



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

952
107

Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 04ª Vara Cível do
Foro Central da Capital de São Paulo



00613890720058260100

122 JUN 2015
manifestem-se
Das partes
S. Paulo 15/06/15

Processo: 0061389-07.2005.8.26.0100

Ação: Sumário

Requerente: Condomínio Edifício Mirage

Requerido: Patrick Tranjan e outro

Cinthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



9/11/15

Índice

- 1) Preliminares
- 2) Vistoria
- 3) Método de Avaliação
 - 3.1) Método Comparativo Direto
- 4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária
- 5) Valor do Imóvel
- 6) Conclusão..... 17**
- 7) Levantamento Fotográfico
- 8) Pesquisa e Homogeneização dos Elementos Pesquisados
- 9) Encerramento
- 10) Anexo

1) Preliminares

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características do imóvel, bem como o contexto regional em que se encontra, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito à seguir:

Apartamento nº71, localizado no 7º pavimento do "Edifício Mirage", situado na Rua Piauí, nº 1.184 – 7º Subdistrito da Consolação.

Contendo a área útil de **282,44m²** e área comum 52,11m², com a área total de 334,55m², e mais a área de 110,86m² nas garagens coletivas dos dois subsolos, totalizando a área de 445,41m², cabendo a quota ideal de 56,00m², ou seja, 7,6923% nas coisas comuns e no terreno.

Matrícula nº: 10.070- 5ºCRI

Contribuinte nº: 011.089.0252-9

2) Vistoria

Da impossibilidade de vistoria

Conforme determina a NBR 14653-2 - Parte 2 - para caso de impossibilidade de vistoria:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria.

Quando o avaliador estiver impossibilitado de vistoriar internamente o imóvel por motivo devidamente justificado no laudo de avaliação, poderá o mesmo procedê-la com os elementos que lhe foi possível obter, tais como: no caso de apartamentos e escritórios: áreas comuns, outras unidades do mesmo edifício, informações da respectiva administração; no caso de unidades isoladas: área externa; no caso de conjuntos habitacionais: área externa e outras semelhantes.

Suíte
Tel: 3664-7325

As considerações hipotéticas sobre o imóvel deverão estar claramente explicitadas enquanto tal no laudo de avaliação.

Diante da impossibilidade de vistoriar o imóvel em questão, pese as inúmeras tentativas de localizar seu morador, restou à signatária, proceder a avaliação tomando-se por referência a **unidade padrão localizada no 1º andar**, o padrão construtivo da edificação, a localização, a idade aparente e demais considerações que serão abordadas no corpo do laudo.

Durante a vistoria na unidade equivalente, a perita teve o acompanhamento do zelador Nivaldo – tel.: 3664-7325.

Trata-se de um apartamento do tipo 01 por andar.

Possui os seguintes ambientes:

- 03 dormitórios tipo suítes
- 01 dormitório
- 01 banheiro
- lavabo
- cozinha
- copa
- área de serviço;
- wc de empregada;
- dormitório de empregada
- despensa
- sala para três ambientes

O imóvel possui **03 vagas de garagem** individuais e demarcadas situadas uma no 1º subsolo e as outras no 2º subsolo.

gusto
set

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado na Praça Vilaboim, Higienópolis – São Paulo-SP.

A circunvizinhança é de uso misto, mas predominantemente residencial. As moradias são de classe média alta/alta.

Localização por mapa - macro região



Localização por mapa - micro região



9/14/14

Localização por satélite



Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural Comgás;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Handwritten signature/initials

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R_N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em novembro, diretamente ao padrão construtivo R_N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Básico	0,080	0,090	0,100	
		1.1.2- Padrão Simples	0,100	0,110	0,120	
		1.1.3- Padrão Padrão	0,120	0,130	0,140	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Padrão	0,160	0,170	0,180	
		1.2.2- Padrão Econômico	0,170	0,180	0,190	
		1.2.3- Padrão Simples	0,180	1,000	1,200	
		1.2.4- Padrão Médio	1,200	1,300	1,400	
		1.2.5- Padrão Superior	1,400	1,700	1,900	
		1.2.6- Padrão Fino	1,900	2,400	2,800	
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Acima de 2,80			
		1.3.2- Padrão Simples	Com elevador	1,000	1,200	1,500
			Sem elevador	1,200	1,400	1,600
		1.3.3- Padrão Médio	Com elevador	1,500	1,700	1,900
			Sem elevador	1,700	1,900	2,100
		1.3.4- Padrão Superior	Com elevador	2,100	2,300	2,500
1.3.5- Padrão Fino	Com elevador	2,500	2,900	3,300		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,40					

9/15/16
E/S

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Degradação (%)	Características
a	Novas	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de cinco anos, que apresenta sinais locais de degradação natural de seu sistema.
b	Entre novas e regular	0,50	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de sete anos, que apresenta sinais locais acentuados de uma simples forma de degradação natural e sua estrutura.
c	Regular	2,00	Edificação existente ou com reforma geral e substancial entre 7 a 15 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	3,00	Edificação existente ou com reforma geral e substancial entre 7 a 15 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando reparos simples	10,00	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

referência	Estado de conservação	características
e	Necessitando reparos simples	Edificação cujo estado possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Resumo:

Grupo: 1.3 - apartamento

Padrão: 1.3.5 - fino

Custo de reprodução: 3,066 de R8N

Idade Aparente Estimada: 38 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

00/14/20

O Condomínio "Mirage" possui:

- 01 Bloco de Edifício;
- 13 andares com 01 apartamento por andar;
- 02 elevadores (01 social/01 serviço);
- recepção;
- 02 subsolos de garagem;
- portaria;
- sala de ginástica.

Descrição de acabamento do Edifício "Mirage":

Fachada:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Portão das garagens: ferro;

Hall Elevador:

Parede: mármore e lambri de madeira com vidro;

Piso: mármore;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco.

3) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na "NBR 14653-1 e 2" – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a "NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*", bem como a "Norma de Avaliações do IBAPE/SP".

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

98/15
10/15

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações*-Ed.Pini, 1994:

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade."

3.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- **fator elasticidade ou fator oferta** (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);
- **fator vaga** (adotou-se 10% sobre o valor ofertado para cada vaga de garagem).

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

983
25/11

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

onde:

qu = valor unitário do m² de venda (R\$);

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m²);

Fo = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

Ftr = fator de transposição.

Este último - Ftr, homogeneiza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos.

9.02
10/11/24

$$Ftr = \frac{Foc.i \times Fp.i \times IFi \times Fv}{Foc.p \times Fp.p \times IFp}$$

onde:

- Ftr = fator de transposição
- IFi = índice fiscal do imóvel avaliando
- IFp = índice fiscal da pesquisa
- Fv = fator vaga
- Foc.i = fator obsolescência imóvel avaliando
- Foc.p = fator obsolescência imóvel pesquisa
- Fp.i = fator padrão imóvel avaliando
- Fp.p = fator padrão imóvel pesquisa

Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$Foc = R + K(1-R)$$

985
615

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VALOR REFERENCIAL R\$ (m²/mês)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRIACO	PLANTÃO SIMPLES	10	3
		PLANTÃO POUR ALGOD	20	10
	CASA	COOPERADO SIMPLES	70	30
		COOPERADO LUXO	100	40
		INDIV. SUPERIOR	100	40
		FAC. LUXO	30	20
		FAC. LUXO	50	25
		FAC. LUXO	30	20
	APARTAMENTO	COOPERADO SIMPLES	40	20
		COOPERADO LUXO	60	30
FAC. SUPERIOR		30	20	
FAC. LUXO		30	20	

TABELA 2

Idade em % de vida esperada	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,982	0,978	0,971	0,961	0,950	0,945
4	0,979	0,976	0,970	0,965	0,958	0,948	0,934	0,929
6	0,968	0,965	0,959	0,954	0,947	0,937	0,923	0,918
8	0,957	0,954	0,948	0,943	0,936	0,926	0,912	0,907
10	0,946	0,943	0,937	0,932	0,925	0,915	0,901	0,896
12	0,935	0,932	0,926	0,921	0,914	0,904	0,890	0,885
14	0,924	0,921	0,915	0,910	0,903	0,893	0,879	0,874
16	0,913	0,910	0,904	0,899	0,892	0,882	0,868	0,863
18	0,902	0,899	0,893	0,888	0,881	0,871	0,857	0,852
20	0,891	0,888	0,882	0,877	0,870	0,860	0,846	0,841
22	0,880	0,877	0,871	0,866	0,859	0,849	0,835	0,830
24	0,869	0,866	0,860	0,855	0,848	0,838	0,824	0,819
26	0,858	0,855	0,849	0,844	0,837	0,827	0,813	0,808
28	0,847	0,844	0,838	0,833	0,826	0,816	0,802	0,797
30	0,836	0,833	0,827	0,822	0,815	0,805	0,791	0,786
32	0,825	0,822	0,816	0,811	0,804	0,794	0,780	0,775
34	0,814	0,811	0,805	0,800	0,793	0,783	0,769	0,764
36	0,803	0,800	0,794	0,789	0,782	0,772	0,758	0,753
38	0,792	0,789	0,783	0,778	0,771	0,761	0,747	0,742
40	0,781	0,778	0,772	0,767	0,760	0,750	0,736	0,731
42	0,770	0,767	0,761	0,756	0,749	0,739	0,725	0,720
44	0,759	0,756	0,750	0,745	0,738	0,728	0,714	0,709
46	0,748	0,745	0,739	0,734	0,727	0,717	0,703	0,698
48	0,737	0,734	0,728	0,723	0,716	0,706	0,692	0,687
50	0,726	0,723	0,717	0,712	0,705	0,695	0,681	0,676
52	0,715	0,712	0,706	0,701	0,694	0,684	0,670	0,665
54	0,704	0,701	0,695	0,690	0,683	0,673	0,659	0,654
56	0,693	0,690	0,684	0,679	0,672	0,662	0,648	0,643
58	0,682	0,679	0,673	0,668	0,661	0,651	0,637	0,632
60	0,671	0,668	0,662	0,657	0,650	0,640	0,626	0,621
62	0,660	0,657	0,651	0,646	0,639	0,629	0,615	0,610
64	0,649	0,646	0,640	0,635	0,628	0,618	0,604	0,599
66	0,638	0,635	0,629	0,624	0,617	0,607	0,593	0,588
68	0,627	0,624	0,618	0,613	0,606	0,596	0,582	0,577
70	0,616	0,613	0,607	0,602	0,595	0,585	0,571	0,566
72	0,605	0,602	0,596	0,591	0,584	0,574	0,560	0,555
74	0,594	0,591	0,585	0,580	0,573	0,563	0,549	0,544
76	0,583	0,580	0,574	0,569	0,562	0,552	0,538	0,533
78	0,572	0,569	0,563	0,558	0,551	0,541	0,527	0,522
80	0,561	0,558	0,552	0,547	0,540	0,530	0,516	0,511

986
2015

Resumo:

Ir (vida referencial) =	50 anos
Ie (idade da edificação) =	38 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	76 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)	
K (coeficiente) =	0,271

$$Foc.i = R + K(1-R)$$

$$Foc.i = 0,20 + 0,271(1,00 - 0,20)$$

$$Foc.i = 0,417$$

Apuração dos valores unitários "qu" levantados na pesquisa amostral:

Resumo dos Unitários

elemento 01 = R\$ 9.895,52

elemento 02 = R\$11.278,75

elemento 03 = R\$ 7.668,95

elemento 04 = R\$ 8.923,63

elemento 05 = R\$10.450,64

R\$48.217,49

Média Aritmética= R\$ 9.643,50/m²

Nenhum dos elementos encontra-se 30% abaixo (R\$6.750,45) e 30% acima (R\$12.536,55) da média aritmética, portanto, todos foram mantidos.

Valor Unitário (qu) = R\$9.643,50/m²

Válido para junho de 2015

98
2014

5) Valor do Imóvel

$$Vi = qu \times Au$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m²);

$$Vi = R\$ 9.643,50/m^2 \times 282,44m^2$$

$$Vi = R\$ 2.723.710,14$$

Em números redondos:

$$Vi = R\$ 2.730.000,00$$

Válido para junho de 2015

9.000
15/06/15

6) Conclusão

O Laudo apurou o Valor de Mercado para o imóvel objeto da ação:

Valor imóvel = R\$ 2.730.000,00

(dois milhões e setecentos e trinta mil reais)

Válido para junho de 2015

7) Levantamento Fotográfico

Foto 01

Vista geral do Condomínio Mirage.



Foto 02

Vista geral do Condomínio Mirage.



Foto 03

Vista geral do Condomínio Mirage.



Foto 04

Vista da entrada.



Foto 05

Vista da recepção.



Handwritten signature or initials in blue ink.

Foto 06

Vista da sala de ginástica.



As fotos a seguir mostram a unidade equivalente vistoriada localizada no 1º andar.

Foto 07

Vista da entrada.



Foto 08

Vista da sala.



Foto 09

Vista da sala.



Foto 10

Vista do corredor.



Foto 11

Vista de um dos dormitórios.



Foto 12

Vista de um dos banheiros.



Foto 13

Vista da lavanderia.



Foto 14

Vista da cozinha.



Foto 15

Vista do lavabo.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

226
10/16

8) Pesquisa e Homogeneização dos Elementos Pesquisados

Data da pesquisa: 05/2015

Elemento de Avaliação 01

Endereço: Rua Piauí

número: 1.184

Cidade: São Paulo

complemento: -

Bairro: Higienópolis

Condomínio: Mirage

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 282,44

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 38

Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.123i.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 2.807.549,97

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,221(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,377$$

$$qu1 = \frac{2.807.549,97 \times 0,9}{282,44} \times \frac{3,066}{3,066} \times \frac{0,417}{0,377} \times 1 \times 1$$

$$qu1 = R\$ 9.895,52/m^2$$

997
10/11

Elemento de Avaliação 02

Endereço: Rua Piauí
número: 1.184
Cidade: São Paulo

complemento: -
Bairro: Higienópolis

Condomínio: Mirage
andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 282,44

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 38

Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 3.200.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,221(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,377$$

$$qu2 = \frac{3.200.000,00 \times 0,9}{282,44} \times \frac{3,066}{3,066} \times \frac{0,417}{0,377} \times 1 \times 1$$

$$qu2 = R\$ 11.278,75/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

998
201

Elemento de Avaliação 03

Endereço: Rua Piauí

número: 1.167

Cidade: São Paulo

complemento: -

Bairro: Higienópolis

Condomínio: Helenita

andar: -

UF: SP

Dados da Benefetoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 426,00

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 38

Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.123i.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 3.281.770,47

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,221(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,377$$

$$qu3 = \frac{3.281.770,47 \times 0,9}{426,00} \times \frac{3,066}{3,066} \times \frac{0,417}{0,377} \times 1 \times 1$$

$$qu3 = R\$ 7.668,95/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

999
123

Elemento de Avaliação 04

Endereço: Rua Plauí

número: 1.234

Cidade: São Paulo

complemento: -

Bairro: Higienópolis

Condomínio: Pacaembu

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 350,00

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 38

Vaga de garagem: 02

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.123i.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 2.852.199,41

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,221(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,377$$

$$qu4 = \frac{2.852.199,41}{350,00} \times 0,9 \times \frac{3,066}{3,066} \times \frac{0,417}{0,377} \times 1 \times 1,1$$

$$qu4 = R\$ 8.923,63/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

2020

Elemento de Avaliação 05

Endereço: Rua Piauí
número: 752
Cidade: São Paulo

complemento: -
Bairro: Higienópolis

Condomínio: Santo André
andar: -

UF: SP

Dados da Benefetoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 167,00

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 38

Vaga de garagem: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.123i.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 1.263.694,70

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,221(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,377$$

$$qu5 = \frac{1.263.694,70}{167,00} \times 0,9 \times \frac{3,066}{2,652} \times \frac{0,417}{0,377} \times 1 \times 1,2$$

$$qu5 = R\$ 10.450,64/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

Handwritten signature/initials in blue ink.

9) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 30 folhas impressas de um só lado e esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 29 de maio de 2015.

Handwritten signature of Cinthia Esteves de Castro Sampaio.
Cinthia Esteves de Castro Sampaio
arquiteta
CAU: A91712-5

10) ANEXO

- Pesquisa imobiliária
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

Ação: Procedimento Sumário

Processo nº 0061389-07.2005.8.26.0100 Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Edifício Mirage
Requerido: Patrick Tranjan e outros

CONCLUSÃO

Em 15 de outubro de 2015, faço estes autos conclusos ao Meritíssimo Juiz de Direito, Rodrigo Cesar Fernandes Marinho. Eu, _____, Escrevente, digitei.

Vistos.

1) Em que pese a insurgência dos devedores, o laudo foi ratificado e a Perita não está obrigada a exibir prova dos fatos alegados, pois atua como auxiliar do Juízo, de forma equidistante das partes, e está legalmente obrigada a empregar toda a sua diligência, respondendo, ademais, por informações inverídicas (artigo 147, do Código de Processo Civil).

De outro lado, os devedores deixaram de apresentar outras objeções ao trabalho realizado e indicar eventuais falhas técnicas. Ante o exposto, acolho o valor indicado pela Perita Judicial.

2) Fls. 1074: Defiro, expedindo-se mandado de levantamento.

3) Considerando o indeferimento da gratuidade processual ao espólio (fls. 72), a maioria dos coexecutados e o montante partilhado (fls. 706/708) revogo o benefício anteriormente concedido. Anote-se.

4) Manifestem-se os exequentes em termos de prosseguimento, apresentando, na oportunidade, cálculo atualizado dos créditos respectivos, considerando ainda os depósitos e levantamentos realizados.

Intime-se.

São Paulo, 15 de outubro de 2015.

Rodrigo Cesar Fernandes Marinho

12 1 OUT 2015


Augusto Machado
advocacia

1506
[Handwritten signature]

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO,

Processo nº 0061389-07.2005.8.26.0100

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MIRAGE, já
anteriormente qualificado, por seu procurador que esta subscreve, nos autos do
processo em epígrafe que move em face do ESPÓLIO DE MARCO ANTONIO
TRANJAN, vem à presença de Vossa Excelência, atendendo ao r. pedido de fls.,
informar e requerer o quanto segue.

Conforme determinado no acórdão do Agravo de
Instrumento nº2234876-41.2015.8.26.0000, que concedeu provimento parcial
ao recurso impetrado pelos executados, requer o autor que seja determinado
por V.Sas. a nomeação de perito judicial para a realização de nova perícia no
imóvel, observando-se que as partes deverão ser intimadas da data certa para a
sua realização.

Nesses termos

pede deferimento.

São Paulo, 15 de agosto de 2016

Augusto Machado
Paulo Augusto Lima Machado

216.242

1506
FPIN.16.00050129-4 150616 1228 745



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1619

Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 04ª Vara Cível do
Foro Central da Capital de São Paulo



00613890720058260100

Processo: 0061389-07.2005.8.26.0100

Ação: Sumário

Requerente: Condomínio Edifício Mirage

Requerido: Patrick Tranjan e outro

FUN. 17. 0130991-2 13617 1432 92

Cinthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



1620

Índice

- 1) Preliminares
- 2) Vistoria
- 3) Método de Avaliação
 - 3.1) Método Comparativo Direto
- 4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária
- 5) Valor do Imóvel
- 6) Conclusão..... 21**
- 7) Levantamento Fotográfico
- 8) Pesquisa e Homogeneização dos Elementos Pesquisados
- 9) Encerramento
- 10) Anexo



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1621

1) Preliminares

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características do imóvel, bem como o contexto regional em que se encontra, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo a apuração do respectivo valor de mercado do imóvel descrito a seguir:

Apartamento nº71, localizado no 7º pavimento do "Edifício Mirage", situado na Rua Piauí, nº 1.184 – 7º Subdistrito da Consolação.

Contendo a área útil de **282,44m²** e área comum **52,11m²**, com a área total de **334,55m²**, e mais a área de **110,86m²** nas garagens coletivas dos dois subsolos, totalizando a área de **445,41m²**, cabendo a quota ideal de **56,00m²**, ou seja, **7,6923%** nas coisas comuns e no terreno.

Matrícula nº: 10.070-5ºCRI

Contribuinte nº: 011.089.0252-9

2) Vistoria

A vistoria foi realizada no dia e hora agendada pelo juízo nos autos, ou seja, dia 30 de maio de 2017 às 10:00hs.

Durante a vistoria na unidade avalianda a perita teve o acompanhamento da moradora **Patrícia Tranjan – tel.: 99889-9135.**

Trata-se de um apartamento do tipo 01 por andar.



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1623
[Handwritten signature]

Possui os seguintes ambientes:

- 04 dormitórios, sendo: 02 dormitórios simples, 01 dormitório com closet e 01 dormitório tipo suite;
- 02 banheiros;
- lavabo;
- cozinha;
- sala de almoço;
- área de serviço;
- wc de empregada;
- 02 dormitórios de empregada;
- sala para três ambientes.

Obs.: a planta original foi alterada.

O imóvel possui 03 vagas de garagem individuais e demarcadas situadas uma no 1º subsolo e as outras no 2º subsolo.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado na Praça Vilaboim, Higienópolis – São Paulo-SP.

A circunvizinhança é de uso misto, mas predominantemente residencial. As moradias são de classe média alta/alta.

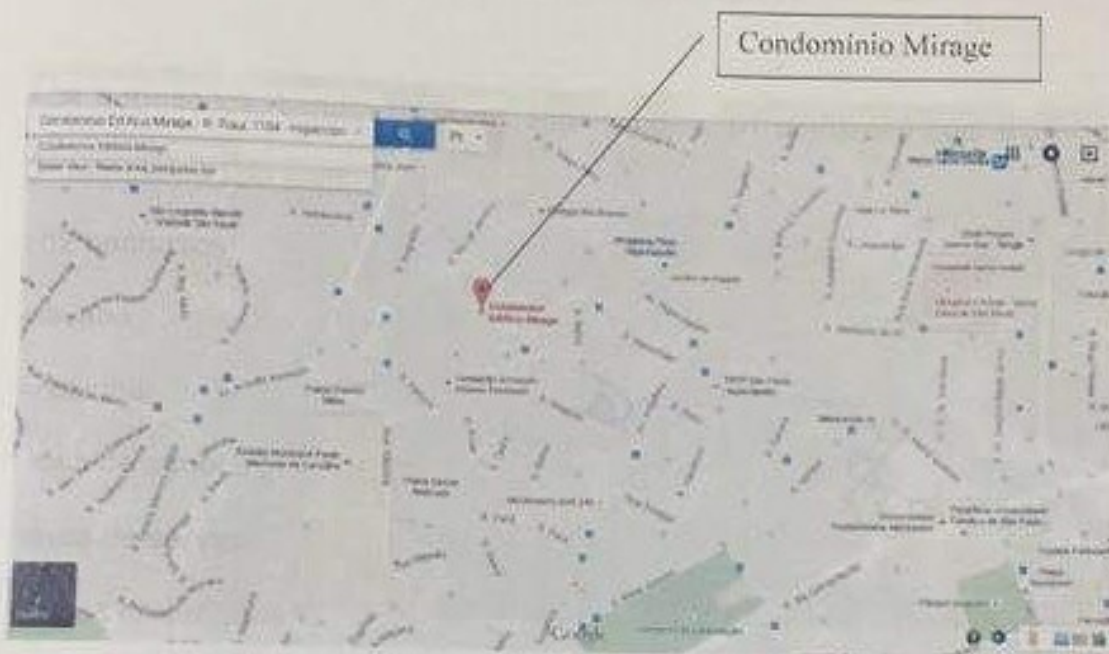


Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1625

Localização por mapa - macro região



Localização por mapa - micro região



1625

Localização por satélite

Edifício Mirage



Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

1626

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2005, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Básico	0,090	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,190	0,190	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Básico	0,390	0,420	0,440	
		1.2.2- Padrão Popular	0,490	0,570	0,690	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,790	0,990	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,090	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,390	1,500	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,770	1,990	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,430	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88				
	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,840	1,020		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.2- Padrão Simples	1.3.2.1- Sem elevador	1,020	1,260	1,500
			1.3.2.2- Com elevador	1,200	1,470	1,690
		1.3.3- Padrão Médio	1.3.3.1- Sem elevador	1,512	1,740	1,980
			1.3.3.2- Com elevador	1,690	1,820	2,100
		1.3.4- Padrão Superior	1,962	2,220	2,490	
	1.3.5- Padrão Fino	2,172	2,430	2,640		
			1.3.5.1- Padrão Fino	2,652	3,060	3,480
			Acima de 3,48			

1627

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural do grupo para atingir a sua duração.
B	Entre nova e regular	0,30	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma camada leve de grupo para atingir a sua duração.
C	Regular	2,50	Edificação conservada ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando reparos simples	8,00	Edificação regular ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

referência	Estado de conservação	características
e	Necessitando reparos simples	Edificação cujo estado possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Resumo:

Grupo: 1.3 - apartamento

Padrão: 1.3.5 - fino

Custo de reprodução: 3.066 de R\$N

Idade Aparente Estimada: 40 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

16/28

O Condomínio "Mirage" possui:

- 01 Bloco de Edifício;
- 13 andares com 01 apartamento por andar;
- 02 elevadores (01 social/01 serviço);
- recepção;
- 02 subsolos de garagem;
- portaria;
- sala de ginástica.

Descrição de acabamento do Edifício "Mirage":

Fachada:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Portão das garagens: ferro;

Hall Elevador:

Parede: mármore e lambri de madeira com vidro;

Piso: mármore;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco.

Descrição de acabamento da unidade nº71:

Sala para 03 ambientes:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: assoalho de madeira;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1629
B

Sala de almoço:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: taco de madeira;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Cozinha:

Parede: azulejos até o teto (faltando uma parte perto do fogão devido a um vazamento proveniente da unidade superior, segundo informação da moradora);

Piso: caco de mármore;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Bancada: inox

Área de Serviço:

Parede: azulejos até o teto;

Piso: taco de madeira;

Teto: pintura látex pva na cor branco descascado (devido a um vazamento proveniente da unidade superior, segundo informação da moradora);

Esquadria: alumínio;

Tanque: 02 de louça;

Quarto de Empregada 01:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: carpete de madeira;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Quarto de Empregada 02:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: carpete de nylon;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1630

Wc de Empregada:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: taco de madeira;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Louça: vaso padrão na cor branco com pia de coluna;

Esquadria: não há.

Dormitório 01:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: carpete de madeira;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Dormitório 02 tipo suite:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: carpete de madeira;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Dormitório 03 com closet:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: carpete de nylon;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Dormitório 04:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: carpete de nylon;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

1633

Banheiro da suite:

Parede: pintura látex pva na cor branco e azulejo dentro do box;

Piso: porcelanato a cor preto;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Box: vidro;

Bancada: madeira com cuba de louça de apoio quadrada;

Esquadria: alumínio;

Banheiro 01 do corredor:

Parede: azulejos brancos até o teto;

Piso: porcelanato;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Box: vidro;

Bancada: mármore preto com frisos brancos e duas cubas de louça de embutir;

Esquadria: tijolos de vidro voltado para o banheiro da suite;

Banheiro 02 do corredor:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Box: não há;

Louça: pia de coluna;

Esquadria: alumínio.

1632

3) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na "NBR 14653-1 e 2" – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a "NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*", bem como a "Norma de Avaliações do IBAPE/SP".

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações*-Ed.Pini, 1994:

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade."

3.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

1633
[Handwritten signature]

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);
- fator vaga (adotou-se 10% sobre o valor ofertado para cada vaga de garagem)

1634

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

onde:

qu = valor unitário do m² de venda (R\$);

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m²);

Fo = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

Ftr = fator de transposição.

Este último - *Ftr*, homogeneiza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

1635

* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos.

$$F_{tr} = \frac{F_{oc.i} \times F_{p.i} \times I_{fi} \times F_v}{F_{oc.p} \times F_{p.p} \times I_{fp}}$$

onde:

F_{tr} = fator de transposição

I_{fi} = índice fiscal do imóvel avaliando

I_{fp} = índice fiscal da pesquisa

F_v = fator vaga

$F_{oc.i}$ = fator obsolescência imóvel avaliando

$F_{oc.p}$ = fator obsolescência imóvel pesquisa

$F_{p.i}$ = fator padrão imóvel avaliando

$F_{p.p}$ = fator padrão imóvel pesquisa

Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

1636

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$Foc = R + K(1-R)$$

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck.

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP" as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRIACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

1637

TABELA 2

idade em % de vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,956	0,900	0,805	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,808	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,794	0,709	0,578	0,411	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,780	0,697	0,565	0,405	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,765	0,685	0,555	0,399	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,750	0,672	0,543	0,393	0,204
30	0,805	0,803	0,785	0,735	0,659	0,536	0,387	0,200
32	0,789	0,786	0,768	0,718	0,648	0,527	0,381	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,703	0,632	0,516	0,375	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,686	0,618	0,504	0,369	0,187
38	0,738	0,735	0,718	0,668	0,604	0,492	0,363	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,652	0,590	0,481	0,347	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,634	0,575	0,469	0,341	0,174
44	0,683	0,681	0,665	0,615	0,560	0,456	0,329	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,597	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,579	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,555	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,479	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,516	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,496	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,476	0,426	0,347	0,248	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,456	0,409	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,395	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,379	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,289	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,236	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1638
[Handwritten signature]

Resumo:

I_r (vida referencial) = 50 anos

I_e (idade da edificação) = 40 anos

R (valor residual) = 20 anos

idade em % da vida referencial = 80 anos

Estado de conservação necessitando reparos simples (e)

K (coeficiente) = 0,229

$$Foc.i = R + K (1-R)$$

$$Foc.i = 0,20 + 0,229 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc.i = 0,383$$

Valor Unitário (q_u) = R\$11.014,08/m²*

Válido para junho de 2017

**Ver planilha Excel em Anexo*

1639

5) Valor do Imóvel

$$V_i = q_u \times A_u$$

onde:

V_i = Valor total do imóvel

q_u = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

A_u = Área útil do imóvel avaliando (m^2);

$$V_i = R\$ 11.014,08/m^2 \times 282,44m^2$$

$$V_i = R\$ 3.110.816,76$$

Em números redondos:

$$V_i = R\$ 3.111.000,00$$

Válido para junho de 2017

LEÃO

6) Conclusão

O Laudo apurou o Valor de Mercado para o imóvel objeto da ação:

Valor imóvel = R\$ 3.111.000,00

(três milhões e cento e onze mil reais)

Válido para junho de 2017

7) Levantamento Fotográfico

Foto 01

Vista geral do Condomínio Mirage



16/13

Foto 02

Vista geral do Condomínio Mirage.



Foto 03

Vista geral do Condomínio Mirage.



Foto 04

Vista da recepção.



Foto 05

Vista da sala de ginástica.



Foto 05

Vista da vaga 1 localizada no 1º subsolo.



Foto 06

Vista das vagas 2 e 3 localizadas no 2º subsolo.



Cin

Foto 07

Vista do lavabo.



Foto 08

Vista da sala.





Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1645
[Handwritten signature]

Foto 09

Vista da sala.



Foto 10

Vista da sala.



16/16

Foto 10

Vista do hall de elevador.



Foto 11

Vista do corredor.



1697

Foto 11

Vista do dormitório 01.



Foto 11

Vista do dormitório 02 tipo suíte.



Foto 12

Vista do banheiro da suíte.



Foto 13

Vista do banheiro 01.



Foto 14

Vista do dormitório 03 com closet.



Foto 15

Vista do closet.





1650

Foto 16

Vista do banheiro 02.



Foto 17

Vista do dormitório 04.





1651

Foto 18

Vista do dormitório de empregada 01.



Foto 19

Vista do dormitório de empregada 02.





Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1652

Foto 20

Vista da área de serviço.



Foto 21

Vista do teto da área de serviço.



Foto 22

Vista do wc de empregada



Foto 23

Vista do wc de empregada.





Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1654

Foto 24

Vista da cozinha.



Foto 25

Vista da sala de almoço.





Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1655
0

8) Pesquisa e Homogeneização dos Elementos Pesquisados

Data da pesquisa: 06/2017

Elemento de Avaliação 01

Endereço: Rua Plau

número: 1.184

Cidade: São Paulo

complemento: -

Barro: Higienópolis

Condomínio: Mirage

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 282,44

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 3.000.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,187(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,350$$

$$qu1 = R\$10.280,62/m^2$$



Cíntia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1656

Elemento de Avaliação 02

Endereço: Rua Piauí

número: 1.184

Cidade: São Paulo

complemento: -

Bairro: Higienópolis

Condomínio: Mirage

andar: -

UF: SP

Dados da Beneficência

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 252,44

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

idade (ano): 40

Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do imóvel (R\$): 3.000.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,187(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,350$$

$$qu2 = R\$10.280,62/m^2$$



Cíntia Esteves de Castro Sampaio

SP/UBERS

1657

Elemento de Avaliação 03

Endereço: Rua Piauí
número: 1.184
Cidade: São Paulo
complemento -
Bairro: Higienópolis
Condomínio: Mirage
andar: -
UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento
Uso da edificação: residencial
Área Útil (m²): 282,44
Padrão construção: fino
Conservação: entre nova e regular (B)
Idade (ano): 40
Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 4.200.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,279(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,423$

$qu3 = R\$12.370,92/m^2$



Ciníthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

Elemento de Avaliação 04

Endereço: Rua Piauí

número: 1.184

Cidade: São Paulo

complemento: -

Bairro: Higienópolis

Condomínio: Mirage

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 282,44

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.vivareal.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 3.000.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,187(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,350$$

$$qu4 = R\$10.280,62/m^2$$



Elemento de Avaliação 05

Endereço: Rua Paul
número: 1.194
Cidade: São Paulo

complemento:
Bairro: Higienópolis

Condomínio: Mirage
andar: -
UF: SP

Dados da Beneficência

Tip de construção: apartamento
Uso de edificação: residencial
Área útil (m²): 252,44
Padrão construção: fino
Conservação: entre nova e regular (5)
Idade (anos): 40
Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.vivareal.com.br

Valor do imóvel (R\$): 4.250.000,00

Tratamento Matemático

Foco = $R + K(1-R)$
Foco = $0,20 + 0,279(1,00 - 0,20)$
Foco = 0,423

qu5 = R\$12.547,65/m²



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

BRUNO

1660

Elemento de Avaliação 06

Endereço: Rua Maranhão

número: -

complemento: -

Condomínio: -

Cidade: São Paulo

Bairro: Higienópolis

andar: -

UF: SP

Dados da Benefetoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 300,00

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do imóvel (R\$): 3.300.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,187(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,350$$

$$qu6 = R\$10.646,74/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1663

Elemento de Avaliação 07

Endereço: Rua Maranhão

número -

complemento -

Condomínio -

Cidade: São Paulo

Bairro: Higienópolis

andar -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 290,00

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 3.200.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,187(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,350$$

$$qu7 = R\$10.680,12/m^2$$



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1667
[Handwritten signature]

Elemento de Avaliação 08

Endereço: Rua Alagoas

número -

complemento -

Condomínio -

Cidade: São Paulo

Bairro: Higienópolis

andar -

UF: SP

Dados da Benefetoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 300,00

Padrão construção: fino

Conservação: entre nova e regular (b)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 4.000.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,279(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,423$$

$$qu8 = R\$11.092,20/m^2$$



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1663
O

Elemento de Avaliação 09

Endereço: Rua Rio de Janeiro
número: - complemento: - Condomínio: -
Cidade: São Paulo Bairro: Higienópolis andar: - UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento
Uso da edificação: residencial
Área útil (m²): 276,00
Padrão construção: fino
Conservação: necessitando reparos importantes (g)
Idade (ano): 40
Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 2.800.000,00

Tratamento Matemático

$Foc = R + K(1-R)$
 $Foc = 0,20 + 0,133(1,00 - 0,20)$
 $Foc = 0,306$

$qu9 = R\$10.968,46/m^2$



Cynthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta



Elemento de Avaliação 10

Endereço: Rua Pernambuco

número: -

complemento: -

Condomínio: -

Cidade: São Paulo

Barro: Higienópolis

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 280,00

Padrão construção: fino

Conservação: necessitando reparos simples a importantes (f)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 03

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 3.420.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,187(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,350$$

$$qu_{10} = R\$10.992,86/m^2$$



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

1665

9) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos. dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 49 folhas impressas de um só lado e esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 07 de junho de 2017.



Cinthia Esteves de Castro Sampaio

arquiteta

CAU: A91712-5

10) ANEXO

- Planilha Excel
- Pesquisa imobiliária
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel