

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - crea nº 69.817/D

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 23ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM JOÃO MENDES JÚNIOR.

275

178

Diogo as partes

ht

Processo nº 583.00.2005.017.938-5
ordem nº 300/05

Vincentino Bruno Formica Filho
Juiz de Direito

16.7.12

16/07/2012 15:40:000000526-1/2

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco, arquiteto, perito
nomeado nos autos da ação sob o rito

SUMÁRIO

movida pelo

CODOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO LA FONTAINE

em face de

ANTONIO FAVANO NETO

16 AGO 2012

tendo vistoriado o imóvel e coligido os elementos que entendeu necessários
para avaliá-lo, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para
apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO

1.0 - IMÓVEL AVALIANDO

2

O signatário foi honrado com a nomeação para avaliar o apartamento nº 83, localizado no 10º pavimento ou 8º andar do "EDIFÍCIO MANSÃO LA FONTAINE", situado nesta Capital, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 157, bairro do Itaim Bibi, 28º Subdistrito Jardim Paulista.

2.0 - VISTORIA

Dirigindo-se ao endereço supra descrito, que pertence ao setor 16, quadra 80, de acordo com o mapa oficial da cidade (MOC) da Prefeitura Municipal de São Paulo (vide **ANEXO 1**), o signatário como sói proceder tirou várias fotografias, apresentadas a seguir, comprobatórias da vistoria, que ilustram e dão boa noção do imóvel em questão, bem como procedeu ao levantamento da área do apartamento, consubstanciado na planta baixa no **ANEXO 2**.



Foto nº 1 - Vista da testada do prédio para a via em questão.

Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - crea nº 09.817/D



Foto nº 2 - Vista da fachada do Edifício "Mansão La Fontaine".

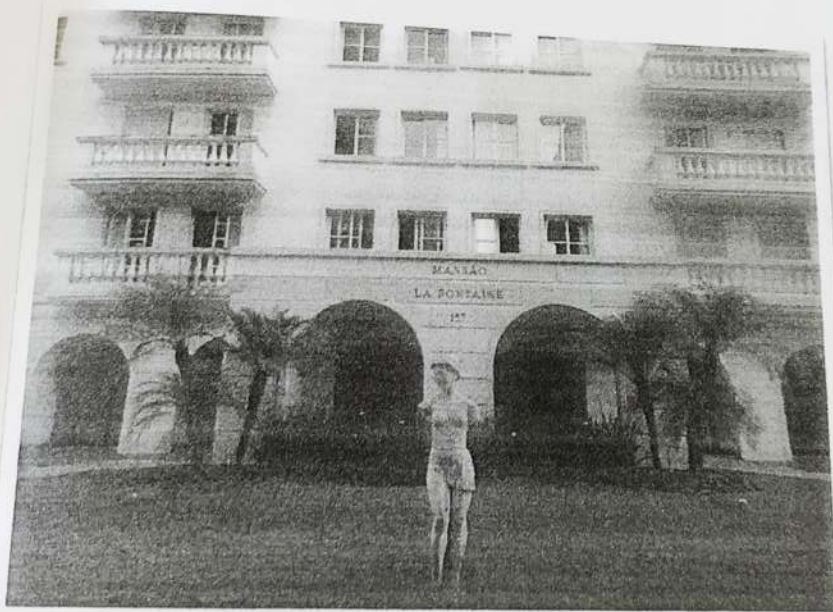


Foto nº 3 - Outra vista da fachada do edifício na sua parte térrea e dos seus primeiros andares.



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - cipa nº 49.817/D



Foto nº 4 - Vista da Rua Pedroso Alvarenga, no trecho em consideração, no sentido da Avenida São Gabriel.



Foto nº 5 - Vista da mesma rua no sentido oposto ao da fotografia acima, podendo-se observar que é afetada por todos os melhoramentos públicos.



Foto nº 6 - Vista de uma parte dos fundos do prédio destinada a guarda de veículos.



Foto nº 7 - Vista de outra parte dos fundos do prédio destinada a recreação com um pequeno play-ground.



Foto nº 8 - Vista parcial do salão de festas no pavimento térreo.

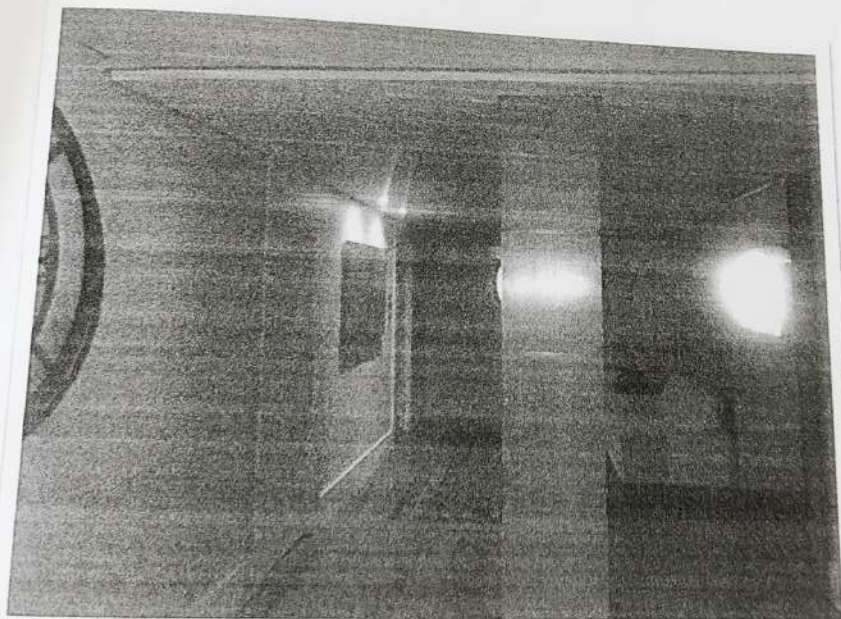


Foto nº 9 - Vista do hall do elevador social no pavimento térreo.

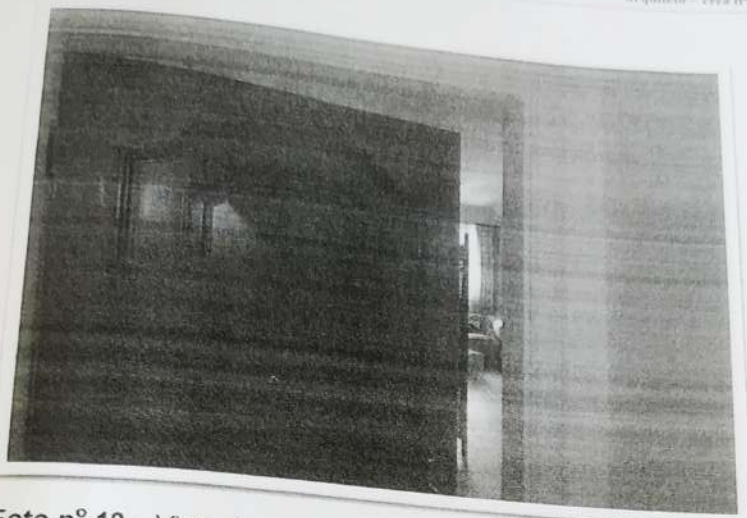


Foto nº 10 - Vista da porta da entrada social do apartamento em
tela - nº 83 do Edifício "Mansão La Fontaine".



Foto nº 11 - Vista da mesma porta de entrada pelo lado interno,
observando-se, ainda, a porta de acesso a cozinha
e parte da sala de jantar.

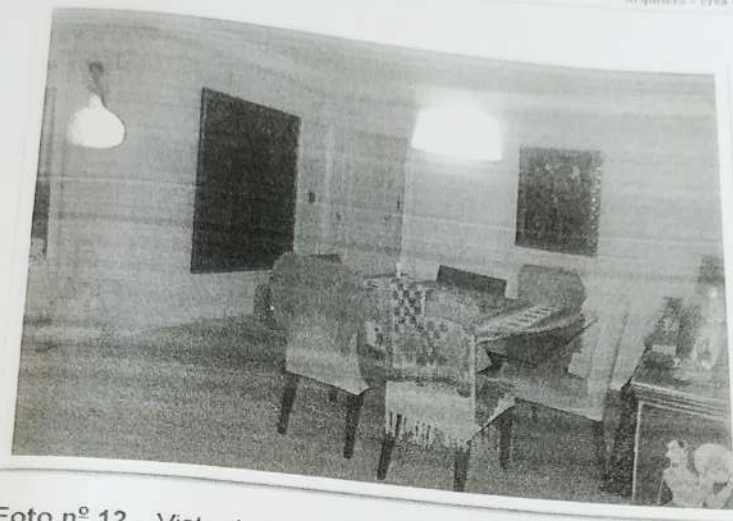


Foto nº 12 - Vista da sala de jantar, vendo-se, ao fundo, a porta de acesso aos dormitórios.

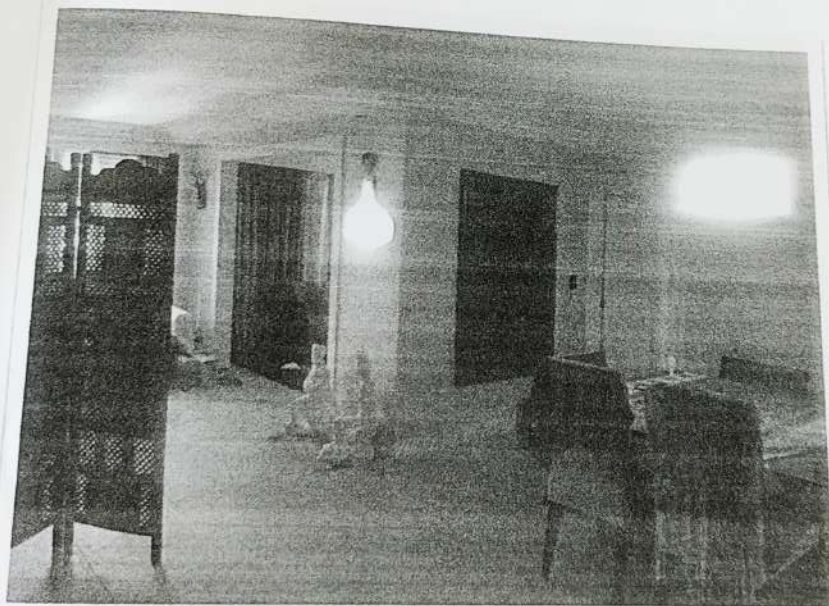


Foto nº 13 - Vista deslocada à esquerda em relação a fotografia acima, notando-se parte da sala de estar e de uma sala/saleta outrora dormitório.



Foto nº 14 - Vista da sala de estar.

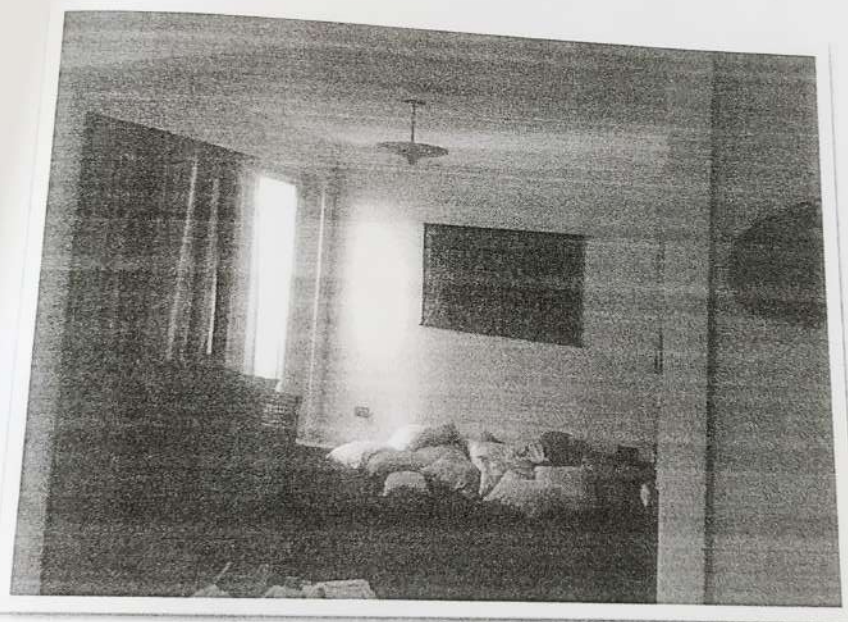


Foto nº 15 - Vista parcial da sala/saleta outrora dormitório com acesso a um terraço, assim como é no dormitório contíguo a essa sala.



Foto nº 16 - Vista do corredor íntimo ou dos dormitórios.



Foto nº 17 - Vista do mesmo corredor no sentido oposto ao da fotografia acima..





Foto nº 18 - Vista do dormitório contíguo a sala/saleta e que também dá acesso ao terraço.

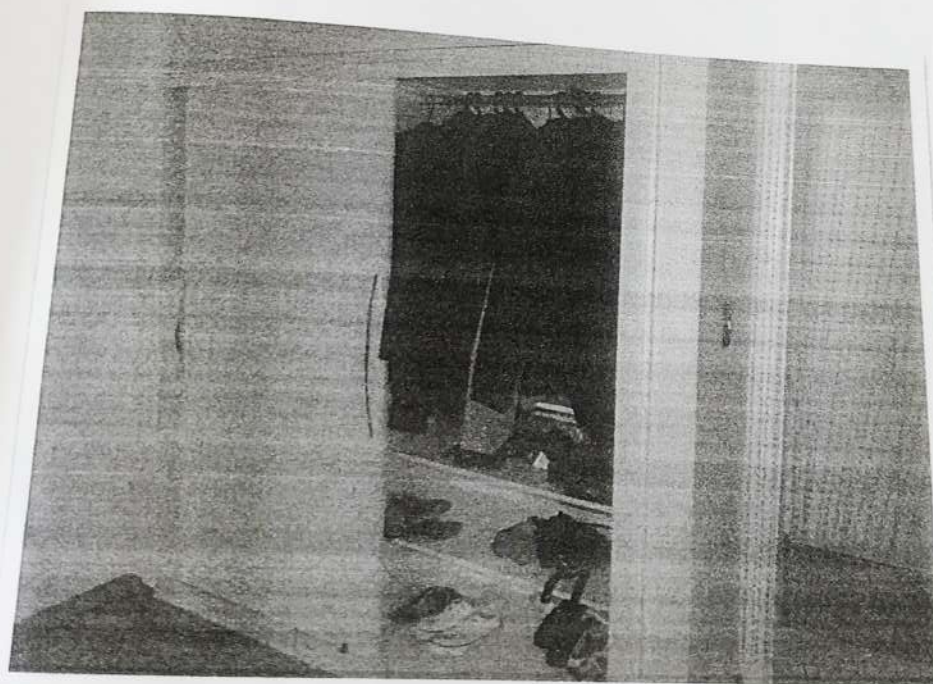


Foto nº 19 - Vista do mesmo dormitório no sentido contrário ao da fotografia acima.



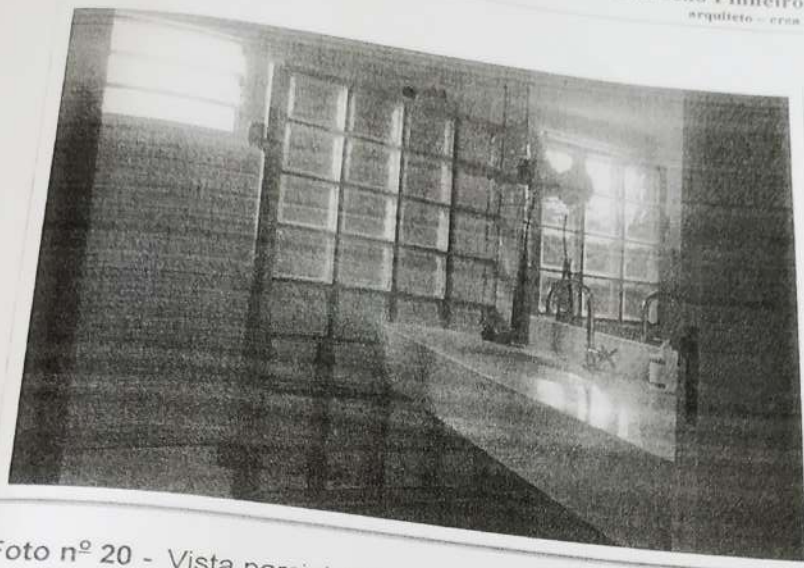


Foto nº 20 - Vista parcial do banheiro social.

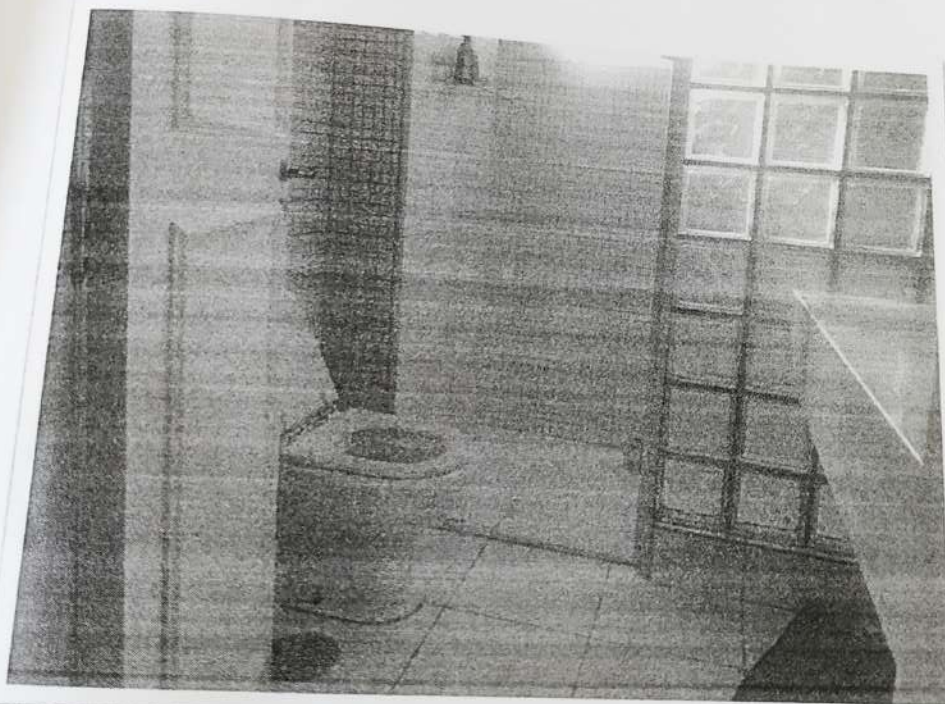


Foto nº 21 - Outra vista desse banheiro.

[Handwritten signature]

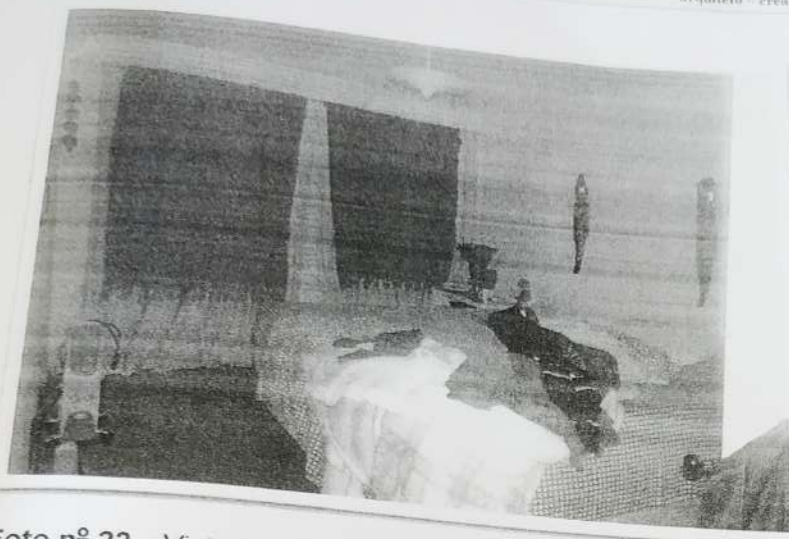


Foto nº 22 - Vista parcial da suíte.

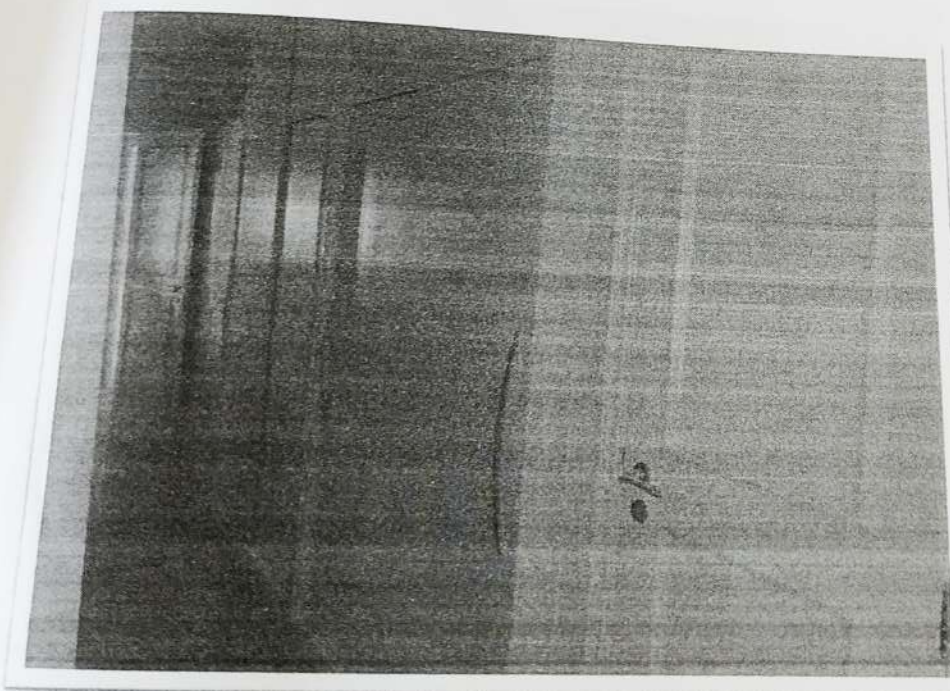


Foto nº 23 - Vista parcial do closet da suíte.

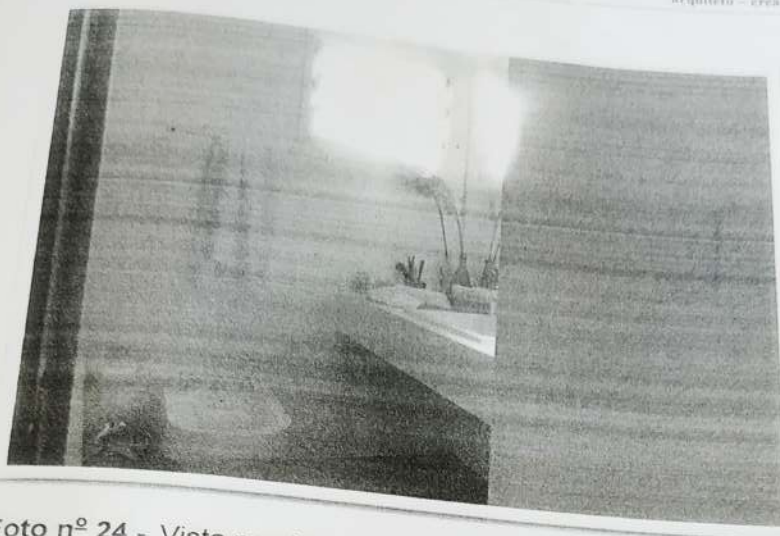


Foto nº 24 - Vista parcial do banheiro da suíte.

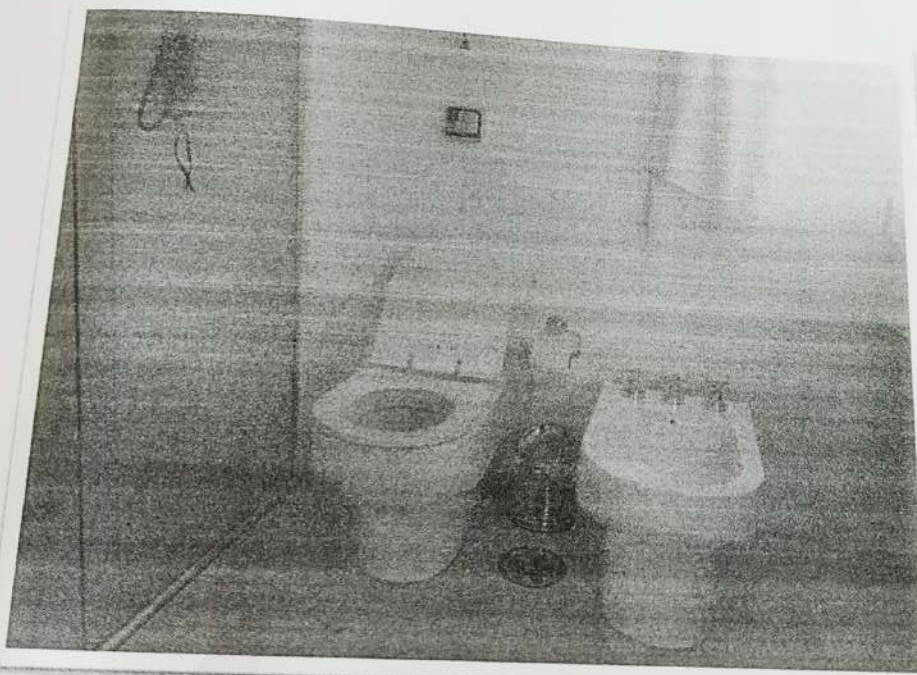


Foto nº 25 - Outra vista desse banheiro.



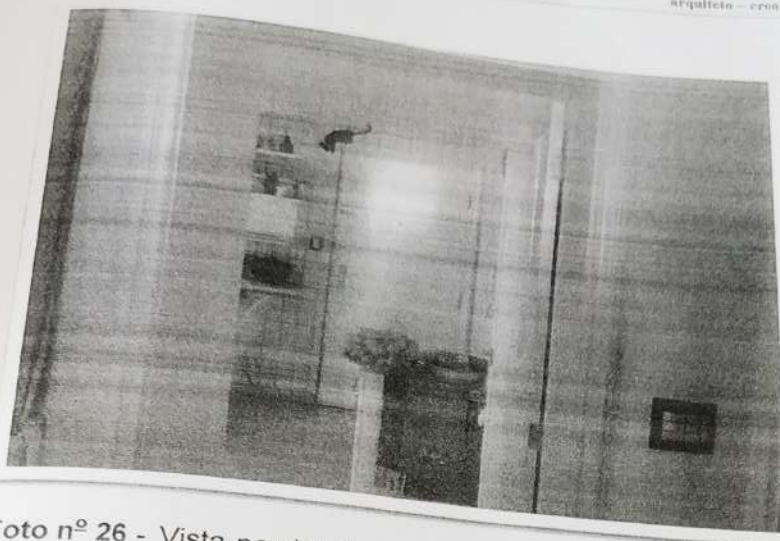


Foto nº 26 - Vista parcial da cozinha, observando-se, ao fundo, a porta da entrada de serviço do apartamento.

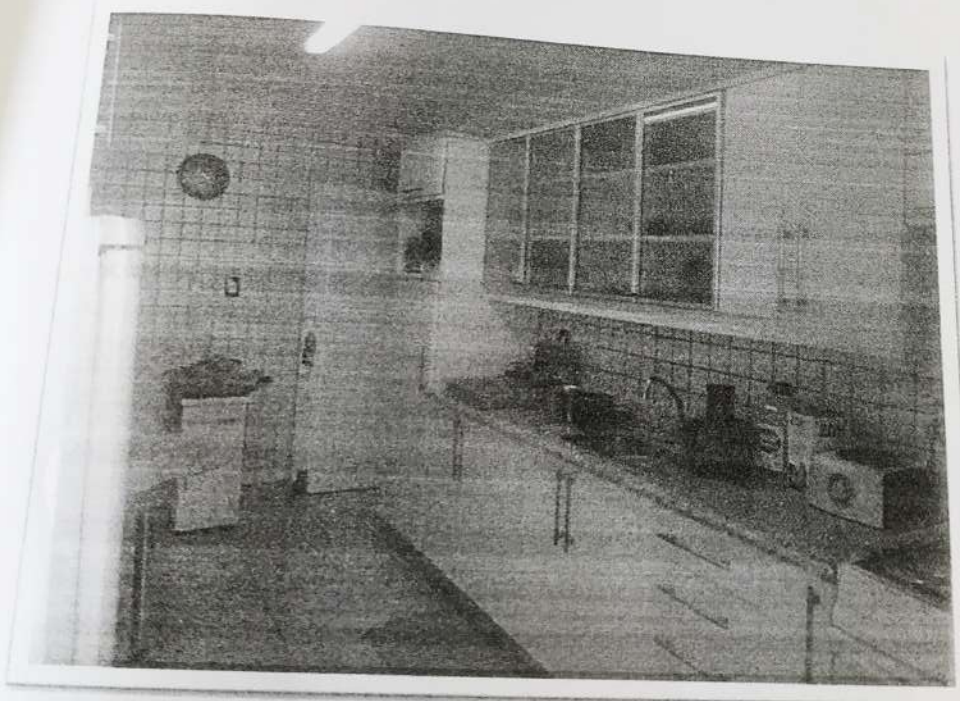


Foto nº 27 - Vista da cozinha.





Foto nº 28 - Vista da cozinha no sentido oposto ao da fotografia anterior, podendo-se observar, ao fundo, a área de serviço.

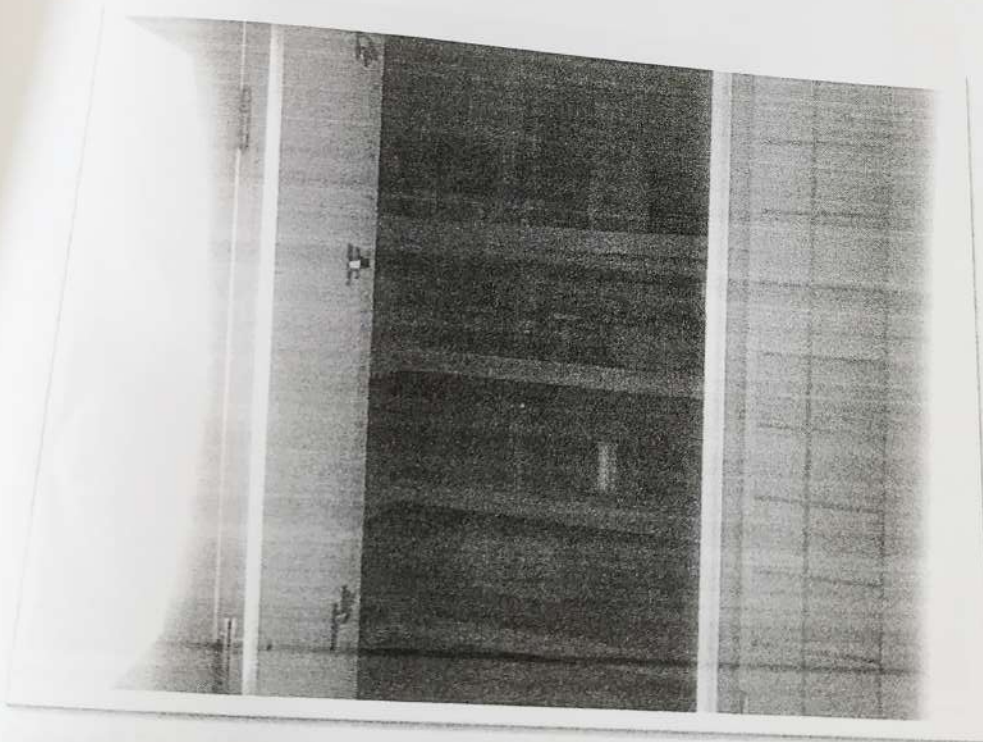


Foto nº 29 - Vista da despensa, um nicho dentro da cozinha.

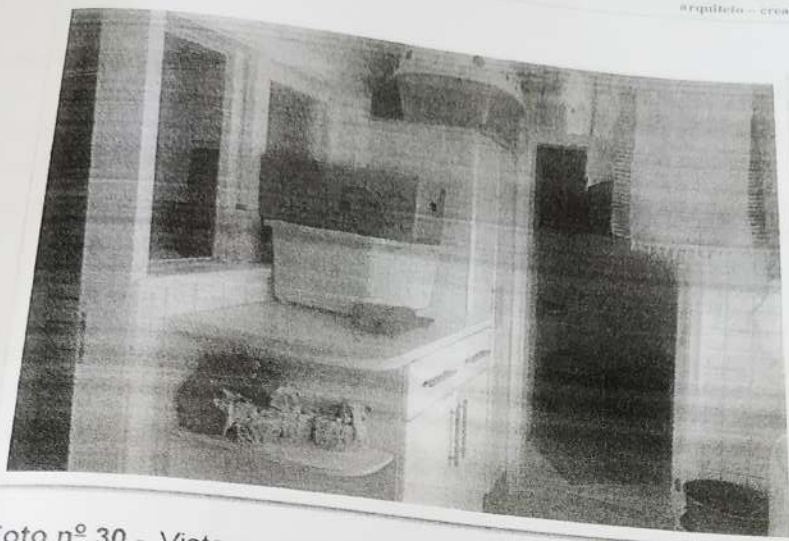


Foto nº 30 - Vista parcial da área de serviço e, ao fundo, o quarto para empregada.



Foto nº 31 - Vista parcial do WC para empregada.



A Rua Pedroso Alvarenga, no trecho em consideração, tem perfil plano, como é, aliás, uma característica do nobre bairro do Itaim - Bibi.

Dispõe de todos os melhoramentos públicos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, além da proximidade a importantes artérias viárias da região que são as Avenidas São Gabriel e Nove de Julho (**vide anexos 1 e 3**)

Está inserida numa zona **PI ZM3b (outrora Z-4)** - zona mista de densidades demográfica e construtiva altas - de acordo com o Código de Zoneamento estabelecido pela Lei 13.885 de 25/08/04, conforme se observa na planta de situação e zoneamento no **Anexo 3**.

Trata-se de uma zona que permite uma série de categorias de uso, tais como, residências unifamiliar e multifamiliar, conjunto residencial, comércio varejista de âmbito local e diversificado, serviços de âmbito local e diversificado, instituições de âmbito local e diversificadas, indústrias não incômodas.

O Edifício "Mansão La Fontaine" está assentado numa área de terreno de 1.920,00m², com testada de 32,00m para a via em tela e situa-se na quadra complementada pela Avenida São Gabriel e pelas Ruas Jesuino Arruda e Dr. Renato Pais de Barros (**vide novamente ANEXOS 1 e 3**).

O Edifício foi construído no ano de 1.973, tendo, portanto, 39 (trinta e nove) anos, sendo constituído de 1 (um) subsolo destinado a garagem, andar térreo e mais 16 (dezesseis) andares-tipo com 4 (quatro) apartamentos por andar, totalizando, pois, 64 (sessenta e quatro) unidades condominiais residenciais.

O apartamento avaliando - nº 83 - localiza-se no 8º (oitavo) andar do Edifício "Mansão La Fontaine" e pode ser enquadrado na tipologia construtiva de "apartamento - padrão superior", de acordo com as várias classificações descritas e contidas no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias), conforme se observa no ANEXO 4.

O apartamento tem a área útil de 124,70m² e a área total de 158,24m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5000% no terreno, estando também cadastrado na PMSP sob o contribuinte nº 016.080.0418-1, conforme consta na certidão da matrícula nº 115.357 do 4º CRI da Capital, acostada aos autos às fls. 15

O apartamento é constituído de 2 (dois) dormitórios e um terceiro transformado em sala/saleta, sendo uma suíte, banheiro social, living para estar e jantar, cozinha, área de serviço, WC e quarto de empregada (vide novamente planta baixa no ANEXO 2 que dá boa noção dos espaços físicos ali existentes).

O apartamento encontra-se em bom estado de conservação, podendo ser considerado o estado da edificação na referência C do mencionado estudo do IBAPE, que qualifica tal letra no estado de "regular".

Seus principais acabamentos são:

pisos: cerâmica nas salas de estar, jantar e sala/saleta, assim como em todas as áreas molhadas; carpete de madeira no corredor íntimo e dormitórios.



294
197

revestimentos: massa corrida com pintura à látex em todos os ambientes; à exceção das áreas molhadas que tem azulejo na cor clara (predominância da cor branca) até o teto.

esquadrias: portas e batentes de madeira em todos os ambientes, porta veneziana de madeira na sala/saleta e num dormitório, janela veneziana de madeira na suíte; vitrôs de madeira do tipo basculante nos banheiros, e, janelas de madeira em todos os demais ambientes do tipo de "correr".

Outros detalhes construtivos podem ser, eventualmente, observados nas inúmeras fotografias retro apresentadas.



3.0 - AVALIAÇÃO

21

Para determinação do valor do apartamento será adotado o **Método Comparativo Direto**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados.

A Pesquisa de Dados é a principal etapa do processo avaliatório e compreende o planejamento da pesquisa, a coleta de dados e a história de dados amostrais.

O planejamento da pesquisa define a abrangência da amostragem, quantitativa e qualitativa, e a forma de sua coleta e compilação.

Caracteriza e delimita a região na qual o bem avaliando está inserido, para a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado a ele semelhante.

A obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

Serão considerados semelhantes elementos que estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando; e, sempre que possível, tenham dimensões compatíveis, número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros), padrão construtivo semelhante; estado de conservação e obsolescência similares.



Na homogeneização dos elementos paradigmas, o signatário utilizará alguns critérios recomendados pelas "NORMAS PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS" do IBAPE, que são os seguintes:

Fator de Oferta: Será deduzido 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição: através dos lançamentos fiscais, extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP, que aponta para a Rua Pedroso Alvarenga (Setor 16 - Quadra 80) o valor de 1.882.

Fator Padrão Construtivo: esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do "padrão superior" que é de 2,406 (vide tabela de coeficientes no Anexo 5).

Fator de Obsolescência: esse fator será homogeneizado para a idade de 39 (trinta e nove) anos - na referência C do estudo do IBAPE que qualifica tal letra no estado de "regular", resultando no $Foc = 0,20 + (0,80 \times 0,273) = 0,561$.

Fator Altura: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980".

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

A Pesquisa de dados assemelhados, constante do Anexo 6, obteve 8 (oito) elementos que foram homogeneizados para valores unitários de áreas úteis construídas, levando-se em consideração os fatores acima apontados.



O resultado final da pesquisa no ANEXO 6 apurou o valor unitário básico de metro quadrado de área útil de:

$$V_U = R\$ 6.103,72 / m^2$$

Portanto, de posse desse unitário e tendo em vista a área útil do apartamento de 124,70 m², obteremos:

$$V_I = V_U \times A_u$$

$$V_I = R\$ 6.103,72 \times 124,70 m^2$$

$$V_I = R\$ 761.133,88$$

ou, em números redondos:

$$V_I = R\$ 761.000,00$$

4.0 - VALOR DO APARTAMENTO

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, o perito signatário avalia o apartamento em questão por:

R\$ 761.000,00
(setecentos e sessenta e um mil reais)

(data base: julho/2.012).



5.0 - ENCERRAMENTO

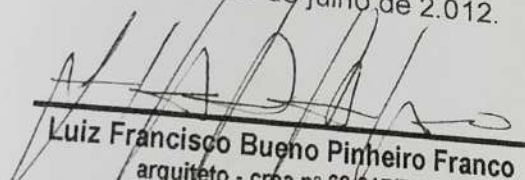
24

Laudo impresso em 24 (vinte e quatro) folhas somente no anverso. Contendo 31 (trinta e uma) fotografias digitais e completo de 06 (seis) anexos, assim discriminados:

- ANEXO 01 - Mapa oficial da cidade (MOC) da PMSP - folha única.
- ANEXO 02 - Planta do andar-tipo - folha única.
- ANEXO 03 - Planta de situação e zoneamento - folha única.
- ANEXO 04 - Tipologia construtiva - folha única.
- ANEXO 05 - Tabela de Coeficientes - folha única.
- ANEXO 06 - Pesquisa e Homogeneização de Valores - 10 (dez) folhas.

Estando todas as folhas rubricadas, à exceção desta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 16 de julho de 2.012.


Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - crea nº 69.817/D

299

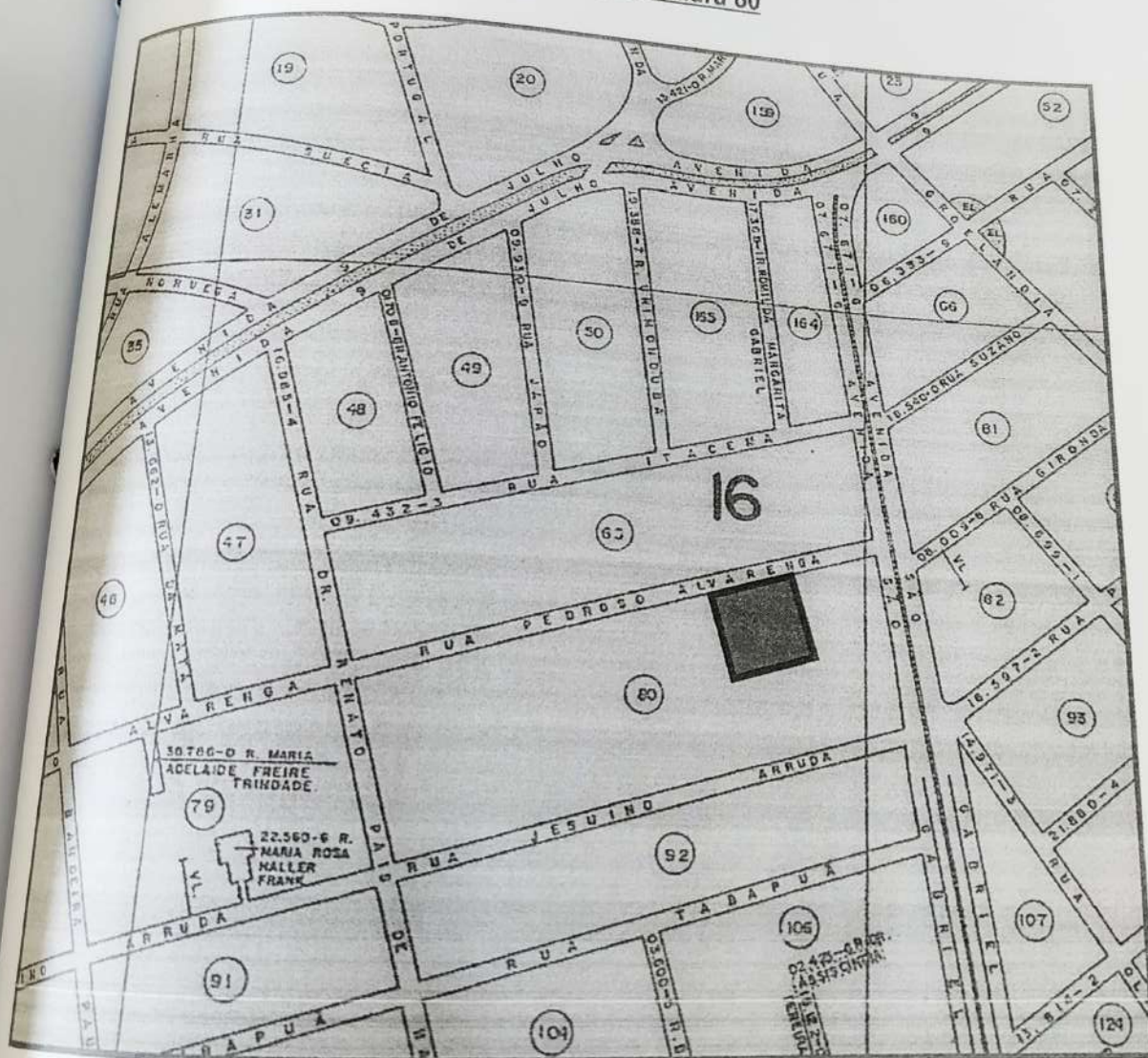
04

ANEXO 1

22

Local:
Apartamento nº 83, localizado no 10º pavimento ou 8º andar do Edifício "MANSÃO LA FONTAINE", situado nesta Capital, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 157, bairro do Itaim Bibi, 28º Subdistrito do Jardim Paulista.

Setor 16 – Quadra 80

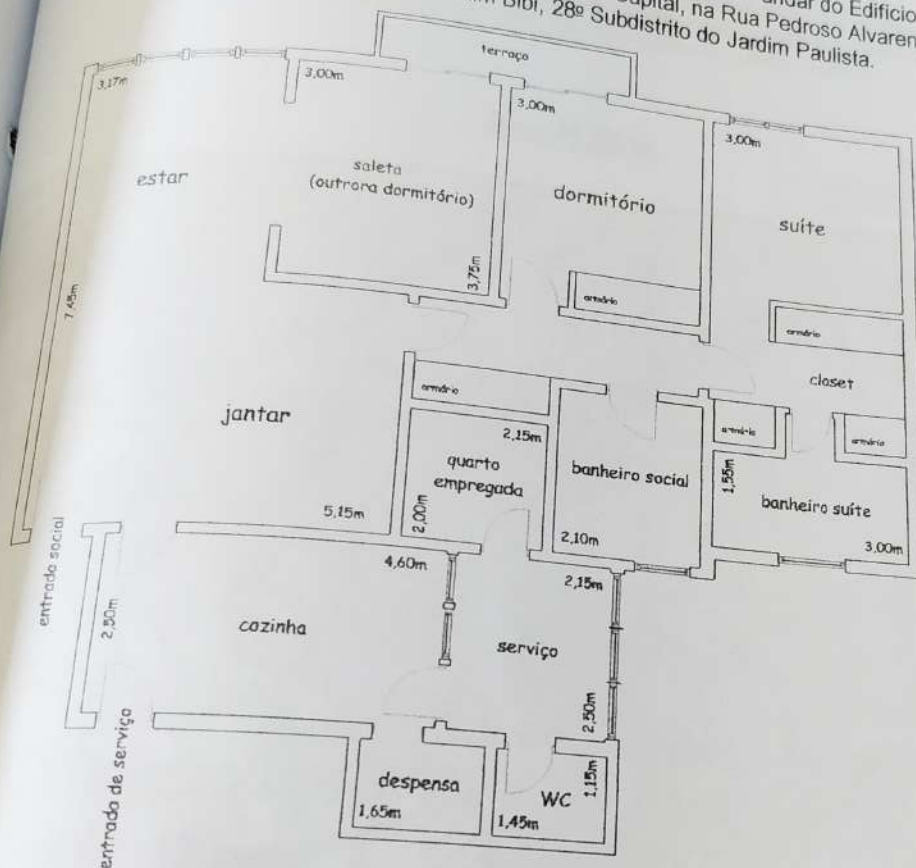


Levantamento de Área

ANEXO 2

Local:

Apartamento nº 83, localizado no 10º pavimento ou 8º andar do Edifício "MANSÃO LA FONTAINE", situado nesta Capital, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 157, bairro do Itaim Bibi, 28º Subdistrito do Jardim Paulista.



PLANTA BAIXA - escala 1:100

Área útil 124,70m²



Planta de Situação e Zoneamento

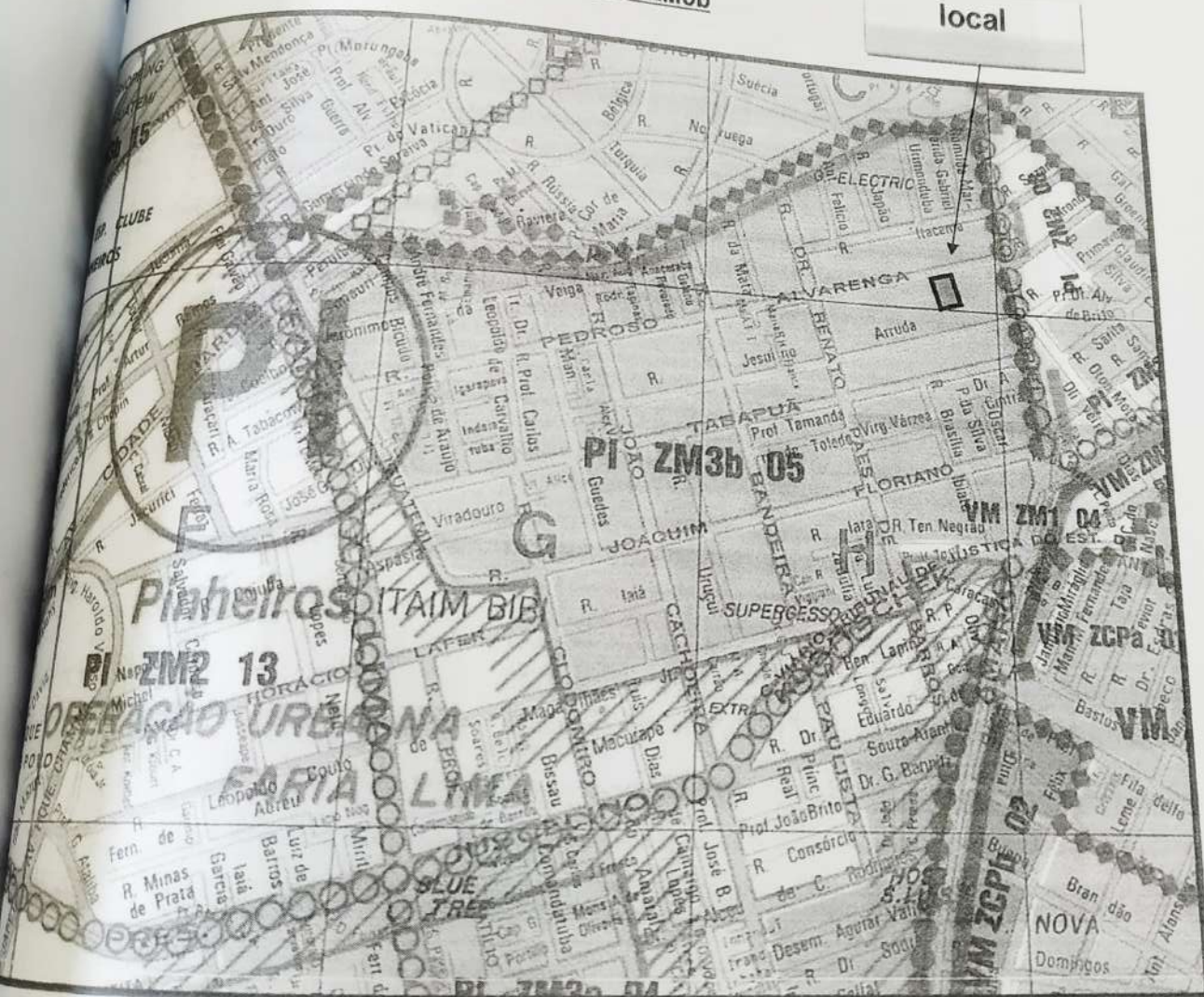
ANEXO 3

Local:

Apartamento nº 83, localizado no 10º pavimento ou 8º andar do Edifício "MANSÃO LA FONTAINE", situado nesta Capital, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 157, bairro do Itaim Bibi, 28º Subdistrito do Jardim Paulista.

Zona PI ZM3b

local



Tipologia Construtiva

ANEXO 4

1.3.4- Padrão Superior

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, porém 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 combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo salas 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 de estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas 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.

Instalações elétricas: completas e 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 antena de TV e telefone nas principais acomodações.

Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.



Tabela de Coeficientes

ANEXO 5

"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"
base R₈N

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	Médio	Máximo		
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico					
		1.1.2- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120		
		1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,132	0,156	0,180	
			1.2.2- Padrão Proletário	0,360	0,420	0,480	
			1.2.3- Padrão Econômico	0,492	0,576	0,660	
			1.2.4- Padrão Simples	0,672	0,786	0,900	
			1.2.5- Padrão Médio	0,912	1,056	1,200	
			1.2.6- Padrão Superior	1,212	1,386	1,560	
	1.2.7- Padrão Fino		1,572	1,776	1,980		
	1.2.8- Padrão Luxo		1,992	2,436	2,880		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Acima de 2,69				
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,600	0,810	1,020	
			Com elevador	1,032	1,266	1,500	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,260	1,470	1,680	
			Com elevador	1,512	1,746	1,980	
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,692	1,926	2,160	
			Com elevador	1,892	2,226	2,460	
		1.3.5- Padrão Fino	2,172	2,406	2,640		
		1.3.6- Padrão Luxo	2,652	3,066	3,480		
		2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	Acima de 3,49		
2.1.2- Padrão Simples				Sem elevador	0,600	0,780	0,960
				Com elevador	0,972	1,206	1,440
2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador			1,200	1,410	1,620	
	Com elevador			1,452	1,656	1,860	
2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador			1,632	1,836	2,040	
	Com elevador			1,872	2,046	2,220	
2.1.5- Padrão Fino	2,052			2,286	2,520		
2.1.6- Padrão Luxo	2,532			3,066	3,600		
2.2- GALPÃO	Acima de 3,61						
	2.2.1- Padrão Econômico			0,240	0,360	0,480	
	2.2.2- Padrão Simples			0,492	0,726	0,960	
	2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69			
			3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
			3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600		

Pesquisa e Homogeneização de Valores

ANEXO 6

fls. 1

Local:

Apartamento nº 83, localizado no 10º pavimento ou 8º andar do Edifício "MANSÃO LA FONTAINE", situado nesta Capital, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 157, bairro do Itaim Bibi, 28º Subdistrito do Jardim Paulista.

Setor 16 – Quadra 80 – IF 1.882

Fator de Oferta: Será deduzido 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.

Fator de Transposição: através dos lançamentos fiscais, extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP, que aponta para a Rua Pedroso Alvarenga (Setor 16 – Quadra 80) o valor de 1.882.

Fator Padrão Construtivo: esse fator será homogeneizado para o coeficiente médio do "padrão superior", que é de 2,406 (vide tabela de coeficientes no Anexo 5).

Fator de Obsolescência: esse fator será homogeneizado para a idade de 39 (trinta e nove) anos – referência C, resultando no Foc $= 0,20 + (0,80 \times 0,273) = 0,561$.

Fator Altura: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980".

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

[Assinatura]

ANEXO 6

fls. 2

Elemento 1

Local: Rua Pedroso Alvarenga, nº 162
Apto. nº 91, 9º andar do Edifício Guarau
Setor 16 – Quadra 65 – IF 1.882

Área útil: 147,00m² / 4 dormitórios – 2 suítes / 2 vagas na garagem

Padrão Const.: fino = 2,652 (mínimo)

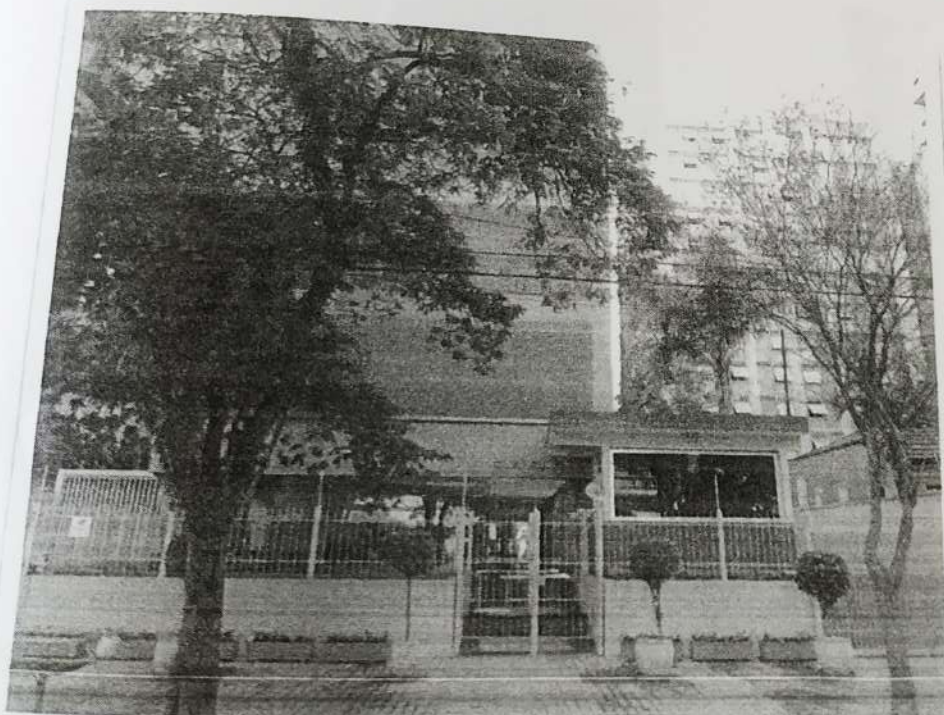
Idade: 33 anos (referência b) = 0,560

Preço: R\$ 1.200.000,00 à vista – ofertado em julho/2012

Fonte: Coelho da Fonseca Imóveis – Sra. Selma – tel.: 3882-4000

$$V_{u1} = [(R\$ 1.200.000,00 \times 0,90) \times (1,10/1,15) \times (1.882/1882) \times (2,406/2,652) \times (0,561/0,560)] / 147,00m^2$$

$$V_{u1} = R\$ 6.387,01 / m^2$$



[Handwritten signature]

ANEXO 6

fls. 3

Elemento 2

Local: Rua Pedroso Alvarenga, nº 198
Apto. nº 3, 3º andar do Edifício Solar dos Marquezes
Setor 16 – Quadra 65 – IF 1.882

Área útil: 257,00m² / 4 dormitórios – 2 suítes / 3 vagas na garagem

Padrão Const.: fino = 3,066 (médio)

Idade: 22 anos (referência b) = 0,744

Preço: R\$ 2.500.000,00 à vista – ofertado em julho/2012

Fonte: Abyara Imóveis – Sra. Rosana – tel.: 3077-0777

$$V_{U2} = [(R\$ 2.500.000,00 \times 0,90) \times (1,10/0,95) \times (1.882/1882) \times (2,406/3,066) \times (0,561/0,744)] / 257,00m^2$$
$$V_{U2} = R\$ 5.998,35 / m^2$$



ANEXO 6

fls. 4

Elemento 3

Local: Rua Pedroso Alvarenga, nº 220
Apto. nº 31, 3º andar do Edifício Virginia
Setor 16 – Quadra 65 – IF 1.882

Área útil: 117,00m² / 3 dormitórios / 1 vaga na garagem

Padrão Const.: superior = 2,406 (médio)

Idade: 35 anos (referência e) = 0,555

Preço: R\$ 650.000,00 à vista – ofertado em julho/2012

Fonte: Century 21 Imóveis – Sra. Silvia – tel.: 2308-2696

$$V_{U3} = [(R\$ 650.000,00 \times 0,90) \times (1,10/0,95) \times (1.882/1882) \times (2,406/2,406) \times (0,561/0,555)] / 117,00m^2$$

$$V_{U3} = R\$ 5.852,06 / m^2$$



ANEXO 6

fls. 5

Elemento 4

Local: Rua Pedroso Alvarenga, nº 220
Apto. nº 43, 4º andar do Edifício Virginia
Setor 16 – Quadra 65 – IF 1.882

Área útil: 117,00m² / 3 dormitórios / 1 vaga na garagem

Padrão Constr.: superior = 2,406 (médio)

Idade: 35 anos (referência e) = 0,555

Preço: R\$ 650.000,00 à vista – ofertado em julho/2012

Fonte: Century 21 Imóveis – Sra. Silvia – tel.: 2308-2696

$$V_{U4} = [(R\$ 650.000,00 \times 0,90) \times (1,10/0,95) \times (1.882/1882) \times (2,406/2,406) \times (0,561/0,555)] / 117,00m^2$$

$$V_{U4} = R\$ 5.852,06 / m^2$$



ANEXO 6

fls. 6

Elemento 5

Local: Rua Pedroso Alvarenga, nº 248
Apto. nº 41, 4º andar do Edifício Maria Tereza
Setor 16 - Quadra 65 - IF 1.882

Área útil: 116,00m² / 3 dormitórios - 1 suíte / 1 vaga na garagem

Padrão Const.: superior = 2,406 (médio)

Idade: 31 anos (referência b) = 0,682

Preço: R\$ 820.000,00 à vista - ofertado em julho/2012

Fonte: Coelho da Fonseca Imóveis - Sra. Selma - tel.: 3882-4000

$$V_{U5} = [(R\$ 820.000,00 \times 0,90) \times (1,10/0,95) \times (1.882/1882) \times (2,406/2,406) \times (0,561/0,682)] / 116,00m^2$$

$$V_{U5} = R\$ 6.059,62 / m^2$$



ANEXO 6

fls. 7

Elemento 6

Local: Rua Pedroso Alvarenga, nº 372
Apto. nº 131, 13º andar do Edifício Renata
Setor 16 – Quadra 65 – IF 1.882

Área útil: 281,00m² / 4 dormitórios – 2 suítes / 4 vagas na garagem

Padrão Const.: fino = 3,066 (médio)

Idade: 28 anos (referência c) = 0,639

Preço: R\$ 2.500.000,00 à vista – ofertado em julho/2012

Fonte: Brasil Brokers Imóveis – Sr. Renato – tel.: 5213-7600

$$V_{U6} = [(R\$ 2.500.000,00 \times 0,90) \times (1,10/1,15) \times (1.882/1882) \times (2,406/3,066) \times (0,561/0,639)] / 281,00m^2$$

$$V_{U6} = R\$ 5.276,62 / m^2$$



ANEXO 6

fls. 8

Elemento 7

Local: Rua Pedroso Alvarenga, nº 401
Apto. nº 42, 4º andar do Edifício Simone
Setor 16 - Quadra 80 - IF 1.882

Área útil: 110,00m² / 2 dormitórios - 1 suíte / 1 vaga na garagem

Padrão Const.: superior = 2,172 (mínimo)

Idade: 38 anos (referência c) = 0,579

Preço: R\$ 750.000,00 à vista - ofertado em julho/2012

Fonte: c/ proprietária - Sra. Sólida - tel.: 8931-8998

$$V_{U7} = [(R\$ 750.000,00 \times 0,90) \times (1,10/0,95) \times (1.882/1882) \times (2,406/2,172) \times (0,561/0,579)] / 110,00m^2$$

$$V_{U7} = R\$ 7.626,06 / m^2$$



Luiz Francisco Bueno Pinheiro Franco
arquiteto - crea nº 69.817/D

ANEXO 6

fls. 9

Elemento 8

Local: Rua Pedroso Alvarenga, nº 101
Apto. nº 92, 9º andar do Edifício Toulon
Setor 16 – Quadra 80 – IF 1.882

Área útil: 138,00m² / 4 dormitórios / 1 vaga na garagem

Padrão Const.: superior = 2,406 (médio)

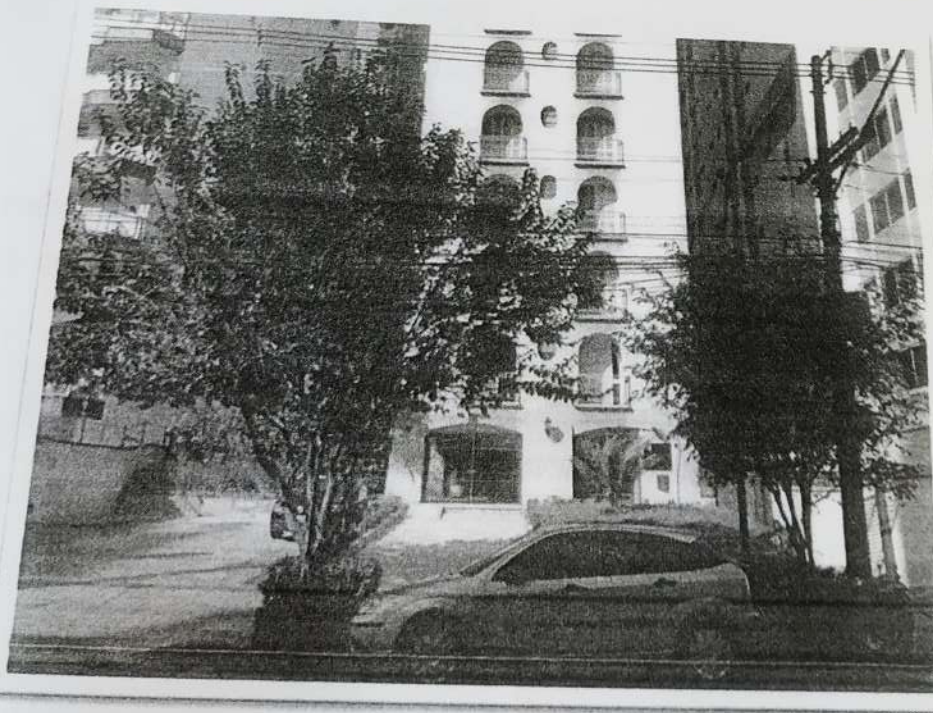
Idade: 37 anos (referência e) = 0,533

Preço: R\$ 880.000,00 à vista – ofertado em julho/2012

Fonte: Coelho da Fonseca Imóveis – Sra. Selma – tel.: 3882-4000

$$V_{U8} = [(R\$ 880.000,00 \times 0,90) \times (1,10/1,15) \times (1.882/1882) \times (2,406/2,406) \times (0,561/0,533)] / 138,00m^2$$

$$V_{U8} = R\$ 5.777,98 / m^2$$



ANEXO 6

fls. 10

Soma e média dos elementos paradigmas

V _{u1}	R\$ 6.387,01
V _{u2}	R\$ 5.998,35
V _{u3}	R\$ 5.852,06
V _{u4}	R\$ 5.852,06
V _{u5}	R\$ 6.059,62
V _{u6}	R\$ 5.276,62
V _{u7}	R\$ 7.626,06
V _{u8}	R\$ 5.777,98

$$R\$ 48.829,76 / 8 = 6.103,72/m^2$$

Verificação dos limites (30% acima e abaixo)

$$R\$ 6.103,72 \times 1,3 = R\$ 7.934,83$$

$$R\$ 6.103,72 \times 0,7 = R\$ 4.272,60$$

Verifica-se, pois, que todos os elementos estão dentro dos limites acima fixados. Portanto, a média supra apurada será o valor unitário básico de metro quadrado de área útil adotado no presente caso:

R\$ 6.103,72 / m²

