

## II. APARTAMENTO Nº 61 E VAGAS DE GARAGEM Nºs 16, 17 E 18 DO EDIFÍCIO MONTE VERDE, SITUADO NA RUA GUARAREMA Nº 385 – BOSQUE DA SAÚDE – SÃO PAULO – SP

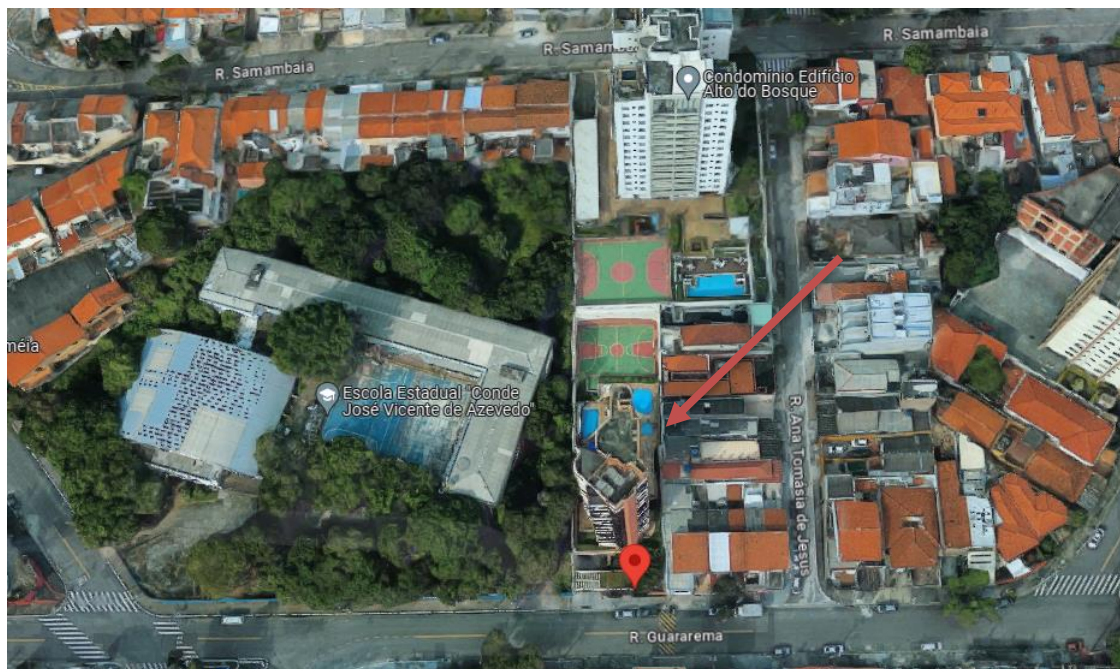
### II.1. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 24 de novembro p.p. às 09:00 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

#### II.1.1 LOCALIZAÇÃO

O Edifício Monte Verde, onde encontram-se as unidades avaliadas, situa-se na Rua Guararema nº 385 – Bairro Bosque da Saúde - São Paulo – SP. (Matrículas nºs 120.704, 120.723, 120.724 e 120.725 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – fls. 241 / 256 dos autos).

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





## **II.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

O imóvel avaliando situa-se no Bairro da Saúde, 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 infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio diversificado, 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.

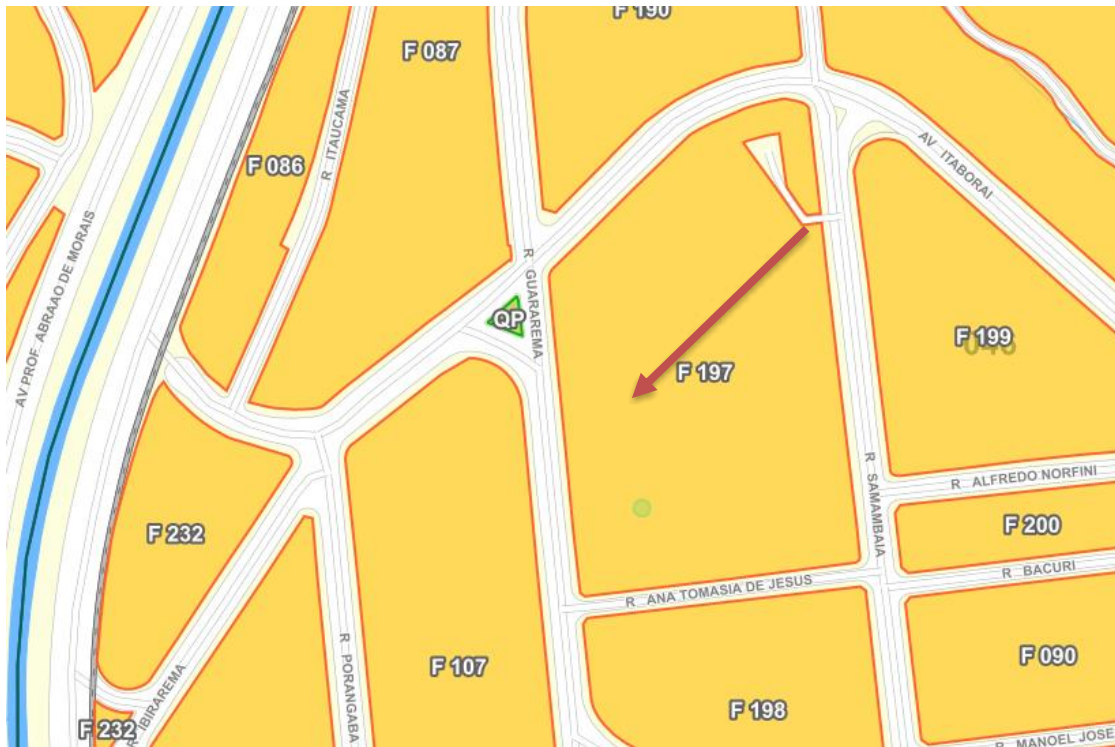
Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "8ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com 10,00m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00m.



### II.1.3. QUADRA FISCAL

O Edifício situa-se na Quadra 197 do Setor Fiscal 46, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

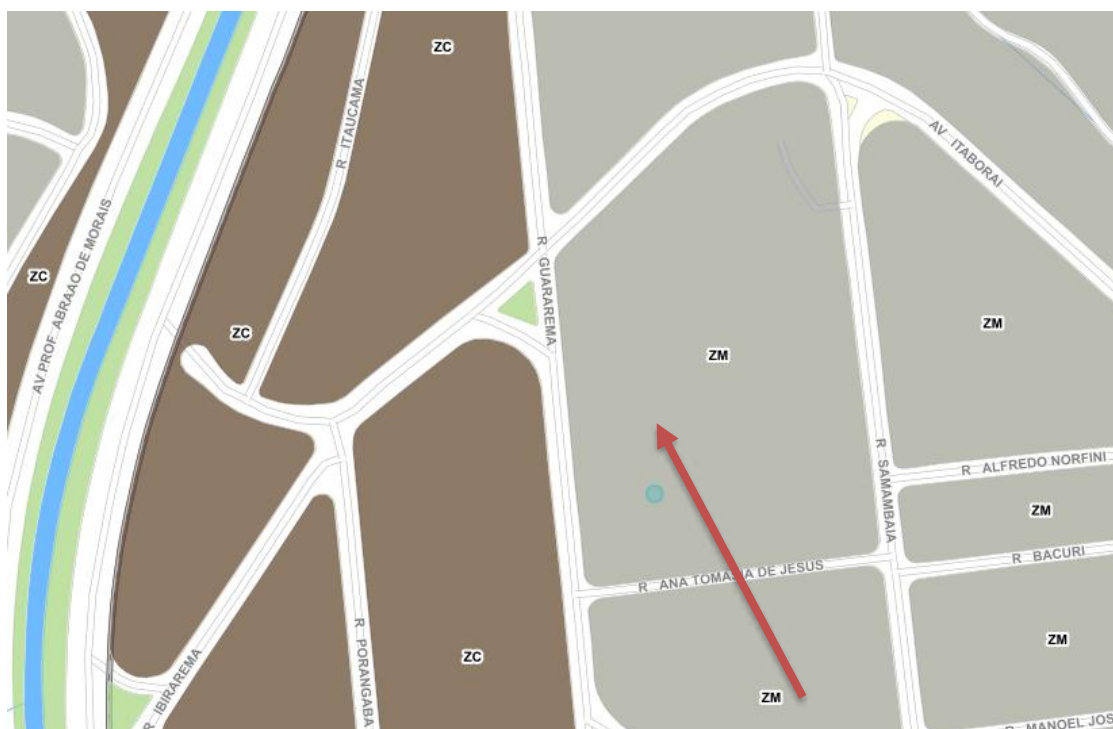
Possui Índice Fiscal correspondente a 1.660,00, segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).



## II.1.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado em "ZM – Zona Mista".

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



Em consulta preliminar realizada junto à Municipalidade, foi apresentada a seguinte ficha:

| SQL            | Restrição de tombamento | Área de Manancial | Área Contaminada | Patrimônio Ambiental | Área de Proteção Ambiental | Pendências Financeiras |
|----------------|-------------------------|-------------------|------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|
| 046.197.0099-1 | NÃO                     | NÃO               | NÃO              | NÃO                  | NÃO                        | SIM                    |

Não há restrições para o imóvel, mas há pendências financeiras.





### II.1.5. 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 apresenta leve declive.

### II.1.6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se erigido o Edifício Monte Verde, o qual é composto por subsolo, pavimento térreo e 14 pavimentos elevados, contendo um apartamento cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, localizam-se: quadra poliesportiva, 2 piscinas (adulto e infantil), sala de ginástica, sauna, churrasqueira e salão de festas.

O Condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 2 elevadores.

Na data e hora marcados para o início das diligências, o imóvel encontrava-se fechado e, portanto, não foi possível vistoriá-lo internamente. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A unidade avalianda situa-se no 6º andar e é identificada pelo nº 61. Conforme informado no local, é composta por: sala de estar (com terraço), lavabo, circulação, 3 dormitórios (sendo 2 suítes), banheiro, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.



De acordo com Matrícula nº 120.704 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 241 / 244 dos autos), apresenta a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
matrícula 120.704 fls. 01  
14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo  
São Paulo, 24 de maio de 1.994.

**IMÓVEL:** - APARTAMENTO nº 61, localizado no 6º andar do EDIFÍCIO MONTE VERDE, situado à Rua Guararema nº 385, na Saúde - 21º Subdistrito.

**UM APARTAMENTO** com a área privativa de 148,00m², área comum de 94,87m², área total de 242,87m², e a fração ideal no terreno de 3,8104%, cabendo-lhe um depósito localizado no subsolo.

**PROPRIETÁRIOS:** - NORIVAL FRANCISCO ORLANDI, comerciante, e sua mulher SIRLEY APARECIDA ORLANDI, do lar, RG. nºs 2.919.867 e 6.251.673, brasileiros, CIC. em comum nº 054.700.998-49, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Vitor Costa nº 163.

**REGISTROS ANTERIORES:** - R.29 e 98/M. 39.325 deste Registro.

**CONTRIBUINTE:** - 046.197.0003-7.

A vaga avaliada no situa-se no subsolo e é identificada pelo nº 16.

De acordo com a Matrícula nº 120.723 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 245 / 248 dos autos), apresenta a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
matrícula 120.723 fls. 01  
14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo  
São Paulo, 24 de maio de 1.994.

**IMÓVEL:** - VAGA INDETERMINADA, (nº 16, para efeito de disponibilidade e identificação), da garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO MONTE VERDE, situado à Rua Guararema nº 385, na Saúde - 21º Subdistrito.

**UMA VAGA** sujeita a manobrista, com a área útil e total de 17,77m², e a fração ideal no terreno de 0,4262%.

**PROPRIETÁRIOS:** - NORIVAL FRANCISCO ORLANDI, comerciante, e sua mulher SIRLEY APARECIDA ORLANDI, do lar, RG. nºs 2.919.867 e 6.251.673, brasileiros, CIC. em comum nº 054.700.998-49, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Vitor Costa nº 163.

**REGISTROS ANTERIORES:** - R.30 e 117/M. 39.325 deste Registro.

**CONTRIBUINTE:** - 046.197.0003-7.



A vaga avaliada no situa-se no subsolo e é identificada pelo nº 17.

De acordo com a Matrícula nº 120.724 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 249 / 252 dos autos), apresenta a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matricula 120.724 ficha 01

São Paulo, 24 de maio de 1.994.

**IMÓVEL:**- VAGA INDETERMINADA, (nº 17, para efeito de disponibilidade e identificação), da garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO MONTE VERDE, situado à Rua Guararema nº 385, na Saúde - 21º Subdistrito.

**UMA VAGA** sujeita a manobrista, com a área útil e total de 17,77m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 0,4262%.

**PROPRIETÁRIOS:**- NORIVAL FRANCISCO ORLANDI, comerciante, e sua mulher SIRLEY APARECIDA ORLANDI, do lar, RG. n.ºs 2.919.867 e 6.251.673, brasileiros, CIC. em comum nº 054.700.998-49, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Vitor Costa nº 163.

**REGISTROS ANTERIORES:**- R.31 e 118/M. 39.325 deste Registro.

**CONTRIBUINTE:**- 046.197.0003-7.

A vaga avaliada no situa-se no subsolo e é identificada pelo nº 18.

De acordo com a Matrícula nº 120.725 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 253 / 256 dos autos), apresenta a seguinte descrição:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matricula 120.725 ficha 01

São Paulo, 24 de maio de 1.994.

**IMÓVEL:**- VAGA INDETERMINADA, (nº 18, para efeito de disponibilidade e identificação), da garagem localizada no subsolo do EDIFÍCIO MONTE VERDE, situado à Rua Guararema nº 385, na Saúde - 21º Subdistrito.

**UMA VAGA** sujeita a manobrista, com a área útil e total de 17,77m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 0,4262%.

**PROPRIETÁRIOS:**- NORIVAL FRANCISCO ORLANDI, comerciante, e sua mulher SIRLEY APARECIDA ORLANDI, do lar, RG. n.ºs 2.919.867 e 6.251.673, brasileiros, CIC. em comum nº 054.700.998-49, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Vitor Costa nº 163.

**REGISTROS ANTERIORES:**- R.32 e 119/M. 39.325 deste Registro.

**CONTRIBUINTE:**- 046.197.0003-7.

*(Handwritten signature)*



O edifício aparenta ter sido construído há 30 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Superior, com elevador", do estudo "TUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP

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



1 – Vista da Rua Guararema.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Salton Leites'.



2 – Vista da Rua Guararema.





3 – Frente do Edifício Monte Verde.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Salton Leites'.



4 – Frente do Edifício Monte Verde.



*(Handwritten signature)*



5 – Fachada.



*[Handwritten signature]*



6 – Hall do pavimento.



*R*



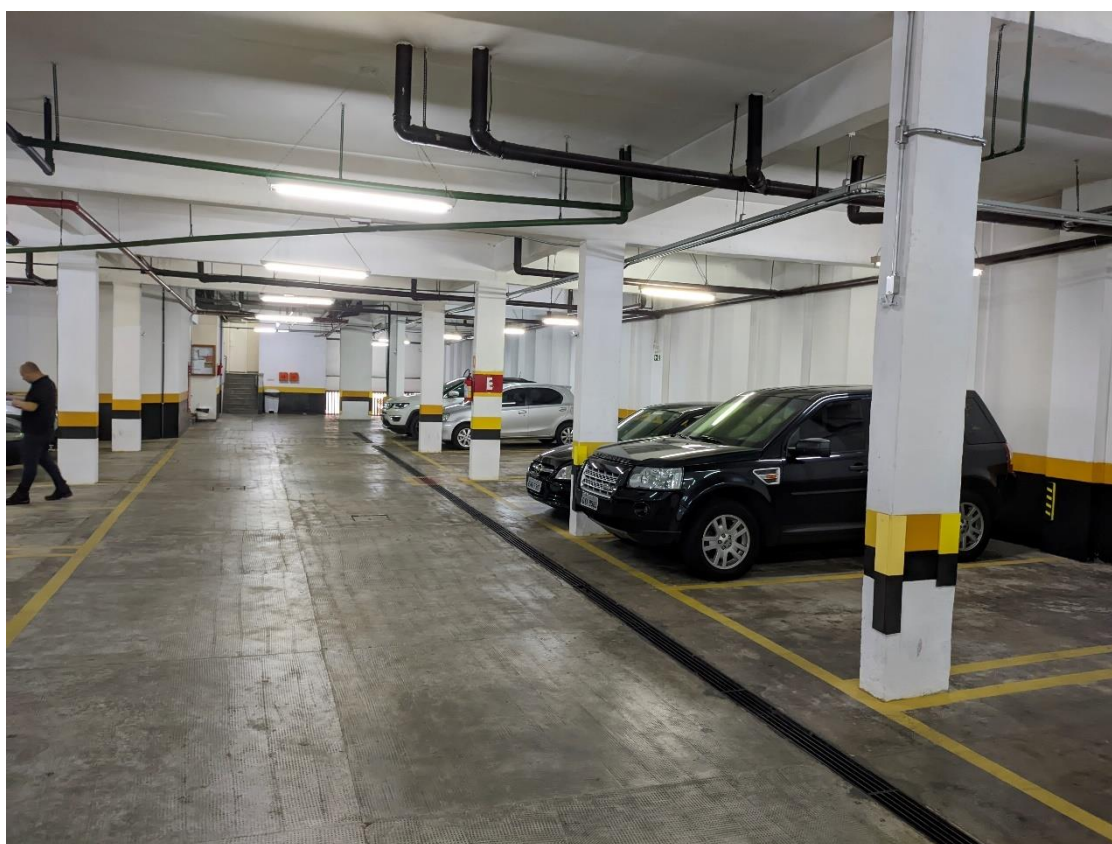
7 – Acesso ao imóvel em estudo.



*R*



8 – Vista geral do Subsolo.



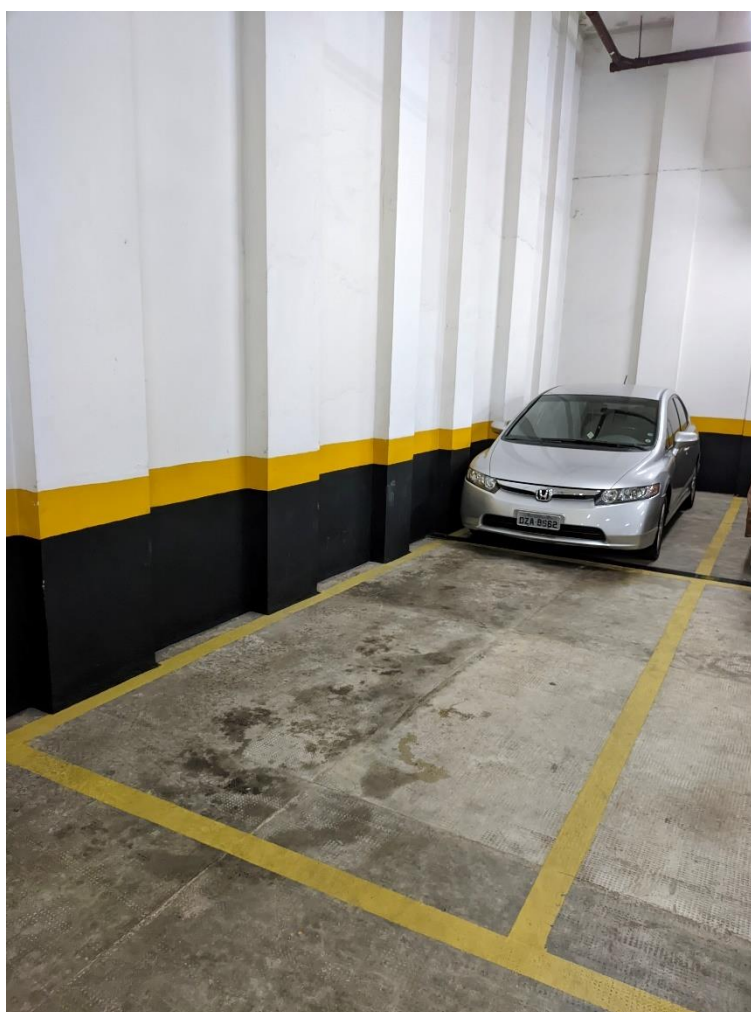


9 – Subsolo – Vaga de garagem nº 16.





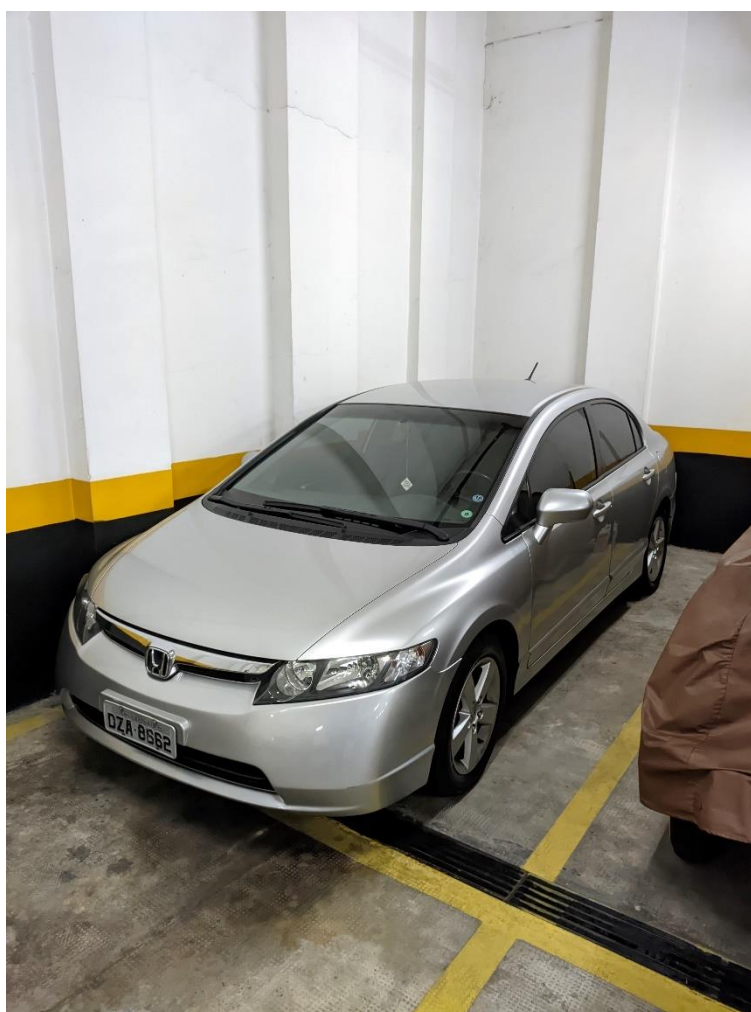
10 – Subsolo – Vaga de garagem nº 17.



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the engineer Rodrigo Salton Leites.



11 – Subsolo – Vaga de garagem nº 18.





## II.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

### II.2.1. 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. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

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.



## II.2.2 VALORES DOS IMÓVEIS

Os Valores dos Imóveis serão determinados 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) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da publicação da Planta Genérica de Valores.
- 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 na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m<sup>2</sup> 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   |                          |  |                             |                            |                    |
|--|--------------------------|--|-----------------------------|----------------------------|--------------------|
| <b>Endereço:</b><br>Rua Guararema, 385 - Apto 61 e 3 vagas |                          | <b>Área útil (m²):</b><br>148                                      |                             | <b>Vagas:</b><br>3         | <b>Dorm.:</b><br>3 |
| <b>Setor:</b><br>46  | <b>Quadra:</b><br>197    | <b>IF:</b><br>1.660,00   | <b>Tipo:</b><br>Apartamento | <b>Padrão:</b><br>Superior |                    |
| <b>Fator Padrão:</b><br>6,827                              | <b>Idade:</b><br>30 anos | <b>Estado de Conservação:</b><br>D entre reg e nec reparos simples |                             | <b>FOC:</b><br>0,660       |                    |

*(Handwritten signature)*



| Elemento Comparativo nº 1                         |                          |  |                             |                             |
|---|--------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Endereço:</b><br>Rua Guararema, 385            |                          | <b>Valor :</b><br>R\$ 1.400.000,00                                 |                             | <b>Tipo:</b><br>Oferta 0,90 |
| <b>Fonte:</b><br>Hidaka Imóveis - (11) 99021-5169 |                          | <b>Área útil (m²):</b><br>162                                      |                             | <b>Vagas:</b><br>3          |
| <b>Setor:</b><br>46                               | <b>Quadra:</b><br>197    | <b>IF:</b><br>1.660,00   | <b>Tipo:</b><br>Apartamento | <b>Dorm.:</b><br>3          |
| <b>Fator Padrão:</b><br>6,827                     | <b>Idade:</b><br>30 anos | <b>Estado de Conservação:</b><br>D entre reg e nec reparos simples |                             | <b>Padrão:</b><br>Superior  |
|   |                          |  |                             | <b>FOC:</b><br>0,660        |

| Elemento Comparativo nº 2                                 |                          |  |                             |                             |
|---|--------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Endereço:</b><br>Rua Guararema, 385                    |                          | <b>Valor :</b><br>R\$ 1.383.000,00                                 |                             | <b>Tipo:</b><br>Oferta 0,90 |
| <b>Fonte:</b><br>Ponto House Imobiliária - (11) 2501-6264 |                          | <b>Área útil (m²):</b><br>152                                      |                             | <b>Vagas:</b><br>3          |
| <b>Setor:</b><br>46                                       | <b>Quadra:</b><br>197    | <b>IF:</b><br>1.660,00   | <b>Tipo:</b><br>Apartamento | <b>Dorm.:</b><br>3          |
| <b>Fator Padrão:</b><br>6,827                             | <b>Idade:</b><br>30 anos | <b>Estado de Conservação:</b><br>D entre reg e nec reparos simples |                             | <b>Padrão:</b><br>Superior  |
|   |                          |  |                             | <b>FOC:</b><br>0,660        |

| Elemento Comparativo nº 3                     |                          |  |                             |                             |
|---|--------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Endereço:</b><br>Rua Guararema, 385        |                          | <b>Valor :</b><br>R\$ 1.450.000,00                                 |                             | <b>Tipo:</b><br>Oferta 0,90 |
| <b>Fonte:</b><br>ARK Imóveis - (11) 4285-0112 |                          | <b>Área útil (m²):</b><br>160                                      |                             | <b>Vagas:</b><br>3          |
| <b>Setor:</b><br>46                           | <b>Quadra:</b><br>197    | <b>IF:</b><br>1.660,00   | <b>Tipo:</b><br>Apartamento | <b>Dorm.:</b><br>3          |
| <b>Fator Padrão:</b><br>6,827                 | <b>Idade:</b><br>30 anos | <b>Estado de Conservação:</b><br>D entre reg e nec reparos simples |                             | <b>Padrão:</b><br>Superior  |
|   |                          |  |                             | <b>FOC:</b><br>0,660        |

*(Handwritten signature)*



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

| %Terreno = 0,1<br>%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 - % benef. | 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                                   | 1.400.000,00             | 192                      | 7.291,67                     | 0,900        | 6.562,50                       | Superior     | 6,827        | 1,000           | 0,00                   | 6.562,50                         |
| 2                                   | 1.383.000,00             | 182                      | 7.598,90                     | 0,900        | 6.839,01                       | Superior     | 6,827        | 1,000           | 0,00                   | 6.839,01                         |
| 3                                   | 1.450.000,00             | 190                      | 7.631,58                     | 0,900        | 6.868,42                       | Superior     | 6,827        | 1,000           | 0,00                   | 6.868,42                         |

| Elemento Comparativo | Fator Foc |        |       |                |                      |                               | Fator Transposição |               |                          |                                   |
|----------------------|-----------|--------|-------|----------------|----------------------|-------------------------------|--------------------|---------------|--------------------------|-----------------------------------|
|                      | Idade     | Estado | Foc   | Fator Foc      | Dif. Foc - % benef.  | 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 = %con x (O-1) x F | Q = F+P                       | R                  | S = If.aval/R | T = %T x (S-1) x F       | U = F+T                           |
| 1                    | 30        | D      | 0,660 | 1,000          | 0,00                 | 6.562,50                      | 1.660,00           | 1,000         | 0,00                     | 6.562,50                          |
| 2                    | 30        | D      | 0,660 | 1,000          | 0,00                 | 6.839,01                      | 1.660,00           | 1,000         | 0,00                     | 6.839,01                          |
| 3                    | 30        | D      | 0,660 | 1,000          | 0,00                 | 6.868,42                      | 1.660,00           | 1,000         | 0,00                     | 6.868,42                          |

| 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                    | 6.562,50                         | 6.562,50                          | 6.562,50                         | 6.562,50                      | 6.562,50                                   | 6.562,50                                | 6.562,50                               | 6.562,50   |
| 2                    | 6.839,01                         | 6.839,01                          | 6.839,01                         | 6.839,01                      | 6.839,01                                   | 6.839,01                                | 6.839,01                               | 6.839,01   |
| 3                    | 6.868,42                         | 6.868,42                          | 6.868,42                         | 6.868,42                      | 6.868,42                                   | 6.868,42                                | 6.868,42                               | 6.868,42   |

|                  |           |           |           |           |           |           |           |           |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Média (R\$/m2)   | 6.756,64  | 6.756,64  | 6.756,64  | 6.756,64  | 6.756,64  | 6.756,64  | 6.756,64  | 6.756,64  |
| Desvio Pad.      | 3.612,89  | 3.612,89  | 3.612,89  | 3.612,89  | 3.612,89  | 3.612,89  | 3.612,89  | 3.612,89  |
| Coef. Variação.  | 53,47     | 53,47     | 53,47     | 53,47     | 53,47     | 53,47     | 53,47     | 53,47     |
| Inter. Conf(80%) | 4.184,60  | 4.184,60  | 4.184,60  | 4.184,60  | 4.184,60  | 4.184,60  | 4.184,60  | 4.184,60  |
| Interv. Inf.     | 2.572,04  | 2.572,04  | 2.572,04  | 2.572,04  | 2.572,04  | 2.572,04  | 2.572,04  | 2.572,04  |
| Interv. Sup.     | 10.941,24 | 10.941,24 | 10.941,24 | 10.941,24 | 10.941,24 | 10.941,24 | 10.941,24 | 10.941,24 |
| Amplitude        | 76,49     | 76,49     | 76,49     | 76,49     | 76,49     | 76,49     | 76,49     | 76,49     |
| Interv. (+30%)   | 8.783,64  | 8.783,64  | 8.783,64  | 8.783,64  | 8.783,64  | 8.783,64  | 8.783,64  | 8.783,64  |
| Interv. (-30%)   | 4.729,65  | 4.729,65  | 4.729,65  | 4.729,65  | 4.729,65  | 4.729,65  | 4.729,65  | 4.729,65  |

*(Handwritten signature)*



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:

---

---

$$q_1 = \text{R\$ } 6.756,64 / \text{m}^2 \text{ (dezembro/2.023)}$$

---

---

### II.2.3 VALOR DO APARTAMENTO Nº 61

O valor do apartamento nº 61 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_1 = q_1 \times Au;$$

onde :

$VI_1$  = Valor do imóvel

$q_1$  = Valor unitário = R\$ 6.756,64/ m<sup>2</sup>

$Au$  = Área útil = 148,00 m<sup>2</sup>.

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = \text{R\$ } 6.756,64 / \text{m}^2 \times 148,00 \text{ m}^2$$

$VI_1 = \text{R\$ } 999.983,00$  ou, em números redondos:

---

---

$$VI_1 = \text{R\$ } 1.000.000,00 \text{ (dezembro/2.023)}$$

---

---



## II.2.4. VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 16

O valor da vaga de garagem nº 16 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q_1 \times Au;$$

onde :

$VI_2$  = valor do imóvel

$q_1$  = valor unitário = R\$ 6.756,64/ m<sup>2</sup>

$Au$  = Área utilizável de vaga simples = 10,00 m<sup>2</sup>.

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = R\$ 6.756,64/ m^2 \times 10,00 m^2$$

$VI_2 = R\$ 67.566,40$  ou, em números redondos:

---

---

$$VI_2 = R\$ 67.600,00 \text{ (dezembro/2.023)}$$

---

---



## II.2.5. VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 17

O valor da vaga de garagem nº 17 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_3 = q_1 \times Au;$$

onde :

$VI_3$  = valor do imóvel

$q_1$  = valor unitário = R\$ 6.756,64/ m<sup>2</sup>

$Au$  = Área utilizável de vaga simples = 10,00 m<sup>2</sup>.

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_3 = R\$ 6.756,64/ m^2 \times 10,00 m^2$$

$VI_3 = R\$ 67.566,40$  ou, em números redondos:

---

---

$$VI_3 = R\$ 67.600,00 \text{ (dezembro/2.023)}$$

---

---



## II.2.6. VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 18

O valor da vaga de garagem nº 18 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_4 = q_1 \times Au;$$

onde :

$VI_4$  = valor do imóvel

$q_1$  = valor unitário = R\$ 6.756,64/ m<sup>2</sup>

$Au$  = Área utilizável de vaga simples = 10,00 m<sup>2</sup>.

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_4 = R\$ 6.756,64/ m^2 \times 10,00 m^2$$

$VI_4 = R\$ 67.566,40$  ou, em números redondos:

---

---

$$VI_4 = R\$ 67.600,00 \text{ (dezembro/2.023)}$$

---

---