

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 17ª. VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL - SP**

AUTOS nº. 1013982-02.2016.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada na **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CIRAGAN OFFICE** em face de **RAQUEL MORDENTI**, 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 Certidão de Penhora e Depósito as fls. 409/411 da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LIQUIDAÇÃO / CUMPRIMENTO / EXECUÇÃO requerida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CIRAGAN OFFICE em face de RAQUEL MORDENTI.

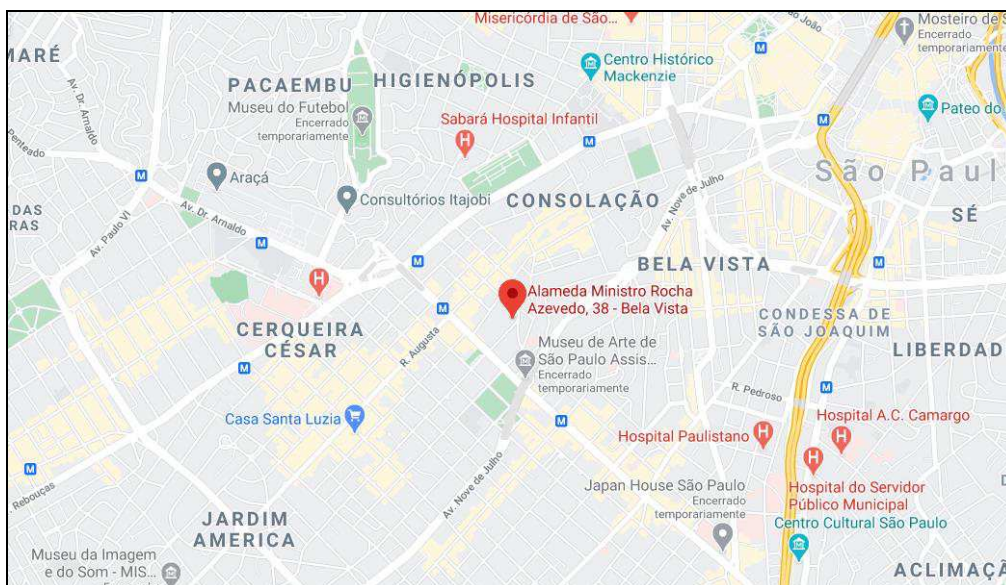
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 430 para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 88.638 no 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

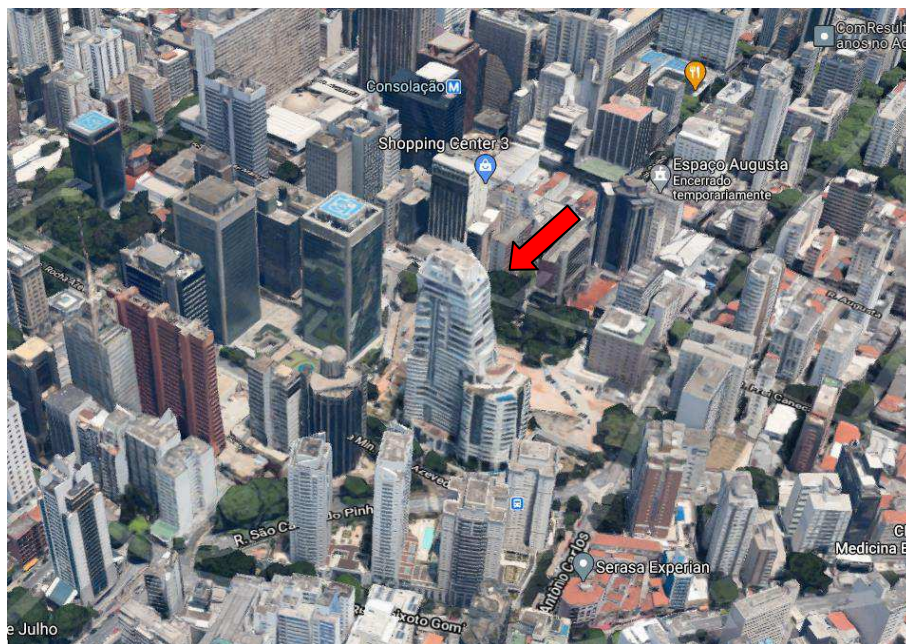
II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 38, conjunto nº. 901 do Edifício Ciragan Office, Bela Vista, na cidade de São Paulo.



Vista do Edifício Ciragan Office 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 010 e Quadra 099, possuindo um índice fiscal de 7.502,00 para o exercício de 2020.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 010.099.1225-9

Local do Imóvel:
 AL MINISTRO ROCHA AZEVEDO, 38 - CJ 901
 1 DEP E 5 VGS ED CIRAGAN OFFICE CEP 01410-000
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 AL MINISTRO ROCHA AZEVEDO, 38 - CJ 901
 1 DEP E 5 VGS ED CIRAGAN OFFICE CEP 01410-000

Contribuinte(s):
 CNPJ 06.247.805/0001-10 VINHEDO CONSTRUTORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

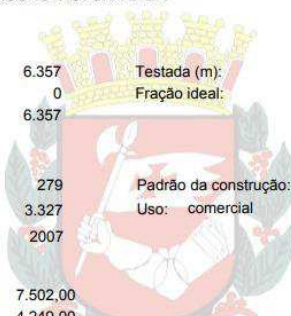
Área incorporada (m²):	6.357	Testada (m):	146,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0055
Área total (m²):	6.357		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	279	Padrão da construção:	4-E
Área ocupada pela construção (m²):	3.327	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2007		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.502,00
- da construção:	4.249,00



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 Paulista e Nove de Julho. Trata-se de região com densidade demográfica alta e de vocação residencial/comercial, caracterizada por prédios com conjuntos de padrão superior.

4. ACESSO

Através da Avenida Nove de Julho, distando aproximadamente a 4,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Condomínio

O Edifício Ciragan Office é formado por 02 (dois) edifícios (residencial e comercial) com pavimento térreo, 12 (doze) pavimentos tipo com 04 (quatro) conjuntos por andar e 03 (três) subsolo.

O Edifício Ciragan Office dispõe de salas de reunião, academia e salão de beleza, áreas ajardinadas e portões automáticos e portaria com interfone.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5.2. Do conjunto nº 901

O apartamento nº 901, avaliado no presente trabalho está localizado no 9º pavimento do Edifício Ciragan Office, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Hall	: Piso	: Carpete
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de gesso
Escritório	: Piso	: Carpete
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de gesso
Sala de reunião	: Piso	: Carpete
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de gesso
Sala	: Piso	: Carpete
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de gesso
Sanitário 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de gesso
Sanitário 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de gesso
Sanitário 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de gesso
Copa	: Piso	: Carpete
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro de gesso

O conjunto possui 05 (cinco) vagas de garagem no subsolo do edifício.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Padrão do imóvel : Padrão Superior
Conservação : Entre regular e necessitando de reparos simples
Idade : 13 anos

Área construída privativa : 132,85 m²
Área de depósito privativa : 2,37 m²
Área construída comum : 178,56 m²
Área construída total : 313,78 m²
Fração Ideal : 0,5462 %

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 132,85 metros quadrados de área útil, conforme escritura de matrícula nº 88.638 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

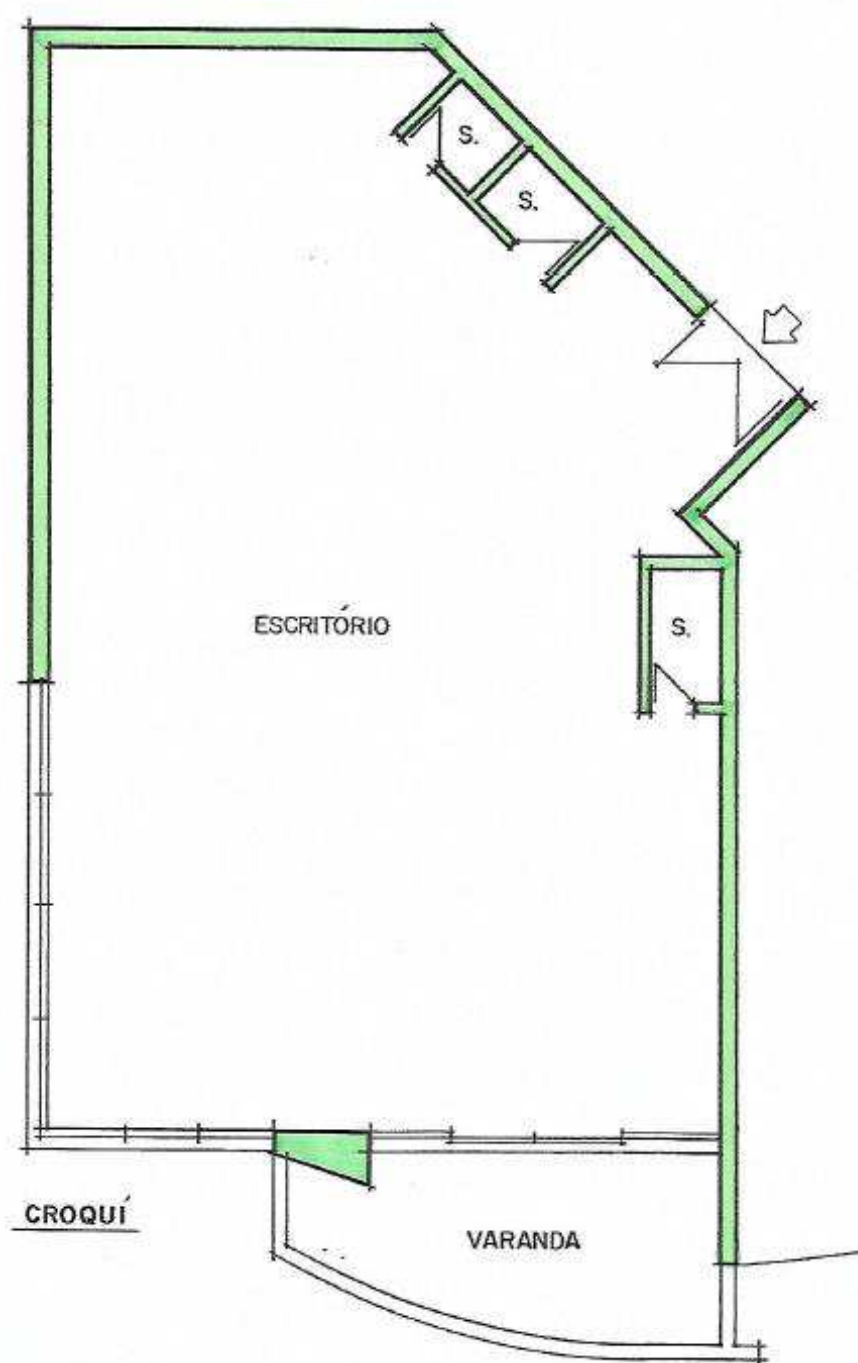
“IMÓVEL: conjunto nº 901, localizado no 9º andar ou 9º pavimento do Edifício Çiragan Office, situado na Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 38, no 34º Subdistrito, Cerqueira César, desta cidade de São Paulo, com área privativa de 132,850 m², a área comum de 180,930 m², sendo 146,235 m² de área comum coberta da qual 2,370 m² correspondem a um (1) depósito indeterminado no 2º ou 3º subsolos, e 34,695 de área comum descoberta, com direito a cinco (5) vagas indeterminadas na garagem dos subsolos do edifício com capacidade para apenas um veículo de passeio ou utilitário em cada vaga, com emprego de manobrista/garagista, totalizando a área de 313,780 m² =, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5462 % no terreno 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

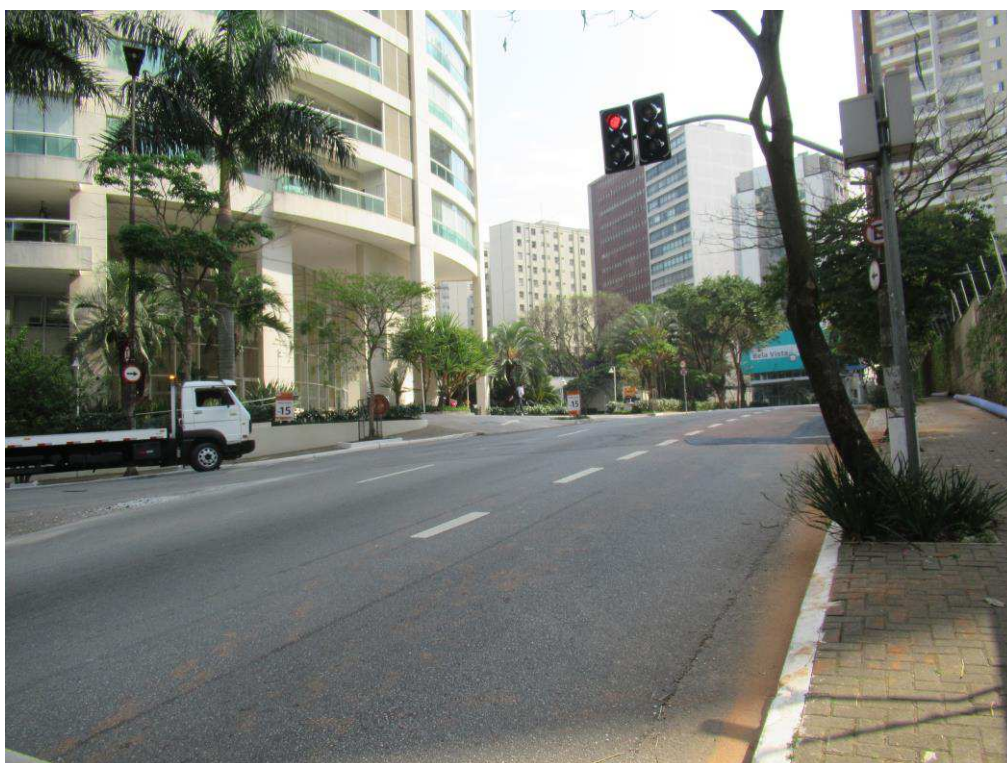


Foto nº. 1 – Vista parcial da Alameda Ministro Rocha Azevedo, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

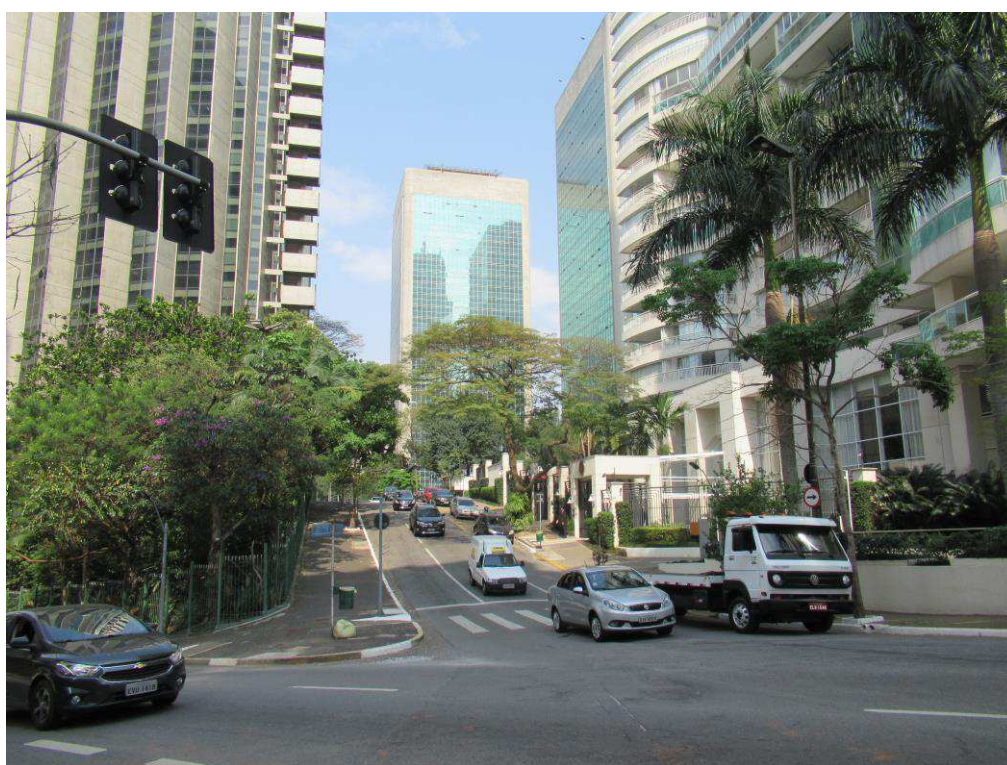


Foto nº. 2 – Outra vista parcial da Alameda Ministro Rocha Azevedo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do Edifício Ciragan Office.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista da entrada do Edifício Ciragan Office.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do Condomínio Ciragan Office:



Foto nº. 5 – Vista da entrada do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista parcial do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

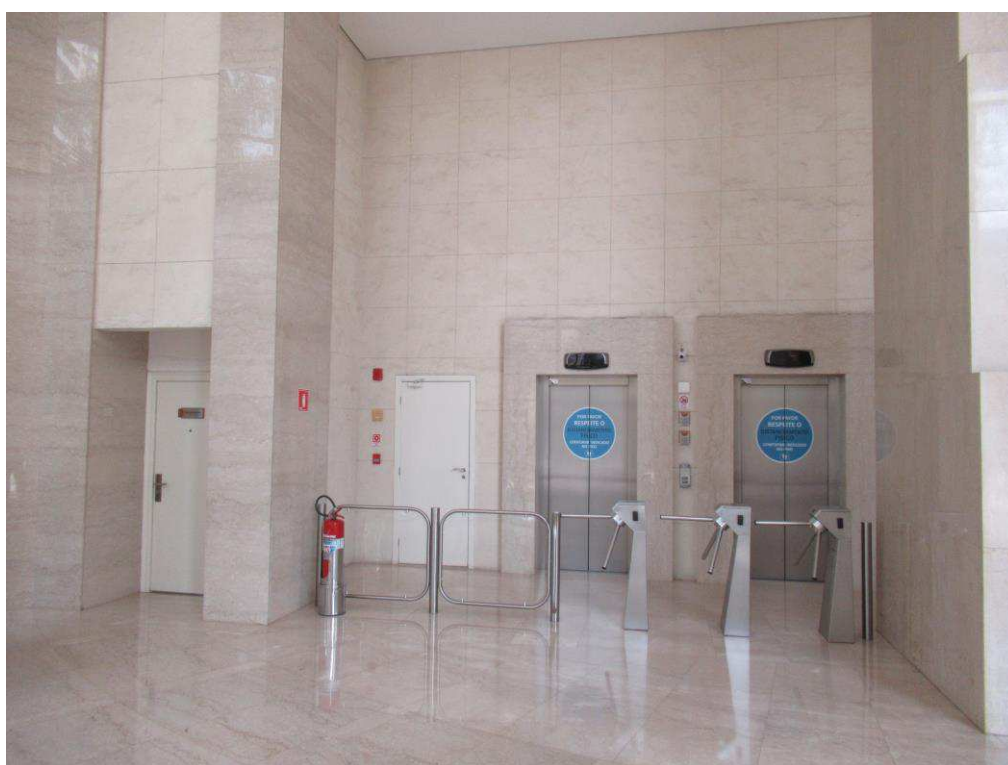


Foto nº. 7 – Outra vista parcial do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista da academia.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista parcial da sala de reunião.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista do salão de beleza.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

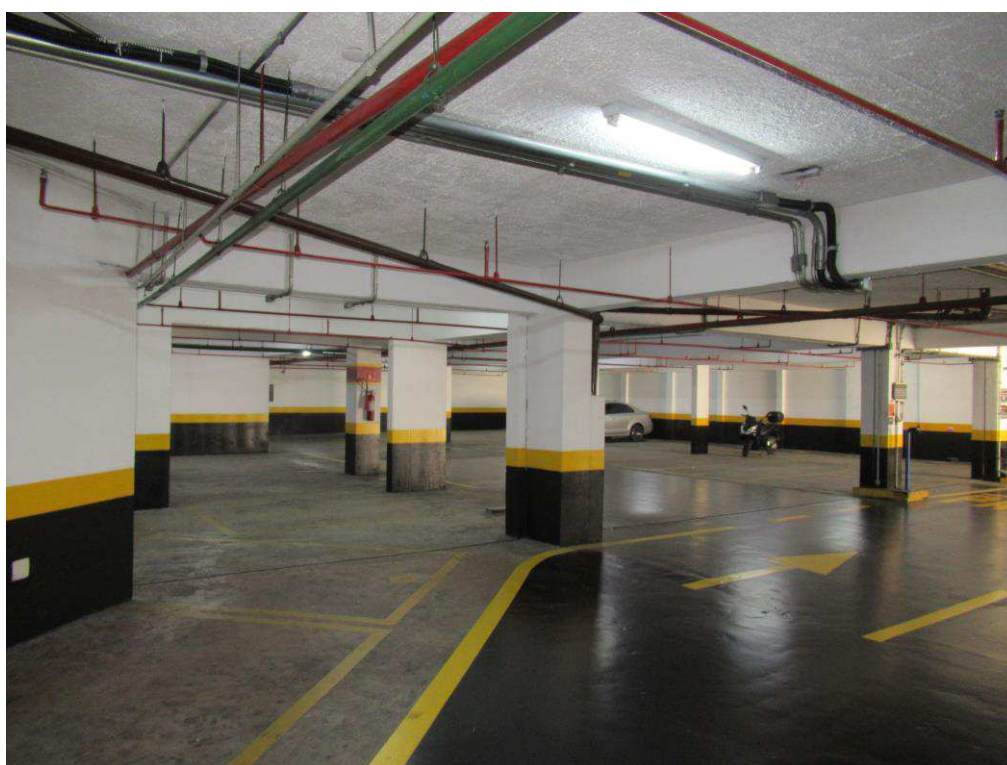


Foto nº. 11 – Vista parcial do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

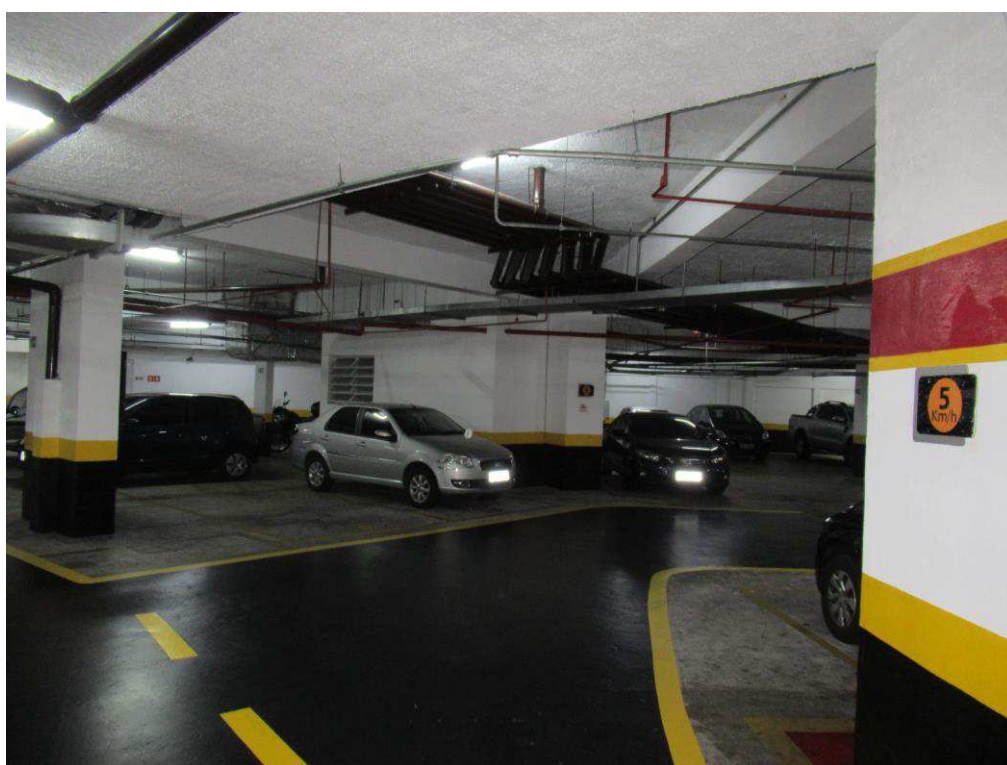


Foto nº. 12 – Outra vista parcial do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista dos elevadores do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista do 9º pavimento tipo, onde se localiza o conjunto nº 901 avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do conjunto nº 901:



Foto nº. 15 – Vista da porta de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista do hall de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

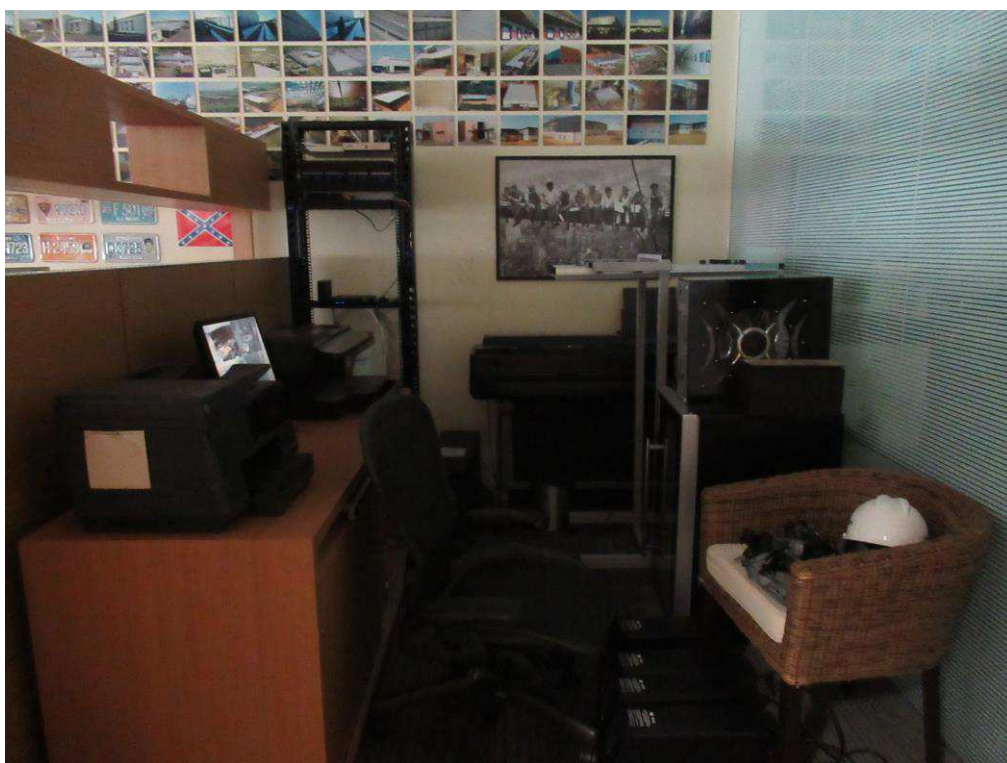


Foto nº. 17 – Vista parcial do escritório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Outra vista parcial do escritório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Outra vista parcial do escritório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista da sala de reunião.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Vista do sanitário 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 23 – Vista do sanitário 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 24 – Vista do sanitário 3.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 25 – Vista da copa.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localiza os imóveis avaliandos, 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:

$$foc = 0,838$$

1.4. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do “Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.5. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente a faixa intermediária do item 2.1.4 – Escritório Padrão Superior, ou seja: 6,371, onde teremos a seguinte descrição:

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou “fulget”, massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas “cortinas de vidro”.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

Pisos: carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso.

Forros: geralmente rebaixados com placas termo acústicas.

Instalações elétricas: sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade.

Usualmente possuem sistema de ar condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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 7.502,00 para o ano de 2020.

1.7. Área de Depósito

A área de depósito do imóvel objeto do presente laudo será ponderada de acordo com o item 5.7.3 – Coeficientes médios da NBR 12721.

- a) garagem (subsolo): **0,50** a 0,75;
- b) área privativa (unidade autônoma padrão): 1,00;
- c) área privativa salas com acabamento: 1,00;
- d) área privativa salas sem acabamento: 0,75 a 0,90;
- e) área de loja sem acabamento: 0,40 a 0,60;
- f) varandas: 0,75 a 1,00;
- g) terraços ou áreas descobertas sobre lajes: 0,30 a 0,60;
- h) estacionamento sobre terreno: 0,05 a 0,10;

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 Bela Cintra nº 756	Ind. Fiscal	: 7.823,00
Banheiros	: 2 banheiros	Garagem	: 03 vagas
Área útil	: 140,00 m ²		
Fonte	: Neto Júnior Imóveis		
Informante	: Sr. Carlos	Telefone	: 2609-4093
Oferta	: R\$ 1.950.000,00	Data	: set/2020
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,371
Idade aparente	: 20 anos (d)	Foc	: 0,772
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,371/6,371 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,838/0,772 = 1,085$
4. Fator transposição: $7.502,00/7.823,00 = 0,959$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 1.950.000,00 \times 0,900}{(140,00 \text{ m}^2 + 3 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,085 + 0,959 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 11.820,77/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Bela Cintra nº 904	Ind. Fiscal	: 8.284,00
Banheiros	: 3 banheiros	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 135,00 m ²		
Fonte	: S. J. R. Imóveis		
Informante	: Sra. Cecília	Telefone	: 2691-5830
Oferta	: R\$ 1.890.000,00	Data	: set/2020
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,371
Idade aparente	: 20 anos (d)	Foc	: 0,772
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,371/6,371 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,838/0,772 = 1,085$
4. Fator transposição: $7.502,00/8.284,00 = 0,906$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 1.890.000,00 \times 0,900}{(135,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,085 + 0,906 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 11.625,45/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Bela Cintra nº 746	Ind. Fiscal	: 7.823,00
Banheiros	: 3 banheiros	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 114,00 m ²		
Fonte	: Klabin Imóveis		
Informante	: Sra. Neusa	Telefone	: 5575-6988
Oferta	: R\$ 1.400.000,00	Data	: set/2020
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 5,768
Idade aparente	: 45 anos (c)	Foc	: 0,468
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,371/5,768 = 1,105$
3. Fator obsolescência: $0,838/0,468 = 1,791$
4. Fator transposição: $7.502,00/7.823,00 = 0,959$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 1.400.000,00 \times 0,900}{(114,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,105 + 1,791 + 0,959 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 19.641,17/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 38	Ind. Fiscal	: 7.502,00
Banheiros	: 4 banheiros	Garagem	: 05 vagas
Área útil	: 157,00 m ²		
Fonte	: Dutra Imóveis		
Informante	: Sr. Eduardo	Telefone	: 99564-2438
Oferta	: R\$ 2.347.000,00	Data	: set/2020
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,371
Idade aparente	: 13 anos (e)	Foc	: 0,769
Altura	: 4º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,371/6,371 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,838/0,769 = 1,090$
4. Fator transposição: $7.502,00/7.502,00 = 1,000$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 2.347.000,00 \times 0,900}{(157,00 \text{ m}^2 + (5 \times 10,00 \text{ m}^2 + 2,37 \text{ m}^2) \times 0,50)} \times (1,000 + 1,090 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 12.568,75/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 38	Ind. Fiscal	: 7.502,00
Banheiros	: 4 banheiros	Garagem	: 05 vagas
Área útil	: 141,00 m ²		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra Lúcia	Telefone	: 99172-0423
Oferta	: R\$ 2.500.000,00	Data	: set/2020
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,371
Idade aparente	: 13 anos (d)	Foc	: 0,838
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,371/6,371 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,838/0,838 = 1,000$
4. Fator transposição: $7.502,00/7.502,00 = 1,000$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 2.500.000,00 \times 0,900}{(141,00 \text{ m}^2 + (5 \times 10,00 \text{ m}^2 + 2,37 \text{ m}^2) \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 13.458,14/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 38	Ind. Fiscal	: 7.502,00
Banheiros	: 4 banheiros	Garagem	: 05 vagas
Área útil	: 167,00 m ²		
Fonte	: Valentina Caran Imóveis		
Informante	: Sr. Edgard	Telefone	: 3178-4633
Oferta	: R\$ 2.920.225,00	Data	: set/2020
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,371
Idade aparente	: 13 anos (c)	Foc	: 0,877
Altura	: 11º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,371/6,371 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,838/0,877 = 0,956$
4. Fator transposição: $7.502,00/7.502,00 = 1,000$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 2.920.225,00 \times 0,900}{(167,00 \text{ m}^2 + (5 \times 10,00 \text{ m}^2 + 2,37 \text{ m}^2) \times 0,50)} \times (1,000 + 0,956 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 13.005,98/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Rua Frei Caneca nº 1380	Ind. Fiscal	: 8.393,00
Banheiros	: 4 banheiros	Garagem	: 04 vagas
Área útil	: 200,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Flávio	Telefone	: 94137-3377
Oferta	: R\$ 2.000.000,00	Data	: set/2020
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,371
Idade aparente	: 30 anos (e)	Foc	: 0,609
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,371/6,371 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,838/0,609 = 1,376$
4. Fator transposição: $7.502,00/8.393,00 = 0,894$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 2.000.000,00 \times 0,900}{(200,00 \text{ m}^2 + 4 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,376 + 0,894 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 10.390,90/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Rua Augusta nº 1168	Ind. Fiscal	: 5.310,00
Banheiros	: 4 banheiros	Garagem	: 04 vagas
Área útil	: 236,00 m ²		
Fonte	: S. J. R. Imóveis		
Informante	: Sra. Cecília	Telefone	: 2691-5830
Oferta	: R\$ 3.186.000,00	Data	: set/2020
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,371
Idade aparente	: 5 anos (c)	Foc	: 0,944
Altura	: 8º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,371/6,371 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,838/0,944 = 0,888$
4. Fator transposição: $7.502,00/5.310,00 = 1,413$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 3.186.000,00 \times 0,900}{(236,00 \text{ m}^2 + 4 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,888 + 1,413 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_8 = R\$ 14.572,21/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Matias Aires nº 404	Ind. Fiscal	: 7.940,00
Banheiros	: 4 banheiros	Garagem	: 06 vagas
Área útil	: 245,00 m ²		
Fonte	: E. Sete Imóveis		
Informante	: Sr. Rogério	Telefone	: 3132-7895
Oferta	: R\$ 2.200.000,00	Data	: set/2020
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 7,072
Idade aparente	: 20 anos (d)	Foc	: 0,772
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,371/7,072 = 0,901$
3. Fator obsolescência: $0,838/0,772 = 1,085$
4. Fator transposição: $7.502,00/7.940,00 = 0,945$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 2.200.000,00 \times 0,900}{(245,00 \text{ m}^2 + 6 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (0,901 + 1,085 + 0,945 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_9 = R\$ 6.703,20/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 10

Local	: Alameda Santos nº 1787	Ind. Fiscal	: 8.636,00
Banheiros	: 4 banheiros	Garagem	: 06 vagas
Área útil	: 246,00 m ²		
Fonte	: R X Imóveis		
Informante	: Sra. Beth	Telefone	: 3500-0050
Oferta	: R\$ 2.300.000,00	Data	: set/2020
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 7,072
Idade aparente	: 35 anos (e)	Foc	: 0,553
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,371/7,072 = 0,901$
3. Fator obsolescência: $0,838/0,553 = 1,515$
4. Fator transposição: $7.502,00/8.636,00 = 0,869$

$$Vu_{10} = \frac{R\$ 2.300.000,00 \times 0,900}{(246,00 \text{ m}^2 + 6 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (0,901 + 1,515 + 0,869 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_{10} = R\$ 9.637,50/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 11.820,07/m ²
2.....	R\$ 11.625,45/m ²
3.....	R\$ 19.641,17/m ²
4.....	R\$ 12.568,75/m ²
5.....	R\$ 13.458,14/m ²
6.....	R\$ 13.005,98/m ²
7.....	R\$ 10.390,90/m ²
8.....	R\$ 14.572,21/m ²
9.....	R\$ 6.703,20/m ²
10.....	R\$ 9.637,50/m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 123.423,37}{10 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 12.342,34/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 12.342,34/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 8.639,64/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 12.342,34/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 16.045,04/\text{m}^2$$

Eliminando – se respectivamente os elementos discrepantes n^{os} 3, 9, teremos a seguinte média aritmética saneada.

$$Mas = \frac{\text{R\$ } 97.079,00}{8 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 12.134,88/\text{m}^2$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

LIMITES:

Inferior : R\$ 12.134,88/m² x 0,700 = R\$ 8.494,41/m²

Superior : R\$ 12.134,88/m² x 1,300 = R\$ 15.775,34/m²

Mas = **R\$ 12.134,88/m²** para setembro de 2020
(doze mil cento e trinta e quatro reais e oitenta e oito centavos)

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do conjunto nº 901, será dado pela fórmula:

$$VI = Au + ((5 \times Ag + Ad) \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

Au = Área útil privativa = 132,85 m²

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

Ad = Área útil do depósito = 2,370 m²

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 12.134,88/m²

$$VI = 132,85 \text{ m}^2 + ((5 \times 10,00 \text{ m}^2 + 2,370 \text{ m}^2) \times 0,50) \times \text{R\$ } 12.134,88/\text{m}^2$$

VI = R\$ 1.929.809,96 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 1.930.000,00** para setembro de 2020
(um milhão novecentos e trinta mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

IV - CONCLUSÃO

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

$V_i = \text{R\$ } 1.930.000,00$
(um milhão novecentos e trinta mil reais)
Válido para setembro de 2020

V - 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, 17 de setembro de 2020.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial