

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
FÓRUM REGIONAL DO BUTANTÃ**

Processo nº 1004980-97.2020.8.26.0704

Andrea Cristina Klüppel Munhoz Soares, Engenheira Civil, CREA 5060842080/D, nomeada nos autos da Ação de Execução de Títulos Extrajudiciais - Despesas Condominiais, que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLAGGIO DI LIVORNO ajuíza em face de DCG INCORPORADORA LTDA, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa determinar o valor de mercado do imóvel penhorado, conforme determinado nas fls. 248.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.1 SINTESE DO TRABALHO

Natureza Ação de Despesas Condominiais
Objeto Imóvel Urbano Residencial
Finalidade Processo Judicial

1.2 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos expostos na seguinte norma técnica:

- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;
- ✓ Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo;

- ✓ ABNT NBR 14653-2 - Avaliações de Imóveis Urbanos; e
- ✓ Índice - Unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019.

2. IMÓVEL

O imóvel localizado na **Rua João Avelino Pinho Mellão, nº 627, apto. 131, Condomínio Edifício Villaggio Di Livorno, Fazenda Morumbi, São Paulo**, possui as seguintes características:

Área privativa = 143,992 m²

Área comum = 152,495 m²

Área total = 296,487 m²

1 depósito (nº 17 no 1º subsolo)

4 vagas de garagem (73, 75, 76 e 77 do 1º Subsolo)

Coefficiente de proporcionalidade no terreno no terreno = 0,04612

Matrícula nº 139.150 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Figura 1: Localização do Condomínio Edifício Villaggio Di Livorno

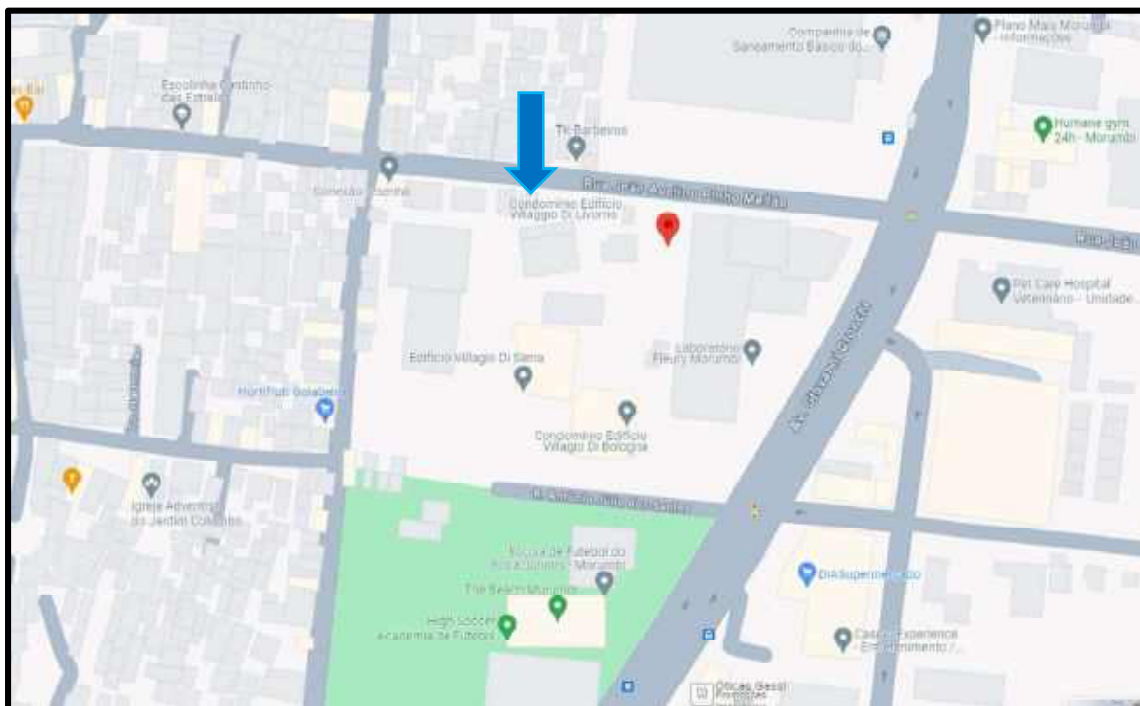


Figura 2: Vista aérea da localização do Condomínio Edifício Villaggio Di Livorno



Figura 3: Matrícula nº 139.150 (fls. 53)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 139.150 folha: 01

DÉCIMO OITAVO
REGISTRO DE IMÓVEIS
Superior

São Paulo, 23 de dezembro de 19 97

INÓVEL: O APARTAMENTO Nº 131, localizado no 13º andar do "EDIFÍCIO VILLAGGIO DI LIVORNO", situado à RUA JOÃO AVELINO PINHO MELLÃO Nº 607, no 13º Subdistrito Butantã, com a área útil de 143,992m², área comum de 152,495m², área total de 296,487m², e o coeficiente de proporcionalidade de 0,04612, no terreno condominial, cabendo-lhe o direito de 01 depósito e 04 vagas para guarda e estacionamento de veículos indeterminadas, e sujeitas a colocação por manobristas, localizados nos subsolos, área esta inclusa na área comum da unidade.

São Paulo, protocolado em 15/05/2020 às 21:13, sob o número 100498097202082901

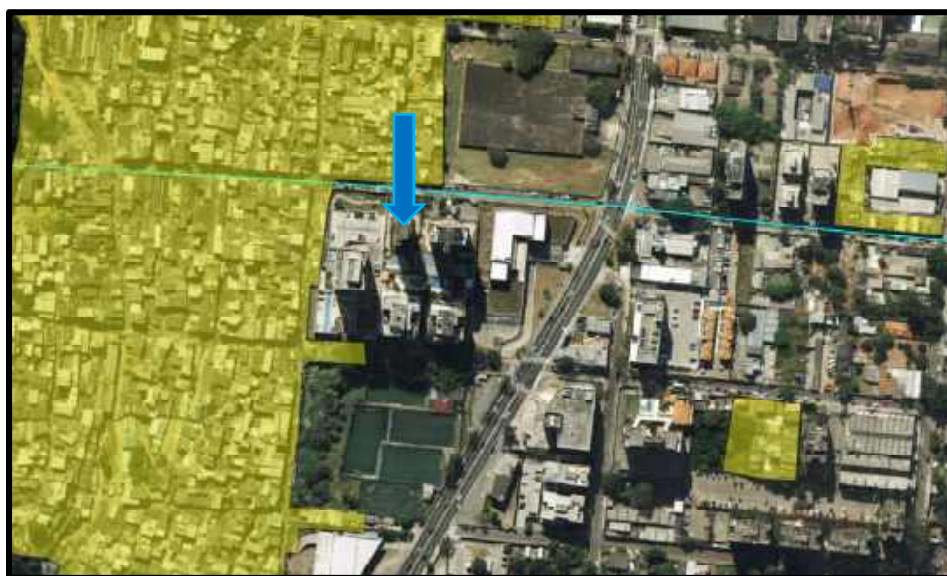
Figura 4: Edifício Villaggio Di Livorno



3.1 REGIÃO

Trata-se de uma região residencial/comercial classe média, confronta com favela, onde se encontram edifícios e comércios, dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

Figura 5: Edifício Villaggio Di Livorno e favela ■



O condomínio está edificado em Zona de Centralidade (ZC), que são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.

Figura 6: Zoneamento

3. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 14/12/2024, na presença do zelador, Sr. Wilson. O Sr. Wilson informou que consta como proprietário do imóvel a Sra. Maria Helena.

O condomínio é formado por 1 único bloco, possui térreo 2 subsolos de garagem e 20 pavimentos tipo, o pavimento tipo é composto por 1 apartamento.



Foto 1: Condomínio Villaggio Di Livorno - Rua João Avelino
Pinho Mellão, n° 607



Foto 2: Condomínio Villaggio Di Livorno



Foto 3: Entrada da garagem

A área de lazer do condomínio é formada por salão de festa, piscina, playground, brinquedoteca e academia.



Foto 4: Hall piso térreo



Foto 5: Hall piso térreo



Foto 6: Salão de festa



Foto 7: Salão de festa



Foto 8: Área comum



Foto 5: Jardim



Foto 10: Área comum



Foto 6: Piscina



Foto 12: Piscina



Foto 7: Entrada da área de piscinas



Foto 8: área comum



Foto 9: Playground



Foto 10: Brinquedoteca



Foto 11: Academia



Foto 18: Vaga n° 73 e depósito n° 17



Foto 19: Detalhe da vaga n° 73



Foto 12: Detalhe do depósito n° 17



Foto 21: Vagas n° 75, 76 e 77



Foto 22: Garagem

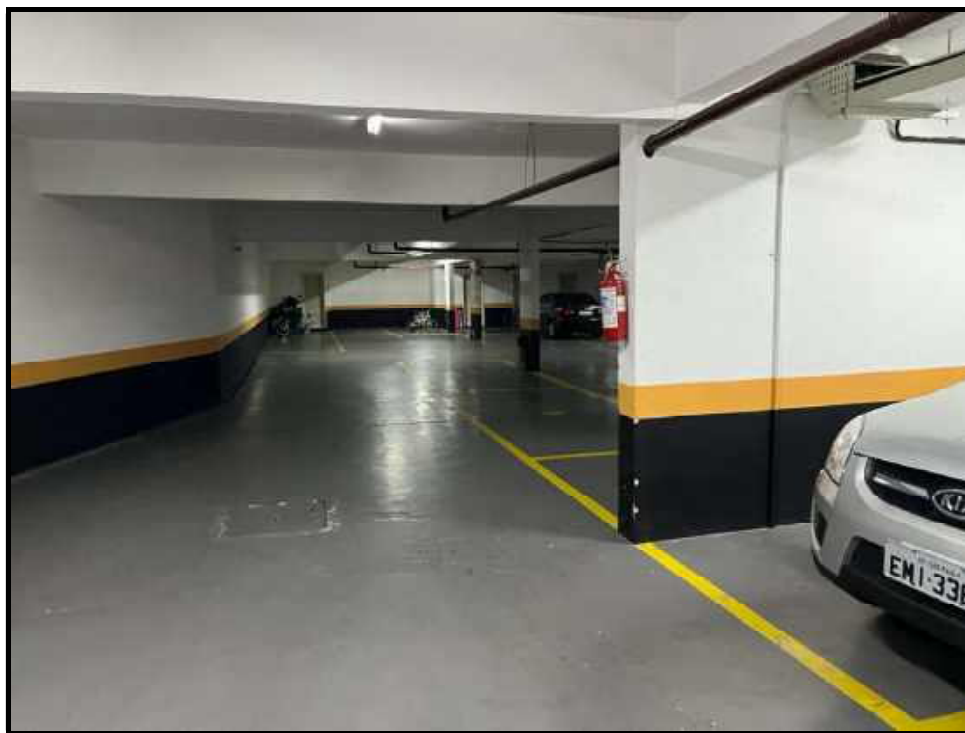


Foto 23: Garagem



Foto 24: Jardim e entorno do condomínio

O apartamento 131 é formado por lavanderia, quarto de serviço, banheiro de serviço, cozinha, despensa, lavabo, sala de jantar, sal de estar (lareira), varanda com churrasqueira, sala de televisão, 3 suítes e closed.

O prédio é padrão superior, idade de 27 anos, e estado de conservação é necessitando de reparos simples e importantes.

O apartamento não possui ocupantes, foi verificado cupim nas portas, infiltração de água e trinca na parede e carpete de madeira deteriorado.



Foto 13: Lavanderia



Foto 14: Quarto de serviço



Foto 15: Banheiro de serviço



Foto 16: Banheiro de serviço



Foto 17: Cozinha



Foto 18: Cozinha



Foto 19: Sala de jantar



Foto 20: Sala de jantar



Foto 21: Janela com vestígio de infiltração de água



Foto 22: Churrasqueira



Foto 23: Varanda



Foto 24: Sala



Foto 25: Sala de TV



Foto 26: Vista da entrada social e do lavabo



Foto 27: Lavabo



Foto 28: Acesso aos quartos



Foto 29: Entrada da suíte 1



Foto 30: Suíte 1

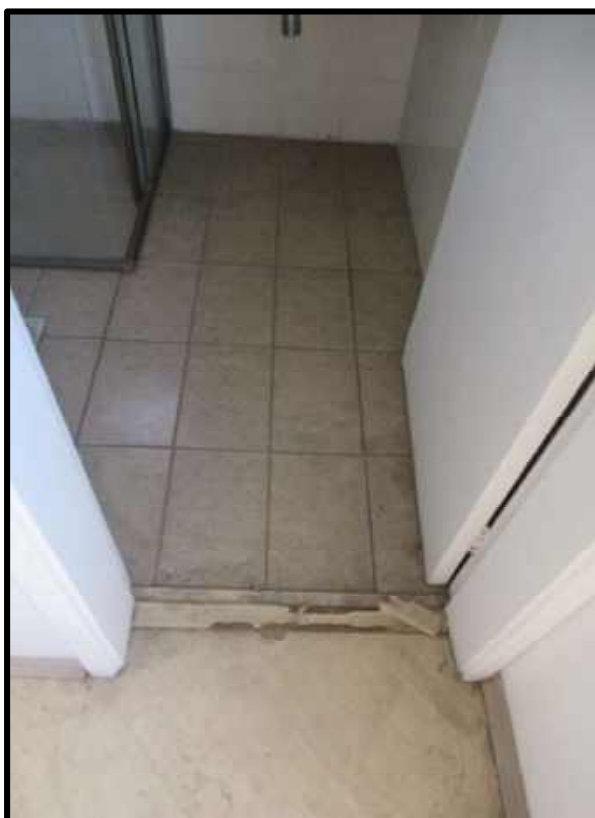


Foto 31: Entrada do banheiro do quarto



Foto 32: Banheiro



Foto 33: Vista do corredor saindo do quarto

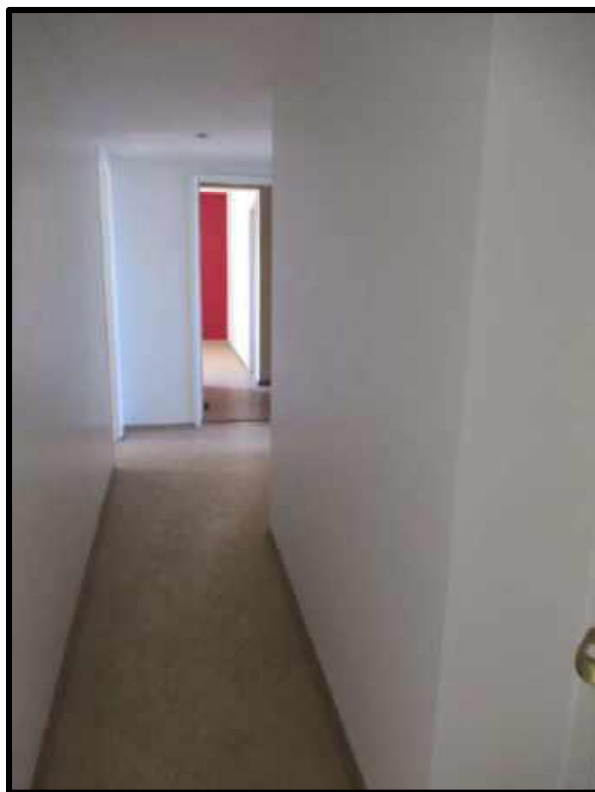


Foto 34: Corredor de acesso aos quartos



Foto 35: Hall dos quartos



Foto 36: Entrada da suíte 2



Foto 37: Suíte 2

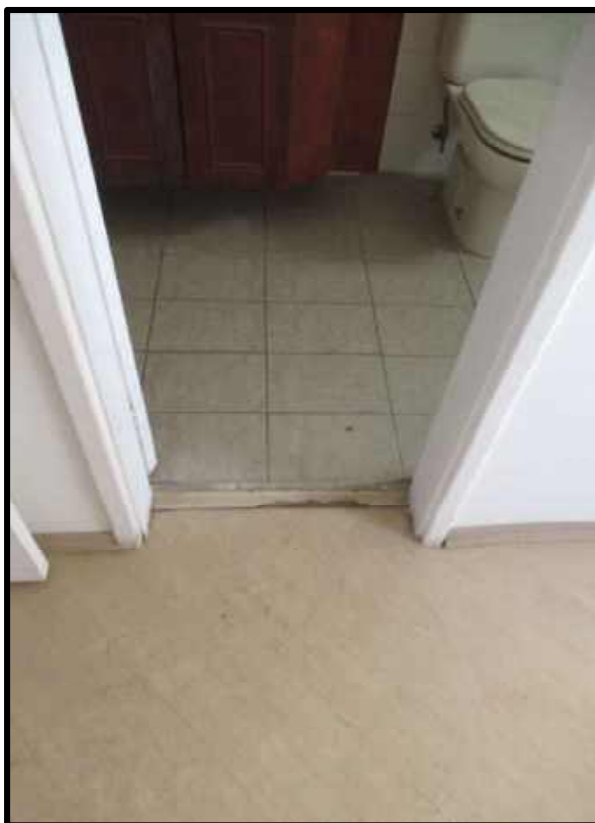


Foto 38: Piso da entrada do banheiro



Foto 39: Banheiro



Foto 40: Banheiro



Foto 41: Hall dos quartos e cozinha



Foto 42: Piso deteriorado da entrada da cozinha



Foto 43: Vista da suíte master



Foto 44: Suíte master

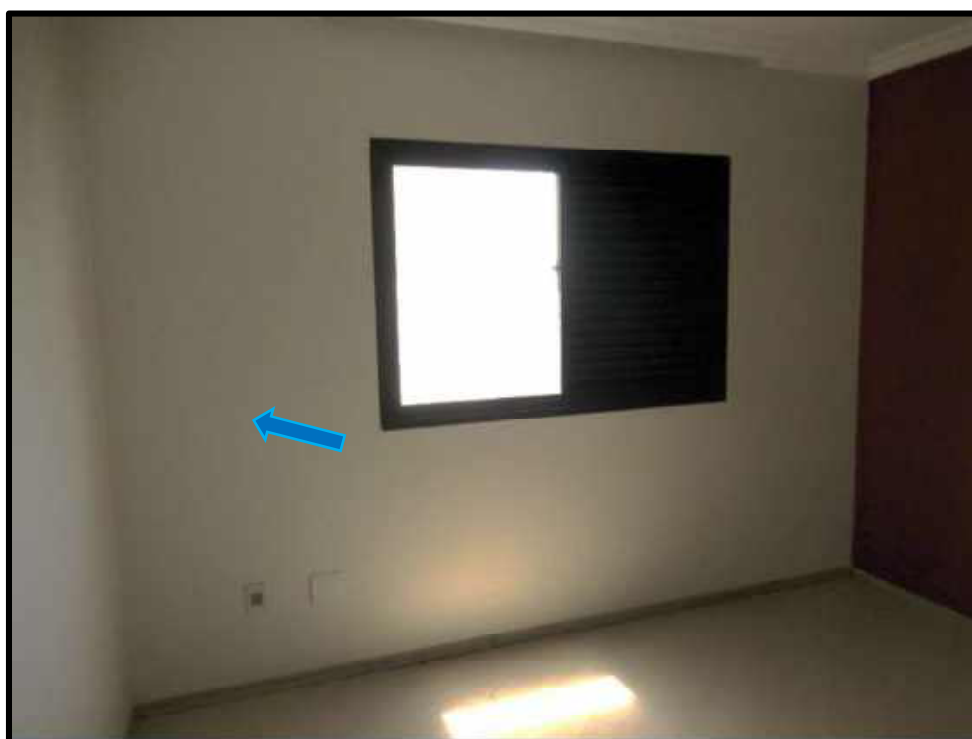


Foto 45: Parede da janela com trinca



Foto 46: Detalhe da trinca na parede da janela



Foto 47: Suíte master



Foto 48: Piso da entrada do banheiro deteriorado e cupim



Foto 49: Banheiro



Foto 50: Entrada da suíte master



Foto 51: Corredor dos quartos



Foto 52: Vista da cozinha



Foto 53: Despensa



Foto 54: Despensa



Foto 55: Teto cozinha

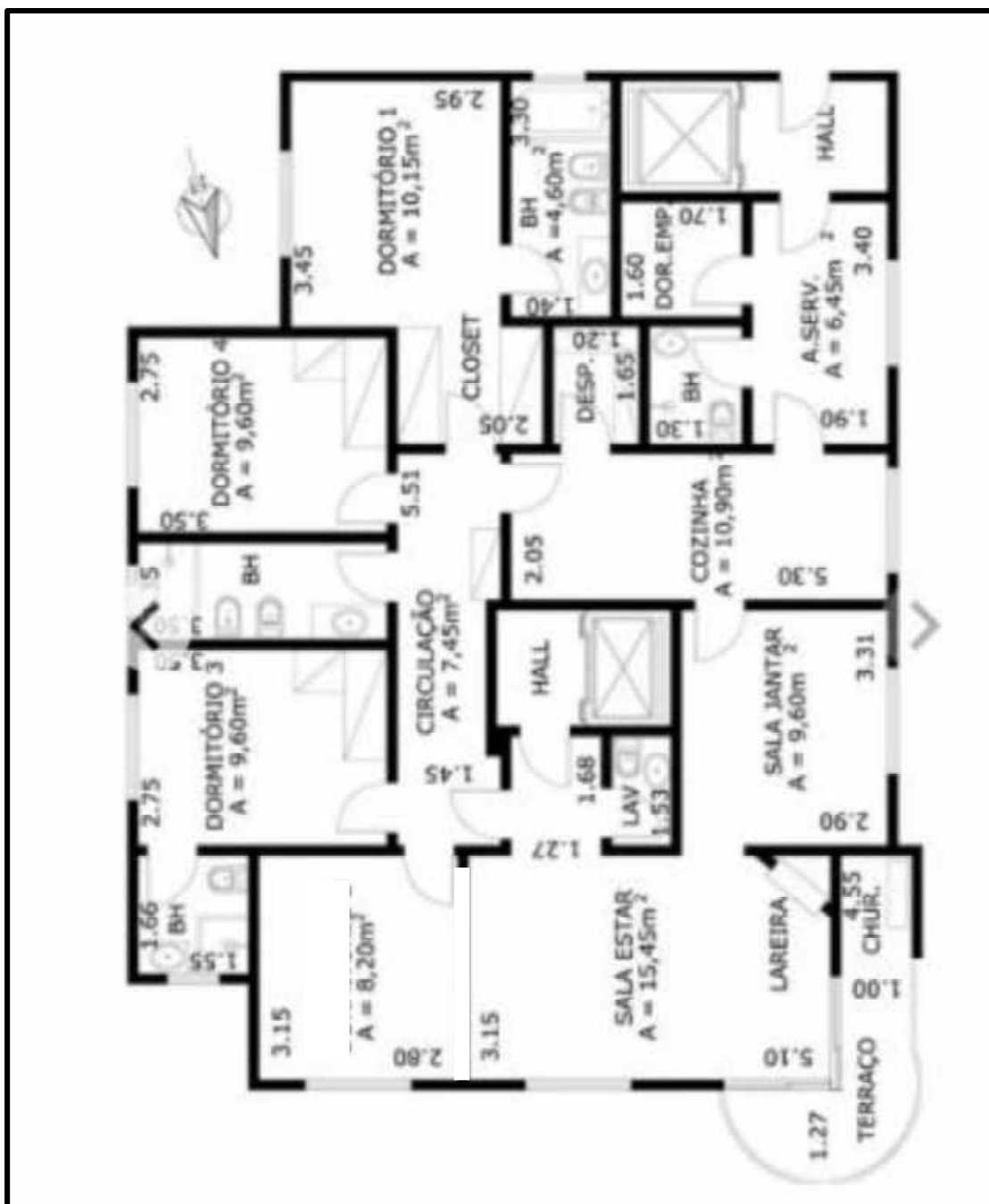


Foto 56: Área de serviço



Foto 57: Cupim

Figura 7: Planta do apartamento 131



5. AVALIAÇÃO

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras.

Fatores utilizados na homogeneização:

Fo = de acordo com a elasticidade da amostra - 10%

Ce = de acordo com o número de frentes do imóvel

Fob = de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado

Ic = de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado

EC = de acordo com o estado de conservação

5.1 Formulário

A seguir estão as fórmulas que serão utilizadas por esta signatária através das quais se obterá o valor de mercado do imóvel.

Valor do imóvel = $V = Au \times q$

Onde,

Au = área útil em m²

q = valor unitário em R\$/m²

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo método de Ross-Heidecke.

$$\% V = \frac{\text{idade aparente}}{\text{vida útil}} = \frac{27}{60} = 46\%$$



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.4 PADRÃO SUPERIOR

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.
- **Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.
- **Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.
- **Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
	Com elevador	6,144	6,827	7,089

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	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	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	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino	50	20%			
2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%			

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 sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, 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 substituição de 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 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	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

$$F_{ob} = R + k \times (1 - R) = 0,20 + 0,4437 \times (1 - 0,20) = 0,5550$$

5.2 Valor do Imóvel (V)

O valor do imóvel é obtido através da expressão a seguir.

$$V = Au \times q$$

- Valor do imóvel

$$V = Au \times q$$

$$V = 143,992 \text{ m}^2 \times R\$3.321,84/\text{m}^2$$

$$V = R\$478.318,38 \text{ (janeiro/2024)}$$

O valor encontrado para o imóvel avaliando é **R\$478.000,00 (janeiro/2024) - Quatrocentos e setenta e oito mil reais.**

$$V = R\$478.000,00 \text{ (janeiro/2024)}$$

6. QUESITOS

A) fls. 252/254

1. Queira o Sr. Perito informar quem são os ocupantes do imóvel avaliando, registrando seus nomes e demais qualificações.

R: O imóvel não está ocupado.

2. Queira o Sr. Perito indagar aos ocupantes desde quando vivem no apartamento.

R: O imóvel não está ocupado, segundo informações colhidas no condomínio o imóvel está desocupado desde 2017.

3. Não sendo possível o acesso aos imóveis avaliados, queira indagar a porteiros, vizinhos e funcionários do prédio, quem são os ocupantes.

R: Segundo informações colhidas no condomínio consta como proprietária a Sra. Maria Helena, não há informações do sobrenome.

4. Qual o método adotado para a avaliação do imóvel?

R: método comparativo.

5. Foram consideradas na avaliação as normas da ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2?

R: Sim.

6. A documentação dos imóveis foi levada em consideração na avaliação?

R: Sim.

7. Queira o Sr. Perito apresentar fotografias externas e internas, assim como plantas baixas e croquis indicando a localização dos imóveis.

R: Favor reportar-se ao laudo.

8. Descreva o terreno: localização, aspectos físicos (solo, topografia, etc), infraestrutura, utilização atual e vocação (residencial, comercial, industrial, agrícola), restrições ao uso e outras situações relevantes.

R: Apartamento residencial localizado na Rua João Avelino Pinho Mellão, nº 627, próximo a favela e a Av. Giovanni Gronchi, favor reportar-se ao laudo.

9. Detalhe as construções: padrão construtivo, estado de conservação, número de cômodos ou partes, qualidade de construção e idade da edificação.

R: O imóvel é padrão construtivo superior, necessitando de reparos simples e importantes, possui 27 anos, conforme ilustrado no laudo técnico.

10. Queira o Sr. Perito descrever os aspectos da região: aspectos socioeconômicos, físicos e infraestrutura urbana.

R: A região atualmente é caracterizada pelo crescimento desordenado e pela desigualdade social, onde convivem, de um

lado, o bairro Panamby e de outro Paraisópolis. Sua origem está na Fazenda do Morumbi e também nas terras da família Pignatari, cujo antigo jardim corresponde hoje ao Parque Burle Marx. Do loteamento em 1921 de parte da antiga fazenda surgiu a favela de Paraisópolis, a segunda maior do município, quando parte de seus lotes e vias foram ocupados por grileiros e posseiros. Predominantemente rural, a região começou a se desenvolver a partir de 1940 com a expansão da cidade para o sudoeste. Nesta época, iniciou-se a comercialização de outra parte dos lotes da grande fazenda para famílias de alto poder aquisitivo, com a condição de não se criar áreas comerciais ou construir edifícios. O crescimento maior ocorreu no fim dos anos 1970, com maior intensidade a partir de 1990. Chamado de "Novo Morumbi", o distrito tornou-se atraente às incorporadoras por sua disponibilidade de área, além de boa localização, infraestrutura e preços dos terrenos mais baratos do que os vizinhos Morumbi e Brooklin.

11. Queira o Sr. Perito promover investigação da vizinhança e da sua adequação ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, desvalorizantes ou valorizantes das unidades imobiliárias semelhantes da região.

R: O ponto mais desvalorizante é a proximidade da favela.

12. Queira procurar informações no local sobre o movimento de compra e venda ou de aluguel de imóveis, a fim de saber quais as bases praticadas, reais ou presumidas, que as pessoas ali residentes têm.

R: Prejudicado, o zelador não soube informar valores comercializados.

13. Queira proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado em que se insere o imóvel avaliando,

resumindo a situação constatada quanto à liquidez do bem imóvel.

R: A região onde está localizado o imóvel avaliando apresenta muita oferta, com valores mais baixos em razão da localização próxima a favela, que pode dificultar a venda. No condomínio onde está localizado o imóvel avaliando há 20 apartamentos, e esta signatária obteve 5 elementos ofertados no mesmo condomínio.

14. Queira utilizar recursos complementares à vistoria além de máquina fotográfica, recorrer a ferramentas como: Google Earth, GPS, AutoCAD, Trenas e Instrumentos de Topografia, tendo em vista melhor descrever e caracterizar os bens avaliandos.

R: Favor reportar-se ao laudo.

15. É fácil a locomoção por transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

R: Sim, diante da proximidade da Av. Giovanni Gronchi.





16. Qual o valor de mercado atual do imóvel?

R: O valor encontrado para o imóvel avaliando é R\$478.000,00 (janeiro/2024) - Quatrocentos e setenta e oito mil reais.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico consta de 54 (cinquenta e quatro) páginas, esta última que está datada e assinada. Consta também, um Anexo com amostra e cálculos.

São Paulo, 24 de janeiro de 2024.









Eng. Andrea C. Klüppel Munhoz Soares

ANEXOS

- Cálculos e amostras
 - Dados

ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Rua João Avelino Pinho Mellão, 627		6	Endereço: Rua João Avelino Pinho Mellão, 627	
	Fonte: V.D.P Imóveis Sr. Paulo Tel.: 41-99943-0932			Fonte: Revenda Imóveis Sra. Lais Tel.: 92001-8557	
2	Endereço: Rua João Avelino Pinho Mellão, 627		7	Endereço: Rua João Avelino Pinho Mellão, 627	
	Fonte: Remax Imóveis Sr. José Carlos 93380-7497			Fonte: Ublink Imóveis Sra. Lavinie Tel.: 91051-5529	
3	Endereço: Rua João Avelino Pinho Mellão, 627		8	Endereço: Rua João Avelino Pinho Mellão, 599	
	Fonte: Revenda Imóveis Sr. Wagner Tel.: 97042-1335			Fonte: Agdah Imóveis Sra. Wanda Tel.: 99273-4889	
4	Endereço: Rua João Avelino Pinho Mellão, 599		9	Endereço: Rua João Avelino Pinho Mellão, 599	
	Fonte: Monteiro Rizzo Imóveis Sra. Alessandra Tel.: 98478-6155			Fonte: Lopes Imóveis Sr. José Valadão Tel.: 99908-9437	
5	Endereço: Rua João Avelino Pinho Mellão, 627		10	Endereço: Rua João Avelino Pinho Mellão, 599	
	Fonte: Mercatto Imóveis Sr. Flavio Tel.: 94741-9970			Fonte: Lopes Imóveis Sr. José Valadão Tel.: 99908-9437	

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R\$)	Tipo	Au (m ²)	Idade	Nº Vagas
1	580.000,00	Oferta	142,99	27	4
2	1.190.000,00	Oferta	287,98	27	5
3	553.000,00	Oferta	132,00	27	3
4	620.000,00	Oferta	143,99	27	4
5	700.000,00	Oferta	143,99	27	4
6	532.000,00	Oferta	143,99	27	3
7	720.000,00	Oferta	134,00	27	3
8	510.000,00	Oferta	132,00	27	3
9	500.000,00	Oferta	132,00	27	3

Elemento	Valor (R\$)	qu (R\$/m ²)	Ic	Ec	%V	K	Fob	Fo
1	580.000,00	4.056,17	6,827	e	45	0,544	0,635	0,90
2	1.190.000,00	4.132,17	7,089	d	45	0,611	0,688	1,00
3	532.000,00	4.030,30	6,144	e	45	0,544	0,635	0,90
4	620.000,00	4.305,79	6,827	c	45	0,666	0,733	0,90
5	700.000,00	4.861,38	6,827	b	45	0,681	0,745	0,90
6	532.000,00	3.694,65	6,144	f	45	0,444	0,555	0,90
7	720.000,00	5.373,13	6,827	a	45	0,664	0,731	0,90
8	510.000,00	3.863,64	6,827	e	45	0,544	0,635	0,90
9	500.000,00	3.787,88	6,144	e	45	0,544	0,635	0,90

Dados do imóvel avaliando:

Ic = 6,827 padrão superior

Fob = 0,555

idade = 27 anos

EC = f

Andrea Cristina Kluppel Munhoz Soares

Engenheira Civil

Elemento	Fator Oferta		Fator Padrão Construtivo				Fator Depreciação			Resultado da aplicação dos fatores			
	Valor unitário R\$/ m²	Fator Oferta deduzido do fator oferta	Íc	Fator Padrão Construtivo	Dif (R\$) Padrão Construtivo	Unitário Homog pela Padrão Construtivo	Fob	Fator Deprec	Dif (R\$) Deprec	Unitário Homog pela Deprec	Unitário só com Fator Oferta	Pad Constr + Deprec para a média	coef geral homog. Para a média Saneada
2	4.056,17	0,9	6,827	1,00	0,00	3.650,55	0,635	0,87	-460,92	3.189,64	3.650,55	3.189,64	0,87
3	4.132,17	1,0	7,089	0,96	-152,72	3.979,45	0,688	0,81	-800,74	3.331,43	4.132,17	3.178,71	0,77
4	4.030,30	0,9	6,144	1,11	403,23	4.030,50	0,635	0,87	-457,98	3.169,30	3.627,27	3.572,52	0,98
5	4.305,79	0,9	6,827	1,00	0,00	3.875,22	0,733	0,76	-940,25	2.934,97	3.875,22	2.934,97	0,76
6	4.861,38	0,9	6,827	1,00	0,00	4.375,24	0,745	0,75	-1114,96	3.260,28	4.375,24	3.260,28	0,75
7	3.694,65	0,9	6,144	1,11	369,65	3.694,83	0,555	1,00	0,00	3.325,18	3.325,18	3.694,83	1,11
8	5.373,13	0,9	6,827	1,00	0,00	4.835,82	0,731	0,76	-1166,11	3.669,71	4.835,82	3.669,71	0,76
9	3.863,64	0,9	6,827	1,00	0,00	3.477,27	0,635	0,87	-439,04	3.038,23	3.477,27	3.038,23	0,87
10	3.787,88	0,9	6,144	1,11	378,97	3.788,06	0,635	0,87	-430,43	2.978,66	3.409,09	3.357,63	0,98
Média	4.233,90					3.967,44				3.210,82	3.856,43	3.321,84	
Desvio padrão	548,52					415,36	IAvaliando	0,555		224,33	503,21	272,97	
Coef. Var.	12,96%					10,47%				6,99%	13,05%	8,22%	

Superior (+30%) 5.504,07 5.013,35

Inferior (-30%) 2.963,73 2.699,50

Superior (+30%) 4.318,39

Inferior (-30%) 2.325,29

Cálculo do unitário (médio) =	3.321,84
Intervalo de Confiança de 80% =	134,83
t = (n-1) = 8	1,397
Desvio Pad. (s) =	272,97
Fórmula = $t \times s / (n-1)^{0,5}$	

Avaliação =	3.321,84
Intervalo inferior =	3.187,01
Intervalo superior =	3.456,66
Amplitude =	8%

Grau de Precisão III

Tabela de Probabilidade
Distribuição t (Student)

Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,682	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496