

**EXMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE GUARUJÁ SP**

**PROCESSO nº 223.01.2006.007771-0
ORDEM: 0909/06**

GERSON NICOLAU PALMA, Engenheiro Civil, Perito Judicial nomeado e compromissado na **AÇÃO PROCEDIMENTO SUMARIO (Cob. de Condomínio)** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** move contra **ANNA MARIA MILAZZO ROTA** perante esta R. Vara e Cartório do 3º Ofício, após o estudo acurado da lide, a vistoria ao apartamento em questão localizado no Município do Guarujá e as diligências que se tornaram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão apresenta o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP

2

01318 000

CAPÍTULO I

I. – PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado da unidade nº 21 localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Condomínio Edifício Vale dos Sonhos situado à Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no bairro Jardim Três Marias, na cidade do Guarujá, no Município e Comarca de Guarujá, do Estado de São Paulo, na **AÇÃO PROCEDIMENTO SUMARIO (Cob. de Condomínio)** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS** move contra **ANNA MARIA MILAZZO ROTA** perante a 3º Vara Cível do Fórum de Guarujá, processo nº 223.01.2006.007771-0.

Nomeado Jurisperito na lide à fls. 170 assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a demanda focalizada, e que submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

CAPÍTULO II

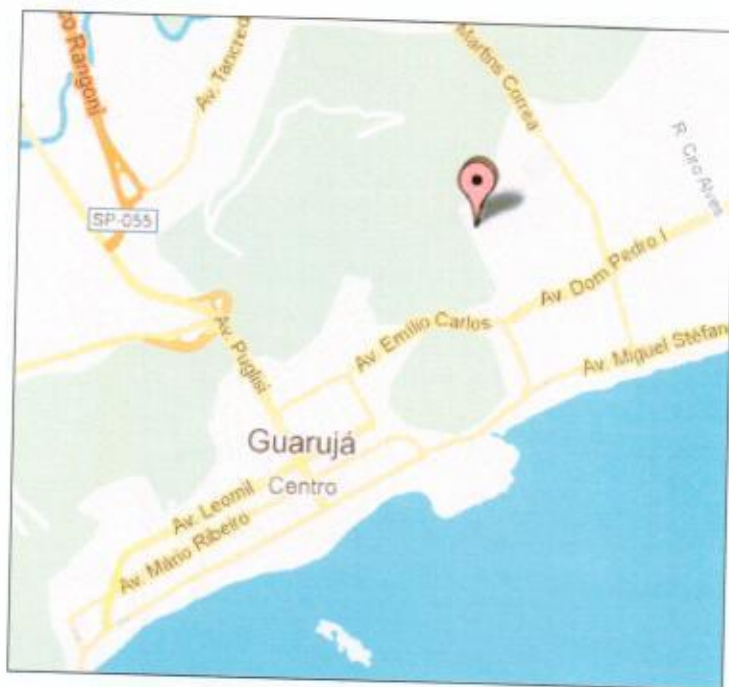
II. – VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria ao apartamento objeto da lide, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita elucidação da controvérsia

II.1. – LOCALIZAÇÃO

A unidade nº 21, localizado no 2º andar o 3º pavimento do Condomínio Edifício Vale dos Sonhos, situado a Rua Carlos Gonçalves Costa nº 19, no bairro Jardim Três Marias, no município e comarca do Guarujá-SP, zona Urbana da cidade, próxima às vias principais da praia Av. Miguel Stéfano e Av. Dom Pedro I.

Tudo conforme configurado em recorte de "O **GUIA**", juntado em folha que se segue:



Vistas parciais do mapa de localização e da imagem aérea visualizando os logradouros que fazem parte de seu entorno



22/

II.2. – CONTRIBUINTE

O imóvel objetivado encontra-se cadastrado perante a **PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARUJÁ** como **CONTRIBUINTE** sob o nº **ZL – 3-0726-001-003**.

II.2.1. – REGISTRO

O imóvel encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá sob a Matrícula nº 94565.

II.3.- DESCRIÇÃO

II.3.1.- DO LOCAL

A região do Jardim Três Marias, onde se localiza a unidade objetivada no presente laudo, apresenta todos os melhoramentos públicos, abrangendo e sendo próxima de importantes logradouros, tais como a Av. Miguel Stéfano e Av. Emílio Carlos.

O comércio na região é bom, sendo farto o transporte coletivo para a região central do município e bairros periféricos.

0

II.3.2.- ZONEAMENTO

De acordo com as leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da cidade do Guarujá, o imóvel objetivado situa-se em área central apropriada para banho e a prática de esportes náuticos; surf, body boarding, wind surf e outros.

II.3.3. – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VALE DOS SONHOS

Ressalta o técnico que todas as dimensões adotadas no presente laudo, foram obtidas "in loco" e através do Registro de Imóvel matrícula nº 94.565, juntada nos autos, o que nos permitiu a aferição e a elaboração do mesmo.

O Condomínio Edifício Vale dos Sonhos, do qual faz parte a unidade avaliando e objetivado no presente laudo. A edificação vem representada pôr 1 (um) prédio de 5 andares destinados ao uso residencial, apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades. Dotados de elevadores de bom padrão (social e serviço), com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de bom padrão e contém salão de festa. A fachada revestida com pastilhas, os fechamentos laterais e fundos em muros e frontal pela porta de acesso em alumínio. De acordo com os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo **"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**, o edifício apresenta as características de um **"APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR"** com idade aparente de 20 anos.

II.3.3.1. – DA UNIDADE EM QUESTÃO

A unidade de nº 21 possui 1 (uma) sala ampla para 3 (três) ambientes, 4 (quatro) dormitórios sendo 4 (quatro) suítes, banheiro social, cozinha e com uma área de serviço completa.

Com direito a 3 (três) vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva localizadas no subsolo do edifício em tela.

Os acabamentos internos da unidade avaliando são de bom padrão, vejamos:

ACABAMENTO DO IMÓVEL:		
CÔMODO:	PISO:	PAREDE:
SALA:	GRANITO	PINTURA LÁTEX
COZINHA:	CERÂMICA	CERÂMICA
ÁREA DE SERVIÇO:	CERÂMICA	CERÂMICA
BANHEIROS:	CERÂMICA	CERÂMICA
QUARTOS:	CARPETE DE MADEIRA	PINTURA LÁTEX

Das áreas que envolvem a unidade a seguir elencada:

- A unidade nº 21 localizado no 2º andar do edifício em questão, possui uma área útil ou privada de 329,89 m² e área comum de 187,80m², totalizando uma área de 517,69m² e com direito a 3 (três) vagas de garagem.

As fotos a seguir visualizam a unidade em questão assim do Edifício Vale dos Sonhos.

CAPÍTULO III

III – Reportagem Fotográfica



As fotos destacam o interior da unidade nº 21 objeto da lide, notando a ampla sala que abriga 3 (três) ambientes e o lavabo, caracterizando-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão.



205

Gerson Nicolau Palma

Engenheiro Civil
CREA 48342/D



As fotos ilustram uns dos banheiros, visualizando as paredes com azulejos até o teto, banheira hidromassagem e acabamento de ótimo padrão.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP

[Handwritten signature]



As fotos destacam uma das suítes.

Escritório:

Av. Brigadeiro Luis Antonio, 54 - 8º And.
Conj. A - Tel/Fax: 3242-0257 - 3101-0354
São Paulo - SP



A foto evidência a cozinha.

2008

CAPÍTULO IV

IV.1. – MÉTODO COMPARATIVO

IV.1.1. – APURAÇÃO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA VENDA

Para a apuração do valor de venda do apartamento avaliando, observados os ditames preconizados pela metodologia dita comparativo, o signatário efetuou a análise acurada na região com 10 (dez) elementos comparativos, portanto todos situados na mesma região geoeconômica e com Índice Fiscal dentro da faixa permitida.

Todos os elementos foram homogeneizados, conforme critérios consagrados preconizados pela metodologia comparativa direta, a saber:

- OFERTA

As ofertas de vendas sofreram um deságio de 10%, para cobrir uma eventual superestimativa pôr parte do ofertante;

10

- **ATUALIZAÇÃO**

Todos os elementos foram atualizados com base nos indexadores econômicos para a data da avaliação em estudo;

- **DIFERENÇA DE RENTABILIDADE DOS FATORES DORMITÓRIOS (SUÍTE), FATOR BANHEIROS E FATOR GARAGEM**

Verifica-se no mercado imobiliário de vendas de apartamentos, que possuam mais de 1 (um) dormitório ou suítes, banheiros e garagens, diferente potencialidade de produzir renda.

Na região em estudo que abriga vários tipos de imóveis, com vários tipos de apartamentos, com capacidades diferentes de produzir renda, ou seja, gera um valor locativo e de venda menor que os apartamentos de maiores tamanhos.

É importante deixar claro que com essa ponderação das áreas, não se está propondo ou admitindo que, por exemplo, para se calcular o valor de venda de um apartamento, se use elementos comparativos de apartamentos idênticos.

Há a necessidade da homogeneização da área no Método Comparativo, que surge da freqüente ocorrência de imóveis, quer comparativo, quer avaliado, que possua cada um deles, distinta potencialidade de produzir renda. Assim é necessário que se promova a homogeneização de tais áreas de forma a poder fazer a comparação.

As áreas homogeneizadas representam, em suma, o número de metros quadrados que tal área deveria ter para produzir o mesmo rendimento, na hora da venda.

- LOCALIZAÇÃO

Pôr coerência com os métodos tradicionais de avaliação, a localização é uma característica que influi exclusivamente no valor do terreno, baseando-se na transposição dos índices dos Mapas Fiscais da Municipalidade.

- PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE APARENTE

O padrão construtivo e a idade são características do imóvel que alguns avaliadores defendem a tese, exposta de forma bastante clara em trabalhos apresentados nos Congressos de Avaliação.

Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 1

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Avenida Gerson Maturani, 289 - 5º and. - cobertura
Bairro.....Enseada
Setor/Quadra/Zona..003/087/
Índice Fiscal.....1,00

Área Útil.....310,00
Área Comum.....0,00
Área Garagem.....0,00
Área Total.....1,00

Dormitórios.....3
Suítes.....1
Banheiros.....1
Vagas.....2
Padrão.....AMC+
Idade.....15

Valor.....450.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....26/10/2011
Fonte.....Proprietária
Informante.....Sra. Regina
Fone.....011 3667-3174

A - Preço Líquido	:	450.000,00
B - Área Útil	:	310,00
C - Fator Atualização	:	1,0217
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0769
F - Fator Idade	:	0,8811
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suítes	:	1,4286
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K
VU = R\$ 1.540,50 /m²

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 2

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Abílio Soares Branco, 299 - 5º andar
Bairro.....Enseada
Setor/Quadra/Zona..003/113/
Índice Fiscal.....1,00

Área Útil.....100,00
Área Comum.....0,00
Área Garagem.....0,00
Área Total.....1,00

Dormitórios.....3
Suites.....1
Banheiros.....1
Vagas.....2
Padrão.....AMC
Idade.....5

Valor.....280.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....26/10/2011
Fonte.....Degrau Imóveis
Informante.....Sr. Roberto
Fone.....013 3351-9555

A - Preço Líquido	:	280.000,00
B - Área Útil	:	100,00
C - Fator Atualização	:	1,0217
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,1351
F - Fator Idade	:	0,6840
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suites	:	1,4286
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K

VU = R\$ 2.431,52 /m²

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 3

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Chile, 402 - 3º andar
Bairro.....Enseada
Setor/Quadra/Zona..003/175/
Índice Fiscal.....1,00

Área Útil.....120,00
Área Comum.....0,00
Área Garagem.....0,00
Área Total.....1,00

Dormitórios.....3
Suítes.....1
Banheiros.....2
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....5

Valor.....210.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....26/10/2011
Fonte.....Viamar Imóveis
Informante.....Sr. Juscelino
Fone.....013 3384-9952

A - Preço Líquido	:	210.000,00
B - Área Útil	:	120,00
C - Fator Atualização	:	1,0217
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,1351
F - Fator Idade	:	0,6840
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suítes	:	1,4286
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,2500
K - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K
VU = R\$ 1.538,70 /m²

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 4

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Colombia, 181 - 2º andar
Bairro.....Enseada
Setor/Quadra/Zona..003/134/
Índice Fiscal.....1,00

Area Util.....100,00
Area Comum.....0,00
Area Garagem.....0,00
Area Total.....1,00

Dormitórios.....3
Suites.....1
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....5

Valor.....160.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....26/10/2011
Fonte.....Viamar Imóveis
Informante.....Sr. Juscelino
Fone.....013 3384-9952

A - Preço Líquido	:	160.000,00
B - Area Util	:	100,00
C - Fator Atualização	:	1,0217
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,1351
F - Fator Idade	:	0,6840
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suites	:	1,4286
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,2500
K - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K
VU = R\$ 1.563,12 /m²

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 5

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Colômbia, 473 - 2º andar
Bairro.....Enseada
Setor/Quadra/Zona..003/134/
Índice Fiscal.....1,00

Área Útil.....80,00
Área Comum.....0,00
Área Garagem.....0,00
Área Total.....1,00

Dormitórios.....2
Suites.....1
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....15

Valor.....150.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....26/10/2011
Fonte.....Litoral Imóveis
Informante.....Sr. Elvio
Fone.....013 3351-8322

A - Preço Líquido	:	150.000,00
B - Área Útil	:	80,00
C - Fator Atualização	:	1,0217
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,1351
F - Fator Idade	:	0,8811
G - Fator Dormitórios	:	0,7692
H - Fator Suites	:	1,4286
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,2500
K - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K
VU = R\$ 2.631,79 /m²

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 6

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Maria Marta Arruda Stéfano, 369 - 1º andar
Bairro.....Enseada
Setor/Quadra/Zona..003/160/
Índice Fiscal.....1,00

Area Util.....100,00
Area Comum.....0,00
Area Garagem.....0,00
Area Total.....1,00

Dormitórios.....3
Suites.....1
Banheiros.....2
Vagas.....2
Padrão.....AMC
Idade.....10

Valor.....250.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....26/10/2011
Fonte.....Corretor autônomo
Informante.....Sr. Olavo
Fone.....013 9718-3446

A - Preço Líquido	:	250.000,00
B - Area Util	:	100,00
C - Fator Atualização	:	1,0217
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,1351
F - Fator Idade	:	0,7763
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suites	:	1,4286
I - Fator Banheiros	:	1,0000
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K
VU = R\$ 2.217,58 /m2

6

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077
Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 7

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Maria Marta Arruda Stéfano, 679 - 3º andar
Bairro.....Enseada
Setor/Quadra/Zona...003/160/
Índice Fiscal.....1,00

Area Util.....126,00
Area Comum.....0,00
Area Garagem.....0,00
Area Total.....1,00

Dormitórios.....3
Suites.....1
Banheiros.....1
Vagas.....2
Padrão.....AMC
Idade.....10

Valor.....350.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....26/10/2011
Fonte.....Degrau Imóveis
Informante.....Sr. Samuel
Fone.....013 3351-9555

A - Preço Líquido	:	350.000,00
B - Area Util	:	126,00
C - Fator Atualização	:	1,0217
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,1351
F - Fator Idade	:	0,7763
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suites	:	1,4286
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K
VU = R\$ 2.737,75 /m²

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 8

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Paraguai, 471 - 3º andar
Bairro.....Enseada
Setor/Quadra/Zona...003/150/
Índice Fiscal.....1,00

Área Util.....108,00
Área Comum.....0,00
Área Garagem.....0,00
Área Total.....1,00

Dormitórios.....3
Suites.....1
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....10

Valor.....230.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....26/10/2011
Fonte.....Degrau Imóveis
Informante.....Sr. Aires
Fone.....013 3351-9555

A - Preço Líquido	:	230.000,00
B - Área Util	:	108,00
C - Fator Atualização	:	1,0217
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,1351
F - Fator Idade	:	0,7763
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suites	:	1,4286
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,2500
K - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K
VU = R\$ 2.361,31 /m²

6

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Elemento Comparativo 9

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Paraguai, 480 - 4º andar
Bairro.....Enseada
Setor/Quadra/Zona..003/163/
Índice Fiscal.....1,00

Area Util.....100,00
Area Comum.....0,00
Area Garagem.....0,00
Area Total.....1,00

Dormitórios.....3
Suites.....1
Banheiros.....1
Vagas.....1
Padrão.....AMC
Idade.....5

Valor.....180.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....26/10/2011
Fonte.....Degrau Imóveis
Informante.....Sr. Aires
Fone.....013 3351-9555

A - Preço Líquido	:	180.000,00
B - Area Util	:	100,00
C - Fator Atualização	:	1,0217
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,1351
F - Fator Idade	:	0,6840
G - Fator Dormitórios	:	0,6897
H - Fator Suites	:	1,4286
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,2500
K - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K
VU = R\$ 1.758,51 /m²

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliaco

Elemento Comparativo 10

Tipo.....Apartamento
Endereço.....Rua Peru, 220 - 1º andar - esquina
Bairro.....Enseada
Setor/Quadra/Zona..003/087/
Índice Fiscal.....1,00

Área Útil.....160,00
Área Comum.....0,00
Área Garagem.....0,00
Área Total.....1,00

Dormitórios.....4
Suites.....2
Banheiros.....1
Vagas.....2
Padrão.....AMC+
Idade.....10

Valor.....320.000,00
Modalidade.....Venda
Natureza.....Oferta
Reajuste.....

Data.....26/10/2011
Fonte.....Zelador
Informante.....Sr. José
Fone.....013 3386-9395

A - Preço Líquido	:	320.000,00
B - Área Útil	:	160,00
C - Fator Atualização	:	1,0217
D - Fator Elasticidade	:	0,9000
E - Fator Padrão	:	1,0769
F - Fator Idade	:	0,7763
G - Fator Dormitórios	:	0,6250
H - Fator Suites	:	1,2500
I - Fator Banheiros	:	1,1111
J - Fator Garagem	:	1,1111
K - Fator Transposição	:	1,0000

VU = (A/B) * C * D * E * F * G * H * I * J * K

VU = R\$ 1.482,93 /m²

0

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

TABELA DE CALCULO DA MÉDIA SANEADA

Num	Endereço	Valor
1	Avenida Gerson Maturani, 289 - 5º and. - cobertura	1.540,50
2	Rua Abílio Soares Branco, 299 - 5º andar	2.431,52
3	Rua Chile, 402 - 3º andar	1.538,70
4	Rua Colombia, 181 - 2º andar	1.563,12
5	Rua Colômbia, 473 - 2º andar	2.631,79
6	Rua Maria Marta Arruda Stéfano, 369 - 1º andar	2.217,58
7	Rua Maria Marta Arruda Stéfano, 679 - 3º andar	2.737,75 *
8	Rua Paraguai, 471 - 3º andar	2.361,31
9	Rua Paraguai, 480 - 4º andar	1.758,51
10	Rua Peru, 220 - 1º andar - esquina	1.482,93

Média Aritmética = R\$ 2.026,37 /m2

Limite Inferior (-30%) = R\$ 1.418,46 /m2

Limite Superior (+30%) = R\$ 2.634,28 /m2

Descartando-se os elementos discrepantes (*) e reprocessando a média, vem:

Média Aritmética Saneada = R\$ 1.947,33 /m2

2222

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Area Util

Considerou-se na avaliação apenas a área útil dos elementos pesquisados.

Atualização

Atualização dos valores unitários feita com base em indexador econômico.
Índice escolhido: FIPE

Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto para compensar a superestimativa natural das mesmas.
Desconto : 0,90

Padrão

Considera a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.
Padrão do avaliando : AMS-
Fator de comercialização : 2,1000

Idade

Considera a valia inversamente proporcional à idade aparente.
Idade aparente do avaliando : 20 anos
Razão de depreciação : 2,50 % a.a.

Dormitórios

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de dormitórios.
Número de dormitórios do avaliando (paradigma) : 0
Variação escalar acumulativa : 0,15

Suites

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de suites.
Número de suites do avaliando (paradigma) : 4
Variação escalar acumulativa : 0,10

Banheiros

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de banheiros.
Número de banheiros do avaliando (paradigma) : 2
Variação escalar acumulativa : 0,10

Avalia 2.12 NET - #JMAH2K0077

Licenciado: Marie G. Palma - Palma Avaliacoes

Vagas de Garagem

Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Número de vagas do avaliando (paradigma) : 3

Variação escalar acumulativa : 0,10

Transposição

Segundo a relação entre os valores de lançamentos fiscais ou dos índices da última Planta Genérica de Valores publicada pela Municipalidade.

Índice Fiscal (I.F.) = 1,00 (para o ano de 2012)

AVALIAÇÃO

Dimensões do Avaliando

Area Util	=	329,89
Area Comum	=	187,80
Area Garagem	=	0,00
Area Total	=	517,69

Valor Calculado

Para o mês de Fevereiro do ano de 2012.

A - Valor Unitário Básico :	1.947,33
B - Area Util :	329,8900

VI = A * B

VI = R\$ 642.404,12

6

IV.1.2. – VALOR DA UNIDADE EM ESTUDO

Valor aferido da unidade objeto em tela:

VI = R\$ 642.404,12 / FEVEREIRO / 2012

(seiscentos e quarenta e dois mil quatrocentos e quatro reais e doze centavos)

CAPÍTULO V

ENCERRAMENTO

Dada pôr encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação de 28 (vinte e oito) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última que vai assinada e datada.

São Paulo, 2 de Fevereiro de 2.012.



ENGº GERSON NICOLAU PALMA