



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**PROCESSO: 1002630-05.2019.8.26.0565**

**RODRIGO SALTON LEITES**, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposto por **BANCO DO BRASIL S.A.** em face de **NEWMAD MADEIRAS E LAMINADOS LTDA - EPP E OUTROS**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**





## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 112 do Edifício Bourbon (Torre B), integrante do Condomínio Mansão Imperial, situado na Rua Princesa Francisca Carolina nº 300 – Bairro Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo – SP (Matrícula nº 125.297 do 1º C.R.I de São Bernardo do Campo), penhorado conforme Certidão de fls. 311 / 313.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibapec/SP o valor de mercado é definido como:

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

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor do imóvel será determinado para o mês de novembro de 2.023.

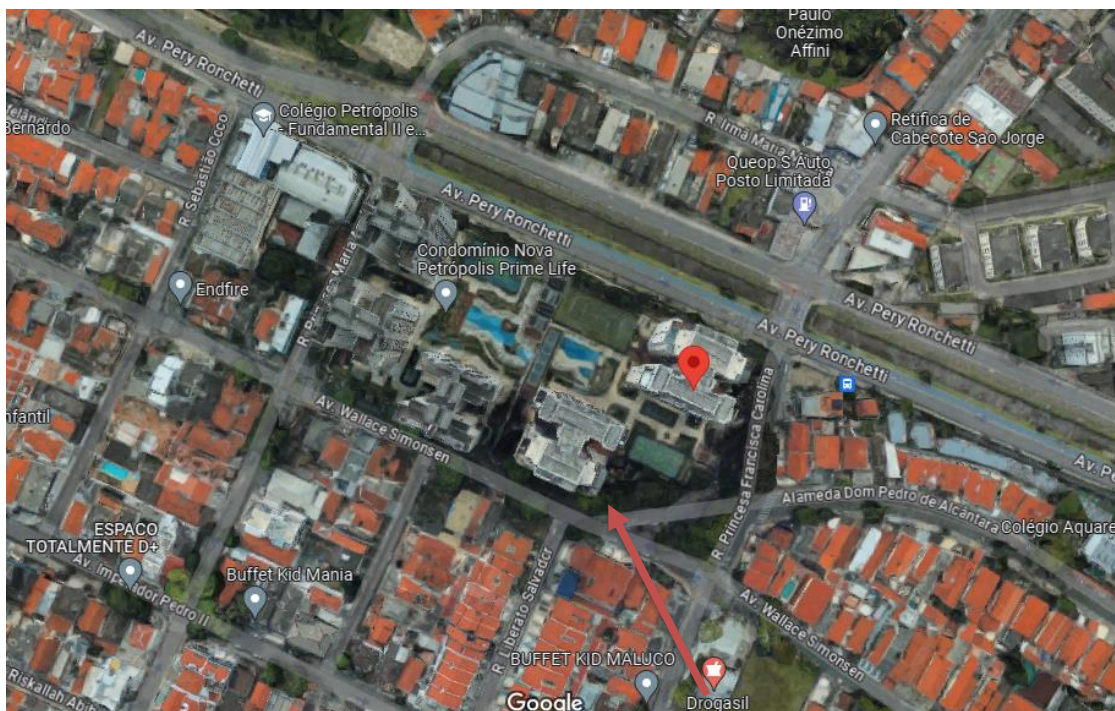
## II. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 31 de outubro p.p. às 12:00 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

### II.1. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O Edifício Bourbon, onde situa-se a unidade avaliada, está localizado na Rua Princesa Francisca Carolina nº 300 – Bairro Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo – SP.

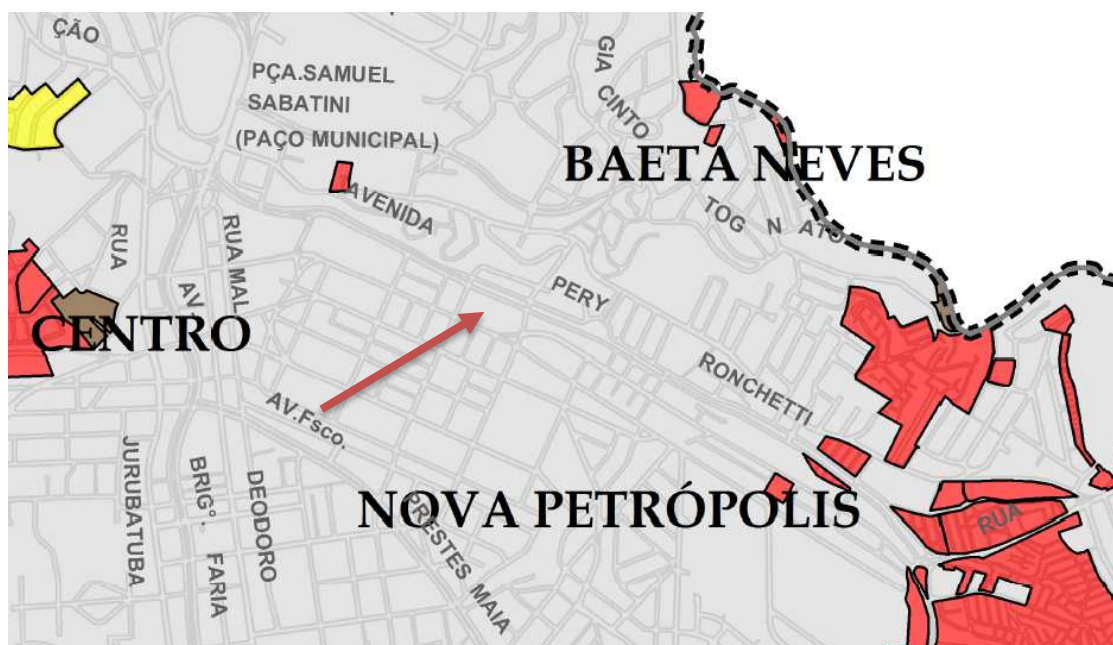
Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.






O edifício situa-se nos Lotes 09 à 20 da Quadra 22, como mostra o Mapa da Cidade abaixo.

Este local é classificado como “ZUD 1” – Zona de Uso Diversificado 1 - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento), como indicado a seguir.



**Mapa 2 - Zoneamento**

**Legenda**

-  ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social 1
-  ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2
-  ZER 1 - Zona Empresarial Restritiva 1
-  ZER 2 - Zona Empresarial Restritiva 2
-  ZRR - Zona Residencial Restritiva
-  ZUD 1 - Zona de Uso Diversificado 1
-  ZUD 2 - Zona de Uso Diversificado 2
-  ZMS - Zona de Manejo Sustentável
-  ZRO - Zona de Restrição à Ocupação



## **II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O imóvel situa-se no Bairro Nova Petrópolis, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio a superior e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

## **II.3. TERRENO**

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia apresenta se em leve aclave.



## II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigido Condomínio Mansão Imperial, o qual é composto por 2 Torres. O Edifício Bourbon (Torre B) possui 3 subsolos, pavimento térreo e 25 pavimentos elevados, contendo 4 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se: 2 piscinas (adulto e infantil), 2 salões de festas, churrasqueira, brinquedoteca e salão de jogos.

O Edifício conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 5 elevadores.

Na data e hora marcados para o início das diligências, o imóvel encontrava-se fechado e, portanto, não foi possível vistoriá-lo internamente. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel em tela poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

A unidade em estudo situa-se no 11º andar e é identificada pelo nº 112. É composta por sala de estar/jantar, terraço com local para churrasqueira, área de circulação, um dormitório do tipo suíte com espaço para armário, 3 dormitórios, sendo dois do tipo suíte, lavabo, cozinha e área de serviço com wc e depósito. Dispõe também de um depósito vinculado ao nº 110 situado no 2º subsolo e 03 vagas de garagem localizadas na garagem coletiva.



Conforme descrito na Matrícula nº 125.297 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (fls. 321 /327 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	folha	de São Bernardo do Campo - SP	
125.297	1	Em 01 de dezembro de 2011	
<p>IMÓVEL: Apartamento nº 112, localizado no 11º andar do EDIFÍCIO BOURBON (Torre B), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO MANSÃO IMPERIAL, com acesso pelo nº 300 da RUA PRINCESA FRANCISCA CAROLINA; composto de sala de estar/jantar, terraço com local para churrasqueira, área de circulação, um dormitório do tipo suite com espaço para armário, 03 dormitórios, sendo dois do tipo suite, lavabo, cozinha e área de serviço com W.C. e depósito; com área privativa de 180,100m² (já incluída a área de 3,670m² correspondente ao depósito vinculado nº 110 situado no 2º subsolo), área comum de 128,853m², sendo coberta de 88,714m² e descoberta de 40,139m², já incluída a área correspondente a 03 vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva, perfazendo um total de 308,953m², correspondente à fração ideal de 0,004257 do terreno, com área total edificada de 268,814m². A unidade confronta, de quem de dentro do apartamento olha para a Avenida Pery Ronchetti, pela frente e pelo lado direito, com espaço aéreo sobre áreas do condomínio; pelo lado esquerdo, com hall de serviço e com o apartamento de final 1 do andar; e, pelos fundos, com hall de serviço, poço do elevador de serviço, vazio, espaço aéreo sobre áreas do condomínio, hall social e poço do elevador social. O mencionado edifício acha-se construído em terreno com a área de 8.835,12m², localizado nas Rua Princesa Francisca Carolina, Avenida Pery Ronchetti, Avenida Wallace Simonsen e Alameda Dom Pedro de Alcântara.</p>			

O edifício aparenta ter sido construído há 10 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Superior, com elevador", do Estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP.

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Princesa Francisca Carolina.







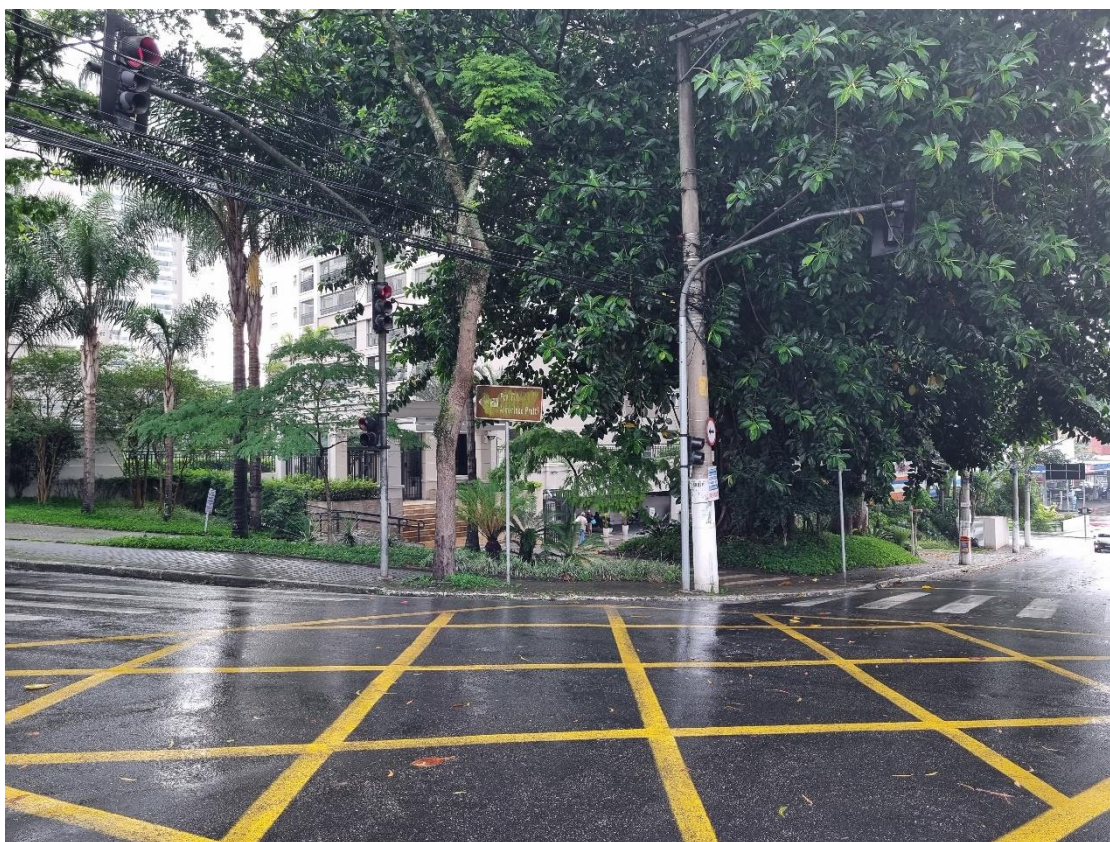
2 – Vista da Rua Princesa Francisca Carolina.



*(Handwritten signature)*



3 – Frente do Condomínio Mansão Imperial.





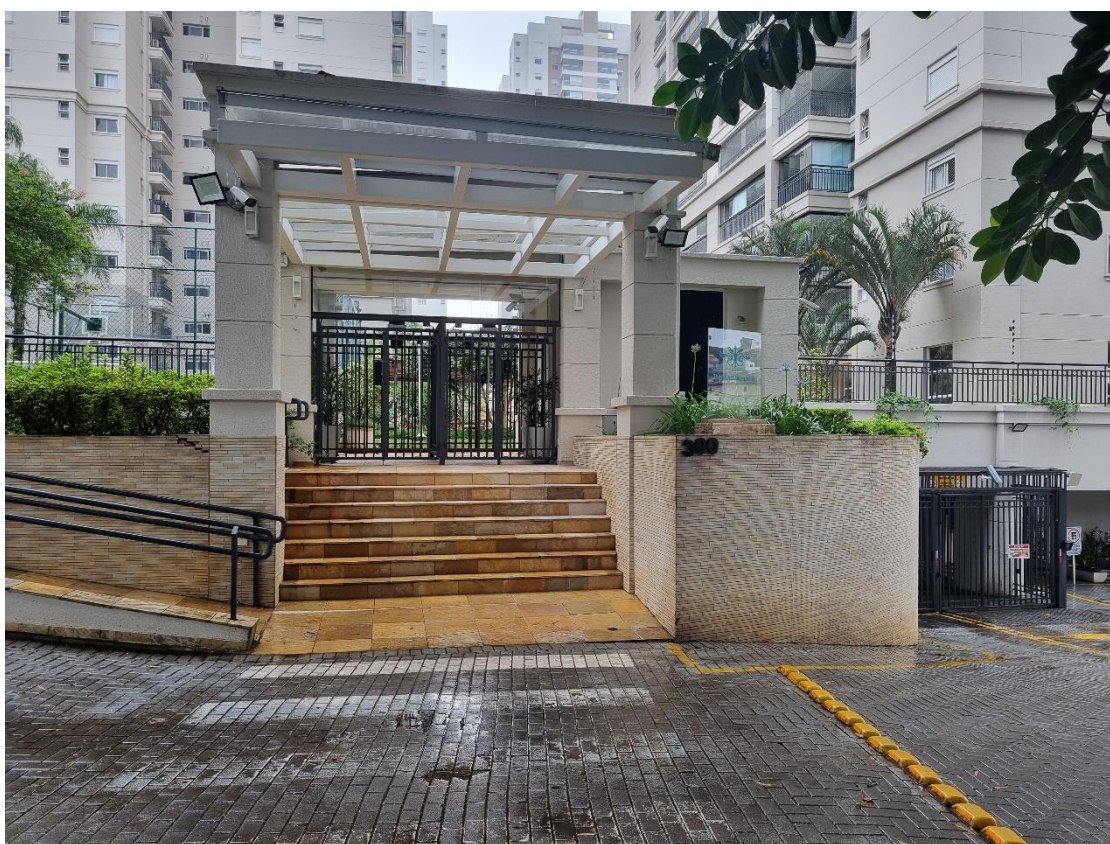
4 – Frente do Condomínio Mansão Imperial.



*(Handwritten signature)*



5 – Acesso do Condomínio Mansão Imperial.





6 – Acesso aos subsolos do Condomínio Mansão Imperial.





7 – Vagas de visitantes do Condomínio Mansão Imperial.





8 – Vista geral do Condomínio Mansão Imperial.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'RSL'.



9 – Fachada do Edifício Bourbon.







### III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

#### III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

##### • MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma já referida “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”.



### III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Não foi realizada transposição de valores de terrenos, pois todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica;
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP



f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m<sup>2</sup> por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando					
<b>Endereço:</b> Rua Princesa Francisca Carolina, 300 - Condomínio Mansão Imperial		<b>Área útil (m²):</b> 180,1		<b>Vagas:</b> 3	<b>Dorm.:</b> 3
<b>Setor:</b> 4	<b>Quadra:</b> 37	<b>IL:</b> 100,00	<b>Tipo:</b> Apartamento	<b>Padrão:</b> Superior	
<b>Fator Padrão:</b> 6,827	<b>Idade:</b> 10 anos	<b>Estado de Conservação:</b> Regular		<b>FOC:</b> 0,904	



Elemento Comparativo nº 1					
<b>Endereço:</b> Rua Princesa Francisca Carolina, 300 - Condomínio Mansão Imperial			<b>Valor :</b> R\$ 1.733.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Valéria Mafra - (11) 97455-7679			<b>Área útil (m²):</b> 180,1		<b>Vagas:</b> 3
<b>Setor:</b> 4	<b>Quadra:</b> 37	<b>IL:</b> 100,00	<b>Tipo:</b> Apartamento		<b>Dorm.:</b> 3
<b>Fator Padrão:</b> 6,827	<b>Idade:</b> 10 anos	<b>Estado de Conservação:</b> C Regular		<b>Padrão:</b> Superior	
				<b>FOC:</b> 0,904	

Elemento Comparativo nº 2					
<b>Endereço:</b> Rua Princesa Francisca Carolina, 300 - Condomínio Mansão Imperial			<b>Valor :</b> R\$ 1.750.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Lyria Imóveis - (11) 94762-9932			<b>Área útil (m²):</b> 180,1		<b>Vagas:</b> 3
<b>Setor:</b> 4	<b>Quadra:</b> 37	<b>IL:</b> 100,00	<b>Tipo:</b> Apartamento		<b>Dorm.:</b> 3
<b>Fator Padrão:</b> 6,827	<b>Idade:</b> 10 anos	<b>Estado de Conservação:</b> C Regular		<b>Padrão:</b> Superior	
				<b>FOC:</b> 0,904	

Elemento Comparativo nº 3					
<b>Endereço:</b> Rua Princesa Francisca Carolina, 300 - Condomínio Mansão Imperial			<b>Valor :</b> R\$ 1.650.000,00		<b>Tipo:</b> Oferta 0,90
<b>Fonte:</b> Eron Ramos - (11) 97070-3058			<b>Área útil (m²):</b> 180,1		<b>Vagas:</b> 3
<b>Setor:</b> 4	<b>Quadra:</b> 37	<b>IL:</b> 100,00	<b>Tipo:</b> Apartamento		<b>Dorm.:</b> 3
<b>Fator Padrão:</b> 6,827	<b>Idade:</b> 10 anos	<b>Estado de Conservação:</b> C Regular		<b>Padrão:</b> Superior	
				<b>FOC:</b> 0,904	



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		<b>Dados</b>		<b>Fator Oferta</b>		<b>Fator Padrão</b>				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %C x (I-1) x F	K = F+J
1	1.733.000,00	210,1	8.248,45	0,900	7.423,61	Superior	6,827	1,000	0,00	7.423,61
2	1.750.000,00	210,1	8.329,37	0,900	7.496,43	Superior	6,827	1,000	0,00	7.496,43
3	1.650.000,00	210,1	7.853,40	0,900	7.068,06	Superior	6,827	1,000	0,00	7.068,06

Elemento Comparativo	<b>Fator Foc</b>						<b>Fator Transposição</b>			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	%conx(O-1)x F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T x (S-1) x F	U = F+T
1	10	C	0,904	1,000	0,00	7.423,61	100,00	1,000	0,00	7.423,61
2	10	C	0,904	1,000	0,00	7.496,43	100,00	1,000	0,00	7.496,43
3	10	C	0,904	1,000	0,00	7.068,06	100,00	1,000	0,00	7.068,06

<b>RESULTADOS OBTIDOS</b>								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	7.423,61	7.423,61	7.423,61	7.423,61	7.423,61	7.423,61	7.423,61	7.423,61
2	7.496,43	7.496,43	7.496,43	7.496,43	7.496,43	7.496,43	7.496,43	7.496,43
3	7.068,06	7.068,06	7.068,06	7.068,06	7.068,06	7.068,06	7.068,06	7.068,06

<b>Média (R\$/m2)</b>	7.329,37	7.329,37	7.329,37	7.329,37	7.329,37	7.329,37	7.329,37	<b>7.329,37</b>
<b>Desvio Pad.</b>	3.919,95	3.919,95	3.919,95	3.919,95	3.919,95	3.919,95	3.919,95	3.919,95
<b>Coef. Variação.</b>	53,48	53,48	53,48	53,48	53,48	53,48	53,48	53,48
<b>Inter. Conf(80%)</b>	4.540,24	4.540,24	4.540,24	4.540,24	4.540,24	4.540,24	4.540,24	4.540,24
<b>Interv. Inf.</b>	2.789,13	2.789,13	2.789,13	2.789,13	2.789,13	2.789,13	2.789,13	2.789,13
<b>Interv. Sup.</b>	11.869,61	11.869,61	11.869,61	11.869,61	11.869,61	11.869,61	11.869,61	11.869,61
<b>Amplitude</b>	76,50	76,50	76,50	76,50	76,50	76,50	76,50	76,50
<b>Interv. (+30%)</b>	9.528,18	9.528,18	9.528,18	9.528,18	9.528,18	9.528,18	9.528,18	9.528,18
<b>Interv. (-30%)</b>	5.130,56	5.130,56	5.130,56	5.130,56	5.130,56	5.130,56	5.130,56	5.130,56

*(Handwritten signature)*





Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Fatores de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – FOC, Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

---

---

$$q = \text{R\$ } 7.329,37 / \text{m}^2 \text{ (novembro/2.023)}$$

---

---

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au;$$

onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 7.329,37 / m<sup>2</sup>

Au = área utilizável do imóvel

Au = 180,100 m<sup>2</sup> (área útil do apartamento) + 3 x 10,00m<sup>2</sup> (área estimada das vagas) = 210,100 m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 7.329,37 / \text{m}^2 \times 210,100 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 1.539.900,00 ou, em números redondos:

---

---

$$VI = \text{R\$ } 1.540.000,00 \text{ (novembro/2.023)}$$

---

---



#### IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para novembro de 2.023, do apartamento nº 112, localizado no 11º andar do Edifício Bourbon (Torre B), parte integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Mansão Imperial, situado na Rua Princesa Francisca Carolina nº 300 – Bairro Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo – SP (Matrícula nº 125.297 do 1º C.R.I de São Bernardo do Campo – Fls. 321 / 327 dos autos), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

**VI = R\$ 1.540.000,00 (novembro/2.023)**



## V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 27 (vinte e sete) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 30 de novembro de 2.023.

  
**Rodrigo Salton Leites**  
Engenheiro Civil  
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia