

**Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 11ª Vara Cível
Foro Regional II - Santo Amaro Comarca de São Paulo**

Processo Digital nº: 1028887-78.2017.8.26.0002

Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Requerente: Edifício São Paulo Antigo

Requerido: Cláudio Amaral Botelho - Espólio

MARCOS PAULO CHEGURE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS** ajuizada por **EDIFÍCIO SÃO PAULO ANTIGO** contra **CLÁUDIO AMARAL BOTELHO - ESPÓLIO**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel residencial localizado na Avenida São Paulo Antigo nº 437, apartamento 11, com 3 vagas na garagem, bairro do Real Parque - Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera, matriculado sob número 106.012 no 15º Registro de Imóveis de São Paulo, Município e Comarca de São Paulo/SP, conforme descrito a seguir:

- **APARTAMENTO nº 11**, Matrícula nº 106.012: localizado no 1º andar do Edifício São Paulo Antigo, situado na Avenida São Paulo Antigo nº 437, no Real Parque, 30º Subdistrito Ibirapuera, o qual possui a área útil privativa de 235,39m², área comum descoberta de 60,68m², área comum coberta de 101,92m², totalizando a área construída total de 397,99m² e correspondendo-lhe a fração ideal de 8,3333% do terreno e demais áreas de uso comum do prédio ou 1/12 (um doze avos), cabendo-lhe o direito a 3 vagas indeterminadas na garagem coletiva situada nos 1º e 2º subsolos ou 1º e 2º pavimentos do edifício, utilizáveis com o auxílio de manobristas; cabe-lhe ainda o direito aos depósitos situados no 1º subsolo e outro no 2º subsolo, numerados em correspondência ao andar do apartamento.

Diante dos fatos, foi este signatário honrado com sua nomeação - fl. 787 dos autos - para avaliação e determinação do valor de mercado para venda do imóvel penhorado.

A avaliação do imóvel foi executada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

2. DESCRITIVOS DO ENTORNO E UNIDADE AUTÔNOMA

2.1. VISTORIA

A vistoria foi realizada em etapa única no dia 07.12.2023, a qual contou com a presença do Sr. Raphael Silva Amaral Botelho, morador da unidade avalianda.

2.1.1. LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Avenida São Paulo Antigo nº 437, apartamento 11, no bairro do Real Parque - Morumbi, no 30º Subdistrito Ibirapuera desta Capital.

A Avenida São Paulo Antigo é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades das Avenidas Magalhães de Castro e Morumbi, principais vias da região, bem como do Hospital Israelita Albert Einstein e dos shoppings Morumbi e Market Place.

A ocupação local, apesar de diversificada com comércio local de baixa densidade, é constituída predominantemente por casas e edifícios de apartamentos de padrão superior a fino destinados à moradia.

Referido condomínio apresenta ainda ampla área de lazer constituída de áreas ajardinadas, piscina com vestiários, churrasqueira e salão de festas utilizado como sala de ginástica.

O Edifício São Paulo Antigo apresenta fachada revestida em pintura látex sobre massa batida, jardineiras em concreto, piso revestido em ardósia e é constituído de 3 subsolos destinados a garagem, pavimento térreo, mais 12 pavimentos superiores, estes com 1 apartamento por andar, perfazendo assim um total de 12 unidades residenciais, acessadas por escadas ou 1 elevador social mais 1 de serviço.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso revestido parte em madeira e parte em ardósia, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em pedras naturais, forro parte metálico e parte tipo colméia e fechamento em portas e esquadrias em alumínio anodizado com vidros lisos.

Todas as vagas de garagem do empreendimento são cobertas e estão localizadas nos 1º e 2º e 3º subsolos do edifício.

2.1.2.2. UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

HALL SOCIAL: Piso revestido em mármore, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje.

SALA DE ESTAR: Piso revestido em assoalho de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e esquadria tipo porta balcão em alumínio anodizado com vidros lisos.

VARANDA DA SALA DE ESTAR: Piso revestido em placas cerâmicas, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em concreto aparente e guarda-corpo em alumínio anodizado com vidros temperados.

SALA DE JANTAR: Piso revestido em assoalho de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

LAVABO: Piso revestido em mármore, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em granito e ventilação forçada por exaustor.

PARTE DA SALA DE ESTAR CONVERTIDA EM DORMITÓRIO: Piso revestido em assoalho de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

HALL DE DISTRIBUIÇÃO: Piso revestido em mármore, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e armários embutidos.

SUÍTE MASTER: Piso revestido em carpete de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, ar condicionado tipo *split*, armários embutidos e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

CLOSET DA SUÍTE MASTER: Piso revestido em carpete de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje.

BANHO SUÍTE MASTER: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em laje com molduras em gesso, vaso sanitário, cubas e bidê em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica, box em vidros temperados com perfis em alumínio, banheira em resina acrílica e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidros fantasia.

SUÍTE 1: Piso revestido em carpete de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, armários embutidos e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO SUÍTE 1: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em placas cerâmicas, forro em laje com molduras em gesso, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em ardósia, box em vidros temperados com perfis em alumínio e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidros canelados.

SUÍTE 2: Piso revestido em carpete de madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, armários embutidos e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO SUÍTE 2: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em placas cerâmicas, forro em laje com molduras em gesso, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em ardósia, box em vidros temperados com perfis em alumínio e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidros canelados.

COZINHA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, pias com bancadas em granito, gabinetes em fórmica e cubas em inox, armários em fórmica e esquadrias tipo basculante em alumínio anodizado com vidros lisos.

COPA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje com molduras em gesso.

DESPENSA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em placas cerâmicas, forro em laje com molduras em gesso e prateleiras em madeira.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em azulejos, forro em laje com molduras em gesso, tanque em louça cerâmica e esquadrias tipo basculante em alumínio anodizado com vidros canelados.

DORMITÓRIO DE EMPREGADA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e esquadrias tipo basculante em alumínio anodizado com vidros canelados.

BANHO DE EMPREGADA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em azulejos do chão ao teto, forro em laje com molduras em gesso e cuba e vaso sanitário em louça cerâmica.

De acordo com a matrícula 106.012 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, a unidade avalianda possui 3 vagas na garagem, já devidamente descritas e caracterizadas na referida matrícula.

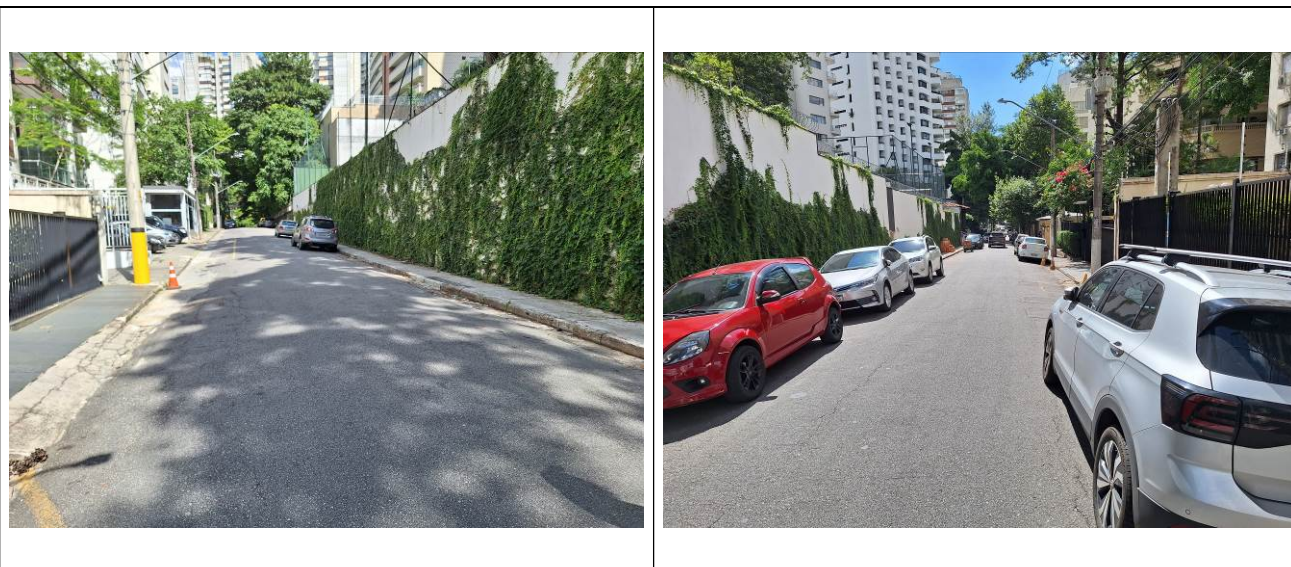
O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Índice - Unidades Padronizadas/2019 - IBAPE/SP”, na classe 1 - Residencial, grupo 1.1 - Apartamento, no item 1.1.4 - Apartamento Padrão Superior com elevador.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 37 anos, a idade em percentual da vida referencial correspondente a 0,62 ou 62%.

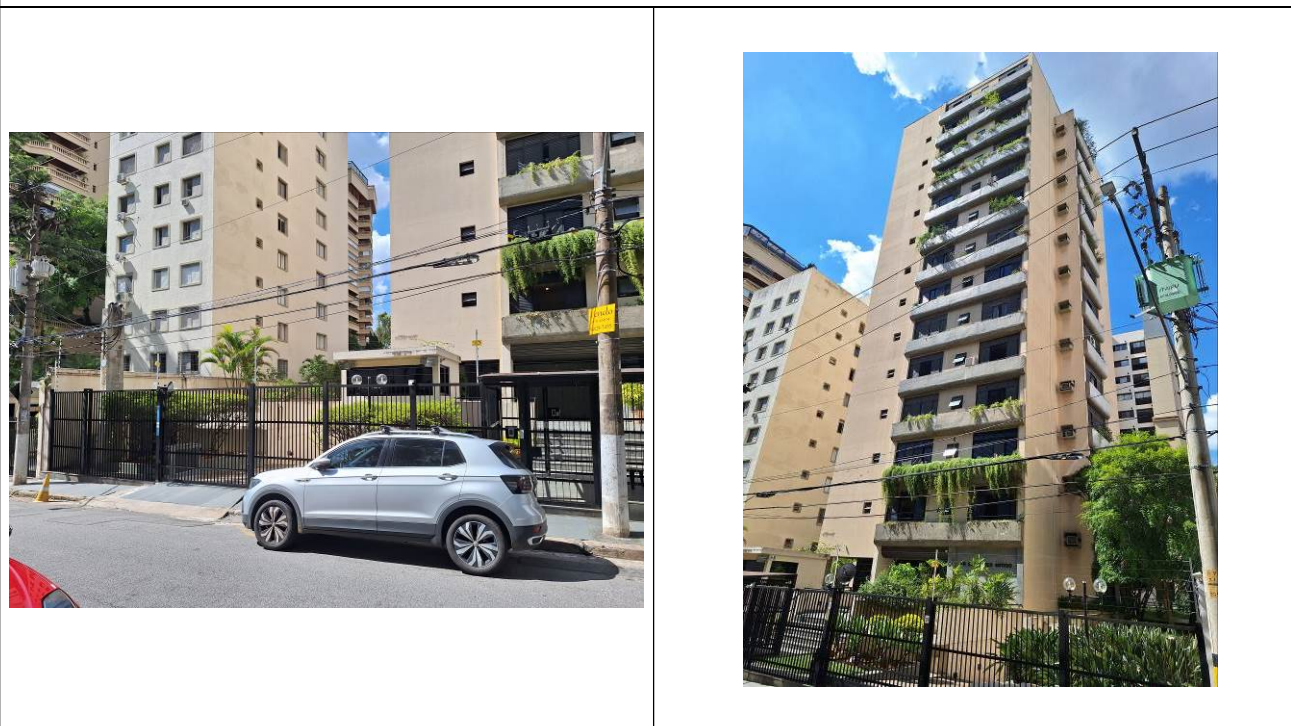
Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação do apartamento vistoriado se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.8 do referido estudo.

2.1.3. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação do imóvel sub-judice na data da vistoria.



Fotos 1 e 2: Avenida São Paulo Antigo vista nos dois sentidos



Fotos 3 e 4: Fachada voltada para a Avenida São Paulo Antigo



Foto 5: Identificação do edifício

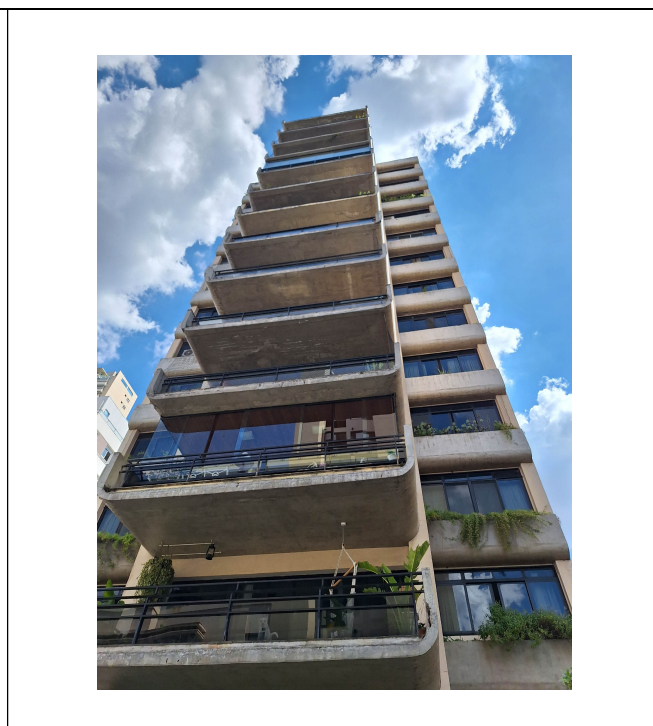
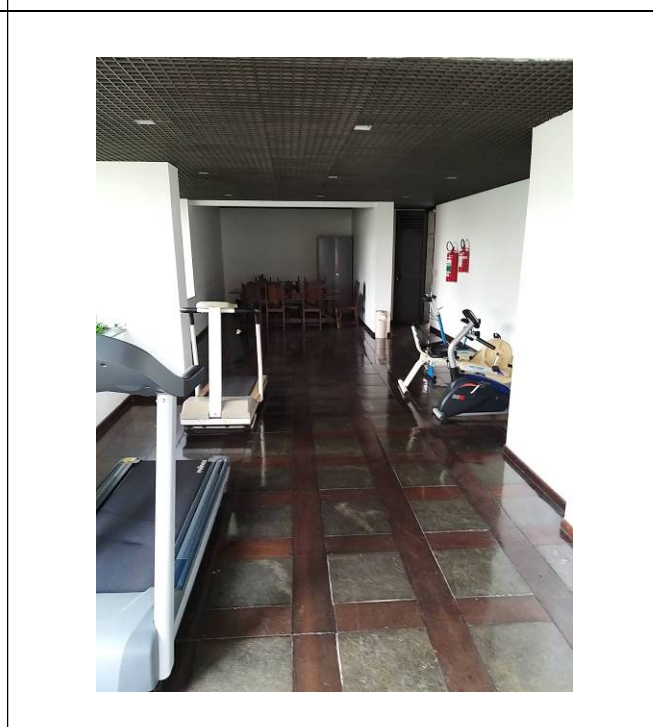
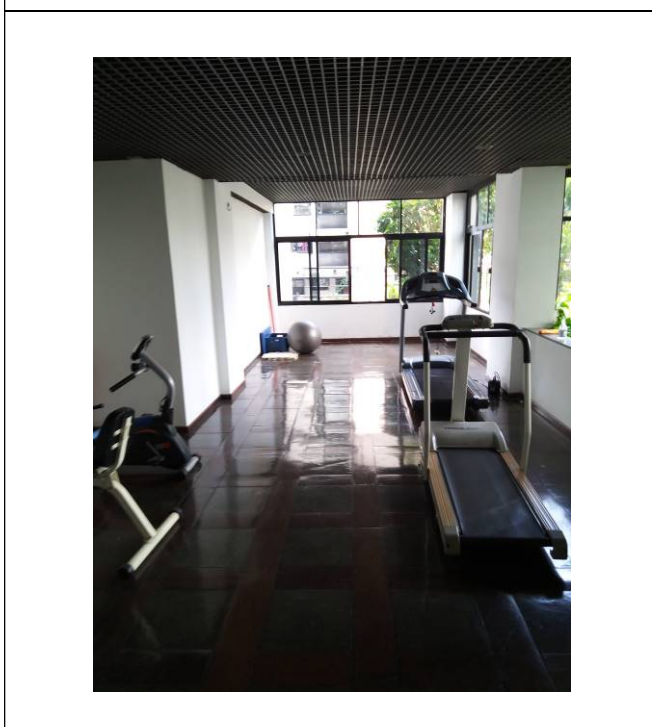


Foto 6: Fachada voltada para a piscina, nos fundos do terreno



Fotos 7 e 8: Salão de festas utilizado como sala de ginástica

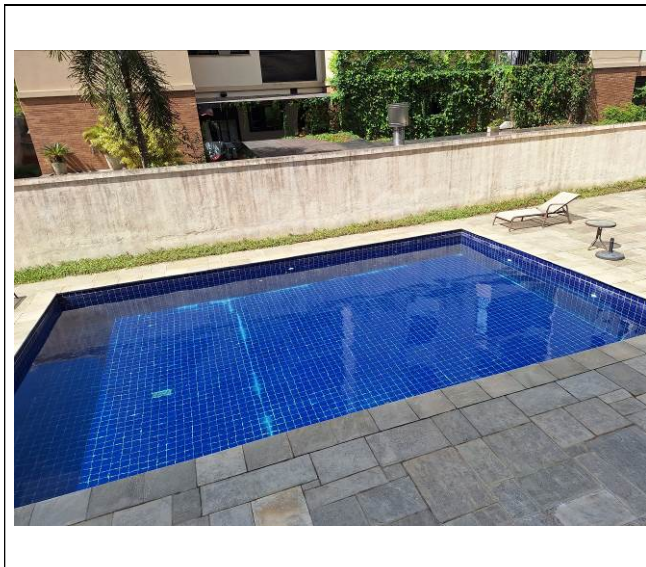


Foto 9: Piscina



Foto 10: Área do vestiário e churrasqueira

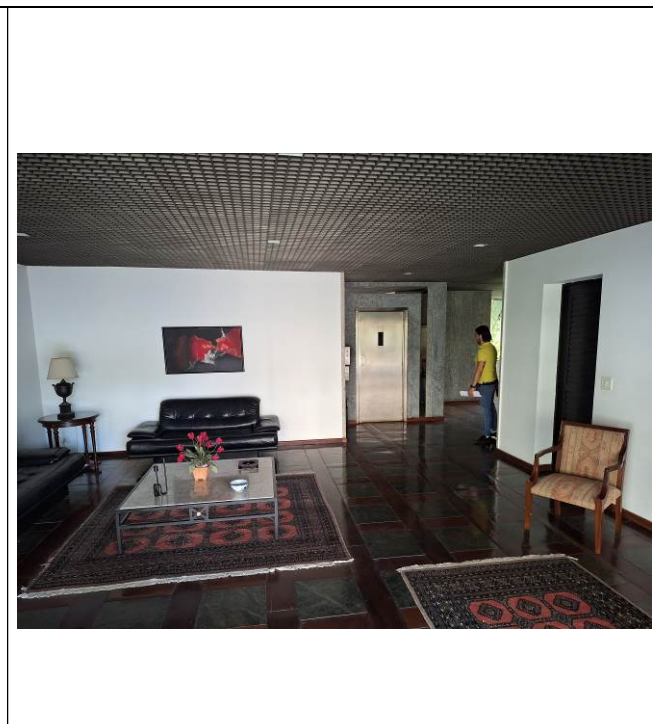
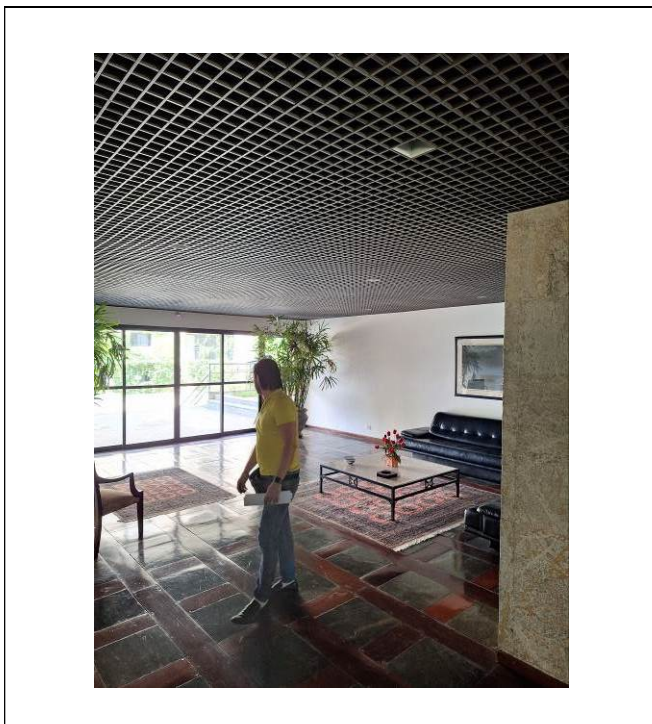


Foto 11: Áreas ajardinadas

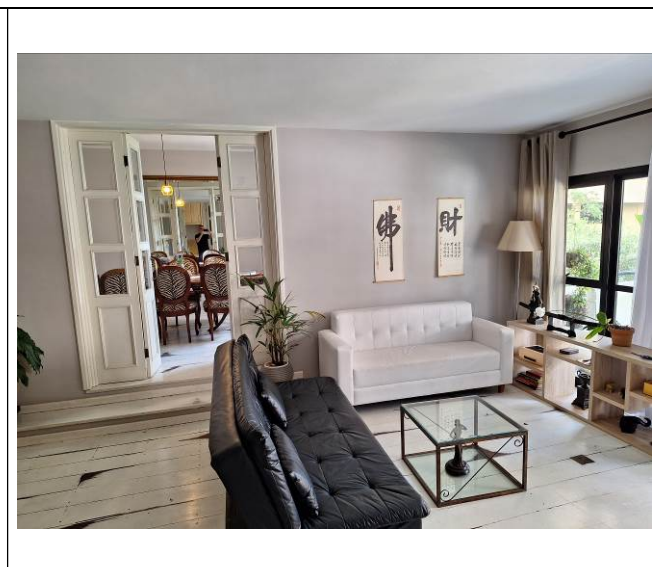


Foto 12: Vista geral dos depósitos localizados no 1º subsolo

	
<p>Foto 13: Vista geral da garagem do 1º subsolo</p>	<p>Foto 14: Vista geral da garagem do 2º subsolo</p>
	
<p>Foto 15: Vista geral da garagem do 3º subsolo</p>	<p>Foto 16: Acesso para o hall social do térreo</p>



Fotos 17 e 18: Outras vistas do hall social do térreo



Fotos 19 e 20: Sala de estar

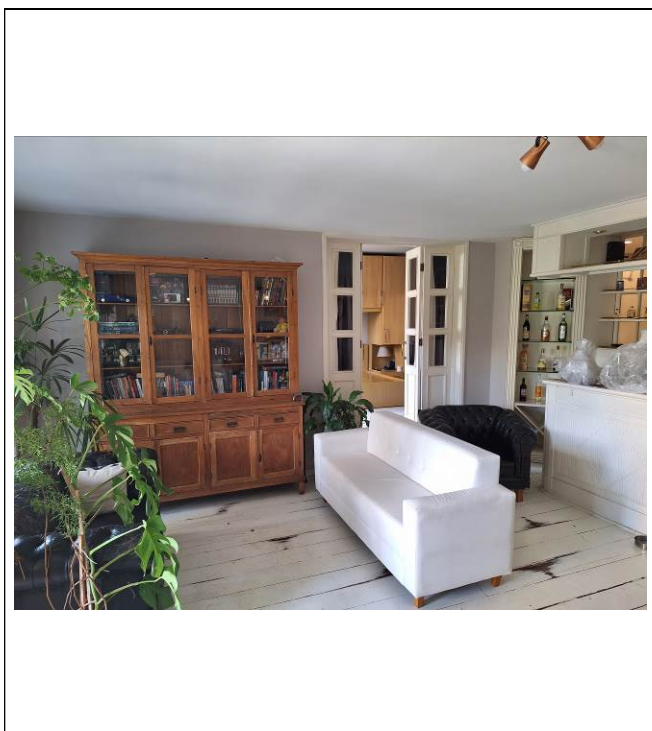


Foto 21: Outra vista da sala de estar

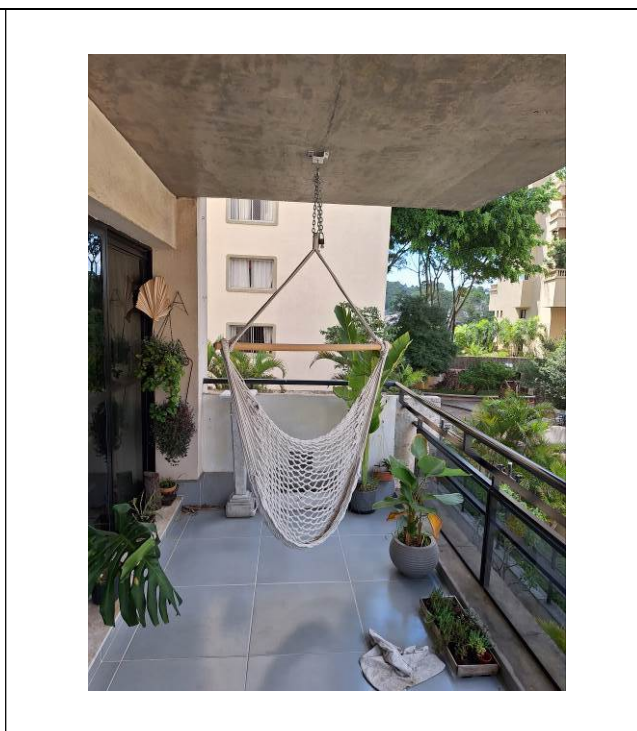
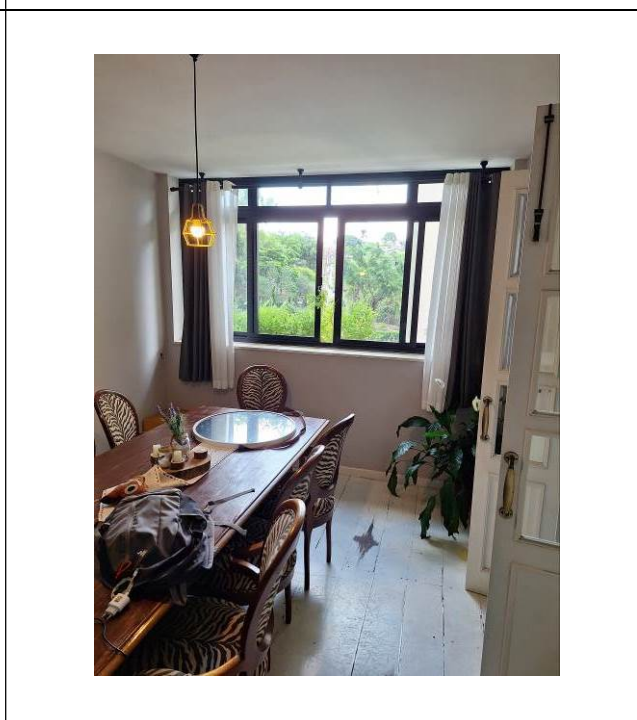
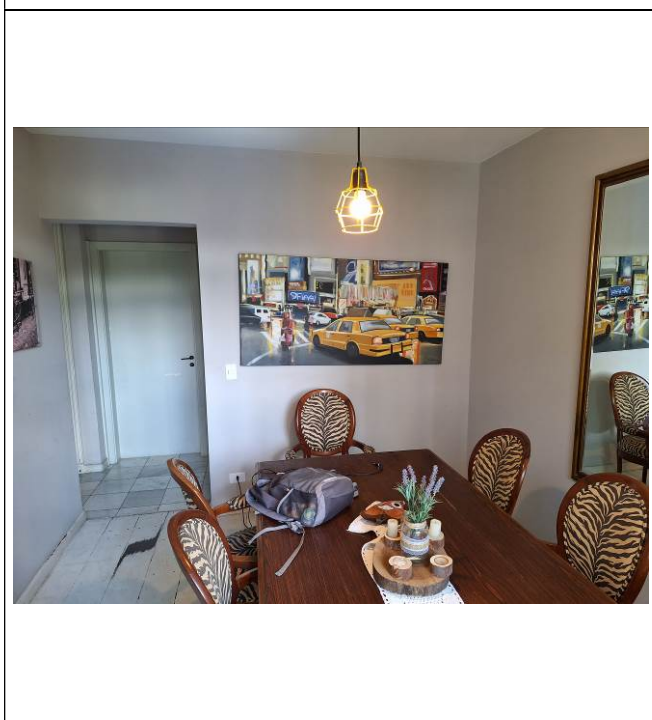
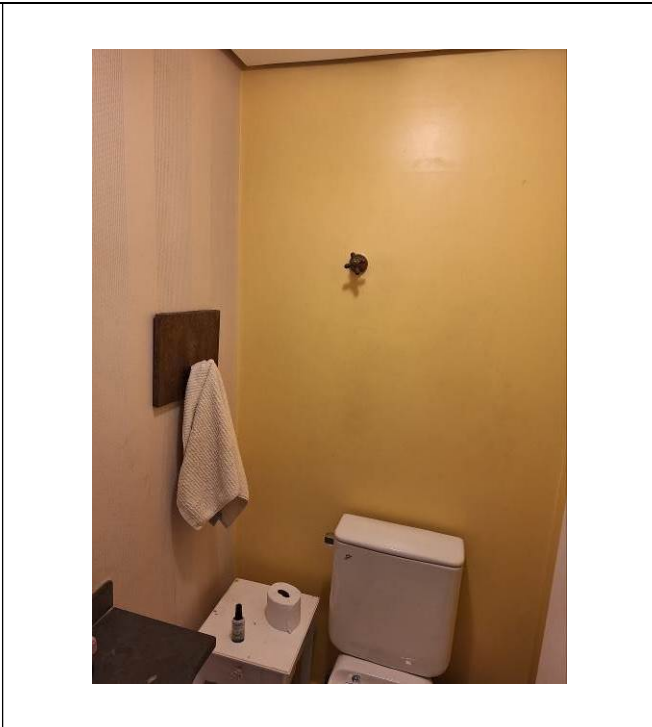
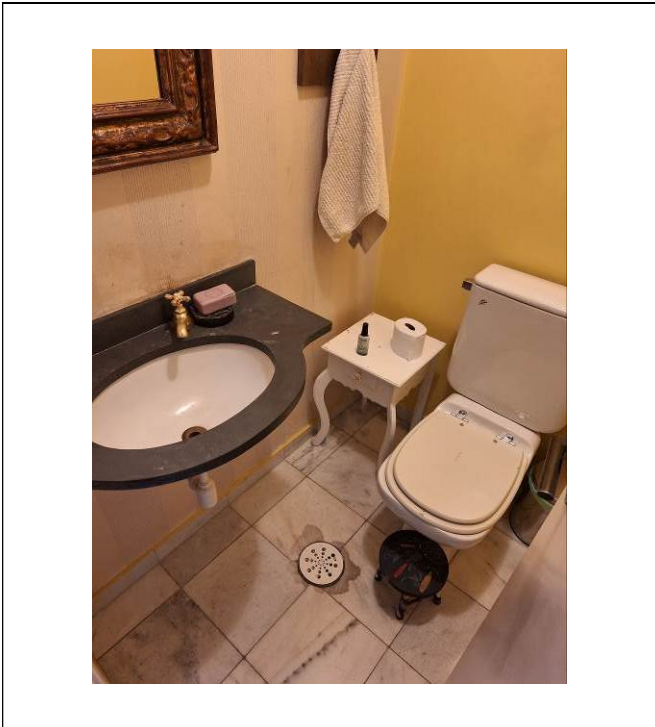


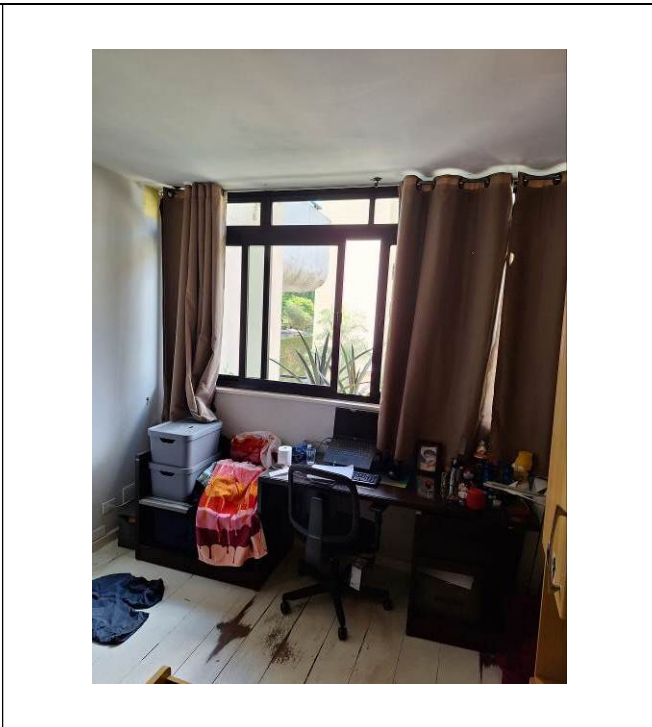
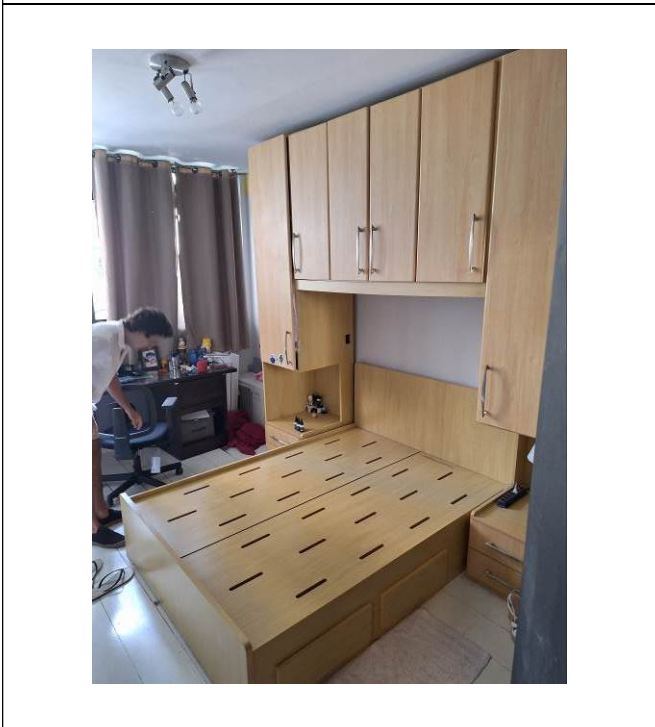
Foto 22: Varanda da sala de estar



Fotos 23 e 24: Sala de jantar



Fotos 25 e 26: Lavabo



Fotos 27 e 28: Parte da sala de estar convertida em dormitório



Foto 29: Hall de distribuição

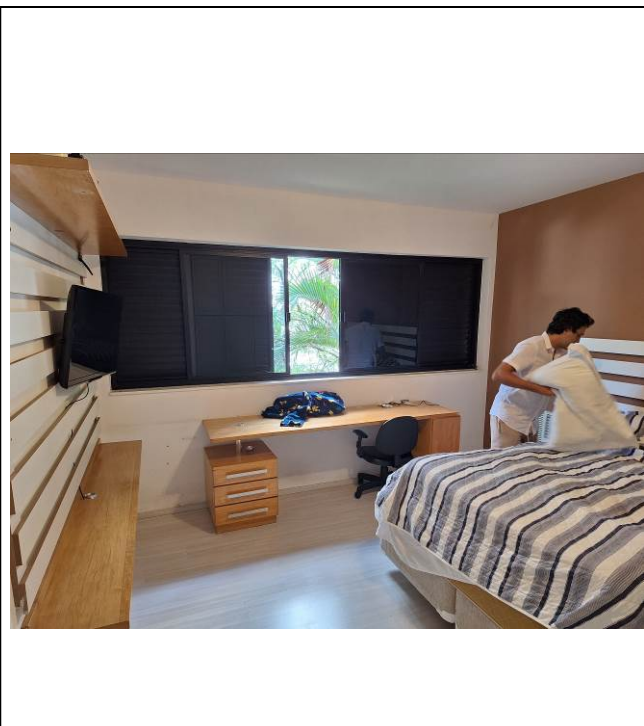


Foto 30: Suíte master

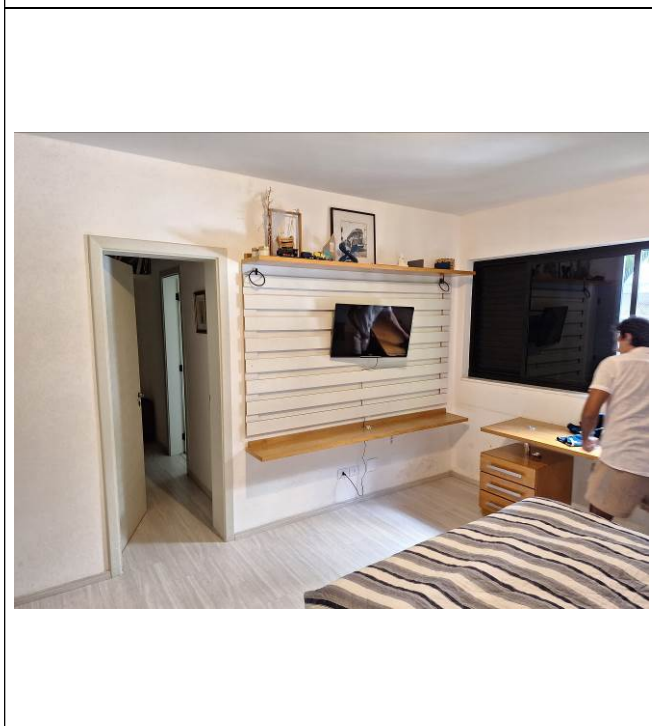
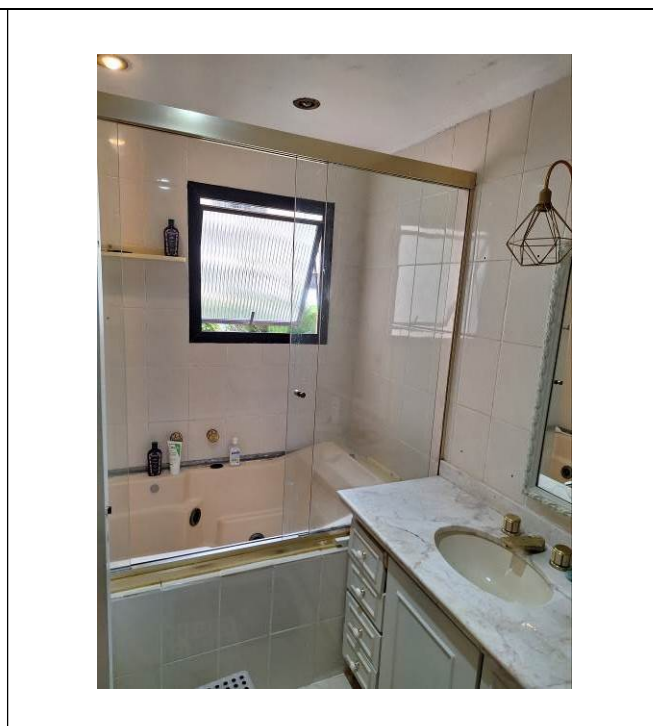
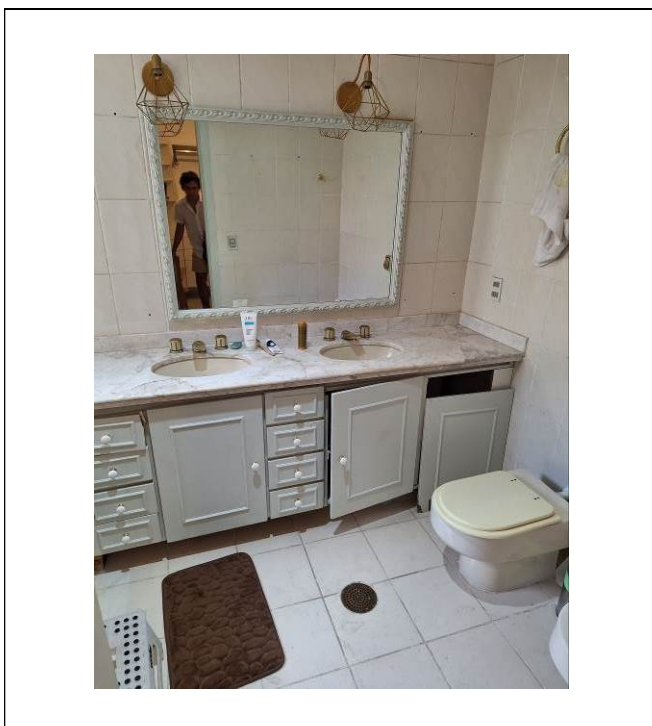


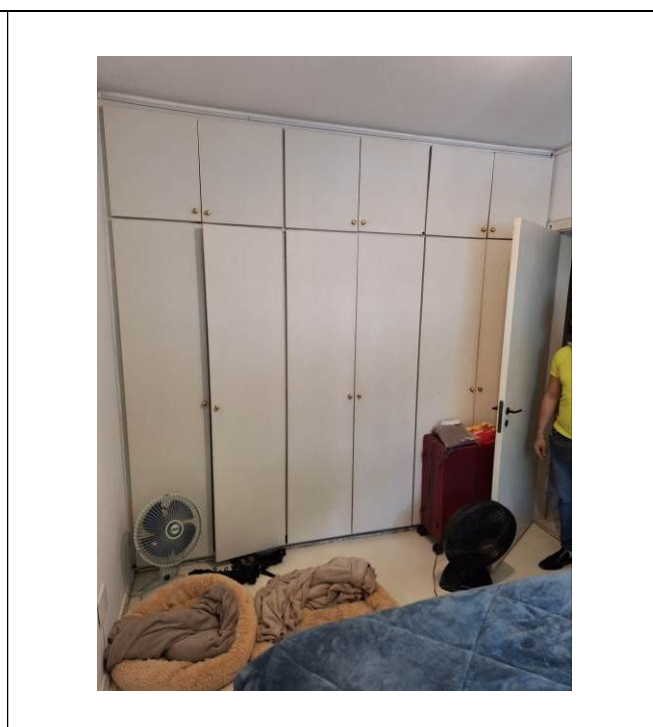
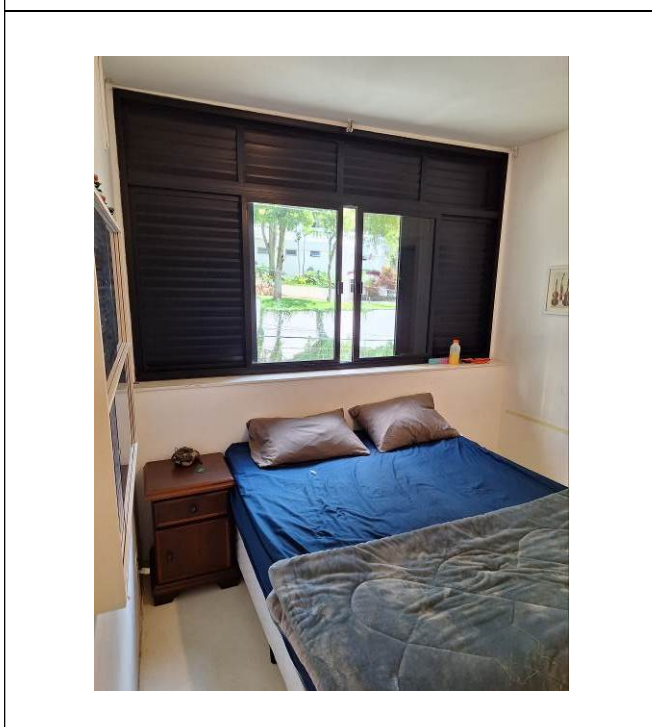
Foto 31: Outra vista da suíte master



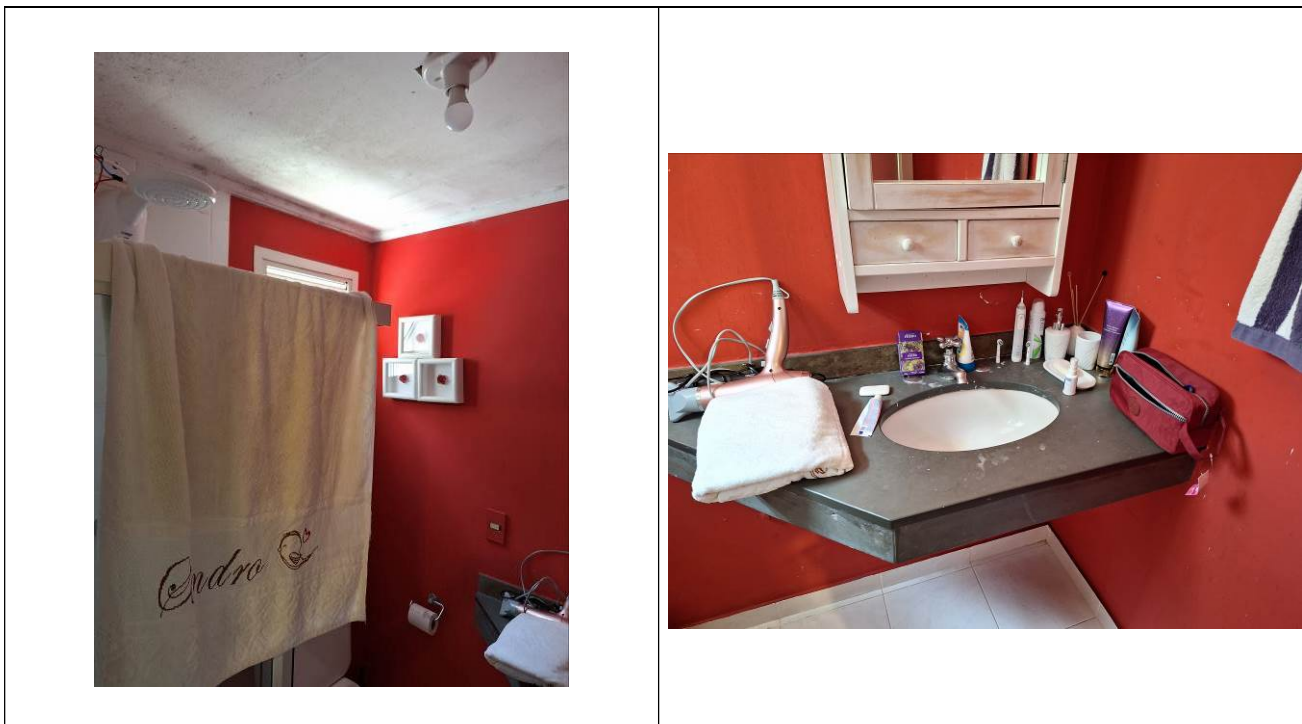
Foto 32: Closet da suíte master



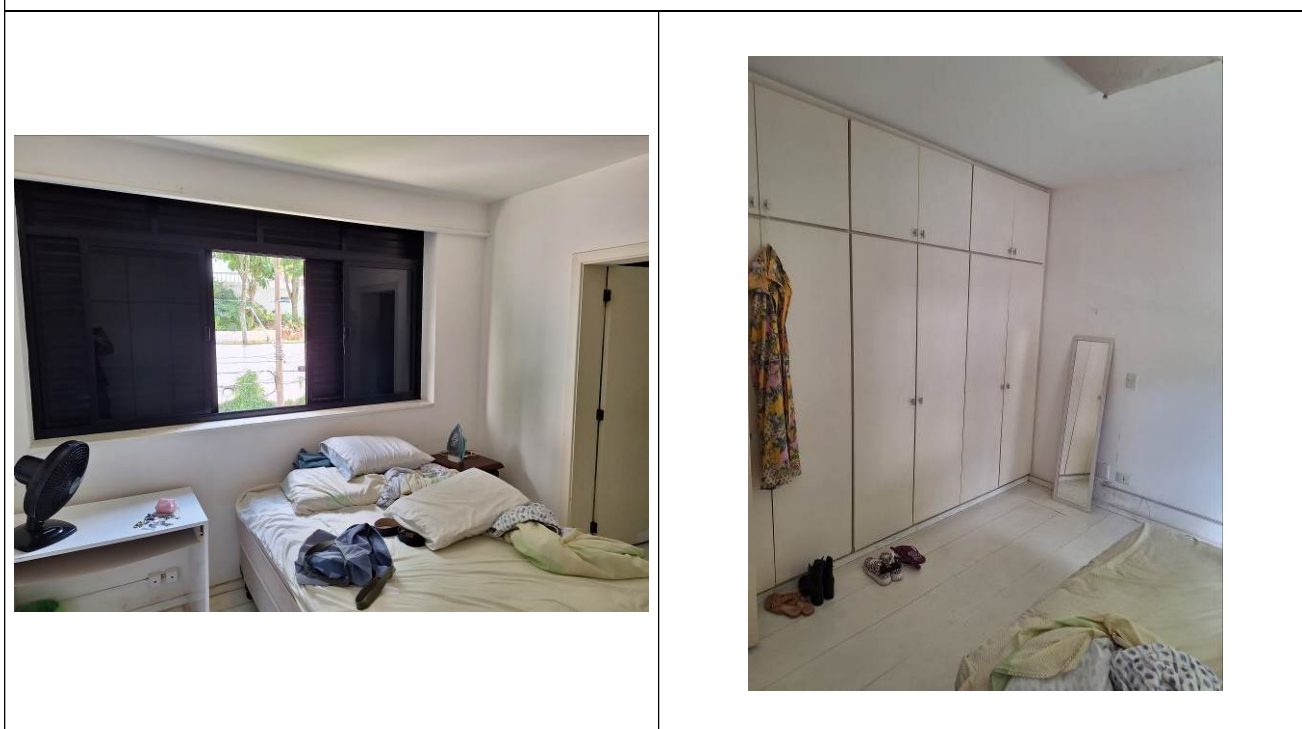
Fotos 33 e 34: Banho da suíte master



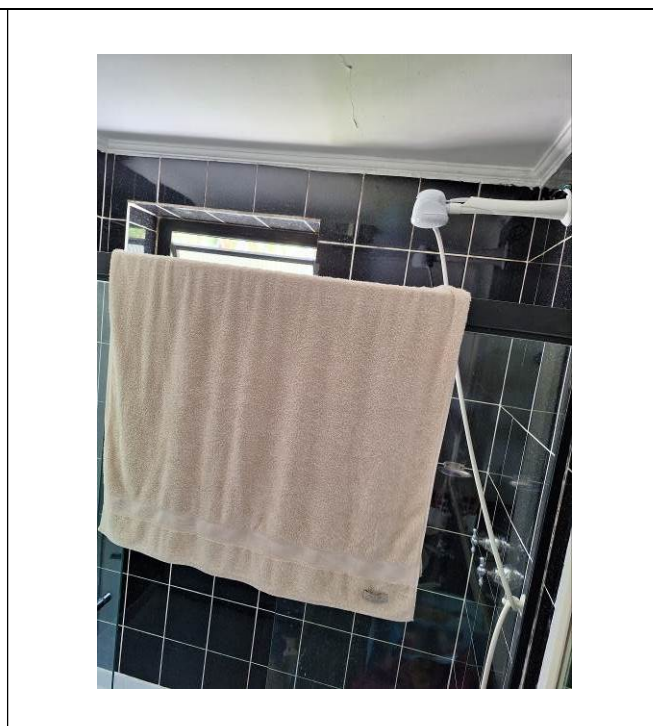
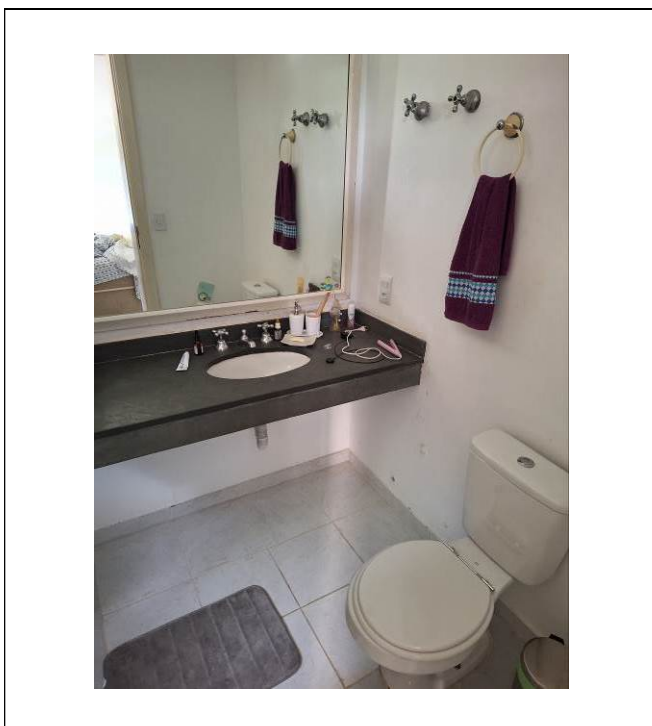
Fotos 35 e 36: Suíte 1



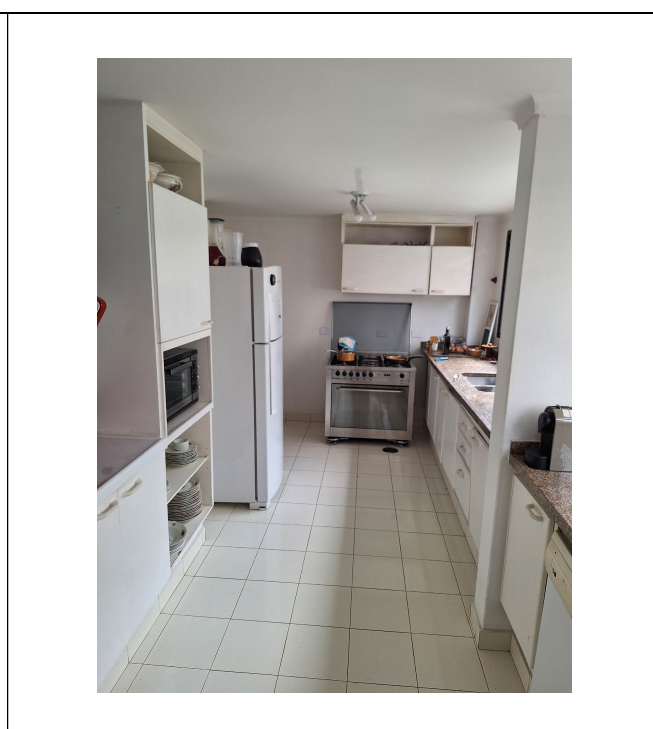
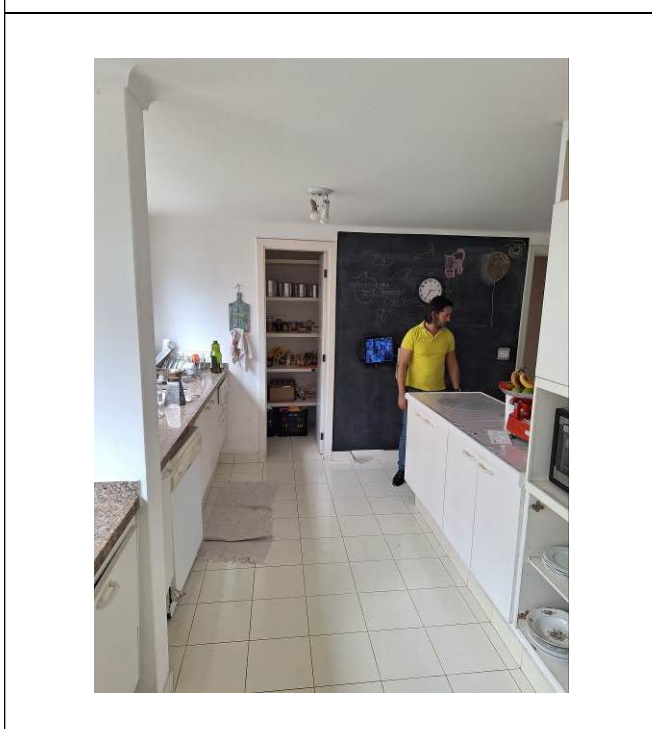
Fotos 37 e 38: Banho da suíte 1



Fotos 39 e 40: Suíte 2



Fotos 41 e 42: Banho da suíte 2



Fotos 43 e 44: Cozinha

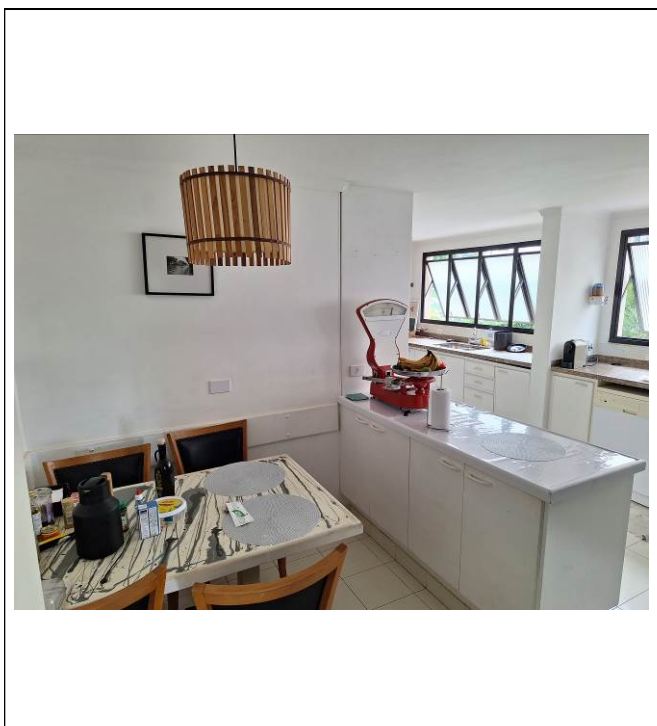


Foto 45: Copa

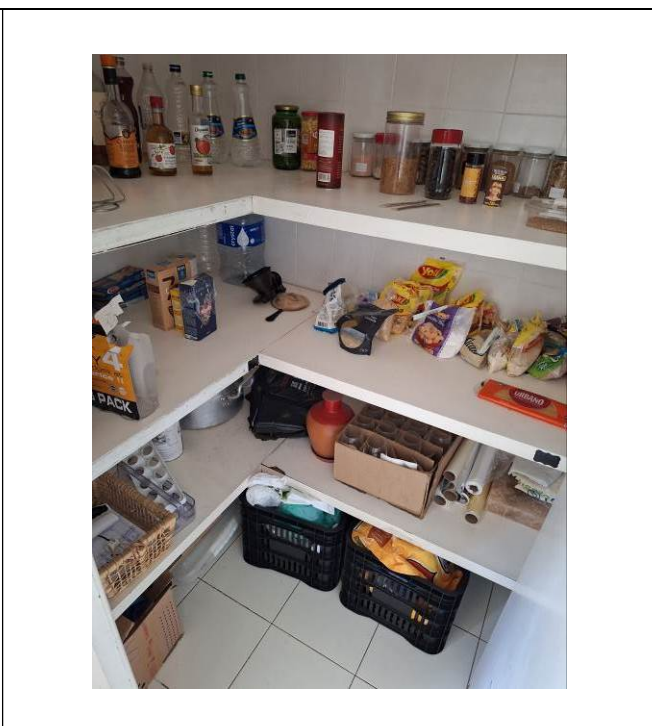


Foto 46: Despensa

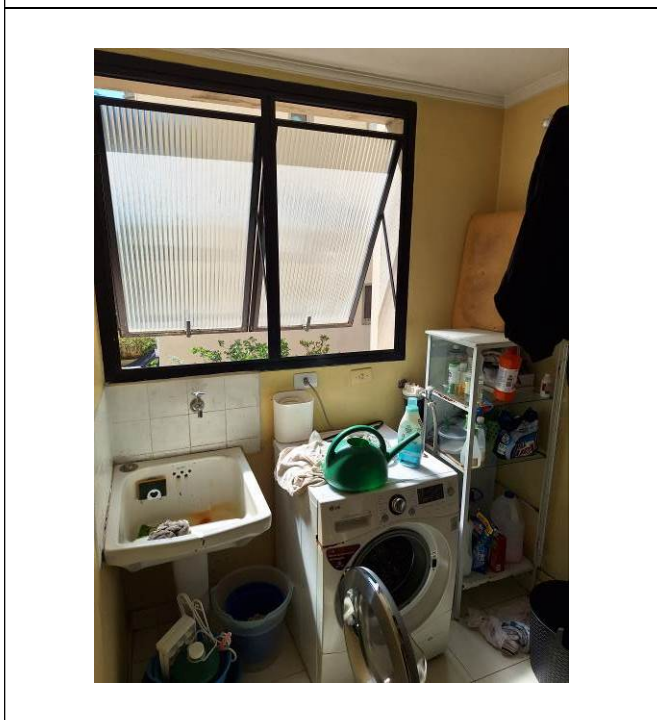


Foto 47: Área de serviço

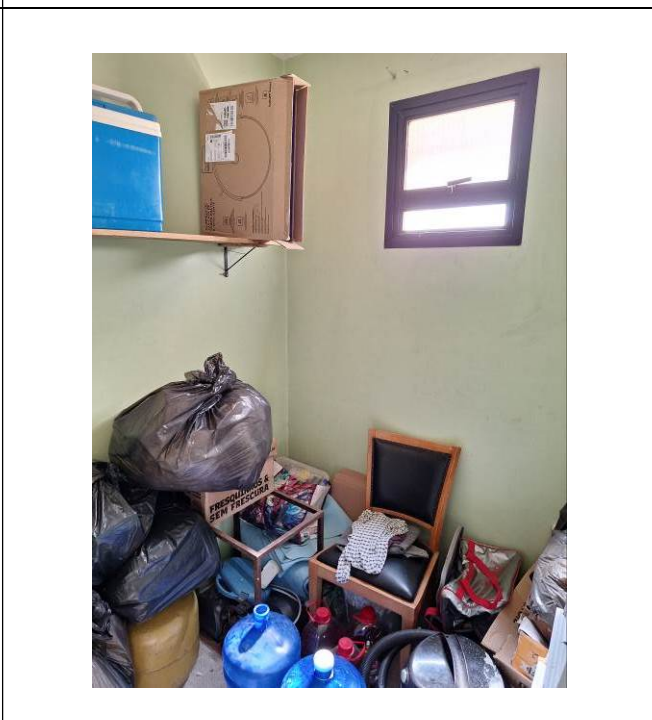


Foto 48: Dormitório de empregada



3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com o item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, o valor de mercado para venda de apartamentos deve ser preferencialmente calculado pelo Método Comparativo, conforme reprodução a seguir:

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deste modo, o valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual, com 3 vagas de garagem, consistindo basicamente na comparação do imóvel em questão com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geo-econômica.

3.1. METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado o software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de **10% - dez por cento** - coincidindo com o determinado no item 10.1 da Norma do IBAPE/SP.

ATUALIZAÇÃO: Não foram utilizados indicadores econômicos para atualização dos valores, tendo em vista a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base do laudo.

LOCALIZAÇÃO: O imóvel avaliando localiza-se na Avenida São Paulo Antigo, quadra 042 do setor fiscal 300 da Planta Genérica de Valores de São Paulo - 2022, a qual apresenta índice fiscal de **2.041,00** pontos.

PADRÃO CONSTRUTIVO: Baseado no estudo “Índice - Unidades Padronizadas/2019 - IBAPE/SP” de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “Classe Residencial, Grupo Apartamento, Padrão Superior com elevador”, com Intervalo de Valor Médio de padrão construtivo igual a **6,827** do valor R₈N do SINDUSCON.

DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

OBSOLESCÊNCIA: De acordo com a vistoria realizada - vide documentação fotográfica no item 2.1.3 - o estado de conservação do imóvel vistoriado pode ser enquadrado no item “**d) entre regular e necessitando de reparos simples**”, possuindo idade aparente de construção de **37 anos, vida útil de 60 anos** e fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação de **0,566** de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física, conforme planilhas e equações matemáticas reproduzidas a seguir.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - FOC - é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel, conforme tabela 1 a seguir parcialmente reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I _r ” - (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1 a seguir parcialmente reproduzido:

QUADRO 1

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

O coeficiente K foi extraído da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial - **62** - e na coluna o estado de conservação - **d** - conforme ilustrado a seguir:

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “62” corresponde a 0,4575.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, o coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,4575 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,566$$

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel avaliando, foi realizada ampla pesquisa imobiliária na mesma região geoeconômica, constituída de **10 - dez** - elementos representativos datados da época da avaliação.

No Anexo I - Pesquisa e Memória de Cálculos - desta avaliação, apresentamos os elementos comparativos encontrados, os quais foram selecionados pelas melhores condições representativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “Normas de Avaliações do IBAPE-SP” - Tratamento por Fatores.

Nos cálculos realizados, verificamos que o modelo de melhor representatividade para explicar a formação do valor unitário de venda na região da área privativa considerou os fatores “obsolescência”, “localização” e “padrão construtivo”. Foi verificada também a influência do fator “vagas de garagem”, porém o mesmo não se mostrou homogeneizante para a amostra utilizada.

3.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada - Anexo I - apuramos o valor unitário médio saneado de venda correspondente a **R\$ 6.134,24/m², válido para Dezembro/2023**, atingindo o grau de precisão III, conforme quadro reproduzido abaixo:

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Apartamento		Local : Avenida São Paulo Antigo 437 apto. 11 Real Parque SAO PAULO - SP			Data : 14/12/2023		
Cliente : Edifício São Paulo Antigo x Claudio Amaral Botelho							
Área terreno m² : 1,00		Edificação m² : 235,39		Modalidade : Venda			
Distribuição espacial							
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 7.015,74			Média Unitários : 6.134,24				
Desvio Padrão : 1.464,03			Desvio Padrão : 595,79				
- 30% : 4.911,02			- 30% : 4.293,97				
+ 30% : 9.120,47			+ 30% : 7.974,51				
Coeficiente de Variação : 20,8700			Coeficiente de Variação : 9,7100				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		9
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	2
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 6.134,24							
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.134,24000			VALOR TOTAL (R\$): 1.443.938,75				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 5.873,68			INTERVALO MÍNIMO : 5.873,67				
INTERVALO MÁXIMO : 6.394,80			INTERVALO MÁXIMO : 6.394,81				
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

3.3. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

O valor de venda de mercado para o imóvel objeto da presente avaliação, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado utilizando-se o Tratamento por Fatores - Pesquisa e Memória de Cálculos - Anexo I - para a época da elaboração do laudo em Dezembro/2023, com 3 vagas de garagem, corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do apartamento

A_p = Área privativa da unidade avalianda: 235,39m²

V_u = Valor unitário: R\$ 6.134,24/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_i = 235,39\text{m}^2 \times \text{R}\$ 6.134,24/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 1.443.938,75$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 1.450.000,00

Hum milhão, quatrocentos e cinqüenta mil reais

Válido para Dezembro/2023

4. CONCLUSÕES

Relacionamos a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização e condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria, o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalvamos que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem ao valor de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta, já devidamente descrito no item 3.1.

Conforme cálculos fundamentados e detalhados nos itens anteriores, concluimos que:

- ✓ **O Valor de Mercado Livre para Venda do Imóvel para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Dezembro/2023 totaliza:**

Vi = R\$ 1.450.000,00
Hum milhão, quatrocentos e
cinquenta mil reais

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada, presumindo ser bom o título de propriedade;
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;

- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Resolução Aprovada em Assembléia de 01.02.2005.

6. ENCERRAMENTO

Permaneço à disposição de V.Ex.^a para eventuais esclarecimentos, encerro o presente laudo de avaliação composto de **36 - trinta e seis** - folhas somente no anverso, inclusive esta última que segue datada e assinada.

Segue ainda:

ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos

Termos em que

P. Deferimento.

São Paulo, 18 de Dezembro de 2023



MARCOS PAULO CHEGURE

Engenheiro Civil - CREA 5069485295