

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª. VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL - SP**

AUTOS Nº. 1077153-35.2013.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO** requerido por **SUPREME BRASIL E LOGISTICA LTDA.** em face de **ORLANDO BONFANTI JÚNIOR E OUTROS**, 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 constante da matrícula nº 292.213 do 11º Cartório de registro de Imóveis de São Paulo as fls. 915/916 do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PENHORA / DEPÓSITO / AVALIAÇÃO requerido por SUPREME BRASIL E LOGISTICA LTDA. em face de ORLANDO BONFANTI JÚNIOR E OUTROS.

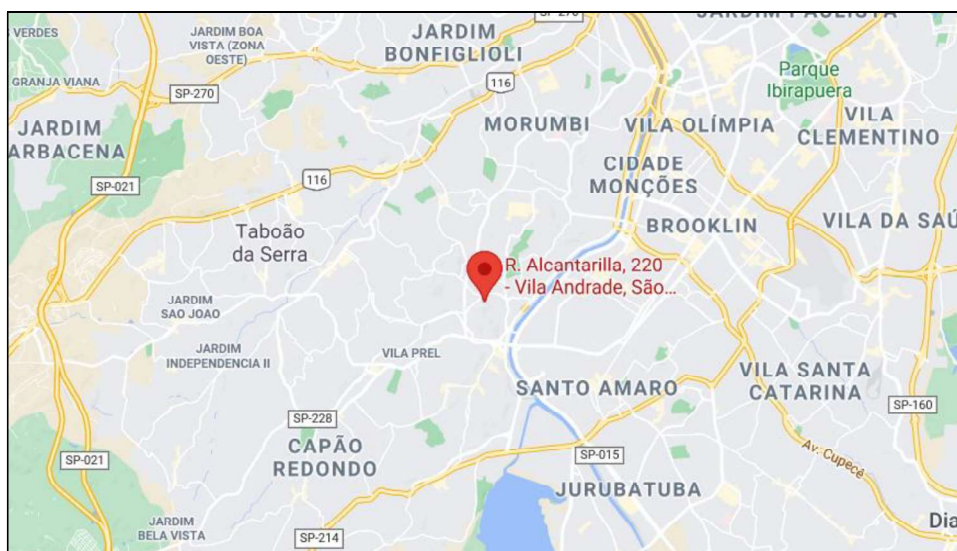
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 2149, para avaliar o imóvel descrito acima.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Alcantarilla nº 220, apartamento nº. 181 do Condomínio Edifício parque dos Girassóis, Vila Andrade, na Capital.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do Condomínio Parque dos Girassóis 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 301 e Quadra 046, possuindo um Índice Fiscal de 1.702,00 para o ano de 2021.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 301.046.0419-8			
Local do Imóvel: R ALCANTARILLA, 220 - AP 181 E VG ED PQ DOS GIRASSOIS CEP 05717-170 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ALCANTARILLA, 220 - AP 181 E VG ED PQ DOS GIRASSOIS CEP 05717-170			
Contribuinte(s): CPF 518.447.618-00 ORLANDO BONFANTI JUNIOR			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.920	Testada (m):	52,00
Área não incorporada (m²):	57	Fração ideal:	0,0257
Área total (m²):	1.977		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	243	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	320	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1999		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.702,00		
- da construção:	1.918,00		

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 Ruas Itapaiúna, José Ramon Urtiza e Avenida Giovanni Gronchi.

Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada por prédios com apartamentos de padrão superior e comércio ao longo das vias do bairro.

4. ACESSO

Através das Avenidas Vinte e Três de Maio, Washington Luis Jornalista Roberto Marinho, das Nações Unidas e Rua José Ramon Urtiza, distando aproximadamente a 20,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Condomínio

O Condomínio Edifício Parque dos Girassóis é formado por 01 (um) edifício com 02 (dois) subsolos, pavimento térreo e 19 (dezenove) pavimentos tipo com 02 (dois) apartamento por andar.

O Condomínio Edifício Parque dos Girassóis dispõe de playground, quadra poliesportiva, quadra de squash, piscina, salão de festas, academia, sauna espaços ajardinados, portões automáticos e portaria com interfonos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5.2. Do apartamento nº 181

O apartamento nº 181, avaliado no presente trabalho está localizado no 18º pavimento do Condomínio Edifício Parque dos Girassóis, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala de estar	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Sala de jantar	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Terraço	: Piso	: Porcelanato
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de madeira
Lavabo	: Piso	: Granito
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Escritório	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro social	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Dormitório suíte	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1	: Piso	: Assoalho de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Dormitório de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

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

Padrão do imóvel	: Apartamento padrão superior
Conservação	: Necessitando de reparos simples
Idade	: 22 anos

Área construída privativa	101,180 m ²
Área construída comum	141,770 m ²
Área construída total	242,950 m ²
Fração Ideal	2,5655 %

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

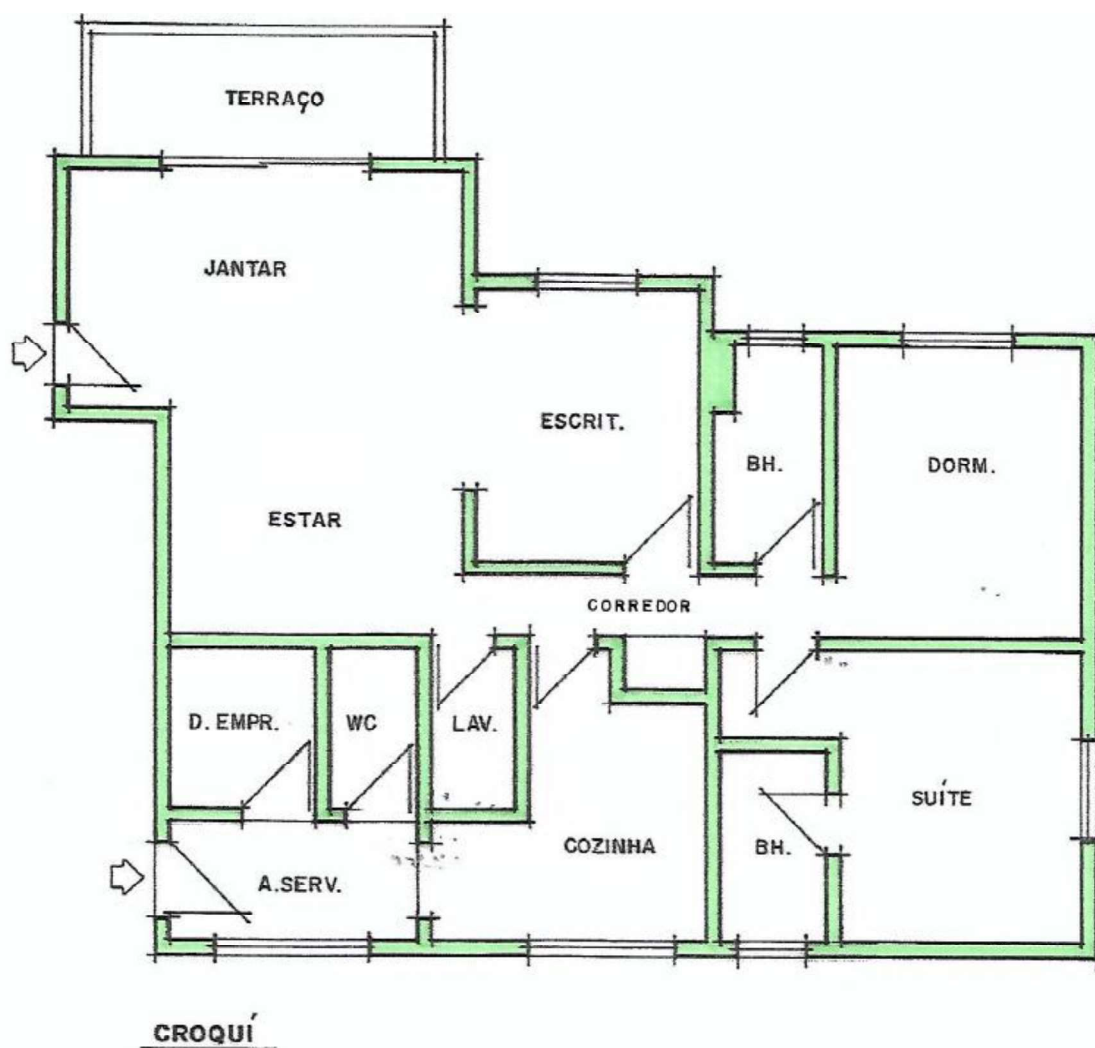
O imóvel objeto da presente avaliação possui 101,180 metros quadrados de área útil, conforme matrícula nº 292.213 emitida pelo 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: - o apartamento nº 181 localizado no 18º andar do Edifício Parque dos Girassóis, situado na Rua Alcantarilla, nº 220, esquina com a Viela 3, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área real privativa de 101,180 m² e a área real comum de 141,770 m², nesta já incluídas as áreas referentes a 01 depósito indeterminado e a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, para a guarda de igual número de veículos de passeio, perfazendo a área real total de 242,950 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,5655 % no terreno condominial...”

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 Rua Alcantarilla, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

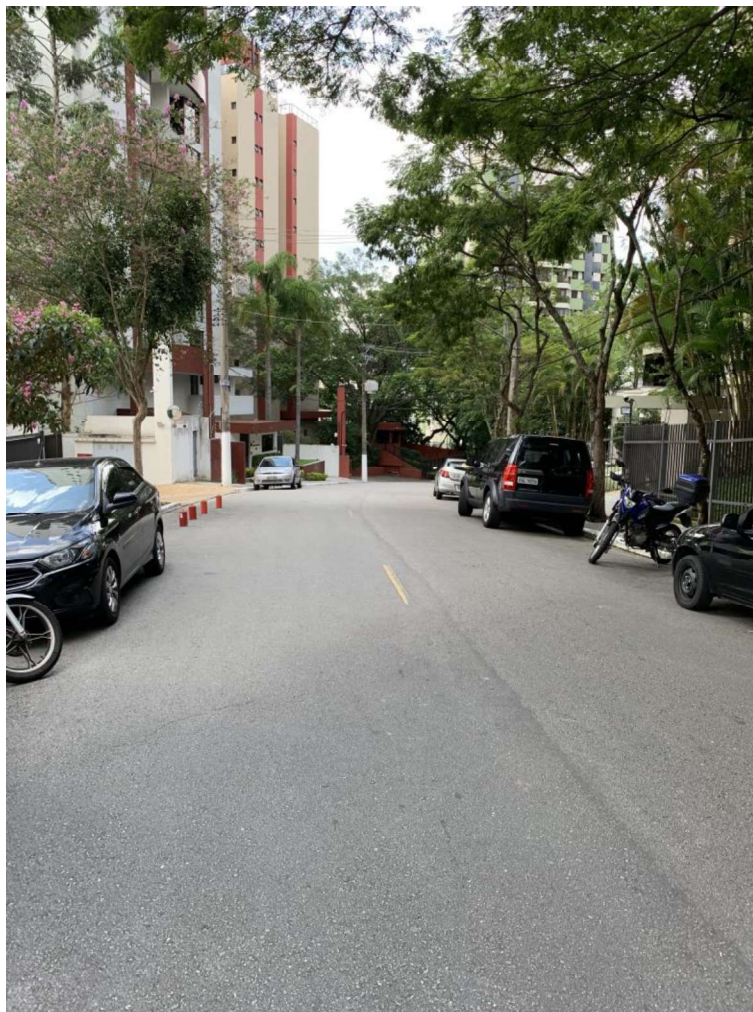


Foto nº. 2 – Outra vista da Rua Alcantarilla.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do Condomínio Edifício Parque dos Girassóis, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista da portaria do Condomínio Edifício Parque dos Girassóis.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do condomínio:



Foto nº. 5 – Vista da quadra poliesportiva.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista do playground.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista do salão de festas.

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 nº. 9 – Vista do elevador localizado no hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 181:



Foto nº. 10 – Vista da porta de entrada do apartamento nº 181, avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista da sala de estar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista da sala de jantar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista do terraço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista do lavabo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista do escritório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista do corredor de circulação.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista do banheiro social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Vista do dormitório suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista do dormitório 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

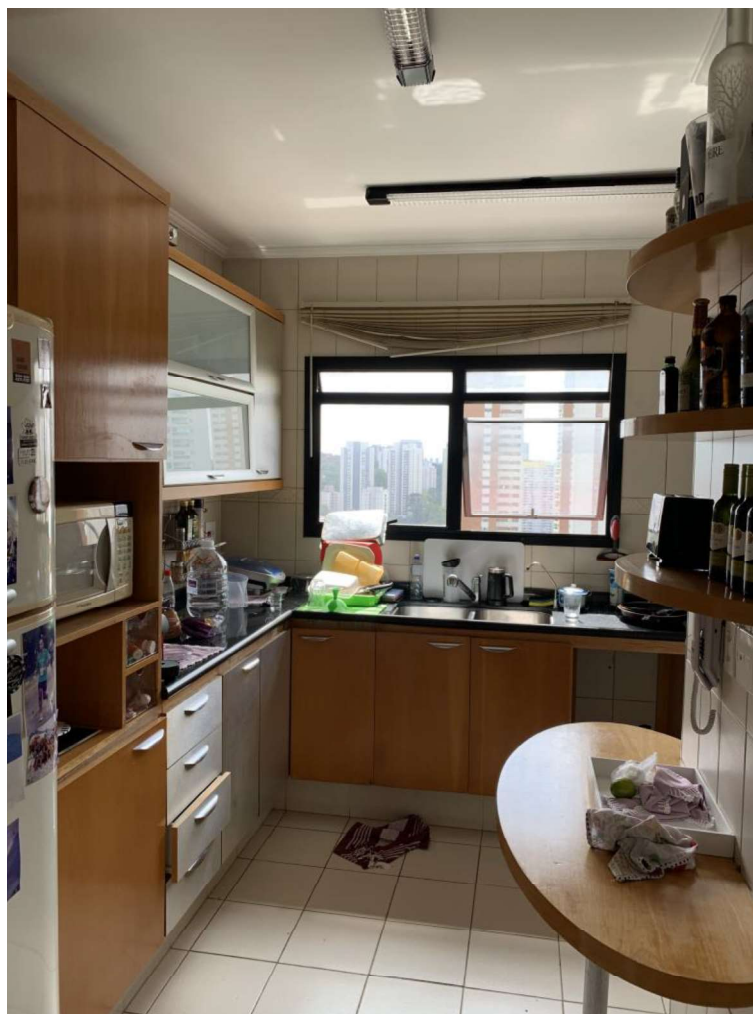


Foto nº. 20 – Vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Outra vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Vista da área de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

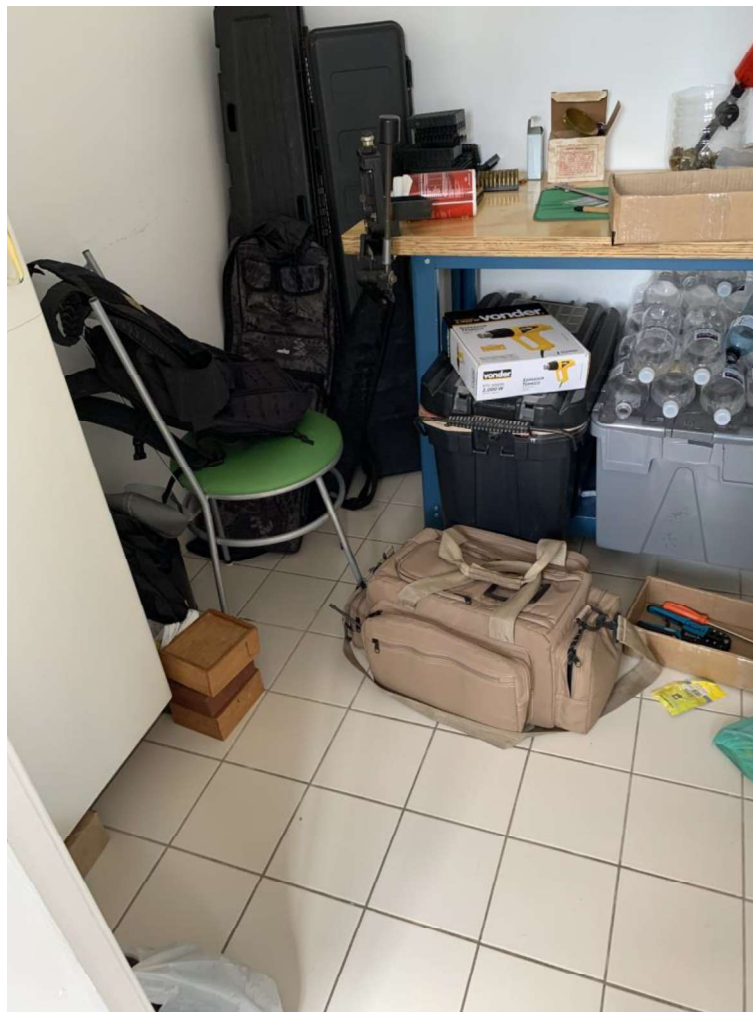


Foto nº. 23 – Vista do dormitório de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 24 – 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 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:

$$\text{foc} = 0,691$$

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 média 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 1.702,00 para o ano de 2021, aplicado na parcela do terreno na proporção de 10%.

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	: Rua Alcantarilla nº 220	Ind. Fiscal	: 1.702,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 03 vagas
Área útil	: 101,00 m ²		
Fonte	: Monteiro Rizzo Imóveis		
Informante	: Sra. Adriana	Telefone	: 98106-2063
Oferta	: R\$ 620.000,00	Data	: maio/2021
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 22 anos (e)	Foc	: 0,691
Altura	: 13º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,691/0,691 = 1,000$
4. Fator transposição: $1.702,00/1.702,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 620.000,00 \times 0,90}{(101,18 \text{ m}^2 + 3 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_1 = R\$ 4.511,64/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Alcantarilla nº 220	Ind. Fiscal	: 1.702,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 03 vagas
Área útil	: 101,18 m ²		
Fonte	: Viver Morumbi Imóveis		
Informante	: Sr. Paulo	Telefone	: 4118-2828
Oferta	: R\$ 638.000,00	Data	: maio/2021
Padrão	: Padrão superior	Coefficiente	: 6,827
Idade aparente	: 22 anos (d)	Foc	: 0,751
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,691/0,751 = 0,920$
4. Fator transposição: $1.702,00/1.702,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 638.000,00 \times 0,90}{(101,18 \text{ m}^2 + 3 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,920 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_2 = R\$ 4.308,35/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Alcantarilla nº 220	Ind. Fiscal	: 1.702,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 03 vagas
Área útil	: 101,18 m ²		
Fonte	: Llafran Imóveis		
Informante	: Sr. Wesley	Telefone	: 2765-4040
Oferta	: R\$ 620.000,00	Data	: maio/2021
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 22 anos (d)	Foc	: 0,751
Altura	: 10º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,691/0,751 = 0,920$
4. Fator transposição: $1.702,00/1.702,00 = 1,000$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 620.000,00 \times 0,90}{(101,18 \text{ m}^2 + 3 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,920 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_3 = R\$ 4.186,80/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Alcantarilla nº 122	Ind. Fiscal	: 1.702,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 100,00 m ²		
Fonte	: Monteiro Rizzo Imóveis		
Informante	: Sra. Adriana	Telefone	: 98106-2063
Oferta	: R\$ 550.000,00	Data	: maio/2021
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 25 anos (e)	Foc	: 0,662
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,691/0,662 = 1,044$
4. Fator transposição: $1.702,00/1.702,00 = 1,000$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 550.000,00 \times 0,90}{(100,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,044 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_4 = R\$ 4.474,80/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Alcantarilla nº 263	Ind. Fiscal	: 1.759,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 131,00 m ²		
Fonte	: Remax Urban Imóveis		
Informante	: Sra. Cristina	Telefone	: 4210-1616
Oferta	: R\$ 820.000,00	Data	: maio/2021
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 15 anos (d)	Foc	: 0,820
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: $0,691/0,820 = 0,843$
4. Fator transposição: $1.702,00/1.759,00 = 0,968$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 820.000,00 \times 0,90}{(131,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,843 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,968)))$$

$$Vu_5 = R\$ 4.324,37/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Alcantarilla nº 260	Ind. Fiscal	: 1.702,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 75,00 m ²		
Fonte	: Loft Imóveis		
Informante	: Sr. Henrique	Telefone	: 4118-5638
Oferta	: R\$ 570.000,00	Data	: maio/2021
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 15 anos (d)	Foc	: 0,820
Altura	: 13º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,691/0,820 = 0,843$
4. Fator transposição: $1.702,00/1.702,00 = 1,000$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 570.000,00 \times 0,90}{(75,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,843 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_6 = R\$ 4.894,59/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Rua Alcantarilla nº 303	Ind. Fiscal	: 1.759,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 83,00 m ²		
Fonte	: Loft Imóveis		
Informante	: Sr. Henrique	Telefone	: 4118-5638
Oferta	: R\$ 600.000,00	Data	: maio/2021
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 20 anos (d)	Foc	: 0,772
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: $0,691/0,772 = 0,895$
4. Fator transposição: $1.702,00/1.759,00 = 0,968$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 600.000,00 \times 0,90}{(83,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,895 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,968)))$$

$$Vu_7 = R\$ 4.971,85/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Rua Alcantarilla nº 303	Ind. Fiscal	: 1.759,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 83,00 m ²		
Fonte	: Loft Imóveis		
Informante	: Sr. Henrique	Telefone	: 4118-5638
Oferta	: R\$ 585.000,00	Data	: maio/2021
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 20 anos (d)	Foc	: 0,772
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: $0,691/0,772 = 0,895$
4. Fator transposição: $1.702,00/1.759,00 = 0,968$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 585.000,00 \times 0,90}{(83,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,895 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,968)))$$

$$Vu_8 = R\$ 4.847,56/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Alcantarilla nº 155	Ind. Fiscal	: 1.759,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 03 vagas
Área útil	: 98,00 m ²		
Fonte	: Quinto Andar Imóveis		
Informante	: Sr. Carlos	Telefone	: 4020-1955
Oferta	: R\$ 670.000,00	Data	: maio/2021
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 20 anos (e)	Foc	: 0,709
Altura	: 10º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,691/0,706 = 0,975$
4. Fator transposição: $1.702,00/1.759,00 = 0,968$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 670.000,00 \times 0,90}{(98,00 \text{ m}^2 + 3 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,975 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,968)))$$

$$Vu_9 = R\$ 4.875,54/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 4.511,64/m ²
2.....	R\$ 4.308,35/m ²
3.....	R\$ 4.186,80/m ²
4.....	R\$ 4.474,80/m ²
5.....	R\$ 4.324,37/m ²
6.....	R\$ 4.894,59/m ²
7.....	R\$ 4.971,85/m ²
8.....	R\$ 4.847,56/m ²
9.....	R\$ 4.875,54/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 41.395,50}{9 \text{ elementos}} = R\$ 4.599,50/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 4.599,50/m^2 \times 0,700 = R\$ 3.219,65/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 4.599,50/m^2 \times 1,300 = R\$ 5.979,35/m^2$$

c) Média Aritmética Saneada

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

$$\text{Mas} = \underline{R\$ 4.599,50/m^2} \text{ para maio de 2021}$$

(quatro mil quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 181, será dado pela fórmula:

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

VI = Valor do Imóvel

$$Au = \text{Área útil privativa} = 101,180 \text{ m}^2$$

$$Au = \text{Área útil da vaga de garagem} = 15,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 4.599,50/\text{m}^2$$

$$VI = 101,180 \text{ m}^2 + (3 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 4.599,50/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 568.866,16 \text{ ou em números comerciais:}$$

$$VI = \text{R\$ } \underline{\text{569.000,00}} \text{ para maio de 2021}$$

(quinhentos e sessenta e nove 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:

$V_i = \text{R\$ } 569.000,00$
(quinhentos e sessenta e nove mil reais)
Válido para maio de 2021

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

V - ENCERRAMENTO

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

São Paulo, 12 de maio de 2021.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial