário ou comprador específico."

1.2.2 VALORES ADMISSÍVEIS

"A representação do valor de mercado residindo em um intervalo de valores mais prováveis é a forma mais comum de como as pessoas o reconhecem. O valor, na prática, é mais facilmente reconhecido quando apresentado como contido em um intervalo."

A respeito do conceito de valor de mercado, existe em nosso meio muita confusão a respeito do conceito da palavra valor, pois ela tem significado muito amplo. Mas essas discussões infundáveis têm pouca importância para a engenharia de avaliações: o que o engenheiro de avaliações busca é tão somente o valor que o bem avaliado possui no mercado de compra e venda, e isso se apresenta como um intervalo de valores em que os preços das vendas mais provavelmente ocorrerão. Por simplificação é comum citar esse valor não como um intervalo, mas como um dado pontual, geralmente o valor central do intervalo, mas reconhecendo existir uma variação no seu entorno." (Caldas, Léo Saraiva Engenheiro Civil - IBAPE – XXII UPAV / XIII COBREAP – Fortaleza/CE – Abril/2006)

1.3. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES OBSERVADAS

O trabalho está subordinado as seguintes condições e limitações:

- Não contempla investigações específicas no que concerne a defeitos no título de propriedade, superposição de divisas, hipotecas ou quaisquer outros ônus ou ações, por não integrarem o objetivo desta avaliação;
- Admite como corretas as dimensões do imóvel constante da documentação acostadas aos autos, nas verificadas junto a Prefeitura Municipal – Setor de Cadastro Imobiliário e as informações oferecidas por terceiros, deixando-se de assumir qualquer responsabilidade por equívocos e/ou omissões destas fontes;
- Responde apenas sobre as matérias implícitas, estabelecidas em normas e/ou regulamentos;
- No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos;
- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes nos códigos de ética profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1/2011 e 14653-2/2011 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; PELA Norma de Avaliação do IBAPE-SP/2011 e pela *International Valuation Standards Council (IVSC)* - Avaliação RICS – Normas Globais 2017.
- O signatário não tem no presente e nem contempla no futuro qualquer interesse nos bem objeto dessa avaliação.

2 ROTEIRO DOS TRABALHOS

Para estimativa do valor procurado referente ao imóvel em questão, foram obedecidos os seguintes critérios metodologia:

- Vistoria do imóvel, visando a obtenção dos elementos pertinentes tanto à micro região onde o mesmo está inserido, como as características construtivas da edificação, e, conseqüentemente, seus acabamentos, assim como o seu estado de conservação.
- Diligências diversas à Prefeitura Municipal ou outras instituições e/ou órgãos públicos que se fizerem necessárias para levantamentos pertinentes ao estudo solicitado.
- Pesquisa mercadológica, englobando a análise do comportamento imobiliário setorial no período contemporâneo à data da avaliação.

- Avaliação técnica, consoante o procedimento preconizado pelas normas de avaliações oficiais vigentes – “ABNT” e “IBAPE-SP”.

3 METODOLOGIA

3.1 INTRODUÇÃO

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

Intervindo sempre quando da necessidade da apuração do valor de um bem, fundamentado com técnica específica, o processo avaliatório essencialmente exige:

- Conhecimento do profissional da engenharia em suas diversificadas áreas de aplicação e
- Julgamento criterioso, considerando e ponderando, simultaneamente, os vários fatores que influem diretamente na determinação do valor de uma propriedade.

3.2 MÉTODOS

Considerando-se a avaliação imobiliária citadina, ou seja, a fixação do valor de um imóvel urbano, encontramos dois (2) métodos que, pela ampla utilização e justeza de resultados, consagram-se com plenitude.

- Método Comparativo de Dados de Mercado
- Método Evolutivo

3.2.1 MÉTODO COMPARATIVO

O Método Comparativo de dados do Mercado tem por definição básica o seguinte:

“Àquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é o obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares”.

Basicamente, apresenta quatro etapas distintas:

1. Caracterização da propriedade, aquilatando os elementos que a valoriza ou não.
2. Pesquisa de valores antecedentes; análise das operações imobiliárias, e, vendas ou ofertas que forneçam subsídios para a avaliação.
3. Homogeneização de antecedentes, aplicação de coeficientes que permitem uniformizar as inevitáveis variações que, destarte, a condição restrita de

semelhança a ser observada na pesquisa de dados utilizáveis, influenciam na formação do valor objetivado.

Na homogeneização de valores, normalmente aplicam-se os coeficientes abaixo relacionados, não sendo necessariamente obrigatório utilizá-los em sua totalidade:

- Coeficiente de forma de pagamento;
- Coeficiente de correção pelo fator fonte;
- Coeficiente de profundidade (terreno);
- Coeficiente de testada (terreno);
- Coeficiente de várias frentes (terreno);
- Coeficiente de forma (terreno);
- Coeficiente de topografia (terreno);
- Coeficiente de transposição (edificação / terreno);
- Coeficiente de estado de conservação e idade (edificação);
- Coeficiente de padrão construtivo (edificação)
- Coeficiente de atualização...

É certo que devido as características particulares de cada avaliação, os elementos expostos acima não esgotam a matéria.

4. Determinação do valor do imóvel avaliando: de posse dos resultados homogeneizados, obtêm-se o valor básico unitário a ser adotado na avaliação, através de tratamento matemático adequado.

3.2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Basicamente denomina-se Método Evolutivo aquele que formula juízo sobre o custo do terreno e, de orçamento, depreciações e valorizações, para o custo das benfeitorias.

Basicamente apresenta cinco etapas distintas:

1. Avaliação do terreno através do método comparativo de dados do Mercado imobiliário setorial;
2. Estimativa do custo de reprodução das benfeitorias como novas;
3. Estimativa da depreciação da benfeitoria considerando seus aspectos construtivos;
4. Dedução da depreciação do custo de reprodução da benfeitoria como nova e
5. Soma das parcelas referentes ao valor do terreno (Vt) e do custo de reprodução das benfeitorias (Vb) como novas, depreciadas, obtendo-se o valor do imóvel.

- Para a presente avaliação (compra/venda) foi utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com a utilização do Tratamento por Fatores.

4. VISTORIA

4.1. REGIÃO

4.1.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO

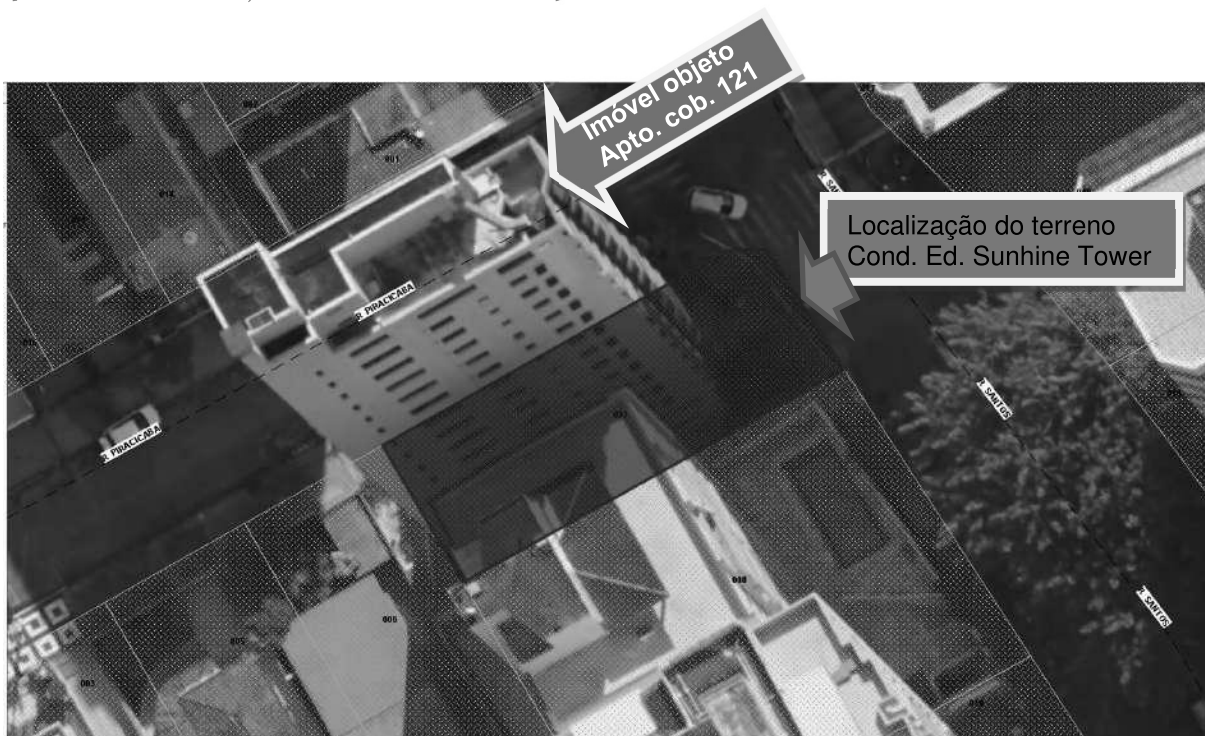


Imagem 1 - Fonte sitio “Geoprocessamento PMG” (seta e textos editados por este signatário)

