



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
 DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

PROCESSO: 0010645-32.2010.8.26.0003

(Contr. 2010/001055)

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA E OUTRO** em face de **MARIA APARECIDA VIDOTTO CANO**, 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



**MEMBRO TITULAR
 IBAPE/SP Nº 1.166**



I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 63 do Edifício Kátia, situado na Rua Leandro Dupre nº 488 – Vila Clementino – São Paulo - SP (Matrícula nº 175.361 do 14º C.R.I da Capital).

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 IBAPE/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 2021.



II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão corresponde ao apartamento nº 63, localizado no 6º andar do Edifício Kátia, situado na Rua Leandro Dupre, nº 488 – Vila Clementino - São Paulo – SP.

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





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

O imóvel em tela situa-se na Vila Clementino, 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, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista 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 pela classe média.

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.

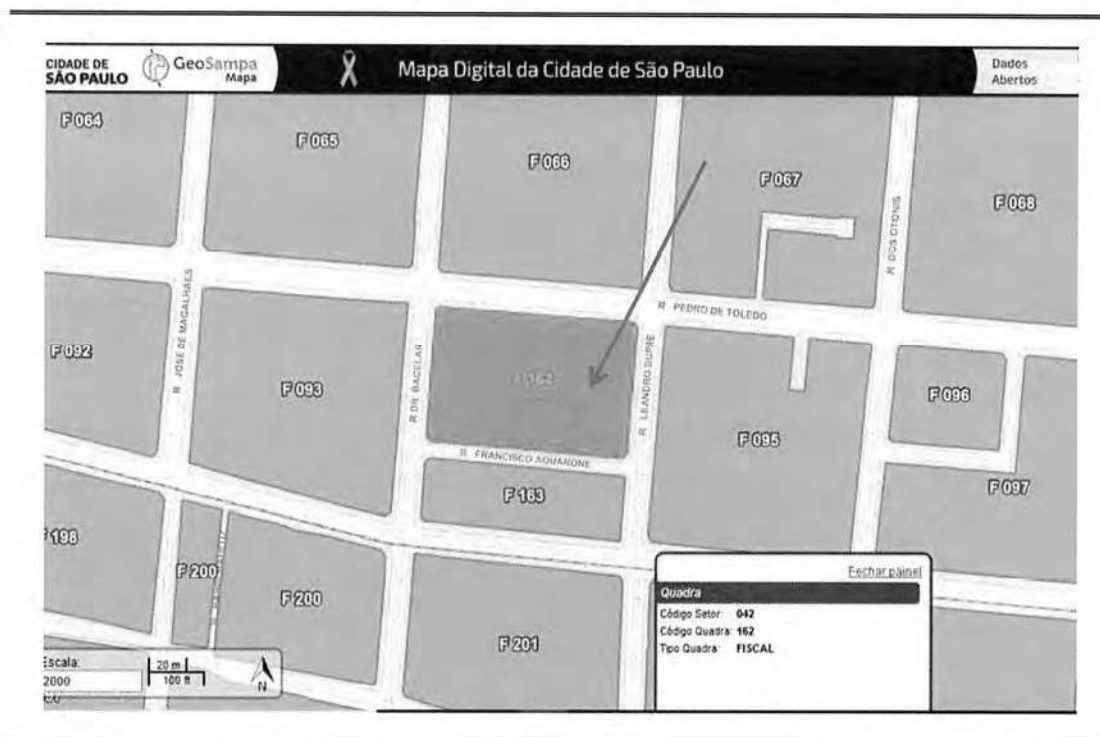
Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.



II.3. QUADRA FISCAL

O imóvel avaliando situa-se na Quadra 162 do Setor Fiscal 042, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

Possui Índice Fiscal correspondente a 2.796,00, segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).



(Handwritten signature or mark)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 17:50, sob o número WJAB22702059503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010645-32.2010.8.26.0003 e código 111B57DE.

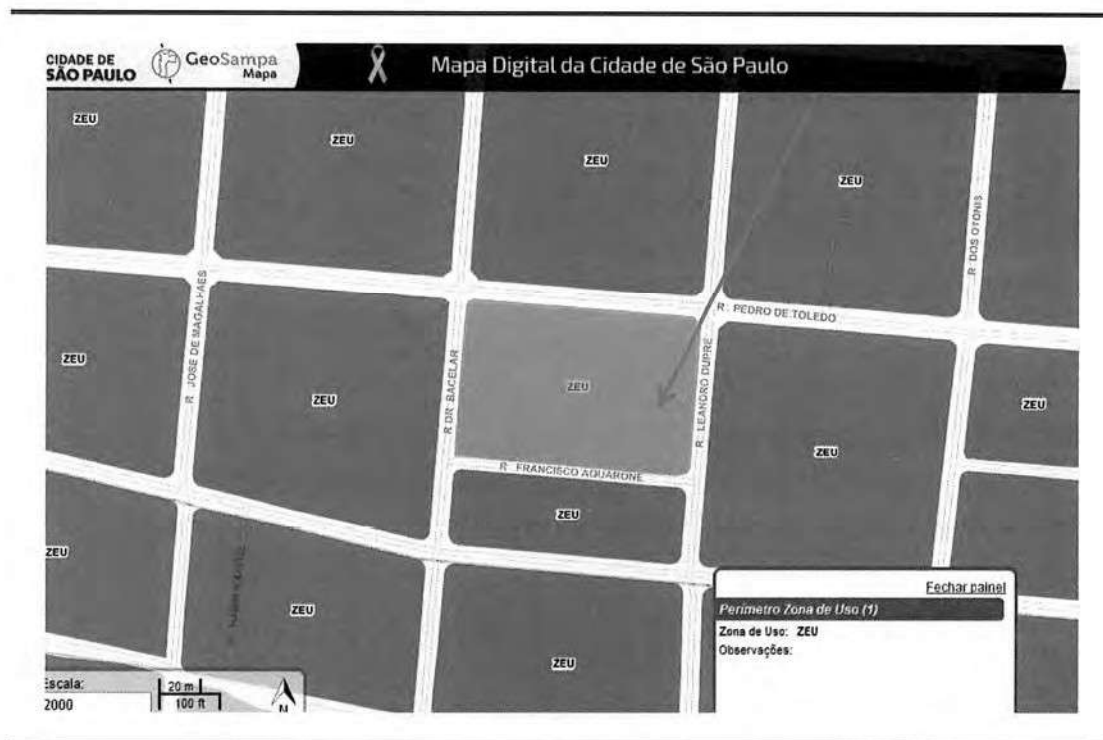


sob o número WJAB22702059508
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010645-32.2010.8.26.0003 e código 111B57DE.

II.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (Lei 16.402/2016), o imóvel está implantado em ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



(Handwritten signature)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 17:50, sob o número WJAB22702059508. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010645-32.2010.8.26.0003 e código 111B57DE.



Em consulta preliminar realizada junto à Municipalidade, foi apresentada a seguinte ficha:

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
042.162.0116-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

Não há restrições para o imóvel, mas há pendências financeiras.

Clique aqui para informações sobre o Cadastro Informativo Municipal (CADIN) da Prefeitura. Caso o projeto implique em remoção de árvore(s), deverá ser obtida anuência/autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

*Caso seu lote tenha abrigado indústria química, petroquímica, metalúrgica, farmacêutica, têxtil, tinturaria, montadora, depósito de resíduos, depósito de materiais radioativos, depósito de materiais provenientes de indústria química, aterro sanitário, cemitério, mineração, hospital ou posto de abastecimento de combustível, deverá ser consultado o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental - DECONT - da Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA, nos termos dos artigos 37 e 137 da Lei Municipal nº 16.402/2016.

II.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício Kátia, apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta.

Sua topografia acompanha a declividade natural do logradouro.



II.6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se erigido o Edifício Kátia, o qual é composto por: subsolo, pavimento térreo e 18 pavimentos elevados.

No subsolo encontram-se vagas para veículos de passeio. No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, localizam-se: jardim, salão de festas, playground, quadra poliesportiva e piscina.

O Condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto.

Por ocasião da vistoria, Sra. Maria não permitiu o acesso ao interior da unidade. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do imóvel foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. A unidade avalianda situa-se no 6º andar e é identificada pelo nº 63.

Conforme informado no local, a unidade avalianda dispõe de uma vaga na garagem coletiva do edifício.

De acordo com Matrícula nº 175.361 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 707 dos autos), o apartamento avaliando possui área privativa de 50,17m², área comum de garagem de 26,67m², área comum do edifício de 15,98m², área comum de lazer e paisagismo de 6,93m², área total de 99,75m² e a fração ideal no terreno de 14,19m² ou 1,29707%.

O edifício Kátia aparenta ter sido construído há 30 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".



Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

1 – Vista da Rua Leandro Dupre.





20
WJA22702659503

2 – Vista da Rua Leandro Dupre.



R

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 17:50, sob o número WJA22702659503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010645-32.2010.8.26.0003 e código 111B57DE.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 17:50, sob o número WJAB22702059503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010645-32.2010.8.26.0003 e código 111B57DE.

3 – Vista do edifício.



RS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 17:50, sob o número WJAB22702059503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010645-32.2010.8.26.0003 e código 111B57DE.

4 – Acesso ao Subsolo.



RS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 17:50, sob o número WJAB22702059503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010645-32.2010.8.26.0003 e código 111B57DE.

6 – Fachada.





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 de 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 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores.
- 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 nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Abril/2.007.



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 - 2002”.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² 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					
Endereço: Rua Leandro Dupre, 488 - Apto. 63 - Edifício Kátia		Área útil (m ²): 50,170		Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor: 42	Quadra: 162	IF: 2.796,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,926	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,610	

RODRIGO SALTON LEITES

ENGENHEIRO CIVIL
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 17:50, sob o número WJAB22702059503. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0010645-32.2010.8.26.0003 e código 111B57DE.

Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua Leandro Dupre, 488 - Edifício Kátia		Valor: R\$ 600.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Bamberg Imóveis Únicos - (11) 3194-7500		Área útil (m²): 50,170	Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor: 42	Quadra: 162	IF: 2.796,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,610

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua Estado de Israel, 701 - Condomínio Edifício King David		Valor: R\$ 590.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Sra. Carolina Godoy - (11) 9 8579-8765		Área útil (m²): 40,000	Vaga(s): 1	Dorm.: 1
Setor: 42	Quadra: 17	IF: 2.326,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 30 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,610

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua Leandro Dupre, 662 - Edifício Piazza de Andrea		Valor: R\$ 650.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Imobiliária Moratta Vila Clementino - (11) 9 9142 - 8337		Área útil (m²): 78,000	Vaga(s): 1	Dorm.: 2
Setor: 42	Quadra: 201	IF: 2.700,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,491

8



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

Dados		Fator Oferta		Fator Padrão						
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m ²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m ²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Fator.aval/H	J = %D.x(I-1)xF	K = F+J
1	600.000,00	60,17	9.971,75	0,900	8.974,57	Médio	1,926	1,000	0,00	8.974,57
2	590.000,00	50	11.800,00	0,900	10.620,00	Médio	1,926	1,000	0,00	10.620,00
3	650.000,00	88	7.386,36	0,900	6.647,73	Médio	1,926	1,000	0,00	6.647,73

Fator Foc			Fator Transposição							
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/mês/m ²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/mês/m ²)
L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %cons(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T	
1	30	E	0,610	1,000	0,00	8.974,57	2.796,00	1,000	0,00	8.974,57
2	30	E	0,610	1,000	0,00	10.620,00	2.326,00	1,202	429,18	11.049,18
3	40	E	0,491	1,242	1.288,93	7.936,66	2.700,00	1,036	47,27	6.695,00

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m ²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	8.974,57	8.974,57	8.974,57	8.974,57	8.974,57	8.974,57	8.974,57	8.974,57
2	10.620,00	11.049,18	10.620,00	10.620,00	11.049,18	11.049,18	10.620,00	11.049,18
3	6.647,73	6.695,00	6.647,73	7.936,66	6.695,00	7.983,93	7.936,66	7.983,93

Média (R\$/m ²)	8.747,43	8.906,25	8.747,43	9.177,08	8.906,25	9.335,89	9.177,08	9.335,89
Desvio Pad.	4.994,70	5.115,47	4.994,70	5.116,74	5.115,47	5.231,74	5.116,74	5.231,74
Coef.Variação.	57,10	57,44	57,10	55,76	57,44	56,04	55,76	56,04
Inter.Conf(80%)	5.785,06	5.924,94	5.785,06	5.926,42	5.924,94	6.059,62	5.926,42	6.059,62
Interv. Inf.	2.962,37	2.981,31	2.962,37	3.250,66	2.981,31	3.276,28	3.250,66	3.276,28
Interv. Sup.	14.532,49	14.831,20	14.532,49	15.103,49	14.831,20	15.395,51	15.103,49	15.395,51
Amplitude	79,62	79,90	79,62	78,48	79,90	78,72	78,48	78,72
Lim. Sup. (+30%)	11.371,66	11.578,13	11.371,66	11.930,20	11.578,13	12.136,66	11.930,20	12.136,66
Lim. Inf. (+30%)	6.123,20	6.234,38	6.123,20	6.423,95	6.234,38	6.535,13	6.423,95	6.535,13

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALEXANDRE DANTAS FRONZAGLIA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 17:50, sob o número WJAB22702059503. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010645-32.2010.8.26.0003 e código 111B57DE.



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 Obsolescimento e ao Estado de Conservação - FOC e Padrão.**

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

$$q = \text{R\$ } 9.177,08 / \text{m}^2 \text{ (novembro/2021)}$$

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

$$VI = q \times Au;$$

onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 9.177,08 / m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 50,1700 m² (área útil do apartamento) + 1 x 10,00m² (área estimada da vaga) = 60,1700 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 9.177,08 / \text{m}^2 \times 60,1700 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 552.184,00 ou, em números comerciais:

$$VI = \text{R\$ } 550.000,00 \text{ (novembro/2021)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para julho de 2021, do apartamento nº 63, localizado no 6º andar do Edifício Kátia, situado na Rua Leandro Dupre, nº 488 – Vila Clementino - São Paulo – SP (Matrícula nº 175.361 do 14º C.R.I da Capital), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

=====
VI = R\$ 550.000,00 (novembro/2021)
=====



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 24 (vinte e quatro) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 24 de novembro de 2021.



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