



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

320
1

Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 15ª Vara Cível do Foro Central
da Comarca de São Paulo - Capital.

Processo n.º 0058000-67.2012.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU nº A16722-3, Perito Judicial nomeado e
compromissado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO**
EXTRAJUDICIAL movida por **HSBC BANK BRASIL S.A. - BANCO MÚLTIPLO**
em face de **PASCHOAL FORTUNATO**, processo n.º, **0058000-**
67.2012.8.26.0100 tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram
necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados do seu
trabalho, consubstanciados no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 13 de setembro de 2017.


FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3



321
1

INDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	
1.1. Objetivo da Vistoria	03
1.2. A Parte Requerente	03
1.3. A Parte Requerida	04
1.4. Histórico	04
1.5. Prescrições Normativas	04
	06
2. VISTORIA	
2.1. Localização	06
2.2. Características da Região	06
2.3. Características do Imóvel Avaliando	07
	11
3. AVALIAÇÃO	
3.1. Metodologia Empregada	24
	25
4. CONCLUSÕES	
	35
5. ENCERRAMENTO	
	27



302

1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor do imóvel, **objeto de Penhora no processo em epigrafe**, a saber:

- Uma casa e seu respectivo terreno, situados à Rua Carla, 93, Chácara Itaim, no 28 Subdistrito Jardim Paulista, medindo 15 mts. De frente para a Rua Carla, tendo igual largura nos fundos, onde confronta com a Rua João Cachoeira, 292, e da frente aos fundos de ambos os lados mede 10,80 mts., confrontando do lado direito com a casa 85 da Rua Carla, do lado esquerdo com Dr. Gilberto Daud, encerrando a área de 162,00 mts²; contribuinte nº 016.077.0022-0, **Matrícula nº 39.056, junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.**



323

1.2. **A PARTE REQUERENTE**

HSBC BANK BRASIL S.A – BANCO MÚLTIPLO, inscrita no CNPJ sob o nº 01.701.201/0001-89, com sede no Estado do Paraná, Cidade de Curitiba, na Travessa Oliveira Bello, nº 34, 4º andar, Centro.

1.3. **A PARTE REQUERIDA**

FINAMBRA EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA. Pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.520.110/0001-85, estabelecida na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, 7º andar, bairro Jardim Paulistano, nesta Cidade e Comarca de São Paulo/sp, e seus intervenientes garantidores/avalistas **PASCHOAL FORTUNATO E OUTROS**, brasileiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 206.633.828-15, residente e domiciliado na Avenida General Monteiro de Barros, nº 110, apartamento 62, Bairro Vila Luís Antônio, nesta Cidade e Comarca de São Paulo/SP.



1.4. HISTÓRICO

O processo origina-se no ano de 2012 (novembro) quando o Banco exequente toma-se credor da empresa executada, em razão da emissão da CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO - EMPRÉSTIMO - CAPITAL DE GIRO - nº 03190762414, no valor de R\$ 282.894,00 (duzentos e oitenta e dois mil, oitocentos e noventa e quatro reais), celebrada em 16 de março de 2012.

Após a utilização do crédito, os devedores não efetuaram o pagamento de valor devido, descumprindo o pactuado. Esgotados todos os meios amigáveis para recuperação do crédito concedido, não restou alternativa senão a propositura da ação.

As fls. 176, os Réus alegam a impenhorabilidade do bem a saber, apartamento 194 do empreendimento Villagio do Panamby, pois trata-se de bem de família, segundo Art.6º da Constituição Federal (o direito à moradia é considerado um dos direitos da personalidade inerentes à pessoa humana.

As fls. 210, em Sentença proferida, o administrador judicial requereu a conversão da recuperação judicial em falência (FINAMBRA EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS LTDA, E FORTUNATUR VIAGENS E TURISMO EIRELI EPP LTDA).

Em Decisão proferida às fls. 246, é determinada a penhora do bem localizado à Rua Carla nº 96.

Em 22/07/2016 o MM. Juízo nomeou este Perito para efetuar a avaliação dos bem penhorado.



1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:

- ABNT NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Norma da Comissão de Peritos – Normas/Portaria CAJUFA/2013;
- Estudo "Edificações – Valores de Venda/2002", Comissão de Peritos - CAJUFA.

2. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi efetuada no dia 06/06/2017.

2.1. LOCALIZAÇÃO

Uma casa e seu respectivo terreno, situam-se à Rua Carla, 93, Chácara Itaim, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, São Paulo – SP.

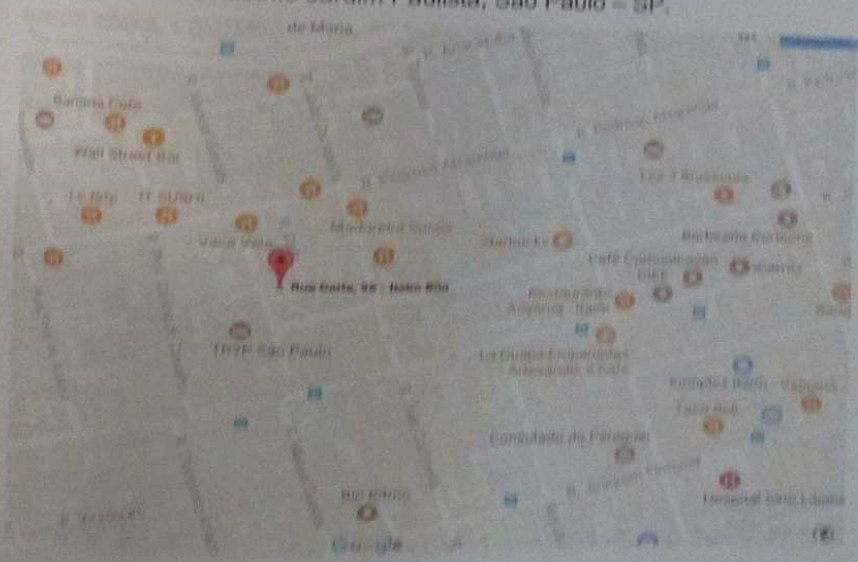
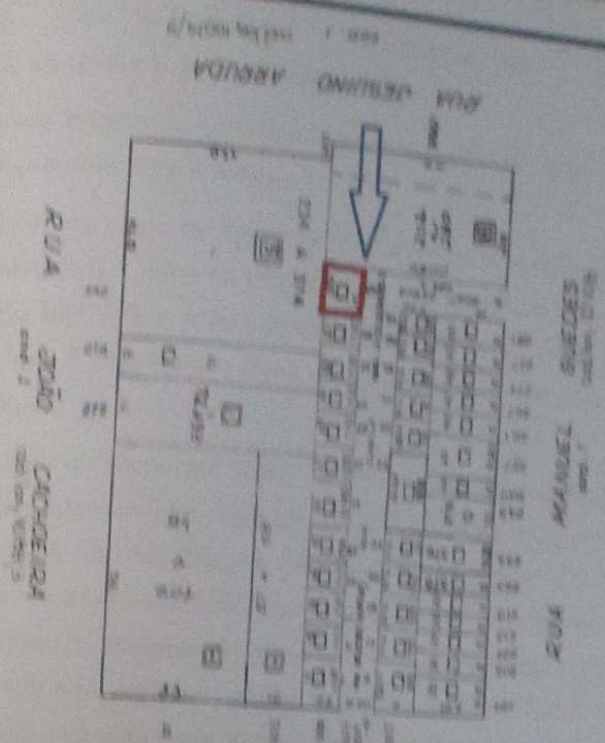


Figura nº 1 – Área de localização do imóvel avaliando, situado Rua Carla, 93, Chácara Itaim, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, - SP.

6



Quadra fiscal do imóvel avaliando.

2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

a) Aspectos Físicos:

Itaim Bibi é um bairro nobre localizado na Zona Oeste de São Paulo, no distrito de mesmo nome, administrado pela Prefeitura Regional de Pinheiros.

Popularmente e em algumas reportagens a região é erroneamente considerada como pertencente à Zona Sul, porém é administrada pela Subprefeitura de Pinheiros, sendo oficialmente integrada à Zona Oeste. A mudança de região geográfica ocorreu em 2002, na gestão Maria Suplicy, até então fazia parte da Zona Centro-Sul (Zona Sul), sendo administrado pela Subprefeitura de Santo Amaro.

Compreende a área formada pelas avenidas Juscelino Kubitschek, São Gabriel, 9 de Julho e Brigadeiro Faria Lima, apesar de ser comum incluir o bairro Chácara Itaim e chamá-lo também de Itaim Bibi⁽¹⁾. Limita-se com os





bairros de Vila Nova Conceição, Vila Olímpia, Jardim Europa, Ibirapuera e Jardim Paulistano.

A Avenida Brigadeiro Faria Lima cruza o bairro do Itaim Bibi, trazendo muito movimento para o mesmo.

Bibi (bebê) era como as escravas chamavam o filho do médico Leopoldo Couto Magalhães, dono da Chácara Itai, que cresceu e virou o "Seu Bibi". A palavra Bibi viria a acompanhar o nome do bairro, antes chamado Rio das Pedras. A Rua Renato Paes de Barros se chamava Rua Bibi, em sua homenagem.

Sua história começou em 1896, quando o general José Vieira Couto de Magalhães adquiriu uma extensão de 120 alqueires, que era propriedade de Bento Ribeiro dos Santos Camargo. Essas terras não tinham muito valor, pois eram inundáveis; sua função era meramente recreativa, para caça e pesca, e abrigava árvores frutíferas (principalmente jabuticabeiras). Embora que não tenha se casado, o general teve um filho, José Couto de Magalhães, com uma índia do Pará. Em 1898, com a morte do general, seu filho herdou o local, conhecido como Chácara do *Itahy* ("pedra pequena", em tupi). Em 1907, Leopoldo Couto de Magalhães, irmão do general, comprou as terras por 30 contos de réis, fixando residência no lugar.



Vista aérea do bairro em 2006.

A Rua João Cachoeira leva o nome de um agregado da família que vivia cantando e contando causos por ali. A sede da chácara propriamente dita, hoje conhecida como Casa Bandeirista do Itaim, está localizada no início da atual rua Iguatemi. Tombada pelo Patrimônio Histórico, foi, porém, destruída pelos seus atuais proprietários. Antigamente era, durante vários

327



anos, foi um sanatório (Casa de Saúde Bela Vista), fundado em 1927 pelo médico Brasílio Marcondes Machado, onde doentes mentais ou dependentes químicos de famílias abastadas se tratavam.

Com o falecimento de Leopoldo, o local foi dividido entre seus herdeiros. Leopoldo Couto Magalhães Júnior, também "Bibi", que era conhecido por possuir um dos primeiros automóveis da região e pelo hábito de usar *boné de bico*, continuou residindo na casa até a segunda metade da década de 1920.

O filho de Bibi, Amaldo Couto de Magalhães foi responsável pelo loteamento da chácara. Na década de 1920, surgiram pequenos sítios de um hectare, vendidos a italianos vindos da Bela Vista/Bixiga, um bairro central. Eles produziam verduras e legumes para o abastecimento local e dos bairros vizinhos.

As terras foram vendidas e revendidas entre a década de 1920 e a década de 1950 e, com a ocupação da várzea próxima ao Rio Pinheiros, propiciou atividade a barqueiros, olarias e portos de areia, que forneciam tijolos e telhas para construções. Para diferenciá-lo do Itaim Paulista um subúrbio de São Paulo, depois da Penha de França, os moradores da região passaram a referir o local como os "terrenos do Bibi". Hoje em dia, a antiga Rua do Porto é denominada de Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior.



Avenida Juscelino Kubitschek.

Até a década de 1930, a ocupação populacional do Itaim Bibi se restringiu ao quadrilátero formado entre o Rio Pinheiros e as atuais avenidas Nove de



329

Julho, São Gabriel que era estreita e chamava-se Rua Ana Neri e a Juscelino Kubitschek. Após os anos 1950, o bairro passou a enfrentar um grande crescimento, causando o desaparecimento de chácaras e sítios.

Nos dias de hoje, possui vizinhos abastados, como o distrito do Morumbi e a região dos Jardins. Hoje em dia o Itaim Bibi é considerado um bairro nobre, sendo classificado pelo CRECI como "Zona de Valor A", assim como outras áreas privilegiadas da cidade. Apresenta sedes de empresas, tais como: Morgan Stanley, Internet Group e Cyrela.

Mas no seu início e até os anos 1960-1970, era um bairro das empregadas, dos motoristas, verdureiros e pequenos comerciantes em geral. O núcleo inicial do bairro se modificou progressivamente. O comércio ampliou-se e deixou de servir somente os bairros vizinhos, passando a atender também outras áreas, fazendo com que o bairro perdesse sua característica popular, tornando-se uma região abastada e desenvolvida.

O bairro Itaim Bibi possui alguns pontos de interesse:

- Teatro Décio de Almeida Prado
- Google São Paulo
- Casa Bandeirista
- Hospital Sírio-Libanês
- Parque Mun, Mário Pimenta Camargo - Parque do Povo
- Shopping JK Iguatemi
- Blue Tree Premium Faria Lima Hotel
- The Capital São Paulo Itaim.

b) Infraestrutura Urbana:

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: sistema viário pavimentado, coleta de lixo, redes de abastecimento de água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás canalizado.

10



c) **Equipamentos Comunitários:**

O entorno do imóvel é assistido por rede de transporte coletivo, escolas, hospitais, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer.

2.3. **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

Uma casa e seu respectivo terreno, situados à Rua Carla, 93, Chácara Itaim, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, medindo 15 mts. De frente para a Rua Carla, tendo igual largura nos fundos, onde confronta com a Rua João Cachoeira, 292, e da frente aos fundos de ambos os lados mede 10,80 mts., confrontando do lado direito com a casa 85 da Rua Carla, do lado esquerdo com Dr. Gilberto Daud, encerrando a área de 162,00 mts²; contribuinte nº 016.077.0022-0, **Matricula nº 39.056, junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.**

- Topografia: plana
- Formato: regular
- Condições de solo na superfície: seco e firme

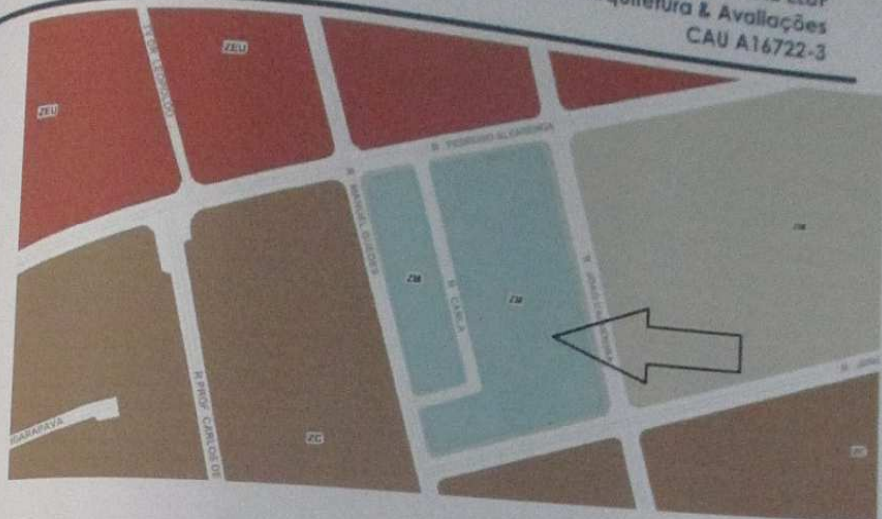
De acordo com o Plano Diretor do Município de São Paulo - SP o imóvel encontra-se **ZM** - Zona Mista - e apresenta as seguintes características técnicas:

- Coefficientes de aproveitamento:
- . Básico: 1,00
 - . Máximo: 2,00
 - Taxa de ocupação máxima: 0,85
 - Taxa de permeabilidade mínima: 0,15
 - Gabarito de altura máximo: 28m.

331



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



De acordo com o "Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002", o imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe 2, Escritório padrão simples sem Elevador.

2.4. IMÓVEL AVALIANDO

2.4.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Foto nº 2 – Vista frontal do imóvel.



832

FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

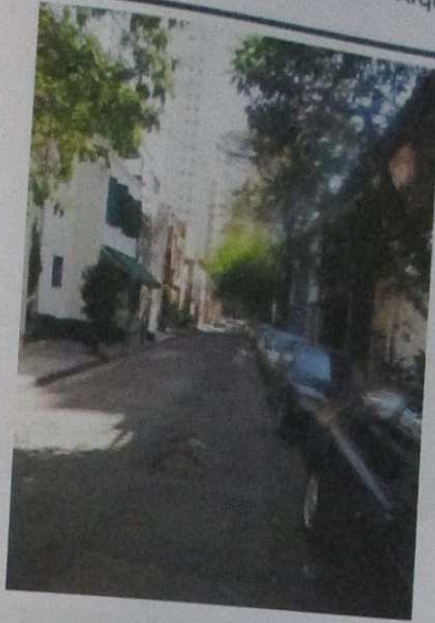


Foto nº 3 – Vista Rua Carla lado direito do imóvel.



Foto nº 4 – Vista da rua Carla – lado esquerdo.

337



Foto nº 5 – Numeração do imóvel.



Foto nº 6 – Fachada frontal – vista da garagem.

339

FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

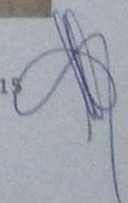


Foto nº 7 – Recepção do imóvel avaliando.



Foto nº 8 – Idem anterior.

Cel.: (11) 99733-9070 - Email - elufdesign@uol.com.br

15 

335

FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



Foto nº 9 – Área externa do imóvel.



Foto nº 10 – Idem anterior.

16

336



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



Foto nº 11 – Sala da área externa do imóvel.



Foto nº 12 – Área externa – outro ângulo.

Cel.: (11) 99733-9070 - Email - elufdesign@uoi.com.br

337

FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



Foto nº 13 – WC pavimento térreo.



Foto nº 14 – WC 02 do pavimento térreo.

18

338

FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



Foto nº 15 – Copa pavimento térreo.



Foto nº 16 – Estação de trabalho pavimento térreo.



Foto nº 17 - Acesso pavimento superior



Foto nº 18 - Estação de trabalho pavimento superior.



Handwritten signature/initials.



Foto nº 19 – Sala de trabalho pavimento superior.

21
Handwritten signature/initials.

341



Foto nº 20 – Depósito pavimento superior.



Foto nº 21 – Almojarifado pavimento superior.

342
1



Foto nº 21 – Garagem do imóvel avaliando.



Foto nº 22 – Localização do imóvel.

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

3- AVALIAÇÃO

3.1. DADOS DO IMÓVEL

FICHA DE VISITA DE IMÓVEL PARA AVALIAÇÃO

Endereço: Rua Carla 93.
Município: São Paulo - SP

A. útil: _____ A. Total: 176,00m² Estado: São Paulo
A. Terreno: 162,00 m² Fr. Solo: _____ CEP: 04531-070
A. U. Comum: _____ Habite-se: SIM

Lote Urbano Residência Unifamiliar Loja Gleba Rural
Terreno Industrial Prédio Comercial Armazém Galpão
Gleba Urbanizável Apartamento Indústria Outro

Meio de Quadra Três frentes Mais de uma frente Esquina Quadra total Vila

Forma Regular Irregular Poligonal Triangular

Orientação solar Norte Sul Leste Oeste

Vegetação Mato Pomar Pasto Nenhum

Proteção Muro Cerca Prédio Divisa Nenhum

Plano Abaixo do logradouro = nível do logradouro Requer corte
 Acima do logradouro Inclinado 10% Requer aterro

Firme Brejoso Inundável
Rochoso Arenoso Outro

Padrão Construção Alto Normal Baixo

Estrutura Concreto Metálica Alvenaria Madeira

Cobertura Laje Telha de barro Fibro cimento Metálica

Revestimento Fachada Reboco/Pintura Cerâmico Mármore/Granito / Quartzo

Est. Conservação Nova Nova/Regular Regular Reg/RepSimples

Reparos simples RepSimples/Imp Reparos Import RepImp/Semval

Idade Real: **35 anos** Vida Útil: **60 anos**

Prédio terreno 1 bloco no Frente Fundos Lateral

Andar= 10 pavimentos

Prédio possui: Piscina Playground Estacionamento

Elevadores: Número= _____ Marca= _____

Condomínio Mensal Trimestral Semestral Valor= _____



244

Occupação	<input type="checkbox"/> Vazio	<input type="checkbox"/> Proprietário	<input checked="" type="checkbox"/> Inquilino	<input type="checkbox"/> Empréstimo
Condomínio:				
Sala Estar=	Quartos=	Banheiros=		
Sala Jantar=	Varandas=	Cozinha=	Dependência=	
Sala TV=	Escritório=	Lavabo=	Área Serviço=	
Garagens=	Suite=	Churrasqueira=	Despensa=	
Padrão Construção	NORMAL	Escolas		
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio	SIM	
Atividades Incômoda	NÃO	Estacionamento	SIM	
Arborização/A. verde	SIM	Transito	SIM	
Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Ilumin. Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Limp. Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta lixo
Passoio	<input checked="" type="checkbox"/> Rede elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Rede esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo
Guias/sarjetas	<input checked="" type="checkbox"/> Gás encanado	<input checked="" type="checkbox"/> Rede pluvial	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte Coletivo	

• 3.2. METODOLOGIA EMPREGADA

O valor do bem avaliando foi obtido através do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, de acordo com a NBR 14653-1:2001, item 8.2.1, NBR 14653-2:2011, item 8.2.1 e Norma da Comissão de Peritos – Normas/Portaria CAJUFA, considerando o imóvel avaliando:

• **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis de mesmo padrão na região para obter-se o valor do imóvel avaliando (**ANEXO I**).



345

ELEMENTO AVALIANDO	
Comercial	
Endereço	Rua Carla 93
Bairro	Bairro do Itaim Bibi - São Paulo - SP
t=	Plano
Conservação	Necessitando de reparos simples
Limite médio (CAJUFA) Lm	1,925
Índice Fiscal (If)	
Área Útil m ² (A)	176,00m ²
Idade	35 anos (Ross-Heidecke 0,710)
Vida referencial	60 anos
Valor residual	20 anos

26

346

3.2.1. CÁLCULO DA PARCELA DO TERRENO

• Cálculos:

$$Vu = Pv / m^2$$

- Onde:
- Vu: Valor unitário do terreno
- Pv: Preço de venda da região
- M₂: Metragem do imóvel avaliando

• Portanto:

$$Vu = R\$ 1.710.000,00 / 162,00m^2$$

$$Vu = R\$ 10.500,00$$

• E:

$$Pt = Vu / Ca$$

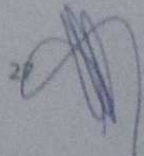
Onde:

- Pt: Parcela do terreno
- Vu:: Valor unitário do terreno
- Ca: Coeficiente de aproveitamento legal do terreno.

Portanto:

$$Pt = R\$ 10.500,00 / 2,0$$

$$Pt = R\$ 5.250,00$$

28 

3.2.2. CÁLCULO DA PARCELA DA CONSTRUÇÃO

• Cálculos:

$$Pc = Vuc \times Foc$$

- Onde:
- Pc: Parcela da construção
- Vuc: Valor unitário da construção CUB/SINDUSCON julho/2017
- Foc: Fator de adequação ao obsolescimento /estado de conservação

• Portanto:

$$Pc = R\$ 1.317,48 \times Foc (0,20 + 0,710 \times 0,20) =$$
$$Pc = R\$ 959,12$$

• Cálculo final:

$$Pt = pt / (pt + pc)$$
$$Pc = pc / (pt + pc)$$

- Onde:
- Pt: Parcela do terreno
- Pc: Parcela da Construção

• Portanto:

$$Pt = R\$ 5.520,00 / (R\$ 5.520,00 + R\$ 959,12)$$
$$Pt = R\$ 5.520,00 / R\$ 6.479,12$$
$$Pt = 0,8519\%$$

• E:

$$Pc = R\$ 959,12 / (R\$ 5.520,00 + R\$ 959,12)$$
$$Pc = R\$ 959,12 / R\$ 6.479,12$$
$$Pc = 0,1480\%$$

348

• 3.2.3. CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO MÉTODO ROSS-REIDECKE

- Idade do imóvel: 35 anos - Ross-Heidecke (0,710)
- Vida referencial: 60 anos
- Valor residual: 20 anos

$$\text{Foc} = R + K * (1-R)$$

- Onde:
- Foc: Fator de adequação ao obsolescimento /estado de conservação
- R: Coeficiente residual do imóvel
- K: Coeficiente de Ross-Heidecke

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,710 * (0,80)$$

Foc: 0,728

• 3.2.4. CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

$$\frac{E1: P \times E (Pt \times Ifa / Ife) + (Pc \times FOca / FOce \times Lma / Lme)}{m^2}$$

- Onde:
- E1: Elemento
- E: Fator oferta de mercado
- P: Preço de venda
- Pt: Parcela do terreno
- Ifa: Índice fiscal do imóvel avaliando
- Ife: Índice fiscal do elemento
- Pc: Parcela da construção
- FOca: Foc imóvel avaliando
- FOce: Foc elemento
- Lma: Limite médio Tabela CAJUFA – imóvel avaliando
- Lme: Limite médio Tabela CAJUFA – elemento
- m²: Metragem do elemento



349

Elemento 1

$$R\$ 1.445.000,00/140m^2 = R\$ 10.321,00/m^2 \times 0,9 = R\$ 9.289,28/m^2.$$

Elemento 2

$$R\$ 550.000,00/220m^2 = R\$ 2.500,00/m^2 \times 0,9 = R\$ 2.250,00/m^2.$$

Elemento 3

$$R\$ 4.000.000,00/365m^2 = R\$ 10.958,90/m^2 \times 0,9 = R\$ 9.863,01/m^2.$$

Elemento 4

$$R\$ 4.240.000,00/ 280m^2 = R\$ 15.142,00/m^2 \times 0,9 = R\$ 13.628,57/m^2.$$

Elemento 5

$$R\$ 5.500.000,00/316m^2 = R\$ 17.405,06/m^2 \times 0,9 = R\$ 15.664,55/m^2.$$

Elemento 6

$$R\$ 1.500.000,00/137m^2 = R\$ 10.948,90/m^2 \times 0,9 = R\$ 9.854,01/m^2.$$

Elemento 7

$$R\$ 2.400.000,00/250m^2 = R\$ 9.600,00/m^2 \times 0,9 = R\$ 8.640,00/m^2$$

Elemento 8

$$R\$ 1.800.000,00/156m^2 = R\$ 11.538,46/m^2 \times 0,9 = R\$ 10.384,61/m^2$$

Elemento 9

$$R\$ 3.300.000,00/302m^2 = R\$ 10.679,61 \times 0,9 = R\$ 9.611,64/m^2$$

MÉDIA SANEADA:

$$9.289,28 + 2.250,00 + 9.863,01 + 13.628,57 + 15.664,55 + 9.854,01 +$$

$$8.640,00 + 10.384,61 + 9.611,64/9 = R\$ 9.909,51/m^2.$$

$$R\$ 7.115,40 + 30\% = R\$ 12.882,37/m^2.$$

$$R\$ 7.115,40 - 30\% = R\$ 6.936,65/m^2.$$

10



359

Eliminando-se os discrepantes, temos:

$$9.289,28 + 9.863,01 + 9.854,01 + 8.640,00 + 10.384,61 + 9.611,64/6 = R\$ 9.607,09/m^2.$$

TOTAL – R\$ 9.607,09m² (nove mil, seiscentos e sete reais e nove centavos).

Parcela Construção – R\$ 1.421,84 (0,1480) x 176m² = R\$ 250.243,84

Parcela Terreno – R\$ 8.184,27 (0,8519) x 162m² = R\$ 1.325.851,70

TOTAL – R\$ 1.576.095,50 X foc (0,728) = R\$ 1.147.397,50 (um milhão cento e quarenta e sete mil trezentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos).

3.3. PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Imagens Online Cidades - Bairro: Biju, São Paulo - SP



Preço médio estimado
\$ R\$ 1.445.000

- Casa
- 140m² (m x 10,32m)
- 2 quartos
- 2 banheiros
- 2 vagas



351



PREÇO DE VENDA
R\$ 550.000

- Imóvel comercial
- 220m² (us 2 salas)
- 4 banheiros

Imóvel João Brito - Av. Bôa Vista, São Paulo - SP



PREÇO DE VENDA
R\$ 4.000.000

- Imóvel comercial
- 365m² (us 10.000m²)
- 9 quartos (com 2 suítes)
- 4 banheiros
- 3 vagas

Av. Bôa Vista, São Paulo - SP



PREÇO DE VENDA
R\$ 4.240.000

- Imóvel comercial
- 280m² (us 15.142m²)
- 5 banheiros
- 2 vagas

32

359



PREÇO DE COTAGEM
\$ R\$ 5.500.000

TIPO DE IMÓVEL:
Imóvel comercial
ÁREA:
316m²
2 banheiros



PREÇO DE COTAGEM
\$ R\$ 1.500.000

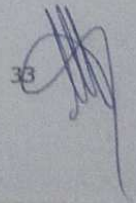
TIPO DE IMÓVEL:
Imóvel comercial
ÁREA:
137m² (ou 10.548m²)
3 banheiros
2 vagas

Imóvel - bairro São Paulo - SP



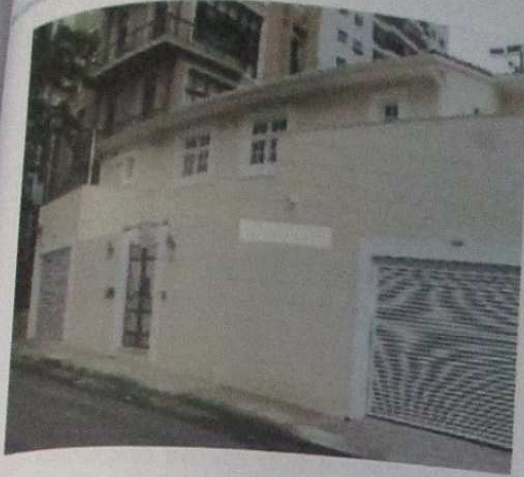
PREÇO DE COTAGEM
\$ R\$ 2.400.000

TIPO DE IMÓVEL:
Imóvel comercial
ÁREA:
250m² (ou 3.000m²)
2 banheiros

33




353
1



PREÇO DE VENDA
R\$ 1.800.000

TIPO DE IMÓVEL
Imóvel comercial

ÁREA
156m² (pl. 11,538m²)

VAGAS
2 vagas

Av. Paulista, 1193 - Torre B2B, São Paulo - SP



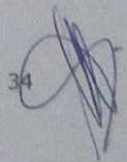
PREÇO DE VENDA
R\$ 3.300.000

TIPO DE IMÓVEL
Imóvel comercial

ÁREA
302m²

BANHEIROS
6 banheiros

VAGAS
5 vagas



CONCLUSÕES

Considerando-se o relatório retro descrito, o valor final será de:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

TOTAL – R\$ 1.576.095,50 x f_{oc} (0,728) = **R\$ 1.147.397,50** (um milhão cento e quarenta e sete mil trezentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos).

O signatário atesta que a presente vistoria obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais dos Peritos vistorios não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- Os Peritos vistorios não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferem qualquer vantagem.
- Os Peritos não possuem no presente, nem contemplam, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação.
- No melhor conhecimento e crédito dos peritos, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

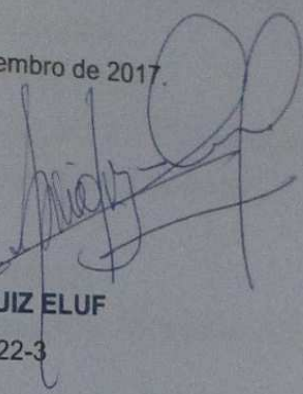
ENCERRAMENTO

FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

355
1

Segue o presente Laudo Avaliatório, em 36 (trinta e seis) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

São Paulo, 13 de setembro de 2017.



Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3