

Herito 389

**Exmo.Sr.Dr.Juiz de Direito da 39ª Vara Cível do
Foro Central da Capital de São Paulo**



01132075120128260100

139-39-01-CIVEL-CENTRAL-17/OUT/2016 14:38 04/01/05

Processo: 0113207-51.2012.8.26.0100

Ação: Ordinário

Requerente: Condomínio Edifício Iguaçu

Requerido: Marco Antônio Cataldi Novaes e outro

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

*Cynthia
Juiz de Direito do Juízo
Processo 0113207-51.2012.8.26.0100
SP, 17/10/2016*

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Og Cristian Mantuan
Juiz de Direito**

1

384

Índice

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

385

1) Preliminares

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

Apartamento nº131, localizado no 13º pavimento do "Edifício Iguaçu", situado na Avenida Paes de Barros, nº1.463 – 33º Subdistrito do Alto da Móoca – São Paulo – SP.

Contendo a área útil construída de **324,56m²** e área comum de 69,49m² e a área total de 394,05m², correspondente a uma fração ideal de 65,08m² ou 5,6591% no terreno condominial.

Matrícula nº: 145.129 – 7ºCRI/SP

Vaga Indeterminada na garagem coletiva localizada no subsolo do "Edifício Iguaçu", situado na Avenida Paes de Barros, nº1.463 – 33º Subdistrito do Alto da Móoca – São Paulo – SP.

Contendo a área útil construída de **29,90m²** e área real de construção de 29,90m², correspondente a uma fração ideal de 4,94m² ou 0,4296% no terreno condominial.

Matrícula nº: 145.130 – 7ºCRI/SP

286

1) Preliminares

Vaga Indeterminada na garagem coletiva localizada no subsolo do "Edifício Iguaçu", situado na Avenida Paes de Barros, nº1.463 - 33º Subdistrito do Alto da Móoca - São Paulo - SP.

Contendo a área útil construída de **29,90m²** e área real de construção de 29,90m², correspondente a uma fração ideal de 4,94m² ou 0,4296% no terreno condominial.

Matrícula nº: 145.131 - 7ºCRI/SP

Vaga Indeterminada na garagem coletiva localizada no subsolo do "Edifício Iguaçu", situado na Avenida Paes de Barros, nº1.463 - 33º Subdistrito do Alto da Móoca - São Paulo - SP.

Contendo a área útil construída de **29,90m²** e área real de construção de 29,90m², correspondente a uma fração ideal de 4,94m² ou 0,4296% no terreno condominial.

Matrícula nº: 116.284 - 7ºCRI/SP

367

2) Vistoria

Durante a vistoria na unidade penhorada, a perita teve os seguintes acompanhamentos:

- Marco Antônio – proprietário – tel.: 99933-7375
- Ivani Marcílio – síndica – tel.: 9973-3824
- Eduardo Okamoto – corretor de imóveis por parte do requerido tel.: 2966-9444

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

Possui os seguintes ambientes:

- hall de entrada
- lavabo
- sala para dois ambientes com bar
- sala de TV
- 03 dormitórios tipo suítes, sendo 01 com closet
- cozinha
- sala de almoço
- área de serviço
- wc de empregada
- 02 dormitórios de empregada
- roupeiro

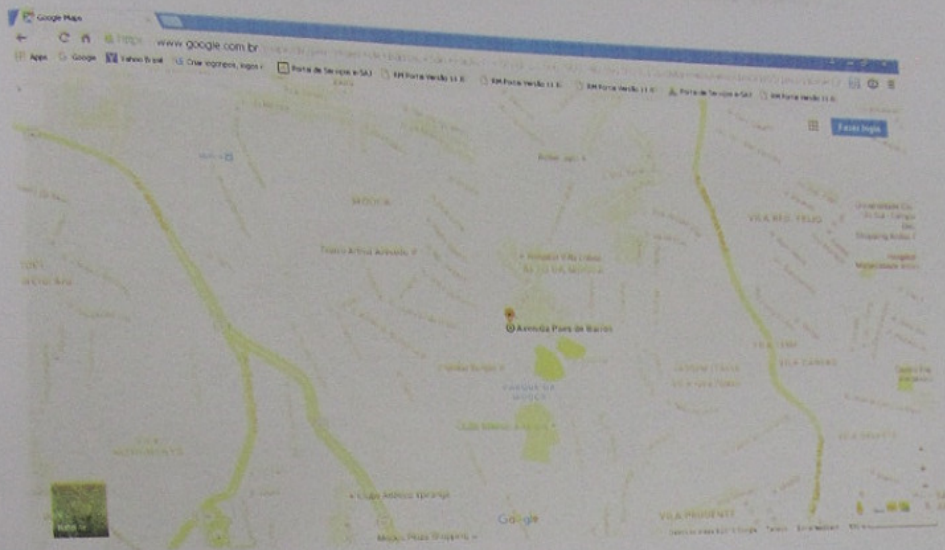
Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado na Moóca, próximo a Avenida Salim Farah Maluf e Radial Leste.

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

358

Localização por mapa - macro região



Localização por mapa - micro região



359

Localização por satélite



Melhoramentos Públicos

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

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

390

Serviços Urbanos

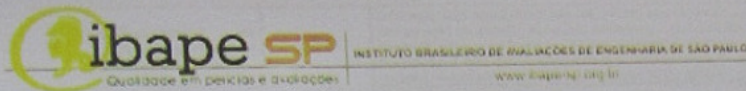
A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

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

Memorial Descritivo

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

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



3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do CINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Padrão	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.1.3- Padrão Padrão	0,360	0,420	0,480	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Padrão	0,482	0,576	0,660	
		1.2.2- Padrão Padrão	0,672	0,798	0,900	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,912	1,096	1,200	
		1.2.4- Padrão Simples	1,212	1,396	1,560	
		1.2.5- Padrão Médio	1,572	1,776	1,980	
		1.2.6- Padrão Superior	1,902	2,436	2,880	
		1.2.7- Padrão Fino	Acima de 2,89			
	1.2.8- Padrão Luxo	0,600	0,810	1,020		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Com elevador	1,032	1,296	1,500
		1.3.2- Padrão Simples	Com elevador	1,200	1,470	1,680
			Com elevador	1,512	1,746	1,980
		1.3.3- Padrão Médio	Com elevador	1,862	1,926	2,160
			Com elevador	1,902	2,226	2,460
		1.3.4- Padrão Superior	Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	Acima de 3,48				
1.3.6- Padrão Luxo	2,852	3,096	3,480			

391

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recuperar a sua aparência.
c	Regular	2,52	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 superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	16,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada ou sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,50	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de partes de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

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

Resumo:

Grupo: 1.3 - apartamento

Padrão: 1.3.4 - médio

Custo de reprodução: 1,906 de R8N

Idade Aparente Estimada: 08 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

392

O Edifício "Iguaçu" possui:

- 15 andares com 02 apartamentos por andar até o 13º andar;
- 02 elevadores (01 social/01 serviço);
- recepção;
- 01 subsolo de garagem;
- salão de festas;
- sala de reunião.

Descrição de acabamento do Edifício "Iguaçu":

Fachada:

- Parede: pintura látex pva na cor branco;
- Esquadria: alumínio;
- Portão das garagens: ferro;

Hall Elevador:

- Parede: pintura látex pva na cor branco e lambri de madeira com vidro;
- Piso: granito;
- Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco.

A seguir temos a descrição de acabamento do apartamento nº131:

Sala:

- Parede: pintura látex pva na cor branco;
- Piso: taco de madeira e mármore com detalhes em preto;
- Teto: sanca de gesso e pintura látex pva na cor branco;
- Esquadria: alumínio;
- Bar: marcenaria com vidro;

393

Sala de Tv:

Parede: pintura látex pva na cor branco;
Piso: taco de madeira;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Esquadria: alumínio;

Lavabo:

Parede: pintura látex pva na cor branco e mármore;
Piso: mármore;
Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco;
Bancada: -
Esquadria: -

Dormitório suíte 01:

Parede: pintura látex pva na cor branco e lilás;
Piso: taco de madeira;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Esquadria: veneziana de alumínio;

Banheiro da suíte 01:

Parede: azulejo na cor branco;
Piso: granito;
Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco;
Louças: vaso sanitário do tipo padrão na cor branco e cuba de embutir;
Bancada: granito;
Box: vidro;
Esquadria: alumínio;

Dormitório suíte 02:

Parede: pintura látex pva na cor branco e azul;
Piso: taco de madeira;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Esquadria: veneziana de alumínio;

24

Banheiro da suíte 02:

Parede: azulejo na cor branco;

Piso: granito;

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

Louças: vaso sanitário do tipo padrão na cor branco e cuba de embutir;

Bancada: granito;

Box: vidro;

Esquadria: alumínio;

Dormitório suíte 03 tipo *máster* com closet:

Parede: pintura látex pva na cor branco e amarelo;

Piso: taco de madeira;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: veneziana de alumínio;

Banheiro da suíte 3 master:

Parede: azulejo na cor branco e tijolos de vidro;

Piso: granito;

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

Louças: vaso sanitário do tipo padrão na cor branco e 02 cubas de embutir;

Bancada: granito;

Box: vidro;

Esquadria: alumínio;

Banheira: resina;

Cozinha:

Parede: azulejo na cor branco;

Piso: granito;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Sala de Almoço:

Parede: pintura látex pva na cor branco e azul;

Piso: granito;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco e iluminação embutida;

Esquadria: porta de vidro e madeira;

Área de Serviço:

Parede: azulejo na cor branco;

Piso: cerâmica nas cores branco e preta;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Dormitórios de empregada (02):

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: cerâmica;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio;

Wc de empregada:

Parede: azulejo na cor branco;

Piso: cerâmica;

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

Louças: pia e vaso sanitário do tipo padrão na cor branco;

Box: plástico;

Esquadria: alumínio.

3) Método de Avaliação

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

2010

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

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

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

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

3.1) Método Comparativo Direto

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

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

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

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

327

4) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

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

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

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

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

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

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

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

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

onde:

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

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m²);

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

Ftr = fator de transposição.

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

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

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

308
309
310

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

onde:

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

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

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

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

Fórmula que determina o fator "Foc":

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

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

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

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

40+

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	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	0,866	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	0,519	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

Resumo:

Ir (vida referencial) = 60 anos
 Ie (idade da edificação) = 40 anos
 R (valor residual) = 20 anos
 Idade em % da vida referencial = 67 anos
 Estado de conservação necessitando reparos simples (e)
 K (coeficiente) = 0,351

402

$$\begin{aligned} \text{Foc.i} &= R + K(1-R) \\ \text{Foc.i} &= 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20) \\ \text{Foc.i} &= 0,481 \end{aligned}$$

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

Resumo dos Unitários

- elemento 01 = R\$ 5.062,50
 - elemento 02 = R\$ 4.218,75
 - elemento 03 = R\$ 5.384,39
 - elemento 04 = R\$ 4.268,77
 - elemento 05 = R\$ 8.318,95*
 - elemento 06 = R\$ 6.640,86
- R\$33.894,22

Média Aritmética = R\$ 5.649,04/m²

Eliminando-se o elemento que se encontra 30% abaixo (R\$3.954,33) e 30% acima (R\$7.343,75) da média aritmética, portanto, todos foram mantidos.

Valor Unitário (qu) = R\$5.649,04/m²

Válido para outubro de 2016

403

5) Valor do Imóvel

$$Vi = qu \times Au$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

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

Au = Área útil do imóvel avaliando (m²);

$$Vi = R\$ 5.649,04/m^2 \times 324,56m^2$$

$$Vi = R\$ 1.833.451,34$$

Em números redondos:

$$Vi = R\$ 1.835.000,00$$

Válido para outubro de 2016

6) Conclusão

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

***Valor imóvel = R\$ 1.835.000,00**

(um milhão e oitocentos e trinta e cinco mil reais)

Válido para outubro de 2016

***Inclusa as três (03) vaga de garagem**

404

7) Levantamento Fotográfico

Foto 01

Vista geral do Condomínio Iguazú.



Foto 02

Vista da portaria do Condomínio Iguazú.



Imagem a produção de fotos

405

Foto 03

Vista da recepção.



Foto 04

Vista do hall de elevador social e serviço.



impresso a partir de 01/10/2011

406

Foto 05

Vista da entrada.



Foto 06

Vista do lavabo.



impresso e produzido em papel...

407

Foto 07

Vista da sala.



Foto 08

Vista da sala.



408

Foto 09

Vista da sala de tv.

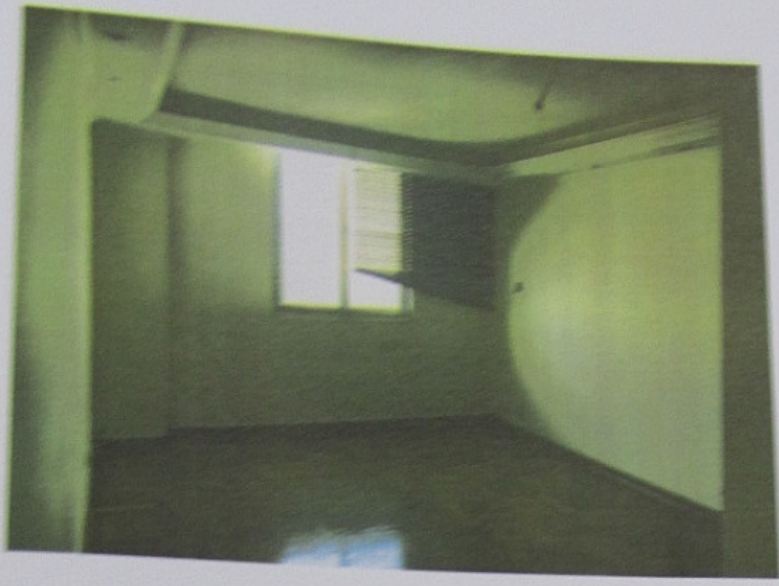


Foto 10

Vista do corredor.



409

Foto 11

Vista da suíte 01.

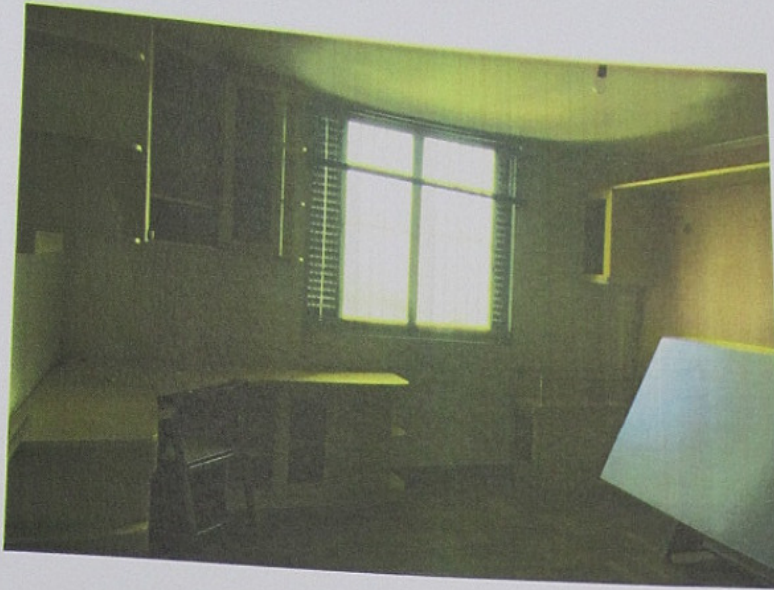


Foto 12

Vista do banheiro da suíte 01.



Imagem e reprodução: www.assessoria.com.br

Foto 13

Vista da suíte 02.

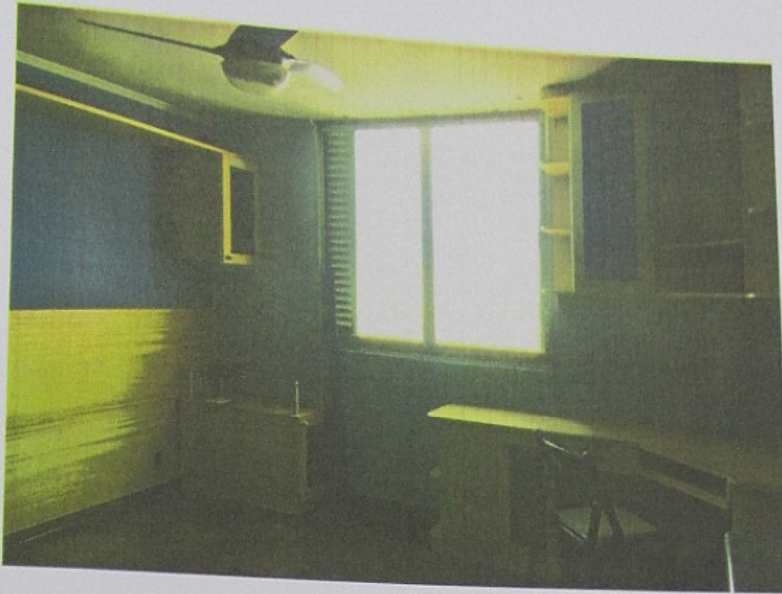


Foto 14

Vista do banheiro da suíte 02.



411

Foto 15

Vista da suite máster.



Foto 16

Vista do closet.



Foto 17

Vista do banheiro máster.

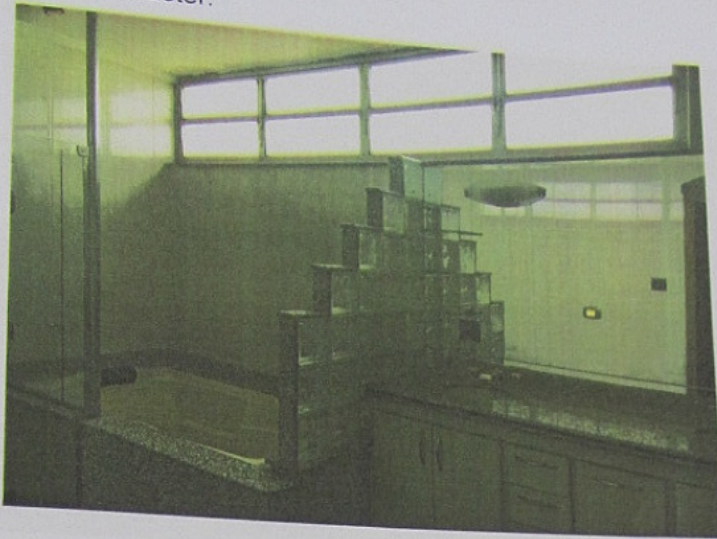


Foto 18

Vista do roupeiro.



Foto 19

Vista da área de serviço.



Foto 20

Outra vista da área de serviço.



414

Foto 21

Vista da cozinha.



Foto 22

Outra vista da cozinha.



arquiteta e periciosa de engenharia

4/5

Foto 23

Vista da sala de almoço.

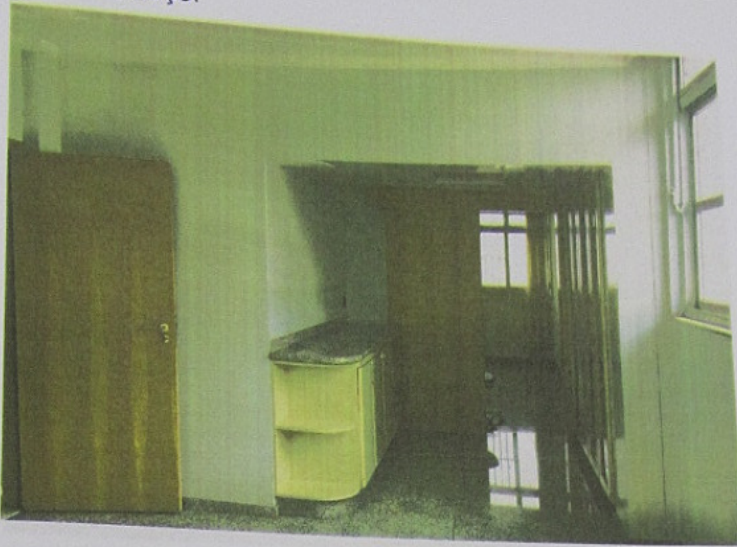


Foto 24

Outra vista da sala de almoço.



imprimir e preservar a imagem

416

Foto 25

Vista da garagem.



Foto 26

Vista do salão de festas.



8) Pesquisa e Homogeneização dos Elementos Pesquisados

Data da pesquisa: 10/2016

Elemento de Avaliação 01

Endereço: -

número: -

Cidade: São Paulo

complemento: -

Bairro: Moóca

Condomínio: -

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento/cobertura

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 320,00

Padrão construção: superior +

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 03

Valor do Imóvel (R\$): 1.800.000,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.castilhoimoveis.com.br

Tel.: (11) 2966-9444

Tratamento Matemático

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,351(1,00-0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,481$$

$$\text{qu1} = \frac{1.800.000,00}{320,00} \times 0,9 \times \frac{2,640}{2,640} \times \frac{0,481}{0,481} \times 1 \times 1$$

$$\text{qu1} = \text{R\$}5.062,50/\text{m}^2$$

Elemento de Avaliação 02

Endereço: -

número: -

Cidade: São Paulo

complemento: -

Bairro: Moóca

Condomínio: -

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 240,00

Padrão construção: superior +

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 04

Valor do Imóvel (R\$): 1.250.000,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.castilhoimoveis.com.br

Tel.: (11) 2966-9444

Tratamento Matemático

$$\text{Foc} = R + K(1-R)$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20)$$

$$\text{Foc} = 0,481$$

$$\text{qu}_2 = \frac{1.250.0000}{240,00} \times 0,9 \times \frac{2,640}{2,640} \times \frac{0,481}{0,481} \times 0,9 \times 1$$

$$\text{qu}_2 = \text{R\$}4.218,75/\text{m}^2$$

419

Elemento de Avaliação 03

Endereço: -

número: -

Cidade: São Paulo

complemento: -

Bairro: Moóca

Condomínio: -

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 346,00

Padrão construção: superior +

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 04

Valor do Imóvel (R\$): 2.300.000,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.castilhoimoveis.com.br

Tel.: (11) 2966-9444

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,481$$

$$qu3 = \frac{2.300.000,00}{346,00} \times 0,9 \times \frac{2,640}{2,640} \times \frac{0,481}{0,481} \times 0,9 \times 1$$

$$qu3 = R\$5.384,39/m^2$$

Elemento de Avaliação 04

Endereço: Praça Visconde de Souza Fontes
número: - complemento: -
Cidade: São Paulo Bairro: Moóca

Condomínio: -
andar: - UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento
Uso da edificação: residencial
Área útil (m²): 253,00
Padrão construção: superior +
Conservação: necessitando reparos simples (e)
Idade (ano): 40
Vaga de garagem: 03

Valor do Imóvel (R\$): 1.200.000,00

Dados da Transação

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

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,481$$

$$qu4 = \frac{1.200.000,00}{253,00} \times 0,9 \times \frac{2,640}{2,640} \times \frac{0,481}{0,481} \times 1 \times 1$$

$$qu4 = R\$4.268,77/m^2$$

Elemento de Avaliação 05

Endereço: Avenida Paes de Barros

número: 1.463

Cidade: São Paulo

complemento:-

Bairro: Moóca

Condomínio: Iguaçu

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 324,56

Padrão construção: superior +

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 03

Valor do Imóvel (R\$): 3.000.000,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,481$$

$$qu5 = \frac{3.000.000,00}{324,56} \times 0,9 \times \frac{2,640}{2,640} \times \frac{0,481}{0,481} \times 1 \times 1$$

$$qu5 = R\$8.318,95/m^2$$

Elemento de Avaliação 05

Endereço: Avenida Paes de Barros

número: 1.463

Cidade: São Paulo

complemento:-

Bairro: Moóca

Condomínio: Iguaçu

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 324,56

Padrão construção: superior +

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 40

Vaga de garagem: 03

Valor do Imóvel (R\$): 3.000.000,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,351(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,481$$

$$qu5 = \frac{3.000.000,00 \times 0,9}{324,56} \times \frac{2,640}{2,640} \times \frac{0,481}{0,481} \times 1 \times 1$$

$$qu5 = R\$8.318,95/m^2$$

422

Elemento de Avaliação 06

Endereço: Franca de Carvalho

número: -

complemento: -

Condomínio: -

Cidade: São Paulo

Bairro: Moóca

andar: -

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Uso da edificação: residencial

Área útil (m²): 277,00

Padrão construção: superior +

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 20

Vaga de garagem: 03

Valor do Imóvel (R\$): 3.000.000,00

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zapimoveis.com.br

Tratamento Matemático

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

$$Foc = 0,20 + 0,632(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,706$$

$$qu6 = \frac{3.000.000,00}{277,00} \times 0,9 \times \frac{2,640}{2,640} \times \frac{0,481}{0,706} \times 1 \times 1$$

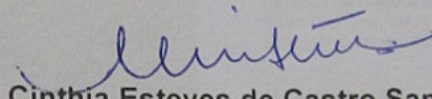
$$qu6 = R\$6.640,86/m^2$$

423

9) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 41 folhas impressas de um só lado e esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 17 de outubro de 2016.



Cynthia Esteves de Castro Sampaio
arquiteta
CAU: A91712-5

10) ANEXO

- Pesquisa imobiliária