

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 7ª. VARA CÍVEL
DO FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO - SP**

AUTOS Nº. 1026820-48.2014.8.26.0002/01

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - OBRIGAÇÕES** requerido por **MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA.** em face de **STEPHANIE DETTMER DI MARTIN VIENNA E OUTRO**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

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 matriculado sob nº 338.456 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo as fls. 18/19 do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - OBRIGAÇÕES requerido por MAGOSAN CONSTRUTORA LTDA. em face de STEPHANIE DETTMER DI MARTIN VIENNA E OUTRO.

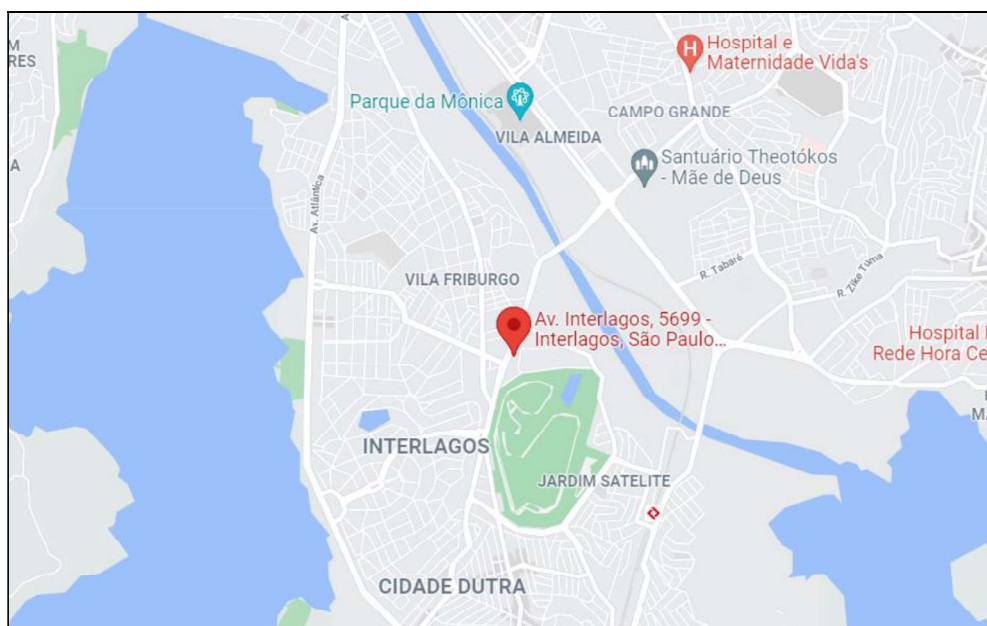
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 21.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

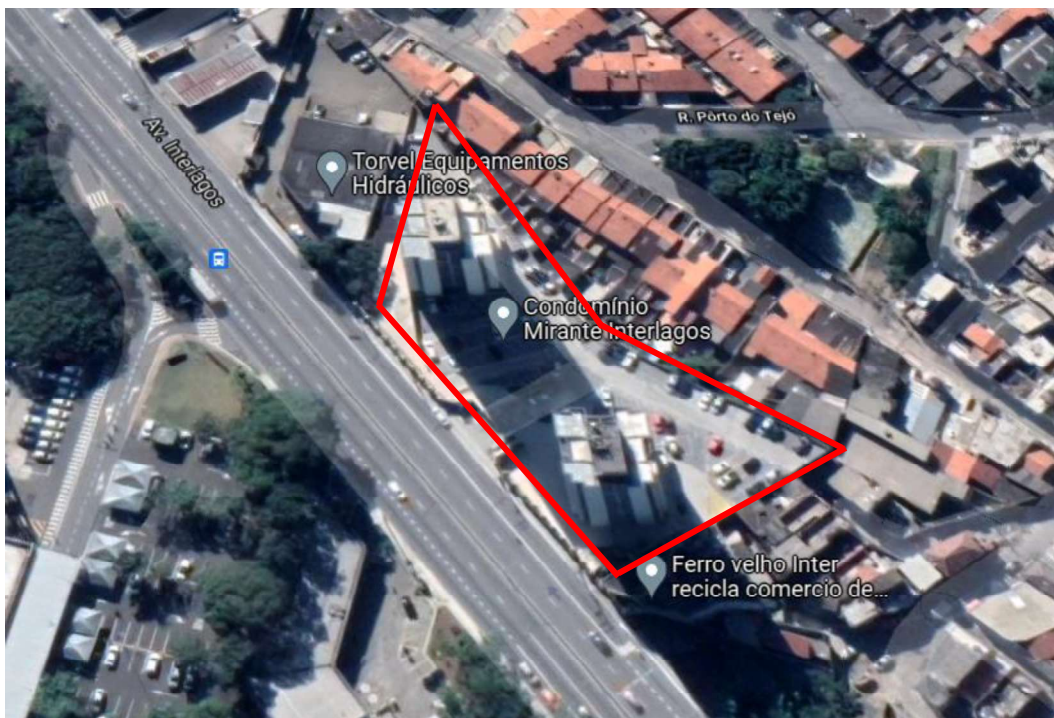
O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Avenida Interlagos nº 5699, apartamento nº. 93 do Bloco 1 integrante do Condomínio Mirante de Interlagos, Interlagos, na Capital.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do Condomínio Mirante de Interlagos 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 162 e Quadra 051, possuindo um Índice Fiscal de 805,00 para o ano de 2021.

PREFEITURA DE SÃO PAULO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 162.051.0223-3	
Local do Imóvel: AV INTERLAGOS, 5699 - AP 91 E BOX BL I CONDOMINIO MIR DE INTERLAGOS CEP 04777-001 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: AV INTERLAGOS, 5699 - AP 91 E BOX BL I CONDOMINIO MIR DE INTERLAGOS CEP 04777-001			
Contribuinte(s): CPF 115.800.708-68 JOAO LUIZ SARAIVA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.958	Testada (m):	76,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0076
Área total (m²):	3.958		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	110	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	570	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2005		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	805,00		
- da construção:	1.266,00		

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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 as Avenidas Interlagos, Antônio Barbosa da Silva Sandoval e do Rio Branco. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial/comercial, caracterizada por apartamento de padrão médio e comércio ao longo das principais avenidas da região.

4. ACESSO

Através das Avenidas Vinte e Três de Maio, Rubem Berta, Washington Luis e Interlagos, distando aproximadamente a 20,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Condomínio

O Condomínio Mirante de Interlagos é formado por 02 (dois) edifícios com 01 (um) subsolo e 18 (dezoito) pavimentos tipo com 04 (quatro) apartamentos por andar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O Condomínio Mirante de Interlagos dispõe de salão de festas, churrasqueira, salão de jogos, portões automáticos, portaria com interfonos e espaços ajardinados.

5.2. Do apartamento nº 93

O apartamento nº 93, avaliado no presente trabalho está localizado no 9º pavimento do Bloco 1 integrante do Condomínio Mirante de Interlagos, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Terraço	: Piso	: Caco de Granito
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro social	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo / pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O apartamento avaliando possui 01 (uma) vaga indeterminada para automóvel localizada no condomínio.

Padrão do imóvel : Apartamento padrão médio
Conservação : Necessitando de reparos simples a importantes
Idade : 16 anos

Área construída privativa : 57,60 m²
Área construída comum : 33,82 m²
Área total : 91,420 m²
Fração Ideal : 0,6271 %

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

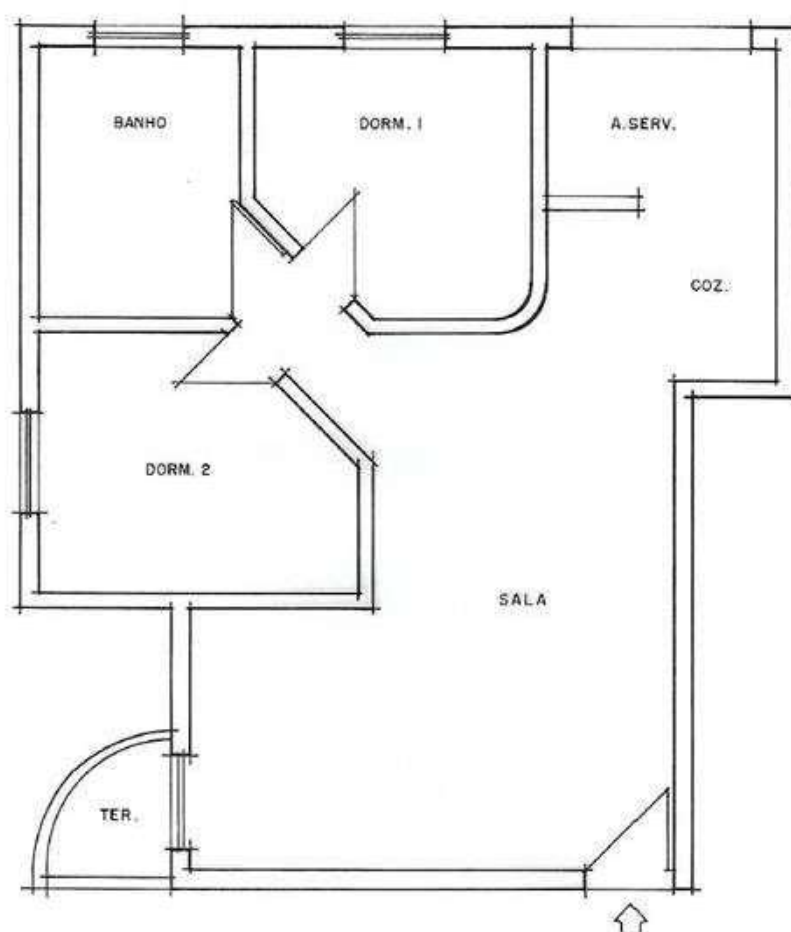
O imóvel objeto da presente avaliação possui 57,60 metros quadrados de área útil conforme matrícula nº 338.456 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: - Apartamento nº 93, localizado no 9º andar do Bloco 1, integrante d Condomínio Mirante de Interlagos, situado à Avenida Interlagos nº 5.699, no Jardim Cristal, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 57,60 m², a área comum de divisão não proporcional de 8,730 m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, e a área comum de divisão proporcional de 25,090 m², perfazendo a área total de 91,420 m², correspondendo – lhe uma fração ideal de 0,6271 % no terreno e demais coisas comuns do condomínio...”

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 Interlagos aos fundos fachada do Condomínio Mirante de Interlagos, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do Condomínio Mirante de Interlagos:



Foto nº. 2 – Vista do estacionamento localizado no pavimento térreo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

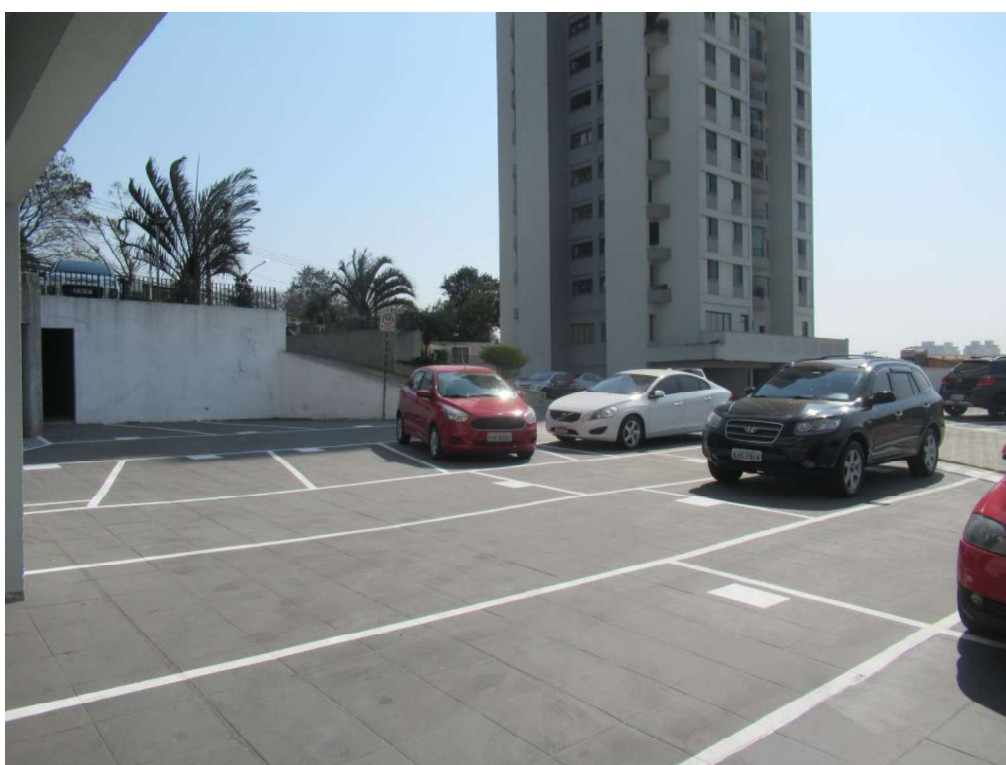


Foto nº. 3 – Outra vista do estacionamento localizado no pavimento térreo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

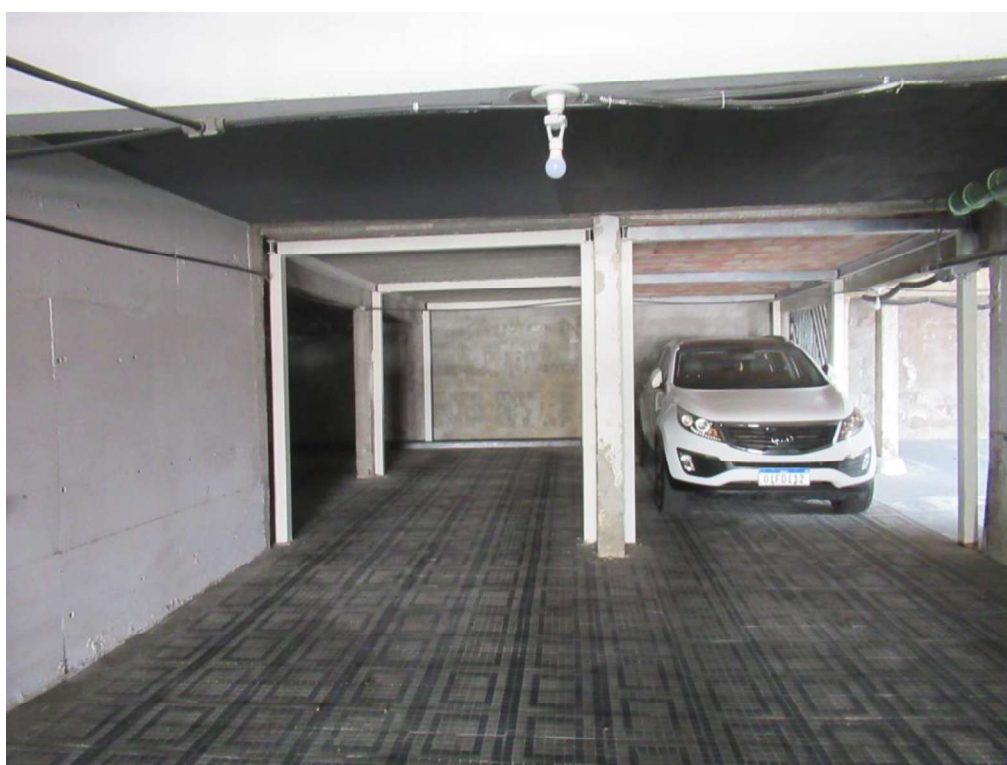


Foto nº. 4 – Vista do estacionamento localizado no subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

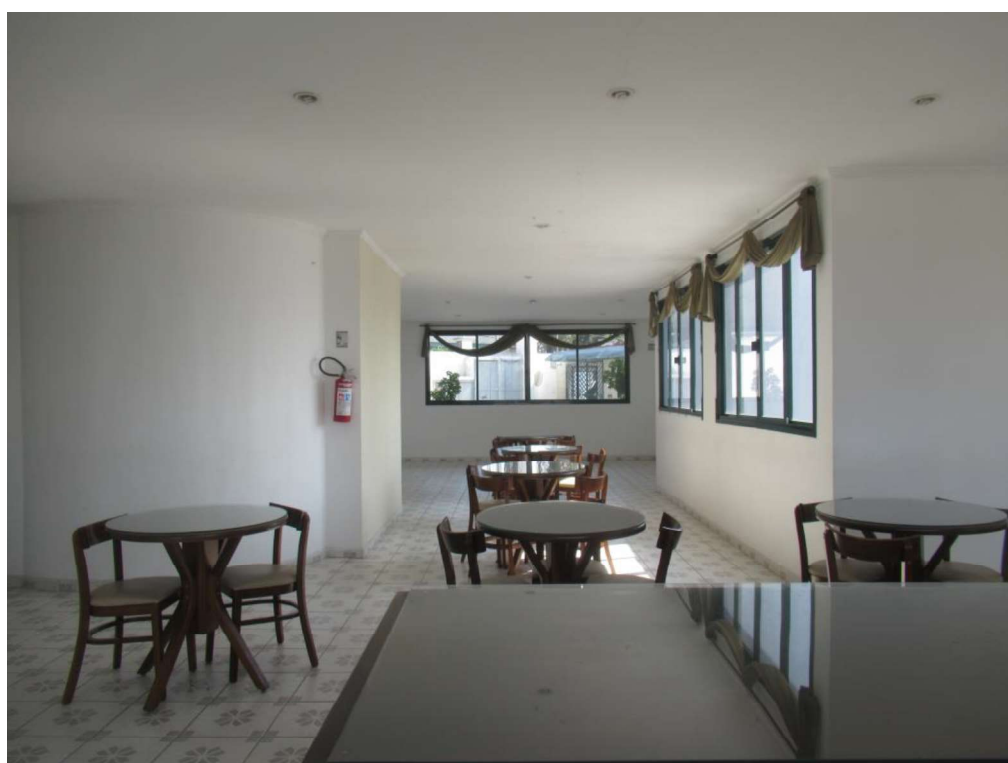


Foto nº. 5 – Vista do salão de festas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da churrasqueira.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista da entrada do hall social do Bloco 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto n.º 9 – Vista dos elevadores localizados no hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista dos elevadores localizados no pavimento tipo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 93:



Foto nº. 11 – Vista da porta de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

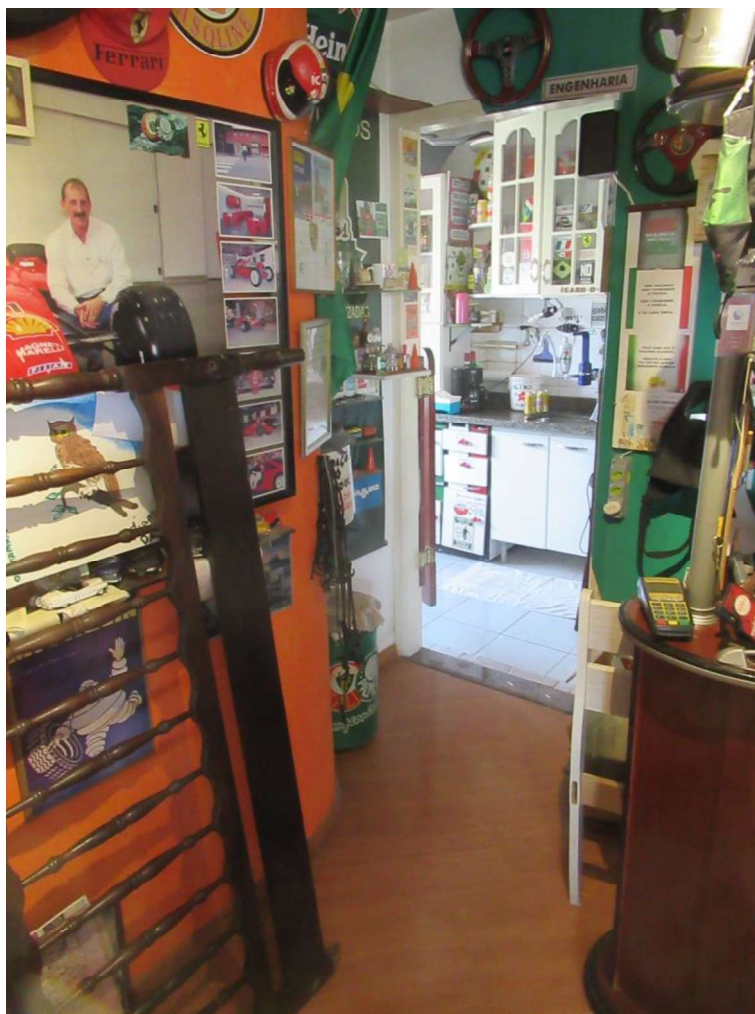


Foto nº. 12 – Vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

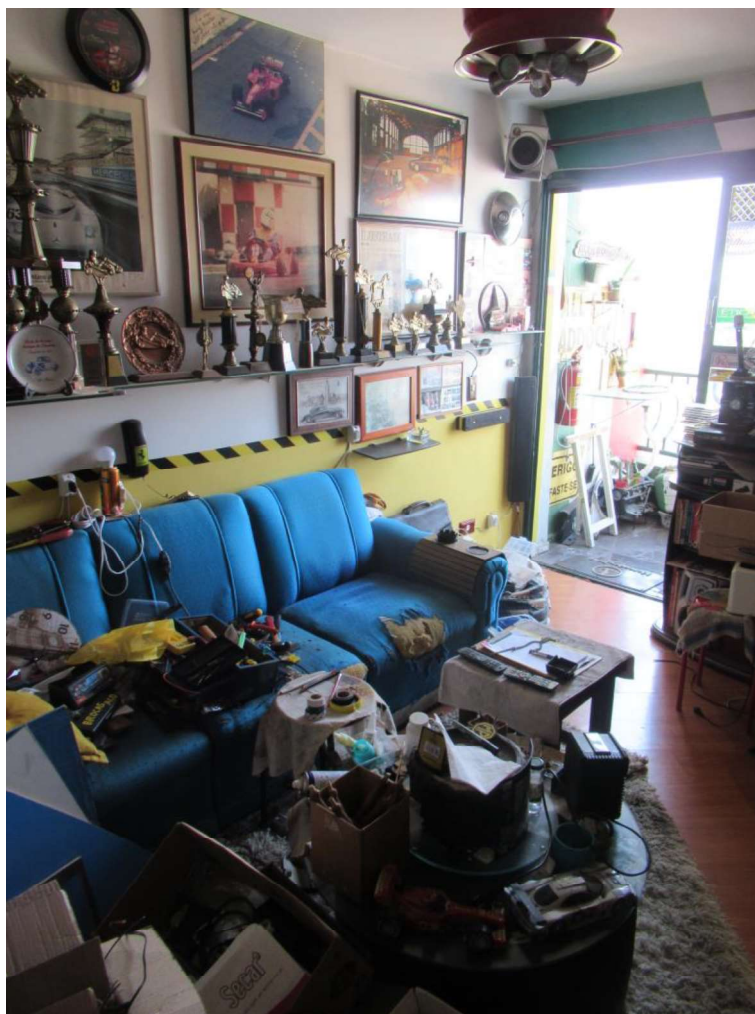


Foto nº. 13 – Outra vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

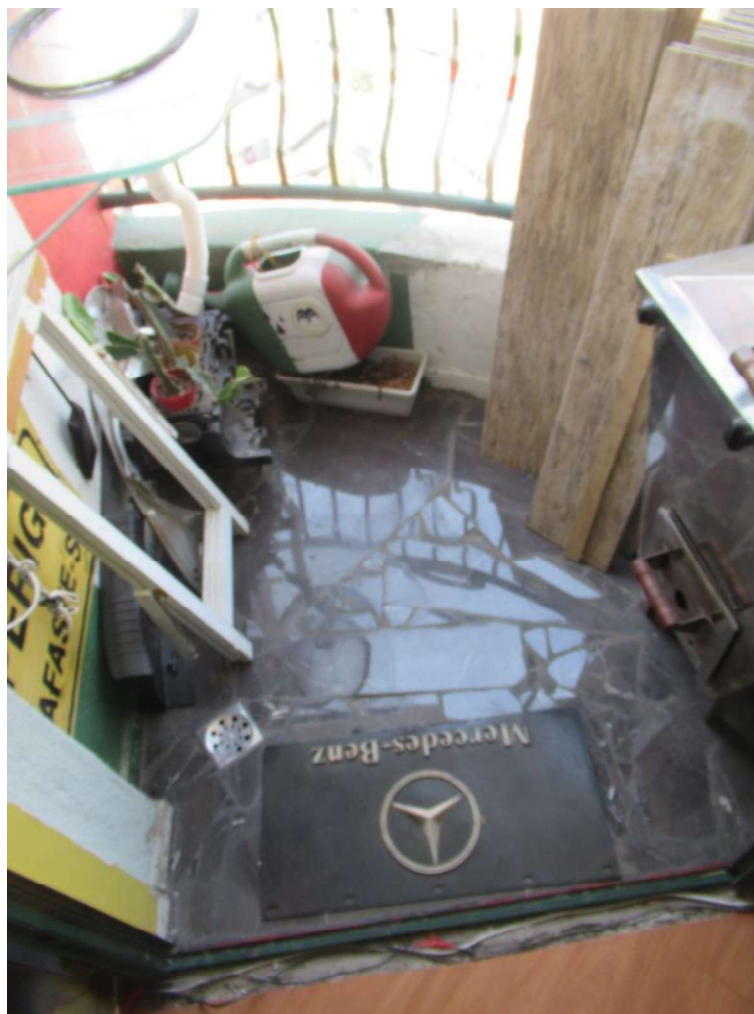


Foto nº. 14 – Vista do terraço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista do hall de circulação.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista do dormitório 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

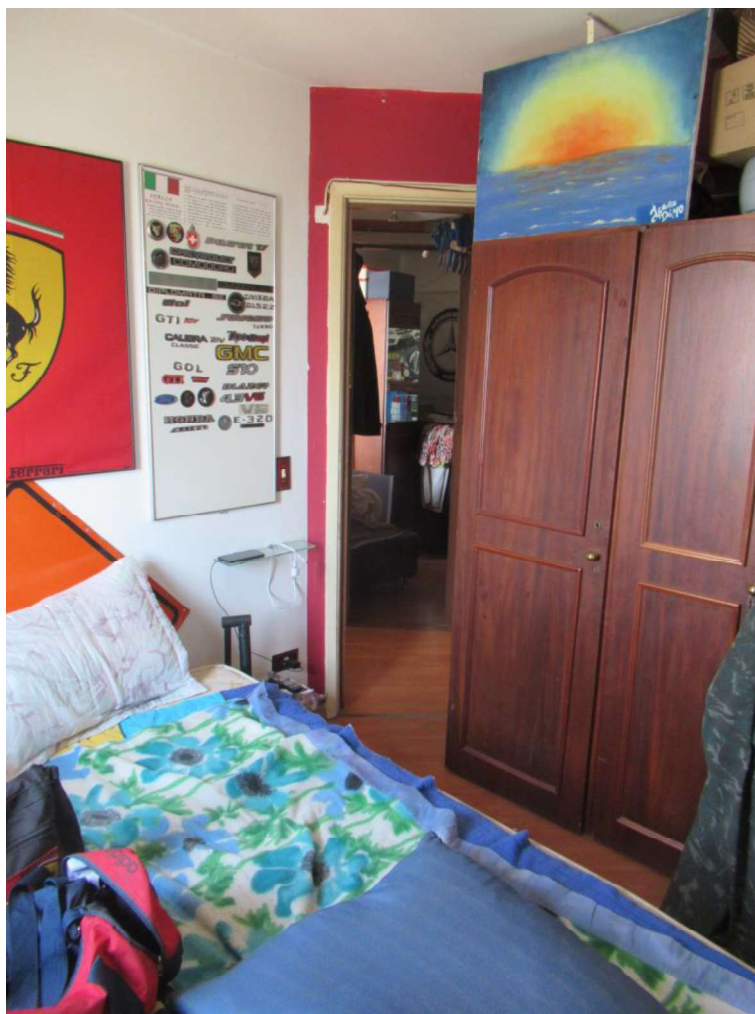


Foto nº. 17 – Outra vista do dormitório 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

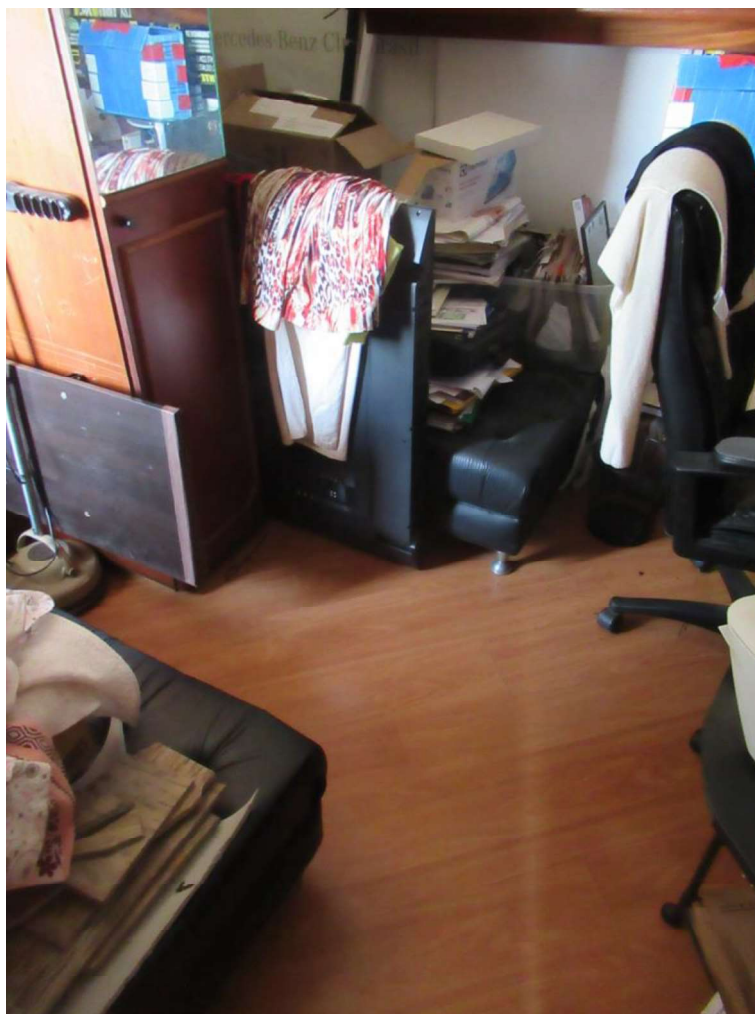


Foto nº. 18 – Vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Outra vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Vista do banheiro social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto n.º 21 – Outra vista do banheiro social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

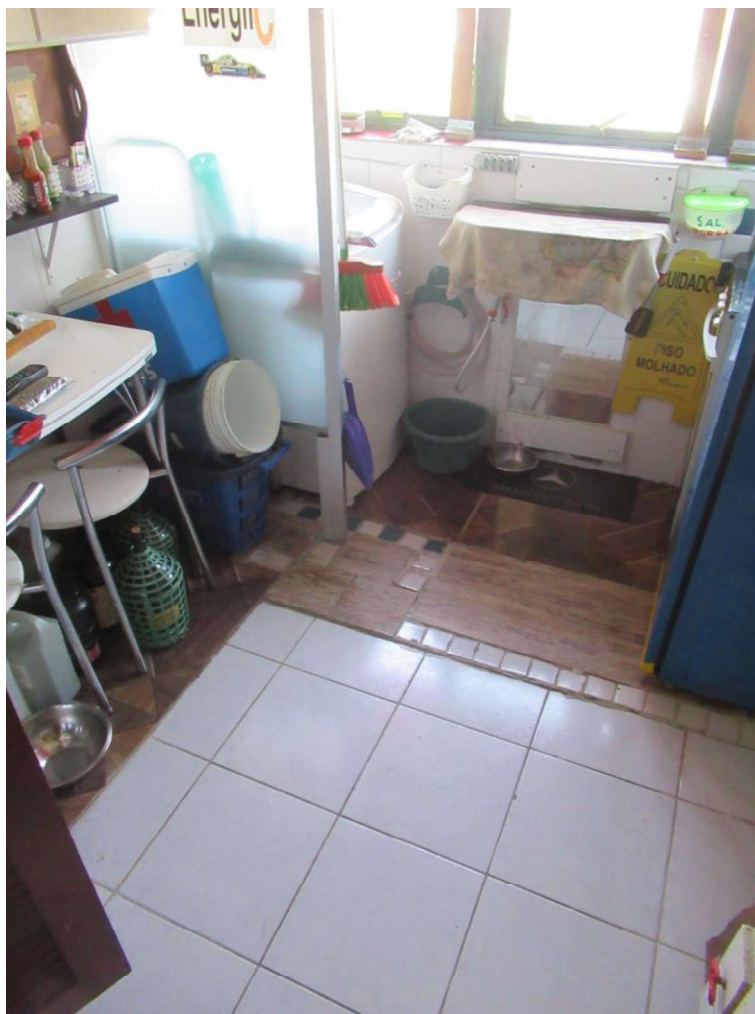


Foto nº. 23 – Vista da área de serviço.

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 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 da unidade por ocasião da vistoria.

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

$foc = 0,644$

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 à faixa intermediária do item 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio – Com Elevador, ou seja: 5,075, 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.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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 805,00 para o ano de 2021, aplicado na parcela do terreno na proporção de 10%.

1.7. Fator Altura

Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”.

Planta baixa:	0,85
1º e 2º andares:	0,90
3º e 4º andares:	0,95
5º e 6º andares:	1,00
7º e 8º andares:	1,10
9º andar até o último:	1,15

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 Interlagos nº 5699	Ind. Fiscal	: 805,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 57,60 m ²		
Fonte	: Ótimo Imóveis		
Informante	: Sra. Adriana	Telefone	: 2389-2350
Venda	: R\$ 310.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 16 anos (f)	Foc	: 0,644
Altura	: 4º andar	Falt	: 0,95

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,644 = 1,000$
4. Fator transposição: $805,00/805,00 = 1,000$
5. Fator altura: $1,15/0,95 = 1,211$

$$Vu_1 = \frac{\text{R\$ } 310.000,00 \times 0,90}{(57,60 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 + 1,211 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_1 = \text{R\$ } 5.303,22/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Avenida Interlagos nº 5699	Ind. Fiscal	: 805,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 57,60 m ²		
Fonte	: Possi Imóveis		
Informante	: Sr. Matheus	Telefone	: 2175-8255
Venda	: R\$ 320.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 16 anos (f)	Foc	: 0,644
Altura	: 6º andar	Falt	: 1,00

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,644 = 1,000$
4. Fator transposição: $805,00/805,00 = 1,000$
5. Fator altura: $1,15/1,00 = 1,150$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 320.000,00 \times 0,90}{(57,60 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 + 1,150 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_2 = R\$ 5.221,72/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Avenida Interlagos nº 5699	Ind. Fiscal	: 805,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 57,60 m ²		
Fonte	: Scheid Imóveis		
Informante	: Sr. Fernando	Telefone	: 5523-0177
Venda	: R\$ 330.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 16 anos (e)	Foc	: 0,744
Altura	: 8º andar	Falt	: 1,10

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,744 = 0,866$
4. Fator transposição: $805,00/805,00 = 1,000$
5. Fator altura: $1,15/1,10 = 1,045$

$$Vu_3 = \frac{\text{R\$ } 330.000,00 \times 0,90}{(57,60 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,866 + 1,045 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_3 = \text{R\$ } 4.364,38/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Avenida Interlagos nº 5699	Ind. Fiscal	: 805,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 57,60 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Marcos	Telefone	: 2538-5725
Venda	: R\$ 337.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 16 anos (e)	Foc	: 0,744
Altura	: 15º andar	Falt	: 1,15

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,744 = 0,866$
4. Fator transposição: $805,00/805,00 = 1,000$
5. Fator altura: $1,15/1,15 = 1,000$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 337.000,00 \times 0,90}{(57,60 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,866 + 1,000 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_4 = R\$ 4.260,73/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Herbert Frazer nº 963	Ind. Fiscal	: 585,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 55,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Rubens	Telefone	: 94949-4458
Venda	: R\$ 340.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 05 anos (c)	Foc	: 0,944
Altura	: 3º andar	Falt	: 0,95

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,944 = 0,682$
4. Fator transposição: $805,00/585,00 = 1,376$
5. Fator altura: $1,15/0,95 = 1,211$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 340.000,00 \times 0,90}{(55,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,682 + 1,211 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,376)))$$

$$Vu_5 = R\$ 4.800,63/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Herbert Frazer nº 963	Ind. Fiscal	: 585,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 55,00 m ²		
Fonte	: Molière Imóveis		
Informante	: Sra. Mariah	Telefone	: 5521-5099
Venda	: R\$ 360.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 05 anos (c)	Foc	: 0,944
Altura	: 7º andar	Falt	: 1,10

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,944 = 0,682$
4. Fator transposição: $805,00/585,00 = 1,376$
5. Fator altura: $1,15/1,10 = 1,045$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 360.000,00 \times 0,90}{(55,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,682 + 1,045 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,376)))$$

$$Vu_6 = R\$ 4.276,26/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

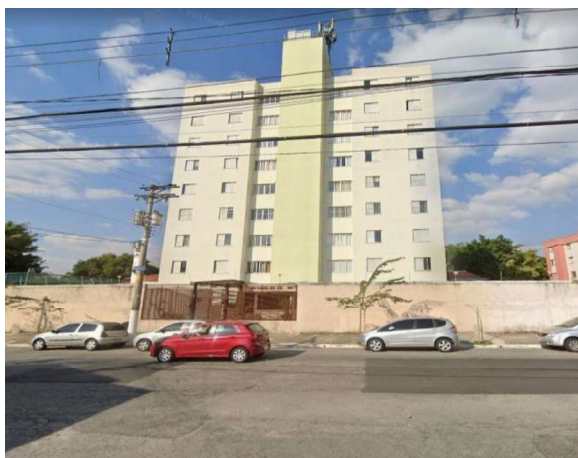
Local	: Rua Djalma Pessolato nº 582	Ind. Fiscal	: 585,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 54,00 m ²		
Fonte	: Pró Habitar Imóveis		
Informante	: Sr. Fidelis	Telefone	: 5669-7944
Venda	: R\$ 300.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 25 anos (d)	Foc	: 0,718
Altura	: 4º andar	Falt	: 0,95

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,718 = 0,897$
4. Fator transposição: $805,00/585,00 = 1,376$
5. Fator altura: $1,15/0,95 = 1,211$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 300.000,00 \times 0,90}{(54,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,897 + 1,211 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,376)))$$

$$Vu_7 = R\$ 5.193,15/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Rua Djalma Pessolato nº 582	Ind. Fiscal	: 585,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 54,00 m ²		
Fonte	: Lopes Invest House Imóveis		
Informante	: Sra. Camila	Telefone	: 5669-7070
Venda	: R\$ 310.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 25 anos (c)	Foc	: 0,750
Altura	: 7º andar	Falt	: 1,10

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,750 = 0,859$
4. Fator transposição: $805,00/585,00 = 1,376$
5. Fator altura: $1,15/1,10 = 1,045$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 310.000,00 \times 0,90}{(54,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,859 + 1,045 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,376)))$$

$$Vu_8 = R\$ 4.498,04/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Djalma Pessolato nº 500	Ind. Fiscal	: 585,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 57,00 m ²		
Fonte	: Pratika Imóveis		
Informante	: Sra. Daniela	Telefone	: 2602-8080
Venda	: R\$ 385.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 10 anos (c)	Foc	: 0,904
Altura	: 8º andar	Falt	: 1,10

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,904 = 0,712$
4. Fator transposição: $805,00/585,00 = 1,376$
5. Fator altura: $1,15/1,10 = 1,045$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 385.000,00 \times 0,90}{(57,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,712 + 1,045 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,376)))$$

$$Vu_9 = R\$ 4.576,59/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 10

Local	: Avenida João Paulo da Silva nº 490	Ind. Fiscal	: 595,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 59,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Rinaldo	Telefone	: 99708-3105
Venda	: R\$ 280.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 15 anos (f)	Foc	: 0,651
Altura	: 4º andar	Falt	: 0,95

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,651 = 0,989$
4. Fator transposição: $805,00/595,00 = 1,353$
5. Fator altura: $1,15/0,95 = 1,211$

$$Vu_{10} = \frac{R\$ 280.000,00 \times 0,90}{(59,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,989 + 1,211 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,353)))$$

$$Vu_{10} = R\$ 4.785,24/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 11

Local	: Avenida João Paulo da Silva nº 490	Ind. Fiscal	: 595,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 59,00 m ²		
Fonte	: Fábio Coelho Imóveis		
Informante	: Sra. Flávia	Telefone	: 2924-1282
Venda	: R\$ 310.000,00	Data	: out/2021
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 15 anos (e)	Foc	: 0,752
Altura	: 9º andar	Falt	: 1,15

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,644/0,752 = 0,856$
4. Fator transposição: $805,00/595,00 = 1,353$
5. Fator altura: $1,15/1,15 = 1,000$

$$Vu_{11} = \frac{R\$ 310.000,00 \times 0,90}{(59,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,856 + 1,000 - 3,000 + 1)) + (0,1 \times (1,353)))$$

$$Vu_{11} = R\$ 3.948,28/\text{m}^2$$



b) Média Aritmética

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 5.303,22/m ²
2.....	R\$ 5.221,72/m ²
3.....	R\$ 4.364,38/m ²
4.....	R\$ 4.260,73/m ²
5.....	R\$ 4.800,63/m ²
6.....	R\$ 4.276,26/m ²
7.....	R\$ 5.193,15/m ²
8.....	R\$ 4.498,04/m ²
9.....	R\$ 4.576,59/m ²
10.....	R\$ 4.785,24/m ²
11.....	R\$ 3.948,28/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 51.228,24}{11 \text{ elementos}} = R\$ 4.657,11/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 4.657,11/m^2 \times 0,700 = R\$ 3.259,98/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 4.657,11/m^2 \times 1,300 = R\$ 6.054,25/m^2$$

c) Média Aritmética Saneada

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

$$\text{Mas} = \underline{R\$ 4.657,11/m^2} \text{ para outubro de 2021}$$

(quatro mil seiscentos e cinquenta e sete reais e onze centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 93 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 = 57,60 m²

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

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 4.657,11/m²

$$VI = 57,60 \text{ m}^2 + (1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 4.657,11/\text{m}^2$$

VI = R\$ 291.535,08 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 292.000,00** para outubro de 2021
(duzentos e noventa e dois 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_i = R\$ 292.000,00
(duzentos e noventa e dois mil reais)
Válido para outubro de 2021

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o laudo de avaliação em 47 (quarenta e sete) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 25 de outubro de 2021.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial