



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

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

805

Processo n.º 0843383-94-1997.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU nº A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** movida por **AQUI OURIVESARIA LTDA. Me** (autor-executado) em face de **HERONITA MARTINS VIEIRA** (ré - exequente), processo n.º, **0843383-94-1997.8.26.0100**, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar os resultados do seu trabalho, consubstanciados no seguinte:

TI-155-0-CIVEL
 JUIZADO
 JUL2017-1705-012207

100 15 FUBJ.17.01477645-6 2017 9541 E

LAUDO AVALIATORIO

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 18 de julho de 2017.

FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA LUISA FAINGEZICHT e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 14/05/2019 às 15:55, sob o número WJMJ19406758016
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030488-70.2016.8.26.0100 e código 6EB9F2E.



806

ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
1.1. Objetivo da Vistoria	03
1.2. A Parte Requerente	04
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	07
2.3. Características do Imóvel Avaliando	10
3. AVALIAÇÃO	22
3.1. Metodologia Empregada	22
4. CONCLUSÕES	26
5. ENCERRAMENTO	27



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

807

1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

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

- Um imóvel, conjunto nº 51, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, do Edifício Carmel, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito Bom Retiro, matrícula 21.597, com registro no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
- Um imóvel, conjunto nº 52, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, do Edifício Carmel, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito Bom Retiro, matrícula 21.598, com registro no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
- Um imóvel, conjunto nº 53, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, do Edifício Carmel, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito Bom Retiro, matrícula 21.599, com registro no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
- Um imóvel, conjunto nº 54, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, do Edifício Carmel, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito Bom Retiro, matrícula 21.600, com registro no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

808
|

1.2. A PARTE REQUERENTE

AQUI OURIVESARIA LTDA-ME, inscrita no CNPJ sob o nº 50.202.779/0001-04, estabelecida à Rua Lubavitch, 113, 5º andar, Bom Retiro, São Paulo - SP.

1.3. A PARTE REQUERIDA

HERONITA MARTINS VIEIRA, brasileira, divorciada, portadora de cédula de identidade nº 16.151.184-3/SSP/SP, residente e domiciliada à Rua da Consolação, nº 1974, apto. 42, São Paulo, SP.

1.4. HISTÓRICO

O processo origina-se no ano de 1997 quando a parte Requerente **AQUI OURIVESARIA LTDA. ME.** foi surpreendida com intimação para protesto feita pelo 5º Cartório de Protesto de Letras e Títulos da Capital, dando conta que uma Nota Promissória no importe de R\$ 44.239,00 estava para ser protestada.

A Autora afirma que o encaminhamento deste título é ato de má-fé. Descobriu-se que a beneficiária da nota, que endossou a mesma para a requerida, é conhecida na praça como agiota. Em um dos negócios foi exigida uma nota promissória assinada em branco.

Solicitando juros cada vez maiores sobre a referida nota, e não havendo acordo, a beneficiária da nota disse que tomaria as medidas cabíveis, o que resultou no envio para protesto da nota promissória mencionada.

A autora alega que nada deve à beneficiária, e ingressou com Cautelar de Sustação de Protesto, qualificando a Nota promissória como "criminosa".



809

A requerida foi citada, apresentando contestação às fls.42/47. Alega que recebeu o título em pagamento da dívida. Foi oferecida reconvenção (fls. 49/52) pedindo o pagamento da nota promissória em questão.

Às fls. 80/92, interpõe-se agravo. Deferido despacho saneador, solicitando prova pericial grafotécnica, que concluiu que a nota promissória já estava assinada quando foi preenchida não sendo possível precisar o lapso temporal entre o preenchimento da nota e a assinatura da mesma.

Às fls. 315, o Juízo julga improcedente o pedido principal, condenando a autora a pagar o título mencionado, corrigindo-se monetariamente o valor na forma pedida e acrescendo-se de juros de mora desde a intimação para apresentar a resposta.

Em 20/04/2016 o MM. Juízo nomeou este Perito para efetuar a avaliação dos bens imóveis penhorados.

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.



Handwritten signature/initials

HISTÓRIA

A vistoria do imóvel foi efetuada no dia 06/06/2017.

2.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis estão localizados no 5º andar ou 7º pavimento do Edifício Carmel, situado à Rua Lubavitch, antiga Rua Correa dos Santos, n.º 109 e 113, no 15º Subdistrito do Bom Retiro, São Paulo – SP.

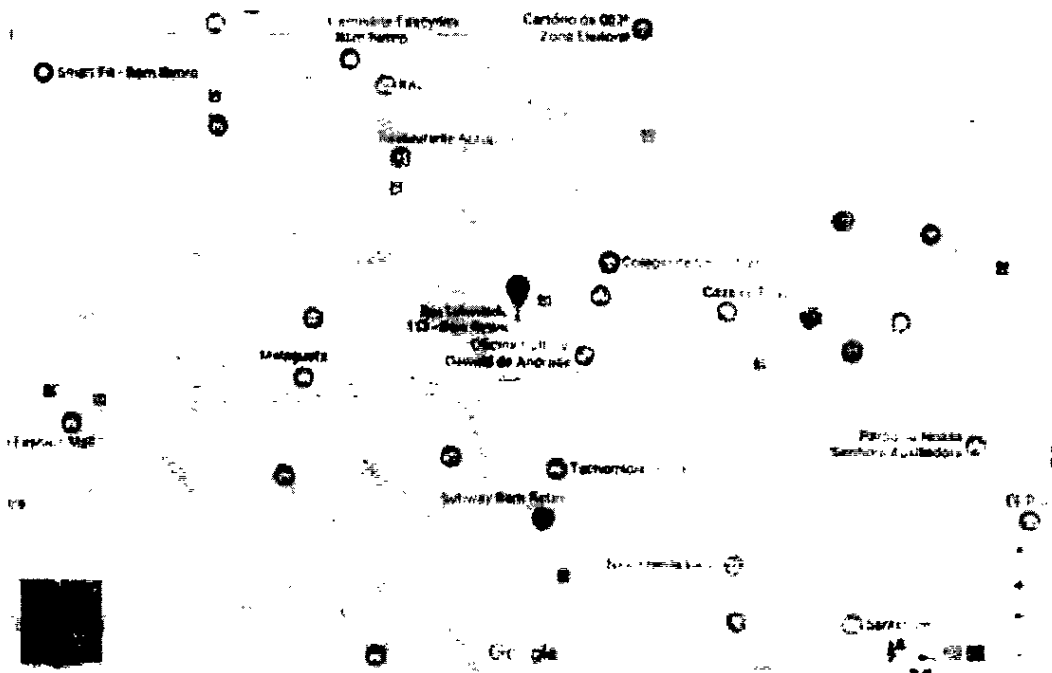


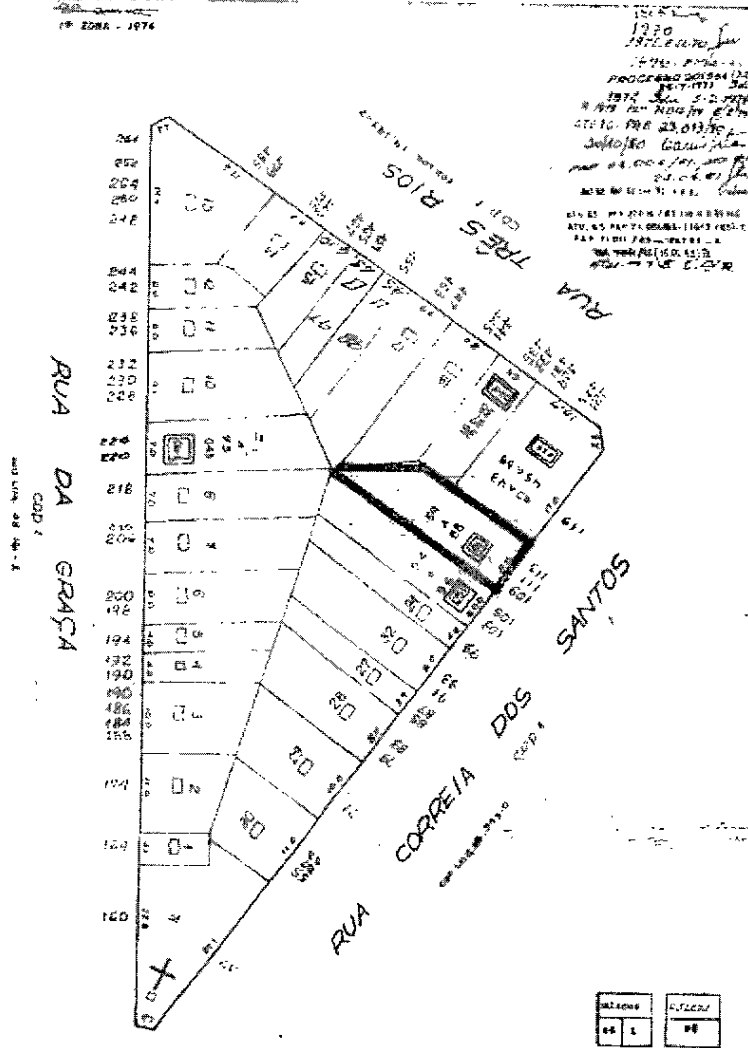
Figura nº 1 – Área de localização do Edifício Carmel, antiga Rua Correa dos Santos, atual Rua Lubavitch, Bom Retiro, - SP.

Handwritten signature



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

811



Quadra fiscal do imóvel avaliando.

2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

a) Aspectos Físicos:

Bom Retiro é um distrito situado na região central da cidade de São Paulo. Trata-se de uma região essencialmente comercial, com a áreas industriais e residenciais.

O distrito é atendido pelas Linha 1-Azul e 4-Amarela do Metrô de São Paulo além das linhas 7-Rubi e 11-Coral da CPTM.

Uso do solo residencial:



812

O uso residencial é mesclado aos usos comercial e industrial em toda área, geralmente de padrão médio, mas com muitos moradores vivendo em residências de baixo padrão, na região também é comum residências e edifícios residenciais com comércios no térreo e também casas e sobrados de origem operária. No ano de 2000, a maior parte da população do distrito residia em apartamentos.

Comercial e industrial

Tanto o comércio quanto a atividade industrial são ligados principalmente aos setores de confecções e tecelagem. O distrito do Bom Retiro contribuía no ano 2000 com 3,64% dos empregos industriais da cidade, sendo o 5º lugar nessa atividade.

Transportes

Possui atualmente duas estações de metrô, a Tiradentes e Armênia Tiradentes, assim como tem uma estação da CPTM, Luz. O bairro é atendido pela Linha 1 (Azul) do Metrô de São Paulo e pelas linhas 7 e 11 da CPTM. Também é atendido pela Linha 4 (amarela) do Metrô de São Paulo, embora a Estação Luz esteja fora do distrito.

As principais vias de acesso ao distrito são: Avenidas Presidente Castelo Branco (Marginal Tietê), Avenida Rudge e Avenida Marquês de São Vicente, Avenida Tiradentes, Avenida Cruzeiro do Sul Avenida do Estado e Avenida Santos Dumont. Outros importantes logradouros são: Rua João Teodoro, Rua Anhaia, Rua Ribeiro de Lima, Rua Pedro Vicente, Rua Correia de Melo, Rua São Caetano, Rua Três Rios e Rua José Paulino.

Segurança:

O distrito é sede de diversos órgãos de segurança da cidade de São Paulo, como: Quartel do Comando Geral da Polícia Militar do Estado de São Paulo, Corregedoria da Polícia Militar do Estado de São Paulo, 2º Batalhão de Polícia de Choque (PMESP) e Departamento de Investigações sobre Narcóticos.



Segundo estatísticas, de 2007-2009 o distrito uma taxa de 70 homicídios por 100 mil habitantes entre homens de 15 a 44 anos, 25º entre os 96 distritos da cidade.

Educação e cultura:

De acordo com o Atlas do Trabalho e Desenvolvimento de São Paulo distrito possui um elevado IDH de educação da cidade, em sua extensão abriga diversos institutos de educação e colégios tradicionais. O distrito ainda abriga importantes museus e centro culturais como: o Museu da Língua Portuguesa, a Pinacoteca do Estado, a Estação Pinacoteca e a Oficina Cultural Oswald de Andrade.

Limites:

- **Norte:** Rio Tietê e Ponte Governador Orestes Quércia.
- **Leste:** Avenida Cruzeiro do Sul e Avenida do Estado.
- **Sul:** Rua Mauá/Via Férrea da CPTM (Linhas 7-Rubi e 11-Coral).
- **Oeste:** Via Férrea da CPTM (Linha 8-Diamante), Viaduto Engenheiro Orlando Murgel, Avenida Rudge e Ponte da Casa Verde (início).

Distritos limítrofes:

- Santana (Norte).
- Pari (Leste)
- Brás (Sudeste).
- Sé e República (Sul).
- Santa Cecília e Barra Funda (Oeste).

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.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

c) **Equipamentos Comunitários:**

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

2.3. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

- **MATRÍCULA 21597** - O conjunto nº 51, localizado no 5º andar ou 7º pavimento do EDIFÍCIO CARMEL, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito do Bom Retiro, contendo a área útil de **39,40m²**, a área comum de 8,52m², totalizando a área construída de 47,92m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,042% no terreno e demais coisas de uso comum do prédio. O referido edifício está construído em terreno já perfeitamente caracterizado na matrícula nº 21.580 deste Registro. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal, com área maior, sob nº 019.094.0022-1.

VALOR imóvel matrícula 21597 (conjunto 51)

Valor: 47,92m² x R\$ 4.088,46

Valor: R\$ 195.919,00

(Cento e noventa e cinco mil, novecentos e dezenove reais) .

- **MATRÍCULA 21598** - O conjunto nº 52, localizado no 5º andar ou 7º pavimento do EDIFÍCIO CARMEL, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito do Bom Retiro, contendo a área útil de **31,33m²**, a área comum de 6,78m², totalizando a área construída de 38,11m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,418% no terreno e demais coisas de uso comum do prédio. O referido edifício está construído em terreno já perfeitamente caracterizado na matrícula nº 21.580.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

deste Registro. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal, com área maior, sob nº 019.094.0022-1. 815

VALOR imóvel matrícula 21598 (conjunto 52)

Valor: 38,11m² x R\$ 4.088,46
Valor: R\$ 155.811,00
(Cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e onze reais).

- MATRÍCULA 21599 - O conjunto nº 53, localizado no 5º andar ou 7º pavimento do EDIFÍCIO CARMEL, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito do Bom Retiro, contendo a área útil de **29,64m²**, a área comum de 6,42m², totalizando a área construída de 36,06m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,289% no terreno e demais coisas de uso comum do prédio. O referido edifício esta construído em terreno já perfeitamente caracterizado na matrícula nº 21.580 deste Registro. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal, com área maior, sob nº 019.094.0022-1.

VALOR imóvel matrícula 21599 (conjunto 53)

Valor: 36,06m² x R\$ 4.088,46
Valor: R\$ 147.429,00
(Cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e vinte e nove reais) .

- MATRÍCULA 21600 - O conjunto nº 54, localizado no 5º andar ou 7º pavimento do EDIFÍCIO CARMEL, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito do Bom Retiro, contendo a área útil de **34,50m²**, a área comum de 7,46m², totalizando a área construída de 41,96m², correspondendo-lhe



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

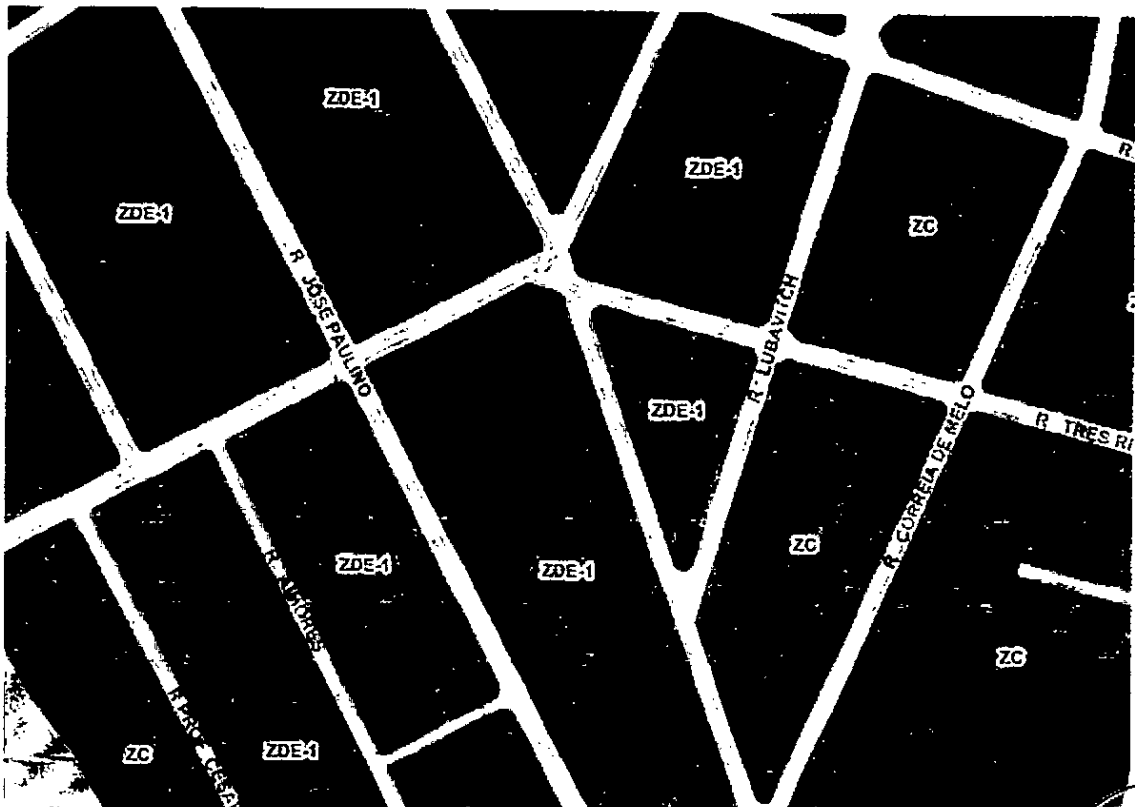
816

a fração ideal de 2,662% no terreno e demais coisas de uso comum do prédio. O referido edifício esta construido em terreno já perfeitamente caracterizado na matrícula nº 21.580 deste Registro. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal, com área maior, sob nº 019.094.0022-1.

VALOR imóvel matrícula 21600 (conjunto 54)
<p>Valor: 41,96m2 x R\$ 4.088,46 Valor: R\$ 171.551,78 (Cento e setenta e um mil quinhentos e cinquenta e um reais e setenta e oito centavos) .</p>

- 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 **ZDE - 01** Zona de desenvolvimento econômico e apresenta as seguintes características técnicas:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA LUISA FAINGEZICHT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2019 às 15:55, sob o número WJMJ19406758016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030488-70.2016.8.26.0100 e código 6EB9F2E.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

817

Coefficientes de aproveitamento:

. Básico:	1,00
. Máximo:	2,00
- Taxa de ocupação máxima:	0,7
- Taxa de permeabilidade mínima:	0,15
- Gabarito de altura máximo	28m.

De acordo com o "Estudo Edificações - Valores de Venda - 2002", o imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe 2, Escritório padrão econômicos com Elevador.

2.4. IMÓVEL AVALIANDO

2.4.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



Foto nº 2 – Vista frontal do imóvel.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

878
1



Foto nº 3 – Vista Rua Lubavitch lado direito.



Foto nº 4 – Vista da rua – lado esquerdo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA LUISA FAINGEZICHT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2019 às 15:55, sob o número WJMJ19406758016
Data conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030488-70.2016.8.26.0100 e código 6EB9F2E.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

819

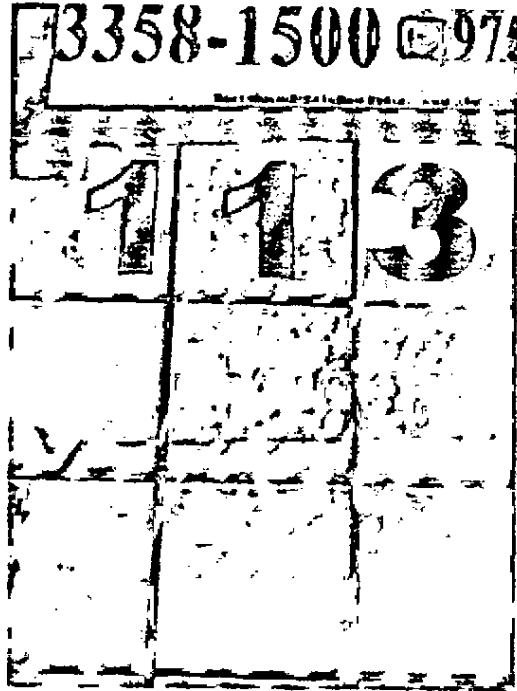


Foto nº 5 – Numeração do imóvel.

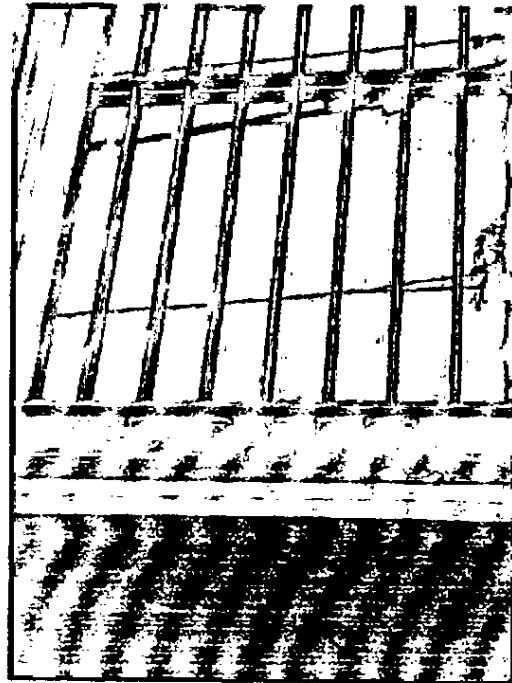


Foto nº 6 – Nome do edifício.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA LUISA FAINGEZICHT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2019 às 15:55, sob o número WJMJ19406758016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030488-70.2016.8.26.0100 e código 6EB9F2E.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

820
1



Foto nº 7 – Escada de acesso à portaria do edifício.

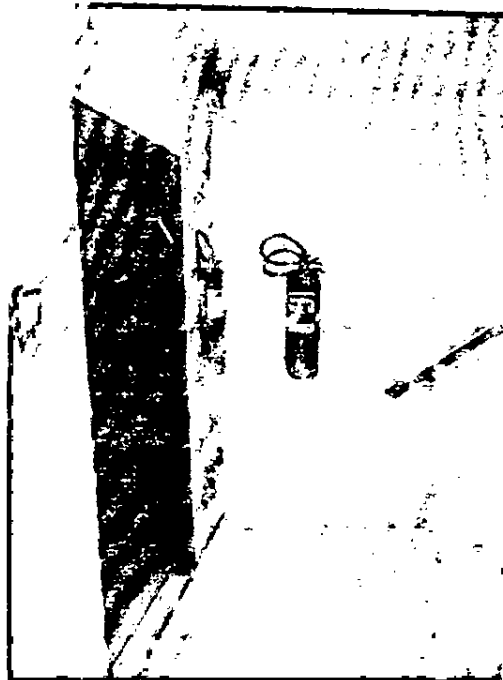


Foto nº 8 – Hall de acesso aos conjuntos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA LUISA FAINGEZICHT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2019 às 15:55, sob o número WJMJ19406758016 para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.ius.br/pastadigital/pa/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030488-70.2016.8.26.0100 e código 6EB9F2E.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

821

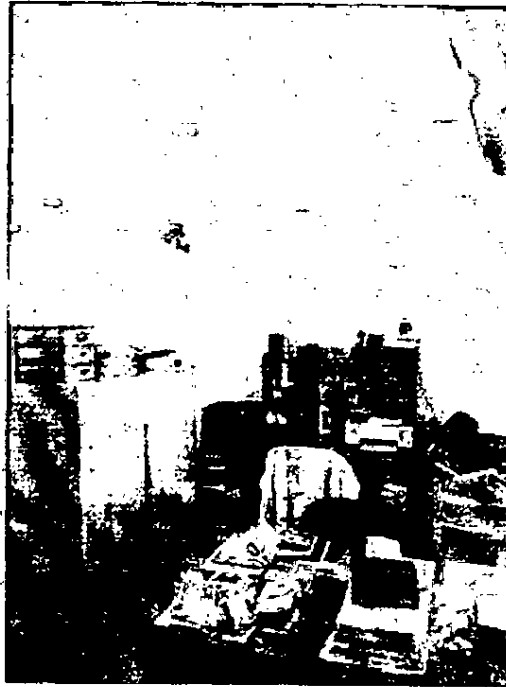


Foto nº 9 – Interior do conjunto avaliando (52).



Foto nº 10 – Interior do conjunto avaliando (52).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA LUISA FAINGEZICHT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2019 às 15:55, sob o número WJMJ19406758016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.dp>, informe o processo 0030488-70.2016.8.26.0100 e código 6EB9F2E.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

822



Foto nº 11 – Interior do conjunto avaliando (54).

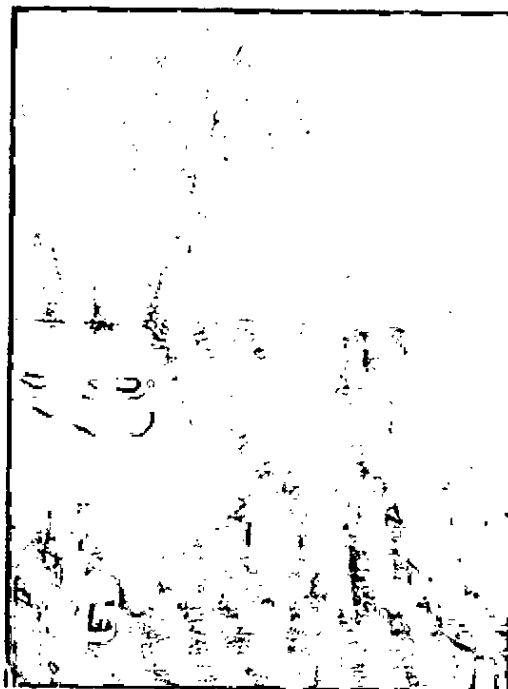


Foto nº 12 – Interior do conjunto avaliando (54).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA LUISA FAINGEZICHT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2019 às 15:55, sob o número WJMJ19406758016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030488-70.2016.8.26.0100 e código 6EB9F2E.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

807

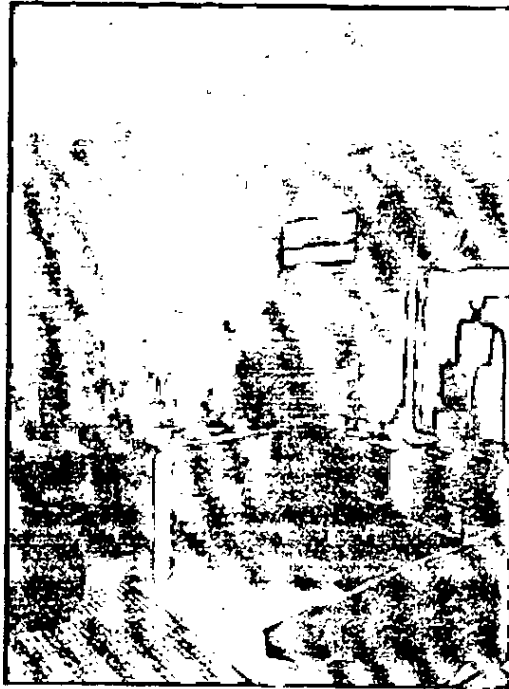


Foto nº 13 – Interior do conjunto avaliando (54).



Foto nº 14 – WC do conjunto avaliando (54).



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

ELUF

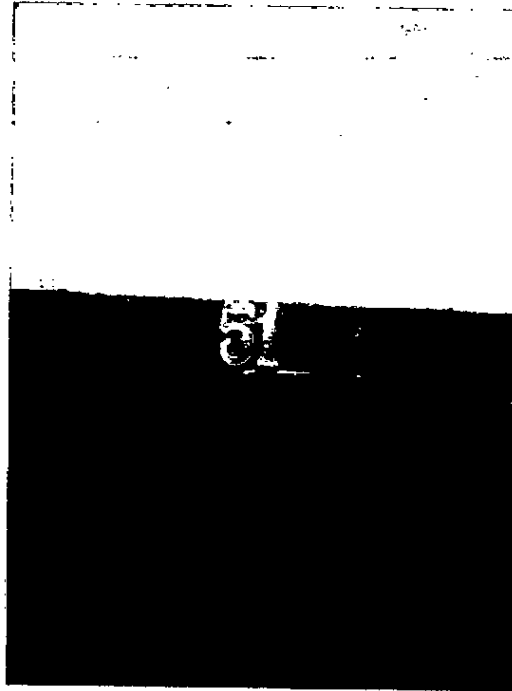


Foto nº 15 – Detalhe numeração.



Foto nº 16 – Detalhe porta do elevador.

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA LUISA FAINGEZICHT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2019 às 15:55, sob o número WJMJ19406756016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030488-70.2016.8.26.0100 e código 6EB9F2E.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

827

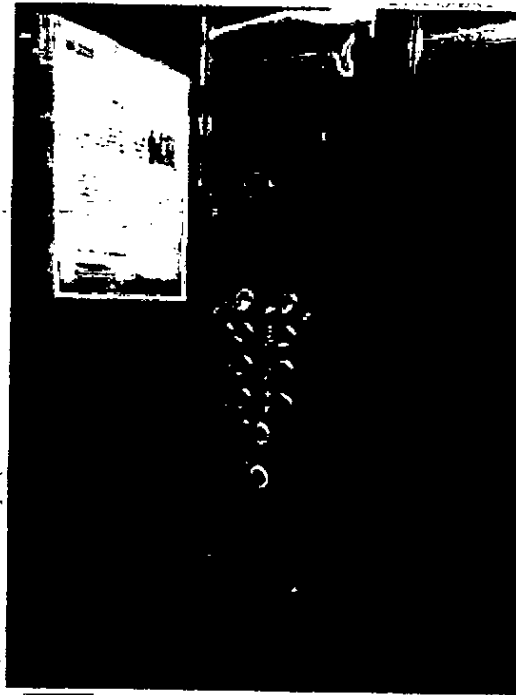


Foto nº 17 – Detalhe painel interno do elevador.



Foto nº 18 – Detalhe escada interna.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA LUIZA FAINGEZICHT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2019 às 15:55, sob o número WJMJ19406758016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030487/202016.8.26.0100 e código 6EB9F2E.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

825

3. AVALIAÇÃO

3.1. DADOS DO IMÓVEL

- Um imóvel, conjunto nº 51, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, do Edifício Carmel, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito Bom Retiro, matrícula 21.597, com registro no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
- Um imóvel, conjunto nº 52, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, do Edifício Carmel, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito Bom Retiro, matrícula 21.598, com registro no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
- Um imóvel, conjunto nº 53, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, do Edifício Carmel, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito Bom Retiro, matrícula 21.599, com registro no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
- Um imóvel, conjunto nº 54, localizado no 5º andar ou 7º pavimento, do Edifício Carmel, situado à Rua Correa dos Santos, nºs 109 e 113, no 15º Subdistrito Bom Retiro, matrícula 21.600, com registro no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo.

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.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

807

3.2.1. CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Elemento 1

$$R\$ 950.000,00/182m^2 = R\$ 5.219,78/m^2 \times 0,9 = R\$ 4.697,80/m^2.$$

Elemento 2

$$R\$ 528.000,00/44m^2 = R\$ 12.000,00/m^2 \times 0,9 = R\$ 10.800,00/m^2.$$

Elemento 3

$$R\$ 900.800,00/75m^2 = R\$ 12.010,66/m^2 \times 0,9 = R\$ 10.809,59/m^2.$$

Elemento 4

$$R\$ 180.000,00/ 50m^2 = R\$ 3.600,00/m^2 \times 0,9 = R\$ 3.240,00/m^2.$$

Elemento 5

$$R\$ 245.000,00/30m^2 = R\$ 8.166,66/m^2 \times 0,9 = R\$ 7.349,99/m^2.$$

Elemento 6

$$R\$ 190.000,00/50m^2 = R\$ 3.800,00/m^2 \times 0,9 = R\$ 3.420,00/m^2.$$

Elemento 7

$$R\$ 280.000,00/30m^2 = R\$ 9.333,33/m^2 \times 0,9 = R\$ 8.399,99/m^2$$

Elemento 8

$$R\$ 310.000,00/34m^2 = R\$ 9.117,64/m^2 \times 0,9 = R\$ 8.205,88/m^2$$

MÉDIA SANEADA:

$$4.697,80 + 10.800,00 + 10.809,59 + 3.240,00 + 7.349,99 + 3.420,00 + 8.399,99 + 8.205,88/8 = R\$ 7.115,40/m^2.$$

$$R\$ 7.115,40 + 30\% = R\$ 9.520,02/m^2.$$

$$R\$ 7.115,40 - 30\% = R\$ 4.980,78/m^2.$$



FÁBIO LUIZ ELUF
 Arquitetura & Avaliações
 CAU A16722-3

828
1

Eliminando-se os discrepantes, temos:

$$7.349,99 + 8.399,99 + 8.205,88 / 3 = \text{R\$ } 7.985,28/\text{m}^2.$$

DEPRECIACÃO:

Idade aparente da edificação – 50 anos.

Estado da edificação – Necessitando de reparos simples.

Pela Tabela de Ross-Heidecke, temos $K = 0,512$.

Logo, teremos:

$$\text{R\$ } 7.985,28/\text{m}^2 \times 0,512$$

TOTAL – R\$ 4.088,46m2 (quatro mil oitenta e oito reais e quarenta e seis centavos).

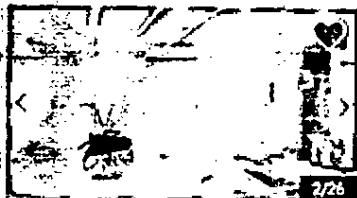
3.3. PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS



♀ R CORREIA DE MELO 84 - Bom Retiro, São Paulo

R\$ 950.000

182 m² total 3 Banheiros



♀ Avenida Marquês de São Vicente - Casa Verde, São Paulo

R\$ 528.000

44 m² cobertos 1 Banheiro



♀ Avenida Marquês de São Vicente - Casa Verde, São Paulo

R\$ 900.800

75 m² total 1 Banheiro



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

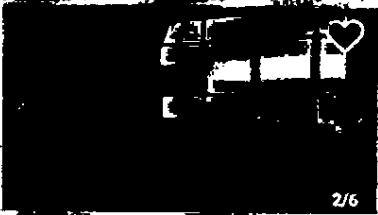
29



Cordeiro De Melo - Bom Retiro, São Paulo

R\$ 180.000

50 m² total



Bom Retiro, São Paulo

R\$ 245.000

30 m² cobertos 1 Banheiro

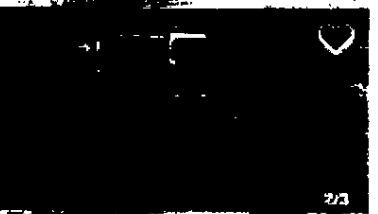


Da Graça - Bom Retiro, São Paulo

R\$ 190.000

R\$ 668 Valor condomínio

50 m² total



Ribeirão De Lima - Bom Retiro, São Paulo

R\$ 280.000

R\$ 480 Valor condomínio

30 m² total



Avenida marques de sao vicente, - Casa Verde, São Paulo

R\$ 310.000

R\$ 330 Valor condomínio

34 m² cobertos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELENA LUISA FAINGEZICHT e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/05/2019 às 15:55, sob o número WJMJ19406758016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0030488-70.2016.8.26.0100 e código 6EB9F2E.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

4- CONCLUSÕES

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

**VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO = soma dos imóveis de
matrícula n.º 21597; 21598; 21599 e 21600:**

R\$ 670.710,78

(Seiscentos e setenta mil setecentos e dez reais e setenta e oito centavos).

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

- ◆ Os honorários profissionais dos Peritos vistoriadores não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo.
- ◆ Os Peritos vistoriadores 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.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

831

5- ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Avaliatório, em 27 (vinte e sete) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

São Paulo, 18 de julho de 2017.

Arqtº. FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3