

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO
FORUM DE SANTO ANDRÉ - SP**

AUTOS Nº. 1028444-57.2016.8.26.0554

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada na **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – BANCÁRIOS** requerida por **BANCO BRADESCO S.A.** em face de **RITA DE CÁSSIA MARTINS DOS REIS 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 matriculado sob nº. 115.335 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo fls. 331/332 da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – BANCÁRIOS requerida por BANCO BRADESCO S.A. em face de RITA DE CÁSSIA MARTINS DOS REIS E OUTROS.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 353.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se na Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 740, apartamento nº. 43 do Edifício Santa Rita, integrante do Residencial Santa Catarina, Jardim Santa Emília, na cidade de São Paulo.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do Residencial Santa Catarina 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 157 e Quadra 103, possuindo um índice fiscal de 394,00 para o exercício de 2021.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 157.103.0189-1			
Local do Imóvel: R PROF ARNALDO JOAO SEMERARO, 790 - AP 43 BL 3 ED SANTA RITA E N 740 CEP 04184-000 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PROF ARNALDO JOAO SEMERARO, 790 - AP 43 BL 3 ED SANTA RITA E N 740 CEP 04184-000			
Contribuinte(s): JOAO DOS REIS			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.777	Testada (m):	188,52
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0098
Área total (m²):	3.777		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	103	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	813	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1992		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	394,00		
- 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, a Avenida Helvétia, Ruas Professor Arnaldo João Semeraro e Giovanni da Conegliano. Trata-se de região com densidade demográfica baixa e de vocação residencial, caracterizada por prédios de padrão médio.

4. ACESSO

Através da Avenida do Estado, Rodovia Anchieta e Rua Olympia Semeraro, distando aproximadamente a 14,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do edifício:

O Residencial Santa Catarina é formado por 03 (três) edifícios com pavimento térreo, 08 (oito) pavimentos tipo com 04 (quatro) apartamentos por andar.

O Residencial Santa Catarina dispõe de salão de festas, churrasqueira, playground, portões automáticos e portaria com interfones.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5.2. Do apartamento nº 43

Do apartamento nº 43, avaliado no presente trabalho está localizado no 4º andar do Edifício Santa Rita integrante do Residencial Santa Catarina, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro social	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

O apartamento possui 01 (uma) vaga de garagem localizada no pavimento térreo do Residencial Santa Catarina.

Padrão do imóvel	: Apartamento Padrão Médio
Conservação	: Regular
Idade aparente	: 30 anos

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Área construída privativa	:	60,46 m ²
Área construída comum	:	41,85 m ²
Área construída total	:	102,31 m ²
Fração Ideal	:	0,98 %

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 60,46 metros quadrados de área útil, conforme matrícula nº 115.335 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: apartamento nº 43, localizado no 4º andar do Edifício Santa Rita, bloco 3, integrante do Residencial Santa Catarina, situado à Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 740, na Saúde – 21º Subdistrito.

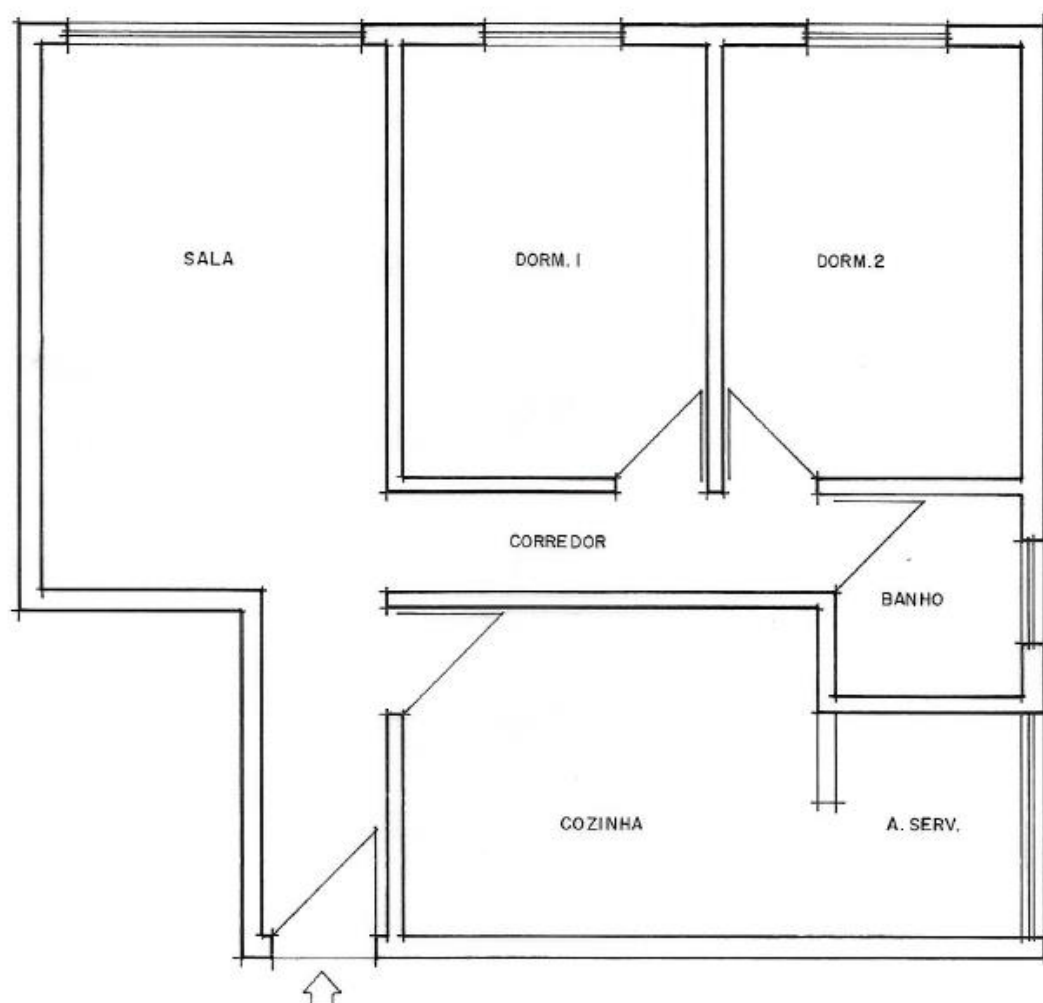
UM APARTAMENTO com a área privativa real de 60,46m², área real comum de divisão não proporcional de 15,24m², área real comum de divisão proporcional de 26,61m², área real total de 102,31m², fração ideal no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio de 0,98%, cabendo-lhe o direito a uma vaga de uso indeterminado, que comporta abrigo de um único automóvel de passeio de médio ou pequeno porte, nos estacionamentos I ou II, em local descoberto, localizados no térreo”

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 Professor Arnaldo João Semerado, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Vista da fachada do Residencial Santa Catarina.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da entrada do Residencial Santa Catarina.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

- Do Residencial Santa Catarina:



Foto nº. 4 – Vista da garagem localizada no pavimento térreo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista do playground.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista do salão de festa.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista da churrasqueira.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista da entrada do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista do elevador localizado no hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista do elevador localizado no 4º andar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 43:



Foto nº. 12 – Vista da porta de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Outra vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista do corredor 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 – Vista do banheiro social.

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

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:

$$\text{foc} = 0,687$$

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 inferior do item 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio, ou seja: 4,568, 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.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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

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

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

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

1.6. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 394,00 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

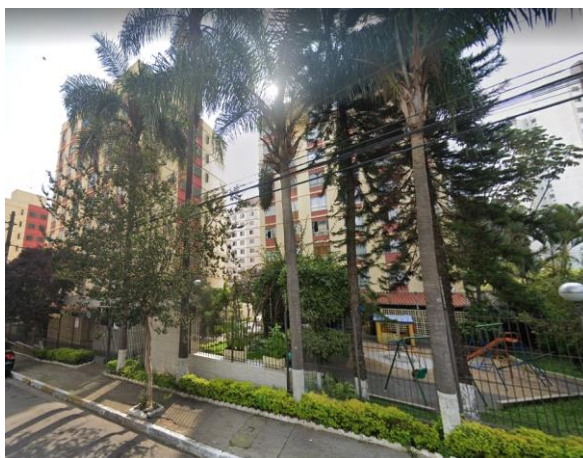
Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 740	Ind. Fiscal	: 394,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 60,46 m ²		
Fonte	: Orquídea Imóveis		
Informante	: Sr. Lucas	Telefone	: 5073-7619
Oferta	: R\$ 230.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 30 anos (d)	Foc	: 0,659
Altura	: 1º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,659 = 1,042$
4. Fator transposição: $394,00/394,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 230.000,00 \times 0,90}{(60,46 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,042 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_1 = R\$ 3.281,76/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

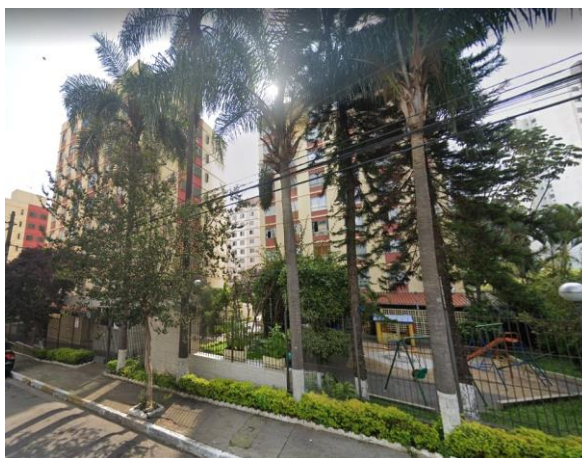
Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 740	Ind. Fiscal	: 394,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 60,46 m ²		
Fonte	: Orquídea Imóveis		
Informante	: Sr. Lucas	Telefone	: 5073-7619
Oferta	: R\$ 270.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 30 anos (c)	Foc	: 0,687
Altura	: 6º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,687 = 1,000$
4. Fator transposição: $394,00/394,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 270.000,00 \times 0,90}{(60,46 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_2 = R\$ 3.712,19/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 789	Ind. Fiscal	: 410,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 61,00 m ²		
Fonte	: Grandini Imóveis		
Informante	: Sr. Carlos	Telefone	: 3433-4700
Oferta	: R\$ 256.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 25 anos (e)	Foc	: 0,662
Altura	: 1º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,662 = 1,039$
4. Fator transposição: $394,00/410,00 = 0,961$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 256.000,00 \times 0,90}{(61,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,039 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,961)))$$

$$Vu_3 = R\$ 3.599,82/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 789	Ind. Fiscal	: 410,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 61,00 m ²		
Fonte	: Marcelo Kavaleski Imóveis		
Informante	: Sr. Abel	Telefone	: 2373-1546
Oferta	: R\$ 280.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 25 anos (c)	Foc	: 0,750
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,750 = 0,916$
4. Fator transposição: $394,00/410,00 = 0,961$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 280.000,00 \times 0,90}{(61,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,916 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,961)))$$

$$Vu_4 = R\$ 3.514,63/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

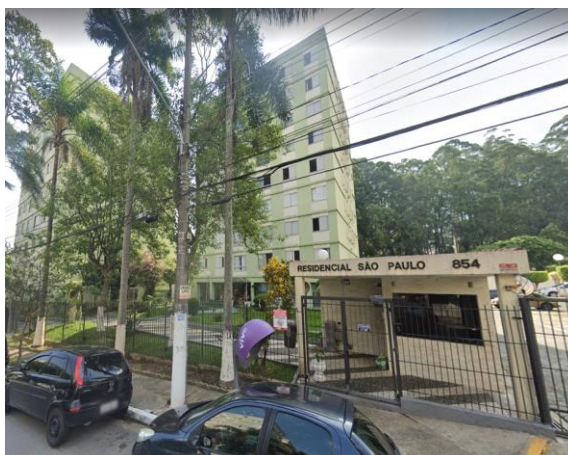
Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 854	Ind. Fiscal	: 394,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 69,00 m ²		
Fonte	: Júpiter Imóveis		
Informante	: Sra. Marlene	Telefone	: 2667-3776
Oferta	: R\$ 298.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 30 anos (b)	Foc	: 0,698
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,698 = 0,984$
4. Fator transposição: $394,00/394,00 = 1,000$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 298.000,00 \times 0,90}{(69,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,984 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_5 = R\$ 3.572,13/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

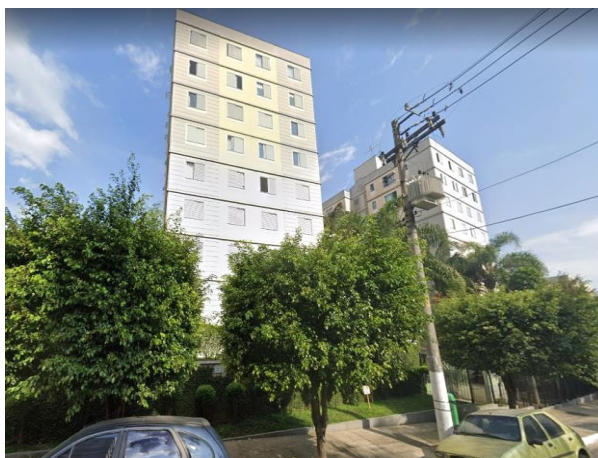
Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 871	Ind. Fiscal	: 410,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 62,00 m ²		
Fonte	: Conte Imóveis		
Informante	: Sr. Fernando	Telefone	: 3467-2942
Oferta	: R\$ 249.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 25 anos (e)	Foc	: 0,662
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,662 = 1,038$
4. Fator transposição: $394,00/410,00 = 0,961$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 249.000,00 \times 0,90}{(62,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,038 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,961)))$$

$$Vu_6 = R\$ 3.446,12/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 937	Ind. Fiscal	: 410,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 64,00 m ²		
Fonte	: J G Imóveis		
Informante	: Sra. Renata	Telefone	: 2946-0211
Oferta	: R\$ 235.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 35 anos (e)	Foc	: 0,553
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,553 = 1,242$
4. Fator transposição: $394,00/410,00 = 0,961$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 235.000,00 \times 0,90}{(64,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,242 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,961)))$$

$$Vu_7 = R\$ 3.720,86/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 660	Ind. Fiscal	: 394,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 63,00 m ²		
Fonte	: Marcelo Lara Imóveis		
Informante	: Sra. Ingrid	Telefone	: 3105-6300
Oferta	: R\$ 319.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 20 anos (b)	Foc	: 0,820
Altura	: 6º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,820 = 0,838$
4. Fator transposição: $394,00/394,00 = 1,000$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 319.000,00 \times 0,90}{(63,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,838 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_8 = R\$ 3.606,48/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 621	Ind. Fiscal	: 410,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 60,00 m ²		
Fonte	: A B Imóveis		
Informante	: Sra. Rosana	Telefone	: 2272-6899
Oferta	: R\$ 280.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 25 anos (c)	Foc	: 0,750
Altura	: 4º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,750 = 0,916$
4. Fator transposição: $394,00/410,00 = 0,961$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 280.000,00 \times 0,90}{(60,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,916 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,961)))$$

$$Vu_9 = R\$ 3.568,70/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 10

Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 500	Ind. Fiscal	: 415,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 66,00 m ²		
Fonte	: Júpiter Imóveis		
Informante	: Sra. Marlene	Telefone	: 2667-3776
Oferta	: R\$ 360.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 25 anos (b)	Foc	: 0,762
Altura	: 8º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,762 = 0,902$
4. Fator transposição: $394,00/415,00 = 0,949$

$$Vu_{10} = \frac{R\$ 360.000,00 \times 0,90}{(66,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,902 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,949)))$$

$$Vu_{10} = R\$ 4.137,61/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 11

Local	: Rua Professor Arnaldo João Semeraro nº 485	Ind. Fiscal	: 410,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 51,00 m ²		
Fonte	: Loft Imóveis		
Informante	: Sr. Gustavo	Telefone	: 4020-2208
Oferta	: R\$ 269.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 05 anos (a)	Foc	: 0,964
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,964 = 0,713$
4. Fator transposição: $394,00/410,00 = 0,961$

$$Vu_{11} = \frac{R\$ 269.000,00 \times 0,90}{(51,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,713 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,961)))$$

$$Vu_{11} = R\$ 3.189,66/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 12

Local	: Rua José Fernandes Caldas nº 20	Ind. Fiscal	: 415,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 65,00 m ²		
Fonte	: Lopes One Imóveis		
Informante	: Sr. Bruno	Telefone	: 2262-9988
Oferta	: R\$ 300.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 20 anos (b)	Foc	: 0,820
Altura	: 6º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,820 = 0,838$
4. Fator transposição: $394,00/415,00 = 0,949$

$$Vu_{12} = \frac{R\$ 300.000,00 \times 0,90}{(65,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,838 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,949)))$$

$$Vu_{12} = R\$ 3.275,10/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 13

Local	: Rua José Fernandes Caldas nº 20	Ind. Fiscal	: 415,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 65,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Rodrigo	Telefone	: 98727-0324
Oferta	: R\$ 255.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 20 anos (d)	Foc	: 0,772
Altura	: 4º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,772 = 0,890$
4. Fator transposição: $394,00/415,00 = 0,949$

$$Vu_{13} = \frac{R\$ 255.000,00 \times 0,90}{(65,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,890 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,949)))$$

$$Vu_{13} = R\$ 2.937,27/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 14

Local	: Rua dos Cariris Novos nº 225	Ind. Fiscal	: 351,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 57,00 m ²		
Fonte	: S 3 Imóveis		
Informante	: Sr. Sidnei	Telefone	: 97033-4796
Oferta	: R\$ 277.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 20 anos (c)	Foc	: 0,806
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,806 = 0,852$
4. Fator transposição: $394,00/351,00 = 1,123$

$$Vu_{14} = \frac{R\$ 277.000,00 \times 0,90}{(57,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,852 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,123)))$$

$$Vu_{14} = R\$ 3.534,83/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 15

Local	: Rua dos Cariris Novos nº 225	Ind. Fiscal	: 351,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 57,00 m ²		
Fonte	: S 3 Imóveis		
Informante	: Sr. Sidnei	Telefone	: 97033-4796
Oferta	: R\$ 250.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 20 anos (e)	Foc	: 0,709
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,709 = 0,969$
4. Fator transposição: $394,00/351,00 = 1,123$

$$Vu_{15} = \frac{R\$ 250.000,00 \times 0,90}{(57,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,969 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,123)))$$

$$Vu_{15} = R\$ 3.572,41/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 16

Local	: Rua dos Cariris Novos nº 225	Ind. Fiscal	: 351,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 57,00 m ²		
Fonte	: S 3 Imóveis		
Informante	: Sr. Sidnei	Telefone	: 97033-4796
Oferta	: R\$ 265.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 20 anos (d)	Foc	: 0,772
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,687/0,772 = 0,890$
4. Fator transposição: $394,00/351,00 = 1,123$

$$Vu_{16} = \frac{R\$ 265.000,00 \times 0,90}{(57,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,890 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,123)))$$

$$Vu_{16} = R\$ 3.513,25/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 3.281,76/m ²
2.....	R\$ 3.712,19/m ²
3.....	R\$ 3.599,82/m ²
4.....	R\$ 3.514,63/m ²
5.....	R\$ 3.572,13/m ²
6.....	R\$ 3.446,12/m ²
7.....	R\$ 3.720,86/m ²
8.....	R\$ 3.606,48/m ²
9.....	R\$ 3.568,70/m ²
10.....	R\$ 4.137,61/m ²
11.....	R\$ 3.189,66/m ²
12.....	R\$ 3.275,10/m ²
13.....	R\$ 2.937,27/m ²
14.....	R\$ 3.534,83/m ²
15.....	R\$ 3.572,41/m ²
16.....	R\$ 3.513,25/m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 56.182,82}{16 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 3.511,43/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 3.511,43/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 2.458,00/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 3.511,43/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 4.564,85/\text{m}^2$$

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

Mas **R\$ 3.511,43/m²** para julho de 2021
(três mil quinhentos e onze reais e quarenta e três centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do imóvel, será dado pela fórmula:

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

VI = Valor do Imóvel

Au = Área útil privativa = 60,46 m²

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

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 3.511,43/m²

$$VI = 60,46 \text{ m}^2 + (1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 3.511,43/\text{m}^2$$

VI = R\$ 229.858,20 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 230.000,00** para julho de 2021
(duzentos e trinta 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\$ 230.000,00
(duzentos e trinta mil reais)
Válido para julho de 2021

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, a signatária emitiu o laudo de avaliação em 51 (cinquenta e uma) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 13 de julho de 2021.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial