

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 35ª. VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO**

**AUTOS Nº. 1031553-20.2015.8.26.0100/01**

**MARIA LUCIA GARROBO PINTO**, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITOS/DEVERES DO CONDOMÍNIO** requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CYSNE** em face de **RENATO CESAR VANUCCI**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

**LAUDO**

# 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 objeto da Certidão de Penhora as fls. 29/30 do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DIREITOS/DEVERES DO CONDOMÍNIO requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CYSNE em face de RENATO CESAR VANUCCI.

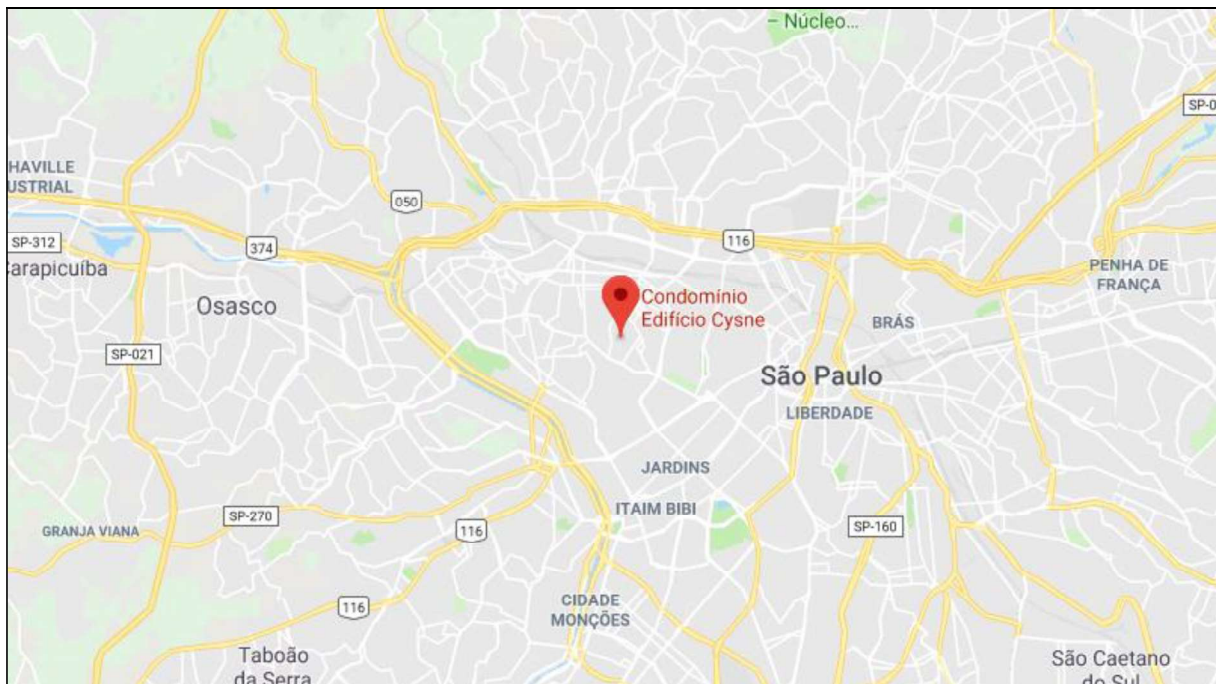
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 36, para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 9.786 no 2º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

- Assistentes técnicos: não foram indicados
- Quesitos: não foram formulados

## II - VISTORIA

### 1. LOCALIZAÇÃO

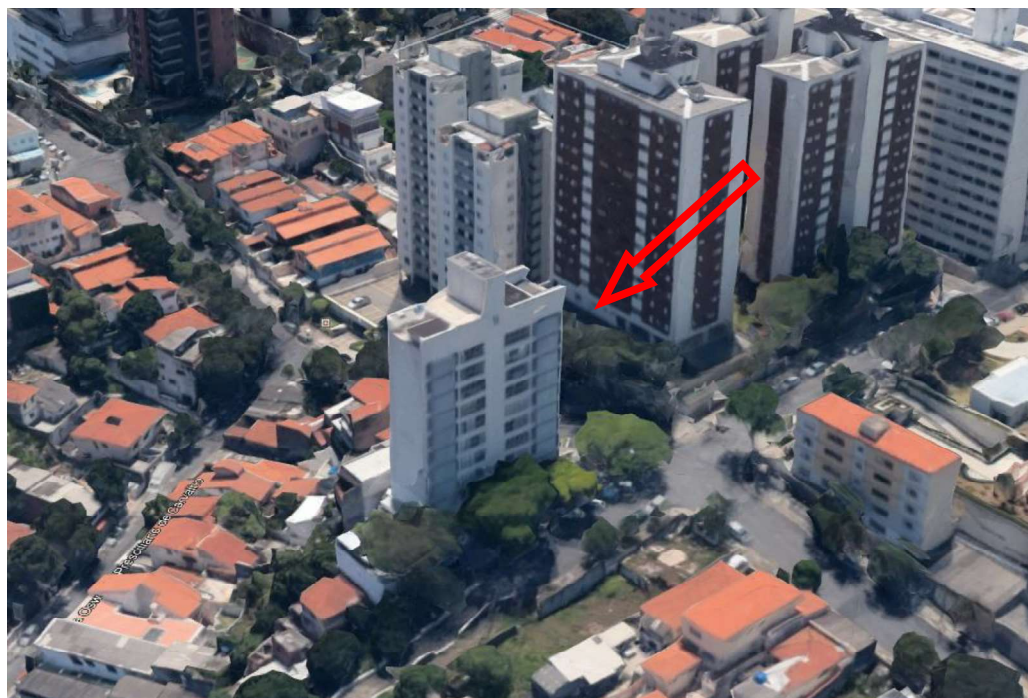
O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Paris nº 492, apartamento nº. 21 do Edifício Cysne, Sumaré, na Capital.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

Vista aérea do Edifício Cysne e respectivo entorno:



## 2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a certidão de dados cadastrais da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 012 e Quadra 062 possuindo um Índice Fiscal de 2.143,00 para o ano de 2019.

Segue abaixo recorte com o setor e quadras fiscais:



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

Segue Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019, emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019**

**Cadastro do Imóvel: 012.062.0031-6**

**Local do Imóvel:**  
R PARIS, 442 - AP 21  
SUMARE CEP 01257-040  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R PARIS, 492 - APTO 21  
SUMARE SAO PAULO CEP 01257-040

**Contribuinte(s):**  
CPF 618.291.618-49      RENATO CESAR VANUCCI DE MORAES

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	480	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0533
Área total (m²):	480		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	141	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	366	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1976		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.143,00
- da construção:	2.139,00



### 3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de vários hospitais, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Rua Heitor Penteado, Avenida Pompéia, Avenida Professor Afonso Bovero e Rua Apinajés.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

O imóvel se encontra a 500 metros da Estação de Metro Vila Madalena. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada principalmente por edifícios residenciais de padrão médio.

## **4. ACESSO**

Através da Rua da Consolação, Avenida Doutor Arnaldo, Rua Heitor Penteado e Rua Dr. Paulo Vieira, distando aproximadamente a 8,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

## **5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel objeto da presente avaliação possui 98,0800 metros quadrados de área útil, conforme escritura de matrícula nº 9.786 emitida pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

*IMÓVEL: - Apartamento nº 21, no 2º andar do Edifício Cysne, sito na Rua Paris, nº 492, no 19º Subdistrito – Perdizes, com área útil de 98,0800 m<sup>2</sup>, área comum de 54,1216 m<sup>2</sup>, estando incluída nesta, uma área correspondente a uma vaga indeterminada para estacionamento de carro de passeio, sita no andar térreo ou no 1º subsolo do edifício, totalizando a área de 145,2016m<sup>2</sup> com a fração ideal no terreno de 5,33378% e a quota no terreno de 25,60614m<sup>2</sup>.*

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 6. BENFEITORIAS

### 6.1. Do Condomínio

O Edifício Cysne é formado por 01 (um) edifício com pavimento térreo e 09 (nove) pavimentos tipo com 02 (dois) apartamentos por andar e 01 (um) subsolo.

O Edifício Cysne dispõe portões automáticos e portaria com interfonos.

### 6.2. Do apartamento nº 21

O apartamento nº 21, avaliado no presente trabalho está localizado no 2º andar Edifício Cysne, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala	: Piso	: Cimentado desempenado
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório suíte	: Piso	: Cimentado desempenado
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro suíte	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1	: Piso	: Cimentado desempenado
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Cimentado desempenado
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

Banheiro social	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Depósito	: Piso	: Cimentado desempenado
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

O apartamento nº. 21 possui uma vaga na garagem em local indeterminado para a guarda de veículo de passeio ou utilitário de pequeno porte.

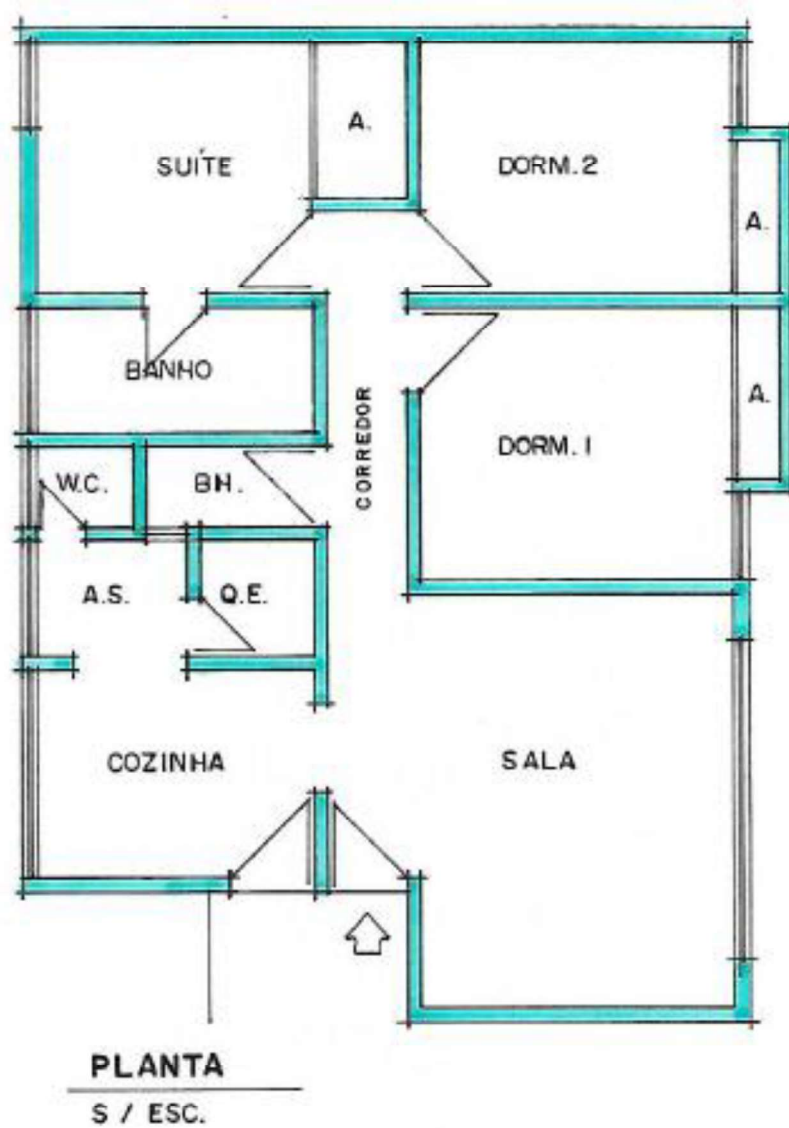
Padrão do imóvel	: Apartamento Padrão Médio
Conservação	: Necessitando de Reparos Simples
Idade	: 43 anos

Área construída privativa coberta	: 98,080 m <sup>2</sup>
Área construída comum	: 54,121 m <sup>2</sup>
Área total	: 145,201 m <sup>2</sup>
Fração Ideal	5,33378 %

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 7. CROQUI DO IMÓVEL





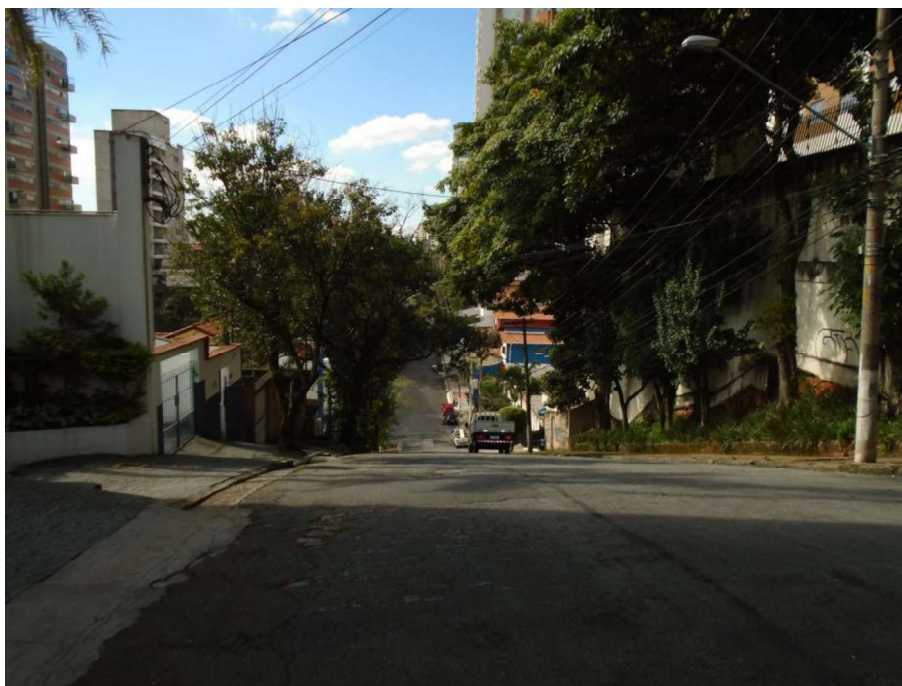
# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

## 8. FOTOS ILUSTRATIVAS

(fotos obtidas em vistoria efetuada em 28 de novembro de 2017)



**Foto nº. 1** – Vista parcial da Rua Paris, onde se localiza o imóvel de matrícula nº 9.786 avaliado no presente laudo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto nº. 2** – Outra vista parcial da Rua Paris.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto nº. 3** – Vista da fachada do Edifício Cysne, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto nº. 4** – Vista da entrada do Edifício Cysne.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto nº. 5 – Vista da portaria.**

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



**Foto nº. 6** – Vista da área destinada a guarda de veículos.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto nº. 7** – Vista da área comum.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



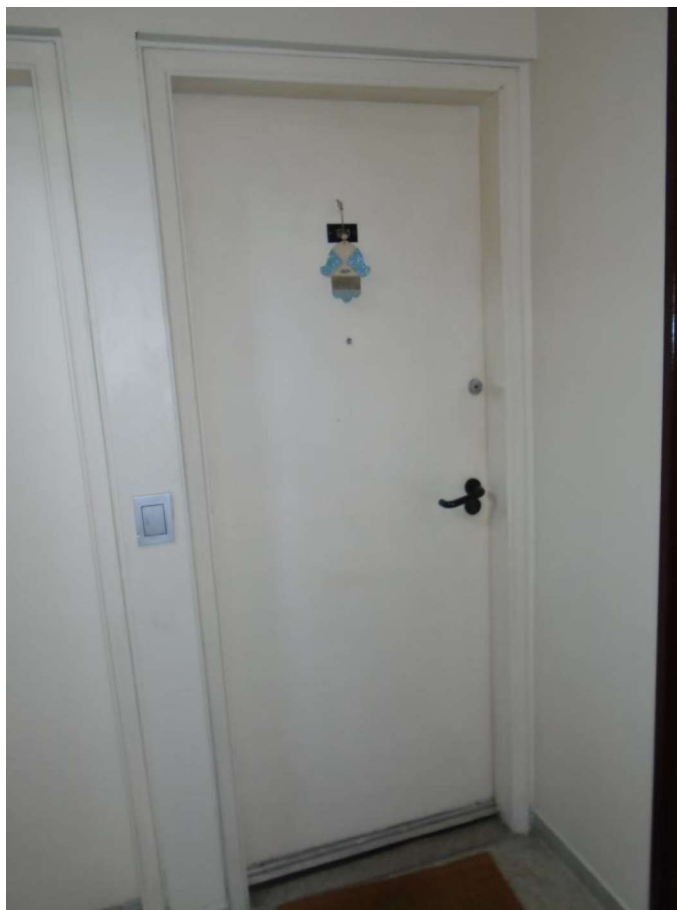
**Foto nº. 8 – Vista do hall social.**



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

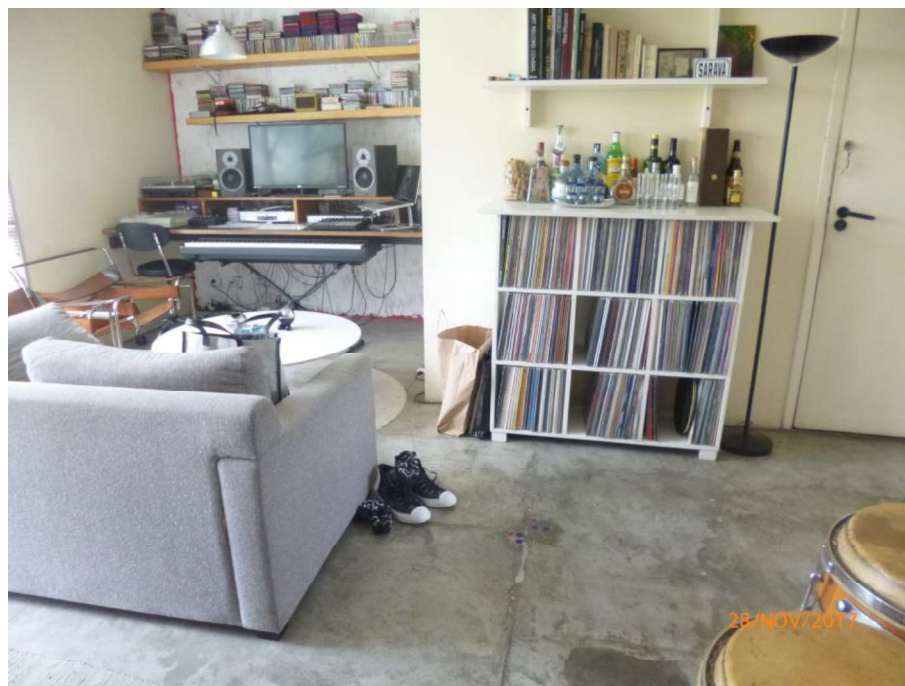


**Foto nº. 9** – Vista entrada do apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Cysne.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto n.º 10** – Vista parcial da sala do imóvel.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto nº. 11** – Outra vista parcial da sala.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

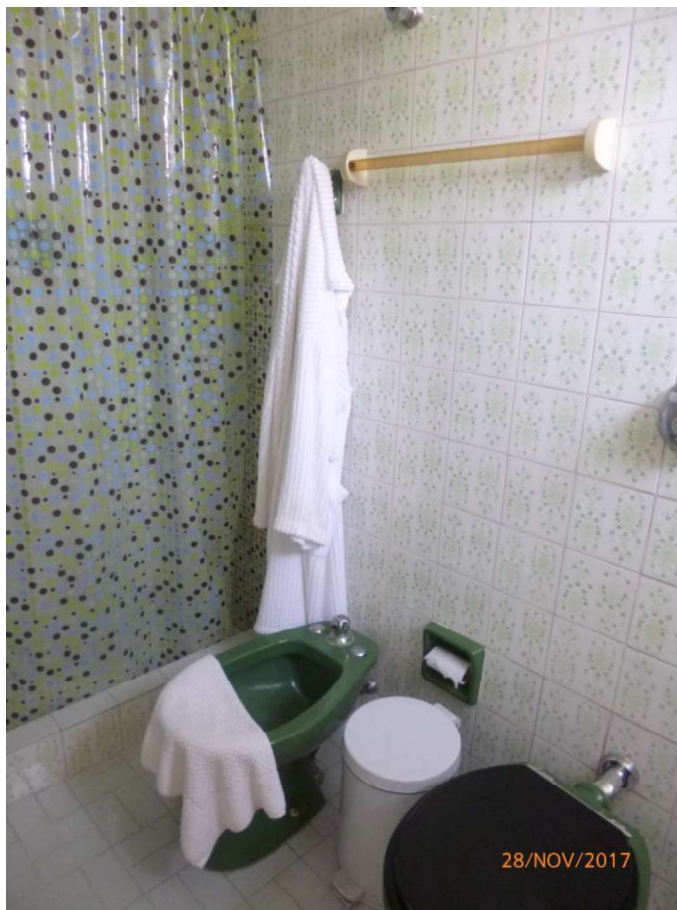


**Foto nº. 12** – Vista do dormitório suíte 1.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

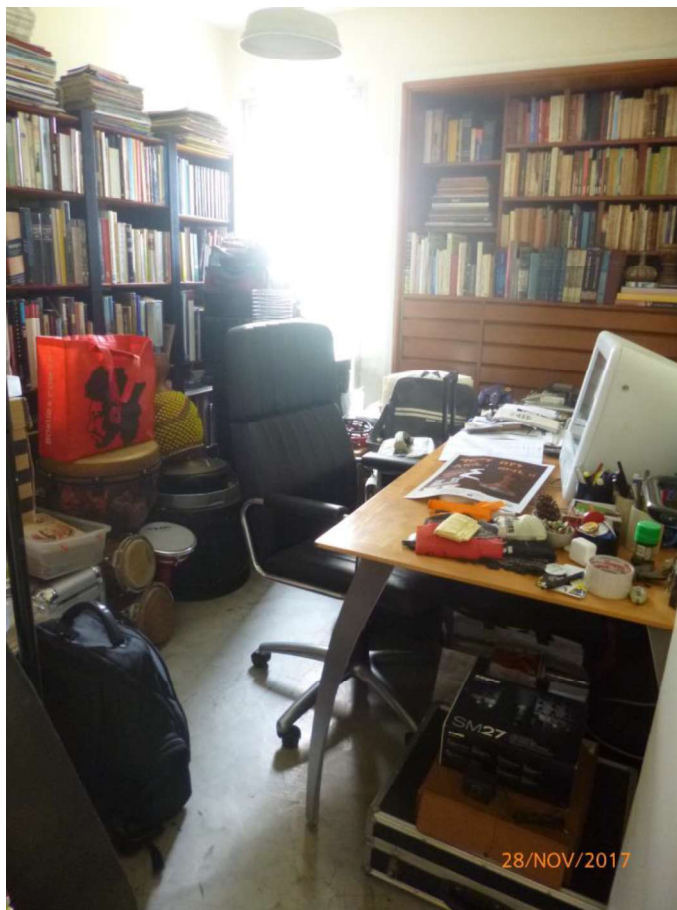


**Foto nº. 13** – Vista do banheiro do dormitório suíte 1.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto nº. 14** – Vista do dormitório 2.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

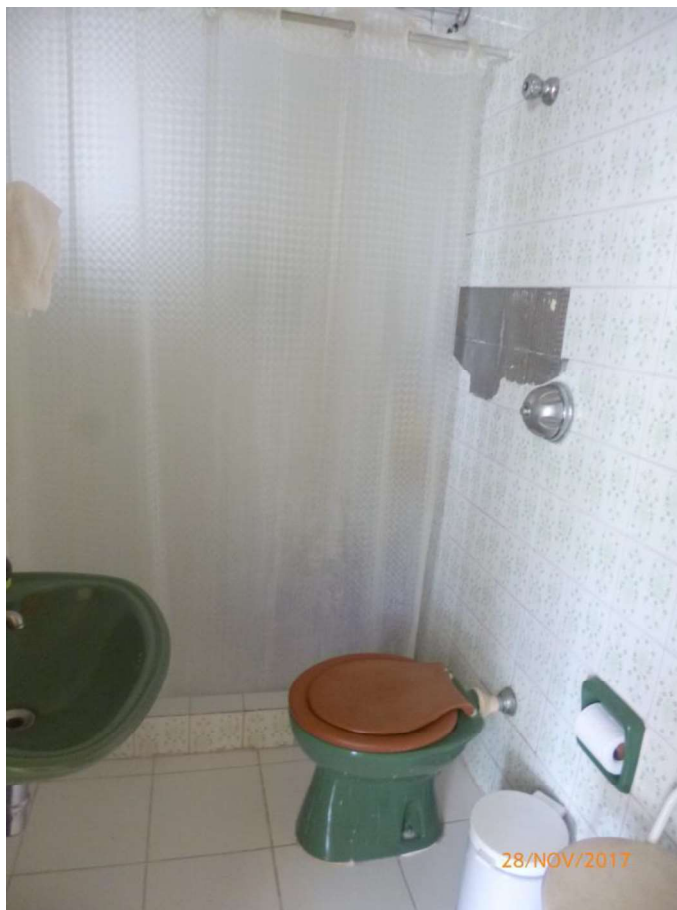


**Foto n.º 15 – Vista do dormitório 3.**

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto nº. 16** – Vista do banheiro social.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto n.º 17** – Vista parcial da cozinha.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---



**Foto nº. 18** – Vista da área de serviço.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

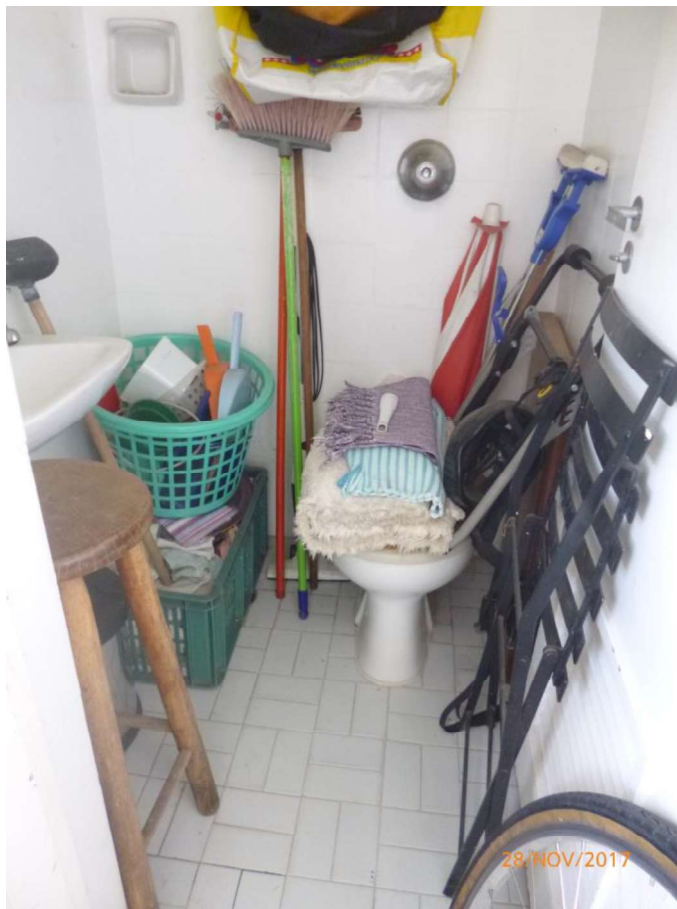
---



**Foto nº. 19** – Vista do depósito junto a área de serviço do imóvel.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



**Foto nº. 20** – Vista do banheiro de serviço.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

## **III - AVALIAÇÃO**

### **1. CRITÉRIO ADOTADO**

#### **1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto**

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir as mesmas características básicas.

#### **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. Depreciação Pela Idade de Construção**

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação da unidade por ocasião da vistoria.

Para a unidade em questão utilizaremos o seguinte fator de obsolescência:

$$\text{foc} = 0,452$$

#### **1.4. Fator transposição**

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 2.143,00 para o ano de 2019.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

## 1.5. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente a faixa intermediária do item 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio, ou seja: 1,926, onde teremos a seguinte descrição:

*Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma ou a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades, em geral quatro por andar. Dotados de elevadores padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e eventualmente quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura e massa corrida, ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também dependências de empregada.*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade porem padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como de uso comum, tais como:*

*Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.*

*Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.*

*Instalações hidráulicas: completas, atendendo a disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.*

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

*Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.*

*Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.*

## 1.6. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do “Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE.

*V.I.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliadas à razão de 50 % (cinquenta por cento) das edificações a que se referem.*

## 2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. Valor Unitário Básico (VUB)

Aplicando-se os critérios referidos no capítulo anterior, o valor unitário resultará dos cálculos desenvolvidos adiante.

#### a) Elementos Comparativos

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 1

Local	: Rua Apinajés nº 1404	Ind. Fiscal	: 2.288,00
Dormitórios	: 03 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 120,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Sh Prime Imóveis		
Informante	: Sra. Virginia	Telefone	: 4369-2406
Oferta	: R\$ 1.000.000,00	Data	: junho/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 1,926
Idade aparente	: 40 anos (e)	Foc	: 0,491
Altura	: 10º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,452/0,491 = 0,921$
4. Fator localização:  $2.143,00/2.288,00 = 0,937$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 1.000.000 \times 0,900}{(120,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,921 + 0,937 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 5.940,00/\text{m}^2$$





# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Apinajés nº 1404	Ind. Fiscal	: 2.288,00
Dormitórios	: 03 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 120,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Alfa Imóveis	Telefone	: 3384-2683
Informante	: Sr. Fabiano	Data	: junho/2017
Oferta	: R\$ 1.100.000,00	Coeficiente	: 1,926
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Foc	: 0,491
Idade aparente	: 40 anos (e)		
Altura	: 2º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,452/0,491 = 0,921$
4. Fator localização:  $2.143,00/2.288,00 = 0,937$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 1.100.000 \times 0,900}{(120,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,921 + 0,937 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 6.534,00/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Apinajés, nº 1967	Ind. Fiscal	: 2.002,00
Dormitórios	: 03 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 97,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Sh Prime Imóveis		
Informante	: Sra. Grazielle	Telefone	: 4369-2406
Oferta	: R\$ 760.000,00	Data	: junho/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 1,926
Idade aparente	: 45 anos (e)	Foc	: 0,425
Altura	: 4º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,452/0,425 = 1,064$
4. Fator localização:  $2.143,00/2.002,00 = 1,070$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 760.000 \times 0,900}{(97,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,064 + 1,070 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 7.604,47/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Aimberê, nº 406	Ind. Fiscal	: 3.226,00
Dormitórios	: 03 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 116,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Qualitec Imóveis		
Informante	: Sra. Bruna	Telefone	: 3822-0990
Oferta	: R\$ 1.020.000,00	Data	: junho/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 1,926
Idade aparente	: 45 anos (f)	Foc	: 0,383
Altura	: 7º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,452/0,383 = 1,180$
4. Fator localização:  $2.143,00/3.226,00 = 0,664$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 1.020.000 \times 0,900}{(116,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,180 + 0,664 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 6.149,14/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Aimberê, nº 406	Ind. Fiscal	: 3.226,00
Dormitórios	: 03 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 116,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Chimento Imóveis		
Informante	: Sr. Rafael	Telefone	: 2324-5030
Oferta	: R\$ 1.130.000,00	Data	: junho/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 1,926
Idade aparente	: 45 anos (d)	Foc	: 0,452
Altura	: 12º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,452/0,452 = 1,000$
4. Fator localização:  $2.143,00/3.226,00 = 0,664$

$$V_{u5} = \frac{R\$ 1.130.000 \times 0,900}{(116,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 0,664 - 3,000 + 1,000)$$

$$V_{u5} = R\$ 5.359,42/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Aimberê, nº 668	Ind. Fiscal	: 3.260,00
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 82,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Rudner Imóveis		
Informante	: Sra. Patrícia	Telefone	: 3858-3438
Oferta	: R\$ 700.000,00	Data	: junho/2017
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 1,692
Idade aparente	: 40 anos (e)	Foc	: 0,491
Altura	: 6º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,926/1,692 = 1,138$
3. Fator obsolescência:  $0,452/0,491 = 0,921$
4. Fator localização:  $2.143,00/3.260,00 = 0,657$

$$V_{u6} = \frac{R\$ 700.000 \times 0,900}{(82,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,138 + 0,921 + 0,657 - 3,000 + 1,000)$$

$$V_{u6} = R\$ 5.184,82/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m <sup>2</sup>
1.....	R\$ 5.940,00/m <sup>2</sup>
2.....	R\$ 6.534,00/m <sup>2</sup>
3.....	R\$ 7.604,47/m <sup>2</sup>
4.....	R\$ 6.149,14/m <sup>2</sup>
5.....	R\$ 5.359,42/m <sup>2</sup>
6.....	R\$ 5.184,82/m <sup>2</sup>

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 36.771,85}{6 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 6.128,64/m^2$$

### LIMITES:

Inferior : R\$ 6.128,64/m<sup>2</sup> x 0,700 = R\$ 4.290,05/m<sup>2</sup>

Superior : R\$ 6.128,64/m<sup>2</sup> x 1,300 = R\$ 7.967,23/m<sup>2</sup>

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

Mas = **R\$ 6.128,64/m<sup>2</sup>** para junho de 2019  
(seis mil, cento e vinte e oito reais e sessenta e quatro centavos)

## 2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 21, será dado pela fórmula:

$$VI = (Au + 1 \times Ag \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

$$Au = \text{Área útil do apartamento} = 98,08 \text{ m}^2$$

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

$Ag = \text{Área útil da vaga de garagem} = 10,00 \text{ m}^2$

$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 6.128,64/\text{m}^2$

$VI = (98,08 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 6.128,64/\text{m}^2$

$VI = \text{R\$ } 631.740,21$  ou em números comerciais:

$VI = \text{R\$ } \underline{\underline{632.000,00}}$  para junho de 2019  
(seiscentos e trinta e dois mil reais)

**R\$ 632.000, 00** para junho de 2019  
(seiscentos e trinta e dois mil reais)

## IV - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, a signatária emitiu o laudo de avaliação em 39 (trinta e nove) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 14 de junho de 2019.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO  
Perita Judicial