

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO
PAULO - SP**

Processo nº: 1113915-40.2019.8.26.0100

JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO COTOXÓ**, move contra **MILTON JOSÉ ARRUDA DE OLIVEIRA FILHO**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **14.364**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 1: Imóvel

IDENTIFICAÇÃO	
Ocupação	Apartamento
Endereço	Rua Cotoxó, nº 536 – apartamento 31
CEP	05021-000
Bairro	Pompéia
Cidade-UF	São Paulo – SP

PROPRIEDADE	
Matricula	14.364
Registro de Imóveis	2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Status atual	Ocupado
Tipo de ocupação	Residencial

ÁREA DO IMÓVEL		
Área privativa	78,02	m2
Área comum	8,00	m2
Área total construída	86,02	m2
Área total	92,15	m2
Fração ideal do terreno	2,33	%

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. ESCOPO

Trata o presente caso da avaliação do imóvel, localizado à Rua Cotoxó, nº 536 – Apartamento 31, no 3º andar do “Edifício Cotoxó” devidamente nomeado e comprometido por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local, onde em vistoria realizada “in loco”, pôde observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

2. REQUERENTE

Condomínio Edifício Cotoxó.

3. REQUERIDO

Milton José Arruda de Oliveira Filho.

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar valor de mercado do imóvel citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel registrado junto ao 2º Oficial Registro de Imóveis da Capital, matrícula nº 14.364.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

7. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação, parte deste processo é por premissa boa e válida, e que encontra-se devidamente regularizada, não tendo sido por isso efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, considera-se ainda que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos que não seja o exposto neste, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

7.2 RESSALVAS

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

- O imóvel encontra-se ocupado neste presente momento.
- A planta do imóvel não foi disponibilizada.
- A vistoria foi agendada para a data de 09 de dezembro de 2021 as 16h45.
- A vistoria foi acompanhada por Milton José Arruda de Oliveira Filho.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de um apartamento residencial, situado em região com predominância residencial. Localizado à Rua Cotoxó nº 536 – Apartamento 31 do Edifício Cotoxó, Pompéia – SP.

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área privativa	78,02	m2
Área comum	8,00	m2
Área total construída	86,02	m2
Área total	92,15	m2
Fração ideal do terreno	2,33	%

No caso do imóvel, fora observado: 1 (uma) sala de estar integrada com sala de jantar, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) lavanderia, 2 (dois) banheiros e 2 (dois) quartos. Possui, também, uma vaga de garagem em local indeterminado.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

FIGURA 1: Matrícula do imóvel

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula 14.364	ficha 1	São Paulo, 29 de julho de 19 77	
<p>IMÓVEL- O APARTAMENTO nº 31, no 3º andar do " EDIFÍCIO COTOXÓ", situado na Rua Cotoxó nº 536, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa de 78,02ms2., a área comum de 8,00ms2., portanto, uma área total construída de 86,02ms2., cabendo-lhe uma fração ideal de 2,33% no terreno e coisas comuns do edifício; cabendo-lhe, ainda, uma espaço indeterminado na garagem coletiva do sub-solo, ao qual corresponde 1/46 avos da garagem toda.</p> <p>CONTRIBUINTE- 022.055.0069-4.</p> <p>PROPRIETÁRIOS- DANIEL DELPHIM VANETTI, brasileiro, do comércio (RG. nº 750.437 e CIC. nº 002.693.608), e sua mulher - MARINA VANETTI, brasileira, do lar (Rg. nº 1.253.609), domiciliados nesta Capital.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR- Transcrição nº 57.734, deste Cartório.</p> <p>O Escrevente Autorizado. <i>[Assinatura]</i></p>			

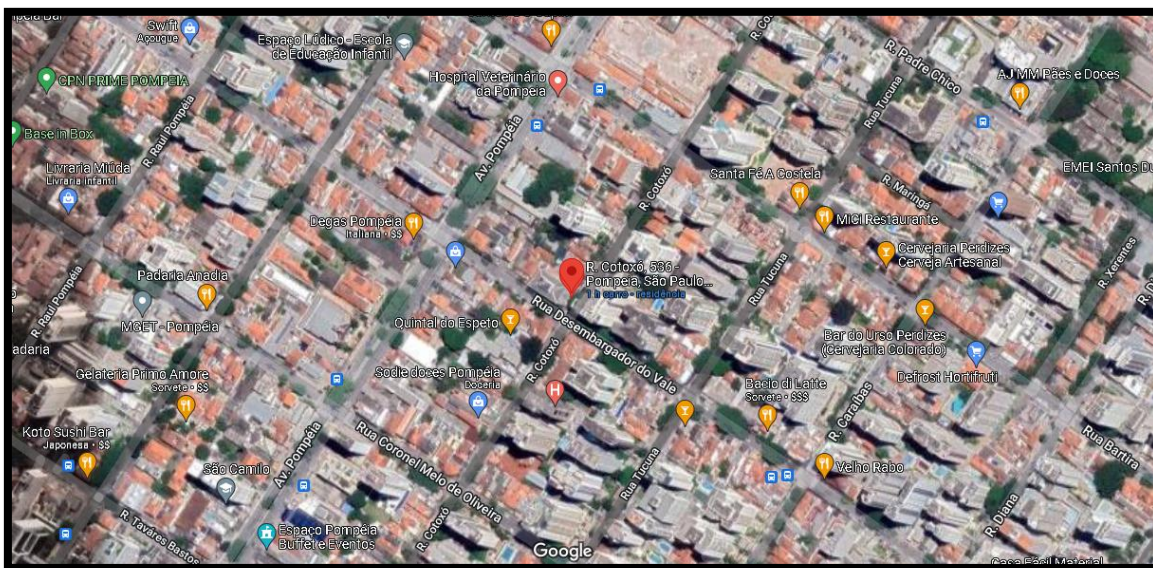
8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado na Rua Cotoxó nº 536. Situado no quarteirão formado pelos seguintes logradouros: Av. Pompéia; Rua Desembargador do Vale; Rua Min. Ferreira Alves e Rua Tucuma. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do imóvel, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site "Google Earth".

FIGURA 2: Mapa de satélite

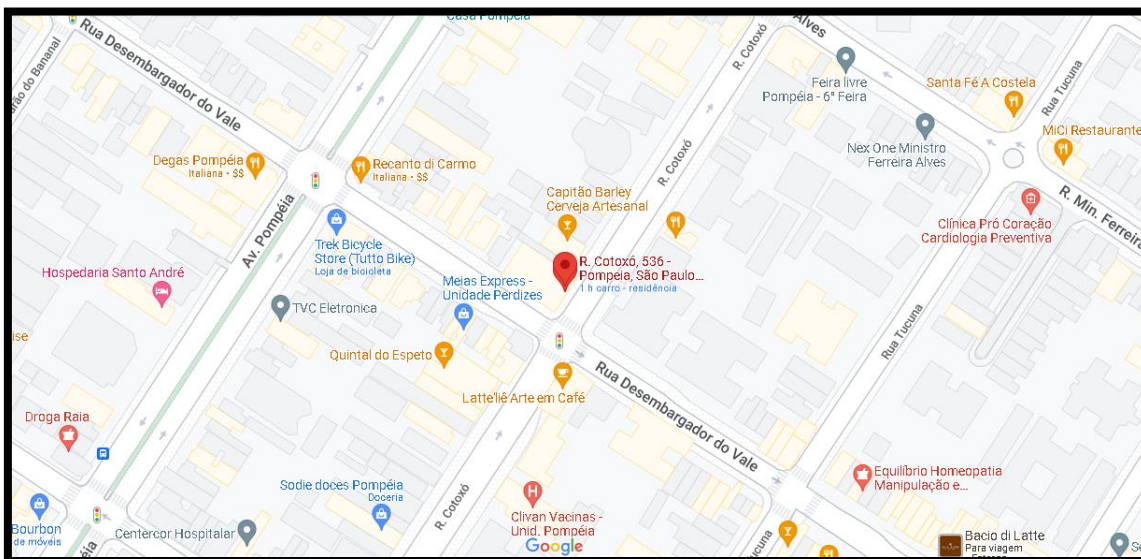
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670



Fonte: Google Maps em 17/03/2022

FIGURA 3: Mapa dos arredores



Fonte: Google Maps em 17/03/2022

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

O imóvel está situado em área de expansão urbana. Com características comerciais.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico da região	Alto
Intensidade de Tráfego:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Avenida Pompéia
Principal Via de Acesso:	Marginal Tietê
Uso Predominante:	Residencial

8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DA REGIÃO

SITUAÇÃO

Meio de quadra	Meio de quadra/ 1 frente	Meio de quadra/ 2 frentes
Esquina ✘	Duas esquinas	Quadra inteira
Uma entrada ✘	Acesso por servidão	Encravado

TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua ✘	Plano -acima do nível	Plano - abaixo do nível
Aclive - leve	Aclive - moderado	Aclive - acentuado
Declive - leve	Declive - moderado	Declive - acentuado
Ondulado	Escarpado	Em platôs

SERVIÇOS PÚBLICOS

Rede de água ✘	Rede telefônica ✘
Energia elétrica ✘	Rede de internet ✘
Rede de esgoto ✘	Rede de águas pluviais ✘
Iluminação pública ✘	Transporte coletivo ✘
Guias e sarjetas ✘	Gás canalizado ✘
Pavimentação ✘	Coleta de lixo ✘

SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE 1 KM

Comércio ✘	Igreja ✘
Serviços gerais ✘	Rede de saúde/hospital ✘
Segurança pública ✘	Rede bancária/ Casa lotérica ✘
Área de lazer/ Cultura ✘	Estabelecimento de Ensino ✘
Correio ✘	Hotel / pousada ✘
Transportes Coletivos ✘	Parque / Área verde

8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO EDIFÍCIO

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do edifício temos:

EDIFÍCIO:

Estado geral: necessitando de reparos simples.

Fachada / face frontal: revestida com cerâmica.

Entrada do edifício: portão de ferro.

Acessos: 2 elevadores que dão acesso aos andares.

8.5 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Quanto às características de construção observadas na vistoria do imóvel temos:

Estado geral: necessitando de reparos simples.

Acessos: possui 1 (uma) porta de entrada e saída, de madeira, que dá acesso ao hall do andar.

Identificação dos cômodos: 1 (uma) sala de estar integrada com sala de jantar, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) lavanderia, 2 (dois) banheiros e 2 (dois) quartos. Possui, também, uma vaga de garagem em local indeterminado.

- Sala: piso com revestimento em cerâmica e paredes revestidas com massa fina e pintura à tinta látex.
- Cozinha: revestimento cerâmico no piso e paredes.
- Lavanderia: revestimento cerâmico no piso e paredes.
- Banheiros: revestimento cerâmico no piso e paredes.
- Quartos: piso de taco de e paredes revestidas com massa fina e pintura à tinta látex.

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1- Fachada do Edifício Cotoxó

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670



Rua Domingos de Moraes, 2781 – Vila Mariana – São Paulo – SP – CEP 04035-001
Telefone 1: (11) 9 8459-6558 - Telefone 2: (11) 98976-3351
E-mail: juchaves.engenharia@gmail.com

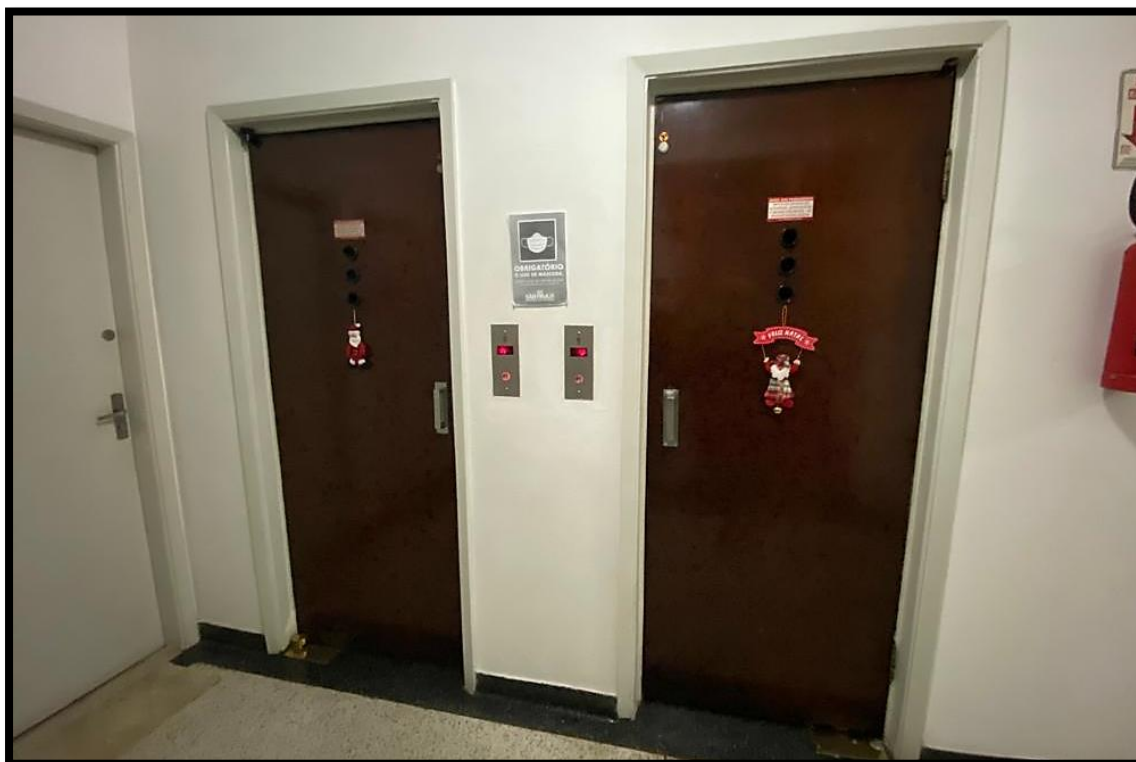
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 2- Entrada do Edifício Cotoxó



Imagem 3- Elevadores



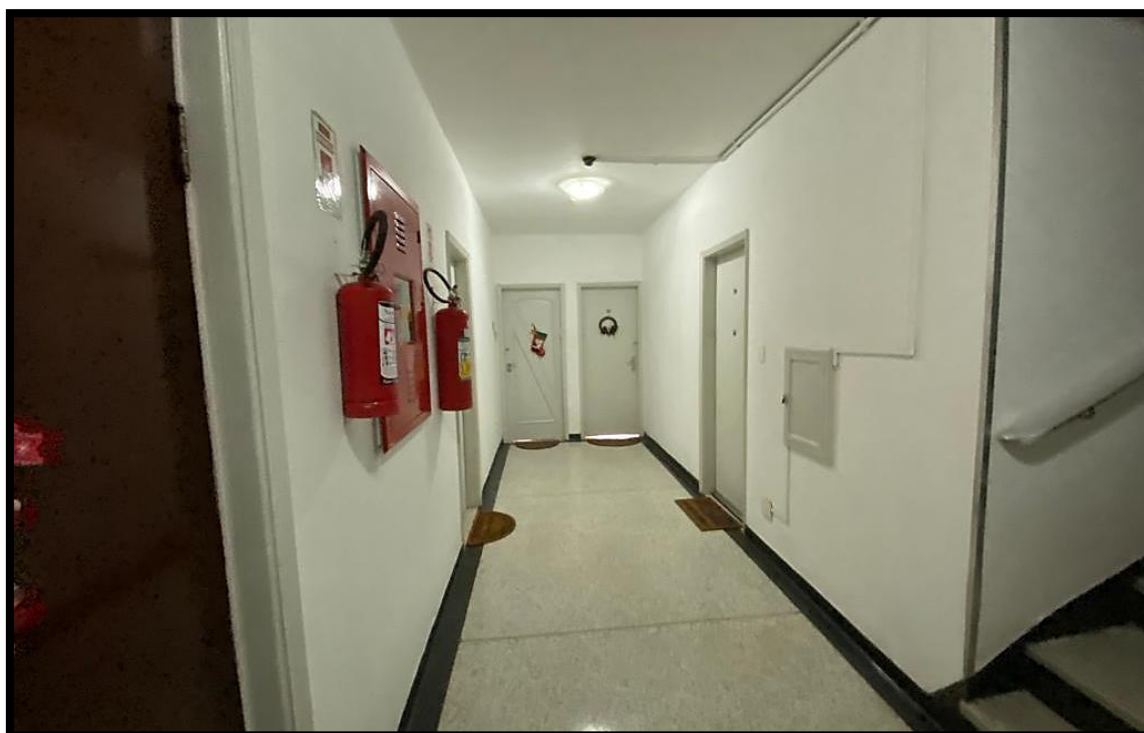
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 4- Escadas



Imagem 5- Hall do 3º andar



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 6- Porta de entrada do apartamento 31



Imagem 7- Sala



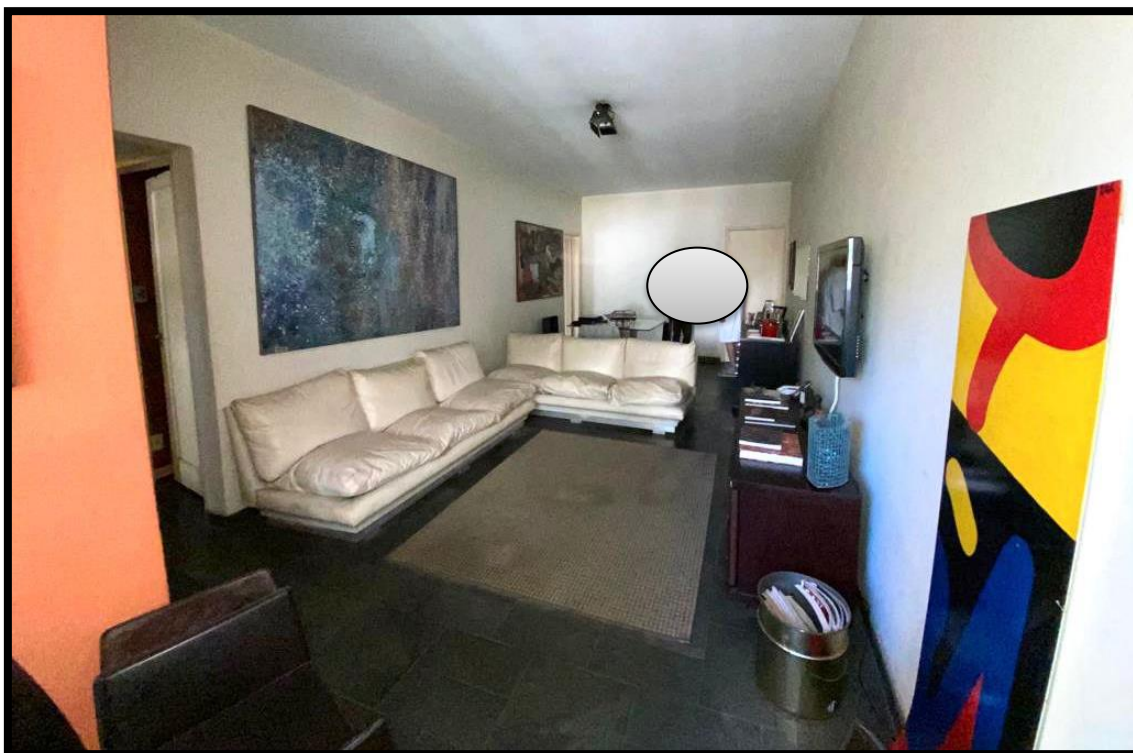
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 8- Sala II



Imagem 9- Sala III



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 10- Cozinha



Imagem 11- Cozinha II



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 12- Lavanderia



Imagem 13- Banheiro lavanderia



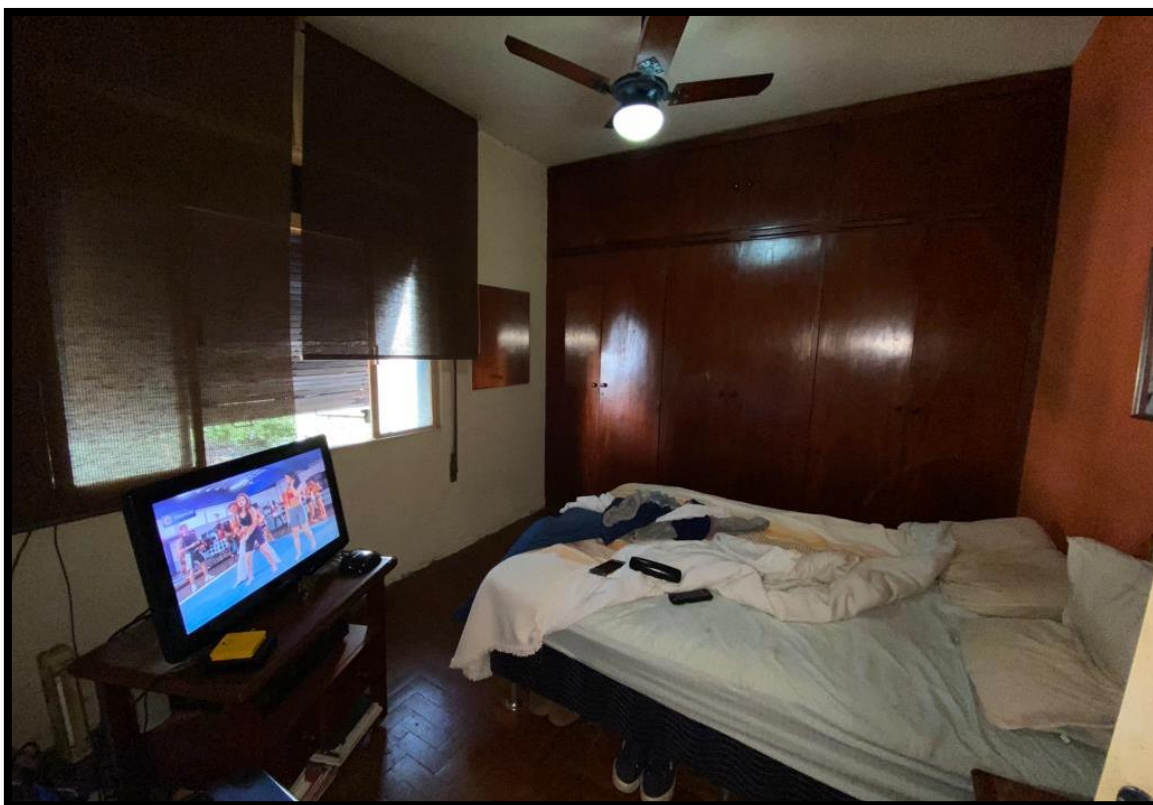
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 14- Vista da Janela da Lavanderia



Imagem 15- Dormitório 1



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 16- Dormitório 1 II

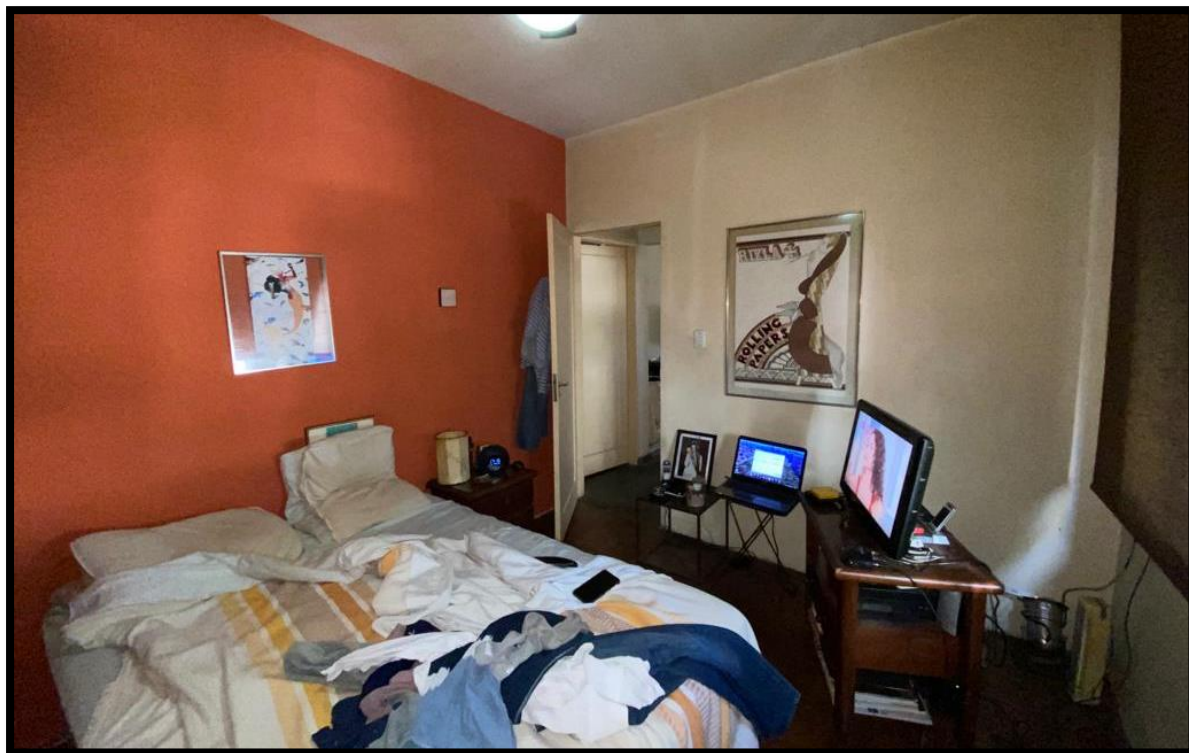
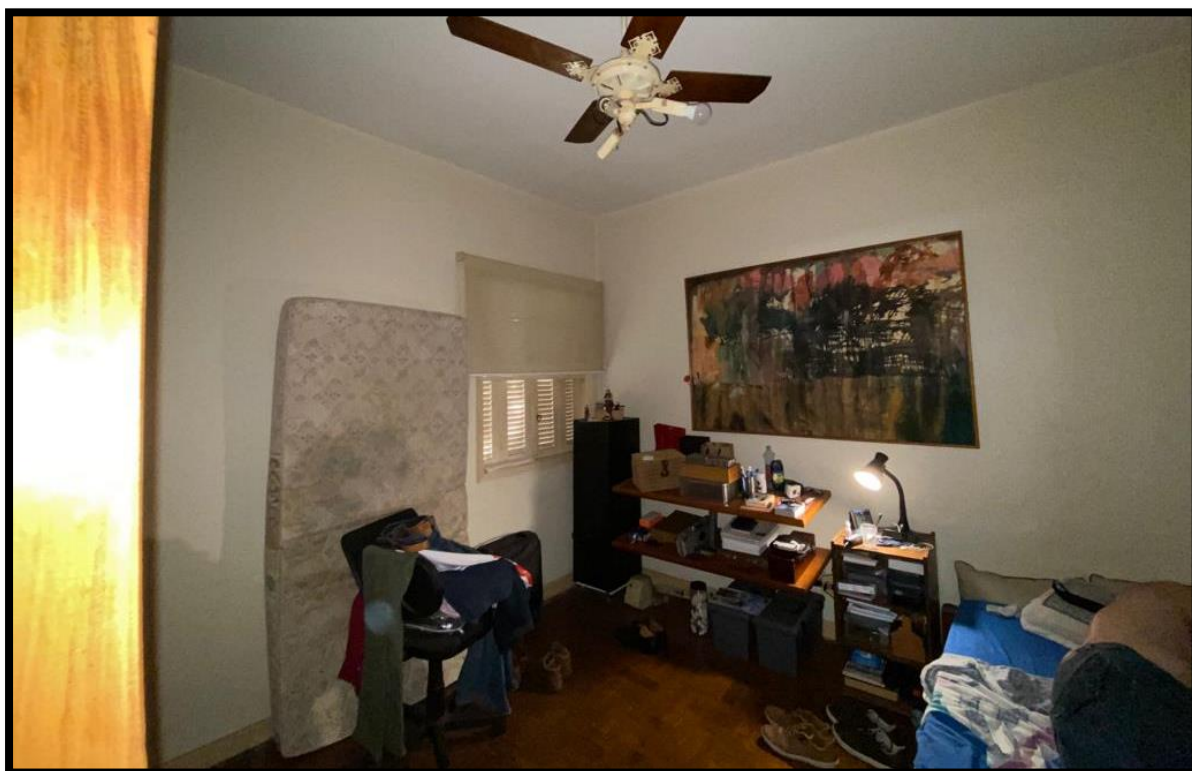


Imagem 17- Dormitório 2



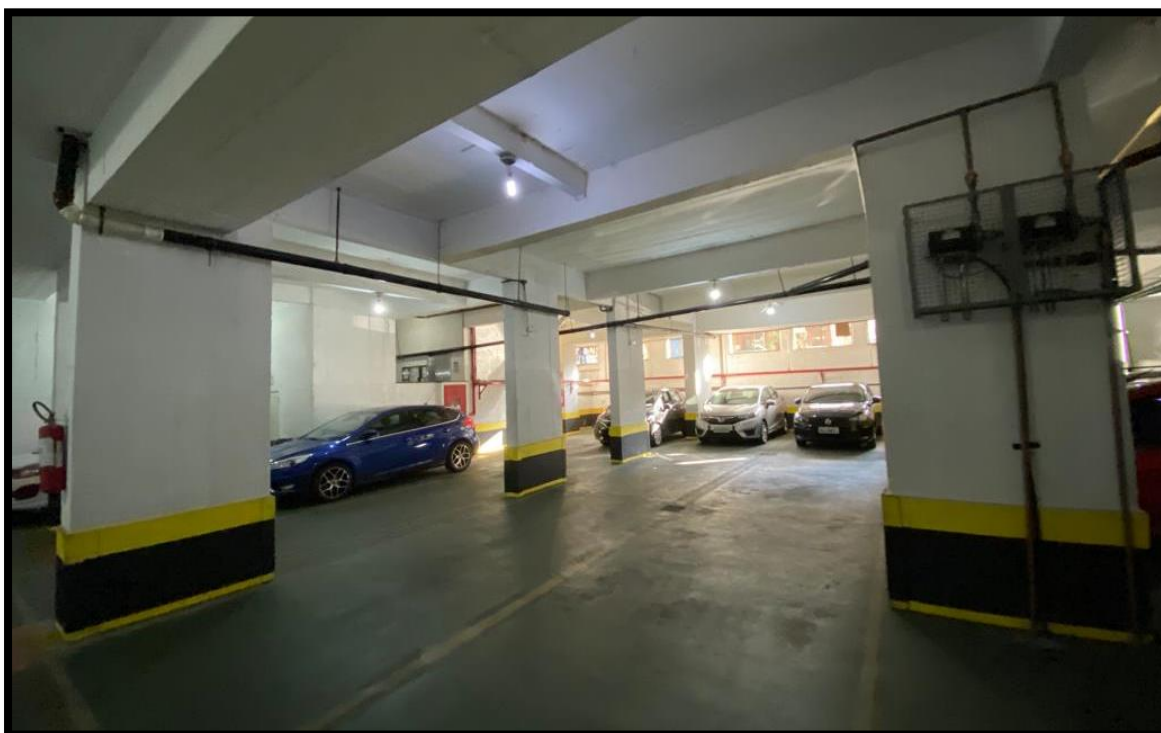
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

Imagem 18- Banheiro



Imagem 19- Garagem



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado imobiliário de São Paulo é classificado como aquecido em função:

- do aumento na quantidade de imóveis vendidos na capital paulista
- da alta diversidade de imóveis comercializados;
- da grande quantidade de transações imobiliárias;

Fonte: SECOVI / Atualizado em 22 abril de 2021

A inserção do imóvel dentro do mercado imobiliário local é considerada:

- boa pelo porte do imóvel;
- boa pela localização;
- boa pela disposição;
- regular pelo estado de conservação;

O estado de conservação do imóvel é considerado:

A vistoria do imóvel revelou que se trata de um apartamento padrão simples, com área de 78,02 m², em estado de conservação que podemos caracterizar como regular.

O estado de conservação do edifício é considerado:

Regular como mostrado nas imagens.

Conclui-se que:

O imóvel é de **LIQUIDEZ NORMAL**, segundo o mercado imobiliário da região, com oferta e procura de classificação “**normal**”. Entretanto, por ser o imóvel comercial e possuir boa localização em relação ao centro da cidade, sua liquidez atinge diversos segmentos do mercado, o que favorece o mesmo.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

11. VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

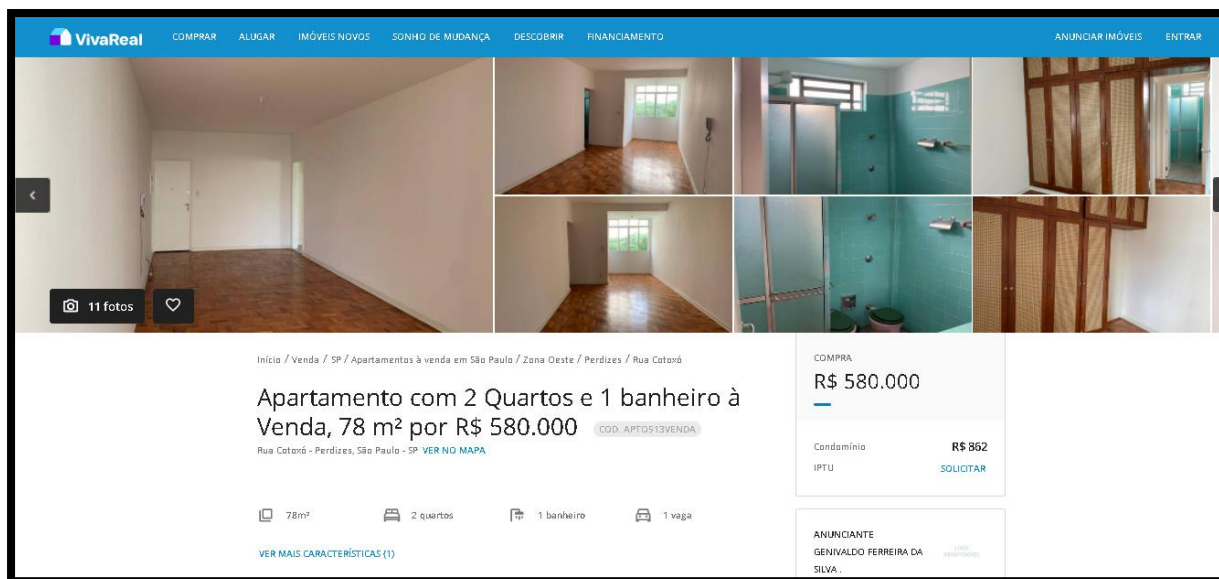
13. ELEMENTOS

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 01</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Cotoxó - São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 78m ²
Valor: R\$ 580.000,00
Informante: GENIVALDO FERREIRA DA SILVA – (11) 2528-8362
Data Base: março 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS580000-id-2474102073/



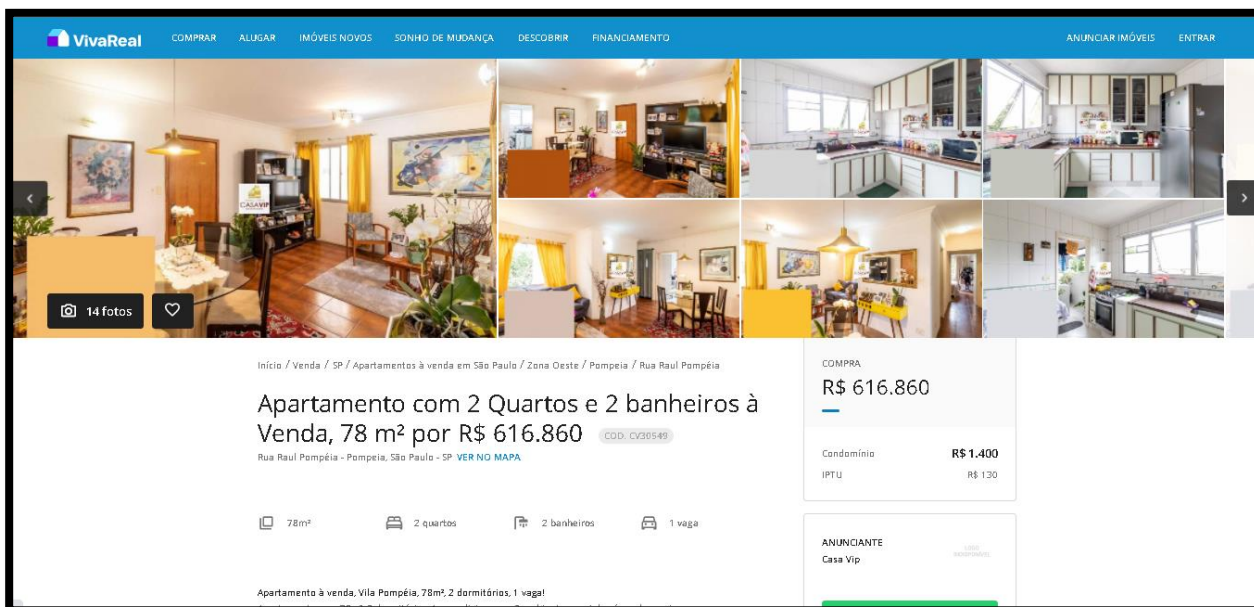
$$Qu1 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu1 = \frac{R\$ 580.000,00}{78 m^2} = 7.435,89 / m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 02</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Raul Pompéia - Pompeia, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 78m ²
Valor: R\$ 616.860,00
Informante: Casa Vip – (11) 97750-8888
Data Base: março 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS616860-id-2555507125/



$$Qu2 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu2 = \frac{R\$ 616.860,00}{78 m^2} = 7.908,46 / m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 03</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Doutor Augusto de Miranda - Pompeia, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 78m ²
Valor: R\$ 634.900,00
Informante: C2+ Negócios Imobiliários – (11) 94308-0308
Data Base: março 2022
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-78m2-venda-RS616860-id-2555507125/

The screenshot shows a VivaReal listing for an apartment. The main image is a living room with a brown sofa, a wooden dining table, and a television. There are smaller images showing the kitchen, a bathroom, and another view of the living area. The listing text includes: 'Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 78 m² por R\$ 634.900'. It also lists '78m²', '2 quartos', '2 banheiros', and '1 vaga'. The price is 'R\$ 634.900'. The listing is from 'ANUNCIANTE C2+ Negócios Imobiliários'.

$$Qu3 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu3 = \frac{R\$ 634.900,00}{78 m^2} = 8.139,74 / m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 04</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Cotoxó, 536 - São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 78m ²
Valor: R\$ 600.010,00
Informante: MRS IMOVEIS – (11) 94555-4954
Data Base: março 2022
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-sp-78m2-id-2550124906/

zop Comprar Alugar Lançamentos Descobrir Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (20) mapa

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Pompeia / Rua Cotoxó

Apartamento de 78 m², com 2 dormitórios, 1 banheiro e 1 vaga de...

apartamento para comprar em
Rua Cotoxó, 536 - Pompeia, São Paulo - SP

R\$ 600.010
condomínio R\$ 910 • IPTU R\$ 230

MRS IMOVEIS
Creci: 33170-J-SP

Contatar anunciante

Aguardando resizedimg.zapimoveis.com.br...

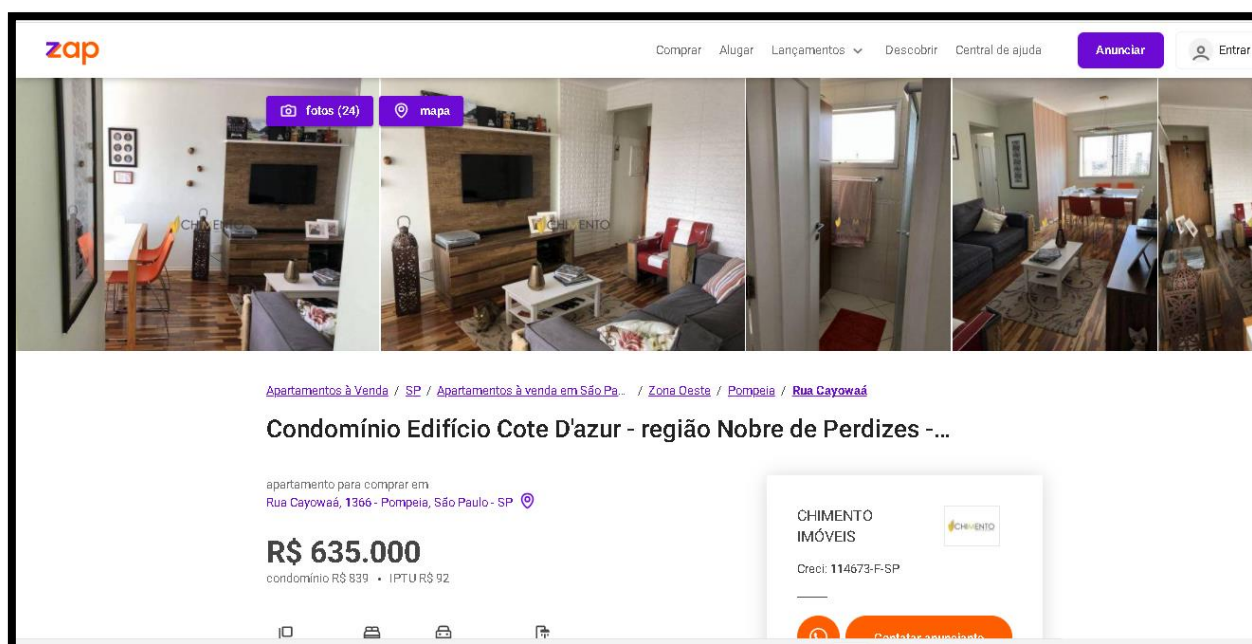
$$Qu4 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu4 = \frac{R\$ 600.010,00}{78 m^2} = 7.692,44 / m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 05</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Cayowaá, 1366 - Pompeia, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 78m ²
Valor: R\$ 635.000,00
Informante: CHIMENTO IMÓVEIS – (11) 94122-4890
Data Base: março 2022
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-sp-78m2-id-2522135885/



$$Qu5 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu5 = \frac{R\$ 635.000,00}{78 m^2} = 8.141,03 / m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 06</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Xerentes, 90 - Pompeia, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 78m ²
Valor: R\$ 660.000,00
Informante: R.P.N Consultor Imobiliário – (11) 98338-3861
Data Base: março 2022
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-sp-78m2-id-2551814266/

zap Comprar Alugar Lançamentos ▾ Descobrir Central de ajuda Anunciar Entrar

fotos (21) mapa

Apartmentos à Venda / SP / Apartmentos à venda em São Pa... / Zona Oeste / Pompeia / Rua Xerentes

Excelente apartamento, 2 dormitórios com armários, sala 2...

apartamento para comprar em
 Rua Xerentes, 90 - Pompeia, São Paulo - SP

R\$ 660.000
 condomínio R\$ 820 • IPTU R\$ 55

R.P.N Consultor Imobiliário

Contatar anunciante

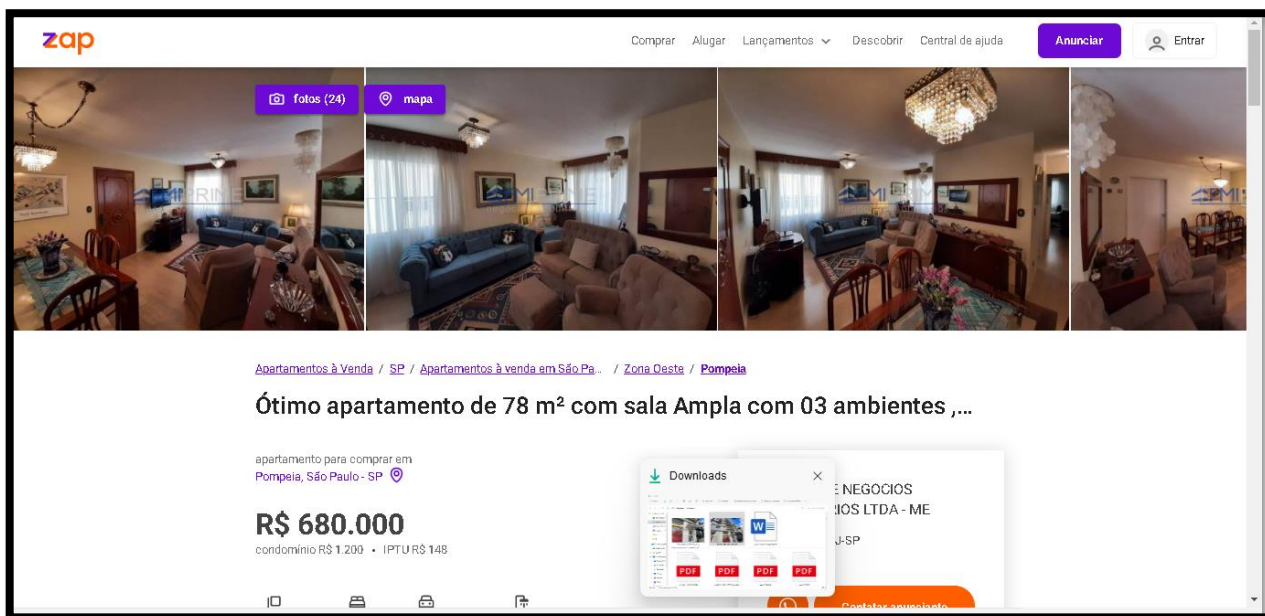
$$Qu6 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu6 = \frac{R\$ 660.000,00}{78 m^2} = 8.461,54 / m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

<u>Elemento 07</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Pompeia, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 78m ²
Valor: R\$ 680.000,00
Informante: FMI PRIME NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME- (11) 97421-1299
Data Base: março 2022
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-pompeia-zona-oeste-sao-paulo-sp-78m2-id-2551814266/



$$Qu7 = \frac{\text{Valor do imóvel}}{\text{Área do imóvel}} = \text{Valor por } m^2$$

$$Qu7 = \frac{R\$ 680.000,00}{78 m^2} = 8.717,95/ m^2$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Tabela 04: Evolução dos cálculos

Elementos	Área Total m ²	Valor do imóvel (R\$)	Valor por m ² (R\$)
1	78	R\$ 580.000,00	R\$ 7.435,90
2	78	R\$ 616.860,00	R\$ 7.908,46
3	78	R\$ 634.900,00	R\$ 8.139,74
4	78	R\$ 600.010,00	R\$ 7.692,44
5	78	R\$ 635.000,00	R\$ 8.141,03
6	78	R\$ 660.000,00	R\$ 8.461,54
7	78	R\$ 680.000,00	R\$ 8.717,95
Somatório dos valores encontrados			R\$ 56.497,05
Média aritmética (R\$/m²)			R\$ 8.071,01

$$\Sigma = 7.435,89 + 7.908,46 + 8.139,74 + 7.692,44 + 8.141,03 + 8.461,54 + 8.717,95 = 56.497,05$$

$$\text{Fórmula média aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores encontrados } (\Sigma)}{\text{Número de valores}}$$

$$\text{Média aritmética} = \frac{56.497,05}{7} = \text{R\$ } 8.071,01/\text{m}^2$$

14.1 CÁLCULOS

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

$$\text{Valor do imóvel Avaliado} = \text{Área total do imóvel avaliado} \times \text{Valor médio do m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel Avaliado} = 78,02 \times \text{R\$ } 8.071,01$$

$$\text{Valor do imóvel Avaliado} = \text{R\$ } 629.700,20$$

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizada a técnica de método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Para o apartamento nº 31 - 3º andar, Edifício Cotoxó, situado à Rua Cotoxó, nº 536 – Pompéia, São Paulo -SP, matriculado sob o número 14.364, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor de (SEICENTOS E VINTE E NOVE MIL, SETECENTOS REAIS E VINTE CENTAVOS).

Área.....**78,02 m²**

Valor unitário com base nos cálculos de análise de mercado... R\$ **629.700,20**

ou, em números redondos:

R\$ 630.000,00

(SEICENTOS E TRINTA MIL REAIS)

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheira Civil – CREA 5070781670

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 31 (trinta e uma) folhas digitalizadas e assinadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembí Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 26 de março de 2022.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670