

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 9660315934
Membro Titular do IBAPE - Nº 253

301
C

Laudo de Avaliação

Ação de Cobrança - Despesas Condominiais
Registro nº 0057099-91.2011.8.26.0405
Ordem nº 0004/12
8ª Offício Cível - Comarca de Osasco

Requerente: Conjunto Residencial Parque Buena Vista

Requerido: Fernando Cesar De Siqueira Marchesini e Outro

I- Preliminares

O presente trabalho tem por objetivo avaliar um apartamento descrito no Termo de Penhora e Depósito de fls 179 dos autos, localizado no endereço Rua Francisco Sebastião Pestana, nº 177, Vila Quitaúna, em Osasco-SP, constituído pelo apartamento nº 31, situado no 3º pavimento do Edifício San Diego, Bloco 3 do Condomínio Parque Buena Vista.

Por r. despacho de fls 209, foi nomeado Perito Avaliador o Engenheiro José Flávio Guedes, signatário do presente Laudo.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 06085130/8
Membro Titular do IBRAC - N° 253

II- Vistoria

Na vistoria estavam presentes o Perito Eng. José Flávio Guedes signatário do presente Laudo, seu Auxiliar Técnico Arquiteto e Urbanista Wanderson Berghman e o Requerido Sr. Fernando César De Siqueira Marchesini.

II.1- Localização e Descrição do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído de um apartamento de nº 31 situado no 3º pavimento do Edifício San Diego, Bloco 3 do Condomínio Parque Buena Vista, no endereço Rua Francisco Sebastião Pestana, nº 177, Vila Quitaúna, em Osasco-SP.

De acordo com a Matrícula nº 68.433 de fls. 176 dos autos, referido apartamento tem área privativa de 51,031m², área comum de 55,567m² e área total de 106,598m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno igual a 1,13636% e cabendo o direito a uma vaga de estacionamento indeterminada no subsolo, tudo como descrito a seguir:

Área privativa

Sala- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, janela de correr de vidro, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

2 Dormitórios- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, janela veneziana de correr de alumínio, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

Banheiro- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, louças sanitárias brancas, box, janela maxim-ar vitrô de alumínio, paredes revestidas com azulejos até o teto na área do box, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

Cozinha- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, pia com tampo de mármore e gabinete de madeira, paredes revestidas com azulejos até 1,50m de altura nas áreas molhadas, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 960051/2014
Membro Titular do IBAPP - Nº 333

Área de Serviço - tanque de louça, janela de correr de vidro, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

Área Comum

Hall do andar- piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com massa corrida e pintura em látex, forro de laje revestido com massa corrida e pintura em látex.

Escadaria- piso revestido com pintura epóxi, paredes revestidas com emboço paulista e pintura em látex.

Hall Social- piso revestido com cerâmica, acesso para elevador, porta de acesso com vidros lisos, paredes revestidas com massa corrida e pintura em látex.

Obs: O apartamento apresenta muitas manchas de infiltração na sala, nos quartos, e no banheiro.

O Condomínio tem terreno em declive, é constituído por três Blocos, contendo em cada um, 1 elevador; nos dois primeiros Blocos voltados para a rua cada um contém oito pavimentos e quatro apartamentos por andar; no Bloco dos fundos contém cinco pavimentos com quatro apartamento por andar, totalizando 84 apartamentos.

Ainda conta com gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.

A edificação tem total de $106,598m^2$, idade de 18 anos e estado o estado de conservação do apartamento é necessitando reparos simples.

Pelo padrão construtivo descrito, a edificação enquadra-se em "Prédio Residencial/Apartamento Simples Com Elevador".

Para efeito de cálculos será utilizada a área privativa do apartamento com $51,031m^2$.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0800315924
Membro Titular do SIAPE - Nº 253



Foto 3 - Vista parcial da sala



Foto 4 - Vista parcial da cozinha

José Flávio Guedes

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600315978
Membro Titular da IBRABE - Nº 253



Foto 5 - Vista parcial de um dos dormitórios.



Fotos 6 e 7 - Vista parcial do outro dormitório e do banheiro social.

Projeto: Centro de Recreação
José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600219334
Membro Titular do ITRAP - Nº 251

7



Fotos 8 e 9 - Vista parcial da circulação do hall do Bloco 3 e do salão de festas.



Fotos 10 e 11 - Vista parcial do interior do salão de festas e da área de churrasco.



Fotos 12 e 13 - Vista parcial da quadra poliesportiva e da área de estacionamento.

7

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 060519338
Membro Titular do IBAPE - Nº 353

III- Avaliação

III.1- Metodologia: O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 "AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS" bem como a "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - VERSÃO 2011" do IBAPE/SP.

O método adotado para a avaliação foi o "Método Comparativo de Dados de Mercado". Esse método define o valor do apartamento de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, sendo considerado como **PARADIGMA** o apartamento de Padrão Simples com 1 Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: **área privativa**, sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, **para as áreas comuns**: gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de apartamentos situados no mesmo condomínio do avaliando.

Nível de Rigor

O nível de rigor adotado nesse trabalho avaliatório foi o "Nível Normal", desenvolvido através de metodologia adequada, atendendo aos seguintes requisitos:

- a) a coleta de dados com todas as informações disponíveis permitiu ao avaliador formar sua convicção de valor;
- b) os elementos comparativos foram corretamente identificados e as principais variáveis levantadas foram adequadamente quantificadas;
- c) as fontes de informações foram identificadas de forma a permitir sua conferência;
- d) o número de elementos efetivamente utilizados foi oito (08);
- e) a pesquisa de mercado é referente ao período agosto de 2019 no mesmo condomínio.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0688119/14
Membro Titular do IDAPE - Nº 259

Homogeneização

Os elementos pesquisados chamados "Comparativos", foram homogeneizados em função dos seguintes fatores:

a) Para o Apartamento

- Fator Descrição do Apartamento - F_{da} - Variação de 10%

b) Para a Área Comum

- Fator Arquitetura do Edifício - F_{arq}

Compreendendo estilo arquitetônico do Edifício como segue:

Para Edifícios com varanda/sacada = 1,10

Para Edifícios sem varanda/sacada = 1,00

- Fator Elevador - F_e - Compreendendo como segue:

Para Edifícios com elevador = 1,00

Para Edifícios sem elevador = 0,90

- Fator Garagem - F_g - Compreendendo como segue:

Para Edifícios sem vagas de estacionamento = 0,90

Para Edifícios com 1 vaga de estacionamento = 1,00

Para Edifícios com 2 ou mais vagas de estacionamento = 1,10

- Fator Segurança/Lazer/Paisagismo - F_{pl} - Variação de 10%

O valor de m^2 devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta através do Fator Elasticidade da Oferta - F_e , como segue:

para imóvel em oferta = 0,90

para venda realizada recentemente = 1,00

Valor Unitário Básico (V_u)

O valor unitário básico foi aquele obtido na pesquisa de mercado, já excluídos os valores fora do intervalo de segurança $\pm 30\%$ em torno da média aritmética, para o apartamento considerado paradigma já descrito e dotado de todos os melhoramentos públicos.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0640513034
Membro Titular do IBRAC - Nº 333

Valor do Apartamento Avaliando

O valor do apartamento avaliando foi calculado com a aplicação dos seguintes fatores:

a) Para o Apartamento

Fator Descrição do Apartamento - $F_{da} = 0,98$, considerando que o apartamento está com estado de conservação necessitando reparos simples.

b) Para a Área Comum

Fator Arquitetura do Edifício - $F_{arq} = 1,00$, considerando que o edifício é igual ao paradigma.

c) Fator Elevador - $F_{el} = 1,00$, considerando que o edifício é igual ao paradigma.

d) Fator Garagem - $F_g = 1,00$, considerando que o apartamento em questão possui 1 vaga de estacionamento.

e) Fator Segurança/Lazer/Paisagismo - $F_{pg} = 1,00$ considerando que o edifício é igual ao paradigma.

III.1.2- Depreciação da Edificação

A edificação sofre uma depreciação somente em relação ao seu estado de conservação tendo em vista que a pesquisa de mercado levantou dados somente dentro do condomínio e todos os comparativos tem a mesma idade que o imóvel avaliando. Dessa forma, não se aplica nesse caso o fator adequação ao obsolescência, mas somente o fator estado de conservação como segue:

Estado da Edificação = necessitando reparos simples (D)

Depreciação = 30% Fator estado de conservação - $F_{ec} = 0,7399$

Tabela 2 - Coeficiente de Usabilidade - E

Idade em % de Usabilidade	Estado de Conservação - E									
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
0%	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999	0,9999
1%	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998	0,9998
2%	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997	0,9997
3%	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996	0,9996
4%	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995	0,9995
5%	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994	0,9994
6%	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993	0,9993
7%	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992	0,9992
8%	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991	0,9991
9%	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990	0,9990
10%	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989	0,9989
11%	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988	0,9988
12%	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987	0,9987
13%	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986	0,9986
14%	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985	0,9985
15%	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984	0,9984
16%	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983	0,9983
17%	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982	0,9982
18%	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981	0,9981
19%	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980	0,9980
20%	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979	0,9979
21%	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978	0,9978
22%	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977	0,9977
23%	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976	0,9976
24%	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975	0,9975
25%	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974	0,9974
26%	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973	0,9973
27%	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972	0,9972
28%	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971	0,9971
29%	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970	0,9970
30%	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969	0,9969
31%	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968	0,9968
32%	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967	0,9967
33%	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966	0,9966
34%	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965	0,9965
35%	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964	0,9964

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600315754
Membro Titular do IBAPE - Nº 237

III.2- Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do imóvel foi realizada no mesmo condomínio com proprietários de imóveis em oferta e nas imobiliárias da região.

O resultado da pesquisa foi o seguinte:

Comparativo nº 1

Apartamento situado na Rua Francisco Sebastião Pestana, nº 177, no mesmo Condomínio

Fonte: Imobiliária Alcedo Imóveis - ☎ - (11) 3259-7022

Oferta = R\$ 179.000,00 Valor Corrigido pelo $F_v = R\$ 179.000,00 \times 0,90 = R\$ 161.100,00$

Área privativa: 51,031m²

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 1 Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa- sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; para as áreas comuns- gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.

Valor unitário de m² = R\$ 3.156,90

Fatores: $F_{at} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arg} = 1/1,00 = 1,00$ $F_v = 1/1,00 = 1,00$ $F_a = 1/1,00 = 1,00$ $F_{re} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.156,90/m².



José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 04005159/04
Membro Titular do IDAPE - Nº 253

Comparativo nº 2

Apartamento situado na Rua Francisco Sebastião Pestana, nº 177, no mesmo Condomínio

Fonte: Imobiliária Doce Lar Imóveis Osasco - (11) 4183-7105

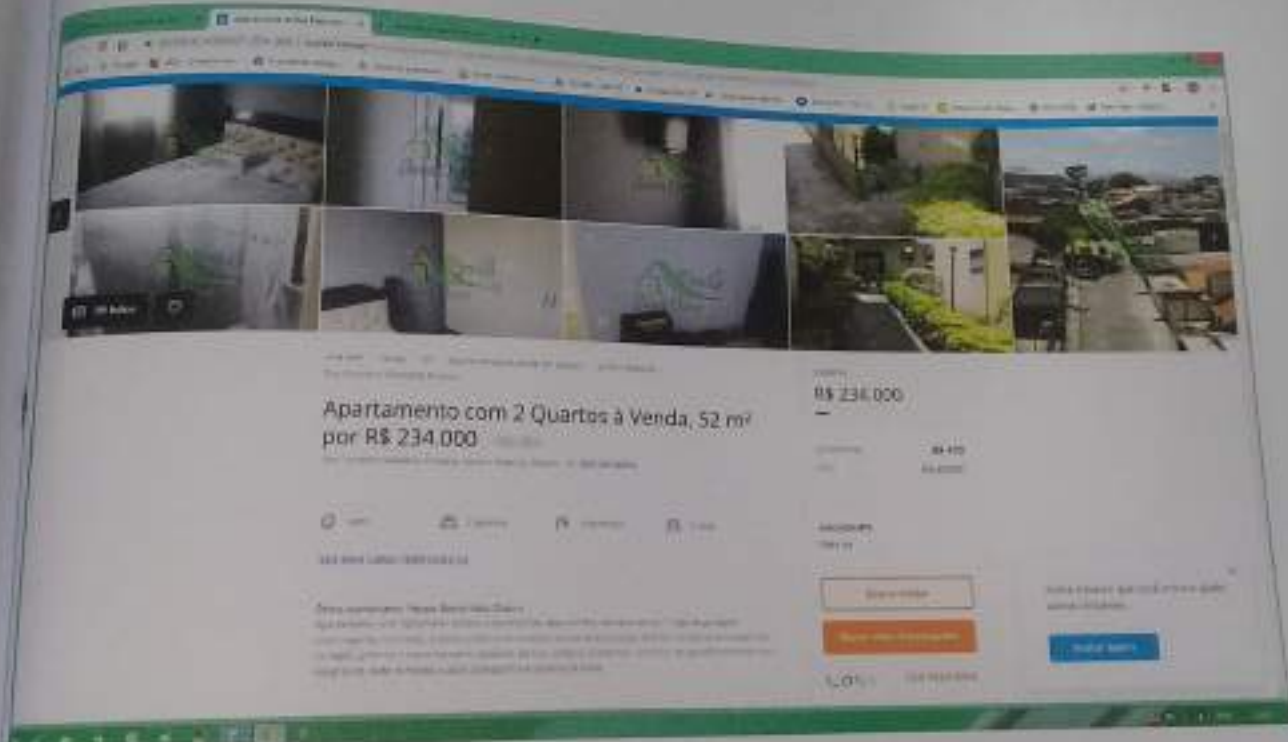
Oferta = R\$ 234.000,00 Valor Corrigido pelo $F_c = R\$ 234.000,00 \times 0,90 = R\$ 210.600,00$

Área privativa: 51,031 m²

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 1 Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa: sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, para as áreas comuns: piscina encanada, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento

Valor unitário de m² = R\$ 4.126,90

Fatores:
 $F_a = 1/1,00 = 1,00$ $F_{mq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_c = 1/1,00 = 1,00$ $F_d = 1/1,00 = 1,00$ $F_m = 1/1,00 = 1,00$
Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.126,90/m².



Objeto: Cartão de R. Vera Cruz
Destino: Perito

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 040023384
Membro Titular do IBAPP - Nº 111

Comparativo nº 3

Apartamento situado na Rua Francisco Sebastião Pestana, nº 177, no mesmo Condomínio

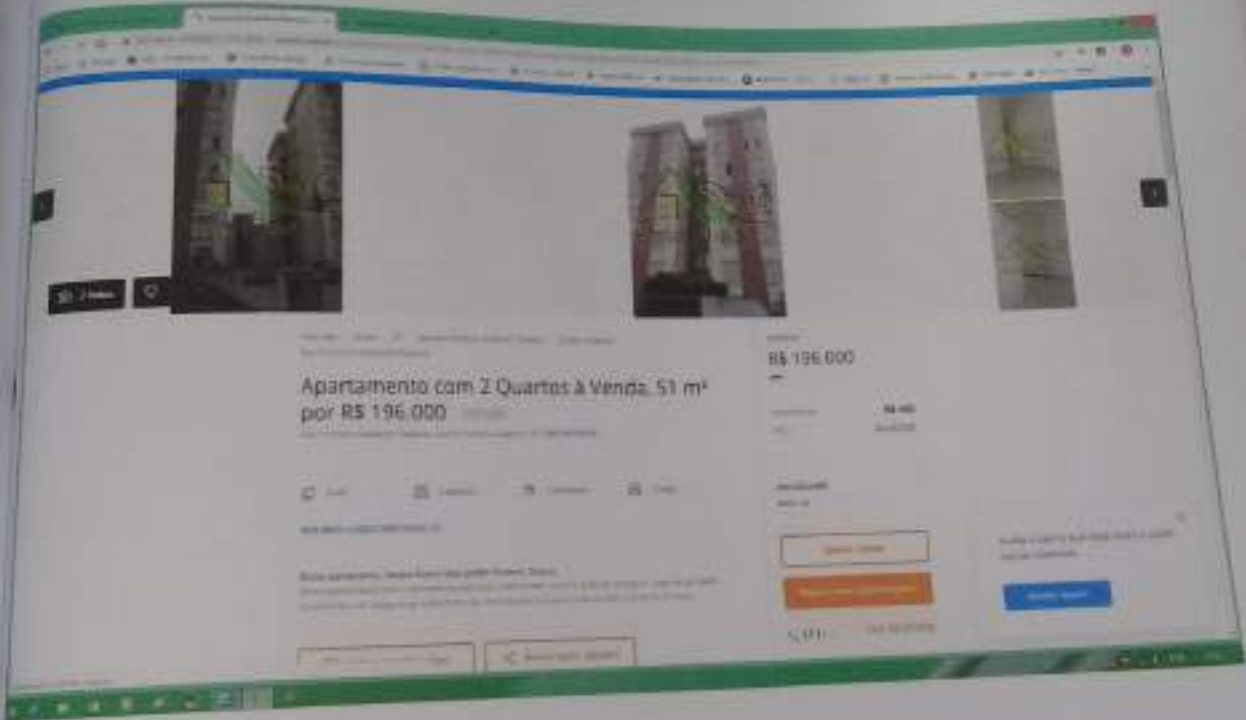
Fonte: Imobiliária Doce Lar Imóveis Osasco - Tel: (11) 4183-7105

Oferta = R\$ 196.000,00 Valor Corrigido pelo F_k = R\$ 196.000,00 x 0,90 = R\$ 176.400,00

Área privativa: 51,03 m²

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 1 Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição para a área privativa: sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, para as áreas comuns: poliesportiva, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra valor unitário de m² = R\$ 3.456,72

Fatores: $F_M = 1/1,00 = 1,00$ $F_{eq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_k = 1/1,00 = 1,00$ $F_H = 1/1,00 = 1,00$ $F_{oc} = 1/1,00 = 1,00$
Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.456,72/m².



José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0800217934
Membro Titular do IDAPE - Nº 235

Comparativo nº 4

Apartamento situado na Rua Francisco Sebastião Pestana, nº 177, no mesmo Condomínio

Fonte: Rodrigues & Rodrigues Assessoria - (11) 4750-7342

Oferta = R\$ 180.000,00 Valor Corrigido pelo $F_v = R\$ 180.000,00 \times 0,90 = R\$ 162.000,00$

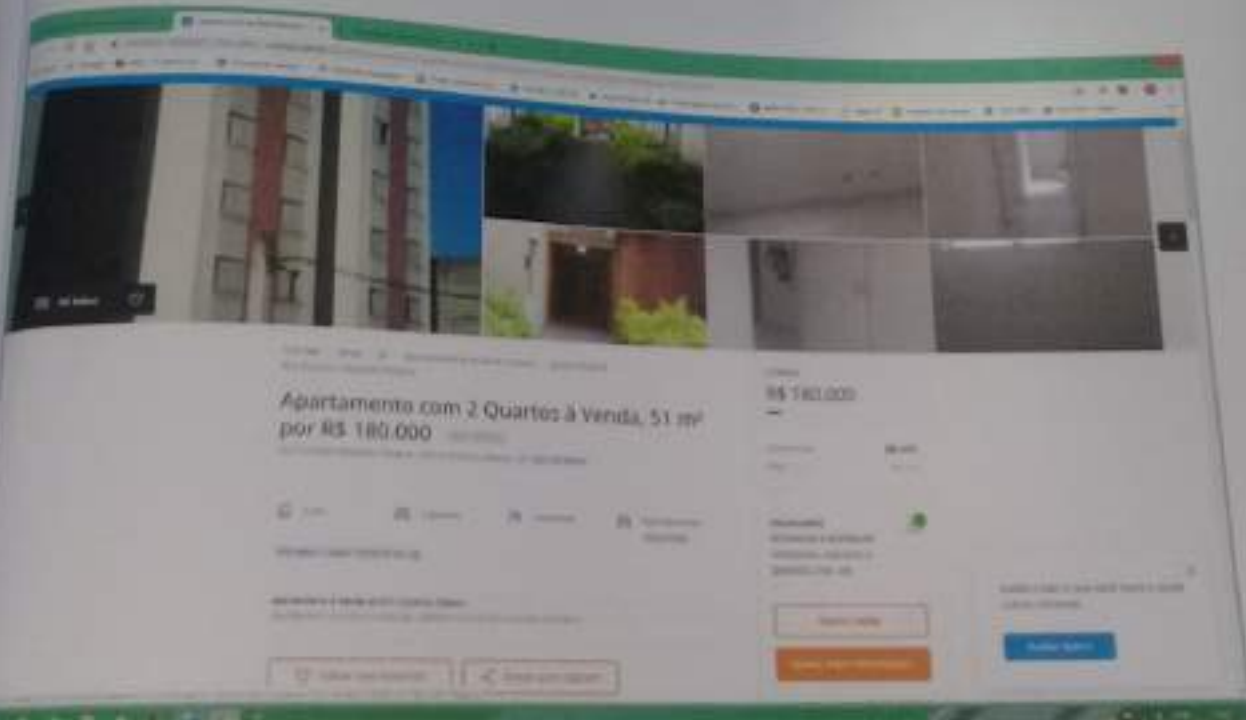
Área privativa: 51,031 m²

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 1 Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição para a área privativa: sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; para as áreas comuns: encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.

Valor unitário de m² = R\$ 3.174,54

$F_m = 1/1,00 = 1,00$ $F_{eq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_s = 1/1,00 = 1,00$ $F_d = 1/1,00 = 1,00$ $F_m = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.174,54/m².



Origem: Cartório: 114-8ª Vara Civil
Destino: Centro

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 04005152/14
Membro Titular do SBAPP - Nº 253

Comparativo nº 5

Apartamento situado na Rua Francisco Sebastião Pestana, nº 177, no mesmo Condomínio

Fonte: Imobiliária ISF Imóveis - (11) 3713-3736

Oferta - R\$ 225.000,00 Valor Corrigido pelo $F_c = R\$ 225.000,00 \times 0,90 = R\$ 202.500,00$

Área privativa: 51,031m²
Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 1 Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa- sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, para as áreas comuns- piscinão, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.

Valor unitário de m² = R\$ 3.968,18

$F_{sa} = 1/1,00 = 1,00$

$F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$

$F_e = 1/1,00 = 1,00$

$F_d = 1/1,00 = 1,00$

$F_{pe} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 3.968,18/m².



José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 44802159/4
Membro Titular do IBAPE - Nº 233

Comparativo nº 6

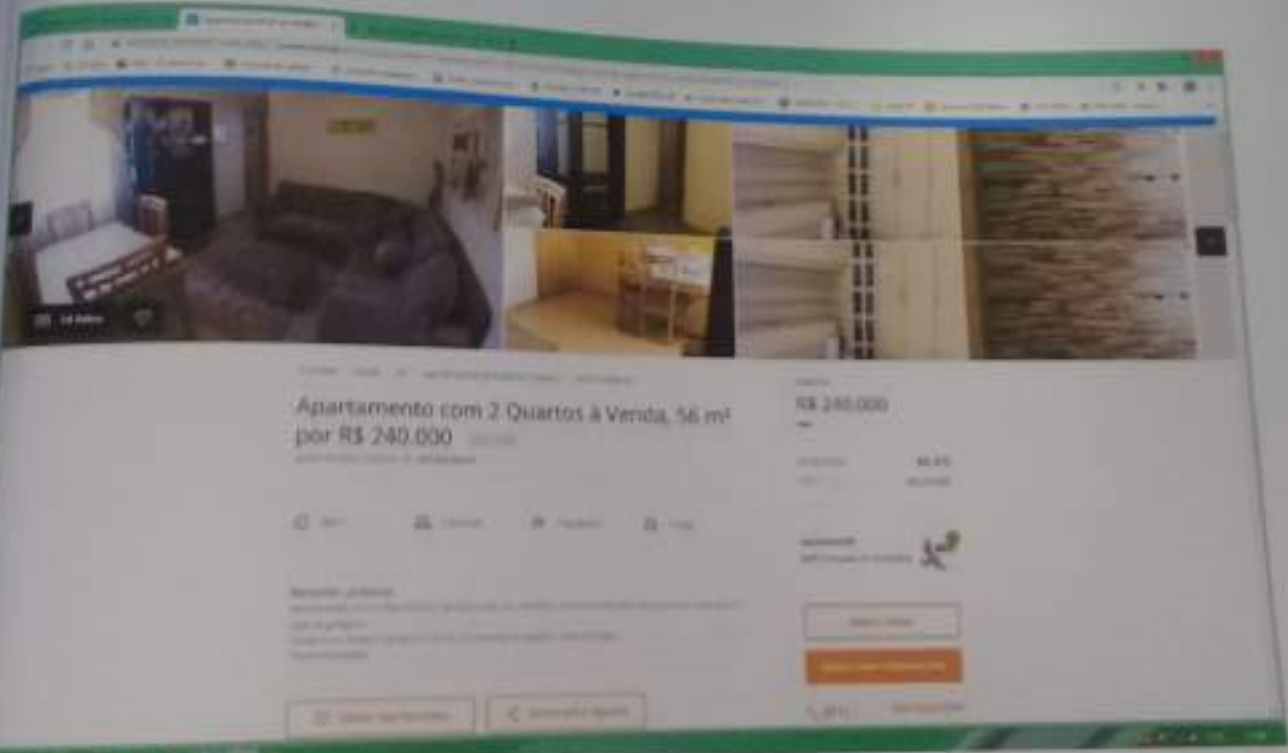
Apartamento situado na Rua Francisco Sebastião Pestana, nº 177, no mesmo Condomínio

Fonte: Boffi Consultoria Imobiliária - (11) 3448-7548
Oferta = R\$ 240.000,00 Valor Corrigido pelo $F_a = R\$ 240.000,00 \times 0,90 = R\$ 216.000,00$

Área privativa: 51,031m²

Descrição: Apartamento de Padrão Simples com 1 Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa- sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, para as áreas comuns- poliesportiva, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra Valor unitário de m² = R\$ 4.232,72

$F_{a1} = 1/1,10 = 1,00$ $F_{a2} = 1/1,10 = 1,00$ $F_z = 1/1,10 = 1,00$ $F_d = 1/1,10 = 1,00$ $F_m = 1/1,10 = 1,00$
Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.232,72/m².



José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 48081/0004
Membro Titular do IBRTE - Nº 133

Comparativo nº 7

apartamento
condominio

Fonte: Lopes Osasco - Francisco Sebastião Pestana, nº 177, no mesmo

Oferta = R\$ 220.000,00 Valor Corrigido (11) 3685-1855

Área privativa: 51,031 m²

Área privativa: 1,031 m² - Valor F_v = R\$ 220.000,00 x 0,90 = R\$ 198.000,00
 Descrição: Apartamento de 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, varanda e garagem para 1 veículo.

conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa: sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; para as áreas comuns: poliesportiva, área verde e uma vaga para churrasco, quadra.

Estates:

$$f_{44} = 1/1.00 = 1.00$$
$$F_{\text{sig}} = t_{(1,10)} = 1.00$$
$$P_{\infty} = 1/2 = 1.00$$

valor unitário homogeneizado = R\$ 3.879,99/m²



Chaperon, C. 1993. *La 2^e Vague Glacée*.
Brest: Éditions du Minotaure.

José Flávio Guedes

HONGKONG & SHANGHAI BANKING CO. LTD.
 MEMBER FIRM OF THE C.M.A.

comparativo nº 8

apartamento situado na Rua Francisco Sebastião Pestana, nº 177, no mesmo Condomínio

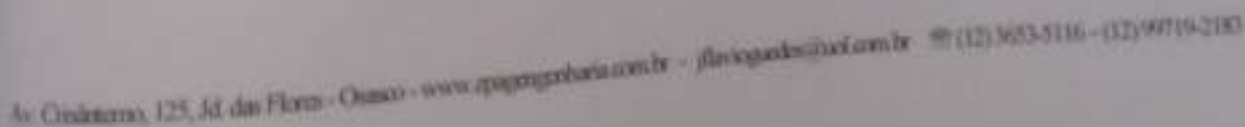
Fonte: Rodrigues & Rodrigues Azeiteiro Sebastião Pestana, n.º 177, no mesmo

Área privativa: 51,031m² Valor Corrigido pelo F. = R\$ 11.4250,7342

descrição: Apartamento de n.º 10, 1.º andar, com 42 m², valor de venda = R\$ 200.000,00 $\times$ 0,90 = R\$ 180.000,00

conservação regular e com o seguinte padrão simples com 1 Elevador, em estado de conservação regular e com a seguinte descrição: para a área privativa: sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço, para as áreas comuns: piscina encanada, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga para carros por apartamento.

valor unitário homogeneizado = R\$ 3.527,27/m²



José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0480513534
Membro Titular do IDAPE - Nº 233

Resumo dos Comparativos

Comparativo nº 1	R\$ 3.156,90
Comparativo nº 2	R\$ 4.126,90
Comparativo nº 3	R\$ 3.456,72
Comparativo nº 4	R\$ 3.174,54
Comparativo nº 5	R\$ 3.968,18
Comparativo nº 6	R\$ 4.232,72
Comparativo nº 7	R\$ 3.879,99
Comparativo nº 8	R\$ 3.327,27
Total	R\$ 29.523,22

X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados

$$X = \frac{R\$ 29.523,22}{8} = R\$ 3.690,40$$

$$\begin{array}{l} \text{Limites} \\ \text{de} \\ \text{Confiança} \end{array} \begin{array}{l} / \\ \text{---} \\ \backslash \end{array} \begin{array}{l} \text{-- (+ 30\%)} = R\$ 4.797,52 \\ \\ \text{-- (- 30\%)} = R\$ 2.583,28 \end{array}$$

Não há elementos a serem descartados, logo, a Média Saneada será igual à Média Aritmética R\$ 3.690,40/m².

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 3.690,40/m² para o Apartamento de Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação necessitando reparos simples (e) com a seguinte descrição: **área privativa:** sala, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns:** gás encanado, portaria, salão de festas, área para churrasco, quadra poliesportiva, área verde e uma vaga p/autos por apartamento.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 068053304
Membro Titular do CBAP - Nº 233

III.3 - Cálculos

a) Valor do Apartamento

expressão:

O valor do apartamento atende à seguinte

$$VB = S \times Vu \times F_{cc} \times F_{da} \times F_{arq} \times F_{cl} \times F_g \times F_{pg}, \text{ onde:}$$

S = área privativa = $51,031 \text{ m}^2$

Vu = valor unitário básico = $\text{R\$ } 3.690,40/\text{m}^2$

$F_{cc} = 0,7399$

$F_{da} = 0,98$

$F_{arq} = 1,00$

$F_{cl} = 1,00$

$F_g = 1,00$

$F_{pg} = 1,00$

$$VB = 51,031 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.690,40/\text{m}^2 \times 0,7399 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$VB = \text{R\$ } 136.554,69$$

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 068031394
Membro Titular do IBRAPP - Nº 233

Imprimir: Cartão de Identificação

Emitted em: 26/03/2019 - 09:27:42
Página: 1 de 1

Volume	Folha
1	1

IV - Conclusão

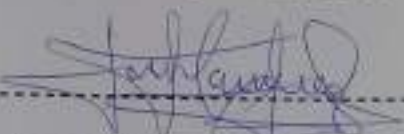
1- O imóvel objeto da presente avaliação é constituído de um apartamento de nº 31 situado no 3º pavimento do edifício San Diego, Bloco 3 do Condomínio Parque Buena Vista, no endereço Rua Francisco Sebastião Pestana, nº 177, Vila Quitaúna, em Osasco-SP.

2- O valor do imóvel objeto dos autos é, na data do Laudo R\$ 136.554,69 (Cento e trinta e seis mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e nove centavos).

Fecho Deste Documento De Laudo

O presente Laudo de Avaliação consta de vinte e uma (21) laudas impressas em um só lado, todas rubricadas e assinada por mim, Perito Judicial, na última folha.

Osasco, 2 de agosto de 2019



José Flávio Guedes
Perito Judicial