



FÁBIO LUIZ ELUF  
Arquitetura & Avaliações  
CAU A16722-3

198

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

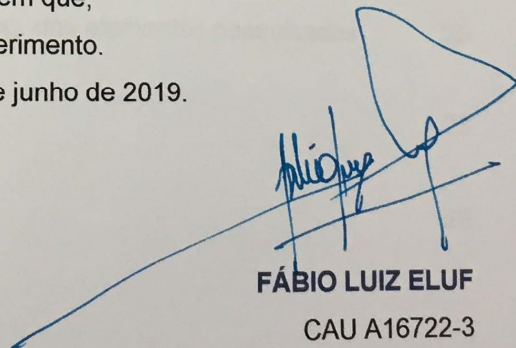
Processo n.º 0169836-79.2011.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU n.º A16722-3, Perito Judicial nomeado e  
compromissado nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA DE CONDOMÍNIO** movido  
por **CONDOMÍNIO CENTRO PROFISSIONAL E COMERCIAL JARDIM  
AMÉRICA E GARAGEM AUTOMÁTICA** em face de **MARIA CRISTINA  
CARRETERO** processo n.º 01169836-79.2011.8.26.0100, tendo realizado as  
diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente,  
apresentar os resultados do seu trabalho, consubstanciados no seguinte:

100 15 FEM.19.01323800-4 020719 0911 91  
2019 13:36 010775

### LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,  
Pede deferimento.  
São Paulo, 26 de junho de 2019.

  
FÁBIO LUIZ ELUF  
CAU A16722-3



199  
1

## ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	
1.1. Objetivo da Vistoria	03
1.2. A Parte Requerente	03
1.3. A Parte Requerida	04
1.4. Histórico	04
1.5. Prescrições Normativas	05
2. VISTORIA	06
2.1. Localização	06
2.2. Características da Região	08
2.3. Características do Imóvel Avaliando	10
2.4. Imóvel avaliando	12
2.5. Relatório Fotográfico do Imóvel Avaliando	13
3. AVALIAÇÃO	19
3.1. Dados do imóvel	19
3.2. Metodologia empregada	19
3.3. Cálculo para avaliação do imóvel	21
3.3. Pesquisa de valores e homog. dos elementos pesquisados	25
4. CONCLUSÕES	28
5. ENCERRAMENTO	29



209

## 1- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

### 1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

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

- “**VAGA** individual e indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE, à Alameda Lorena nº 1.160 nesta capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), para abrigar automóvel de passeio, com uso de garagem, contendo uma área total de 21,48m<sup>2</sup>, e a fração ideal de terreno de 0, 093.081%. A unidade autônoma garagem encerra uma área total de 2.577,60m<sup>2</sup>, sendo 1.202,88m<sup>2</sup> para o 1º subsolo e 1,374,72m<sup>2</sup> para o 2º subsolo, e a fração ideal de terreno de 11.169.720%, sendo 5,212.536% para o 1º subsolo e 5,957.184% para o 2º subsolo; é composta de 120 vagas para abrigar 120 automóveis de passeio, sendo 56 vagas no 1º subsolo e 64 no 2º subsolo, localizadas em lugares individuais e indeterminados, com uso de garagem; a indicação nos subsolos dos locais das vagas constantes da respectiva planta é meramente enunciativa, podendo sofrer alguma alteração, visando outra distribuição, desde que isso não signifique ou acarrete o aumento ou o número das mesmas vagas. O EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE acha-se construído em terreno com área total de 1.465,70m<sup>2</sup>, descrito na matrícula nº 36921 do livro Dois, deste Cartório.”



201

## 1.2. A PARTE REQUERENTE

**CONDOMÍNIO CENTRO PROFISSIONAL E COMERCIAL JARDIM AMÉRICA E GARAGEM AUTOMÁTICA AUGUSTA**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida nesta Capital, na Rua Augusta nº 2705/2709, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.825/0001-19;

## 1.3. A PARTE REQUERIDA

**MARIA CRISTINA CARRETERO**, brasileira, solteira, advogada, inscrita no CPF/MF sob nº 023.244.128-61, domiciliada nesta Capital na Avenida Paulista nº 1471, cj. 404, CEP 01311-927.

## 1.4. HISTÓRICO

- A ré é proprietária do Box 194 – Bloco A da Garagem Automática Augusta.

- A mesma deixou de pagar taxas condominiais vencidas desde 02/01/2007 até 01/03/20011, totalizando, à época, R\$ 7.721,21.

- Em 20 de julho de 2011, o Condomínio Centro Profissional Jardim América e Garagem Automática Augusta ingressaram com Ação de Cobrança de Condomínio em face de Maria Cristina Carretero.

- Às fls. 50, o MM. Juízo homologa acordo havido entre as partes.



2021

- Às fls. 57, a Autora requer o desarquivamento dos autos para prosseguir a execução, tendo em vista o descumprimento do acordo pela Ré.
- Às fls. 71, a Ré apresenta sua Contestação, solicitando novo acordo, com as condições anteriormente firmadas, não sendo aceito pela parte Autora às fls. 78.
- Às fls. 110, a parte Autora indica bem à penhora, de matrícula 48130, retro descrito.
- Às fls. 122, é lavrado o Termo de Penhora do imóvel indicado.
- Às fls. 165, este Perito é nomeado pelo MM Juízo para a avaliação do imóvel.

#### 1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

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

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



237

## 2- VISTORIA

A vistoria do imóvel foi efetuada no dia 26/06/2019, com a presença do porteiro do edifício, Sr. Lucas Santana, e a responsável pela limpeza da edificação, Sra. Juliene Barbosa de Macedo.  
As partes não indicaram assistentes técnicos.

### 2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Alameda Lorena, nº 1.160, Jardim Paulista, São Paulo – SP.

Contribuinte: 014.019.0292-8.

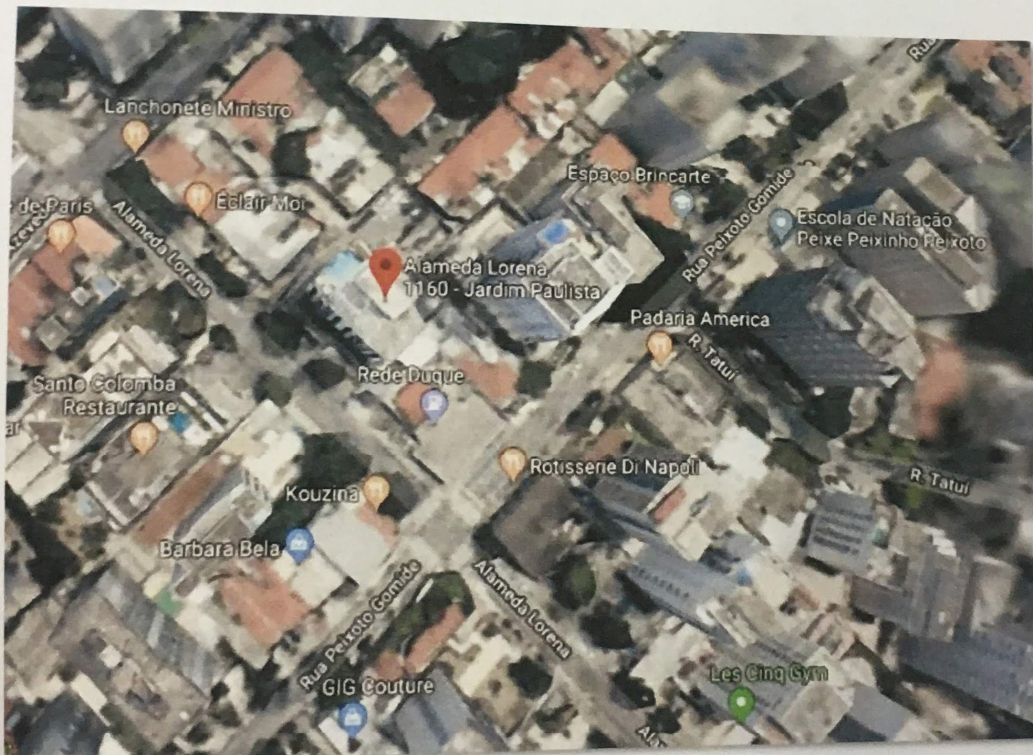


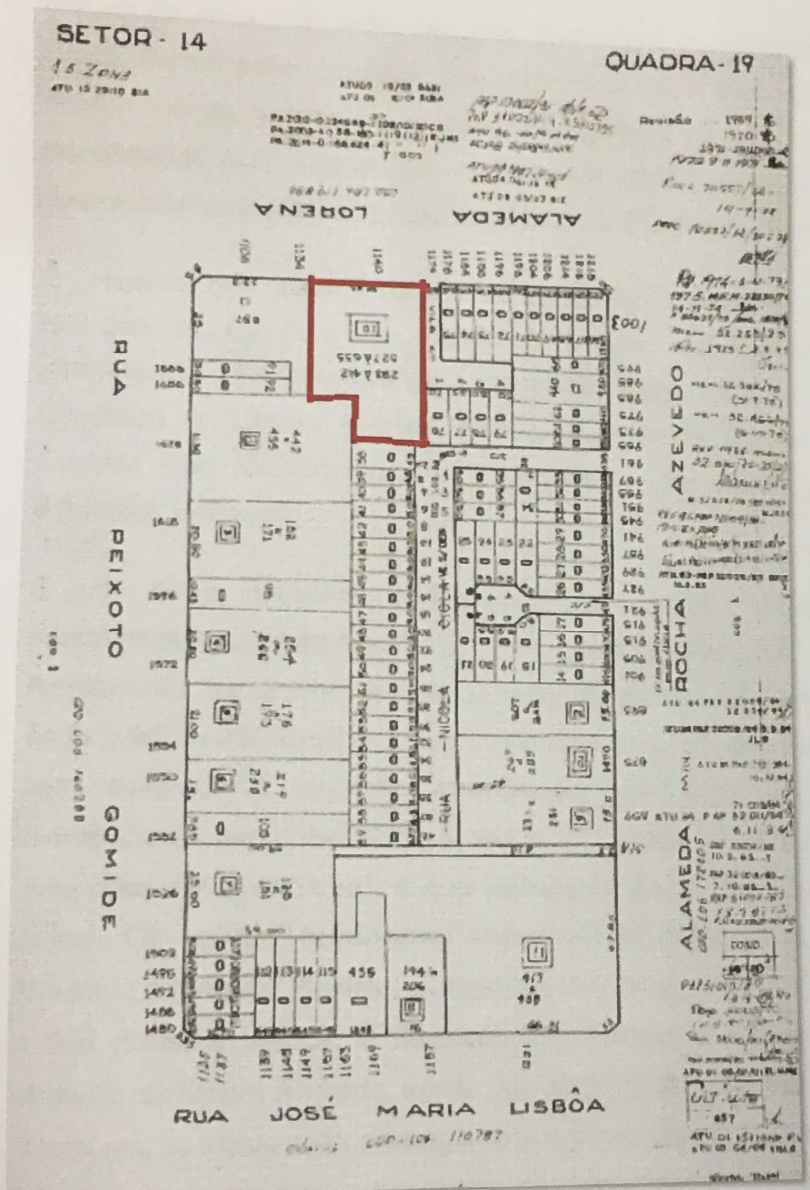
Figura nº 1 – Área de localização do terreno, sito à Alameda Lorena, nº 1.160, Jardim Paulista, São Paulo – SP.



Fonte: Google.



204  
1



Quadra fiscal do imóvel avaliando.  
Fonte: Geosampa.



205

## 2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

a) **Jardim Paulista** é um bairro nobre da Zona Oeste do município de São Paulo. Forma parte da região da região conhecida como Jardins, de predomínio da classe-alta. O bairro faz parte de distrito homônimo, administrado pela subprefeitura de Pinheiros. Está localizado em uma das regiões mais altas da cidade, chamada de Espigão da Paulista.

É vizinho dos bairros: Jardim América, Bela Vista, Paraíso, Itaim Bibi, Jardim Europa e Vila Nova Conceição. Sendo delimitado pela Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Avenida República do Líbano, Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, Avenida São Gabriel, Avenida 9 de Julho, Rua Estados Unidos e Avenida Rebouças.

É um bairro bastante verticalizado com 17.979 unidades de apartamentos distribuídos em 460 condomínios de edifícios residenciais. Atualmente existem poucos terrenos ou casas em áreas onde a lei de zoneamento urbano permite a incorporação de edifícios com mais de 3 andares. Aproximadamente 50% dos edifícios residenciais foram construídos ao longo da década de 1970 e ocupam uma área de 514.531 m<sup>2</sup>, o que representa 21,5% da área total do bairro. Os prédios residenciais encontram-se entre a Rua Estados Unidos e a Avenida Paulista, já a grande maioria das casas estão entre a Rua Estados Unidos, a Avenida São Gabriel e Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, sendo boa parte delas próximas ao parque Ibirapuera. A localização privilegiada e a proximidade do maior parque da cidade e de avenidas importantes da cidade, torna o Jardim Paulista um dos bairros mais caros da cidade de São Paulo, com imóveis que chegaram a ter o metro quadrado a ser comercializados por valores acima dos R\$16.000,00.





296

Apresenta tanto perfil residencial como comercial, com alta densidade demográfica, obtida pelo grande número de edifícios presentes.

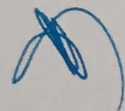
Apresenta vias de mão-única intercaladas, ou seja, se uma rua tem o seu tráfego numa determinada direção, a da rua seguinte segue em direção oposta. Os ônibus municipais circulam pelas avenidas, Paulista, Nove de Julho, Brig. Luís Antônio e pela Rua Estados Unidos (no trecho entre as duas últimas avenidas). O Jardim Paulista conta ainda com uma estação do Metrô: a Clínicas na Linha 2-Verde.

**b) Infraestrutura Urbana:**

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

**c) Equipamentos Comunitários:**

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





207

### 2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

- “**VAGA** individual e indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE, à Alameda Lorena nº 1.160 nesta capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), para abrigar automóvel de passeio, com uso de garagem, contendo uma área total de 21,48m<sup>2</sup>, e a fração ideal de terreno de 0, 093.081%. A unidade autônoma garagem encerra uma área total de 2.577,60m<sup>2</sup>, sendo 1.202,88m<sup>2</sup> para o 1º subsolo e 1,374,72m<sup>2</sup> para o 2º subsolo, e a fração ideal de terreno de 11.169.720%, sendo 5,212.536% para o 1º subsolo e 5,957.184% para o 2º subsolo; é composta de 120 vagas para abrigar 120 automóveis de passeio, sendo 56 vagas no 1º subsolo e 64 no 2º subsolo, localizadas em lugares individuais e indeterminados, com uso de garagem; a indicação nos subsolos dos locais das vagas constantes da respectiva planta é meramente enunciativa, podendo sofrer alguma alteração, visando outra distribuição, desde que isso não signifique ou acarrete o aumento ou o número das mesmas vagas. O EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE acha-se construído em terreno com área total de 1.465,70m<sup>2</sup>, descrito na matrícula nº 36921 do livro Dois, deste Cartório.”

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

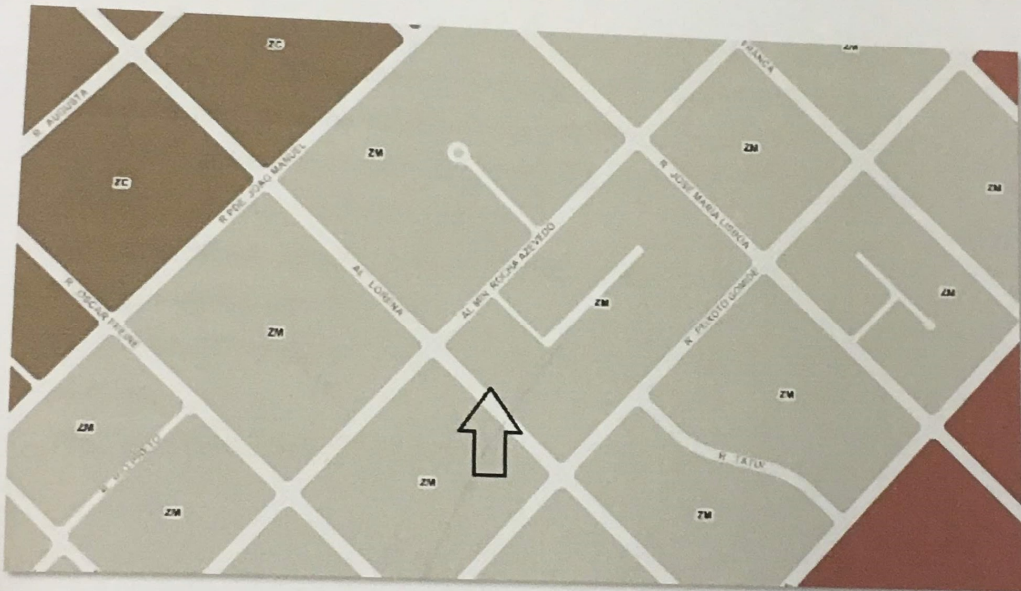
De acordo com o Plano Diretor do Município de São Paulo - SP o imóvel encontra-se **ZM** Zona Mista e apresenta as seguintes características técnicas:



208  
1

**Coeficientes de aproveitamento:**

. Mínimo:	
. Básico:	0,30
. Máximo:	1,00
- Taxa de ocupação máxima:	2,00
- Frente mínima:	0,70
- Gabarito de altura máximo	5,00m
	28m





209  
1

#### 2.4. IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel avaliando localiza-se em região nobre (Jardim Paulista) – São Paulo.

- O estado de conservação é bom.
- O edifício tem idade de 33 anos.
- Segundo informações, as vagas são alugadas por R\$ 150,00 a R\$ 200,00 por mês.
- A ex-síndica, Sra. Eduarda, informou que a última vaga adquirida pelo condomínio foi arrematada por R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais).
- As vagas têm tamanho variável (pude constatar durante a vistoria com medição por trena que elas medem 3.10 metros x 6.00 metros, outras medem 2.60 metros x 6.00 metros).
- As vagas são de uso do condomínio, e são indeterminadas.
- Não há manobristas no local.
- As características construtivas são padrão: Piso cimentado e paredes pintadas.
- Todas as instalações são aparentes.



269

25. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Foto nº 1 - Vista da Alameda Lorena nº 1160 lado direito.



Foto nº 2 - Vista da Alameda Lorena nº 1160 lado esquerdo.



211  
1



Foto nº 3 – Identificação do imóvel.



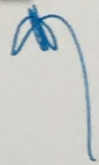
Foto nº 4 – Fachada fundos do edifício.



212  
1



Foto nº 5 – Entrada e identificação do imóvel.





219



Foto nº 6 – Entrada do imóvel.



Foto nº 7 – Rampa de acesso aos subsolos.





24



Foto nº 8 – Vaga de garagem.



Foto nº 9 – Vaga e circulação da garagem.

*[Handwritten signature]*



215



Foto nº 10 – Área de circulação do imóvel.

*(Handwritten blue scribble)*



214



Foto nº 11 – Hall dos elevadores do subsolo.





217

### 3- AVALIAÇÃO

#### 3.1. DADOS DO IMÓVEL

- “**VAGA** individual e indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1º e 2º subsolos do EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE, à Alameda Lorena nº 1.160 nesta capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), para abrigar automóvel de passeio, com uso de garagem, contendo uma área total de 21,48m<sup>2</sup>, e a fração ideal de terreno de 0, 093.081%. A unidade autônoma garagem encerra uma área total de 2.577,60m<sup>2</sup>, sendo 1.202,88m<sup>2</sup> para o 1º subsolo e 1,374,72m<sup>2</sup> para o 2º subsolo, e a fração ideal de terreno de 11.169.720%, sendo 5,212.536% para o 1º subsolo e 5,957.184% para o 2º subsolo; é composta de 120 vagas para abrigar 120 automóveis de passeio, sendo 56 vagas no 1º subsolo e 64 no 2º subsolo, localizadas em lugares individuais e indeterminados, com uso de garagem; a indicação nos subsolos dos locais das vagas constantes da respectiva planta é meramente enunciativa, podendo sofrer alguma alteração, visando outra distribuição, desde que isso não signifique ou acarrete o aumento ou o número das mesmas vagas. O EDIFÍCIO ST. PETER RESIDENCE SERVICE acha-se construído em terreno com área total de 1.465,70m<sup>2</sup>, descrito na matrícula nº 36921 do livro Dois, deste Cartório.”

#### 3.2. METODOLOGIA EMPREGADA

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



### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

A conclusão final utiliza os valores calculados pelo método comparativo de dados de mercado, conforme preceitua a norma 14653-1 no item 7.5 sobre a escolha da metodologia: "A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.3.1." O método comparativo de dados de mercado analisou uma amostra baseada em imóveis localizados no mesmo bairro do imóvel avaliando, com diferentes padrões construtivos e de conservação. Foi verificada estatisticamente forte dependência do variável preço versus localização de cada elemento.

Conforme preceitua a boa técnica e pronunciamentos de órgãos de perícia, adota-se o desconto de 10% sobre o valor à vista de todos os elementos da amostra.



249

### 3.3. CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA PRIVATIVA	VALOR UNITÁRIO	FATOR OFERTA	FATOR ÁREA	FATOR TRANSPOSIÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO	
1	10.00	R\$3.000,00	0.9	0.95	1.32	R\$3.573,90
2	20.00	R\$1.650,00	0.9	1	2.10	R\$3.118,50
3	30.00	R\$833,33	0.9	0.95	2.29	R\$1.631,61
4	20.00	R\$500,00	0.9	1	2.10	R\$945,00
5	28.00	R\$1.071,42	0.9	0.95	2.80	R\$2.564,97
6	11.00	R\$2.727,27	0.9	0.95	2.80	R\$6.529,08
<b>TOTAL =</b>					<b>R\$18.363,06</b>	
<b>MÉDIA = 18.363,06 / 6 = R\$ 3.060,51</b>						

MEDIA SANEADA: + 30% R\$ 3.978,66 / -30% = R\$ 2.142,35

ELIMINANDO-SE OS DISCREPANTES, TEMOS:

1	10.00	R\$3.000,00	0.9	0.95	1.32	R\$3.573,90
2	20.00	R\$1.650,00	0.9	1	2.10	R\$3.118,50
5	28.00	R\$1.071,42	0.9	0.95	2.80	R\$2.564,97
<b>TOTAL=</b>					<b>R\$9.257,37</b>	
<b>MÉDIA = 9.257,37 / 3 = R\$ 3.085,79/m²</b>						

VALOR DA VAGA: R\$ 3.085,79/m² X 21,48m² = R\$ 66.282,76

#### Depreciação pela idade:

Idade aparente – 33 anos.

Estado de conservação – entre novo e regular.

60 anos \_\_\_\_\_ 100%

33 anos \_\_\_\_\_ X

X= 0,55 ou 55%

Ross – Heidecke:

% de vida útil – 55%.

Estado de conservação segundo tabela – “b” – entre novo e regular.

Depreciação (K) – 55% = **0,582**.



22

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
<b>B</b>	<b>Entre novo e regular</b>	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
<b>54,00</b>	41,60	<b>41,60</b>	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80



221  
1

68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

**Vida Útil dos Imóveis**, estabelecida pelo **Bureau of Internal Revenue**.

A **IDADE EM % DE VIDA** do imóvel avaliando será:

- APARTAMENTOS – 60 anos
- BANCOS – 70 anos
- CASAS DE ALVENARIA – 65 anos
- CASAS DE MADEIRA – 45 anos
- HOTÉIS – 50 anos
- LOJAS – 70 anos
- TEATROS – 50 anos
- ARMAZÉNS – 75 anos
- FÁBRICAS – 50 anos
- CONST. RURAIS – 60 anos
- **GARAGENS – 60 anos**
- EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos
- GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos
- SILOS – 75 anos





22

IR em % da VU	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,489	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	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	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,868	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	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	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	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	0,238	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
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



**VALOR DA AVALIAÇÃO =**

Área do imóvel x valor obtido por m<sup>2</sup> x depreciação  
21,48m<sup>2</sup> x R\$ 3.085,79 x 0,582 (Ross-Heidecke depreciação) =

**R\$ 38.576,57 (trinta e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e cinquenta e sete centavos).**






203  
1

### 3.4. PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

#### ELEMENTO 1

##### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Consolação, Cerqueira César – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



**R\$ 30.000**  
Condomínio: R\$ 139

**Consolação**  
Rua da Consolação • São Paulo SP


1 vaga  
10m<sup>2</sup>

Box/Garagem em Consolação: Vaga de Garagem em lugar determinado, localizada no Condomínio Edifício São Luiz Plaza, com ótima localização, na Rua da Consolação

#### ELEMENTO 2

##### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Glória, Liberdade – SP
- **Valor de venda:** R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais)



**R\$ 33.000**  
IPTU: R\$ 50

**Liberdade**  
Rua da Glória • São Paulo SP

Box/Garagem em Liberdade: VENDA VAGA RUA DA GLÓRIA 200



224  
1

### ELEMENTO 3

#### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Nestor Pestana, Consolação – SP
- **Valor de venda:** R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)



**R\$ 25.000**  
Condomínio: R\$ 180

30m<sup>2</sup>

**Consolação**  
Rua Nestor Pestana - São Paulo SP

Box/Garagem em Consolação: Garagem localizada no centro comercial da cidade de São Paulo. Ótima referência e organização, localizada no Condomínio Garagem Automática Roosevelt. Vagas rotativas com possibilidades de faturamento para o

### ELEMENTO 4

#### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Glória, Liberdade – SP
- **Valor de venda:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais)



**R\$ 10.000**  
IPTU: R\$ 10

**Liberdade**  
Rua da Glória - São Paulo SP

Box/Garagem em Liberdade: BOX, CONDOMÍNIO 210,00 IPTU 10,00



229

## ELEMENTO 5

### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Avenida Paulista, Bela Vista – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



Garagem P/venda Ou Locação - Av Paulista  
AV. PAULISTA 509, Bela Vista, São Paulo

28 m<sup>2</sup> área total 28 m<sup>2</sup> área útil 0 Banheiros 1 Vaga  
Garagem no Edifício Patrimônio

R\$ 30.000

+ R\$ 99 Condomínio

## ELEMENTO 6

### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Avenida Paulista, Bela Vista – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



Vaga De Estacionamento na Paulista. Metro Brigadeiro  
Bela Vista, São Paulo

11 m<sup>2</sup> área total 11 m<sup>2</sup> área útil 0 Banheiros 1 Vaga

Entre o Metrô Brigadeiro e a Av. Brigadeiro Luís Antônio. Preço de locação E / ou venda firme  
Localização exata omitida propositalmente. Atenção! Solicite visita pré agendada sem compromisso  
Por gentileza, nome completo, e-mail e contato telefônico para atendimento. Solicitações serão...

R\$ 30.000



*Handwritten signature or initials.*

#### 4- CONCLUSÕES

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

#### VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

**R\$ 38.576,57 (trinta e oito mil, quinhentos e setenta e seis reais e cinquenta e sete centavos).**

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

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



227

## 5- ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Avaliatório em 29 (vinte e nove) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

### Relação de anexos:

Anexo I	Pesquisa e Avaliação de Imóveis na Região
Anexo II	Tabela de Ross-Heidecke

São Paulo, 26 de junho de 2019.

Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF  
CAU A16722-3



228  
1

**ANEXO I – PESQUISA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS NA REGIÃO**





229

## ELEMENTO 1

### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Consolação, Cerqueira César – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



**R\$ 30.000**

Condomínio: R\$ 139

1 vaga

10m<sup>2</sup>

#### Consolação

Rua da Consolação - São Paulo SP

Box/Garagem em Consolação: Vaga de Garagem em lugar determinado, localizada no Condomínio Edifício São Luiz Plaza, com ótima localização, na Rua da Consolação

## ELEMENTO 2

### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Glória, Liberdade – SP
- **Valor de venda:** R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais)



**R\$ 33.000**

IPTU: R\$ 50

#### Liberdade

Rua da Glória - São Paulo SP

Box/Garagem em Liberdade: VENDA VAGA RUA DA GLORIA 200



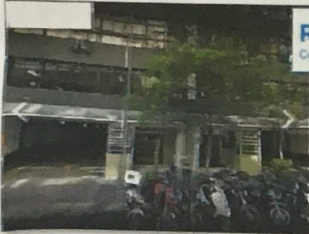


239

### ELEMENTO 3

#### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua Nestor Pestana, Consolação – SP
- **Valor de venda:** R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)



**R\$ 25.000**  
Condomínio: R\$ 180

**Consolação**  
Rua Nestor Pestana - São Paulo SP


30m<sup>2</sup>

Box/Garagem em Consolação: Garagem localizada no centro comercial da cidade de São Paulo. Ótima referência e organização, localizada no Condomínio Garagem Automática Roosevelt. Vagas rotativas com possibilidades de faturamento para o

### ELEMENTO 4

#### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Rua da Glória, Liberdade – SP
- **Valor de venda:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais)



**R\$ 10.000**  
IPTU: R\$ 10

**Liberdade**  
Rua da Glória - São Paulo SP

Box/Garagem em Liberdade: BOX, CONDOMÍNIO 210,00 IPTU 10,00



231

## ELEMENTO 5

### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Avenida Paulista, Bela Vista – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



Garagem P/venda Ou Locação - Av Paulista  
AV. PAULISTA 509, Bela Vista, São Paulo

28 m<sup>2</sup> área total 28 m<sup>2</sup> área útil 0 Banheiros 1 Vaga  
Garagem no Edifício Patrimônio

**R\$ 30.000**

+ R\$ 99 Condomínio

## ELEMENTO 6

### DADOS DO IMÓVEL

- **Localização:** Avenida Paulista, Bela Vista – SP
- **Valor de venda:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)



Vaga De Estacionamento na Paulista. Metro Brigadeiro  
Bela Vista, São Paulo

11 m<sup>2</sup> área total 11 m<sup>2</sup> área útil 0 Banheiros 1 Vaga

Entre o Metrô Brigadeiro e a Av. Brigadeiro Luís Antônio. Preço de locação E / ou venda firme.  
Localização exata omitida propositalmente. Atenção! Solicite visita pré agendada sem compromisso.  
Por gentileza, nome completo, e-mail e contato telefônico para atendimento. Solicitações serão...

**R\$ 30.000**



232  
1

**ANEXO V – TABELA DE ROSS-HEIDECKE**



233

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0