

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

768
D

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel descrito no Termo de Penhora as fls. 211 do PROCEDIMENTO SUMÁRIO que CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAI ITAICI move contra ESPÓLIO DE LUIZ TUMA E OUTROS.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 237, para avaliar apartamento objeto da presente ação matriculado sob nº. 61.609 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – fls. 187/verso

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se na Rua Herval nº. 519 esquina com Rua Fernandes Vieira, apartamento nº. 101 do Edifício Itaici, bairro do Belém, na cidade de São Paulo.



Vista do Condomínio Edifício Itai Itaici e seu respectivo entorno:



2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 029 e Quadra 022. O recorte adiante ilustra os dados cadastrais do imóvel em questão na Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo.

770
D

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 029.022.0096-1

Local do Imóvel:
R HERVAL, 519 - AP 101 E VG
BLOCO I CEP 03062-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R HERVAL, 519 - AP 101 E VG
BLOCO I CEP 03062-000

Contribuinte(s):
CPF 033.433.168-49 OSWALDO GILBERTI

Dados cadastrais do terreno:		Testada (m):	
Área incorporada (m²):	1.854		50,23
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0216
Área total (m²):	1.854		
Dados cadastrais da construção:		Padrão da construção:	2-C
Área construída (m²):	194	Uso:	residência
Área ocupada pela construção (m²):	530		
Ano da construção corrigido:	1988		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.952,00		
- da construção:	1.553,00		

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, posto de saúde, hospitais, escolas, igreja, policiamento regular e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro dentre elas a própria Rua Herval.

771
D

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

Trata-se de região com densidade demográfica média, de vocação residencial caracterizada por edifícios de padrão médio.
O imóvel se encontra a 160 metros da estação do Metro Belém.

4. ACESSO

Através das Avenidas Alcântara Machado ou Rangel Pestana e Celso Garcia, Celso Garcia, aproximadamente a 6 km do centro da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Condomínio

O Condomínio Edifício Itai Itaici, é formado por 02 torres, sendo que cada edifício é constituído por um subsolo para a guarda de veículos de passeio, pavimento térreo e 13 pavimentos tipo, contemplando o Edifício Itai Itaici 02 apartamentos por andar.

O empreendimento possui os seguintes equipamentos de lazer: salão de festas, playground, e completa estrutura de segurança com guarita e portões automáticos.

5.2. Do apartamento nº. 101

O apartamento nº. 101, localizado no 10º andar do Edifício Itai Itaici, integrante do Condomínio Itai Itaici, possui uma vaga para guarda de veículos e os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala estar/jantar	: Piso	: Taco em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1 suite	: Piso	: Taco em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro suite	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Taco em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 3	: Piso	: Taco em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro social	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Dorm. de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex



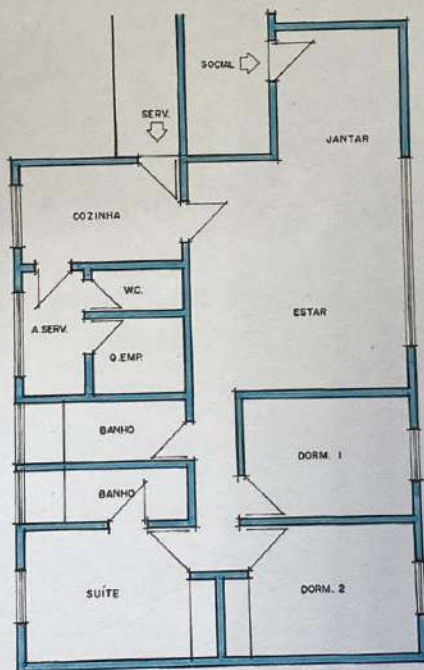
Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

773
0

Padrão do imóvel : Apartamento Padrão Médio
Conservação : Necessitando de simples a importantes
Idade aparente : 30 anos

Área construída privativa : 112,80 m²
Área comum : 80,70 m²
Área total construída : 193,50 m²
Fração ideal no terreno : 2,1519%

6. CROQUI DO IMÓVEL



PLANTA
S/ESC.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

774
D

7. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº 1 – Vista parcial da Rua Herval, onde se localiza o imóvel de matrícula nº 61.609 avaliado no presente laudo.

775
D

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº 2 – Outra vista parcial da Rua Herval.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

776
D



Foto nº 3 – Vista parcial da fachada do Edifício Itaici, onde se localiza a unidade avaliada no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

777
0



Foto nº 4 – Outra vista parcial da fachada do Edifício Itaici.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

778
0



Foto nº 5 – Vista da entrada e portaria do Condomínio Edifício Itai Itaici.

5779
D

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº 6 – Vista do playground do condomínio.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

780
D




Foto nº 7 – Vista do salão de festa do condomínio.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

781
0



Foto nº 8 – Vista parcial do subsolo do condomínio.


15

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

782
D



Foto nº 9 – Outra vista parcial do subsolo.

1783
D

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº 10 – Vista do hall social presente no condomínio.

784
D



Foto nº 11 – Vista do elevador social do condomínio.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

785
0



Foto nº 12 – Vista da entrada do apartamento nº 101 avaliado no presente trabalho.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAUA 5035-0
Avaliações e Perícias

1786
D



Foto nº 13 – Vista da sala da estar.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

787
D



Foto nº 14 – Vista da sala de jantar.



Foto nº 15 – Vista do corredor de circulação entre dormitórios.

789
D



Foto nº 16 – Vista do dormitório suíte.



Foto nº 17 – Vista parcial do banheiro suite.

1791
D



Foto nº 18 – Outra vista parcial do banheiro suite.

792
D



Foto nº 19 – Vista do dormitório 2.

Em 20/3/19

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

1793
①



Foto nº 20 – Vista do dormitório 3.

[Handwritten signature]

Em 20/3/19

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

794
D



Foto nº 21 – Vista do banheiro social.

[Handwritten signature]

em 20/3/19

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

795
D



Foto nº 22 – Vista parcial da cozinha.

796
D



Foto nº 23 – Outra vista parcial da cozinha.

1797
0



Foto nº 24 – Vista da área de serviço.



Foto nº 25 – Vista do dormitório de serviço.



Foto nº 26 – Vista do banheiro de serviço.

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto

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

1.2. Fator Oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Depreciação Pela Idade de Construção

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

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

foc = 0,534

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

801

D

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.

1.5. Fator Padrão

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

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma ou a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades, em geral quatro por andar. Dotados de elevadores padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e eventualmente quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura e massa corrida, ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também dependências de empregada.

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



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

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

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

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

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

1.6. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 1.952,00 para o ano de 2018.

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

803
D

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 1

Local : Rua Herval nº 519
Dormitórios : 3 dormitórios
Área útil : 112,80 m²
Fonte : Hanni David Imóveis
Informante : Sr. Edival
Oferta : R\$ 500.000,00
Padrão : Apartamento Padrão Médio
Idade aparente : 30 anos (e)
Altura : 7º andar

Ind. Fiscal : 1.952,00
Garagem : 01 vaga

Telefone : 5084-6459
Data : agosto/2018
Coeficiente : 1,926
Foc : 0,609

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,534/0,609 = 0,877$
4. Fator transposição: $1.952,00/1.952,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 500.000,00 \times 0,900}{(112,80 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,877 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 3.350,16/\text{m}^2$$



ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Herval nº 519	Ind. Fiscal	: 1.952,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 125,00 m ²		
Fonte	: S. R. Imóveis	Telefone	: 4304-0743
Informante	: Sr. Gevaldo	Data	: agosto/2018
Oferta	: R\$ 670.000,00	Coefficiente	: 1,926
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Foc	: 0,659
Idade aparente	: 30 anos (d)		
Altura	: 4º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,534/0,659 = 0,810$
4. Fator transposição: $1.952,00/1.952,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 670.000,00 \times 0,900}{(125,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,810 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 3.757,15/\text{m}^2$$



Em 20/3/19

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

805
D

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Herval nº 1022	Ind. Fiscal	: 1.804,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 145,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. José	Telefone	: (19)99951-0505
Oferta	: R\$ 457.000,00	Data	: agosto/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coefficiente	: 1,926
Idade aparente	: 45 anos (f)	Foc	: 0,383
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,534/0,383 = 1,394$
4. Fator transposição: $1.952,00/1.804,00 = 1,082$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 457.000,00 \times 0,900}{(145,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,394 + 1,082 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 4.047,19/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

Em 20/3/19

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

806

D

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Herval nº 1022	Ind. Fiscal	: 1.804,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 145,00 m ²	Telefone	: 2985-6992
Fonte	: E. Faichel Imóveis	Data	: agosto/2018
Informante	: Sra. Roseli	Coefficiente	: 1,926
Oferta	: R\$ 495.000,00	Foc	: 0,383
Padrão	: Apartamento Padrão Médio		
Idade aparente	: 45 anos (f)		
Altura	: 8º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 1,926/1,926 = 1,000
3. Fator obsolescência: 0,534/0,383 = 1,394
4. Fator transposição: 1.952,00/1.804,00 = 1,082

$$Vu_4 = \frac{R\$ 495.000,00 \times 0,900}{(145,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,394 + 1,082 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 4.383,72/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

807
D

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Pimenta Bueno nº 65	Ind. Fiscal	: 1.792,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 96,00 m ²		
Fonte	: Castan Imóveis		
Informante	: Sra. Mécia	Telefone	: 2694-0655
Oferta	: R\$ 500.000,00	Data	: agosto/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coefficiente	: 1,926
Idade aparente	: 30 anos (d)	Foc	: 0,659
Altura	: 4º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,534/0,659 = 0,810$
4. Fator transposição: $1.952,00/1.792,00 = 1,089$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 500.000,00 \times 0,900}{(96,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,810 + 1,089 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 4.005,44/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

808
D

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Pimenta Bueno nº 65	Ind. Fiscal	: 1.792,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 96,00 m ²		
Fonte	: Rossi Imóveis		
Informante	: Sra. Marcelli	Telefone	: 2915-2222
Oferta	: R\$ 530.000,00	Data	: agosto/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coefficiente	: 1,926
Idade aparente	: 30 anos (d)	Foc	: 0,659
Altura	: 6º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 1,926/1,926 = 1,000
3. Fator obsolescência: 0,534/0,659 = 0,810
4. Fator transposição: 1.952,00/1.792,00 = 1,089

$$Vu_6 = \frac{R\$ 530.000,00 \times 0,900}{(96,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,810 + 1,089 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 4.245,77/\text{m}^2$$



ELEMENTO Nº. 7

Local	: Avenida Alvaro Ramos nº 86	Ind. Fiscal	: 2.119,00
Dormitórios	: 5 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Area útil	: 114,47 m ²		
Fonte	: Avila & Mano Imóveis	Telefone	: 2100-5800
Informante	: Sr. Osmar	Data	: agosto/2018
Oferta	: R\$ 650.000,00	Coefficiente	: 1,926
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Foc	: 0,609
Idade aparente	: 30 anos (e)		
Altura	: 8º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,534/0,609 = 0,877$
4. Fator transposição: $1,952,00/2.119,00 = 0,921$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 650.000,00 \times 0,900}{(114,47 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,877 + 0,921 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 3.750,54/\text{m}^2$$



Em 20/3/18

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

810
D

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Avenida Alvaro Ramos nº 86	Ind. Fiscal	: 2.119,00
Dormitórios	: 5 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 114,47 m ²		
Fonte	: Quality Imóveis		
Informante	: Sr. Renan	Telefone	: 3586-9706
Oferta	: R\$ 700.000,00	Data	: agosto/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coefficiente	: 1,926
Idade aparente	: 30 anos (c)	Foc	: 0,687
Altura	: 11º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 1,926/1,926 = 1,000
3. Fator obsolescência: 0,534/0,687 = 0,777
4. Fator transposição: 1.952,00/2.119,00 = 0,921

$$Vu_b = \frac{R\$ 700.000,00 \times 0,900}{(114,47 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,777 + 0,921 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_b = R\$ 3.532,89/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

Em 20/3/19

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

811
D

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Dr. Clementino nº 320	Ind. Fiscal	: 1.965,00
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 106,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Arthur	Telefone	: 98925-1160
Oferta	: R\$ 850.000,00	Data	: agosto/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coefficiente	: 2,160
Idade aparente	: 10 anos (d)	Foc	: 0,864
Altura	: 11º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/2,160 = 0,892$
3. Fator obsolescência: $0,534/0,864 = 0,618$
4. Fator transposição: $1.952,00/1.965,00 = 0,993$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 850.000,00 \times 0,900}{(106,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (0,892 + 0,618 + 0,993 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_9 = R\$ 3.466,62/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

812
D

ELEMENTO Nº. 10

Local	: Rua Conselheiro Cotegipe nº 219	Ind. Fiscal	: 1.920,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 71,00 m ²		
Fonte	: Novo Stilo Imóveis	Telefone	: 2060-0989
Informante	: Sr. Flavio	Data	: agosto/2018
Oferta	: R\$ 550.000,00	Coefficiente	: 1,926
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Foc	: 0,961
Idade aparente	: 05 anos (b)		
Altura	: 20º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,534/0,961 = 0,556$
4. Fator transposição: $1.952,00/1.920,00 = 1,017$

$$Vu_{10} = \frac{R\$ 550.000,00 \times 0,900}{(71,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,556 + 1,017 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_{10} = R\$ 3.732,03/\text{m}^2$$



6. 20/12/18

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

813

D

b) Média Aritmética

ELEMENTOS

	R\$/m ²
1.....	
2.....	R\$ 3.350,16/m ²
3.....	R\$ 3.757,15/m ²
4.....	R\$ 4.047,19/m ²
5.....	R\$ 4.383,72/m ²
6.....	R\$ 4.005,44/m ²
7.....	R\$ 4.245,77/m ²
8.....	R\$ 3.750,54/m ²
9.....	R\$ 3.532,89/m ²
10.....	R\$ 3.466,62/m ²
	R\$ 3.732,03/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 38.271,51}{10 \text{ elementos}} = R\$ 3.827,15/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 3.827,15/m^2 \times 0,700 = R\$ 2.679,01/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 3.827,15/m^2 \times 1,300 = R\$ 4.975,30/m^2$$

c) Média Aritmética Saneada

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

Mas = **R\$ 3.827,15/m²** para agosto de 2018
(três mil, oitocentos e vinte e sete reais e quinze centavos)

Em 20/3/19

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A 5035-0
Avaliações e Perícias

814
D

2.2. Valor do Imóvel

O valor do apartamento nº. 101, será dado pela fórmula:

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

VI = Valor do Imóvel

Au = Área útil do apartamento = 112,80 m²

Ag = Área útil da vaga de garagem = 10,00 m²

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 3.827,15/m²

$$VI = 112,80 \text{ m}^2 + (1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 3.827,15/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 450.838,27$$

Ou em números comerciais:

VI = **R\$ 451.000,00** para agosto de 2018
(quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

IV - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o laudo de avaliação em 48 (quarenta e oito) folhas, todas elas rubricadas no anverso, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 14 de agosto de 2018.


MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial