

**Maria Lucia Garrobo Pinto**

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL  
DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL - SP**

**AUTOS Nº. 0010149-85.2019.8.26.0100**

**MARIA LUCIA GARROBO PINTO**, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMPRA E VENDA** requerido por **ANTONIO RODRIGUES MACEDO** em face de **GAFISA S/A**, 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 constante da Certidão de Penhora e Depósito as fls. 255/257 do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – COMPRA E VENDA** requerido por **ANTONIO RODRIGUES MACEDO** em face de **GAFISA S/A**.

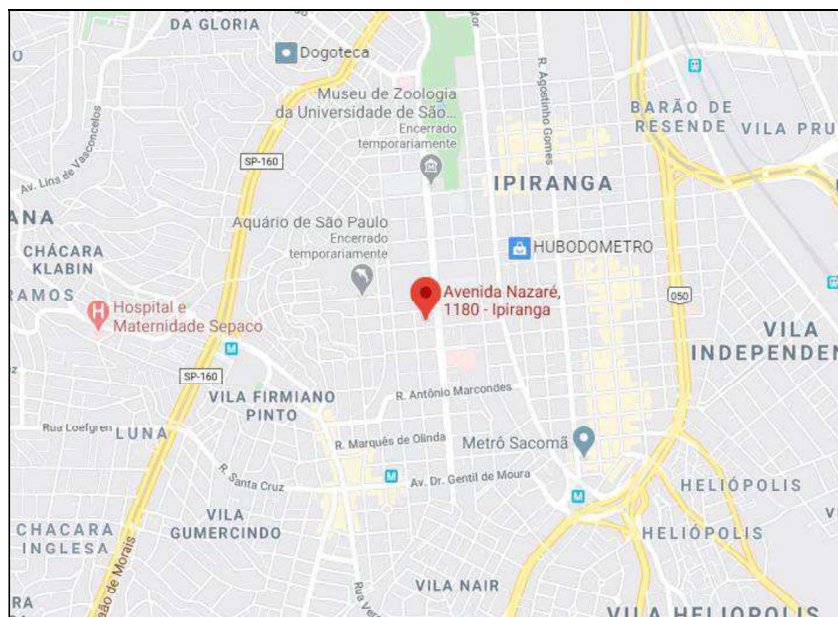
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 262 para avaliar um imóvel integrante da matrícula nº. 224.818 no 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

## II - VISTORIA

### 1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se na Avenida Nazaré nº 1180, apartamento nº. 224 da Torre Paineira integrante do Condomínio Gafisa Square Ipiranga, Ipiranga, na cidade de São Paulo.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo o imóvel situa-se no Setor 043 e Quadra 014, possuindo um índice fiscal de 1.954,00 para o exercício de 2020.



**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020**

**Cadastro do Imóvel: 043.014.0001-1**

**Local do Imóvel:**  
AV NAZARE, 1180  
CEP 04262-200  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
AV DASNAOES UNIDAS, 8501 - ANDAR 19  
PINHEIROS SÃO PAULO CEP 05425-000

**Contribuinte(s):**  
CNPJ 01.545.826/0001-07 GAFISA SA

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	6.983	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	6.983		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	7.429	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	3.004	Uso: escola	
Ano da construção corrigido:	1959		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	1.954,00		
- da construção:	1.802,00		

## 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 hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, a Avenida Nazaré e Rua Doutor Mario Vicente. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada por prédios com apartamentos de padrão superior.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIA GARROBO PINTO e verificado pelo sistema de validação de assinaturas digitais do IGP/SP. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 005504409-89.2020.8.26.0100 e código 9974431.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 4. ACESSO

Através das Avenidas do Estado, Dom Pedro I, e Nazaré, distando aproximadamente a 7,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

## 5. BENFEITORIAS

### 5.1. Do Condomínio

O Condomínio Gafisa Square Ipiranga é formado por 02 (dois) edifícios com pavimento térreo, 28 (vinte e oito) pavimentos tipo e 03 (três) subsolos.

O Condomínio Gafisa Square Ipiranga dispõe de salão de festas, sala de jogos adulto, sala de jogos infantil, academia, quadra poliesportiva, churrasqueira, cinema, brinquedoteca, sauna, sala de estudo, piscinas, playground, portões automáticos e portaria com interfones.

### 5.2. Do apartamento nº 224

O apartamento nº 224, avaliado no presente trabalho está localizado no 22º andar do Edifício Paineira integrante do Condomínio Gafisa Square Ipiranga, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala	: Piso	: Sem revestimento
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Varanda	: Piso	: Porcelanato
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de gesso



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

Lavabo	: Piso	: Porcelanato
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de gesso
Dormitório suíte 1	: Piso	: Sem revestimento
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro suíte 1	: Piso	: Porcelanato
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Forro de gesso
Dormitório suíte 2	: Piso	: Sem revestimento
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro suíte 2	: Piso	: Porcelanato
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Forro de gesso
Dormitório 3	: Piso	: Sem revestimento
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 4	: Piso	: Sem revestimento
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro social	: Piso	: Porcelanato
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Forro de gesso
Cozinha	: Piso	: Porcelanato
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Forro de gesso/pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Porcelanato
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Forro de gesso/pintura látex

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

Dormitório de serviço	: Piso	: Porcelanato
	: Paredes	: Pintura látex
	: Teto	: Pintura látex
Banheiro de serviço	: Piso	: Porcelanato
	: Paredes	: Azulejo até o teto
	: Teto	: Forro de gesso

O apartamento possui 03 (três) vagas de garagem localizadas no subsolo do condomínio.

Padrão do imóvel	: Apartamento Padrão Superior
Conservação	: Novo
Idade	: 1 ano

Área construída privativa	: 139,550 m <sup>2</sup>
Área construída comum	: 125,218 m <sup>2</sup>
Área construída total	: 264,768 m <sup>2</sup>
Fração Ideal	: 0,00451 %

## 6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

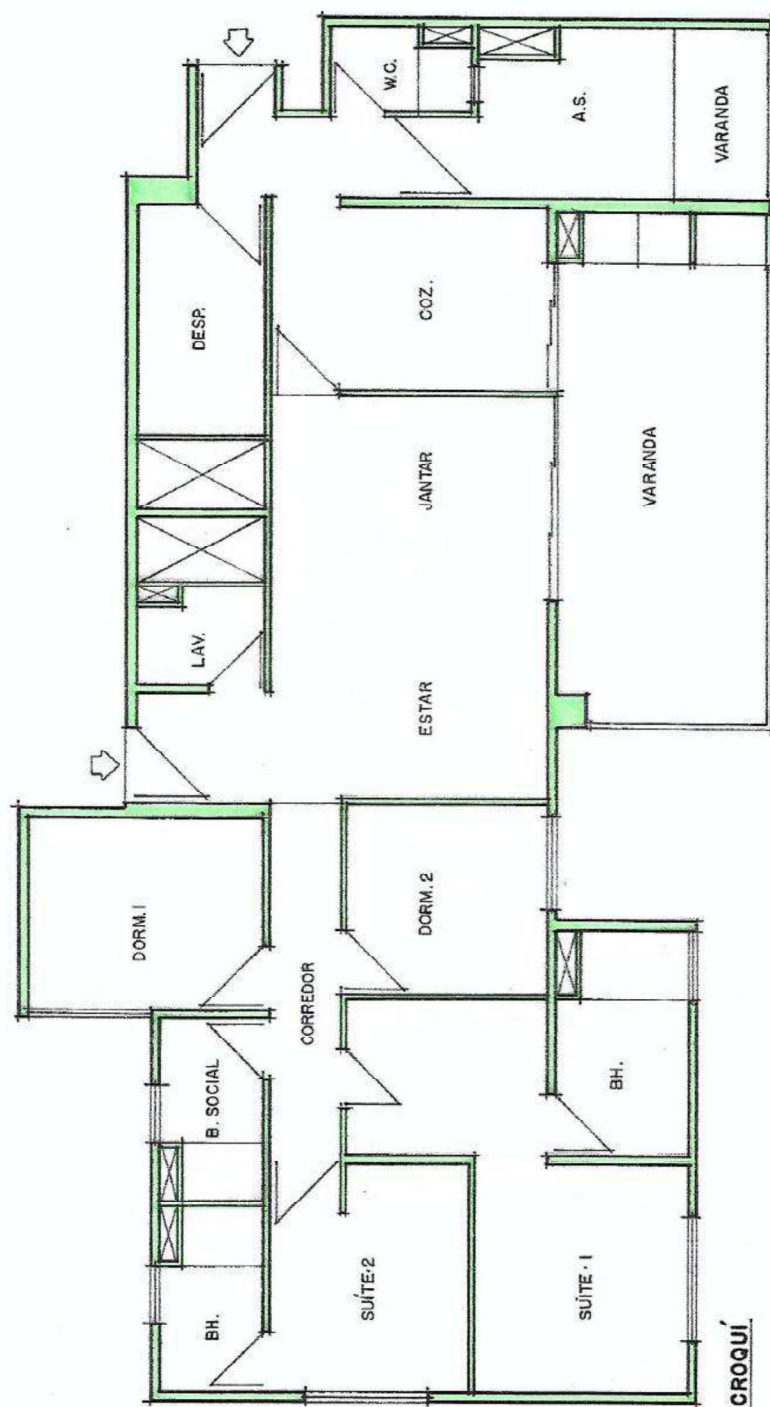
O imóvel objeto da presente avaliação possui 139,550 metros quadrados de área útil, conforme matrícula nº 224.818 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

*“...possuirá a área privativa de 139,550 m<sup>2</sup>, a área comum de 125,218 m<sup>2</sup>, já incluída a área correspondente a 03 (três) vagas de garagem localizadas na garagem coletiva, perfazendo a a área total de 264,768 m<sup>2</sup> e correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0045100 do terreno...”*

# 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



Foto nº. 1 – Vista da Avenida Nazaré, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Vista da Rua Vieira de Almeida, onde se localiza a portaria do Condomínio Gafisa Square Ipiranga.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do Condomínio Gafisa Square Ipiranga, onde se localiza o apartamento nº 224 avaliado no presente laudo.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista da fachada do Edifício Paineira, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

- Do Condomínio Gafisa Square Ipiranga:



Foto nº. 5 – Vista da portaria.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

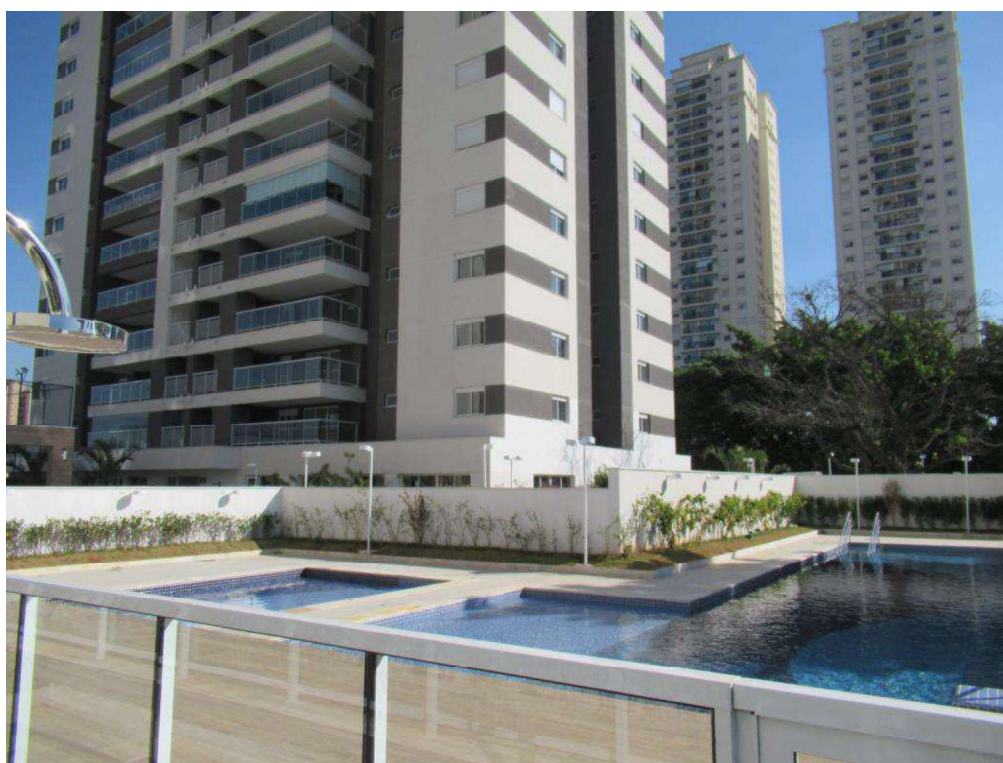


Foto nº. 6 – Vista das piscinas.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista da quadra poliesportiva.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista do playground.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista interna.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

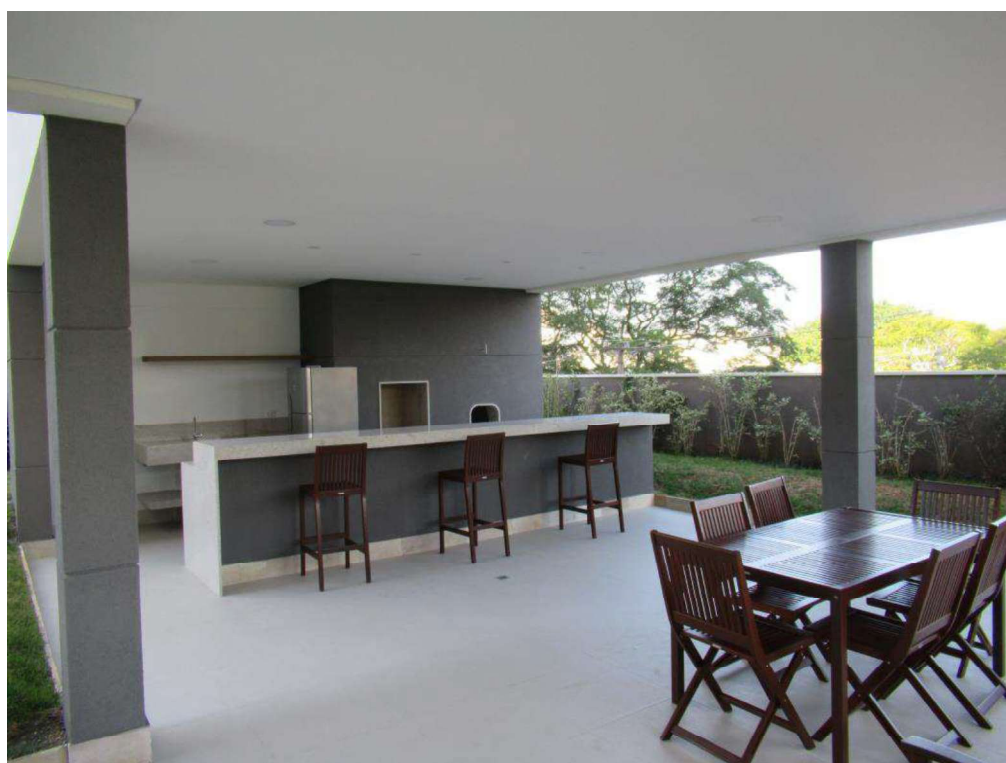


Foto nº. 10 – Vista da churrasqueira.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista do salão de festas.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

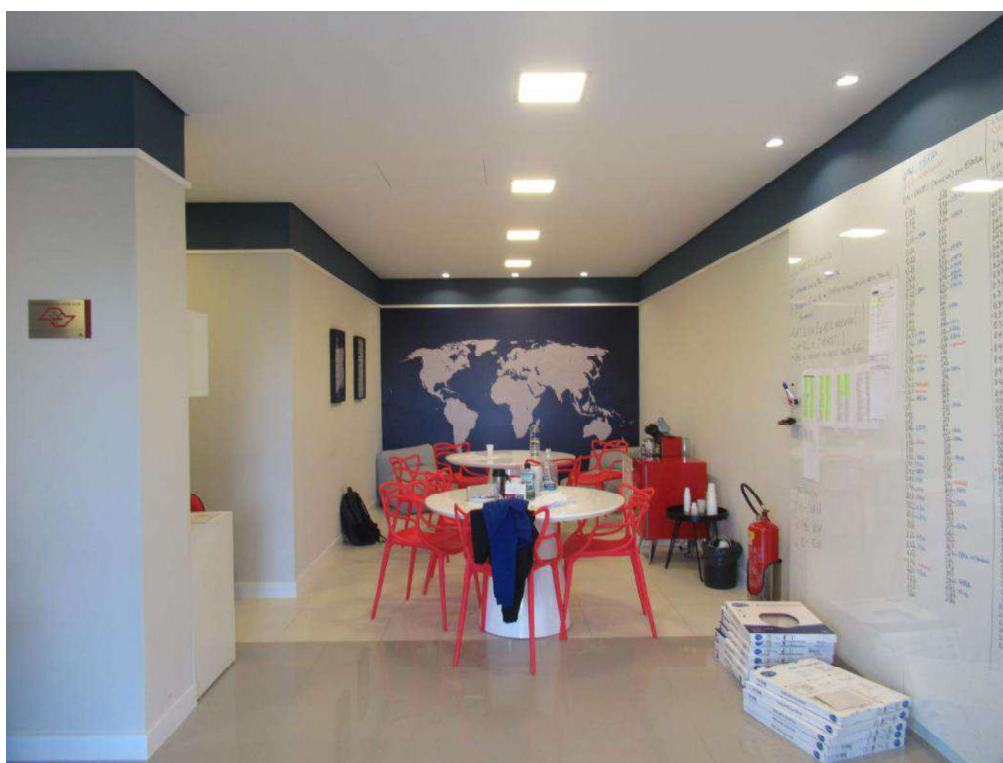


Foto nº. 12 – Vista da sala de estudo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

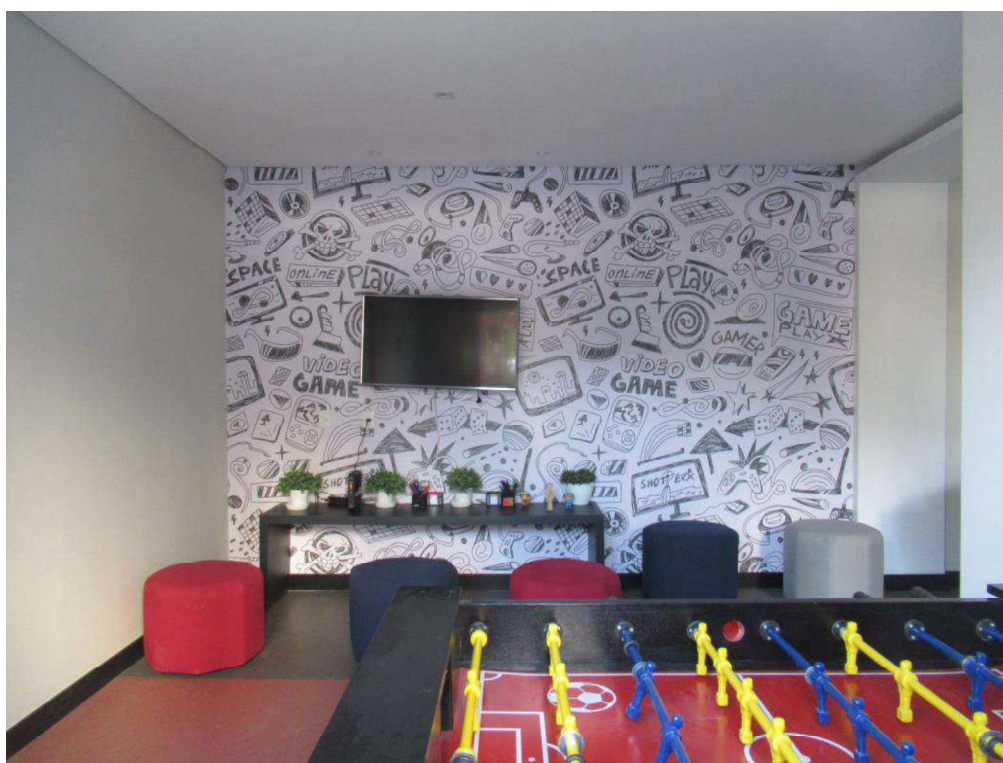


Foto nº. 13 – Vista parcial da sala de jogos.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Outra vista parcial da sala de jogos.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista da sala de massagem.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

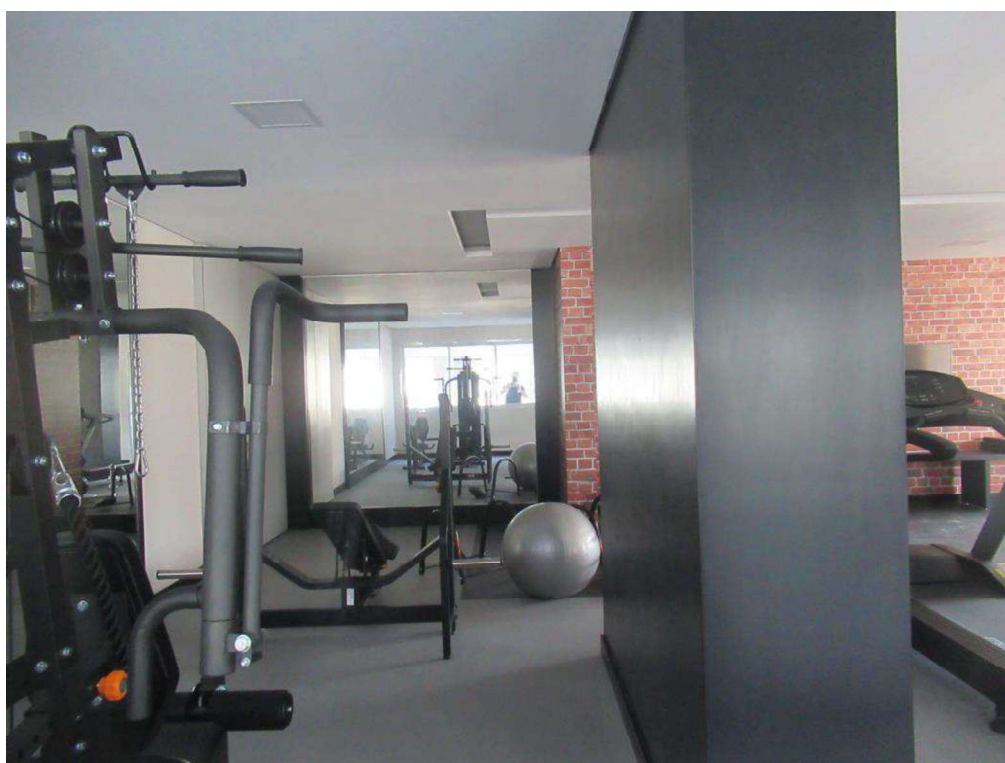


Foto nº. 16 – Vista da academia.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista da piscina aquecida.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Vista da sala de cinema.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

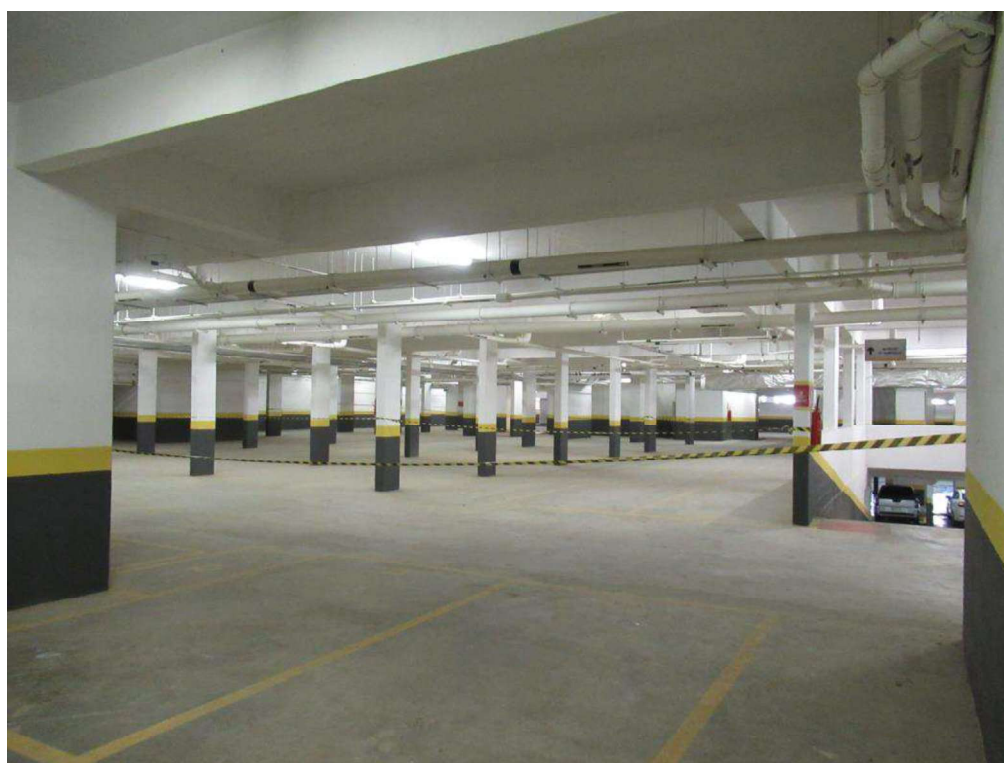


Foto nº. 19 – Vista parcial do subsolo.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Outra vista parcial do subsolo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista do elevador localizado no subsolo.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Vista parcial do hall social do Edifício Paineira.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 23 – Outra vista parcial do hall social.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

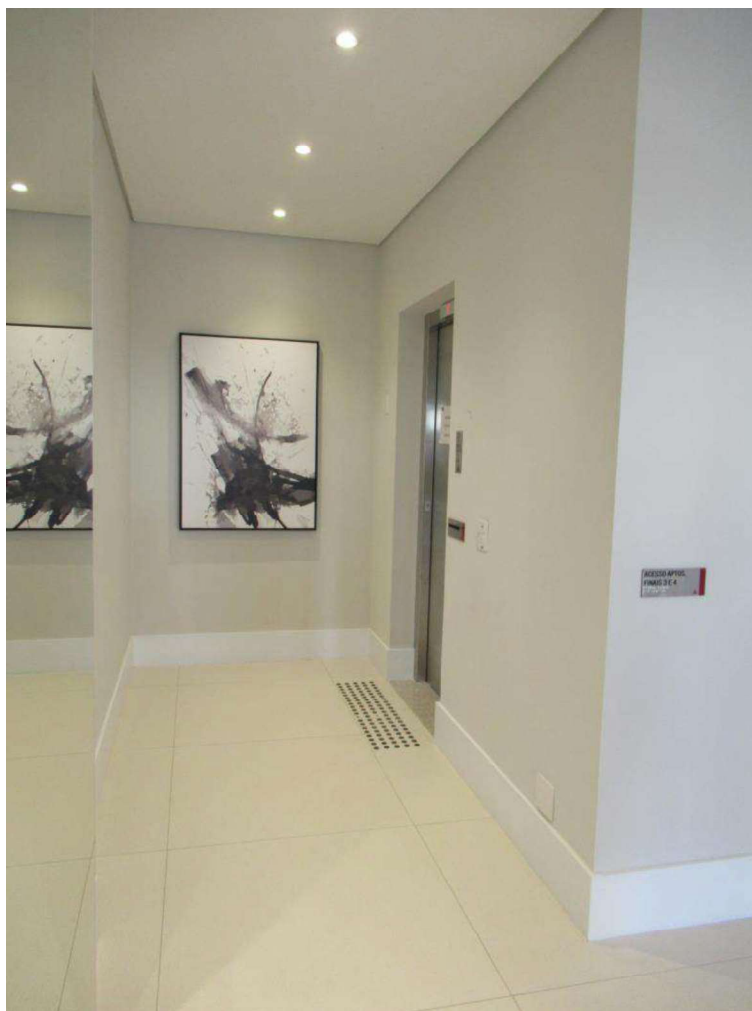


Foto nº. 24 – Vista do elevador do hall social.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

- Do apartamento nº 224:



Foto nº. 25 – Vista da porta de entrada.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 26 – Vista parcial da sala.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 27 – Outra vista parcial da sala.

Este documento é eletrônico. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0056449-89.2029.8.26.0100 e código 9974434.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 28 – Vista parcial da varanda.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

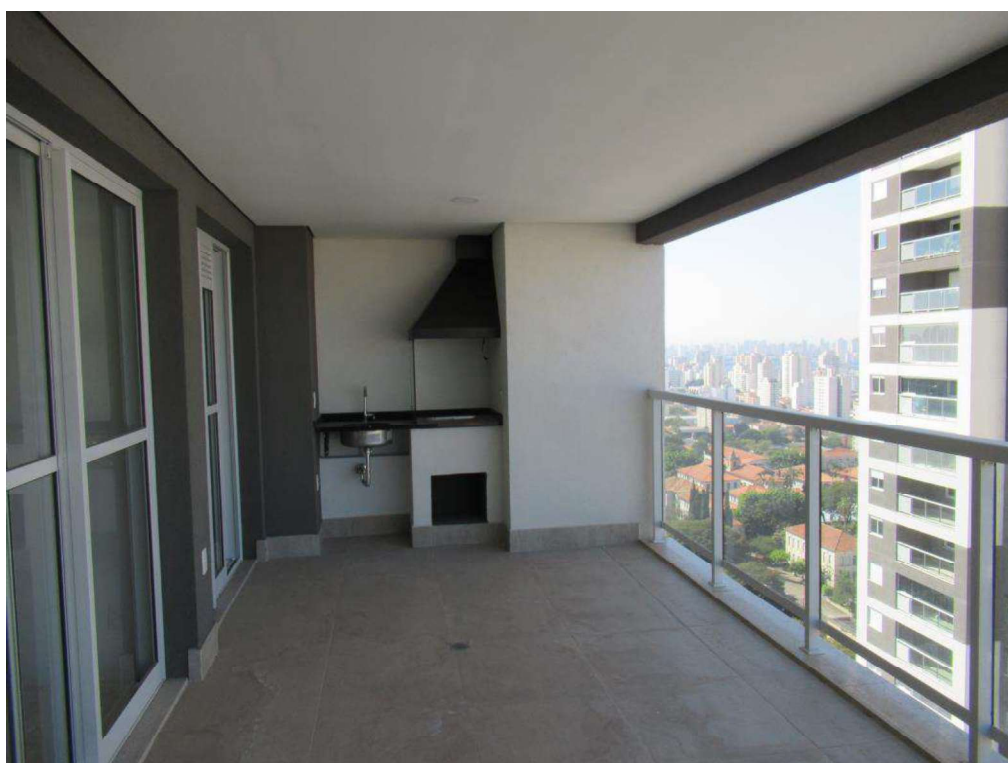


Foto nº. 29 – Outra vista parcial da varanda.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 30 – Vista do lavabo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

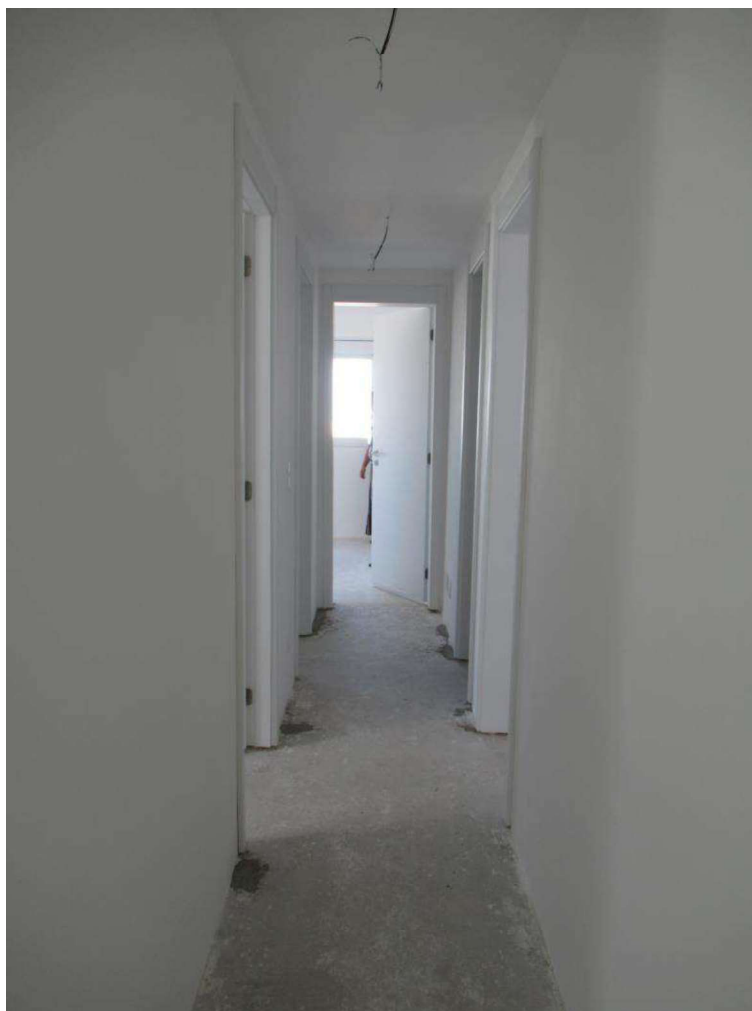


Foto nº. 31 – Vista do corredor de circulação.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 32 – Vista parcial do dormitório suíte 1.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 33 – Outra vista parcial do dormitório suíte 1.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 34 – Vista do banheiro suíte 1.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 35 – Vista do dormitório suíte 2.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 36 – Vista do banheiro suíte 2.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 37 – Vista do dormitório 3.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 38 – Vista do dormitório 4.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 39 – Vista do banheiro social.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 40 – Vista parcial da cozinha.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 41 – Outra vista parcial da cozinha.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 42 – Vista da área de serviço.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 43 – Vista do dormitório de serviço.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 44 – 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 os imóveis avaliados, 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:

$foc = 1,000$

#### 1.4. 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.

# 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 1.3.4 – Apartamento Padrão Superior, ou seja: 6,827, onde teremos a seguinte descrição:

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

*Unidades contendo sala 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 para estacionamento.*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas áreas 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.*

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

*Instalações elétricas: completas 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 antenas de TV e telefone nas principais acomodações.*

*Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.*

## 1.6. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 1.954,00 para o ano de 2020.

## 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	: Avenida Nazaré nº 1180	Ind. Fiscal	: 1.954,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 03 vagas
Área útil	: 139,550 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Metropolis Brokers Imóveis		
Informante	: Sra. Daniela	Telefone	: 3565-3530
Oferta	: R\$ 1.790.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 1 ano (a)	Foc	: 1,000
Altura	: 15º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 6,827/6,827 = 1,000
3. Fator obsolescência: 1,000/1,000 = 1,000
4. Fator transposição: 1.954,00/1.954,00 = 1,000

$$Vu_1 = \frac{R\$ 1.790.000,00 \times 0,900}{(139,55 \text{ m}^2 + 3 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 9.941,38/\text{m}^2$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIA GARROBO PINTO, CPF nº 040.223.354/08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00560409-89.2020.8.26.0100 e código 9974434.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 2

Local	: Avenida Nazaré nº 1180	Ind. Fiscal	: 1.954,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 139,550 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Metropolis Brokers Imóveis		
Informante	: Sra. Daniela	Telefone	: 3565-3530
Oferta	: R\$ 1.460.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 1 ano (a)	Foc	: 1,000
Altura	: 1º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 6,827/6,827 = 1,000
3. Fator obsolescência: 1,000/1,000 = 1,000
4. Fator transposição: 1.954,00/1.954,00 = 1,000

$$Vu_2 = \frac{R\$ 1.460.000,00 \times 0,900}{(139,55 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 8.502,10/\text{m}^2$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIA GARROBO PINTO, CPF nº 040.422.364/08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00560409-89.2020.8.26.0100 e código 9974434.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 3

Local	: Avenida Nazaré nº 1180	Ind. Fiscal	: 1.954,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 139,550 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Metropolis Brokers Imóveis		
Informante	: Sra. Daniela	Telefone	: 3565-3530
Oferta	: R\$ 1.505.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 1 ano (a)	Foc	: 1,000
Altura	: 2º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 6,827/6,827 = 1,000
3. Fator obsolescência: 1,000/1,000 = 1,000
4. Fator transposição: 1.954,00/1.954,00 = 1,000

$$Vu_3 = \frac{R\$ 1.505.000,00 \times 0,900}{(139,55 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 8.764,15/\text{m}^2$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIA GARROBO PINTO, CPF nº 040.422.364-08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00560409-89.2020.8.26.0100 e código 9974431.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 4

Local	: Avenida Nazaré nº 1180	Ind. Fiscal	: 1.954,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 139,550 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Nova São Paulo Imóveis		
Informante	: Sr. Nilson	Telefone	: 2198-4999
Oferta	: R\$ 1.399.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 1 ano (a)	Foc	: 1,000
Altura	: 4º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 6,827/6,827 = 1,000
3. Fator obsolescência: 1,000/1,000 = 1,000
4. Fator transposição: 1.954,00/1.954,00 = 1,000

$$Vu_4 = \frac{R\$ 1.399.000,00 \times 0,900}{(139,55 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 8.146,88/\text{m}^2$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIA GARROBO PINTO, CPF nº 040.422.364/08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00560409-89.2020.8.26.0100 e código 9974431.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 5

Local	: Avenida Nazaré nº 1180	Ind. Fiscal	: 1.954,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 139,550 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Nova São Paulo Imóveis		
Informante	: Sr. Nilson	Telefone	: 2198-4999
Oferta	: R\$ 1.490.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 1 ano (a)	Foc	: 1,000
Altura	: 12º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 6,827/6,827 = 1,000
3. Fator obsolescência: 1,000/1,000 = 1,000
4. Fator transposição: 1.954,00/1.954,00 = 1,000

$$Vu_5 = \frac{R\$ 1.490.000,00 \times 0,900}{(139,55 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 8.676,80/\text{m}^2$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIA GARROBO PINTO, CPF nº 040.422.364/08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00560409-89.2020.8.26.0100 e código 9974431.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 6

Local	: Avenida Nazaré nº 1180	Ind. Fiscal	: 1.954,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 139,550 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Nova São Paulo Imóveis		
Informante	: Sr. Nilson	Telefone	: 2198-4999
Oferta	: R\$ 1.500.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 1 ano (a)	Foc	: 1,000
Altura	: 8º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 6,827/6,827 = 1,000
3. Fator obsolescência: 1,000/1,000 = 1,000
4. Fator transposição: 1.954,00/1.954,00 = 1,000

$$Vu_6 = \frac{R\$ 1.500.000,00 \times 0,900}{(139,55 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 8.735,04/\text{m}^2$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIA GARROBO PINTO, CPF nº 040.111.111-11, inscrita no CNPJ nº 04.011.111-11, sob o nº 000.000.000-00, em 18/08/2020 às 18:29, sob o nº 000.000.000-00 e código 997443. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056449-89.2020.8.26.0100 e código 997443.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 7

Local	: Avenida Nazaré nº 1180	Ind. Fiscal	: 1.954,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 139,550 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Elisangela	Telefone	: 94547-9915
Oferta	: R\$ 1.410.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 1 ano (a)	Foc	: 1,000
Altura	: 11º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 6,827/6,827 = 1,000
3. Fator obsolescência: 1,000/1,000 = 1,000
4. Fator transposição: 1.954,00/1.954,00 = 1,000

$$Vu_7 = \frac{R\$ 1.410.000,00 \times 0,900}{(139,55 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 8.210,93/\text{m}^2$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIA GARROBO PINTO, CPF nº 040.220.220-00, inscrita no CNPJ nº 08.220.220/0001-88, em 18/08/2020 às 18:29, sob o número WWJMJL20402236408. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056449-89.2020.8.26.0100 e código 997443F.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 8

Local	: Avenida Nazaré nº 1180	Ind. Fiscal	: 1.954,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 139,550 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Elisangela	Telefone	: 94547-9915
Oferta	: R\$ 1.500.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 1 ano (a)	Foc	: 1,000
Altura	: 6º andar		

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 6,827/6,827 = 1,000
3. Fator obsolescência: 1,000/1,000 = 1,000
4. Fator transposição: 1.954,00/1.954,00 = 1,000

$$Vu_8 = \frac{R\$ 1.500.000,00 \times 0,900}{(139,55 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4,000 + 1,000)$$

$$Vu_8 = R\$ 8.735,04/\text{m}^2$$



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIA GARROBO PINTO, CPF nº 040.422.364-08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00560409-89.2020.8.26.0100 e código 9974431.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m <sup>2</sup>
1.....	R\$ 9.941,38/m <sup>2</sup>
2.....	R\$ 8.502,10/m <sup>2</sup>
3.....	R\$ 8.764,15/m <sup>2</sup>
4.....	R\$ 8.146,88/m <sup>2</sup>
5.....	R\$ 8.676,80/m <sup>2</sup>
6.....	R\$ 8.735,04/m <sup>2</sup>
7.....	R\$ 8.210,93/m <sup>2</sup>
8.....	R\$ 8.735,04/m <sup>2</sup>

$$Ma = \frac{R\$ 69.712,32}{8 \text{ elementos}} = R\$ 8.714,04/m^2$$

### LIMITES:

Inferior :  $R\$ 8.714,04/m^2 \times 0,700 = R\$ 6.099,83/m^2$

Superior :  $R\$ 8.714,04/m^2 \times 1,300 = R\$ 11.328,25/m^2$

## c) Média Aritmética Saneada

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

Mas = **R\$ 8.714,04/m<sup>2</sup>** para agosto de 2020  
(oito mil setecentos e quatorze reais e quatro centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA LUCIA GARROBO PINTO e registrado em cartório em 18/08/2022 às 18:52:09, subscrito em 18/08/2022 às 18:52:09 e código 9974434. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0056449-89.2029.8.26.0100 e código 9974434.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 224, será dado pela fórmula:

$$VI = Au + (3 \times Ag \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

Au = Área útil privativa = 139,550 m<sup>2</sup>

Ag = Área útil da vaga de garagem = 15,00 m<sup>2</sup>

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 8.714,04/m<sup>2</sup>

$$VI = 139,550 \text{ m}^2 + (3 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 8.714,04/\text{m}^2$$

VI = R\$ 1.412.110,18 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 1.400.000,00** para agosto de 2020  
(um milhão e quatrocentos mil reais)

## IV - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

**V<sub>i</sub> = R\$ 1.400.000,00**  
(um milhão e quatrocentos mil reais)  
Válido para agosto de 2020



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

---

## V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o presente laudo de avaliação em 65 (sessenta e cinco) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 12 de agosto de 2020.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO  
Perita Judicial