

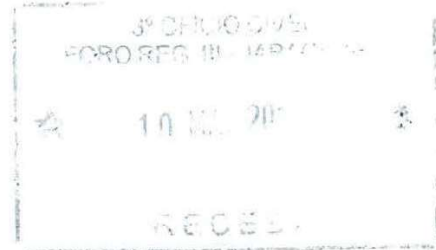
RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

238

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

**PROCESSO: 0001140-46.2012.8.26.0003
(2012/0178)**



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 DESPESAS CONDOMINIAIS - PROCEDIMENTO SUMÁRIO** proposta por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SÃO PAULO** em face de **ARNALDO TADAO WADA (ESPÓLIO) E OUTRO**, 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**

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

239W

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à determinação do valor do apartamento nº 84, localizado no 8º andar do Edifício São Dimas – Bloco 03, integrante do Residencial São Paulo, situado à Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 890 – Bairro Jardim Santa Emilia - São Paulo – SP - (Matrícula nº 109.645 do 14º C.R.I da Capital), penhorado conforme Certidão de fls. 207 / 213 dos autos.

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.

O valor do imóvel será determinado para o mês de abril de 2017.



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

240/

II. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 30 de março p.p. às 11:00 h, tendo sido os patronos do Autor e do Réu comunicados antecipadamente (anexo I).

II.1. LOCALIZAÇÃO

O Edifício São Dimas, onde encontra-se a unidade avalianda, localiza-se na Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 890 – Bairro Jardim Santa Emilia - São Paulo – SP, situando-se na Quadra 130 do Setor Fiscal 157, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo, possuindo Índice Fiscal correspondente a 310,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZM – Zona Mista" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zonamento – Lei 16.402/16).



244

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

O imóvel situa-se no Bairro Jardim Santa Emilia, 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 predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura parcialmente 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. Foi também observado que a região passou por processo de verticalização evitando, assim, a deterioração da área, que vive um momento de expansão imobiliária.

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 (2005), o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.

GA

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

24/2/12

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia acompanha a declividade natural do logradouro.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido o Residencial São Paulo, o qual é composto por 03 blocos. O Edifício São Dimas - Bloco 3, onde situa-se a unidade avalianda, é composto por pavimento térreo e 8 pavimentos elevados contendo 4 apartamento cada.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se: vagas de garagem, quadra esportiva, playground e salão de festas.

O condomínio conta com sistema de interfonos, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 2 elevadores cada bloco.

A unidade em estudo situa-se no 8º andar e é identificada pelo nº 84. Conforme informado no local, é composta por sala, circulação, 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. Na data e hora marcados para realização da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado. Assim, para obtenção de subsídios para a avaliação, foi vistoriada a unidade nº 62 do Bloco 02 similar à avalianda, 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. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

243

De acordo com Matrícula nº 109.645 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 24 / 25 dos autos), o apartamento avaliando possui área privativa de 60,46m², área comum de divisão não proporcional de 27,46m², área total real de 108,07m², cabendo-lhe o direito a um box de uso indeterminado, na garagem localizada no andar térreo, denominada estacionamento I ou estacionamento II, em local descoberto.

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

Área Privativa

• Sala, Circulação e Dormitórios

- pisos: carpete de madeira;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio.

• Banheiro, Cozinha e Área de Serviço

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida;
- paredes: azulejos / látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio.

Áreas Comuns

• Hall do Térreo e do Pavimento

- pisos: ardósia;
- forros: gesso / laje revestida;
- paredes: látex sobre massa;
- caixilhos: alumínio com vidro temperado.

4

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

244
✓

O edifício em tela aparenta ter sido construído há 25 anos e apresenta estado de conservação Entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

④

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

24/5/14

1 – Vista da Rua Professor Arnaldo João Semeraro



24/5/14

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



2 – Vista da Rua Professor Arnaldo João Semeraro



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

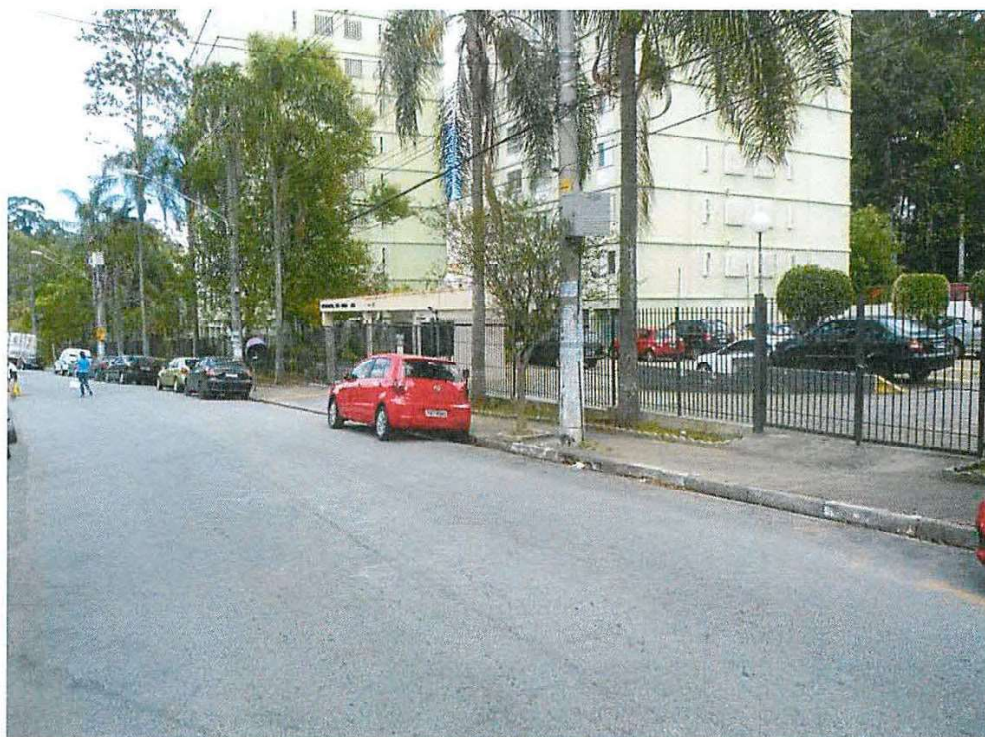
24/7/12

3 – Frente do Condomínio



24/7/12

4 – Frente do Condomínio

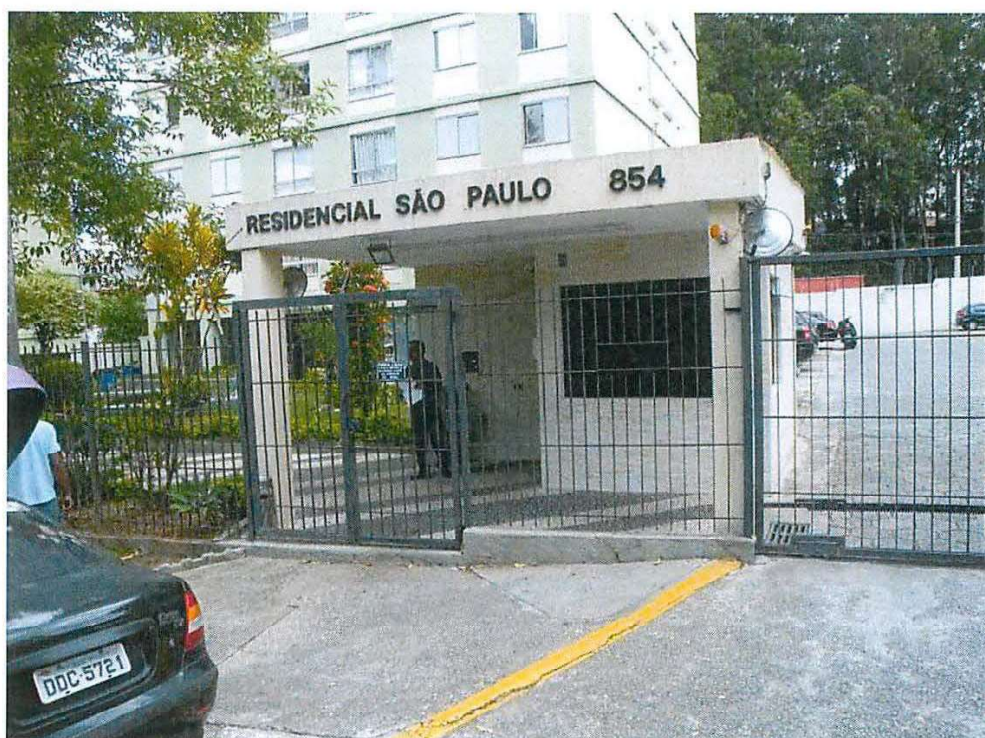


RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

RL

5 – Acesso ao Condomínio



RL

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

28/12

6 – Vista geral do Condomínio



14

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

251

7 – Fachada



251

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

25/2/14

8 – Hall social



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

253
N

9 – Hall do pavimento



Q

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

SL

10 – Acesso ao imóvel em estudo



SL

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

2554

11 – Acesso ao imóvel vistoriado



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

25/6

12 – Sala – Unidade vistoriada



RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

RL

13 – Circulação - Unidade vistoriada



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

2582

14 – Dormitório – Unidade vistoriada



2582

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

259

15 – Dormitório – Unidade vistoriada



259

16 – Banheiro – Unidade vistoriada



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

RL

17 – Cozinha – Unidade vistoriada



RL

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

26/20

18 – Área de serviço – Unidade vistoriada



26/20

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

263 ✓

19 – Estacionamento



263 ✓

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

26/4

20 – Estacionamento – Vaga de garagem



26/4



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.



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



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) 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 (2014).
- 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 - Fevereiro/2.007.



RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias

270 N

e) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo 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”.

f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

g) 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:			Área útil (m²):	Vaga(s):	Norm.:
Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 890			60,460	1	2
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:	Padrão:	
157	130	310,00	Apartamento	Médio	
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:		FOC:	
1,926	25 anos	D Entre reg e nec de rep simples		0,718	

A

RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias

28/11

Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 660			Valor:	R\$ 245.000,00	
Fonte: Douglas Imóveis - (11) 2940-2873			Área útil (m²):	61,000	
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:	Vaga(s):	Dorm.:
157	104	310,00	Apartamento	1	2
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:		FOC:	
1,926	30 anos	E Nec de reparos simples		0,610	

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 660			Valor:	R\$ 290.000,00	
Fonte: Imobiliária Salvador- (11) 5058-6655			Área útil (m²):	62,000	
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:	Vaga(s):	Dorm.:
157	104	310,00	Apartamento	1	2
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:		FOC:	
1,926	30 anos	E Nec de reparos simples		0,610	

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 871			Valor:	R\$ 280.000,00	
Fonte: Platina Imóveis - (11) 2264-2670			Área útil (m²):	64,000	
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:	Vaga(s):	Dorm.:
157	130	322,00	Apartamento	1	2
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:		FOC:	
1,926	25 anos	D Entre reg e nec de rep simples		0,718	

Elemento Comparativo nº 4					
Endereço: Rua Professor Arnaldo João Semeraro, 790			Valor:	R\$ 290.000,00	
Fonte: Shangrilar Imóveis- (11) 4075 - 2400			Área útil (m²):	62,000	
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:	Vaga(s):	Dorm.:
157	103	310,00	Apartamento	2	2
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:		FOC:	
1,926	25 anos	D Entre reg e nec de rep simples		0,718	

RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias

27/2/14

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

% Terreno 0,1 % Construção = 0,9		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 = Padr.aval/H	J = %Cx(I-1)x F	K = FxJ
1	245.000,00	71	3.450,70	0,900	3.105,63	Médio	1,926	1,000	0,00	3.105,63
2	290.000,00	72	4.027,78	0,900	3.625,00	Médio	1,926	1,000	0,00	3.625,00
3	280.000,00	74	3.783,78	0,900	3.405,41	Médio	1,926	1,000	0,00	3.405,41
4	290.000,00	82	3.536,59	0,900	3.182,93	Médio	1,926	1,000	0,00	3.182,93

Elemento Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	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 = %conx(O-1)x F	Q = FxP	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)x F	U = FxT
1	30	E	0,610	1,177	494,86	3.600,50	310,00	1,000	0,00	3.105,63
2	30	E	0,610	1,177	577,62	4.202,62	310,00	1,000	0,00	3.625,00
3	25	D	0,718	1,000	0,00	3.405,41	322,00	0,963	-12,69	3.392,71
4	25	D	0,718	1,000	0,00	3.182,93	310,00	1,000	0,00	3.182,93

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	3.105,63	3.105,63	3.105,63	3.600,50	3.105,63	3.600,50	3.600,50	3.600,50
2	3.625,00	3.625,00	3.625,00	4.202,62	3.625,00	4.202,62	4.202,62	4.202,62
3	3.405,41	3.392,71	3.405,41	3.405,41	3.392,71	3.392,71	3.405,41	3.392,71
4	3.182,93	3.182,93	3.182,93	3.182,93	3.182,93	3.182,93	3.182,93	3.182,93

Média (R\$/m ²)	3.329,74	3.326,57	3.329,74	3.597,86	3.326,57	3.594,69	3.597,86	3.594,69
Desvio Pad.	234,29	233,01	234,29	437,78	233,01	439,68	437,78	439,68
Coef.Variação.	7,04	7,00	7,04	12,17	7,00	12,23	12,17	12,23
Inter.Conf(80%)	271,37	269,88	271,37	507,05	269,88	509,26	507,05	509,26
Interv. Inf.	3.058,37	3.056,69	3.058,37	3.090,81	3.056,69	3.085,43	3.090,81	3.085,43
Interv. Sup.	3.601,11	3.596,45	3.601,11	4.104,92	3.596,45	4.103,95	4.104,92	4.103,95
Amplitude	15,07	15,01	15,07	24,70	15,01	24,82	24,70	24,82
Lim. Sup. (+30%)	4.328,66	4.324,54	4.328,66	4.677,22	4.324,54	4.673,10	4.677,22	4.673,10
Lim. Inf. (+30%)	2.330,82	2.328,60	2.330,82	2.518,50	2.328,60	2.516,28	2.518,50	2.516,28

RODRIGO SALTON LEITESEngenheiro Civil
Avaliações e Perícias

273

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: **transposição e padrão.**

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

$$q = \text{R\$ } 3.326,57 / \text{ m}^2 \text{ (abril/2017)}$$

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

$$VI = q \times Au;$$

Onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 3.326,57/ m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 60,46 m² (área útil do apartamento) + 1 x 10m² (área estimada da vaga) = 70,46 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 3.326,57 / \text{ m}^2 \times 70,46 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 234.390,00 ou, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 234.000,00 \text{ (abril/2017)}$$



RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

274

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para abril de 2017, do apartamento nº 84, localizado no 8º andar do Edifício São Dimas – Bloco 03, integrante do Residencial São Paulo, situado à Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 890 – Bairro Jardim Santa Emilia - São Paulo – SP - (Matrícula nº 109.645 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\$ 234.000,00 (abril/2017)

274

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias



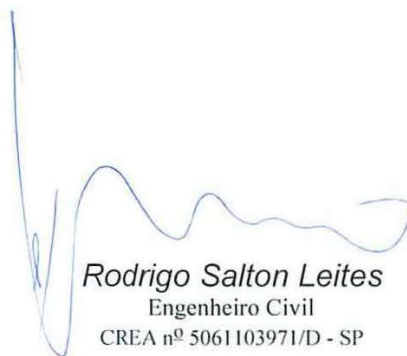
V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 38 (trinta e oito) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 (um) Anexo:

Anexo I – Aviso de Vistoria

São Paulo,  de maio de 2017.



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