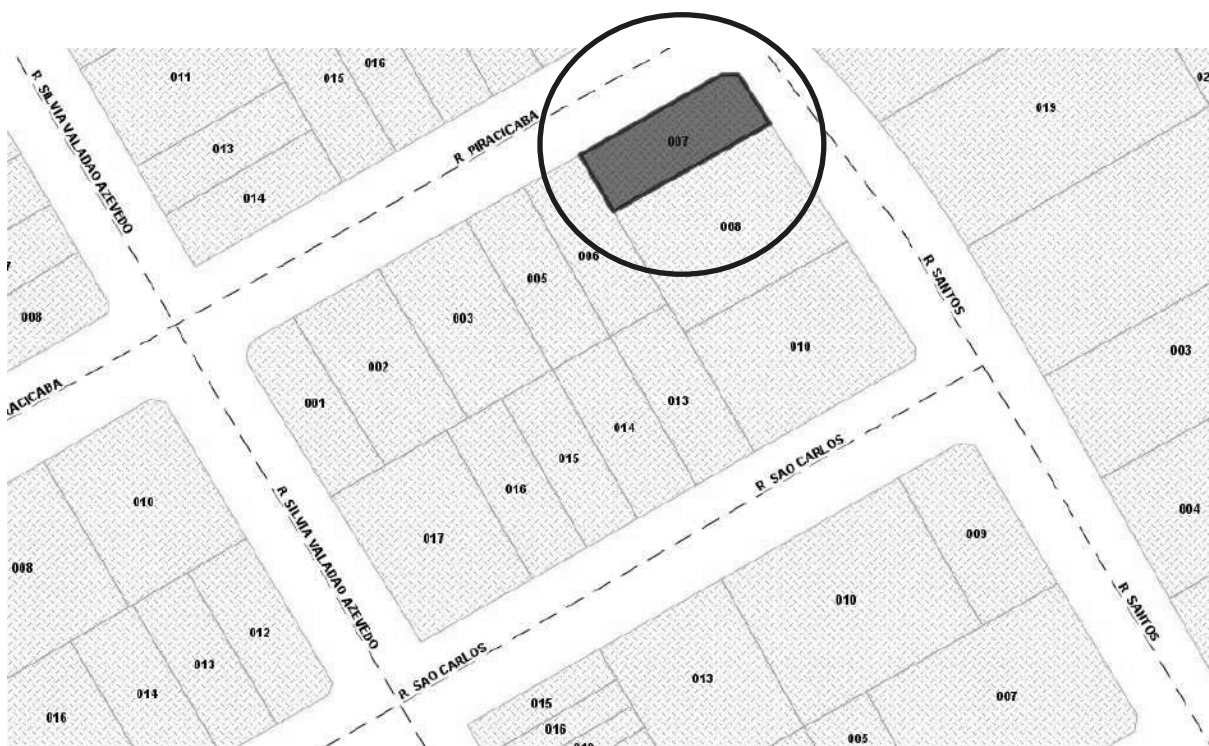


Imagem 2: parcial do mapa oficial fiscal do município de Guarujá - destaque do imóvel objeto.

Conforme se percebe na imagem supra, a localização do imóvel objeto – Rua Santos nº 363, esquina com as Rua Piracicaba, tem a quadra complementada pelas Ruas Silvia Valadão de Azevedo e São Carlos.

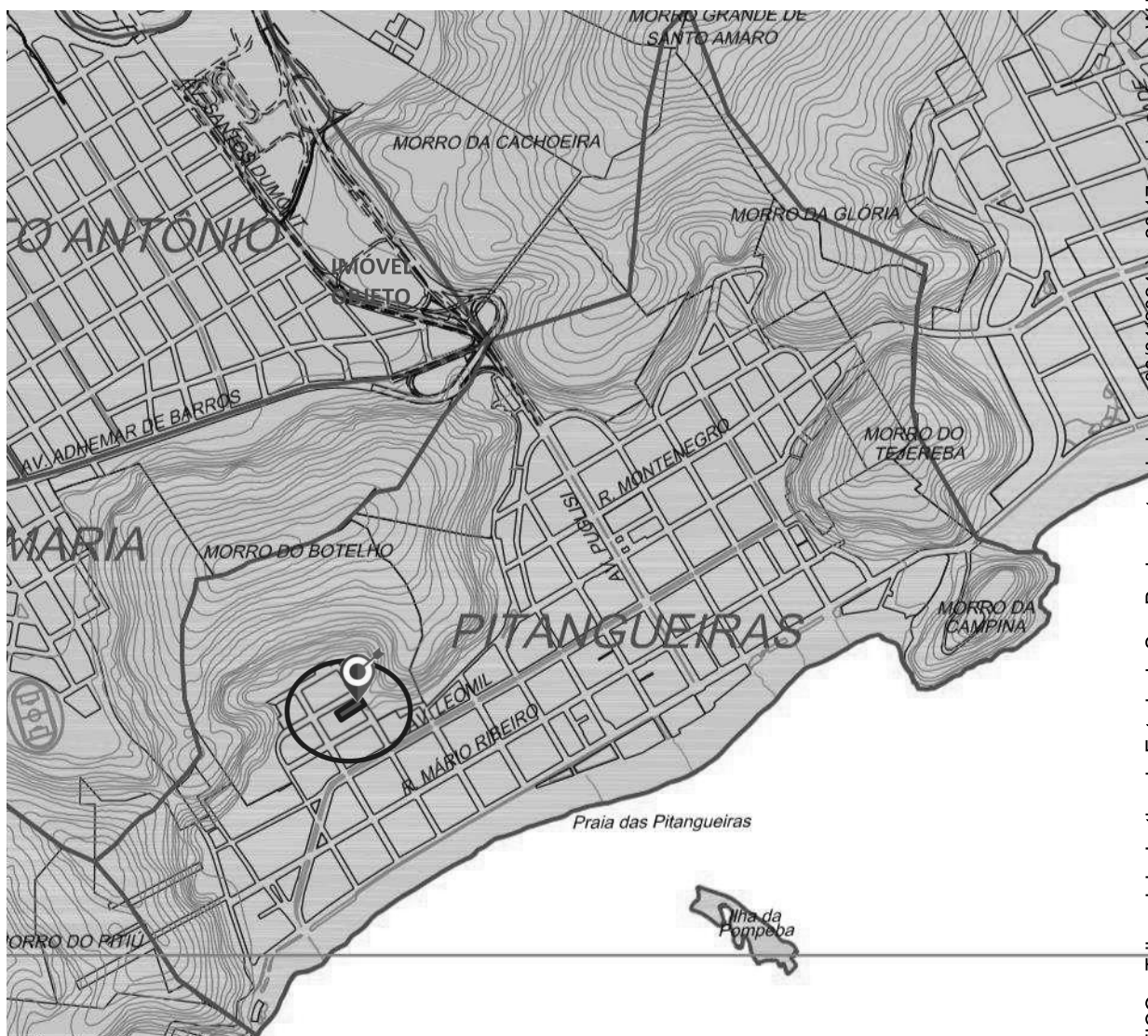


Figura 3: parcial do mapa oficial de bairros do município de Guarujá - destaques: bairro "Pitangueiras" e localização do imóvel.

4.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região está inserida no perímetro urbano do município de Guarujá, dispondo de melhoramentos públicos, como: guias e sarjetas, pavimentação, iluminação pública, rede elétrica, telefonia, de água e esgoto, coleta de lixo, além de internet e Tv a cabo e atendimento por diversas linhas de transporte urbano.

4.1.3. MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO

Conforme se depreende na planta genérica do município, o imóvel objeto se encontra inserido no setor "o" (zero), na quadra 0067 (sessenta e sete), com índice fiscal/2024 = 1.724,45.

4.1.4. ZONEAMENTO

Pela atual Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Guarujá, o imóvel avaliando está enquadrado na Zona “ZAD” – “Zona De Alta Densidade”, com permissão máxima para edificar consoante indica o quadro abaixo:

ANEXO 2
ANEXO 3a - TABELA DE ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO DO SOLO

	Taxa de Ocupação Máxima TO (1)	Coeficiente de Aproveitamento CA (7)			Gabarito Máximo (m)	Recuos Obrigatórios Mínimos (m) (1)(4)(9)(10)		
		Mínimo	Básico	Máximo (5)		Frente (m) (3)	Lateral (2)	Fundos (m)
Alta Densidade			4	5	75	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11m = 3m +h/20	4 (14)
Média Densidade 1	0,6	0,1	2,5	3	80	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11m = 3m +h/20	4 (14)
Média Densidade 2			2,5	3	30	6	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11m = 3m +h/20	4 (14)
Baixa Densidade			1	1,2	11 (12)	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Industrial Naval e Pesqueira		0,1						
Zona Portuária e Industrial	0,6		2,5	3	30 (8)	10	3m + h/20	4
Zona Retroportuária e Industrial								
Zona Aeroportuária	0,6		1		11	10	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 até 8 m = 1,5 m	3
Zona Esp. de Interesse Público								
Zona Esp. de Interesse Patrimônio			1		11	5	de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Zona Esp. de Interesse Turístico								
Sector de Preservação Ambiental, de Proteção da Orla, de Recuperação Ambiental e Rural	0,1		0,1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Sector de Ocupação Dirigida (15)	0,3		1		11	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2	3
Sector de Desenvolvimento Compatível (15)	0,6		2,5	3	80	5	até 8 m = 1,5 m de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2 acima de 11 = 3m +h/20	4

Notas:
 1. Nos bairros de Pse Cara, Morrinhos, Vila Zilda e Cachoeira, nos lotes com testada maior que 7 metros e menor que 10 metros é dispensável um recuo lateral e nos lotes com testada menor que 7 metros, são dispensáveis os recuos laterais e de fundos. Em lotes com menos de 100 m², o recuo de frente mínimo será de 3 metros, garantida a entrada de um carro no lote.
 2. Nas avenidas Thiago Ferreira, Santos Dumont, Adhemar de Barros, D. Pedro I e Osvaldo Cruz, fica permitida a ocupação sobre as divisas laterais, com altura máxima de 6 metros, no pavimento térreo, exceto quando o recuo delimitar com logradouro público, quando será respeitado o recuo mínimo exigido em lote de esquina.
 3. Será permitida a construção de guarita dentro do recuo frontal, com área máxima de 9 metros quadrados e altura máxima de 2,80 metros.
 4. Nas zonas de alta e média densidades, a garagem subterrânea poderá ocupar os recuos com sobrelevação máxima de 1,60 metros no recuo frontal em relação ao passeio. Havendo sobrelevação, as muretas nas divisas devem ter altura máxima de 1,40 metros.
 5. Apenas nas vias estruturais e coletoras, mediante outorga de potencial construtivo.
 6. Devem ser respeitadas as restrições existentes nos registros de loteamentos e nos tombamentos referentes ao patrimônio natural e construído. Ao requerer aprovação à Prefeitura, os projetos devem ser apresentados com a aprovação dos loteamentos e condomínios que imponham restrições especiais.
 7. Para cálculo do coeficiente de aproveitamento, não serão computadas as áreas comuns, de garagens, circulações horizontais e verticais, caixas d'água, barriete, casa de máquinas e o balanço aberto das varandas.
 8. Altura máxima permitida, exceto equipamentos específicos para operação dessas atividades.
 9. A distância entre edificações multifamiliares em um mesmo lote, com até 11 metros de altura, será no mínimo de 3 metros, quando as fachadas não possuírem aberturas ou possuírem aberturas de ambientes não habitáveis. Acima de 11 metros de altura, a distância deverá ser no mínimo de 3 metros mais h/10.
 10. h é a dimensão vertical entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, excluindo telhados não habitáveis, caixas de água, barriete, casas de máquinas de elevadores e antenas.
 11. No cálculo da Taxa de Ocupação não é considerado o subsolo de garagens.
 12. Nos lotes das zonas de Baixa Densidade inseridos nas Zonas Mistas Turísticas poderão ser construídos hotéis, apart-hotéis e condomínios residenciais multifamiliares com altura máxima de 12,50 metros e coeficiente de aproveitamento de 1,5, em lotes acima de 2.000m² (metros quadrados).
 13. Nas Zonas de Baixa Densidade inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social, poderão ser construídos edifícios habitacionais com até 12,50 metros de altura e coeficiente de aproveitamento básico de 1,5.
 14. Nas Zonas de Alta Densidade, Média Densidade 1 e Média Densidade 2, as edificações com altura até 11 metros, terão recuo mínimo de fundos de 3 metros.
 15. No Setor de Ocupação Dirigida e no Setor de Desenvolvimento Compatível, serão adotados os índices de ocupação mais restritivos previstos na Tabela de Zoneamento de Ocupação para estes Setores e para as Zonas de Ocupação da Macrozona Urbana sobrepostas.

Figura 4: quadro tabela de Zoneamento de ocupação do Solo de Guarujá. Destaque: Zona “ZAD”.

- Consoante lei de zoneamento do município, o terreno objeto tem o seu aproveitamento eficiente nos seguintes parâmetros:

Taxa de ocupação máxima: 0,6

Coeficiente de aproveitamento básico: 4

Coeficiente de aproveitamento máximo: 5

Gabarito máximo: 75m

Recuos:

Frente: 5m

Laterais: até 8m = 1,5; de 8m até 11m = 1,5m + (h-8)/2 e acima de 11m = 3m + h/20

Fundos: 4m



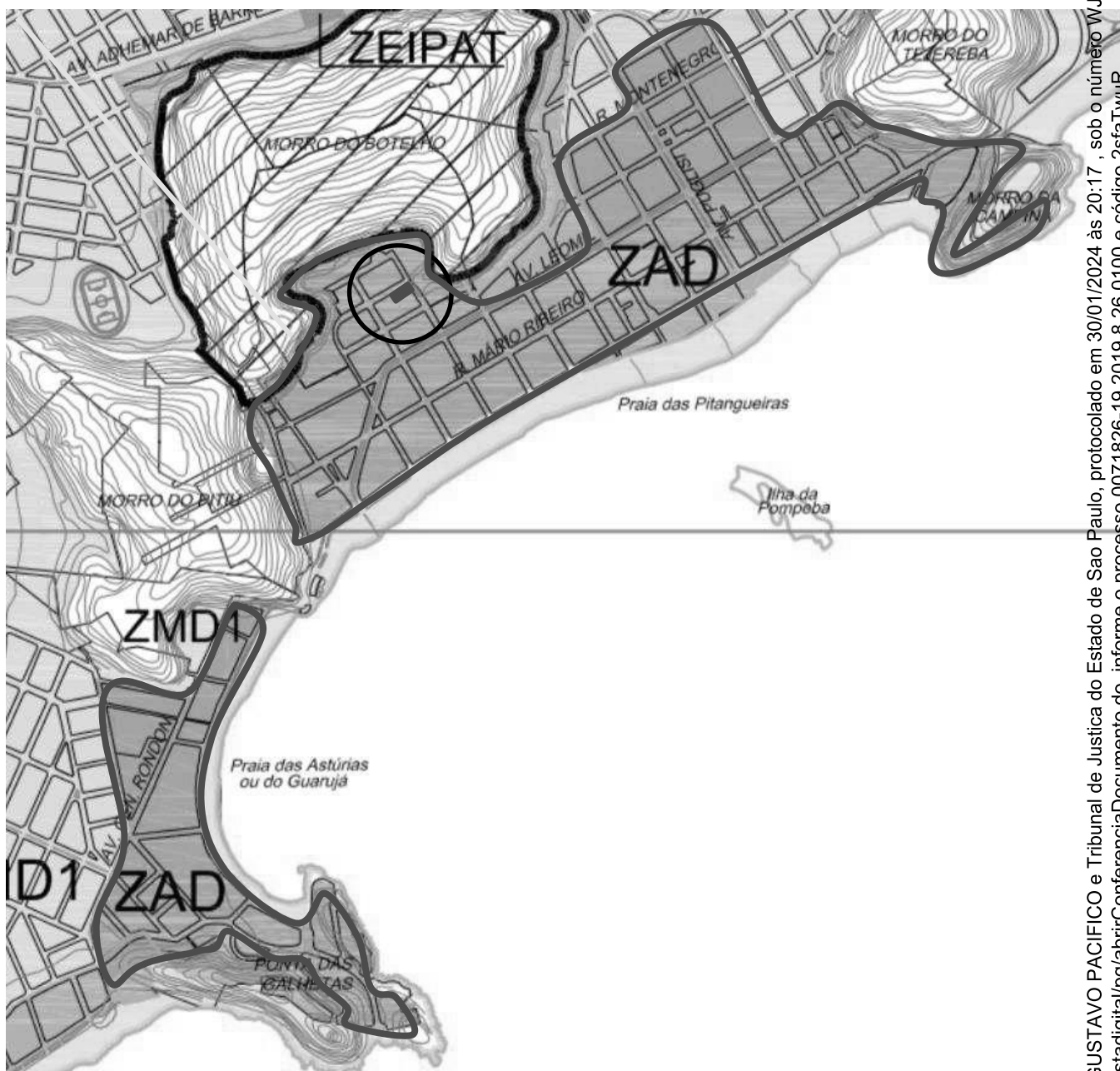


Figura 5: parcial do mapa oficial da lei de zoneamento do município de Guarujá, evidenciando a Zona “ZAD” na qual o imóvel em estudos se encontra inserido – destaque da localização do imóvel objeto.

4.2 CARACTERIZAÇÃO

4.2.1 CARACTERÍSTICAS DA MICRO-REGIÃO

<a> Acesso:

O imóvel objeto possui acesso direto.

 Bairro:

O imóvel avaliando encontra-se no Bairro denominado “Pitangueiras”.

<c> Transportes:

Há transporte coletivo na microrregião em questão, interligando-a aos demais bairros da cidade.

<d> Melhoramentos Públicos:

A micro-região analisada dispõe de melhoramentos públicos, tais como: rede de água encanada e esgoto, telefonia, energia elétrica, guias e sarjetas, pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, etc.

<e> Comércio:

Nas cercanias do imóvel existem estabelecimentos comerciais diversificados, a exemplo de bancos, restaurantes, bares, hotéis, shopping centers, pousadas, etc.

<f> Utilização:

A destinação atual do imóvel em tela é residencial.

4.2.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

Edifício:	<p>O Condomínio Edifício "Sunhine Tower" é constituído por 1 (um) bloco com 1 (um) subsolo – destinado às vagas para guarda de veículos; pavimento térreo – destinado às entradas social e de serviço, vagas para guarda de veículos e área de circulação (recuos); mezanino – destinado à sala de lazer; 11 (onze) pavimentos tipo – destinado à 1 (uma) unidade autônoma cada e pavimento cobertura – destinado à 1 (uma) unidade autônoma tipo duplex. Acima está o ático (casa de máquinas e reservatório superior).</p> <p>Dispõe de 2 (dois) elevadores que servem todos os pavimentos, sendo que um deles parte do subsolo.</p> <p>O Condomínio possui portaria eletrônica para identificação dos condôminos e visitantes.</p> <p>A edificação foi construída em base às plantas aprovadas pela Municipalidade, tendo sua Carta de Habite-se nº 18.864/00.</p> <p>Acabamentos:</p> <p>Externos: Fachadas: revestidas em pastilhas cerâmicas esmaltadas (5x5cm) e cerâmica azul cobalto (10x10cm).</p>
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Recuos: revestidos em pedras.</p> <p>Garagens: com pisos em cimentado (subsolo) e pedras (térreo).</p> <p>Internos:</p> <p>O piso do "hall" da entrada social é revestido em granito; as paredes em massa sob pintura em látex, esquadrias em vidro temperado e forro em gesso.</p> <p>As escadarias são revestidas em ardósia com paredes em massa sob pintura em látex.</p>
<p>Imóvel objeto: apto. cob. duplex 121</p>	<p>A unidade objeto, apartamento cobertura duplex nº 121, é composta pelas seguintes dependências: pavimento inferior (12º andar) - sala em "L" para dois ambientes, varanda com churrasqueira, lavabo, "hall" de circulação e/ou distribuição interna, 1 (uma) suíte com "closet", 2 (dois) quartos, sendo 1 (um) com acesso interno ao banheiro social, cozinha, área de serviço e WC e despensa. Pavimento superior (13º andar) - ampla sala com copa, varanda com piscina com cascata e "deck" de madeira, lavabo, "hall" de circulação e/ou distribuição interna e 1 (uma) suíte com banheira de hidromassagem.</p> <p>Os acabamentos construtivos são os seguintes:</p> <p>Áreas secas (salas, suítes, quartos, despensa e "halls"): pisos revestidos em granito; paredes revestidas convencionalmente sob pintura em látex; esquadrias em alumínio pintado na cor azul cobalto e forro em laje e gesso.</p> <p>Áreas molháveis (cozinha, copa, varandas, banheiros, área de serviço e WC): pisos revestidos em granito; paredes revestidas com azulejos até o teto (exceto varandas - revestidas em cerâmica 10x10cm); esquadrias em alumínio pintado na cor azul</p>

	cobalto e forro em gesso (exceto varandas - laje).
Estado de conservação	O estado de conservação do apartamento objeto pode ser considerado entre novo e regular.
Padrão construtivo:	As características arquitetônicas da edificação como um todo, bem como da unidade avaliada e os materiais de acabamento empregados, observados na data da vistoria técnica, permitem enquadrá-los no patamar de classificação de “Apartamento Padrão Superior, nos moldes do item 1.1.4 do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos “VEIU”– Índices de Unidades Padronizadas – “IUP” 2019 – IBAPE-SP.

4.3 DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

A seguir apresentamos o documentário fotográfico do imóvel objeto extraído na data da vistoria no qual se pode constatar as características construtivas do mesmo.

TOMADAS INTERNAS DO IMÓVEL OBJETO: APARTAMENTO COB. DUPLEX 121



Sala em “L” para dois ambientes.

JOSÉ LUIZ

FARAH

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Outra vista da sala.



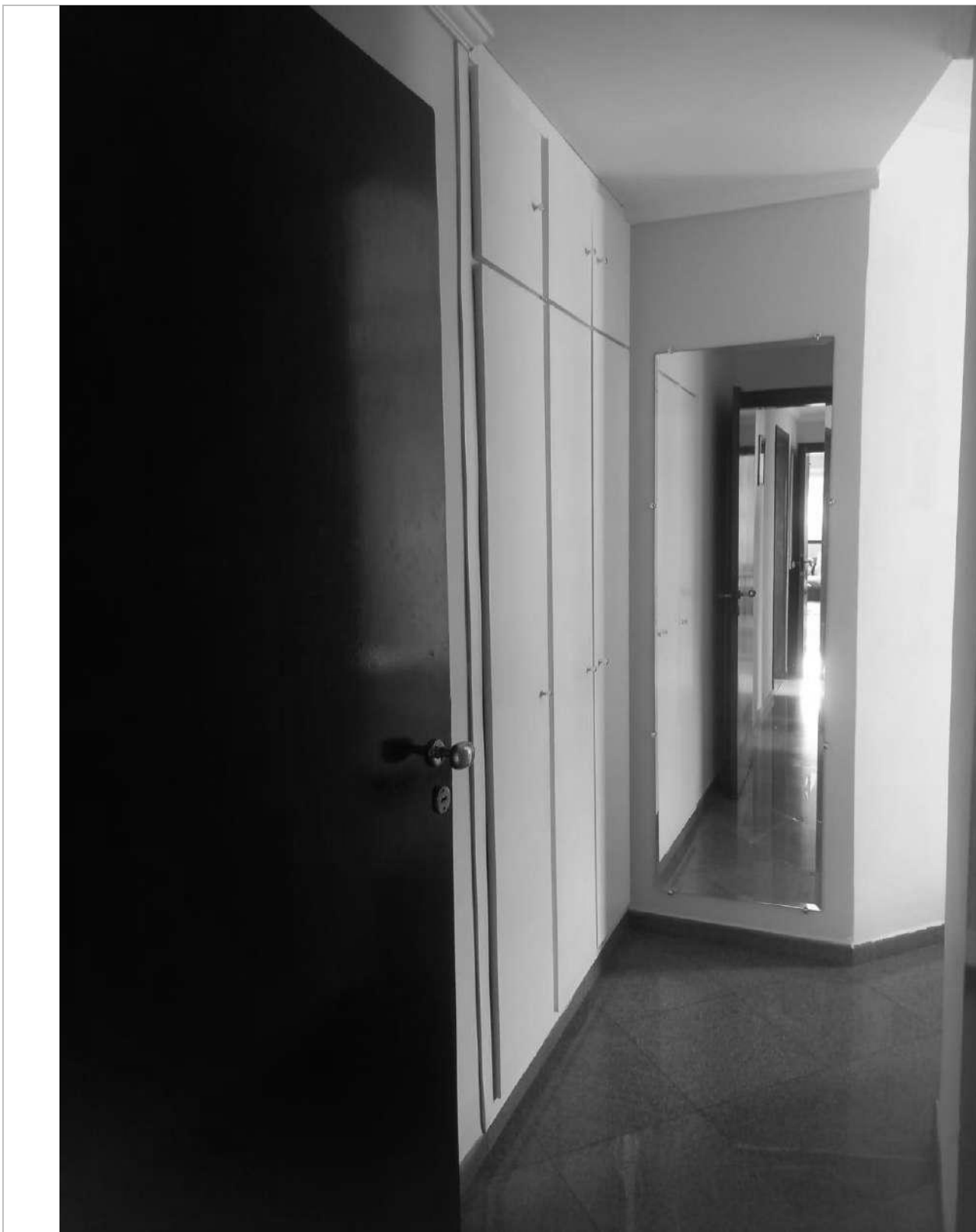
Outra vista parcial da sala.



Sala de jantar.



Mostra do acesso à parte íntima (suíte, dormitórios e banheiros) do apartamento objeto.



Dormitório.

**Dormitório.**



Banheiro.



Dormitório.



Banheiro.



Vistas da sala e da escada de acesso ao 2º pavimento.



Mostra da entrada social do apartamento objeto.

JOSÉ LUIZ

FARAH

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES



Varanda.



Cozinha.



Lavanderia e dependências de empregada (quarto e banheiro).



Visão por outro ângulo dos cômodos relatados na foto anterior, com mostra da entrada de serviço.



Churrasqueira.



“Deck” e piscina.



Escala de acesso ao "deck" da piscina.



Mostras das acomodações no 2º pavimento: ampla sala.



Vistas da ampla sala para dois ambientes e cozinha no 2º pavimento.



Mostra do acesso à suíte master com banheira de hidromassagem e lavabo no 2º pavimento do apartamento objeto.



Mostra da copa / cozinha no 2º pavimento.



Cozinha no 2º pavimento.



Banheiro da suíte.



Banheira de hidromassagem.



Lavabo.



Destaque da escada do apartamento objeto.

TOMADAS EXTERNAS : MOSTRAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUNSHINE TOWER



Fachada frontal do Condomínio Edifício Sunshine Tower.



Tomada parcial mostrando o acesso (entrada principal) ao condomínio.



Outra parcial da fachada frontal evidenciando os acabamentos (fechamentos em vidro azul espelhado e alumínio pintado também em azul).



Outra mostra destacando os acabamentos especiais relatados na foto anterior.



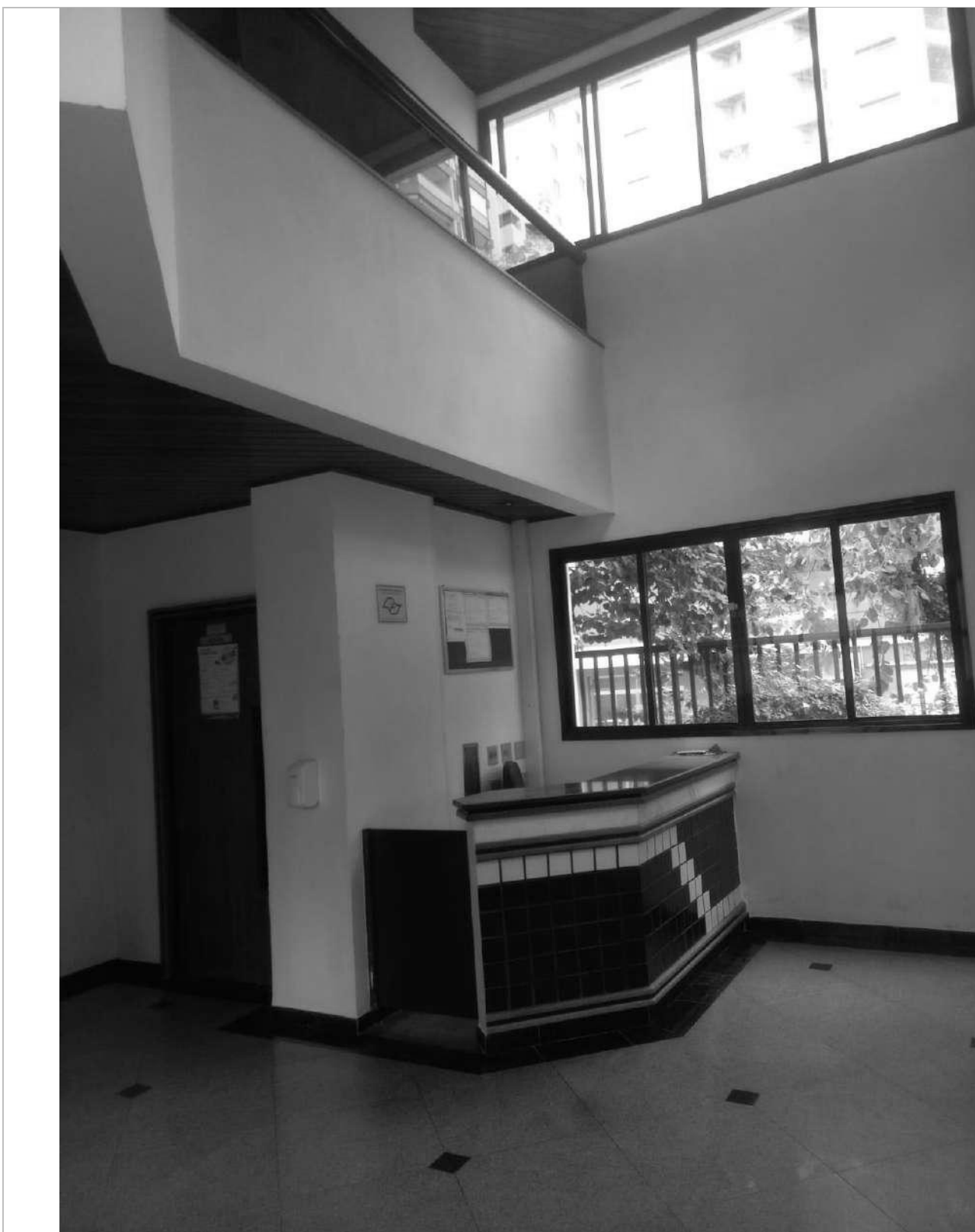
Vista do acesso à garagem no sub solo.



Vista do acesso à garagem no pavimento térreo.



Vista da área de circulação (recuo lateral) no pavimento térreo.



Vista do "hall" social do Condomínio Edifício Sunshine Tower.



Outra vista do "hall" comentado na foto anterior.

5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não apresenta garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Para o presente trabalho temos a classificação para o cálculo do valor de compra/venda do imóvel através do “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.

Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO
(TABELA 10 – ABNT NBR 14.653-2 - 2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			7

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

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14.653-2 - 2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo, no grau I

QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO, O PRESENTE PARECER FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14.653-2 - 2011)

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

QUANTO À PRECISÃO, O PRESENTE PARECER FOI ENQUADRADO COMO: **GRAU III**

6 PREMISSAS E “DISCLAIMERS” OBSERVADAS

O presente trabalho foi elaborado aditando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser, como de praxe, de boa-fé, portanto, confiáveis e precisas;
- As áreas foram baseadas nas informações contidas na matrícula do imóvel objeto nº 90.304 do CRIG apresentada pela Solicitante, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos apresentados pela Solicitante não foram analisados sob a ótica jurídica, portanto, por parte do Avaliador, não se assume responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além da matéria técnica que envolve o presente trabalho, ou seja, avaliação imobiliária.
- Não foram realizados estudos e análises do âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel objeto, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em condições técnicas funcionais adequadas;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados no laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo signatário. O avaliador não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Não é objeto desta avaliação o estudo ou aferição de título alienado; algum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade que porventura recaia sobre o imóvel em estudos.
- As apurações de valores são fundamentadas apenas para a data indicada no laudo. A partir desta data, alterações em fatores externos e de mercado ou no próprio imóvel podem afetar as conclusões do laudo.
- Ressaltamos que os valores apurados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel objeto numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- O laudo assume: (a) A posse e gestão competente do imóvel; (b) Que a inspeção visual não revela condições ocultas ou não aparentes no imóvel que possam torna-lo mais ou menos valioso (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários

para descobri-las), não assumindo, portanto, qualquer responsabilidade por condições futuras reveladas que possam vir a interferir no valor apurado; (c) A plena conformidade com todas as leis federal, estadual e municipal aplicáveis, e, obviamente, a de zoneamento local e (d) Todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas ou renovadas para qualquer uso em que se baseia a apuração do valor contida neste laudo.

7 MERCADO

Aspectos do mercado imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com o crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade econômica. O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional atual está se recuperando. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível são evidências que ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica. Neste momento, embora o estágio configurado seja de recuperação, há de ser ter cautela em colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso, sendo certo que o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

7.1 DIAGNÓSTICO DO MERCADO LOCAL

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um bom índice de atratividade.

ANÁLISE SWOT:

<p>Pontos fortes (Stenght)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Boa localização ▪ 1 (um) apartamento p/andar ▪ Área para investidores incorporações imobiliárias ▪ Renda em aluguel 	<p>Pontos fracos (Weakness)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A circunvizinhança do imóvel em tela ainda não absorveu os parâmetros construtivos que a lei de uso e ocupação do solo oferece
<p>Oportunidades (Opportunities)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Renda em aluguel ▪ Pequena quantidade de ofertas similares na região 	<p>Ameças (Threats)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cenários político e econômico incertos

CONDIÇÕES ATUAIS DE LIQUIDEZ: MÉDIA.

a) liquidez	: MÉDIA;
b) desempenho de mercado	: ABSORÇÃO MÉDIA - MERCADO EM RECUPERAÇÃO
c) número de ofertas	: BAIXA (para imóveis similares);
d) absorção pelo mercado	: MÉDIA;
e) público alvo para absorção do bem	: INVESTIDORES NO RAMO DE INCORPORAÇÕES E/OU DE ALUGUEIS;
f) facilitadores para negociação do bem	: BOA LOCALIZAÇÃO, BOA CONSERVAÇÃO, PADRÃO CONSTRUTIVO E EDIFÍCIO COM 1 (UM) APARTAMENTO POR ANDAR.

8 PROCEDIMENTOS DE CÁLCULOS

8.1 TRATAMENTO POR FATORES

TRATAMENTO POR FATORES NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

O tratamento por fatores tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa. É a parte mais trabalhosa da avaliação. O tratamento se processa com o auxílio de fatores de homogeneização, que podem ser calculados matematicamente ou coletados diretamente em campo. De modo geral, a seguir são expostos os principais fatores de homogeneização utilizados em avaliações de imóveis urbanos:

a • Fator de oferta ou fonte (Fo)

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,8. Para dados transacionados, em razão da ausência de elasticidade é tomado como igual a 1,0.

b • Fator de atualização (Fat)

Utilizado para atualizar o valor de uma transação à vista, ocorrida em passado recente, para a data de ocorrência da avaliação. É comum também o uso do fator de redução de preço à (Fv), onde se obtêm o valor à vista de um imóvel comprado à prazo, inclusive através de série uniforme de prestações. Em ambos os casos, os fatores são obtidos através de cálculos de matemática financeira.

c • Fator de localização ou transposição (Fl)

Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou também através da experiência profissional.

d • Fator área (Fa)

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

e • Fator de padrão de acabamento (Fd)

É um fator que tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas às variações nos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis. Sua aplicação é muito importante no caso de imóveis residenciais, tem importância relativa no caso de escritórios e pouca

importância no caso de lojas.

f • Fator de idade e conservação (Fi)

É aplicado na correção de diferenças entre a idade aparente e estado de conservação entre o imóvel avaliando e os imóveis pesquisados.

g • Fator homogeneização

É o fator que consiste em proceder modificações nos preços de cada elemento da amostra, decorrentes da alteração dos diversos atributos, de modo que, ao final do tratamento, os preços homogeneizados se refiram a um imóvel de características padronizadas (paradigma), que poderão até mesmo ser coincidentes com a do imóvel avaliando.

8.2 VALOR DO IMÓVEL

<a> Área de construção

A área foi obtida consoante matrícula do imóvel apresentada pela Solicitante ao signatário.

 Valor unitário de venda da construção

Basear-se-á no estudo “ÍNDICES DE UNIDADES PADRONIZADAS – IUP 2019” procedido pelo IBAPE-SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE VALIAÇÕES E PERÍCIAS - SÃO PAULO em complemento ao Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) editado pelo IBAPE/SP em 2017

Ao contrário do “VEIU”, os índices apresentados no “IUP” não são múltiplos de um valor unitário básico, mas sim números puros que podem ser utilizados como *Proxy* ou como códigos ajustados, para representar os diferentes padrões construtivos das unidades padronizadas no emprego do *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*.

<c> Depreciação

Para a apropriação da depreciação adotar-se-á o método combinado de “Ross – Heideck” que combina as considerações da idade do bem com as de seu estado de conservação:

A depreciação da edificação avalianda será dada pelo “Fator de Adequação ao Obsolito” e ao estado de Conservação “Foc”, dado pela seguinte formulação:

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

onde:

Fob = fator de obsolescência (depreciação)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K = extraído da “tabela de dupla entrada Ross – Heidecke”, na qual se encontra, na primeira coluna, a idade em percentual da vida útil provável do imóvel em estudos (I/V=%) e, na primeira linha, o seu estado de conservação.

O estado de conservação do imóvel deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos.

As tabelas "A" e "B" seguintes, integram os estudos "VEIU" e "IUP" retro referidos.

TABELA "A"

Classe	Tipo	Padrão	Vida referencial (anos)	Valor residual (%)
Residencial	Barraco	Rústico	05	0
		Simples	10	0
	Casa	Rústico	60	20
		Proletário	60	20
		Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	70	20
		Superior	70	20
		Fino	60	20
		Luxo	60	20
	Apartamento	Econômico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
Fino		50	20	
Luxo		50	20	
Comercial	Escritório	Econômico	70	20
		Simples	70	20
		Médio	60	20
		Superior	60	20
		Fino	50	20
		Luxo	50	20
	Galpões	Rústico	60	20
		Simples	60	20
		Médio	80	20
		Superior	80	20
	Coberturas	Rústico	20	10
		Simples	20	10
		Superior	30	10

O enquadramento no estado de conservação do imóvel, que constam das colunas a, b, c, d, e, f, g, h da tabela seguinte deve ser feito considerando os seguintes critérios:

- Novo
- Entre novo e regular
- Regular

- d) Entre regular e necessitando reparos simples
 e) Necessitando de reparos simples
 f) Necessitando de reparos simples a importantes
 g) Necessitando de reparos importantes
 h) Necessitando de reparos importantes a edificações sem valor
 i) Sem valor

TABELA "B"

Idade em % de duração	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	0,456	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	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	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
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Desta forma, lançando os dados anteriormente apresentados, relativos ao porcentual da vida útil (V%) e o estado de conservação, teremos fazendo-se a interpolação de valores na tabela de “Ross-Heidecke”, o valor de “K”.

De posse da área construída, do valor unitário de venda da construção e do grau de depreciação, obter-se-á o valor do capital-construção.

9 AVALIAÇÃO

9.1 CRITÉRIO

O presente Laudo Avaliatório terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas normas técnicas vigentes: ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e, principalmente, a do IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – Departamento de São Paulo.

9.2 METODOLOGIA APLICADA

Em função das características do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para a determinação dos valores de vendas, concluímos pela aplicação do “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”.

Procedimentos:

FASES – METODOLOGIA



- Planejamento da pesquisa
- Levantamento dos dados
- Verificação dos dados amostrais
- Com poucos elementos oferecidos no mercado devemos trabalhar com a Estatística clássica, mediante tratamento por fatores.
- Se o mercado oferece muitos elementos, pode-se trabalhar com a estatística inferencial.
- efetuou-se pesquisa de mercado de imóveis similares ao avaliando, em oferta para venda e de transações efetuadas, situados no mesmo condomínio do imóvel objeto e em condomínios próximos do condomínio em estudos.
- os valores obtidos na pesquisa, homogeneizados quanto ao padrão construtivo, estado de conservação e idade, conduziram ao unitário médio por metro quadrado de área útil construída praticado no mercado setorial;
- a partir do valor unitário médio de venda encontrado, computando-se a área útil construída do imóvel em estudos, concluímos pelo seu respectivo valor de venda no mercado imobiliário local.

Fluxograma demonstrando a dinâmica da metodologia supra descrita:



Fluxograma tratamento por fatores no “Método Comparativo de Dados do Mercado”

9.3 - RESUMO DE CÁLCULOS

9.3.1 - VALOR UNITÁRIO DE VENDA DO APARTAMENTO COBERTURA DUPLEX Nº 121

Conforme demonstrado na planilha de cálculos em anexo, a pesquisa de mercado, após as devidas ponderações retro apresentadas, conduziu ao valor unitário médio de R\$ 6.029,36/m² (seis mil e vinte e nove reais e trinta e seis centavos por metro quadrado), referidos à área privativa construída das unidades pesquisadas.

Logo, computando-se a área útil ao preço unitário estabelecido,

$$Vi = Ac \times Vu$$

onde:

Vi	: valor do imóvel	
Ac	: área útil construída	= 234,40m ²
Vu	: valor unitário	= R\$ 6.029,36 /m ²

resulta:

$$Vi = 234,40m^2 \times R\$ 6.029,36/m^2$$

$$Vi = R\$ 1.413.282,34$$

$$VI = R\$ 1.413.280,00$$

10 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado provável e atual do imóvel objeto, é:

$$Vi_{(ap \ n^{\circ}121 - Cond. Ed. Sunshine Tower)} = R\$ 1.413.280,00 \text{ (um milhão, quatrocentos e treze mil, duzentos e oitenta reais)}$$

Data base = janeiro/2024

11 ENCERRAMENTO

11.1 RELAÇÃO DOS ANEXOS

- 1- Pesquisa de mercado - Elementos comparativos (apartamentos coberturas)
- 2- Planilha de cálculos – Método Comparativo Direto de Dados do Mercado (terrenos) – Homogeneização – Cálculo do Valor Unitário (R\$/m²)
- 3- Cópia da matrícula do imóvel – Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá
- 4- Cópia de parte da Instituição do Condomínio (data da expedição da Carta de Habite-se)

11.2 CONCLUSÃO

Consoante pesquisa mercadológica e técnica de Engenharia de Avaliações, o valor de mercado apurado para o imóvel, é:

VALOR DE MERCADO
<p>Apartamento cobertura duplex do Condomínio Edifício Sunshine Tower, sito à Rua Santos nº 363, esquina com a Rua Piracicaba, bairro Pitangueiras, município de Guarujá – SP.</p>
<p>R\$ 1.413.280,00 (um milhão, quatrocentos e treze mil, duzentos e oitenta reais)</p>
<p>Data base = JANEIRO/2024</p>

11.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico de avaliação imobiliária, que consta de 62 (sessenta e duas) páginas; 4 (quatro) anexos, seguindo esta página datada e digitalmente assinada por este profissional.

Guarujá, 23 de janeiro de 2024.

JOSE LUIZ

FARAH

15559887

Assinado de forma digital por JOSE LUIZ FARAH:92715559887

DN: c=BR, o=ICP-Brasil,

ou=VideoConferencia,

ou=60746898000173, ou=Secretaria

da Receita Federal do Brasil - RFB,

ou=RFB e-CPF 3, ou=(em branco),

ou=JOSE LUIZ FARAH:92715559887

Dados: 2024.01.24 22:21:19 -03'00'

JOSÉ LUIZ

FARAH

fls. 3639

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO I

**PESQUISA DE MERCADO
ELEMENTOS COMPARATIVOS
APARTAMENTOS COBERTURAS DUPLEX
(6)**

**PESQUISAS PARA DETERMINAÇÃO DO UNITÁRIO (R\$/M²) -
COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO SETORIAL**

I- LOCAL DA AVALIAÇÃO

R. Santos, 363, bairro Pitangueiras, Guarujá-SP
Setor 0 - Quadra 0067 - I.F. = 1.724,45/24 - Zona
"ZAD"

II- MÉTODOS E CRITÉRIOS DE TRATAMENTO

Normas Para Avaliações de Imóveis IBAPE-SP;

- Elasticidade dos negócios imobiliários será aplicada uma redução de 5% sobre o valor global ofertado (fator oferta igual a "0,95");
- Transporte de local, na proporção dos preços da Planta Genérica instituída pela Prefeitura Municipal de Guarujá, válida para o ano de 2024 que consigna para o ponto em estudos (R. Santos) o Índice Fiscal "I.F." acima assinalado;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Área privativa

AMOSTRAS

ELEMENTO 1				01/2024	
Endereço:	R. São Carlos, 201				
Bairro:	Pitangueiras	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Rocha Imóveis – Sr. Rafael Policarpo – (13) 98881-6652				
Tipo:	Apartamento cobertura: 4 Qts. – 3 Suítes – 3 Bhs. – piscina – 4 vagas			Índice Fiscal: 1.724,45	
Área privativa (m²)	305,00		Status:	Oferta	
Preço:	R\$ 2.600.000,00			Vub (R\$/m²)	8,098,36
Obs.: 43 anos apartamento considerado em estado de conservação entre novo e regular (reformado) Fator oferta: 0,95 (cf. informações dadas por corretores que atuam no mercado imobiliário setorial)					

Vista frontal do edifício



Condomínio Edifício Punta Verde

Fotos internas do apartamento cobertura em oferta para venda



Vista aérea identificando o edifício no qual se encontra inserido o apartamento cobertura em oferta no mercado imobiliário

ELEMENTO 2				01/2024	
Endereço:	Av. Leomil, 1200				
Bairro:	Pitangueiras	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Rocaz Construtora – Sr. Mario – (13) 99144-6832				
Tipo:	Apartamento cobertura: 3 Qts. – 3 Suítes – 3 Bhs – piscina – 3 vagas			Índice Fiscal: 2.355,63	
Área privativa (m²)	274,00			Status:	Oferta
Preço:	R\$ 2.890.000,00			Vub (R\$/m²)	10.020,07

Obs.: idade: 06 anos
apartamento considerado em estado de conservação entre novo e regular
Fator oferta: 0,95 (cf. informações dadas por corretores que atuam no mercado imobiliário setorial)

Vista frontal do edifício



Condomínio Edifício Lyrique

Fotos internas do apartamento cobertura em oferta para venda



Vista aérea identificando o edifício no qual se encontra inserido o apartamento cobertura em oferta

ELEMENTO 3		01/2024	
Endereço:	R. Cavalheiro Nami Jafet, 130		
Bairro:	Pitangueiras	Cidade:	Guarujá UF: SP
Fonte/ telefone:	Adonai Imóveis – Sr. Oldemar Viana – (13) 99666-8051		
Tipo:	Apartamento cobertura: 3 Qts – 2 Suítes – 3 Bhs – piscina – 2 vagas	Índice Fiscal: 2.555,17	
Área privativa (m²)	170,00	Status:	Oferta
Preço:	R\$ 1.600.000,00	Vub (R\$/m²)	8.941,18
Obs.: idade: 20 anos apartamento considerado em estado de conservação entre novo e regular (reformado) Fator oferta: 0,95 (cf. informações dadas por corretores que atuam no mercado imobiliário setorial)			

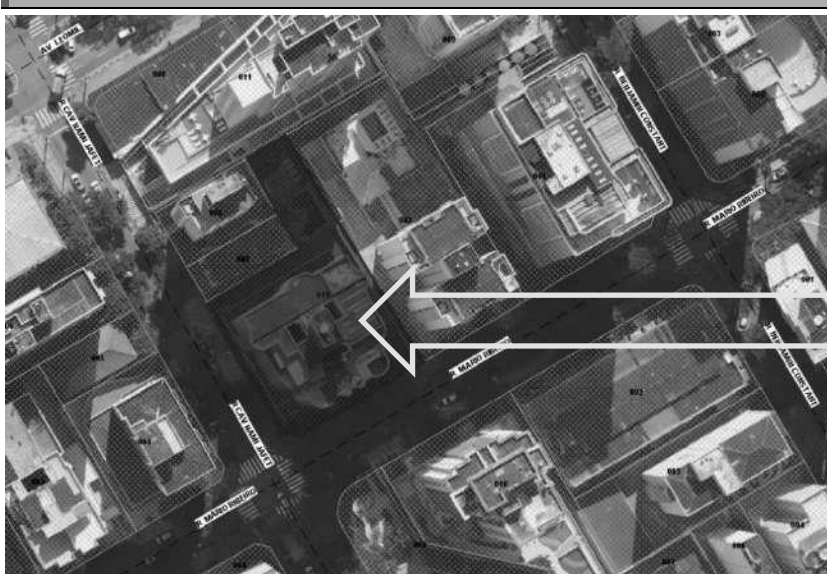
Vista frontal do edifício



Condomínio Edifício Malibu

Fotos internas do apartamento cobertura em oferta para venda





Vista aérea identificando o edifício no qual se encontra inserido o apartamento cobertura em oferta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUSTAVO PACHICO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/01/2024 às 20:17, sob o número WJMJ244401379624. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0071826-19.2019.8.26.0100 e código 25fa1wuR.

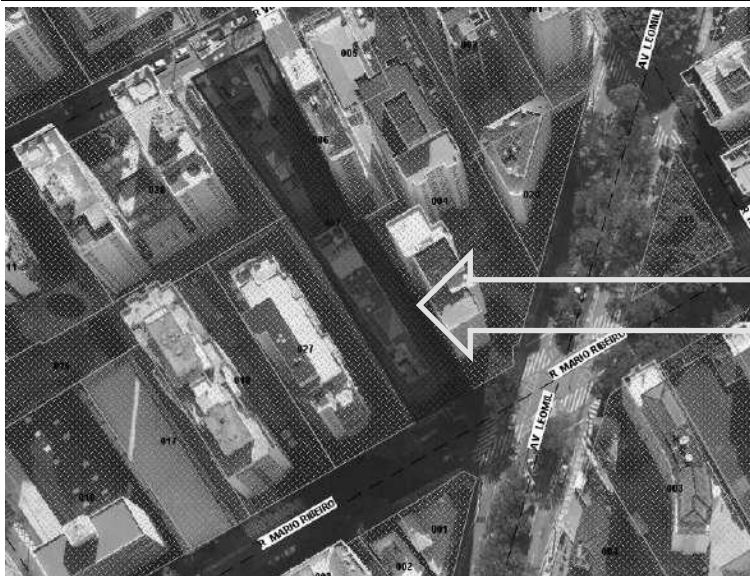
ELEMENTO 4		01/2024	
Endereço:	R. Mario Ribeiro, 1160		
Bairro:	Pitangueiras	Cidade:	Guarujá UF: SP
Fonte/ telefone:	Adonai Imóveis – Sr. Oldemar Viana – (13) 99666-8051		
Tipo:	Apartamento cobertura: 2 Qts. – 2 Suítes – 2 Bhs – piscina – 2 vagas		Índice Fiscal: 2.476,00
Área privativa (m²)	150,00	Status:	Oferta
Preço:	R\$ 1.200.000,00	Vub (R\$/m²)	7.600,00
Obs.: idade: 08 anos apartamento considerado em estado de conservação entre novo e regular (reformado) Fator oferta: 0,95 (cf. informações dadas por corretores que atuam no mercado imobiliário setorial)			

Vista frontal do edifício



Condomínio Edifício Lice Prime 2

Fotos internas do apartamento cobertura em oferta para venda



Vista aérea identificando o edifício no qual se encontra inserido o apartamento cobertura em oferta no mercado imobiliário

ELEMENTO 5				01/2024	
Endereço:	R. Taubaté, 85				
Bairro:	Pitangueiras	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Rocha Imóveis – Sr. Rafael Policarpo – (13) 98881-6652				
Tipo:	Apartamento cobertura: 2 Qts – 2 Suítes – 3 Bhs – piscina – 4 vagas			Índice Fiscal: 2.166,70	
Área privativa (m²)	280,00			Status:	Oferta
Preço:	R\$ 2.200.000,00			R\$/ m²	7.464,30

Obs.: idade: 37 anos
apartamento considerado em estado de conservação entre novo e regular (reformado)
Fator oferta: 0,95 (cf. informações dadas por corretores que atuam no mercado imobiliário setorial)

Vista frontal do edifício



Condomínio Ed. Abatroz III e Pajucara

Fotos internas do apartamento cobertura em oferta para venda



Vista aérea identificando o edifício no qual se encontra inserido o apartamento cobertura em oferta no mercado imobiliário

ELEMENTO 6				01/2024	
Endereço:	Al. Mal Floriano Peixoto, 113				
Bairro:	Pitangueiras	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Rocha Imóveis – Sr. Rafael Policarpo – (13) 98881-6652				
Tipo:	Apartamento cobertura: 2 Qts – 1 Suíte – 3 Bhs – piscina - 2 vagas			Índice Fiscal: 2.372,19	
Área privativa (m²)	209,75			Status:	Oferta
Preço:	R\$ 1.700.000,00			R\$/ m²	7.699,64

Obs.: idade: 32 anos
apartamento considerado em estado de conservação entre novo e regular (reformado)
Fator oferta: 0,95 (cf. informações dadas por corretores que atuam no mercado imobiliário setorial)

Vista frontal do edifício



Condomínio Edifício Aracati

Fotos internas do apartamento cobertura em oferta para venda



Vista aérea identificando o edifício no qual se encontra inserido o apartamento cobertura em oferta no mercado imobiliário

JOSÉ LUIZ

FARAH

fls. 3647

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO II

PLANILHA DE CÁLCULOS
HOMOGENEIZAÇÃO
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)
APARTAMENTOS COBERTURAS
DUPLEX

HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES

Imóvel - ap. cob. Duplex 121 Cond. Ed. Sunshine Tower - R. Santos, 363, Pitangueiras, Guarujá-SP

QUADRO DE ELEMENTOS DA AMOSTRA (pesquisa de mercado - apartamentos coberturas)

N	ÍNDICE FISCAL	PREÇO R\$	ADRÃO CONSTR ACABAMENTO	IDADE	ÁREA PRIVATIVA	QTE VAGAS	DATA	ÍNDICE UIP	Foc a	Foc c	Fa
1	1.724,45	2.600.000,00	AP SUPERIOR	43	305,00	4	jan-24	6,144	0,7742	0,5037	1,00
2	2.355,63	2.890.000,00	AP SUPERIOR	6	274,00	3	jan-24	6,827	0,7742	0,9536	1,00
3	2.555,17	1.600.000,00	AP SUPERIOR	20	170,00	2	jan-24	6,144	0,7742	0,8086	0,99
4	2.476,00	1.200.000,00	AP SUPERIOR	8	150,00	2	jan-24	6,144	0,7742	0,9286	0,99
5	2.166,70	2.200.000,00	AP SUPERIOR	37	280,00	4	jan-24	6,144	0,7742	0,5970	1,00
6	2.372,19	1.700.000,00	AP SUPERIOR	32	209,75	2	jan-24	6,827	0,7742	0,6741	0,99

N	Fhg	qu R\$/m²	descarte
1	1,0324	8.361,03	*
2	0,7609	7.624,53	
3	0,6481	5.794,37	
4	0,6584	5.004,01	
5	0,8315	6.206,57	
6	0,7166	5.517,34	

7.624,53
5.794,37
5.004,01
6.206,57
5.517,34
DESVPAD: 993,06
X̄ = 6.029,36
Ll= 5.349,87
LS= 6.708,85
CV= 0,16

Σ = 38.507,84
Média = 6.417,97
Limite superior = 8.343,37
Limite inferior = 4.492,58
1ª Média Saneada = 1ª Média saneada 6.029,36
Limite superior= 7838,17
Limite inferior= 4220,55
2ª Média Saneada = 2ª Média saneada 6.029,36
Assim,
Vap121 = Au x qu
Vap121 = 1.413.282,34
Em números redondos, permitido por norma:
Vap121 = 1.413.280,00 p/JAN./2024

AP = 0,23 Como AP = 23% ≤ 30% **GRAU DE PRECISÃO III**
Conforme item 13.4 da Norma IBAPE-SP e item 9.2.3 NBR 14.653-2/2011

c: comparativo

Foca: fator de obsolescência para o avaliando(0,7742) - 24 anos - imóvel em estado de conservação entre novo e regular

I. F. avaliando 1724,45

IUP = Índice de Unidade Padronizadas - IBAPE-SP/2019

IUPa = Índice de Unidade Padronizadas do avaliando = 6,827

Fa = Fator área

Fhg = Fator homogeneização

Aua = área útil do avaliando 234,4

VALIDAÇÃO DA AMOSTRA

E			
1	-		
2	7.624,53		
3	5.794,37		
4	5.004,01		
5	6.206,57		
6	5.517,34		
VALOR CRÍTICO PARA 5 AMOSTRAS	1,65	RESULTADO	
dmax / s	1,61	amostra pertinente	
dmin / s	1,03	amostra pertinente	
	Média =	6.029,36	
	DesvPad =	993,06	
	Intervalo de Confiança		
	1,2 =	7235,23	CV= 0,16
	0,8 =	4944,08	

CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Onde o t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student para 80% de confiança e n-1 Graus de Liberdade.

Os limites são determinados pelas seguintes expressões:

Limite Inferior (LI) do intervalo de confiança, dado por:

$$Li = X - t_c * S / ((n-1) ^ 0.5)$$

Limite Superior (LS) do intervalo de confiança, dado por:

$$LS = X + t_c * S / ((n-1) ^ 0.5)$$

onde, $t_c = 1,53$

Assim,

$$LI = 5.349,87$$

$$LS = 6.708,85$$

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Campo de arbítrio:	5.349,87	e	6.708,85	
Área:	234,40	1254009,65	e	1572555,02

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Valor unitário adotado = Valor unitário médio • Vap121 R\$ 1.413.280,00

ELEMENTOS	2	3	4	5	6
TIPO	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
VALOR	2.745.500,00	1.520.000,00	1.140.000,00	2.090.000,00	1.615.000,00
ÁREA	274,00	170,00	150,00	280,00	209,75
Vub	10.020,07	8.941,18	7.600,00	7.464,29	7.699,64
Vu	7.624,53	5.794,37	5.004,01	6.206,57	5.517,34
AMPLITUDE	-23,91	-35,19	-34,16	-16,85	-28,34

Consoantes resultados da amplitude acima, os elementos da amostra são semelhantes, respeitando os limites preconizados pela Norma do IBAPE/SP - item 13.1.1d, atendendo, também, os requisitos da NBR 14.653-2011, contidos no intervalo de -50% e +50%

OS TESTES EFETUADOS VALIDAM A AMOSTRA UTILIZADA E, CONSEQUENTEMENTE, O VALOR APURADO PARA O IMÓVEL

JOSÉ LUIZ

FARAH

fls. 3650

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

ANEXO III

**MATRICULA Nº 90.304 – C R I DE GUARUJÁ
APARTAMENTO COBERTURA DUPLEX 121
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SUNSHINE TOWER**

JOSÉ LUIZ FARAH

ENGENHEIRO CIVIL
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Matricula **90304** Ficha **01**

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO OFICIAL

Guarujá, 01 de abril de 2003

Imóvel: Apartamento Duplex no. 121, localizado nos 12o. e 13o. andares ou 15o. e 16o. pavimentos do EDIFÍCIO SUNSHINE TOWER, situado na Rua Santos no. 363, no loteamento denominado Paulo Siciliano, nesta cidade, município e comarca de Guarujá-SP., possuindo a área útil de 234,40m², a área comum de 116,02m², a área de garagem de uso comum de 35,96m² (equivalente a duas vagas), encerrando a área total construída de 386,38m² e uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 14,4024%, cabendo o direito de uso de 02 (duas) vagas, individuais e indeterminadas, na garagem localizada no subsolo e andar térreo do edifício, para o estacionamento de 02 (dois) automóveis de passeio, com auxílio de manobrista. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob no. 0-0067-007-012.

Proprietária: E.E.P. - ENGENHARIA EMPREENDIMENTOS E PROJETOS LTDA., com sede e foro na rua Barão de Paranapanema no. 146, Bloco "B", conjunto 31, Jardim Proença, Campinas-SP., CNPJ/MF. no. 52.103.132/0001-42.

Registro Anterior: registro no. 02 datado de 28.11.1986 (aquisição) e registro no. 12 datado de 01.04.2003 (especificação) na matrícula no. 56.758 deste cartório.

Escrevente substituto

Wanderley Américo de Freitas

wfs

RIG CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO GUARUJÁ-SP
DRA. Zulmira Euphrásia Muniz Sampaio - OFICIAL
A presente reprodução está conforme o original e foi extraída nos termos do Art. 19, parágrafo 1º da Lei 6015 de 1.973.
Guarujá-SP: 03 ABR. 2003

Escrevente: *[Assinatura]*

Escreventes	Valor Cobrado
() Wanderley Américo de Freitas	Emolumentos..... R\$ 13,72
() Wagner Wilson Sparapano	Estado..... R\$ 3,90
() Jair José dos Santos	Aposentadoria..... R\$ 2,89
() Sílvio Luiz da Luz	Registro Civil..... R\$ 0,72