

189
1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM REGIONAL DE SANTANA.

*— Dignem as partes,
na prazo de 10 dias.
— Ind. P. V. 10.02.15*

Processo nº 0043847-35.2012.8.26.0001

[Handwritten Signature]
CLOVIS RICARDO DE TOLEDO JUNIOR
Juiz de Direito
159 996701EL SANTANA 10/FEV/2015 13:47 037893

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos da ação sob o rito

SUMÁRIO

movida pelo

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA RÉGIO

contra

ANTONIO JOSÉ FERREIRA GARCIA,

tendo vistoriado o imóvel e coligido os elementos que entendeu necessários
para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para
apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO

[Handwritten mark]

1.0 - IMÓVEL AVALIANDO

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o apartamento nº 82, do tipo "A", 8º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA RÉGIO", situado nesta Capital, na Rua Jamanari, nº 215, Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro.

2.0 - VISTORIA

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, que pertence ao setor 170, quadra 23, de acordo com o mapa oficial da cidade (MOC) da Prefeitura Municipal de São Paulo (vide **ANEXO 1**), o signatário como sói proceder tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, bem como procedeu ao levantamento da área do apartamento, consubstanciado na planta baixa no **ANEXO 2**.



Foto nº 1 - Vista parcial da fachada do Edifício Villa Régio para a Rua Jamanari.

1



Foto nº 2 - Vista da via em tela e do Edifício Villa Régio.



Foto nº 3 - Vista do Edifício Villa Régio no sentido oposto ao da fotografia acima.

3



Foto nº 4 - Vista da portaria do Edifício Villa Régio.



Foto nº 5 - Vista parcial do hall social no pavimento térreo do prédio.



BSG
Lm



Foto nº 6 - Vista parcial do hall do elevador de serviço no pavimento térreo do prédio.



Foto nº 7 - Vista parcial do salão de jogos no pavimento térreo do prédio.



155
10/10



Foto nº 8 - Vista pelo lado externo do salão de festas do prédio.



Foto nº 9 - Vista da piscina na parte dos fundos do prédio.





Foto nº 10 - Vista da porta da entrada social do apartamento avaliando – sob o nº 82 do Edifício Villa Régio.



Foto nº 11 - Vista da porta da entrada de serviço do apartamento avaliando – sob o nº 82 do Edifício Villa Régio.



ABF
Lm



Foto nº 12 - Vista parcial da sala de jantar (vide anexo 2), podendo-se observar, ao fundo, a porta da entrada social do apartamento e do lavabo.



Foto nº 13 - Vista parcial do lavabo.





Foto nº 14 - Vista parcial das salas de estar e jantar, ao fundo, vendo-se, no contra-luz, a localização do terraço.



Foto nº 15 - Vista parcial do terraço acima mencionado.



183
P
Lm



Foto nº 16 - Vista parcial da sala de estar, vendo-se, ao fundo, a entrada da cozinha.



Foto nº 17 - Vista do corredor íntimo ou dos dormitórios.



AD
Pm

11



Foto nº 18 - Vista parcial do dormitório 1.



Foto nº 19 - Vista parcial do dormitório (suíte), podendo-se observar que tem acesso a um terraço.

10/11
ppm
hm

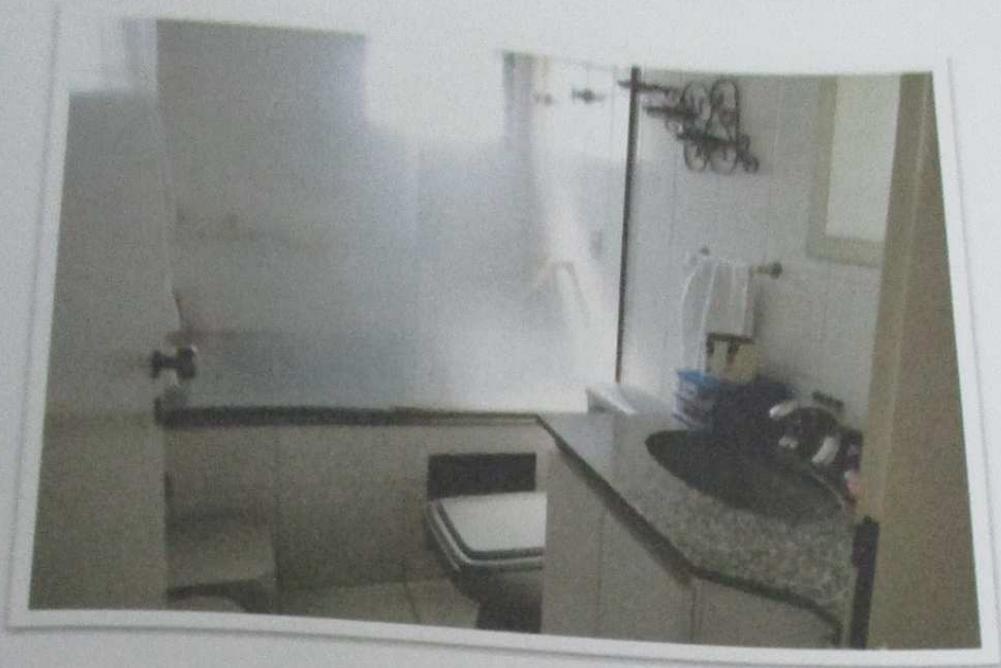


Foto nº 20 - Vista parcial do banheiro da suíte.



Foto nº 21 - Vista parcial do banheiro que serve aos outros dois dormitórios.





Foto nº 22 - Vista parcial da cozinha.



Foto nº 23 - Vista da cozinha no sentido contrário ao da fotografia acima, observando-se a porta de acesso a área de serviço.





Foto nº 24 - Vista parcial da área de serviço.



Foto nº 25 - Vista da área de serviço no sentido oposto ao da fotografia acima, vendo-se a entrada de serviço do apartamento e, à direita, fica o quarto e WC de empregada.

13/12/11



Foto nº 26 - Vista parcial do quarto de empregada e/ou despensa.



Foto nº 27 - Vista parcial do WC de empregada.

~~13/12/11~~

A Rua Jamanari, no trecho em consideração, tem perfil acíve, conforme sentido da numeração da via pública.

Está inserida numa ZCPa 05, conforme se observa na planta de situação e zoneamento no ANEXO 3.

Trata-se de uma zona de centralidade polar ou linear, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico de 1,00 e máximo igual a 2,50, conforme se observa na tabela abaixo do Código de Zoneamento estabelecido pela Lei 13.885 de 25 de agosto de 2.004.

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de São Mateus - PRE-SM
Quadro 04 do Livro XXX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

Folha 1/2

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUOS MÍNIMOS (m)				
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	LATERAIS		FUNDOS	
												ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI /01	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(e) (d)	NÃO EXIGIDO	(e) (d)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM - 1/01 a ZM - 1/04	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	1,5 m de um lado	(c) (d)	5 m	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM - 2	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM - 3a/01 a ZM - 3a/08	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25 m (i)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZCP - a/01 a ZCP - a/09				2,50										
	ZCP - a/10 e ZCP - a/11		1,00	1,00 (n)											
	ZCP - a/12	0,20		1,00	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZCP - b/01		2,00	2,5 (m)											
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZEPAM /01 a ZEPAM /12 (f)	(e)	0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,90	estudo de cada caso pelo Executivo (h)		9,00		estudo de cada caso pelo Executivo			
	ZONA DE PRODUÇÃO AGRÍCOLA E EXTRAÇÃO MINERAL	ZEPAG /01 a ZEPAG /08	(e)	0,20	0,20	0,20	0,70	estudo de cada caso pelo Executivo		9,00		estudo de cada caso pelo Executivo			
	ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC /01	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.												

O "Condomínio Edifício Villa Régio" faz frente para a Rua Jamanari, estando localizado, ainda, na quadra complementada pelas Ruas Deputado João Sussumu Hirata, Itatupã, Jangá e Itapimirum (vide novamente ANEXOS 1 e 3).

São vias afetadas por todos os melhoramentos públicos usuais, além da proximidade as áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, ressaltando-se a proximidade com a Avenida Giovanni Gronchi, que é a principal artéria viária da região (vide novamente **ANEXO 3** que mostra claramente onde o imóvel se insere).

O "Condomínio Edifício Villa Régio" está assentado numa área de terreno de 1.321,00m² e foi construído no ano de 1.996, tendo, portanto, 19 (dezenove) anos, conforme atesta a certidão abaixo emitida pela Municipalidade:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 170.023.0142-9

Local do Imóvel:
R JAMANARI, 215 - AP 82 E 3 VG
1 DEP COND ED VL REGGIO CEP 05716-140
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JAMANARI, 215 - AP 82 E 3 VG
1 DEP COND ED VL REGGIO CEP 05716-140

Contribuinte(s):
CPF 040.298.208-83 ANTONIO JOSE FERREIRA GARCIA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	1.321	Testada (m):	42,30
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0394
Área total (m ²):	1.321		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	254	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m ²):	1.144	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1996		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.481,00
- da construção:	1.500,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	123.332,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	316.230,00
Base de cálculo do IPTU:	439.562,00

O Edifício Villa Régio é constituído de 2 (dois) subsolos destinado a garagem; andar térreo contendo a portaria, salão de festas, de jogos e piscina. Possui, ainda, mais 12 (doze) andares com 2 (dois) apartamentos por andar, totalizando, pois, 24 (vinte e quatro) unidades condominiais residenciais nesse prédio, destacando-se que do 1º ao 11º andares são apartamentos-tipo, e, no 12º são duas coberturas duplex.



[Handwritten signature]

O apartamento avaliando - nº 82 - localiza-se no 8º (oitavo) andar do Edifício Villa Régio e pode ser enquadrado na tipologia construtiva de "apartamento - padrão superior", de acordo com as várias classificações descritas e contidas no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme se observa no ANEXO 4.

O apartamento tem a área útil de 110,72m², a área comum de divisão não proporcional de 34,68m² referente a 1 depósito e a 03 (três) vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, para a guarda de igual número de automóveis de passeio; e a área comum de divisão proporcional de 108,05m², perfazendo a área total de 253,45m², correspondendo-lhe, ainda, uma fração ideal de 3,937% no terreno condominial, conforme consta na matrícula sob o nº 275.527 do 11º CRI da Capital, certidão acostada aos autos às fls. 7.

O apartamento é constituído sala de jantar, sala de estar com terraço, lavabo, 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte com terraço, banheiro social, cozinha, despensa/quarto e WC para empregada (vide novamente planta baixa no ANEXO 2 que dá boa noção dos espaços físicos ali existentes).

O apartamento encontra-se em razoável estado de conservação, como se observa nas fotografias retro apresentadas, podendo, ainda, ser considerado o estado da edificação na referência **C (ce)** do mencionado estudo do IBAPE, que qualifica tal letra no estado de "regular", assim descrita no estudo:

"Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa."

[Handwritten signature]

Seus principais acabamentos são:

pisos: tábuas largas de madeira nas salas, corredor íntimo e dormitórios; carpete de madeira nos dormitórios e closet; pedra ardósia nos terraços; cerâmica no quarto/despensa e nas demais áreas molhadas.

revestimentos: massa corrida com pintura à látex em todos os ambientes; à exceção das áreas molhadas que tem azulejo até o teto.

esquadrias: portas e batentes de madeira em todos os ambientes, à exceção das portas de acesso aos terraços, que é do tipo veneziana de alumínio no dormitório (suíte) e de alumínio com vidro translúcido da sala de estar para o terraço; janelas venezianas de alumínio nos demais dormitórios; vitrôs de alumínio do tipo "maxim-ar" nos banheiros; janelas de alumínio do tipo de "correr" com vidro translúcido nas salas, assim como na cozinha e área de serviço.

Outros detalhes construtivos podem ser, eventualmente, observados nas inúmeras fotografias retro apresentadas.

3.0 - AVALIAÇÃO

Para determinação do valor do apartamento será adotado o **Método Comparativo Direto**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e vistoria de dados amostrais.

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.

A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros), padrão construtivo semelhante; estado de conservação e obsolescência similares.

Na homogeneização dos elementos paradigmas, o signatário utilizará alguns critérios recomendados pelas "NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS" do IBAPE, que são os seguintes:

Fator de Oferta: Será deduzido 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição: através dos lançamentos fiscais, extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP, que aponta para a Rua Jamanari (Setor 170 – Quadra 23) o valor de 1.481.

Fator Padrão Construtivo: esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do "padrão superior", que é de 2,406 (vide tabela de coeficientes no **Anexo 5**).

Fator de Obsolescência: esse fator será homogeneizado para a idade de 19 (dezenove) anos – referência **C**, resultando no $Foc = 0,20 + (0,80 \times 0,769) = 0,815$.

A Pesquisa de dados assemelhados, constante do **Anexo 6**, obteve 7 (sete) elementos que foram homogeneizados para valores unitários de áreas úteis construídas, levando-se em consideração os fatores acima apontados.

O resultado final da pesquisa no ANEXO 6 apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de:

$$V_U = R\$ 5.044,83 / m^2$$

Portanto, de posse desse unitário e tendo em vista a área útil do apartamento de 110,72m², obteremos:

$$V_I = V_U \times A_u$$

$$V_I = R\$ 5.044,83 \times 110,72m^2$$

$$V_I = R\$ 558.563,57$$

ou, em números redondos:

$$V_I = R\$ 558.570,00$$

4.0 – VALOR DO APARTAMENTO

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o apartamento em questão por:

R\$ 558.570,00

(quinhentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e setenta reais)

(data base: fevereiro/2.015).

202
P
L

5.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 23 (vinte e três) folhas somente no anverso. Contendo 27 (vinte e sete) fotografias digitais e completo de 06 (seis) anexos, assim discriminados:

ANEXO 01 – Mapa oficial da cidade (MOC) da PMSP – folha única.

ANEXO 02 – Planta do apartamento – folha única.

ANEXO 03 – Planta de situação e zoneamento – folha única.

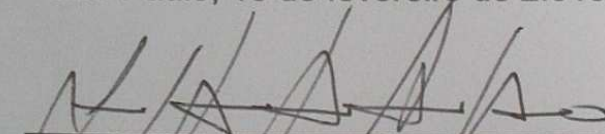
ANEXO 04 – Tipologia construtiva – folha única.

ANEXO 05 – Tabela de Coeficientes – folha única.

ANEXO 06 – Pesquisa e Homogeneização de Valores – 9 (nove) folhas.

Estando todas as folhas rubricadas, à exceção desta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2.015.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cau nº 4253-6

203
Jan

ANEXO 1

Mapa Oficial da Cidade

MOC da PMSP

Local:

Apartamento nº 82, tipo "A", 8º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA RÉGIO",
situado nesta Capital, na Rua Jamanari, nº 215,
Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro.

Setor 170 – Quadra 23

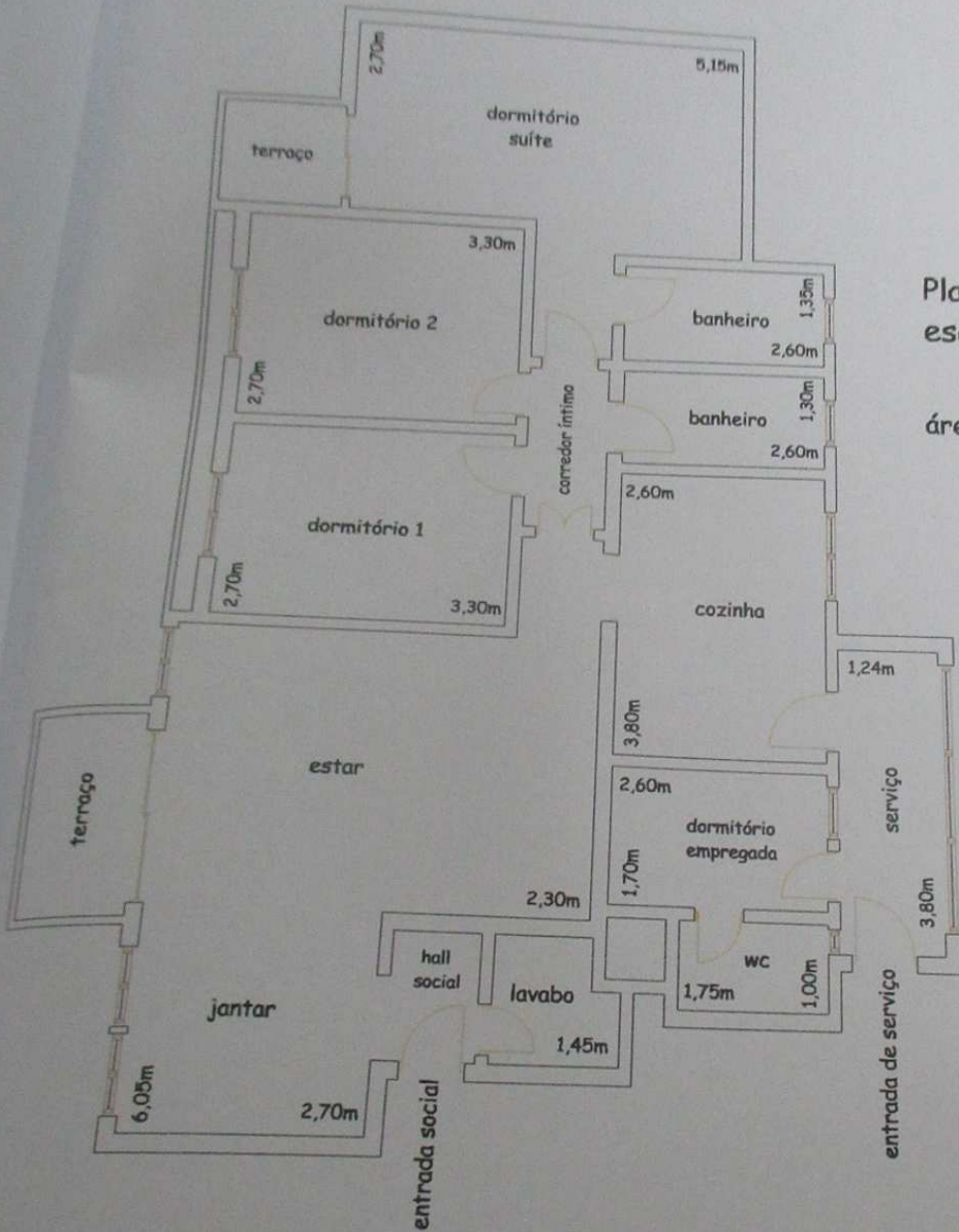




Planta do Apartamento

ANEXO 2

Local:
Apartamento nº 82, tipo "A", 8º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA RÉGIO", situado nesta Capital, na Rua Jamanari, nº 215, Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro.



Planta Baixa
escala 1:00

área útil 110,72m²



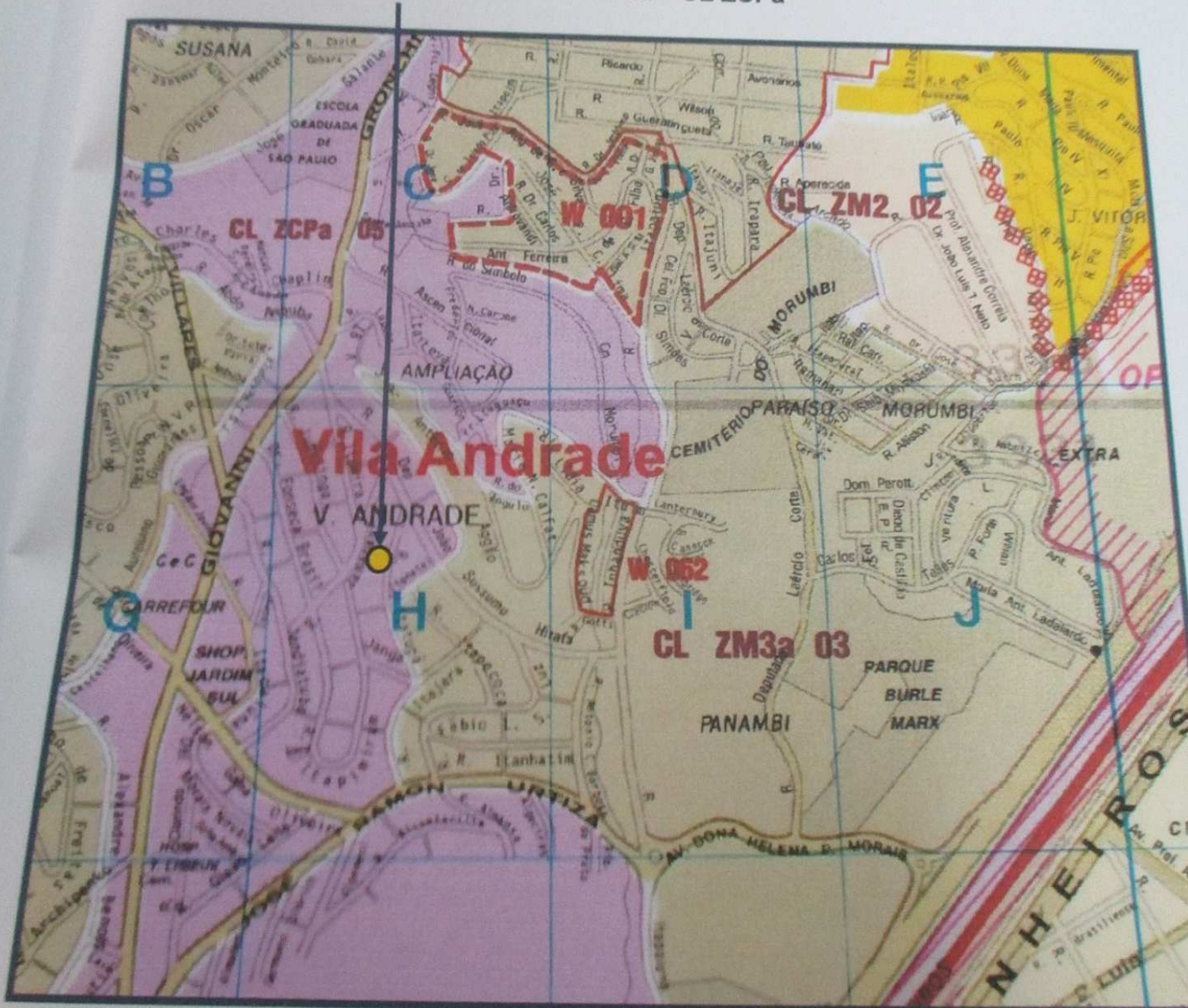
ANEXO 3

Planta de Situação e Zoneamento

Local:

Apartamento nº 82, tipo "A", 8º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA RÉGIO",
situado nesta Capital, na Rua Jamanari, nº 215,
Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro.

Local Zona – CL ZCPa



Tipologia Construtiva

1.3.4- Padrão Superior

Edifícios atendendo o projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estrutura das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Tratados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acesso e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes gramados e jardins, podendo ou não conter áreas de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica, eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade, aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



20x
Pm

ANEXO 5

Tabela de Coeficientes

"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" base R₈N

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

ANEXO 6

fls. 1

Pesquisa e Homogeneização de Valores

Local:

Apartamento nº 82, tipo "A", 8º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA RÉGIO",
situado nesta Capital, na Rua Jamanari, nº 215,
Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro.

Setor 170 – Quadra 23 – IF 1.481

Fator de Oferta: Será deduzido 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição: através dos lançamentos fiscais, extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP, que aponta para a Rua Jamanari (Setor 170 – Quadra 23) o valor de 1.481.

Fator Padrão Construtivo: esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do "padrão superior", que é de 2,406 (vide tabela de coeficientes no **Anexo 5**).

Fator de Obsolescência: esse fator será homogeneizado para a idade de 19 (dezenove) anos – referência **C**, resultando no $F_{oc} = 0,20 + (0,80 \times 0,769) = 0,815$.



ANEXO 6

fls. 2

Elemento 1

Local:	Rua Jamanari, nº 215 Apto. nº 11, 1º andar do Edifício Villa Régio Setor 170 – Quadra 23 – IF 1.481
Área útil:	110,72m ² / 3 dormitórios (1 suíte) / 3 vagas na garagem
Padrão Const.:	superior = 2,406 (médio)
Idade:	19 anos (referência c) = 0,815
Preço:	R\$ 600.000,00 à vista – ofertado em fevereiro/2015
Fonte:	preposta – Sra. Vivian – tel.: 9.8456-6636

$$V_{U1} = (\text{R\$ } 600.000,00 \times 0,90) / 110,72\text{m}^2$$

$$V_{U1} = \text{R\$ } 4.877,16 / \text{m}^2$$



Handwritten signature

ANEXO 6

fls. 3

Elemento 2

- Local:** Rua Jamanari, nº 311
Apto. nº 31, 3º andar do Edifício Palazzo Torino
Setor 170 – Quadra 6 – IF 1.154
- Área útil:** 157,00m² / 3 dormitórios (3 suítes) / 3 vagas na garagem
- Padrão Const.:** superior = 2,640 (máximo)
- Idade:** 15 anos (referência c) = 0,858
- Preço:** R\$ 750.000,00 à vista – vendido em janeiro/2015
- Fonte:** corretor de imóveis – Sr. Adriano – tel.: 9.6717-4789

$$V_{U2} = [(R\$ 750.000,00) \times (1.481/1.154) (2,406/2,640) \times (0,815/0,858)] / 157,00m^2$$

$$V_{U2} = R\$ 5.307,29 / m^2$$



Handwritten mark resembling a triangle or signature

Handwritten signature

ANEXO 6

fls. 4

Elemento 3

- Local:** Rua Deputado João Sussumu Hirata, nº 770
Apto. nº 11, 1º andar do Edifício Brighton
Setor 170 – Quadra 59 – IF 1.180
- Área útil:** 99,92m² / 3 dormitórios (1 suíte) / 2 vagas na garagem
- Padrão Const.:** superior = 2,289 (média entre mínimo e médio)
- Idade:** 10 anos (referência c) = 0,907
- Preço:** R\$ 490.000,00 à vista – ofertado em fevereiro/2015
- Fonte:** c/ proprietário – Sr. Saulo – tel.: 9.9129-8133

$$V_{U3} = [(R\$ 490.000,00 \times 0,90) \times (1.481/1.180) (2,406/2,289) \times (0,815/0,907)] / 99,92m^2$$

$$V_{U3} = R\$ 5.231,89 / m^2$$



Handwritten signature/initials

ANEXO 6

fls. 5

Elemento 4

- Local:** Rua Deputado João Sussumu Hirata, nº 530
Apto. nº 81, 8º andar do Edifício Royal Point
Setor 170 – Quadra 15 – IF 1.301
- Área útil:** 97,00m² / 3 dormitórios (1 suíte) / 2 vagas na garagem
- Padrão Const.:** superior = 2,289 (média entre mínimo e médio)
- Idade:** 8 anos (referência b) = 0,938
- Preço:** R\$ 530.000,00 à vista – ofertado em fevereiro/2015
- Fonte:** Imóveis no Morumbi – Sra. Olga – tel.: 2348-8888

$$V_{U4} = [(R\$ 530.000,00 \times 0,90) \times (1.481/1.301) (2,406/2,289) \times (0,815/0,938)] / 97,00m^2$$

$$V_{U4} = R\$ 5.112,44 / m^2$$



Handwritten mark

113
L.F.P.

ANEXO 6

fls. 6

Elemento 5

Local:	Rua Doutor Fonseca Brasil, nº 350 Apto. nº 62, 6º andar do Edifício New Concept Setor 170 – Quadra 39 – IF 1.300
Área útil:	101,55m ² / 3 dormitórios (1 suíte) / 2 vagas na garagem
Padrão Const.:	superior = 2,289 (média entre mínimo e médio)
Idade:	12 anos (referência c) = 0,875
Preço:	R\$ 470.000,00 à vista – ofertado em fevereiro/2015
Fonte:	preposto – Sr. Antonio – tel.: 3721-2048

$$V_{U5} = [(R\$ 470.000,00 \times 0,90) \times (1.481/1.300) (2,406/2,289) \times (0,815/0,875)] / 101,55m^2$$

$$V_{U5} = R\$ 4.645,91 / m^2$$



~~113~~

Handwritten signature

ANEXO 6

fls. 7

Elemento 6

- Local:** Rua Uibatinga, nº 290
Apto. nº 51, 5º andar do Edifício Residencial Chamonix
Setor 170 – Quadra 7 – IF 1.450
- Área útil:** 72,00m² / 2 dormitórios (1 suíte) / 2 vagas na garagem
- Padrão Const.:** médio = 2,160 (máximo)
- Idade:** 15 anos (referência c) = 0,858
- Preço:** R\$ 400.000,00 à vista – ofertado em fevereiro/2015
- Fonte:** Jardim Sul Imóveis – Sra. Bárbara – tel.: 3773-3303

$$V_{U6} = [(R\$ 400.000,00 \times 0,90) \times (1.481/1.450) (2,406/2,160) \times (0,815/0,858)] / 72,00m^2$$

$$V_{U6} = R\$ 5.403,42 / m^2$$



Handwritten signature

3/5
LFB

ANEXO 6

fls. 8

Elemento 7

Local: Rua Uibatinga, nº 212
Apto. nº 22, 2º andar do Edifício Wimbledon Park
Setor 170 – Quadra 7 – IF 1.450

Área útil: 110,00m² / 3 dormitórios (1 suíte) / 2 vagas na garagem

Padrão Const.: superior = 2,289 (média entre mínimo e médio)

Idade: 10 anos (referência c) = 0,907

Preço: R\$ 600.000,00 à vista – ofertado em fevereiro/2015

Fonte: corretor de imóveis – Sr. Fábio – tel.: 2643-9116

$$V_{U7} = [(R\$ 600.000,00 \times 0,90) \times (1.481/1.450) (2.406/2.289) \times (0,815/0,907)] / 110,00m^2$$

$$V_{U7} = R\$ 4.735,74 / m^2$$



~~3/5~~

Handwritten initials

ANEXO 6

fls. 9

Soma e média dos elementos paradigmas

V _{u1}	R\$ 4.877,16
V _{u2}	R\$ 5.307,29
V _{u3}	R\$ 5.231,89
V _{u4}	R\$ 5.112,44
V _{u5}	R\$ 4.645,91
V _{u6}	R\$ 5.403,42
V _{u7}	R\$ 4.735,74

$$R\$ 35.313,85 / 7 = R\$ 5.044,83 / m^2$$

Verificação dos limites (30% acima e abaixo)

$$R\$ 5.044,83 \times 1,3 = R\$ 6.558,27$$

$$R\$ 5.044,83 \times 0,7 = R\$ 3.531,38$$

Verifica-se, pois, que todos os elementos estão dentro dos limites acima fixados. Portanto, a média supra apurada será o valor unitário básico de metro quadrado de área útil adotado no presente caso:

R\$ 5.044,83 / m²

Handwritten signature