



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

PROCESSO: 1007151-27.2018.8.26.0565

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 **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARAGUATÃ** em face de **SILVANA DE SOUZA**, 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





I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à **metade ideal** do apartamento nº 21 do Edifício nº 58, integrante do Condomínio Paraguatã, parte do Conjunto Parque Residencial dos Radialistas, situado na Rua Angelo Aparecido Radim, nº 201 – Bairro São José - São Caetano do Sul – SP, (Matrícula nº 15.132 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul).

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 da metade ideal do imóvel será determinado para o mês de agosto de 2.024.



II. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 25 de junho p.p. às 12:00 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

II.1. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O Edifício 58, onde situa-se a unidade avalianda, está localizado na Rua Angelo Aparecido Radim, nº 201 – Bairro São José - São Caetano do Sul – SP.

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

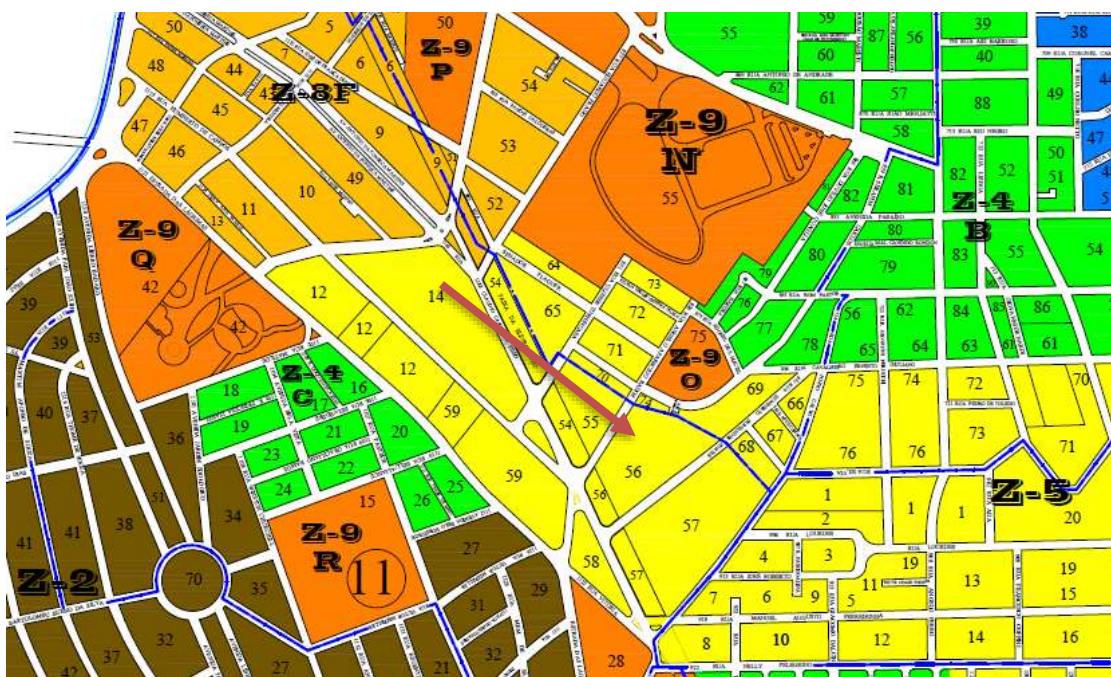


[Handwritten signature]



O Edifício situa-se na Quadra 56 do Setor Fiscal 11, como mostra o Mapa da Cidade abaixo.

Este local é classificado como “Z-5” – Zona de Uso Misto de Média Densidade Demográfica - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento), como indicado a seguir.



ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DE SÃO CAETANO DO SUL
 LEGENDA - ZONAS

- Z-1 (PRED. RES. ALTA DENS. DEM.)
- Z-2 (ESTR. RES. BAIXA DENS. DEM.)
- Z-3 (PRED. RES. MÉDIA/BAIXA DENS. DEM.)
- Z-4 (PRED. RES. BAIXA DENS. DEM.)
- Z-5 (USO MISTO DE MÉDIA DENS. DEM.)
- Z-6 (EXPANSÃO DEMOGRÁFICA)
- Z-7 (PRINCIPAL CENTRO COMERCIAL)
- Z-8 (PREDOMINÂNCIAS INDUSTRIAL E COMERCIAL)
- Z-9 (INSTITUCIONAIS)
- Z-10 (CENTRO EMPR. B. CERÂMICA)
- Z-11 (PRED. RES. MÉDIA/ALTA DENS. DEM.)
- Z-12 (ESPECIAL DE VERTICALIZAÇÃO)
- Z-13 (MISTA P/DESENV. SOCIO-ECON. DE INT. PÚBLICO)
- ZUD (USO DIVERSIFICADO)
- ZUPI (USO PRED. INDUSTRIAL)



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

O imóvel situa-se no Bairro São José, 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, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio 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.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia aparenta ser praticamente plana.



II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigido o Condomínio Paragatã. O Edifício 58 é composto por pavimento térreo e 3 pavimentos elevados, contendo 4 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, localizam-se vagas de garagem, quadra esportiva e playground.

O Condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto. O Edifício não dispõe de elevador.

A unidade em estudo situa-se no 2º andar e é identificada pelo nº 21. Conforme informado no local, é composta por sala de estar (2 ambientes), 2 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. A unidade avalianda dispõe de uso de uma vaga descoberta para guarda de um veículo de passeio em local indeterminado.

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 13 do Edifício nº 56, 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.



Conforme descrito na Matrícula nº 15.132 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul (fls. 488 / 491 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **2.º Cartório de Registro de Imóveis**
Comarca de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

Matrícula ficha
= 15.132 = = 1 =

S. C. do Sul, 28 de setembro de 1988.

IMÓVEL: "A UNIDADE AUTÔNOMA, designada **APARTAMENTO Nº 21**, localizada no 2º andar ou 3º pavimento do **Edifício nº 58**, do **CONDOMÍNIO PARAGUATÁ**, situado à Rua Angelo Aparecido Radin nº 201, componente do **Parque Residencial dos Radialistas**, perímetro urbano desta cidade e comarca de São Caetano do Sul, contendo 02 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com a área útil de **51,76m²**, área comum de **4,64m²**, área total de **56,40m²** e a fração ideal de **0,00390625** do todo do terreno e confronta-se pela frente com o hall de circulação e escadarias de acesso aos pavimentos; pelo lado direito com o apartamento de final 02; pelo lado esquerdo com o terreno do condomínio e pelos fundos com o terreno do condomínio.- Ao apartamento cabe o direito de uso de uma vaga descoberta para guarda de um veículo de passeio, em local indeterminado".-

Os principais materiais empregados na construção da unidade vistoriada são os seguintes:

• **ÁREAS SECAS**

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: látex sobre massa / papel decorativo;
- caixilhos: alumínio.

[Assinatura]



- ÁREAS MOLHADAS

- pisos: cerâmica;
- forros: gesso / laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: azulejos / látex;
- caixilhos: alumínio.

O edifício aparenta ter sido construído há 35 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos importantes. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, sem elevador", do Estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP.

A seguir, a título de ilustração, apresentam-se fotos do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Ângelo Aparecido Radim



2 - Vista da Rua Ângelo Aparecido Radim



3 – Frente do Condomínio Paraguatã



4 - Frente do Condomínio Paraguatã



[Handwritten signature]



5 - Acesso ao Condomínio Paraguatã



6 – Vista geral do Condomínio Paraguatã



7 - Fachada do Bloco 58



8 – Acesso do Bloco 58



[Handwritten signature]



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/08/2024 às 12:53, sob o número WSCS24700933909. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007151-27.2018.8.26.0565 e código nxcApog3.

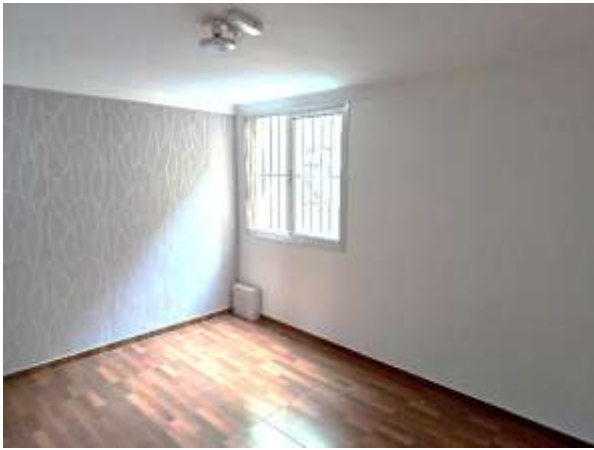
9 - Acesso ao 2º andar	10 – Acesso ao 2º andar

11 – Hall do pavimento	12 - Acesso ao imóvel avaliando

[Handwritten signature]



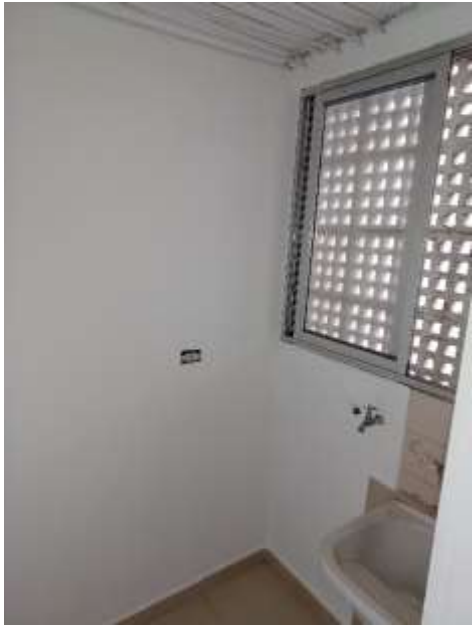
13 – Acesso ao imóvel vistoriado	14 - Imóvel vistoriado – Sala
	

15 - Imóvel vistoriado – Sala	16 - Imóvel vistoriado – Dormitório
	

[Handwritten signature]



17 - Imóvel vistoriado – Dormitório	18 - Imóvel vistoriado – Banheiro
	

19 - Imóvel vistoriado – Cozinha	20 - Imóvel vistoriado – Área de serviço
	

[Handwritten signature]



21 - Estacionamento	22 – Estacionamento – Vaga de garagem da unidade avalianda
	

[Handwritten signature]



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.

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.



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.



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) Não foi realizada transposição de valores de terrenos, pois todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica;
- 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 no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP



f) 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” do IBAPE/SP.

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 Angelo Aparecido Radim, 201 Apto 21			Área útil (m²): 51,76	Vagas: 1	Dorm.: 2
Setor: 11	Quadra: 56	IF: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio sem elev.	
Fator Padrão: 4,218	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec reparos simples		FOC: 0,553	



Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Rua Luiz Claudio Capovilla Filho, 36			Valor : R\$ 370.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Auxiliadora Predial - (11) 4990-0748			Área útil (m²): 51,67		Vagas: 1
Setor: 11	Quadra: 14	IF: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio sem elev.	
Fator Padrão: 4,218	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec reparos simples			FOC: 0,553

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Rua Luiz Claudio Capovilla Filho, 36			Valor : R\$ 395.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Metropolis Brokers - (11) 3565-3530			Área útil (m²): 51,67		Vagas: 1
Setor: 11	Quadra: 14	IF: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio sem elev.	
Fator Padrão: 4,218	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec reparos simples			FOC: 0,553

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Luiz Claudio Capovilla Filho, 46			Valor : R\$ 389.550,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: ProH Imóveis - (11) 4232-0444			Área útil (m²): 51,67		Vagas: 1
Setor: 11	Quadra: 14	IF: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio sem elev.	
Fator Padrão: 4,218	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec reparos simples			FOC: 0,553

Elemento Comparativo nº 4					
Endereço: Rua Angelo Aparecido Radim, 201			Valor : R\$ 370.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: JSC Imóveis - (11) 4168-6000			Área útil (m²): 51,76		Vagas: 1
Setor: 11	Quadra: 56	IF: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio sem elev.	
Fator Padrão: 4,218	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec reparos simples			FOC: 0,553

2



Elemento Comparativo nº 5				
Endereço: Rua Angelo Aparecido Radim, 201			Valor : R\$ 389.000,00	Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Walter Nunes Filho - (11) 99994-5590			Área útil (m²): 51,76	Vagas: 1
Setor: 11	Quadra: 56	IF: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio sem elev.
Fator Padrão: 4,218	Idade: 35 anos	Estado de Conservação: E Nec reparos simples		FOC: 0,553

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\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/ H	J = %C.x(I-1)x F	K = F+J
1	370.000,00	61,67	5.999,68	0,900	5.399,71	Médio sem elev.	4,218	1,000	0,00	5.399,71
2	395.000,00	61,67	6.405,06	0,900	5.764,55	Médio sem elev.	4,218	1,000	0,00	5.764,55
3	389.550,00	61,67	6.316,69	0,900	5.685,02	Médio sem elev.	4,218	1,000	0,00	5.685,02
4	370.000,00	61,76	5.990,93	0,900	5.391,84	Médio sem elev.	4,218	1,000	0,00	5.391,84
5	389.000,00	61,76	6.298,58	0,900	5.668,72	Médio sem elev.	4,218	1,000	0,00	5.668,72

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp.- % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-D)x F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)x F	U = F+T
1	35	E	0,553	1,000	0,00	5.399,71	100,00	1,000	0,00	5.399,71
2	35	E	0,553	1,000	0,00	5.764,55	100,00	1,000	0,00	5.764,55
3	35	E	0,553	1,000	0,00	5.685,02	100,00	1,000	0,00	5.685,02
4	35	E	0,553	1,000	0,00	5.391,84	100,00	1,000	0,00	5.391,84
5	35	E	0,553	1,000	0,00	5.668,72	100,00	1,000	0,00	5.668,72

(Assinatura)



RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	5.399,71	5.399,71	5.399,71	5.399,71	5.399,71	5.399,71	5.399,71	5.399,71
2	5.764,55	5.764,55	5.764,55	5.764,55	5.764,55	5.764,55	5.764,55	5.764,55
3	5.685,02	5.685,02	5.685,02	5.685,02	5.685,02	5.685,02	5.685,02	5.685,02
4	5.391,84	5.391,84	5.391,84	5.391,84	5.391,84	5.391,84	5.391,84	5.391,84
5	5.668,72	5.668,72	5.668,72	5.668,72	5.668,72	5.668,72	5.668,72	5.668,72

Média (R\$/m²)	5.581,97	5.581,97	5.581,97	5.581,97	5.581,97	5.581,97	5.581,97	5.581,97
Desvio Pad.	2.727,42	2.727,42	2.727,42	2.727,42	2.727,42	2.727,42	2.727,42	2.727,42
Coef.Variação.	48,86	48,86	48,86	48,86	48,86	48,86	48,86	48,86
Inter.Conf(80%)	3.159,00	3.159,00	3.159,00	3.159,00	3.159,00	3.159,00	3.159,00	3.159,00
Interv. Inf.	2.422,96	2.422,96	2.422,96	2.422,96	2.422,96	2.422,96	2.422,96	2.422,96
Interv. Sup.	8.740,97	8.740,97	8.740,97	8.740,97	8.740,97	8.740,97	8.740,97	8.740,97
Amplitude	72,28	72,28	72,28	72,28	72,28	72,28	72,28	72,28
Interv. (+30%)	7.256,56	7.256,56	7.256,56	7.256,56	7.256,56	7.256,56	7.256,56	7.256,56
Interv. (-30%)	3.907,38	3.907,38	3.907,38	3.907,38	3.907,38	3.907,38	3.907,38	3.907,38

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, Padrão e Transposição.**

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

$$q = \text{R\$ } 5.581,97 / \text{m}^2$$

(agosto/2.024)



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

$$VI = q \times Au;$$

onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 5.581,97 / m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 51,76 m² (área útil do apartamento) + 1 x 10,00m² (área estimada das vagas) = 61,76 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 5.581,97 / \text{m}^2 \times 61,76 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 344.742,00 ou, em números redondos:

$$\mathbf{VI = \text{R\$ } 345.000,00}$$

(agosto/2.024)



IV. VALOR DA PARCELA PENHORADA

O valor da metade ideal do imóvel corresponde a:

$$\text{VPI} = \text{VI} \times 0,50\%;$$

$$\text{VPI} = \text{R\$ } 345.000,00 \times 0,50\%$$

$$\text{VPI} = \text{R\$ } 172.500,00, \text{ ou, em números comerciais}$$

$$\text{VPI} = \text{R\$ } 172.500,00 \text{ (agosto/2.024)}$$



V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para agosto de 2.024, da **metade ideal** do apartamento nº 21 do Edifício nº 58, integrante do Condomínio Paragatã, parte do Conjunto Parque Residencial dos Radialistas, situado na Rua Angelo Aparecido Radim, nº 201 – Bairro São José - São Caetano do Sul – SP, (Matrícula nº 15.132 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VPI = R\$ 172.500,00 (agosto/2.024)

O valor total do imóvel avaliando corresponde a: VI = R\$ 345.000,00 (agosto/2.024).



VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 27 (vinte e sete) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 13 de agosto de 2.024.


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