

Laudo de Avaliação

Ação de Execução de Título Extrajudicial
Registro nº 1000278-40.2017.8.26.0405
1.º Ofício Cível - Comarca de Osasco

Requerente: Residencial Ecovida Poesia

Requerido: Mitsuko Okubo e Outro

-----*-----*-----*

I- Preliminares

O presente trabalho tem por objetivo avaliar um apartamento descrito no Termo de Penhora de fls 107 dos autos, integrante do Condomínio Residencial Ecovida Poesia, situado na Av. Olavo Bilac, n.ºs 333 e 345, Vila Quitaúna em Osasco – SP, constituído do apartamento n.º 25, situado no 2.º pavimento do Edifício.

Por r. Decisão de fls 334, foi nomeado Perito Avaliador o Engenheiro José Flávio Guedes, signatário do presente Laudo.

II- Vistoria

Na vistoria estavam presentes o Perito Eng. José Flávio Guedes signatário do presente Laudo, seu Auxiliar Técnico

Arquiteto e Urbanista Wanderson Berghman e o Zelador que estava de férias e mesmo assim atendeu ao Perito.

II.1- Localização e Descrição do Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação é constituído do apartamento n.º 25, situado no 2.º pavimento, integrante do Condomínio Residencial Ecovida Poesia, situado na Av. Olavo Bilac, n.ºs 333 e 345, Vila Quitaúna em Osasco – SP.

De acordo com a Matrícula n.º 105.758 de fls 98 dos autos, referido apartamento tem área privativa de 61,130m² (sendo que desta área 51,230m² corresponde à área principal do apartamento e 9,900m² corresponde à área acessória da unidade, ou seja, ao direito a uma vaga de garagem), de uso comum de divisão não proporcional de 6,671 m² de uso comum de divisão proporcional de 17,738m², total de 85,539m² (sendo que deste total 72,805 em áreas cobertas e 12,734m² em áreas descobertas) e coeficiente de proporcionalidade de 0,011058; cabendo uma vaga de garagem sob n.º 75, localizada no térreo, tudo como descrito a seguir:

Área útil/privativa

Sala- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, porta de correr de vidro para a varanda/sacada, forro de laje, paredes e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

Sacada- piso cerâmico, guarda-corpo de grades de ferro, forro de laje, parede e forro revestidos com massa corrida e pintura em látex.

Cozinha/Área de Serviço- piso revestido com cerâmica, pia de mármore com gabinete de 4 gavetas e 2 portas, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro de laje revestido com gesso e pintura em látex. Área de Serviço com tanque de louça, janela de correr de vidro, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro de laje revestida com gesso e pintura em látex.

Circulação- piso revestido com cerâmica, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

Banheiro- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, louças sanitárias brancas, lavatório com gabinete, box de alumínio e vidros lisos, vitrô maxim-ar de alumínio, paredes revestidas com azulejos até o teto, forro de laje revestido com gesso e pintura em látex.

2 Dormitórios- porta lisa de madeira, piso revestido com cerâmica, janela veneziana de correr de alumínio, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

Obs: O apartamento encontra-se fechado e apresenta muita poeira e algumas manchas claras nas paredes.

Área Comum

Hall do andar com Elevador- piso revestido com cerâmica, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

Escadaria- piso cimentado, paredes revestidas com emboço paulista e pintura em látex.

Hall Social- piso revestido com cerâmica, acesso para elevador, porta de acesso de abrir com vidros, paredes revestidas com gesso e pintura em látex.

O Condomínio é constituído por dois blocos de Edifícios contendo 2 elevadores, uma garagem no sub-solo e uma no sobre-solo totalizando 15 pavimentos (térreo + 14 andares), contendo do 1º pavimento até o 13º pavimento 6 apartamentos por andar, e no 14º pavimento 4 apartamentos de cobertura, e um total de 82 apartamentos.

Ainda conta com portaria e dependências, salão de festas e dependências, salão de jogos, salão academia, piscina, playground, gás encanado, paisagismo com área verde, bancos, árvores e uma vaga p/autos por apartamento.

A edificação tem total de 85,539m², idade de 10 anos (2012) e estado de conservação regular (c).

Pelo padrão construtivo descrito, a edificação enquadra-se em “Prédio Residencial/Apartamento Simples Com Elevador”

Para efeito de cálculos será utilizada a área privativa do apartamento com 61,130m².

Relatório Fotográfico

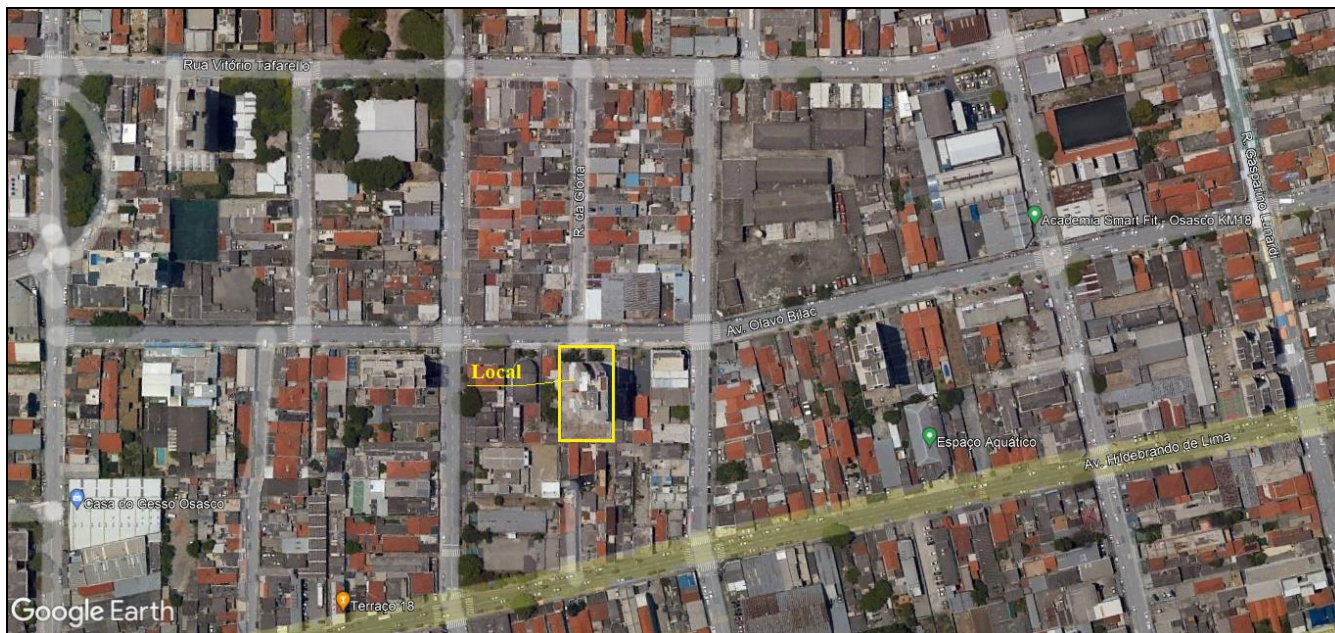


Imagem - Vista aérea da localização do Condomínio.



Foto 1 - Vista da fachada do Condomínio. A foto mostra o Perito no portão de entrada para a Portaria.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - Nº 253



Foto 2 – Vista do parcial do Hall da Entrada do Condomínio.



Foto 3 – Vista parcial da garagem no subsolo.



Foto 4 – Vista do play-ground.

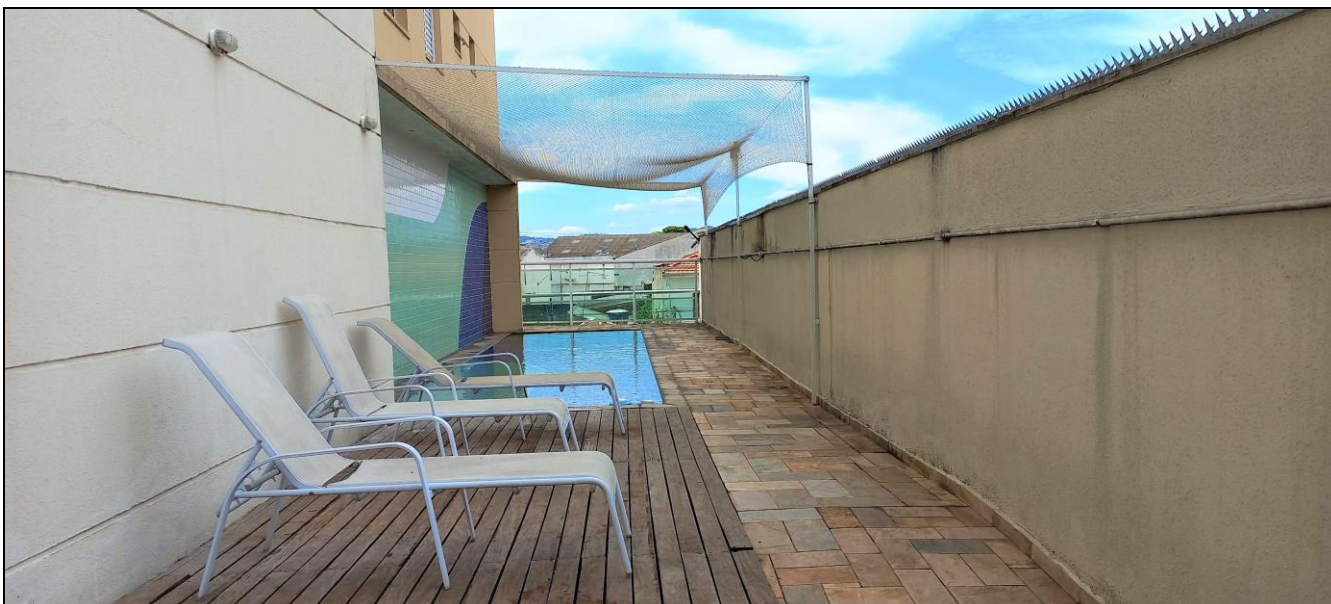


Foto 5 – Vista parcial da área da piscina.



Foto 6 – A foto mostra o Perito na porta de entrada para o apartamento nº 25 objeto da avaliação.



Foto 7 – Vista parcial da sala.



Foto 8 – Vista parcial da cozinha/área de serviço.

III- Avaliação

III.1- Metodologia: O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela **NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 “ AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”** bem como a “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – VERSÃO 2011**” do IBAPE/SP.

O método adotado para a avaliação foi o “Método Comparativo de Dados de Mercado”. Esse método define o valor do apartamento de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, sendo considerado como paradigma o **apartamento** de Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação normal (c) com a seguinte descrição: **área privativa:** sala com varanda, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns:** portaria e dependências, salão de festas e dependências, salão de jogos, salão academia, piscinas, play-ground,

garagens no sub-solo e sobre-solo, gás encanado, paisagismo com área verde, bancos, árvores e uma vaga p/autos por apartamento.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de apartamentos situados no mesmo condomínio do avaliando.

Nível de Rigor

O nível de rigor adotado nesse trabalho avaliatório foi o “Nível Normal”, desenvolvido através de metodologia adequada, atendendo aos seguintes requisitos:

- a) a coleta de dados com todas as informações disponíveis permitiu ao avaliador formar sua convicção de valor;
- b) os elementos comparativos foram corretamente identificados e as principais variáveis levantadas foram adequadamente quantificadas;
- c) as fontes de informações foram identificadas de forma a permitir sua conferência;
- d) o número de elementos efetivamente utilizados foi cinco (05);
- e) a pesquisa de mercado é referente ao período dezembro de 2022 no mesmo condomínio.

Homogeneização

Os elementos pesquisados chamados “Comparativos”, foram homogeneizados em função dos seguintes fatores:

a) Para o Apartamento

- **Fator Descrição do Apartamento** – F_{da} – Variação de 10%

b) Para a Área Comum

- **Fator Arquitetura do Edifício** – F_{arq}

Compreendendo estilo arquitetônico do Edifício como segue:

Para Edifícios com varanda/sacada = 1,00

Para Edifícios sem varanda/sacada = 0,90

- **Fator Elevador** – F_{el} = Compreendendo como segue:

Para Edifícios com elevador = 1,00

Para Edifícios sem elevador = 0,90

- **Fator Garagem – F_g** = Compreendendo como segue:
Para Edifícios sem vagas de estacionamento = 0,90
Para Edifícios com 1 vaga de estacionamento = 1,00
Para Edifícios com 2 ou mais vagas de estacionamento = 1,10
- **Fator Segurança/Lazer/Paisagismo – F_{pg}** – Variação de 10%

O valor de m^2 devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta através do **Fator Elasticidade da Oferta - F_e** , como segue:

para imóvel em oferta = 0,90
para venda realizada recentemente = 1,00

Valor Unitário Básico (V_u)

O valor unitário básico foi aquele obtido na pesquisa de mercado, já excluídos os valores fora do intervalo de segurança $\pm 30\%$ em torno da média aritmética, para o apartamento considerado paradigma já descrito e dotado de todos os melhoramentos públicos.

Valor do Apartamento Avaliando

O valor do apartamento avaliando foi calculado com a aplicação dos seguintes fatores:

a) Para o Apartamento

Fator Descrição do Apartamento – F_{da} = 1,00, considerando que o apartamento é igual ao paradigma.

b) Para a Área Comum

Fator Arquitetura do Edifício – F_{arq} = 1,00, considerando que o edifício é igual ao paradigma.

c) Fator Elevador – F_{el} = 1,00, considerando que o edifício é igual ao paradigma.

d) Fator Garagem – F_g = 1,00, considerando que o apartamento em questão possui 1 vaga de estacionamento.

e) Fator Segurança/Lazer/Paisagismo – F_{pg} = 1,00 considerando que o edifício é igual ao paradigma.

III.1.2- Depreciação da Edificação

A edificação sofre uma depreciação somente em relação ao seu estado de conservação tendo em vista que a pesquisa de mercado levantou dados somente dentro do condomínio e todos os comparativos tem a mesma idade que o imóvel avaliando. Dessa forma, não se aplica nesse caso o fator adequação ao obsolescimento, mas somente o fator estado de conservação como segue:

Estado da Edificação = em estado de conservação normal (c)

Depreciação = 2,52% Fator estado de conservação - $F_{ec} = 0,9212$

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K								
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

III.2- Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do imóvel foi realizada no mesmo condomínio com proprietários de apartamentos em ofertas no quadro de avisos.

O resultado da pesquisa foi o seguinte:

Comparativo nº 1**Apartamento situado na Av. Olavo Bilac, nº 333, no mesmo Condomínio****Fonte:** Sacco Imóveis - ☎ - (11) 3682-5770**Oferta = R\$ 315.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 315.000,00 x 0,90 = R\$ 283.500,00****Área privativa:** 61,130m². **Obs:** Todos os apartamentos possuem a mesma medidas.**Descrição:** Apartamento de Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação normal (c) com a seguinte descrição: **para a área privativa- área privativa:** sala com varanda, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns:** portaria e dependências, salão de festas e dependências, salão de jogos, salão academia, piscinas, play-ground, garagens no sub-solo e sobre-solo, gás encanado, paisagismo com área verde, bancos, árvores e uma vaga p/autos por apartamento.**Valor unitário de m² = R\$ 4.637,66****Fatores:** $F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$ **Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.637,66/m².**

Apartmento na Avenida Olavo Bilac

vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-km-18-bairros-osasco-com-garagem-56m2-venda-RS315000-id-2554906338/

Google UOL - Seu universo... Home Calendário 2022 Jovem Pan Anos 80... Rádio Band Vale F... ÍNDICE NACIONAL... EAQ - Brasil Banda... TCPOweb PINI FDE - Produtos Téc...

9 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Km 18 / Avenida Olavo Bilac

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 56 m² por R\$ 315.000 COD. 911v

Condomínio Residencial Ecovida Poesia • Avenida Olavo Bilac, 333 - Km 18, Osasco - SP [VER NO MAPA](#)

56m² 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(5\)](#)

Venda Apartamento Km 18 Osasco
2 dormitórios um sendo suite, sala com sacada, cozinha, banheiro, lavanderia e 1 vaga de garagem fixa e descoberta. Condomínio com piscina, salão de festas, salão de jogos, playground e churrasqueira ****Para visita

COMPRA
R\$ 315.000

Condomínio **R\$ 647**
IPTU **R\$ 125**

ANUNCIANTE
Sacco Imóveis Ltda

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Comparativo nº 2

Apartamento situado na Av. Olavo Bilac, nº 333, no mesmo Condomínio

Fonte: Nova Hera Imóveis - ☎ - (11) 99637-5967

Oferta = R\$ 440.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 440.000,00 x 0,90 = R\$ 396.000,00

Área privativa: 61,130m². **Obs:** Todos os apartamentos possuem a mesma medidas.

Descrição: Apartamento de Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação normal (c) com a seguinte descrição: **para a área privativa- área privativa:** sala com varanda, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns:** portaria e dependências, salão de festas e dependências, salão de jogos, salão academia, piscinas, play-ground, garagens no sub-solo e sobre-solo, gás encanado, paisagismo com área verde, bancos, árvores e uma vaga p/autos por apartamento.

Valor unitário de m² = R\$ 6.182,21

Fatores:

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 6.182,21/m².

Apartment listing details from vivareal.com.br:

- Location:** Avenida Olavo Bilac - Km 18, Osasco - SP
- Property Type:** Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 52 m² por R\$ 440.000
- Price:** R\$ 440.000
- Area:** 52m²
- Rooms:** 2 quartos, 2 banheiros, 1 suite
- Garage:** 1 vaga
- Condomínio:** R\$ 585
- IPTU:** R\$ 135
- ANUNCIANTE:** Nova Hera Imóveis
- Contacto por WhatsApp:** [Botão]
- Quero visitar:** [Botão]

Comparativo nº 3

Apartamento situado na Av. Olavo Bilac, nº 333, no mesmo Condomínio

Fonte: L4S Imobiliária - ☎ - (11) 93475-1345

Oferta = R\$ 480.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 480.000,00 x 0,90 = R\$ 432.000,00

Área privativa: 70,00m² (Cobertura)

Descrição: Apartamento de Cobertura, Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação normal (c) com a seguinte descrição: **para a área privativa- área privativa:** sala com varanda, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns:** portaria e dependências, salão de festas e dependências, salão de jogos, salão academia, piscinas, play-ground, garagens no sub-solo e sobre-solo, gás encanado, paisagismo com área verde, bancos, árvores e uma vaga p/autos por apartamento.

Valor unitário de m² = R\$ 6.171,43

Fatores:

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 6.171,43/m².

The screenshot shows a web browser window displaying a real estate listing. The URL is vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-km-18-bairros-osasco-com-garagem-70m2-venda-RS480000-id-2598438555/. The listing features three photos: a living area with a fireplace, a kitchen with a sink and stove, and a bedroom. The text describes the property as a 70m² apartment with 2 bedrooms, 2 bathrooms, and 2 garages, located in Km 18, Osasco - SP. The price is R\$ 480.000. The listing also includes a table with financial details: CONDOMÍNIO R\$ 788 and IPTU R\$ 190. The agent is L4S, and there are buttons for 'Contato por WhatsApp' and 'Quero visitar'.

Comparativo nº 4**Apartamento situado na Av. Olavo Bilac, nº 333, no mesmo Condomínio****Fonte:** Miani Imóveis - ☎ - (11) 3768-8450**Oferta = R\$ 390.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 390.000,00 x 0,90 = R\$ 351.000,00****Área privativa:** 61,130m². **Obs:** Todos os apartamentos possuem a mesma medidas.**Descrição:** Apartamento de Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação normal (c) com a seguinte descrição: **para a área privativa- área privativa:** sala com varanda, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns:** portaria e dependências, salão de festas e dependências, salão de jogos, salão academia, piscinas, play-ground, garagens no sub-solo e sobre-solo, gás encanado, paisagismo com área verde, bancos, árvores e uma vaga p/autos por apartamento.**Valor unitário de m² = R\$ 5.741,86****Fatores:** $F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$ **Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.741,86/m².**

Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em Osasco / Km 18 / Avenida Olavo Bilac

Apartamento com 2 Quartos à venda, 54m² - Km 18

apartamento para comprar em
Avenida Olavo Bilac, 333 - Km 18, Osasco - SP

R\$ 390.000
condomínio R\$ 400 • IPTU não informado

54 m² 2 quartos 1 vaga 2 banheiros

Miani Imóveis
Creci: 18805-J-SP

Contato
WhatsApp

Nenhuma nova notificação (Desativada)

Comparativo nº 5

Apartamento situado na Av. Olavo Bilac, nº 505, Condomínio Waimea Bay

Fonte: Nova Hera Imóveis - ☎ - (11) 99637-5967

Oferta = R\$ 400.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 400.000,00 x 0,90 = R\$ 360.000,00

Área privativa: $48,00m^2 + 9,5213m^2 = 57,5213m^2$

Descrição: Apartamento de Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação regular (c) com a seguinte descrição: **para a área privativa-** sala com varanda gourmet, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns-** salão de festas, salão de jogos, área verde com mini play-ground, bancos, árvores frutíferas e uma vaga no estacionamento.

Valor unitário de m^2 = R\$ 6.258,55

Fatores:

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 6.258,55/ m^2 .

Apartment for sale in Avenida Olavo Bilac - Km 18, Osasco - SP. The listing features a gallery of images showing the apartment's interior and exterior. The price is R\$ 400.000. The website also displays contact information for Nova Hera Imóveis, including a phone number and a WhatsApp button.

Comparativo nº 6**Apartamento situado na Av. Olavo Bilac, nº 505, Condomínio Waimea Bay****Fonte:** Valor Imóveis São Paulo Ltda - ☎ - (11) 3726-3533**Oferta = R\$ 345.000,00 Valor Corrigido pelo Fe = R\$ 345.000,00 x 0,90 = R\$ 310.500,00****Área privativa:** $48,00\text{m}^2 + 9,5213\text{m}^2 = 57,5213\text{m}^2$ **Descrição:** Apartamento de Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação regular (c) com a seguinte descrição: **para a área privativa-** sala com varanda gourmet, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns-** salão de festas, salão de jogos, área verde com mini play-ground, bancos, árvores frutíferas e uma vaga no estacionamento.**Valor unitário de m² = R\$ 5.398,00****Fatores:****F_{da} = 1/1,00 = 1,00 F_{arq} = 1/1,00 = 1,00 F_g = 1/1,00 = 1,00 F_{el} = 1/1,00 = 1,00 F_{pg} = 1/1,00 = 1,00****Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.398,00/m².**

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website zapimoveis.com.br. The listing is for an apartment with 2 bedrooms, 1 bathroom, and 1 parking space, located at Avenida Olavo Bilac, Km 18, Osasco - SP. The price is listed as R\$ 345.000. The website also shows a contact button for 'CONTEM SOLUCOES...' and a 'Contato' button. The browser's address bar shows the URL: <http://zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-km-18-osasco-sp-49m2-id-2567889926/>. The browser's taskbar at the bottom shows various open applications and the system clock at 17:25.

Resumo dos Comparativos

Comparativo nº 1	R\$ 4.637,66
Comparativo nº 2	R\$ 6.182,21
Comparativo nº 3	R\$ 6.171,43
Comparativo nº 4	R\$ 5.741,86
Comparativo nº 5	R\$ 6.258,55
Comparativo nº 6	R\$ 5.398,00
Total	R\$ 34.389,71

X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados

$$X = \frac{\text{R\$ 34.389,71}}{6} = \text{R\$ 5.731,62}$$

$$\begin{array}{l} \text{Limites} \quad \quad \quad \text{-- (+ 30\%)} = \text{R\$ 7.451,11} \\ \text{de} \quad \quad \quad \quad \quad \quad \text{----} \\ \text{Confiança} \quad \quad \quad \quad \quad \quad \text{\} \\ \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \text{-- (- 30\%)} = \text{R\$ 4.012,13} \end{array}$$

Não há elementos a serem descartados, logo, a Média Saneada será igual à Média Aritmética R\$ 5.731,62/m².

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 5.731,62/m² para o Apartamento de Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação regular (c) com a seguinte descrição: **apartamento** de Padrão Simples Com 2 Elevadores, em estado de conservação normal (c) com a seguinte descrição: **área privativa**: sala com varanda, 2 dormitórios, banheiro social, cozinha e área de serviço; **para as áreas comuns**: portaria e dependências, salão de festas e dependências, salão de jogos, salão academia, piscinas, play-ground, garagens no sub-solo e sobre-solo, gás encanado, paisagismo com área verde, bancos, árvores e uma vaga p/autos por apartamento.

III.3 - Cálculos

a) Valor do Apartamento

O valor do apartamento atende à seguinte expressão:

$VB = S \times Vu \times F_{ec} \times F_{da} \times F_{arq} \times F_{el} \times F_g \times F_{pg}$, onde:

$S = \text{área privativa} = 61,130\text{m}^2$

$Vu = \text{valor unitário básico} = \text{R\$ } 5.731,62/\text{m}^2$

$F_{ec} = 0,9212$

$F_{da} = 1,00$

$F_{arq} = 1,00$

$F_{el} = 1,00$

$F_g = 1,00$

$F_{pg} = 1,00$

$VB = 61,130\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.731,62/\text{m}^2 \times 0,9212 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$VB = \text{R\$ } 322.764,46$

IV – Conclusão

1- O imóvel objeto da presente avaliação é constituído de um apartamento integrante do Condomínio Residencial Ecovida Poesia, localizado no endereço Av. Olavo Bilac, n.ºs 333 e 345, Vila Quitaúna em Osasco – SP, constituído pelo apartamento n.º 25, situado no 2.º pavimento do Edifício.

2- O valor do imóvel objeto dos autos é, na data do Laudo R\$ 322.764,46 (Trezentos e vinte e dois mil, setecentos e sessenta e quatro reais e quarenta e seis centavos).

Fecho Desse Documento De Laudo

O presente Laudo de Avaliação consta de vinte (20) laudas impressas em um só lado e assinada digitalmente por mim, Perito Judicial, na última folha.

Osasco, 15 de dezembro de 2022

José Flávio Guedes
Engenheiro Civil
Perito Judicial