

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO - SP**

AUTOS Nº. 0016798-06.2018.8.26.0002

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO** requerido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORESTA DE CAMPO LIMPO** em face de **CARLOS ORLANDO GOMES CLEMENTE 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 constante da Certidão de Penhora e Depósito as fls. 40/42 do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO requerido por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORESTA DE CAMPO LIMPO em face de CARLOS ORLANDO GOMES CLEMENTE E OUTRO.

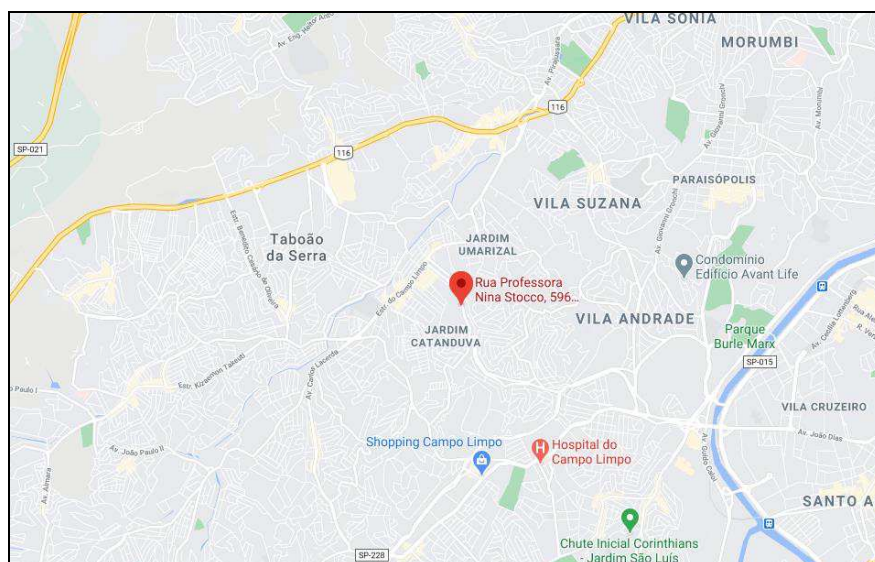
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 35/36, para avaliar imóvel objeto da presente ação matriculado sob nº. 130.099 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Professora Nina Stocco nº 596, apartamento nº. 43 do Bloco Q, integrante do Condomínio Residencial Floresta de Campo Limpo, Jardim Catanduva, na Capital.



Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

[illegible]

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 168 e Quadra 297, possuindo um Índice Fiscal de 560,00 para o ano de 2020.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 168.297.0187-1

Local do Imóvel:
R PROFESSORA NINA STOCCO, 596 - APTO 43-Q
RES FL CAMPO LIMPO CEP 05767-901
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PROFESSORA NINA STOCCO, 596 - APTO 43-Q
RES FL CAMPO LIMPO CEP 05767-901

Contribuinte(s):
CNPJ 61.648.853/0001-29 DELFIN S/A CREDITO IMOBILIARIO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	59.700	Testada (m):	315,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0010
Área total (m²):	59.700		

Dados cadastrais da construção:

Área ocupada (m²):	89	Padrão da construção:	2-C
Área construída pela construção (m²):	12.005	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	560,00
- 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 Rua Professora Nina Stocco e Estrada do Campo Limpo. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada por prédios de apartamentos de padrão médio e comércio ao longo das principais vias da região.

4. ACESSO

Através da Avenida Nove de Julho, Marginal Pinheiros, Avenidas João Dias, Carlos Caldeira Filho e Rua Nelson, distando aproximadamente a 21,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Condomínio

O Condomínio Residencial Floresta de Campo Limpo é formado por 21 (vinte e um) edifícios com pavimento térreo, 12 (doze) pavimentos tipo com 04 (quatro) apartamentos por andar e 02 (dois) subsolos. O condomínio dispõe de quadra poliesportiva, academias, playground, salões de festas, parque privativo, churrasqueiras, lavanderia, portões automáticos, portaria com interfonos e espaços ajardinados.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5.2. Do apartamento nº 43

O apartamento nº 43, avaliado no presente trabalho está localizado no 4º pavimento do Bloco Q, integrante do Condomínio Residencial Floresta de Campo Limpo.

Esta perita esteve no imóvel para promover a vistoria necessária com a data e hora agendadas previamente – dia 18 de julho de 2020 as 10:00 horas, entretanto não havia ninguém no apartamento em questão e a administração do Edifício não possuía a chave do imóvel.

Conforme informações obtidas no apartamento vive um casal de idosos Sr. João Batista e Sra. Irene, que saíram de viagem no dia 07 de março de 2020 para o interior e não retornaram mais.

A administração cedeu a signatária chave do apartamento nº. 53 – Bloco O, idêntico ao avaliando para verificação da distribuição dos ambientes e possíveis acabamentos construtivos.

Conforme ABNT NBR 14653-2, no item 7.3.5.2 – Impossibilidade de Vistoria temos:

“Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso.... “a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter....” tais como;

- a) Descrição interna;
- b) No caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício ou informações da respectiva administração;

Tendo em vista que o presente trabalho foi elaborado de forma indireta conforme previsto nas Normas ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2, a signatária se disponibiliza a retornar ao imóvel caso exista algum coeficiente estimado que possa ter prejudicado o resultado e conclusão final, onde seria necessário no presente caso um ofício judicial com autorização de chaveiro, solicitando a disponibilização de acesso a unidade com data e hora previamente agendados.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O apartamento avaliando possui 01 (uma) vaga de garagem localizada no subsolo do condomínio.

Padrão do imóvel : Apartamento Padrão Médio
Conservação : Necessitando de Reparos Simples
Idade : 38 anos

Área construída privativa : 45,81 m²
Área construída comum : 42,693 m²
Área total : 88,5030 m²
Fração Ideal : 0,0983 %

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

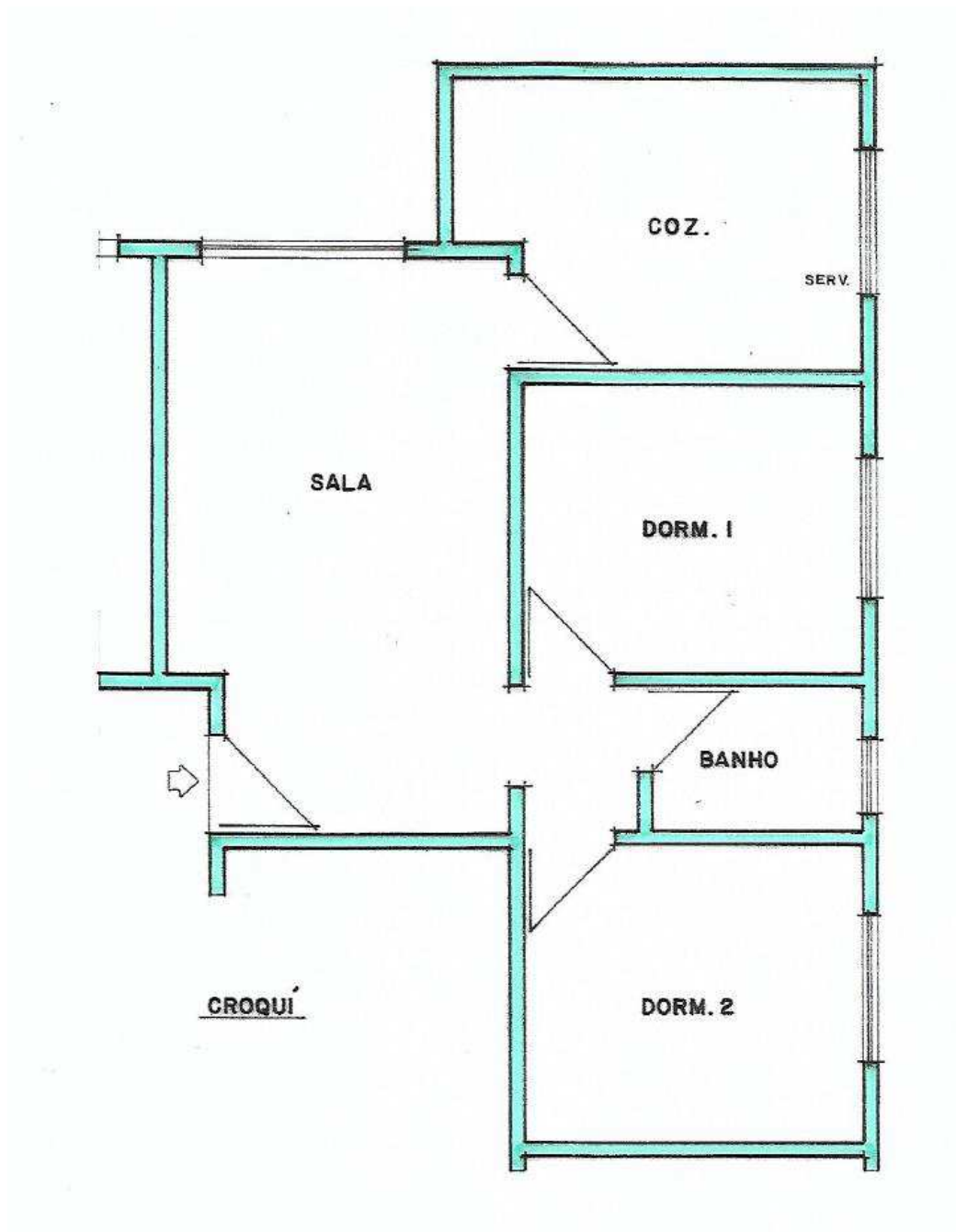
O imóvel objeto da presente avaliação possui 45,81 metros quadrados de área útil conforme matrícula nº 130.099 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: - Apartamento nº 43-Q, localizado no 4º andar do Bloco Q do Residencial Floresta de Campo Limpo, situado a Rua Professora Nina Stocco, nº 596, Bairro Capelinha, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área útil de 45,81 m², área comum de 42,693 m², inclusive a correspondente a uma vaga para a guarda de um automóvel de passeio, de tamanho médio, em local indeterminado, totalizando a área construída de 88,5030 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00983% no terreno e coisas comuns...”

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

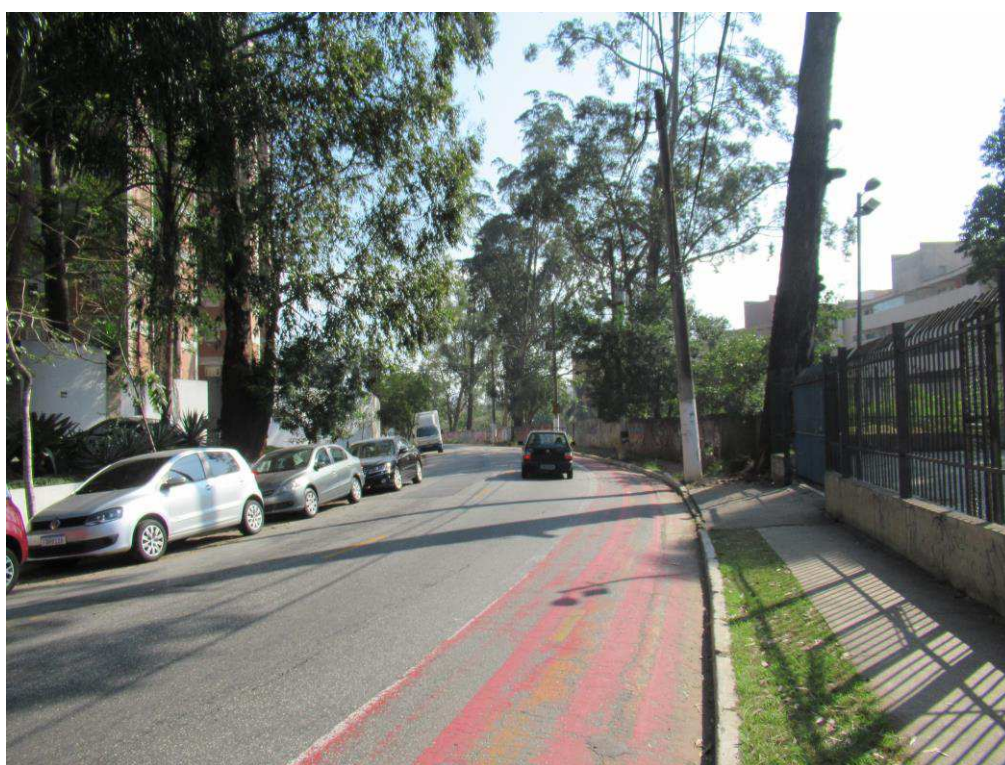


Foto nº. 1 – Vista parcial da Rua Professora Nina Stocco, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista parcial da Rua Professora Nina Stocco.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do Condomínio Residencial Floresta do Campo Limpo, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do Condomínio Residencial Floresta de Campo Limpo:



Foto nº. 4 – Vista do acesso de veículos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

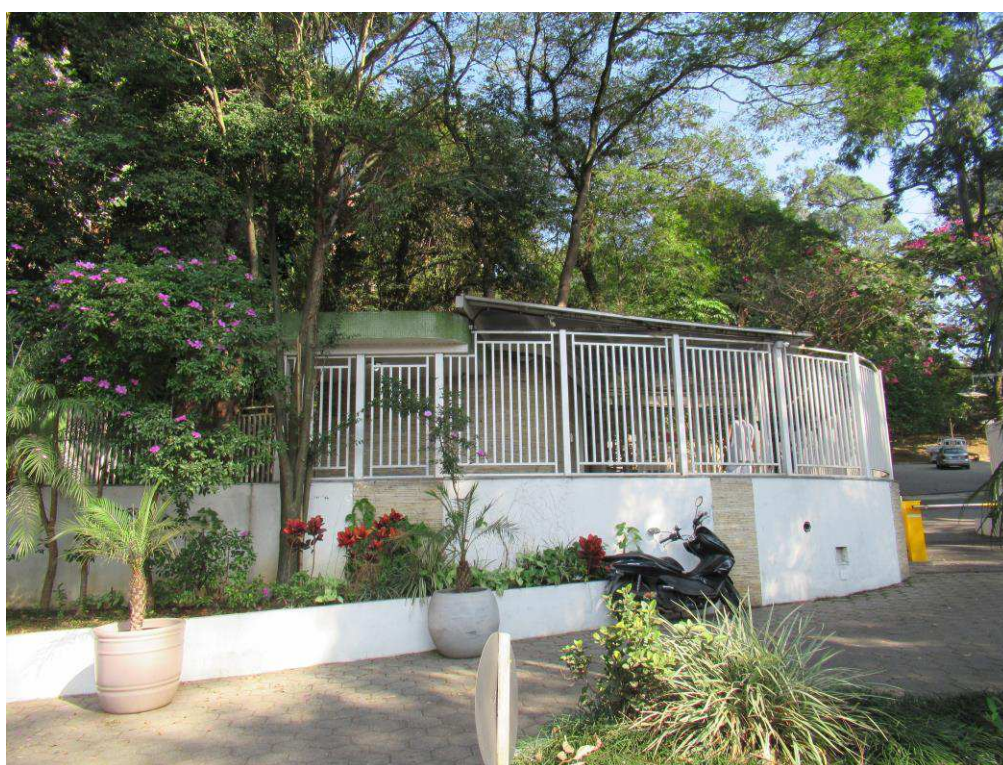


Foto nº. 5 – Vista do acesso de pedestres.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da fachada do Edifício Q, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista parcial do estacionamento localizado no pavimento térreo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

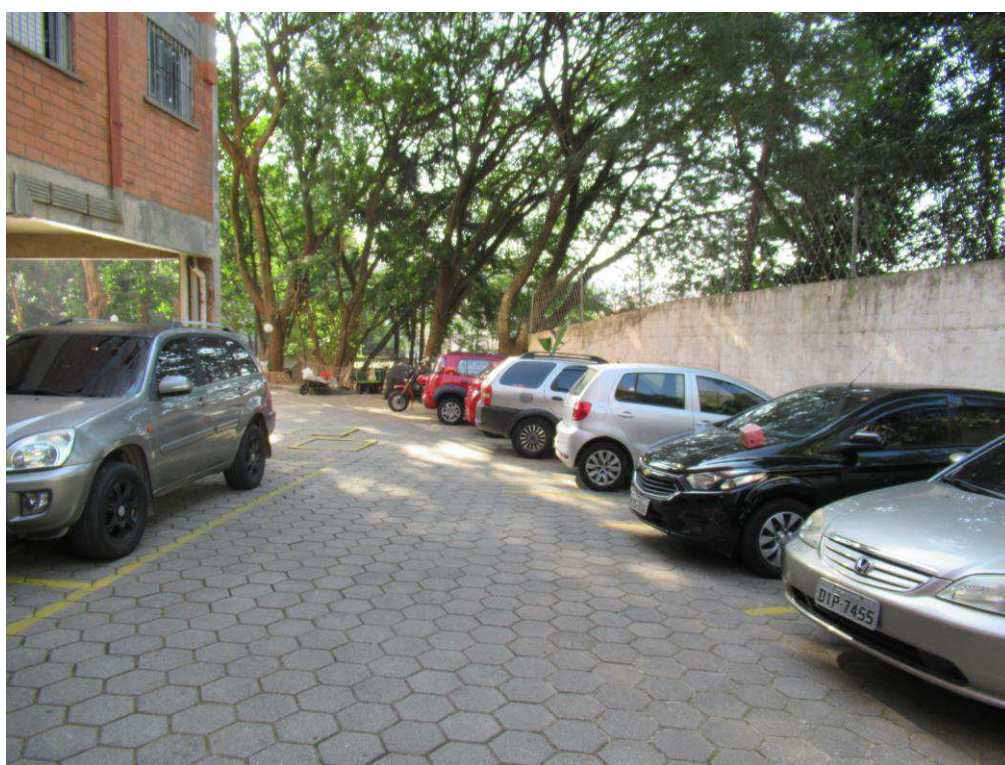


Foto nº. 8 – Outra vista parcial do estacionamento do pavimento térreo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista da churrasqueira.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista da quadra poliesportiva.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista do playground.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

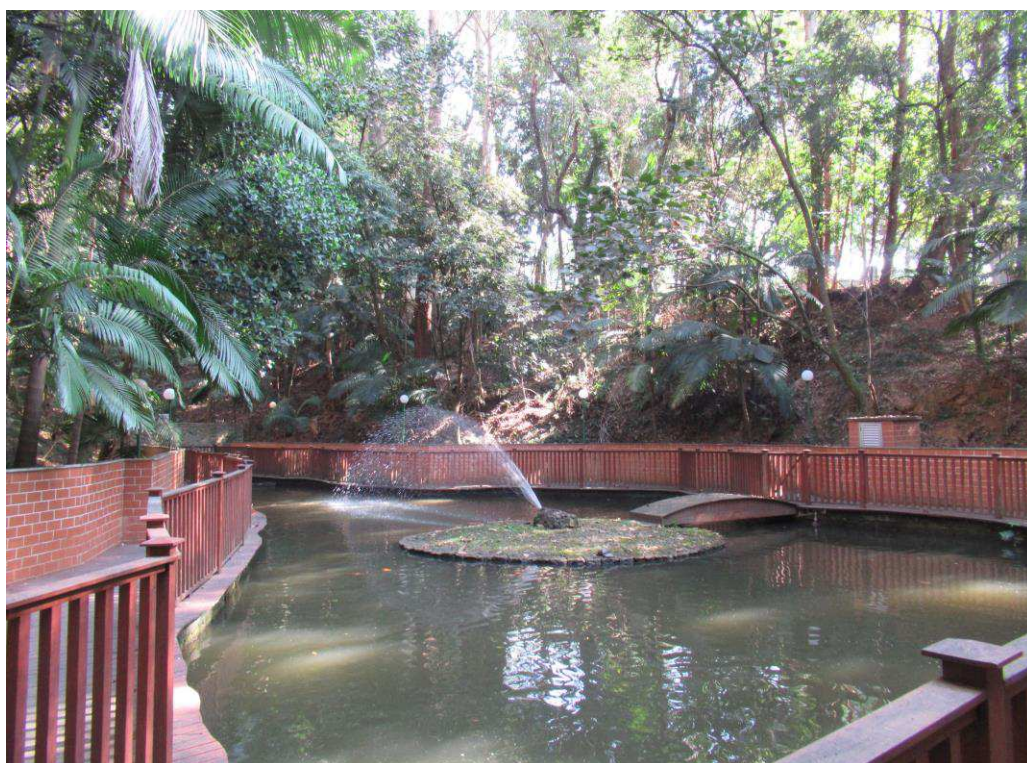


Foto nº. 12 – Vista do lago.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista da administração.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

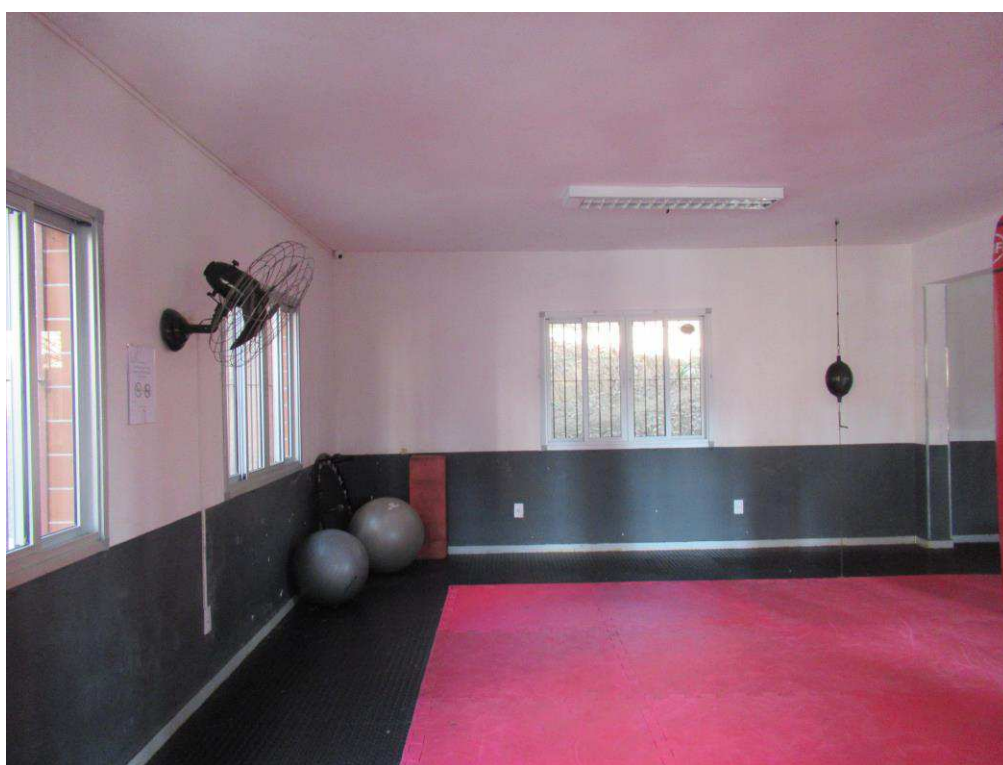


Foto nº. 14 – Vista da academia.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista parcial do salão de festas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Outra vista parcial do salão de festas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista da lavanderia.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

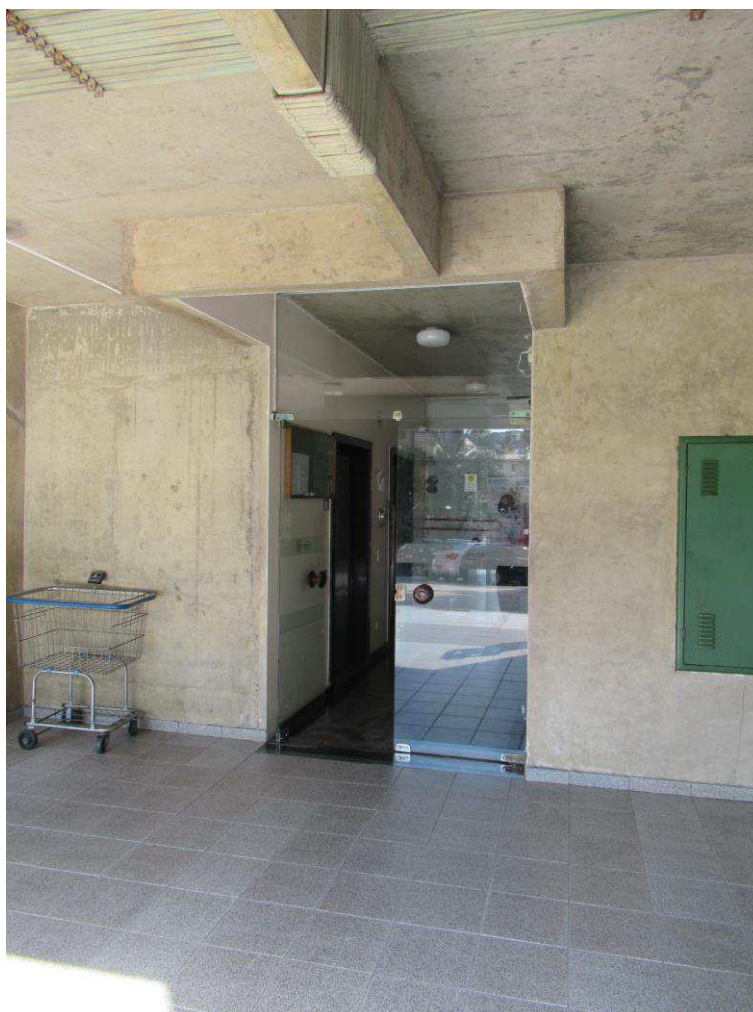


Foto nº. 18 – Vista da entrada do hall social do Edifício Q.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista dos elevadores localizado no hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Vista dos elevadores localizados no 4º andar do Edifício Q.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 43:



Foto nº. 21 – Vista da entrada do apartamento nº 43, avaliado no presente laudo.

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:

$$foc = 0,516$$

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 mínima do item 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio – Com Elevador, 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 porém 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.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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 560,00 para o ano de 2020.

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 Professora Nina Stocco nº 596	Ind. Fiscal	: 560,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 45,81 m ²		
Fonte	: Real Factor Imóveis		
Informante	: Sra. Érica	Telefone	: 3744-0326
Venda	: R\$ 225.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 38 anos (d)	Foc	: 0,555
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,516/0,555 = 0,930$
4. Fator transposição: $560,00/560,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 225.000,00 \times 0,900}{(45,81 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,930 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 3.706,45/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Professora Nina Stocco nº 596	Ind. Fiscal	: 560,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 45,81 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sra. Meire	Telefone	: 98147-5211
Venda	: R\$ 230.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 38 anos (c)	Foc	: 0,576
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,516/0,576 = 0,896$
4. Fator transposição: $560,00/560,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 230.000,00 \times 0,900}{(45,81 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,896 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 3.650,30/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Professora Nina Stocco nº 596	Ind. Fiscal	: 560,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 45,81 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Henrique	Telefone	: 96592-4128
Venda	: R\$ 215.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 38 anos (e)	Foc	: 0,516
Altura	: 12º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,516/0,516 = 1,000$
4. Fator transposição: $560,00/560,00 = 1,000$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 215.000,00 \times 0,900}{(45,81 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 3.808,30/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Professora Nina Stocco nº 596	Ind. Fiscal	: 560,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 45,81 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Luiz	Telefone	: 98231-8233
Venda	: R\$ 240.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 38 anos (c)	Foc	: 0,576
Altura	: 1º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,516/0,576 = 0,896$
4. Fator transposição: $560,00/560,00 = 1,000$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 240.000,00 \times 0,900}{(45,81 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,896 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 3.809,01/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Professora Nina Stocco nº 596	Ind. Fiscal	: 560,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 45,81 m ²		
Fonte	: Fair Play Imóveis		
Informante	: Sr. Claudio	Telefone	: 94015-7195
Venda	: R\$ 230.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 38 anos (d)	Foc	: 0,555
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,516/0,555 = 0,930$
4. Fator transposição: $560,00/560,00 = 1,000$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 230.000,00 \times 0,900}{(45,81 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,930 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 3.788,82/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Clementino Cunha nº 160	Ind. Fiscal	: 431,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 58,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Henrique	Telefone	: 96592-4228
Venda	: R\$ 270.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 20 anos (e)	Foc	: 0,709
Altura	: 10º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,516/0,709 = 0,728$
4. Fator transposição: $560,00/431,00 = 1,299$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 270.000,00 \times 0,900}{(58,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,728 + 1,299 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 3.961,28/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Rua Clementino Cunha nº 160	Ind. Fiscal	: 431,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 58,00 m ²		
Fonte	: Vizeu Imóveis		
Informante	: Sr. Paulo	Telefone	: 5841-1878
Venda	: R\$ 280.000,00	Data	: ago/2020
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 20 anos (d)	Foc	: 0,772
Altura	: 10º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,516/0,772 = 0,668$
4. Fator transposição: $560,00/431,00 = 1,299$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 280.000,00 \times 0,900}{(58,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,668 + 1,299 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 3.868,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 3.706,45/m ²
2.....	R\$ 3.650,30/m ²
3.....	R\$ 3.808,30/m ²
4.....	R\$ 3.809,01/m ²
5.....	R\$ 3.788,82/m ²
6.....	R\$ 3.961,28/m ²
7.....	R\$ 3.868,00/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 26.592,16}{7 \text{ elementos}} = R\$ 3.798,88/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 3.798,88/m^2 \times 0,700 = R\$ 2.659,22/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 3.798,88/m^2 \times 1,300 = R\$ 4.938,54/m^2$$

c) Média Aritmética Saneada

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

$$Mas = \underline{R\$ 3.798,88/m^2} \text{ para agosto de 2020}$$

(três mil setecentos e noventa e oito reais e oitenta e oito 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 do apartamento = 45,81 m²

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

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 3.798,88/m²

$$VI = 45,81 \text{ m}^2 + (1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 3.798,88/\text{m}^2$$

VI = R\$ 193.021,09 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 195.000,00** para agosto de 2020
(cento e noventa e cinco 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:

Vi = R\$ 195.000,00
(cento e noventa e cinco mil reais)
Válido para agosto de 2020

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, mandou emitir o presente laudo de avaliação em 41 (quarenta e uma) folhas, todas elas rubricadas no anverso, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 09 de setembro de 2020.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial