

---

---

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**  
Processo: **1061631-58.2019.8.26.0002**  
Requerente: **Condomínio Edifício Avant Life**  
Requerido: **Luiz Ricardo Barreira Martins**

**GERSON DENAPOLI**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

**LAUDO**

---

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

---

## 1. INTRODUÇÃO

Houve por bem o MM. Juízo, por meio do r. despacho de fls. 150, determinar a penhora do imóvel descrito na inicial, bem como a sua avaliação, distinguindo o signatário para esse mister, como se vê do r. despacho de fls. 228.

## 2. VISTORIA

### 2.1 – Do Local

O imóvel em exame acha-se localizado na **Rua Marie Nader Calfat, nº 300**, esquina com a Praça João Massad – Jardim Ampliação – Vila Andrade, Capital, no quarteirão completado pelas vias do Símbolo e Frederico Guarinon, correspondendo à quadra 196 do setor fiscal 170 da Planta Genérica de Valores editada pela Municipalidade.

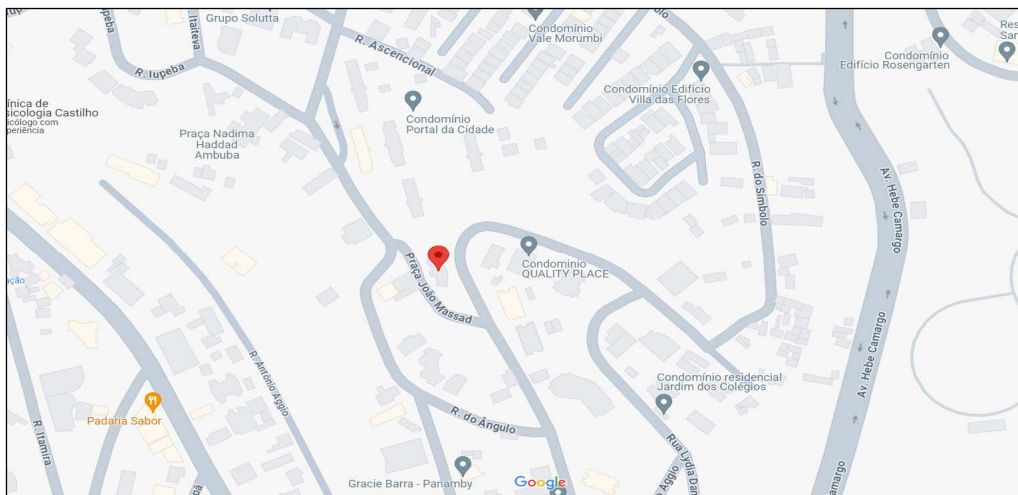
No trecho em causa, essa mesma planta atribui para a citada via o índice fiscal 1.302,00 (*exercício de 2024*).

Trata-se de local de ocupação mista (*residencial/comercial*), padrão médio, provido de todos os melhoramentos públicos: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

De acordo com a lei de zoneamento o ponto é classificado como "**ZM**" – Zona Mista.

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

A sua exata localização segue indicada na reprodução abaixo.



**2.2 – Do Terreno**

De formato regular e acompanhando a topografia local, o terreno envolve área de 1.880,00 m², consoante a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU (*abaixo reproduzida*), cujos dados foram devidamente confirmados “*in loco*” pelo perito.

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024</b>	
<b>Cadastro do Imóvel: 170.196.0565-5</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R MARIE NADER CALFAT, 300 - AP 12 E VGS ED AVANT LIFE CEP 05713-520 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R MARIE NADER CALFAT, 300 - AP 12 E VGS ED AVANT LIFE CEP 05713-520			
<b>Contribuinte(s):</b> INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.880	Testada (m):	159,60
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0313
Área total (m²):	1.880		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	242	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	849	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1994		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.302,00		
- da construção:	2.394,00		
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- da área incorporada:	90.909,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	405.544,00		
Base de cálculo do IPTU:	496.453,00		

---

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

---

## 2.3 – Da Construção

O aludido terreno incorpora o Condomínio Avant Life, empreendimento constituído de um único bloco de apartamentos que conta 15 andares altos, com um total de 30 unidades autônomas (2 *aptos/andar*), mais térreo, ático e dois subsolos de garagem, servidos por dois elevadores, tudo de conformidade com as constatações feitas “*in loco*”.

O prédio é dotado de completa infraestrutura de lazer e comodidades, consistente de piscina, salão de festas e jogos, playground, academia, quadra, etc.

A unidade em apreço (*apto. nº 12*), encerra área total construída de **241,866 m<sup>2</sup>** (*privativa: 109,150 m<sup>2</sup>; comum: 132,716 m<sup>2</sup>, que inclui a área de 47,200 m<sup>2</sup> correspondente a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva; fração ideal no terreno: 3,1267%*), consoante a certidão de matrícula nº 265.763 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (*doc. de fls. 144/149*).

A distribuição, instalações e acabamentos internos da unidade em exame são vistos assim:

**dependências:** sala para dois ambientes, 3 dormitórios (1 *suíte*), cozinha, banheiro, área de serviço e WC de empregada;

**acabamentos**

- **pisos:** tacos de madeira e/ou cerâmico;
- **paredes:** emassamento com massa corrida e/ou azulejadas;
- **pintura geral:** látex nas paredes e esmalte nas portas;
- **esquadrias:** caixilhos de madeira e alumínio – do tipo comercial.

**instalações:** água, energia (luz e força), telefone, gás e esgoto, racionalmente distribuídos.

---

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

---

Pelo quanto pudemos registrar, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, denotando os desgastes naturais pelo tempo de uso.

As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria.

### 3. METODOLOGIA

**3.1** – O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos para avaliações de imóveis, a saber:

#### **Método Comparativo Direto**

É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

#### **Método Evolutivo (ou da Composição)**

É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade da sua adoção, pelo método residual.

No caso em pauta, face às peculiaridades do imóvel em questão, e tendo em vista tratar-se de unidade padronizada, o seu valor será apurado pelo método comparativo direto.

**3.2** – A avaliação do imóvel em apreço, como já dito, será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011**”, a qual atende aos princípios e critérios preconizados pela NBR-14.653, da ABNT.

---

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

---

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de venda de apartamentos será efetuada mediante o procedimento denominado de “**tratamento por fatores**”, expressamente previsto pela referida norma.

Os fatores de homogeneização aplicáveis ao valor dos imóveis, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados nos itens 10.1 a 10.2, e no item 10.4 do estudo em exame, “*in verbis*”:

**FATOR OFERTA:** *A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.*

**FATOR LOCALIZAÇÃO:** *Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região. Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar...*

**FATOR IDADE E PADRÃO CONSTRUTIVO:** *Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias.*

*Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias...*

**a) Idade das benfeitorias**

*A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente.*

---

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

**b) Padrão construtivo das benfeitorias**

*As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões. Recomenda-se a utilização do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.*

*Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente...*

*É permitida a conversão de **áreas reais** de construção em **áreas equivalentes**, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado...*

Além dos fatores retro elencados, o signatário procederá, quando necessário, a atualização dos valores com base nos índices do custo de vida em São Paulo do FIPE/USP (*Fator Atualização*).

A aplicação dos fatores, de acordo com o item 10.6, alínea 1, da “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011**”, deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas, “*in verbis*”: *As fórmulas dos fatores, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta...*

**a) Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa)... $V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

**3.3 – A pesquisa comparativa de dados de mercado será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.**

De acordo com o item V – Tabela de Índices do referido estudo, os índices, assim como os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R8N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela abaixo reproduzida.

## V. TABELA DE ÍNDICES

Tabela 5 – Resumo dos Padrões, parâmetros e índices

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	3,180	3,533	3,827
		1.1.3- Padrão Médio	3,562	3,958	4,354
		1.1.4- Padrão Superior	3,828	4,218	4,640
		1.1.5- Padrão Fino	4,568	5,075	5,583
		1.1.6- Padrão Luxo	5,377	5,974	6,572
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	6,144	6,827	7,089
		2.1.2- Padrão Simples	7,090	7,410	7,983
		2.1.3- Padrão Médio	7,984	8,683	9,551
		2.1.4- Padrão Superior	2,081	2,313	2,544
		2.1.5- Padrão Fino	3,378	3,753	4,013
		2.1.6- Padrão Luxo	3,742	4,158	4,573
			4,014	4,330	4,763
			4,745	5,273	5,767
			5,206	5,784	6,363
			5,768	6,371	7,072
			7,073	7,929	8,722
			9,935	10,376	-



**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Consoante os itens 3.2.2 a 3.2.4 da referida norma, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO –  $F_{oc}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{oc}$  é determinado pela expressão:

$F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$ , onde:

⇒  $R$  = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal – Tabela 1.

⇒  $K$  = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

A vida referencial e o valor residual ( $R$ ), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na Tabela 1 abaixo reproduzida:

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Consoante o item 3.2.9 do estudo, o coeficiente “K” é obtido, na Tabela 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação –  $I_e$  – e a vida referencial –  $I_r$  – relativa ao padrão dessa construção, conforme Tabela 1.
- na coluna utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no Quadro 1.

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

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 de 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.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

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%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
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
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
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
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
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
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
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
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

De acordo com o item 3.2.5 do estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação –  $I_e$  – é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Por fim, consoante o item 3.2.6, a idade da edificação na época de sua avaliação –  $I_e$  – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

## 4. AVALIAÇÃO

4.1 – O valor da unidade autônoma em apreço, como já dito, vai fixado em função dos parâmetros constantes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – UNIDADES PADRONIZADAS – 2019**”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, que estipula unitários segundo a classificação.

Pelas características construtivas registradas, tem-se que a edificação em exame pode ser classificada como sendo do tipo "Apartamento Padrão Médio com elevador" – item 1.1.3, cujo unitário é obtido pela fórmula  $5,075 \times R8N$ , com parâmetros extraídos da tabela "Custos Unitários de Edificações – SINDUSCON" publicada pela revista "CONSTRUÇÃO".

A depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação ( $F_{oc}$ ) será obtida pela fórmula  $F_{oc} = R + K * (1 - R)$ , onde:

$F_{oc}$ : fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

R: coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K: coeficiente de Ross/Heidecke = 0,5119 (ver tabela)

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Idade Estimada	% sobre Vida Referencial	Estado de Conservação	Coefficiente de Ross-Heidecke
30 anos	50,00	Necessitando de reparos simples	0,5119 (residual)

De posse do coeficiente de Ross/Heidecke, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta em:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5119 \times (1 - 0,20) = \mathbf{0,6095}$$

**4.2** – Para o caso em pauta foram coletados na mesma região geo econômica do imóvel avaliando dados de ofertas de venda de elementos comparativos, cujo tratamento da pesquisa segue relacionado no Anexo II deste laudo.

Posto isso, para avaliação dos imóveis dados em constrição será levada em consideração a área privativa do apartamento nº 51, cujos parâmetros seguem abaixo indicados.

**Parâmetros do apartamento avaliando**

- Índice fiscal:	1.302,00
- Área construída privativa:	109,150 m <sup>2</sup>
- Padrão construtivo:	Apartamento padrão médio com elevador
- Coeficiente:	5,075
- Idade estimada:	30 anos
- Estado de conservação:	Necessitando de reparos simples
- Foc:	0,6095
- Índice FIPE data da avaliação:	681,4496 ( <i>válido para fevereiro de 2024</i> )

**4.3** – Tendo em vista os critérios adotados e os resultados obtidos na homogeneização da pesquisa de preço unitário de venda em anexo, o valor do imóvel objeto da presente avaliação resulta em:

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

$$V_i = S \times q$$

onde:

<b>V<sub>i</sub>:</b>	<b>Valor do Imóvel</b>	<b>?</b>
<b>S:</b>	<b>Área construída privativa da sobreloja:</b>	<b>109,150 m<sup>2</sup></b>
<b>q:</b>	<b>Preço unitário de venda:</b>	<b>R\$4.811,38/m<sup>2</sup></b>

substituindo pelos valores numéricos, tem-se:

$$V_i = 109,150 \text{ m}^2 \times \text{R}\$4.811,38/\text{m}^2$$

$$V_i = \text{R}\$525.162,00$$

## 5. CONCLUSÃO

**Em função do resultado apurado no capítulo anterior, o valor de mercado do imóvel objeto da avaliação – válido para a data do presente laudo (*abril de 2024*), é de **R\$525.162,00** (*quinhentos e vinte e cinco mil e cento e sessenta e dois reais*).**

## 6. ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo redigido em 14 (*catorze*) folhas escritas apenas no anverso e assinado digitalmente, sendo acompanhada de 02 (*dois*) anexos relacionados a seguir:

- I. **Fotografias Ilustrativas**
- II. **Pesquisa de Valor Básico Unitário de Venda**

São Paulo, 11/04/24

**GERSON DENAPOLI**

**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



1) Observador posicionado na calçada oposta da confluência formada pela Rua Marie Nader Calfat e Praça João Massad, no trecho que contém o Edifício Avant Life cuja entrada é mostrada abaixo (seta).



---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



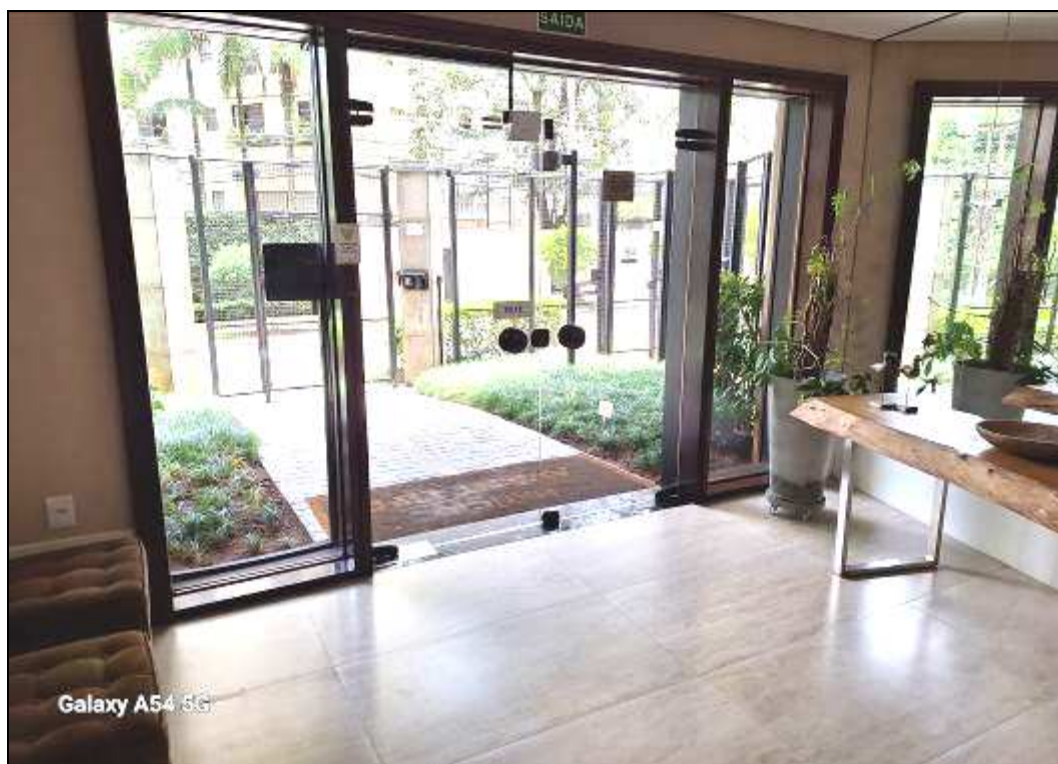
2) Fachada do Edifício Avant Life, observando-se o padrão construtivo.



---

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



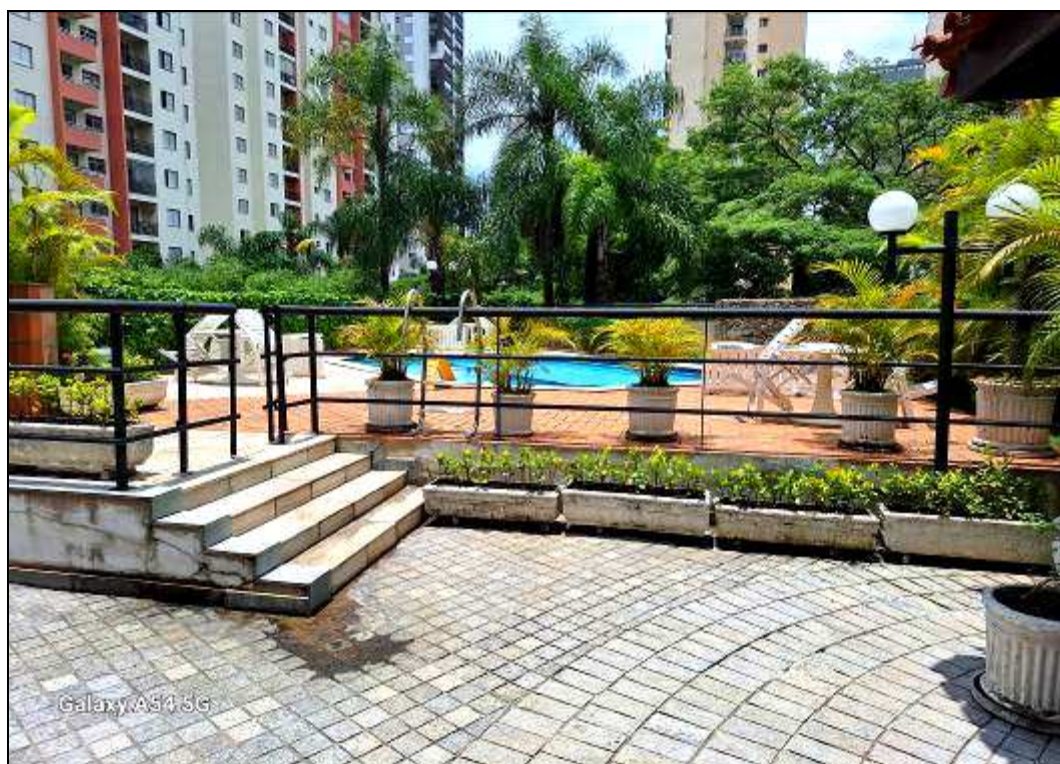
3) Vistas do hall de entrada e da churrasqueira, observando-se os acabamentos e instalações.



---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



4) Vistas da piscina, área de circulação e campo de futebol.



---

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



**5) Interior do apartamento, com destaque para a sala, com tomadas a partir de ângulos opostos, observando-se os acabamentos e mobiliário.**



---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



6) Idem às anteriores, com vistas em segundo plano, de um dos dormitório transformado numa extensão da sala (seta).

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



7) Aspecto do lavabo, observando-se os acabamentos e instalações.

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---

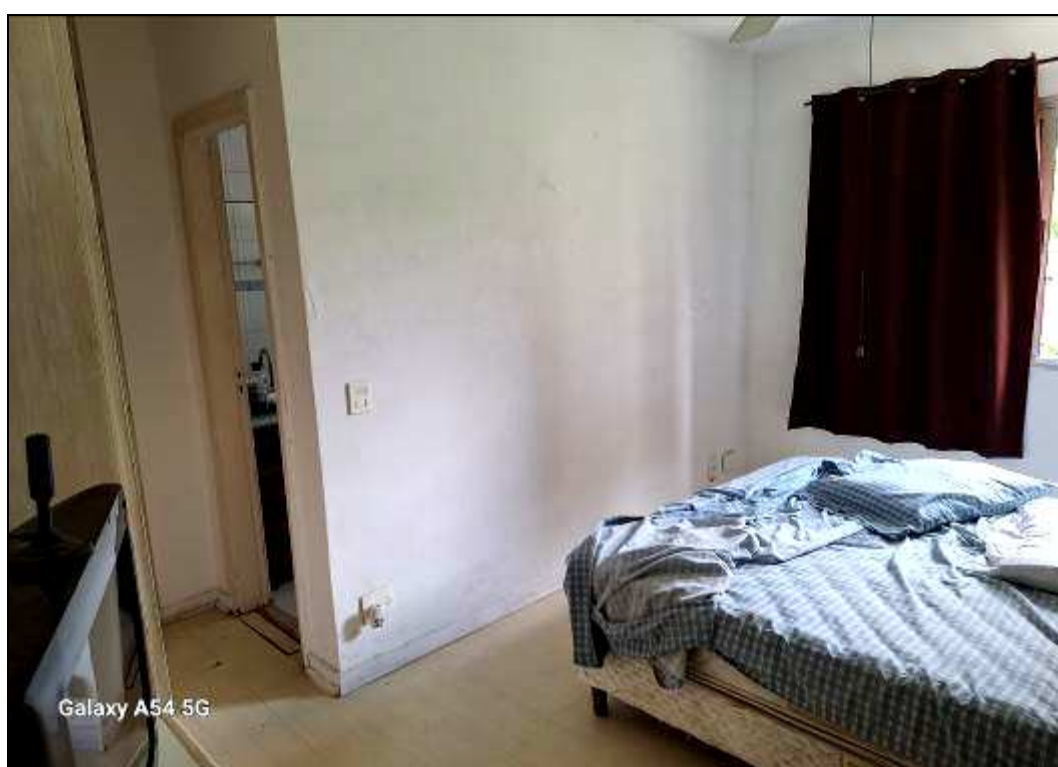


**8) Corredor de circulação da área íntima.**

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



**9) Dormitório da suíte, observando-se os acabamentos e mobiliário.**

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



10) Aspectos do banheiro da suíte, observando-se os acabamentos e instalações.



---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



**11) Dormitório convertido em escritório, observando-se os acabamentos e instalações.**

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



12) Aspecto do banheiro social, observando-se os acabamentos e instalações.

**GERSON DENAPOLI**  
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



13) Aspectos da cozinha e lavanderia, observando-se os acabamentos, mobiliário e instalações.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GERSON DENAPOLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/04/2024 às 16:18, sob o número WSTA24703107791. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1061631-58.2019.8.26.0002 e código 404QubSi.

---

**GERSON DENAPOLI**  
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382  
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

---



14) Aspecto do banheiro de empregada, observando-se os acabamentos e instalações.

**Gerson Denapoli - Engenheiro**

**ELEMENTO Nº 1**

**Dados** **Cálculo do Valor Básico Unitário**

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 200**

Setor 170  
 Quadra 196  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.302,00  
 Edifício: San Genaro  
 Andar: 4º  
 Área Útil: 84,00 m²  
 Oferta: R\$ 500.000,00  
 Ofertante: Quinto Andar Imóveis  
 Informante: Sr. Pedro  
 Fone: 4020-1955  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apatramento Padrão Médio  
 Coeficiente: 5,075  
 Idade Estimada: 28 anos  
 Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples  
 F<sub>oc</sub>: 0,6310  
 Fator Oferta: = 0,9000

**Vo =** R\$ 500.000,00 x 0,9000  
 / 84,00 =  
 R\$ 5.357,14 /m²

$$R\$ 5.357,14 \times \{ 1 + [ ( 1,000000 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) + ( 0,965927 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] =$$

**Vu = R\$ 5.174,61 / m²**

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	1,000000
	1.302,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	1,000000
	5,075		
Fator F <sub>oc</sub> :	<u>0,6095</u>	=	0,965927
	0,6310		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		



**Gerson Denapoli - Engenheiro**

**ELEMENTO Nº 2**

**Dados** **Cálculo do Valor Básico Unitário**

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 200**

Setor 170  
 Quadra 196  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.302,00  
 Edifício: San Genaro  
 Andar: 12º  
 Área Útil: 97,00 m²  
 Oferta: R\$ 550.000,00  
 Ofertante: Quinto Andar Imóveis  
 Informante: Sr. Pedro  
 Fone: 4020-1955  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apatramento Padrão Médio  
 Coeficiente: 5,075  
 Idade Estimada: 28 anos  
 Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples  
 F<sub>oc</sub>: 0,6310  
 Fator Oferta: = 0,9000

**Vo =** R\$ 550.000,00 x 0,9000  
 / 97,00 =  
 R\$ 5.103,09 /m²

$$R\$ 5.103,09 \times \{ 1 + [ ( 1,000000 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] + ( 0,965927 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) =$$

**Vu = R\$ 4.929,22 / m²**

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	1,000000
	1.302,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	1,000000
	5,075		
Fator F <sub>oc</sub> :	<u>0,6095</u>	=	0,965927
	0,6310		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		



**Gerson Denapoli - Engenheiro**

**ELEMENTO Nº 3**

**Dados** **Cálculo do Valor Básico Unitário**

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 279**

Setor 170  
 Quadra 189  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.288,00  
 Edifício: Ouro Preto  
 Andar: 5º  
 Área Útil: 177,00 m²  
 Oferta: R\$ 950.000,00  
 Ofertante: Opimo Imóveis  
 Informante: Sra. Gabriela  
 Fone: 2389-2350  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior  
 Coeficiente: 6,827  
 Idade Estimada: 34 anos  
 Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples  
 F<sub>oc</sub>: 0,5644  
 Fator Oferta: = 0,9000

**Vo =** R\$ 950.000,00 x 0,9000  
 / 177,00 =  
 R\$ 4.830,51 /m²

$$R\$ 4.830,51 \times \{ 1 + [ ( 1,010870 - 1 ) + ( 0,743372 - 1 ) + ( 1,079908 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] =$$

**Vu = R\$ 4.029,37 / m²**

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	1,010870
	1.288,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	0,743372
	6,827		
Fator F <sub>oc</sub> :	<u>0,6095</u>	=	1,079908
	0,5644		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		



**Gerson Denapoli - Engenheiro**

**ELEMENTO Nº 4**

**Dados** **Cálculo do Valor Básico Unitário**

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 279**

Setor 170  
 Quadra 189  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.288,00  
 Edifício: Ouro Preto  
 Andar: 9º  
 Área Útil: 177,00 m²  
 Oferta: R\$ 860.000,00  
 Ofertante: Plus Imóveis  
 Informante: Sr. Altair  
 Fone: 3050-8800  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apatrtamento Padrão Superior  
 Coeficiente: 6,827  
 Idade Estimada: 34 anos  
 Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples  
 F<sub>oc</sub>: 0,5644  
 Fator Oferta: = 0,9000

**Vo =** R\$ 860.000,00 x 0,9000  
 / 177,00 =  
 R\$ 4.372,88 /m²

$$R\$ 4.372,88 \times \{ 1 + [ ( 1,010870 - 1 ) + ( 0,743372 - 1 ) + ( 1,079908 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] =$$

**Vu = R\$ 3.647,64 / m²**

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	1,010870
	1.288,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	0,743372
	6,827		
Fator F <sub>oc</sub> :	<u>0,6095</u>	=	1,079908
	0,5644		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		





**Gerson Denapoli - Engenheiro**

**ELEMENTO Nº 5**

**Dados** **Cálculo do Valor Básico Unitário**

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 249**

Setor 170  
 Quadra 189  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.288,00  
 Edifício: San Gustavo  
 Andar: 4º  
 Área Útil: 85,00 m²  
 Oferta: R\$ 640.000,00  
 Ofertante: Tecad Imóveis  
 Informante: Sr. Viana  
 Fone: 3133-2113  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio  
 Coeficiente: 5,075  
 Idade Estimada: 5 anos  
 Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples  
 F<sub>oc</sub>: 0,8256  
 Fator Oferta: = 0,9000

**Vo =** R\$ 640.000,00 x 0,9000  
 / 85,00 =  
 R\$ 6.776,47 /m²

$$R\$ 6.776,47 \times \{ 1 + [ ( 1,010870 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) + ( 0,738251 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] =$$

**Vu = R\$ 5.076,39 / m²**

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	1,010870
	1.288,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	1,000000
	5,075		
Fator F <sub>oc</sub> :	<u>0,6095</u>	=	0,738251
	0,8256		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		



**Gerson Denapoli - Engenheiro**

**ELEMENTO Nº 6**

**Dados** **Cálculo do Valor Básico Unitário**

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 249**

Setor 170  
 Quadra 189  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.288,00  
 Edifício: San Gustavo  
 Andar: 12º  
 Área Útil: 85,00 m²  
 Oferta: R\$ 780.000,00  
 Ofertante: Plus Imóveis  
 Informante: Sr. Altair  
 Fone: 3050-8800  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio  
 Coeficiente: 5,075  
 Idade Estimada: 5 anos  
 Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples  
 F<sub>oc</sub>: 0,8256  
 Fator Oferta: = 0,9000

**Vo =** R\$ 780.000,00 x 0,9000  
 / 85,00 =  
 R\$ 8.258,82 /m²

$$R\$ 8.258,82 \times \{ 1 + [ ( 1,010870 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] + ( 0,738251 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) \} =$$

**Vu = R\$ 6.186,85 / m²**

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	1,010870
	1.288,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	1,000000
	5,075		
Fator F <sub>oc</sub> :	<u>0,6095</u>	=	0,738251
	0,8256		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		



**Gerson Denapoli - Engenheiro**

**ELEMENTO Nº 7**

**Dados** **Cálculo do Valor Básico Unitário**

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 300**

Setor 170  
 Quadra 196  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.302,00  
 Edifício: Avant Life  
 Andar: 1º  
 Área Útil: 109,15 m²  
 Oferta: R\$ 485.000,00  
 Ofertante: Rase Imóveis  
 Informante: Sra. Bessie  
 Fone: 3743-4942  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apatramento Padrão Médio  
 Coeficiente: 5,075  
 Idade Estimada: 30 anos  
 Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples  
 F<sub>OC</sub>: 0,6095  
 Fator Oferta: = 0,9000

**Vo =** R\$ 485.000,00 x 0,9000  
 / 109,15 =  
 R\$ 3.999,08 /m²

$$R\$ 3.999,08 \times \{ 1 + [ ( 1,000000 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] + ( 1,000000 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) =$$

**Vu = R\$ 3.999,08 / m²**

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	1,000000
	1.302,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	1,000000
	5,075		
Fator F <sub>OC</sub> :	<u>0,6095</u>	=	1,000000
	0,6095		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		



**Gerson Denapoli - Engenheiro**

**ELEMENTO Nº 8**

**Dados** **Cálculo do Valor Básico Unitário**

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 300**

Setor 170  
 Quadra 196  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.302,00  
 Edifício: Avant Life  
 Andar: 3º  
 Área Útil: 109,15 m²  
 Oferta: R\$ 680.000,00  
 Ofertante: Plus Imóveis  
 Informante: Sr. Altair  
 Fone: 3050-8800  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apatramento Padrão Médio  
 Coeficiente: 5,075  
 Idade Estimada: 30 anos  
 Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples  
 F<sub>oc</sub>: 0,6095  
 Fator Oferta: = 0,9000

**Vo =** R\$ 680.000,00 x 0,9000  
 / 109,15 =  
 R\$ 5.606,96 /m²

$$R\$ 5.606,96 \times \{ 1 + [ ( 1,000000 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] + ( 1,000000 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) =$$

**Vu = R\$ 5.606,96 / m²**

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	1,000000
	1.302,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	1,000000
	5,075		
Fator F <sub>oc</sub> :	<u>0,6095</u>	=	1,000000
	0,6095		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		



**Gerson Denapoli - Engenheiro**

**ELEMENTO Nº 9**

**Dados** **Cálculo do Valor Básico Unitário**

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 300**

Setor 170  
 Quadra 196  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.302,00  
 Edifício: Avant Life  
 Andar: 10º  
 Área Útil: 109,15 m²  
 Oferta: R\$ 800.000,00  
 Ofertante: Rase Imóveis  
 Informante: Sra. Bessie  
 Fone: 3743-4942  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apatramento Padrão Médio  
 Coeficiente: 5,075  
 Idade Estimada: 30 anos  
 Estado da Edificação: Regular  
 F<sub>oc</sub>: 0,6874  
 Fator Oferta: = 0,9000  
**Vo =** R\$ 800.000,00 x 0,9000  
 / 109,15 =  
 R\$ 6.596,43 /m²

$$R\$ 6.596,43 \times \{ 1 + [ ( 1,000000 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) + ( 0,886674 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] =$$

**Vu = R\$ 5.848,88 / m²**

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	1,000000
	1.302,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	1,000000
	5,075		
Fator F <sub>oc</sub> :	<u>0,6095</u>	=	0,886674
	0,6874		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		



Gerson Denapoli - Engenheiro

ELEMENTO Nº 10

Dados Cálculo do Valor Básico Unitário

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 221**

Setor 170  
 Quadra 19  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.307,00  
 Edifício: Mansão da Vinci  
 Andar: 13º  
 Área Útil: 146,00 m²  
 Oferta: R\$ 650.000,00  
 Ofertante: 2AP Imóveis  
 Informante: Sr. Adriano  
 Fone: 2384-2491  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior  
 Coeficiente: 6,827  
 Idade Estimada: 40 anos  
 Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples  
 F<sub>oc</sub>: 0,4912  
 Fator Oferta: = 0,9000

$$\text{R\$ } 4.006,85 \times \{ 1 + [ ( 0,996174 - 1 ) + ( 0,743372 - 1 ) + ( 1,240839 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] =$$

**Vu = R\$ 3.928,26 / m²**

**Vo =** R\$ 650.000,00 x 0,9000  
 / 146,00 =  
 R\$ 4.006,85 /m²

Fatores de Correção

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	0,996174
	1.307,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	0,743372
	6,827		
Fator F <sub>oc</sub> :	<u>0,6095</u>	=	1,240839
	0,4912		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		



**Gerson Denapoli - Engenheiro**

**ELEMENTO Nº 11**

**Dados** **Cálculo do Valor Básico Unitário**

Local: **RUA MARIE NADER CALFAT, 270**

Setor 170  
 Quadra 62  
 Zona: ZM  
 Índice Fiscal: 1.303,00  
 Edifício: Choice Panamby  
 Andar: cobertura  
 Área Útil: 101,00 m<sup>2</sup>  
 Oferta: R\$ 650.000,00  
 Ofertante: IG Imóveis  
 Informante: Sra. Ivone  
 Fone: 98141-5787  
 Data: 22/03/2024  
 Índice FIPE: 681,4496  
 Padrão Construtivo: Apatramento Padrão Médio  
 Coeficiente: 5,075  
 Idade Estimada: 11 anos  
 Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples  
 F<sub>oc</sub>: 0,7841  
 Fator Oferta: = 0,9000

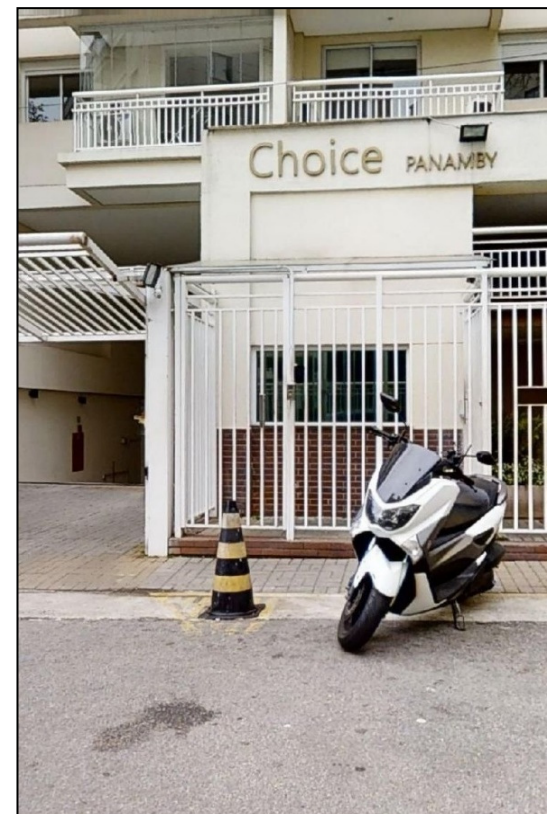
$$\text{R\$ } 5.792,08 \times \{ 1 + [ ( 0,999233 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) + ( 0,777324 - 1 ) + ( 1,000000 - 1 ) ] =$$

**Vu = R\$ 4.497,88 / m<sup>2</sup>**

$$\text{Vo} = \frac{\text{R\$ } 650.000,00}{\text{R\$ } 5.792,08} \times \frac{0,9000}{101,00} =$$

**Fatores de Correção**

Fator Localização:	<u>1.302,00</u>	=	0,999233
	1.303,00		
Fator Padrão Construtivo:	<u>5,075</u>	=	1,000000
	5,075		
Fator F <sub>oc</sub> :	<u>0,6095</u>	=	0,777324
	0,7841		
Fator Atualização:	<u>681,4496</u>	=	1,000000
	681,4496		



**Gerson Denapoli - Engenheiro**

DETERMINAÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE VENDA		
ELEMENTO	LOCAL	UNITÁRIO
1	RUA MARIE NADER CALFAT, 200	R\$ 5.174,61 /m <sup>2</sup>
2	RUA MARIE NADER CALFAT, 200	R\$ 4.929,22 /m <sup>2</sup>
3	RUA MARIE NADER CALFAT, 279	R\$ 4.029,37 /m <sup>2</sup>
4	RUA MARIE NADER CALFAT, 279	R\$ 3.647,64 /m <sup>2</sup>
5	RUA MARIE NADER CALFAT, 249	R\$ 5.076,39 /m <sup>2</sup>
6	RUA MARIE NADER CALFAT, 249	R\$ 6.186,85 /m <sup>2</sup>
7	RUA MARIE NADER CALFAT, 300	R\$ 3.999,08 /m <sup>2</sup>
8	RUA MARIE NADER CALFAT, 300	R\$ 5.606,96 /m <sup>2</sup>
9	RUA MARIE NADER CALFAT, 300	R\$ 5.848,88 /m <sup>2</sup>
10	RUA MARIE NADER CALFAT, 221	R\$ 3.928,26 /m <sup>2</sup>
11	RUA MARIE NADER CALFAT, 270	R\$ 4.497,88 /m <sup>2</sup>
		R\$ 52.925,14

MÉDIA GERAL:  $\frac{52.925,14}{11} = 4.811,38$

LIMITE SUPERIOR (+30%): 6.254,79

LIMITE INFERIOR (-30%): 3.367,96

Encontrando-se todos os elementos dentro do intervalo de confiança, confirma-se a média saneada saber:

MÉDIA SANEADA:  $Vu = \boxed{R\$ 4.811,38} /m^2$