

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL - SP

AUTOS nº. 1053565-62.2014.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerido por **FERNANDO SERVIO GODEGHESI** em face de **FABIANA DE PAULA E SILVA OZI**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel, constante da matrícula sob nº. 17.141 no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba, do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerido por FERNANDO SERVIO GODEGHESI em face de FABIANA DE PAULA E SILVA OZI.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 209, para avaliar o imóvel descrito acima.

- Assistentes técnicos:

Do requeente: Eng^o Tales Rogério Sánchez Galache

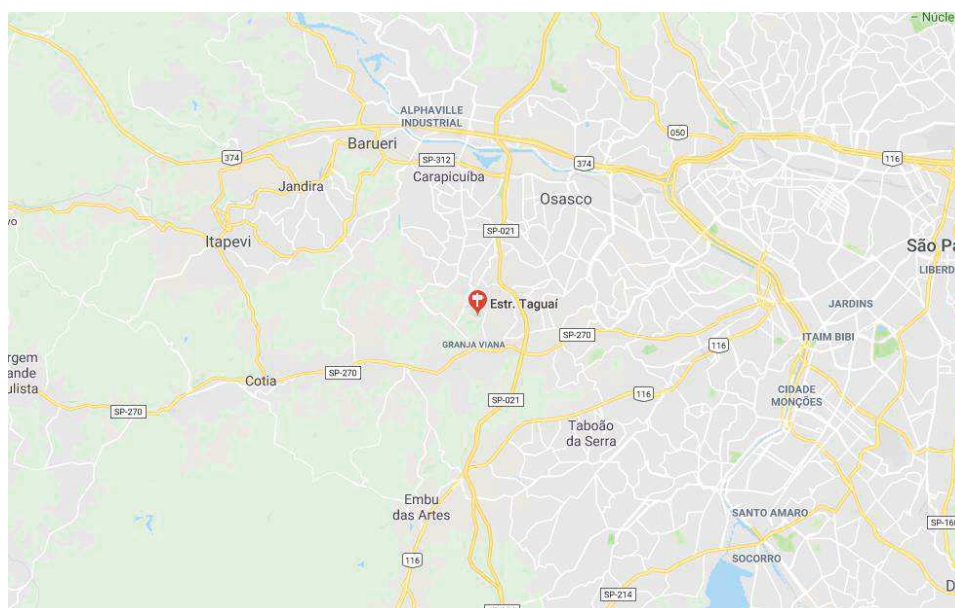
- Quesitos:

Do requerente: fls. 221/222

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

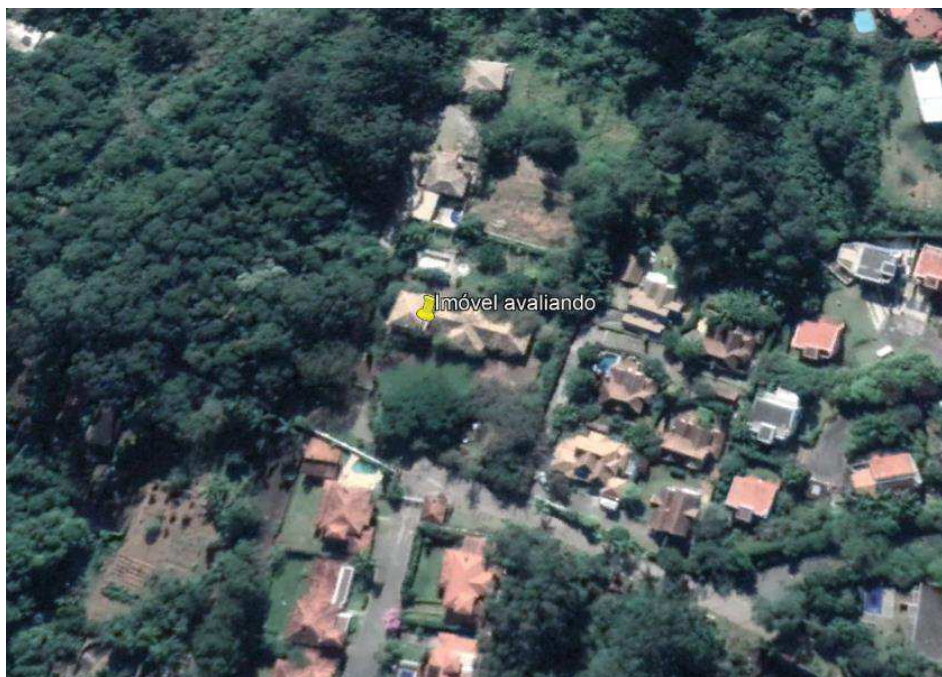
O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Estrada do Taguaí s/n, casa 9 - Chácara do Refúgio, na cidade de Carapicuíba.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno.



2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A via para qual o imóvel avaliando entesta é dotada de iluminação pública e redes de energia elétrica, água e telefone.

A região apresenta regular infraestrutura com acesso ao imóvel em estrada pavimentada com pedra irregular, e comercio de âmbito local.

Linhas de transporte coletivo servem a região circulando através da Estrada da Aldeia.

3. ACESSO

Através do Rodoanel Mario Covas, Rodovia Raposo Tavares, Estradas da Aldeia e do Taguaí, distando aproximadamente a 13,0 km do Centro de Carapicuíba.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

4. DIMENSÕES DO TERRENO

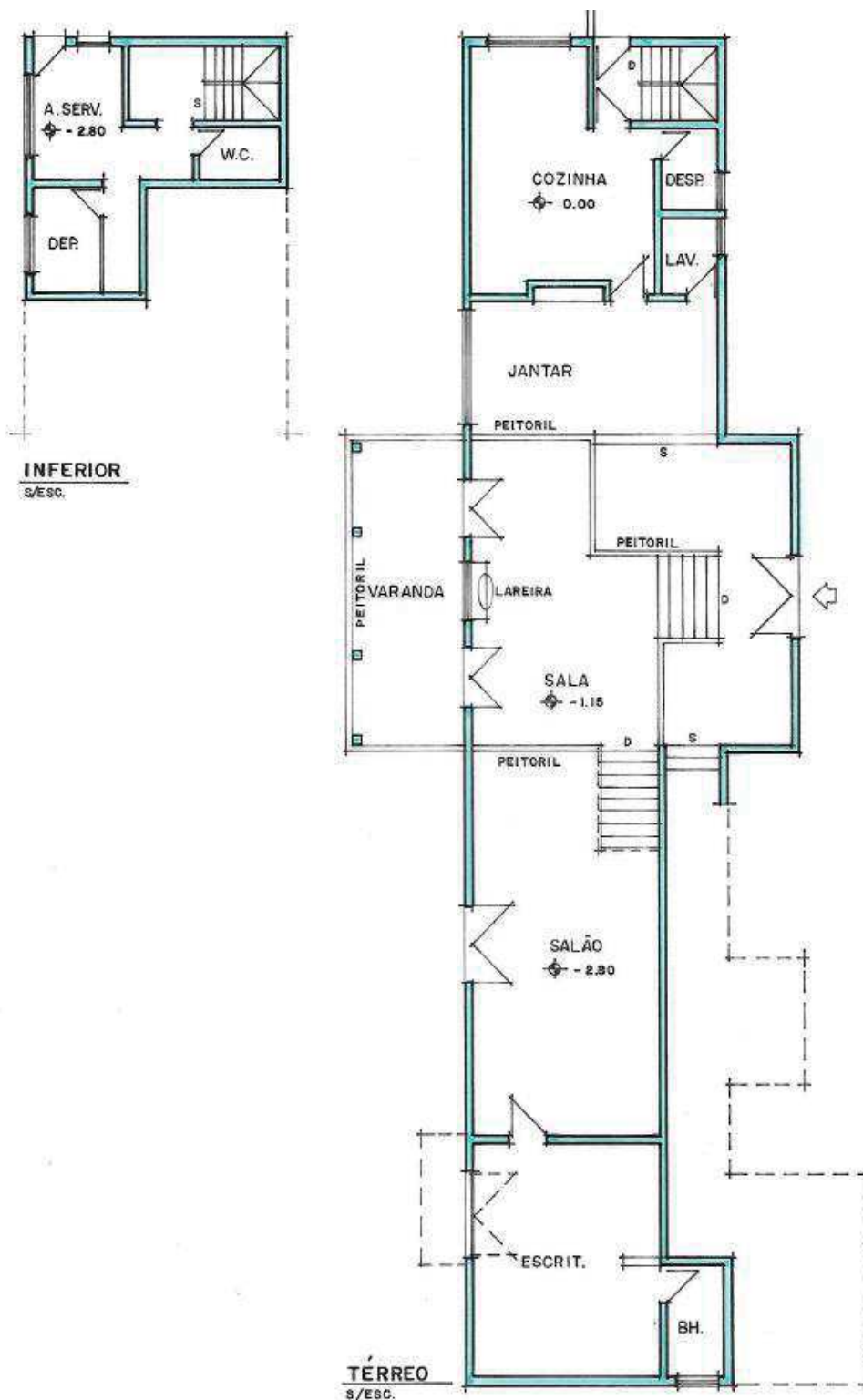
O terreno referente ao imóvel objeto da avaliação possui uma área de 2.636,500 m², conforme matrícula de nº 17.141 do Oficial de Registro de Imóveis de Carapicuíba.

IMÓVEL: - Casa nº 09 (nove), integrante do empreendimento imobiliário denominado “Campos do Taguaí”, situado na Estrada do Taguaí s/nº (sem numeração oficial), no lugar denominado Chácara do Refúgio, nesta cidade, município de Carapicuíba, Estado de São Paulo, que assim se descreve: possui área privativa de 2.636,500m², uma área de uso comum de 531,883m², uma área total de 3.168,383, sendo deste total 451,901m² em áreas aprovadas e 2.716,482m² em áreas descobertas. Terá igualmente, um terreno exclusivo de 2.185,250m², um terreno de uso comum de 531,883m² totalizando um terreno de 2.717,133m², correspondendo-lhe uma fração ideal no solo e nas demais partes comuns de 0,311163, cabendo a unidade duas vagas de garagem.

Maria Lucia Garrobo Pinto

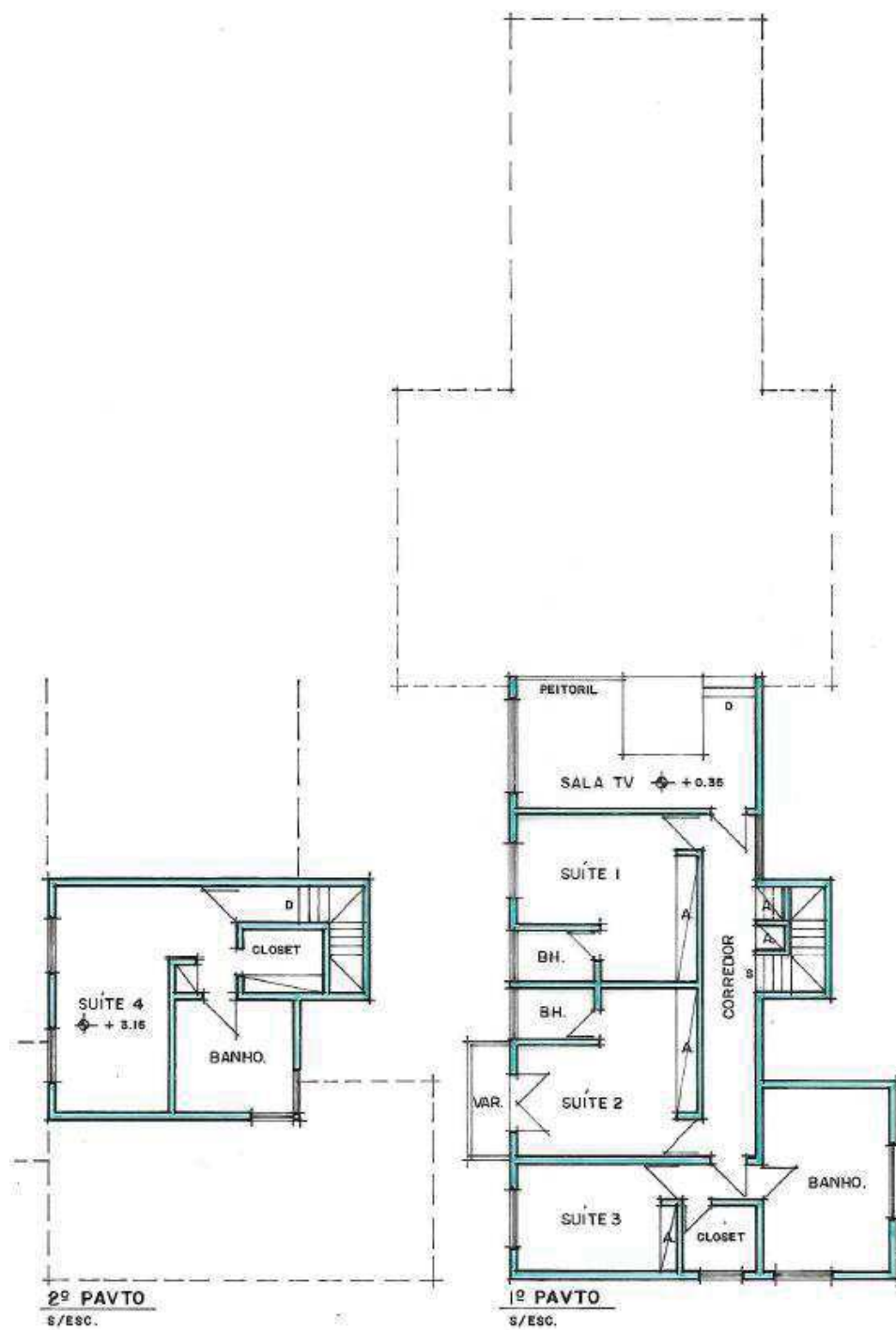
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5. CROQUI DO IMÓVEL



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito esta erigida uma edificação residencial com 04 pavimentos (inferior, térreo, 1º e 2º) e uma benfeitoria para caseiro, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala de estar	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex e vigas em madeira
Sala de jantar	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex e vigas em madeira
Sala de tv	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex e vigas em madeira
Lavabo	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Despensa	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Depósito	: Piso	: Taco de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório suíte 1	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro suíte 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo / pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório suíte 2	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro suíte 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo / pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório suíte 3	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro suíte 3	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo / pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Sala de estudos	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de madeira
Dormitório suíte máster	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro suíte máster	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo / pintura látex
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Closet : Piso : Assoalho de madeira
Paredes : Armários de madeira
Teto : Pintura látex

- Benfeitoria caseiro

Sala : Piso : Cerâmica
Paredes : Pintura látex
Teto : Forro de gesso

Dormitório : Piso : Cerâmica
Paredes : Pintura látex
Teto : Pintura látex

Cozinha : Piso : Cerâmica
Paredes : Pintura látex
Teto : Pintura látex

Banheiro : Piso : Cerâmica
Paredes : Azulejo até o teto
Teto : Pintura látex

Benfeitoria principal

Tipologia Construtiva/Padrão : Residência Padrão Superior
Vida Referencial : 70 anos
Valor Residual : 20 %
Idade da edificação média : 20 anos
Estado de conservação : Necessitando de reparos importantes
Área construída total : 451,901m² (verificada por ocasião da vistoria)

Benfeitoria caseiro

Tipologia Construtiva/Padrão : Residência Padrão Simples
Vida Referencial : 70 anos
Valor Residual : 20 %
Idade da edificação média : 20 anos
Estado de conservação : Necessitando de reparos importantes
Área construída total : 67,00m²

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

7. FOTOS ILUSTRATIVAS

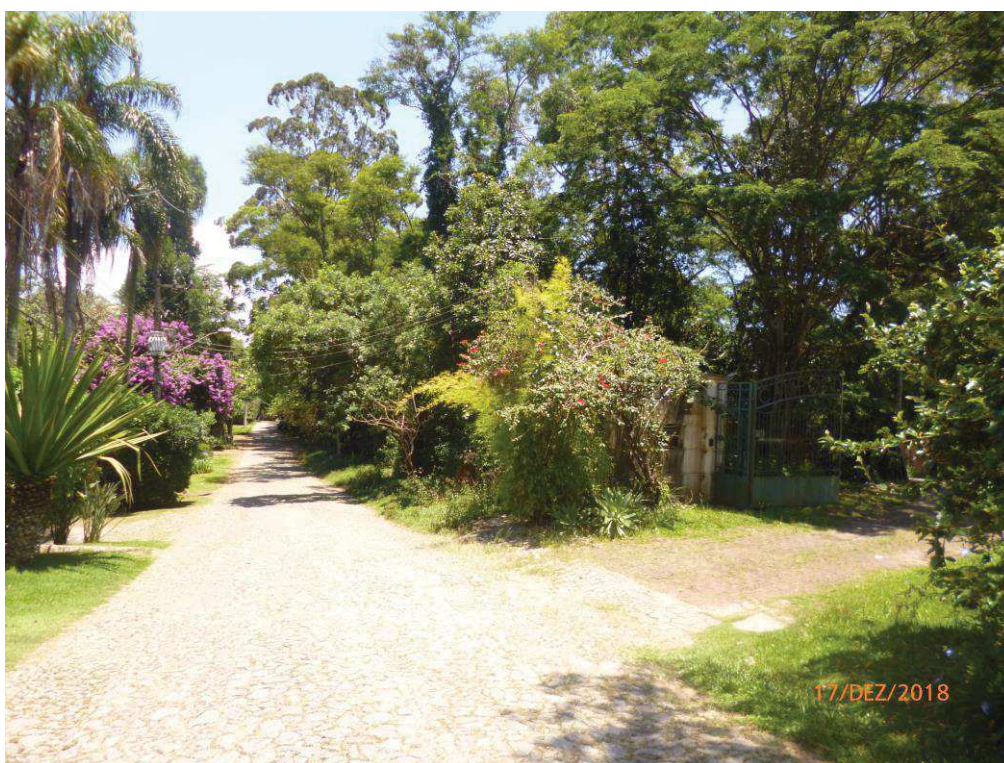


Foto nº. 1 – Vista parcial da rua de acesso ao imóvel de matrícula nº 17.141, avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 - Outra vista parcial da rua de acesso ao imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da entrada do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Vistas das áreas externas do imóvel avaliando.



Foto nº. 4 – Vista parcial da área de circulação de veículos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Outra vista parcial da área de circulação de veículos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da fachada da guarita.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista da área de guarda de veículos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista da fachada frontal da benfeitoria principal.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista parcial da fachada aos fundos da benfeitoria principal.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Outra vista parcial da fachada aos fundos da benfeitoria principal.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista parcial da área externa aos fundos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista da hidromassagem.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

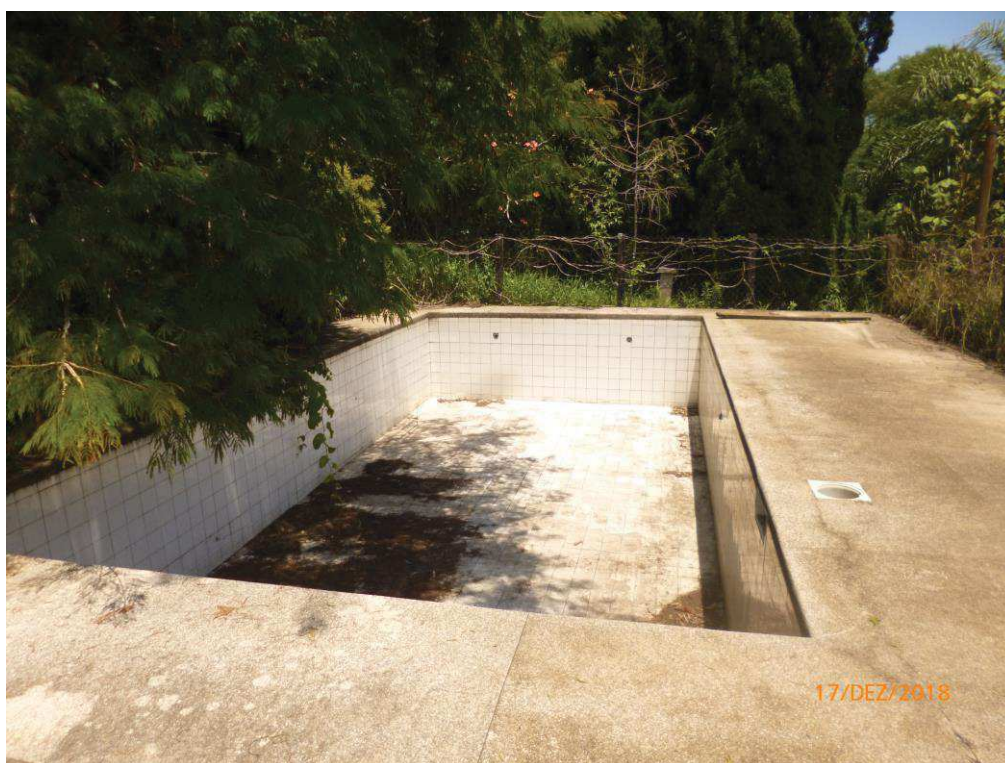


Foto nº. 13 – Vista da piscina.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista da casa infantil.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Vistas das áreas internas da benfeitoria principal.

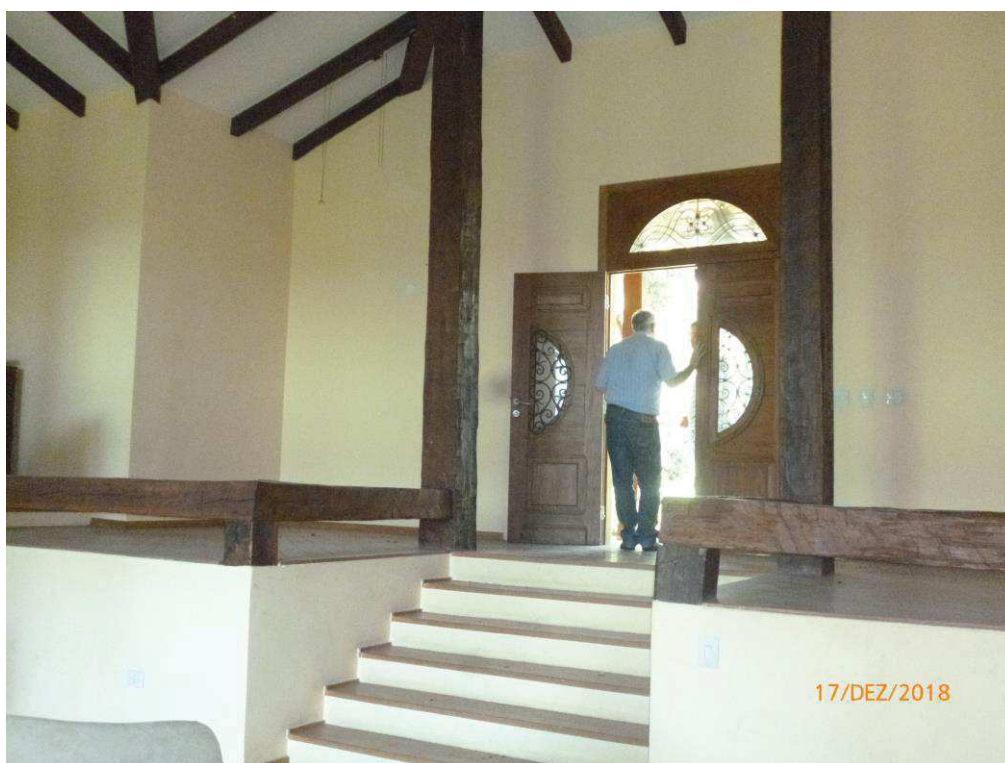


Foto nº. 15 – Vista da entrada da benfeitoria principal.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

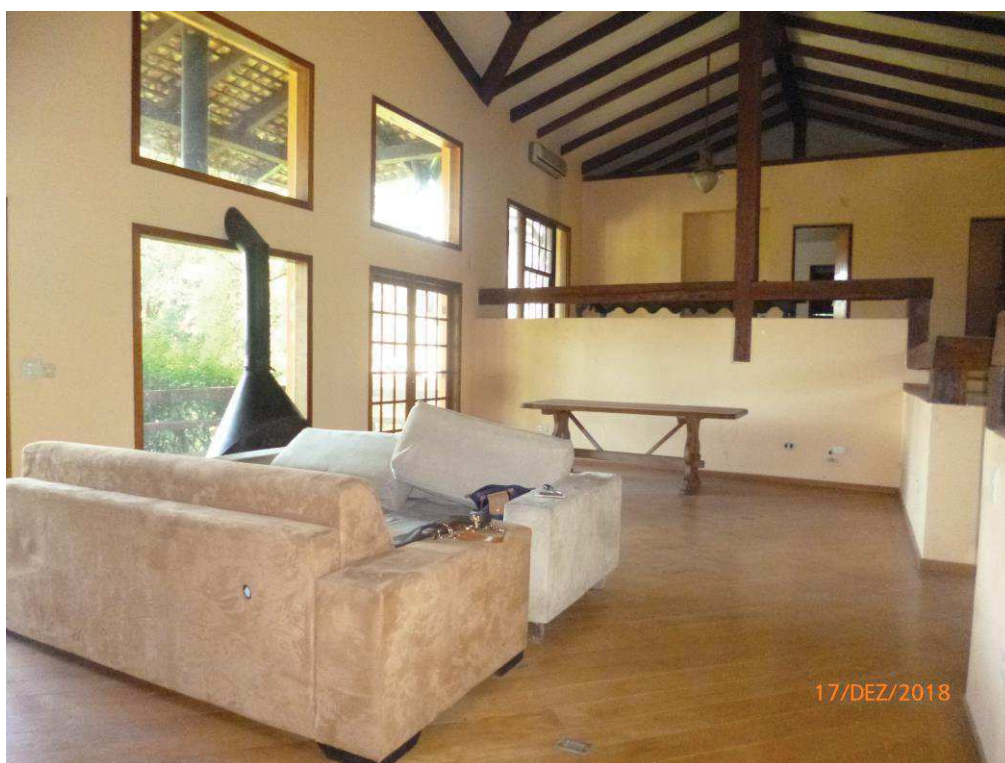


Foto nº. 16 – Vista da sala de estar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Outra vista parcial da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Vista da sala de jantar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista do lavabo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Vista da varanda.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista da escada de acesso ao salão.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Vista do salão.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 23 – Vista parcial do escritório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 24 – Outra vista parcial do escritório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

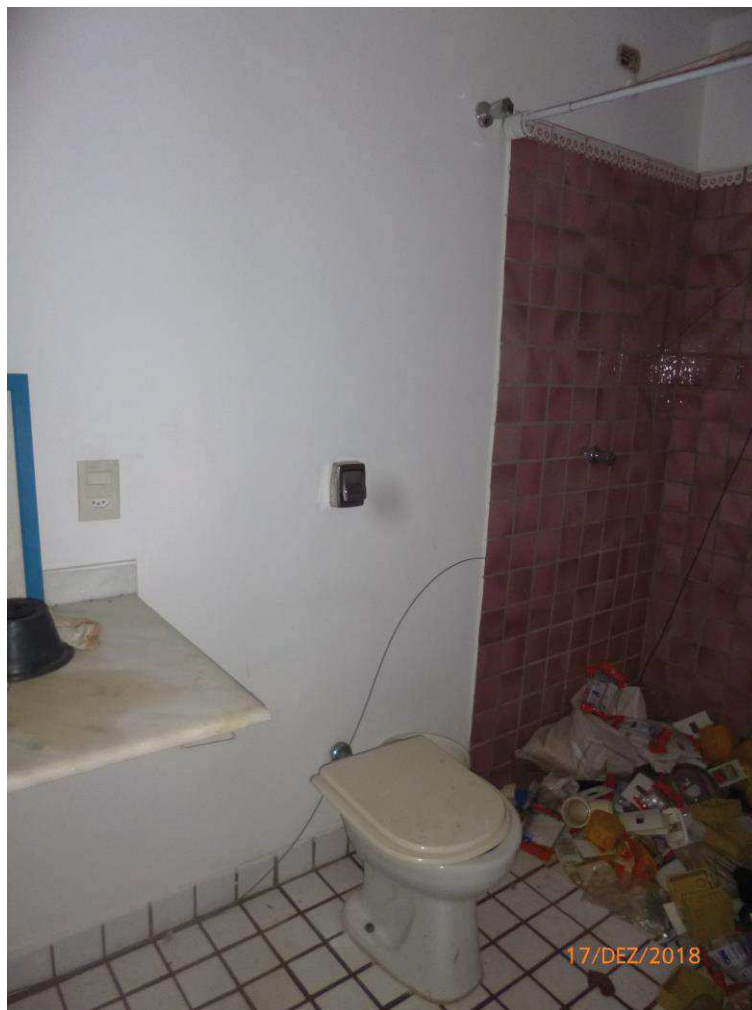


Foto nº. 25 – Vista do banheiro do escritório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 26 – Vista parcial da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 27 – Outra vista parcial da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 28 – Vista da despensa.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 29 – Vista da escada de acesso a área de serviços.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 30 – Vista da área de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 31 – Vista do banheiro de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 32 – Vista do depósito.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 33 – Vista do corredor de circulação.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 34 – Vista do dormitório suíte 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

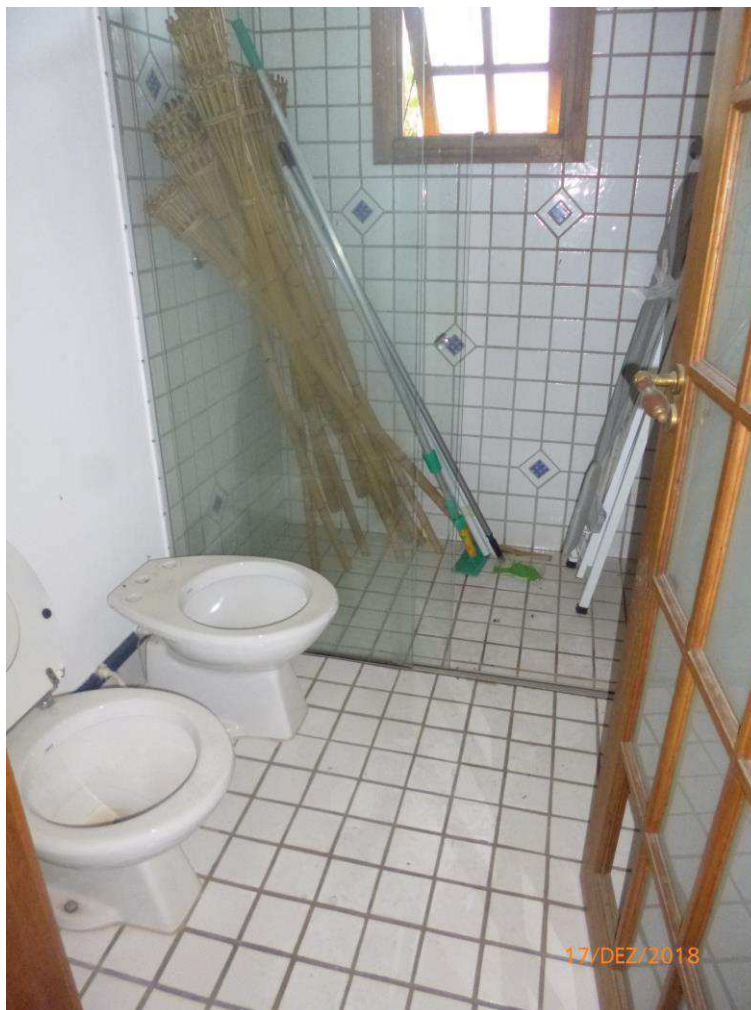


Foto nº. 35 – Vista do banheiro suíte 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 36 – Vista do dormitório suíte 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 37 – Vista do banheiro suíte 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 38 – Vista do dormitório suíte 3.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 39 – Vista do banheiro suíte 3.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 40 – Vista da sala de estudos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 41 – Vista da escada de acesso à suíte máster.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 42 – Vista do dormitório suíte máster.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 43 – Vista do banheiro suíte máster.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 44 – Vista do closet da suíte máster.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Vistas da casa de caseiro.



Foto nº. 45 – Vista da fachada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 46 – Vista da sala

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 47 – Vista do dormitório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 48 – Vista do banheiro suíte 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 49 – Vista do banheiro.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Método Evolutivo

O método a ser utilizado é o Método Evolutivo. Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário de Terreno nesta região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma para Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

1.2. Fator oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP.

Sendo que para a benfeitoria principal avalianda será empregado o fator correspondente a faixa mínima do item 2.2.3 – Casa Padrão Superior, ou seja: 2,356 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeiras ou lajes maciças e impermeabilizadas com proteção térmica.

Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmicas ou pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais, e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, TV a cabo e, eventualmente equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalho e projetos especiais.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Para a benfeitoria do caseiro avalianda será empregado o fator correspondente a faixa mínima do item 1.2.4 – Casa Padrão Simples, ou seja: 1,251 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Edificações térreas ou assobradadas podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples tais, como :

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicadas na própria laje ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples.

Instalações elétricas: embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro, e/ou alumínio de padrão popular.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.4. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para as benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos comparativos pesquisados, será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

1.5. Fator Área

Homogeneização das áreas com base no Estudo do engenheiro Sérgio Abunahman (livro: Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações).

Se $(AEP-AEA)/AEA \leq 0,30$ então $FA = (AEP/AEA)0,25$

Se $(AEP-AEA)/AEA > 0,30$ então $FA = (AEP/AEA)0,125$

Onde

AEP= Área do Elemento Pesquisado

AEA= Área do Elemento Avaliando

2. MÉTODO EVOLUTIVO

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1.1. Determinação do valor Unitário Básico (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do unitário médio de terreno os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (1.2; 1.3; 1.4 e 1.5), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados:

B – Tratamento dos elementos coletados

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 1

Local	: Estrada Taguaí, nº 239 – Resid. Pitang.	Cidade	: Carapicuíba
Fonte	: G3i Imobiliária		
Informante	: Sr. Eduardo	Telefone	: 4613-1300
Oferta	: R\$ 1.200.000,00	Data	: fev/19
Área Terreno	: 530,00m ²		
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 330,00m ²	Idade	: 15 anos
Obsolescência	: 0,7696 (e)	Padrão	: 2,656
Valor da const.	: R\$ 933.494,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator área: $(530/2.636,50)^{0,125} = 0,818$

$$Vu_1 = \frac{(R\$ 1.200.000,00 \times 0,9 - R\$ 933.494,00)}{530,00 \text{ m}^2} \times 0,818$$

$$Vu_1 = R\$ 226,11/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 2

Local	: Estrada Taguaí, nº 445 – Chác. Refúgio	Cidade	: São Paulo
Fonte	: Granja Negócios Imobiliários	Telefone	: 4612-3000
Informante	: Sra. Celaine		
Oferta	: R\$ 820.000,00	Data	: fev/19
Área	: 591,00m ²		
Observação	: Casa Padrão Superior	Idade	: 20 anos
Área construída	: 280,00 m ²		
Obsolescência	: 0,6362 (f)	Padrão	: 2,356
Valor da const.	: R\$ 580.807,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator área: $(591/2.636,50)^{0,125} = 0,830$

$$Vu_2 = \frac{(R\$ 820.000,00 \times 0,9 - R\$ 580.807,00)}{591,00 \text{ m}^2} \times 0,830$$

$$Vu_2 = R\$ 220,76/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 3

Local	: Estrada Taguaí, nº 239 – Resid.Pitang.	Cidade	: Carapicuíba
Fonte	: One Consult Imobiliaria		
Informante	: Sr. Gilson	Telefone	: 4702-3383
Oferta	: R\$ 960.000,00	Data	: fev/19
Área Terreno	: 600,00m ²		
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 220,00m ²	Idade	: 20 anos
Obsolescência	: 0,7346 (e)	Padrão	: 2,656
Valor da const.	: R\$ 594.027,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator área: $(600/2.636,50)^{0,125} = 0,831$

$$Vu_3 = \frac{(R\$ 960.000,00 \times 0,9 - R\$ 594.027,00)}{600,00 \text{ m}^2} \times 0,830$$

$$Vu_3 = R\$ 373,46/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 4

Local	: Estrada Taguaí – Chac.Refugio	Cidade	: Carapicuíba
Fonte	: 3º Millenio Imob.	Telefone	: 4612-4600
Informante	: Sra. Margarete	Data	: fev/19
Oferta	: R\$ 1.500.000,00	Idade	: 20 anos
Área Terreno	: 650,00m ²	Padrão	: 2,656
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 450,00m ²		
Obsolescência	: 0,7346 (e)		
Valor da const.	: R\$ 1.215.056,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator área: $(650/2.636,50)^{0,125} = 0,839$

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 1.500.000,00 \times 0,9 - R\$ 1.215.056,00)}{650,00 \text{ m}^2} \times 0,839$$

$$Vu_4 = R\$ 174,18/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 5

Local	: Estrada Taguaí – Chac.Refugio	Cidade	: Carapicuíba
Fonte	: Imobili.		
Informante	: Sr. Leopoldo	Telefone	: 4551-5438
Oferta	: R\$ 3.900.000,00	Data	: fev/19
Área Terreno	: 8.975,00m ²		
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 450,00m ²	Idade	: 20 anos
Obsolescência	: 0,7086 (e)	Padrão	: 3,865
Valor da const.	: R\$ 1.705.563,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900

2. Fator área: $(8.975,00/2.636,50)^{0,125} = 1,165$

$$Vu_5 = \frac{(R\$ 3.900.000,00 \times 0,9 - R\$ 1.705.563,00)}{8.975,00 \text{ m}^2} \times 1,165$$

$$Vu_5 = R\$ 201,05/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

c) – Cálculo do unitário

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 226,11/m ²
2.....	R\$ 220,76/m ²
3.....	R\$ 373,46/m ²
4.....	R\$ 174,18/m ²
5.....	R\$ 201,05/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 1.195,53}{5 \text{ elementos}} = R\$ 239,11/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 239,11/m^2 \times 0,700 = R\$ 167,37/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 239,11/m^2 \times 1,300 = R\$ 310,84/m^2$$

Eliminando – se o elemento mais discrepante nº 3, teremos a seguinte média aritmética saneada.

c) Média Aritmética Saneada

$$Ma = \frac{R\$ 1.195,53 - R\$ 373,46}{4 \text{ elementos}} = R\$ 205,51/m^2$$

$$\text{Inferior} : R\$ 205,51/m^2 \times 0,700 = R\$ 143,85/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 205,51/m^2 \times 1,300 = R\$ 267,16/m^2$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Como não existem mais elementos discrepantes, teremos a seguinte Média Aritmética Saneada:

Mas = **R\$ 205,51/m²** para fevereiro de 2019
(duzentos e cinco reais e cinquenta e um centavos)

2.1.2 Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_t = V_u \times A_t$$

V_t = valor do terreno

V_u = valor unitário básico de terreno = **R\$ 205,51/m²**

A_t = Área total do terreno = 2.636,50m²

$$V_t = \text{R\$ } 205,51/\text{m}^2 \times 2.636,50 \text{ m}^2$$

V_t = **R\$ 541.827,11** para fevereiro 2.019

(quinhentos e quarenta e um mil, oitocentos e vinte e sete reais e onze centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O fator obsolescência para as construções existentes no imóvel avaliado no presente capítulo, serão determinados através da adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

O fator padrão para as construções existentes no imóvel avaliado no presente capítulo, serão determinados segundo o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, possuindo R8N de R\$ 1.383,90 para fevereiro/2019

Benfeitoria	Área	Padrão	Obsolescência	Valor
Principal	451,901m ²	2,356	0,5096	R\$ 750.849,19
Caseiro	67,00 m ²	1,251	0,5096	R\$ 59.110,71
Soma			$V_b =$	R\$ 809.959,90

2.3. VALOR DO IMÓVEL (V_i)

O valor do imóvel avaliando será dado pela soma das parcelas terreno e benfeitorias:

$$V_i = V_t + V_{vb}$$

$$V_i = R\$ 541.827,11 + R\$ 809.959,90$$

$$V_i = 1.351.787,01, \text{ ou em números comerciais:}$$

V_i = R\$ 1.352.000,00 para fevereiro de 2019
(hum milhão, trezentos e cinquenta e dois mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

IV - QUESITOS

- Do requerente: fls. 221/222

1) Descreva a Sra. Perita a área total do terreno objeto da perícia, sua testada, profundidade e localização.

Resposta: Conforme matrícula de nº 17.141 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba o terreno do imóvel avaliando corresponde a 2.636,500 m².

2) Queira a Sra. Perita informar se existem imóveis em frente, atrás ou ao lado do terreno, bem como se a rua em que se encontra é asfaltada, iluminada, e se conta com tubulação de água, gás encanado ou telefonia.

Resposta: Sim, o imóvel se localiza em condomínio com casas em seu entorno e os melhoramentos públicos estão descritos no capítulo II – Vistoria item 2 do presente laudo.

3) Queira a Sra. Perita, por gentileza, descrever a topografia do terreno (plana, aclive ou declive) e qual a taxa de ocupação.

Resposta: O terreno possui topografia em declive de aproximadamente 20%, possuindo uma taxa de ocupação de 0,1968.

4) Queira a Sra. Perita informar qual a área construída e o padrão construtivo e de acabamento? Ainda, queira, por gentileza, descrever o tipo de imóvel existente, suas características bem como sua idade aparente.

Resposta: Vide corpo do presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5) Queira informar se o condomínio/loteamento aonde se situa o imóvel está regularizado perante os órgãos competentes.

Resposta: Conforme matrícula de nº 17.141, a casa nº 9, objeto do presente trabalho é integrante da Chácara do Refugio na cidade de Carapicuíba.

6) Queira informar se há algum outro imóvel à venda no mesmo condomínio/loteamento, e quais as respectivas condições negociais.

Resposta: Sim, conforme elementos utilizados no laudo de avaliação

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o laudo de avaliação em 72 (setenta e duas) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 04 de abril de 2019.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial