

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 7ª. VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO – SP.

AUTOS nº. 0024123-66.2017.8.26.0002

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A 5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DOS PÁSSAROS** em face de **JOSÉ CARLOS PINEIRO**, 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. 335.093 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – fls. 48/50 do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MORADA DOS PÁSSAROS** em face de **JOSÉ CARLOS PINEIRO**.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 61, para avaliar os direitos oriundos do Compromisso de Compra e Venda (fls. 150 dos autos principais) do imóvel situado a Rua Curiá nº. 540, apartamento nº. 34 do Bloco 1 – Edifício Andorinha do Condomínio Edifício Morada dos Pássaros – Jardim Sabará - 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 Curiá nº. 540, apartamento nº. 34, situado no 3º andar da Torre A - do Bloco 1 – Edifício Andorinha integrante do empreendimento denominado Morada dos Pássaros no Jardim Sabará - São Paulo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Vista do Condomínio Edifício Morada dos Pássaros e seu respectivo entorno.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 162 e Quadra 001 possuindo um Índice Fiscal de 737,00 para o ano de 2018.

Adiante temos o recorte da Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 162.001.0329-0

Local do Imóvel:

R CURIA, 540 - AP 34 BL 1
TORRE A EDIF ANDORINHA CEP 04446-180
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CURIA, 540 - AP 34 BL 1
TORRE A EDIF ANDORINHA CEP 04446-180

Contribuinte(s):

CPF 083.946.818-08 JOSE CARLOS PINEIRO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	10.000	Testada (m):	12,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0036
Área total (m²):	10.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	86	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	3.500	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2005		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	737,00
- da construção:	896,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	18.985,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	63.957,00
Base de cálculo do IPTU:	82.942,00

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 de âmbito local ao longo da Avenida Nossa Senhora do Sabará, 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 elas a Avenida Interlagos, Miguel Yunes e Nossa Senhora do Sabará.

O imóvel se encontra a 3,0 km da Estação Jurubatuba – CPTM – L009.

4. ACESSO

Através do corredor Norte – Sul, Avenida Vinte e Três de Maio, Washington Luís e Interlagos, distando aproximadamente a 19 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Condomínio

O Condomínio Edifício Morada dos Pássaros é formado por 04 (quatro) torres com 02 (dois) blocos cada, pavimento térreo, 08 (oito) pavimentos tipo com 04 (quatro) apartamentos por andar.

O Condomínio dispõe de 02 (dois) salões de festas, sala de ginástica, 02 (duas) churrasqueiras, uma quadra poliesportiva, play ground, brinquedoteca e quiosque.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5.2. Do apartamento nº 34 – Edifício Andorinha Torre A, bloco 1

O apartamento nº 34 do Edifício Andorinha do Condomínio Edifício Morada dos Pássaros avaliado no presente trabalho e localizado no 3º andar, possui 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	:	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 uma vaga em local indeterminado no pavimento térreo.

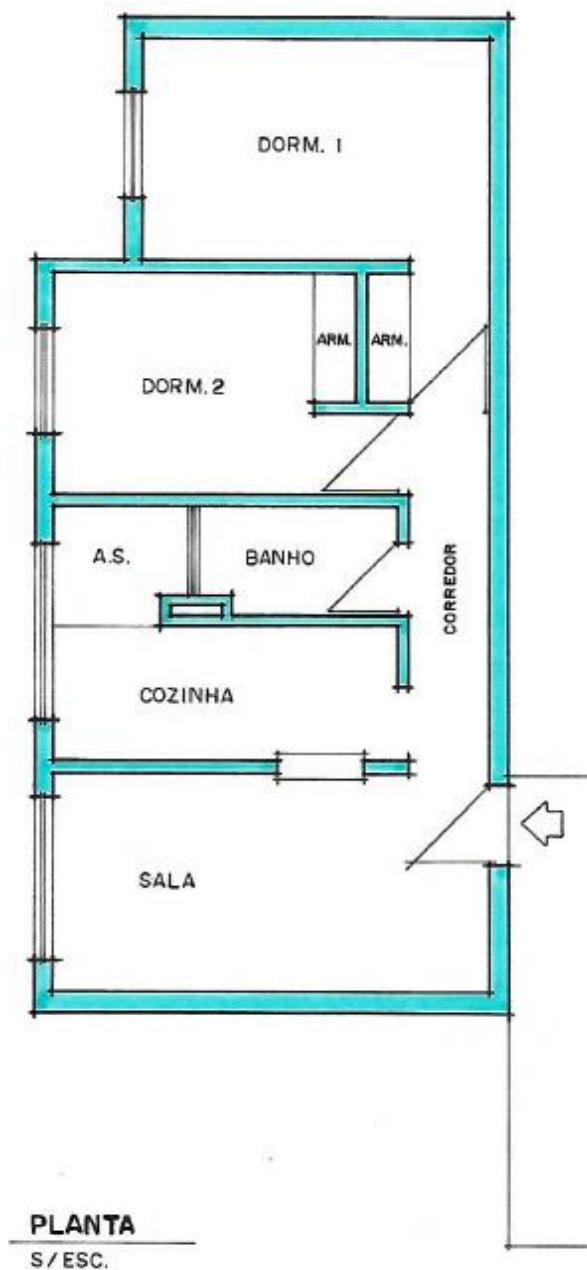
Padrão do imóvel	:	Apartamento Padrão Simples
Conservação	:	Necessitando de reparos simples (e)
Idade	:	13 anos

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Área privativa	:	46,980 m ²
Área uso comum – divisão não proporcional	:	10,060 m ²
Área uso comum – divisão proporcional	:	28,940 m ²
Área total	:	85,980 m ²
Fração Ideal	:	0,3646 %

6. CROQUI DO APARTAMENTO



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

7. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Curiá, no trecho onde está situado o Condomínio Morada dos Pássaros.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Vista da portaria do Condomínio Morada dos Pássaros.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da área interna do Condomínio Morada dos Pássaros.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista da área interna do Condomínio Morada dos Pássaros.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista da área interna do Condomínio Morada dos Pássaros.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista do play ground disponível no Condomínio Edifício Morada dos Pássaros.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista da área destinada ao estacionamento para a guarda de veículos no Condomínio Edifício Morada dos Pássaros.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista da vaga ocupada pela moradora do apartamento nº. 34 da torre A do Condomínio Edifício Morada dos Pássaros.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista parcial da área destinada ao salão de festas do Condomínio Edifício Morada dos Pássaros.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista parcial do salão de ginástica do Condomínio.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista da entrada da Torre A – Edifício Andorinha, onde se situa o apartamento avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista do hall de entrada do Edifício Andorinha, onde se situa o apartamento avaliado.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista da porta de entrada do apartamento avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista parcial da sala do apartamento nº. 34 avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista parcial de um dos dormitórios do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista parcial do outro dormitório do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista parcial do banheiro.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Vista parcial da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista parcial 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 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:

$foc = 0,775$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.4. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente a faixa média do item 1.3.2 – Apartamento Padrão Simples – com elevador, ou seja: 1,470, onde teremos a seguinte descrição:

Edifícios com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos simples porem de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Pisos: cerâmica simples, taco, vinílico ou forração.

Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalações somente de água fria, peças sanitárias básicas de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro, venezianas de PVC ou de alumínio comum.

1.5. 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, onde serão avaliadas a razão de 50% da edificação a que se referem.

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.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

a) Elementos Comparativos

ELEMENTO Nº. 1

Local	: Rua Curiá nº. 540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 46,98 m²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Elion	Telefone	: 99576-9186
Oferta	: R\$ 280.000,00	Data	: jan/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Simples	Coeficiente	: 1,470
Idade aparente	: 13 anos (e)	Foc	: 0,775
Altura	: 3º andar – Edifício Andorinha		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,470/1,470 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,775/0,775 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 280.000,00 \times 0,900}{(46,98 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 4.848,02/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Curiá nº. 540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 46,98 m²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Elion	Telefone	: 99576-9186
Oferta	: R\$ 260.000,00	Data	: jan/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Simples	Coeficiente	: 1,470
Idade aparente	: 13 anos (e)	Foc	: 0,775
Altura	: 1º andar – Edifício Beija Flor		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,470/1,470 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,775/0,775 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 260.000,00 \times 0,900}{(46,98 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 4.501,73/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Curiá nº. 540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 46,98 m²		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Osmira	Telefone	: 94730-3222
Oferta	: R\$ 286.000,00	Data	: jan/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Simples	Coeficiente	: 1,470
Idade aparente	: 13 anos (d)	Foc	: 0,846
Altura	: 7º andar – Edifício Andorinha		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,470/1,470 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,775/0,846 = 0,916$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 286.000 \times 0,900}{(46,98 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,916 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 4.539,12 / \text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Curiá nº. 540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 46,98 m ²		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Osmira	Telefone	: 94730-3222
Oferta	: R\$ 307.000,00	Data	: jan/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Simples	Coeficiente	: 1,470
Idade aparente	: 13 anos (d)	Foc	: 0,846
Altura	: 8º andar – Edifício Canário		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,470/1,470 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,775/0,846 = 0,916$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 307.000,00 \times 0,900}{(46,98 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,916 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 4.869,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Curiá nº. 540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 46,98 m ²		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Osmira	Telefone	: 94730-3222
Oferta	: R\$ 270.000,00	Data	: jan/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Simples	Coeficiente	: 1,470
Idade aparente	: 13 anos (e)	Foc	: 0,775
Altura	: 1º andar – Edifício Canário		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,470/1,470 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,775/0,775 = 1,000$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 270.000,00 \times 0,900}{(46,98 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 4.674,88/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Curiá nº. 540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 46,98 m ²		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Raquel	Telefone	: 99372-5141
Oferta	: R\$ 276.000,00	Data	: jan/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Simples	Coeficiente	: 1,470
Idade aparente	: 13 anos (e)	Foc	: 0,775
Altura	: 1º andar – Edifício Canário		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,470/1,470 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,775/0,775 = 1,000$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 276.000,00 \times 0,900}{(46,98 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 4.778,76/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Rua Curiá nº. 540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 46,98 m²		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Raquel	Telefone	: 99372-5141
Oferta	: R\$ 290.000,00	Data	: jan/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Simples	Coeficiente	: 1,470
Idade aparente	: 13 anos (d)	Foc	: 0,846
Altura	: 8º andar – Edifício Gaivota		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,470/1,470 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,775/0,846 = 0,916$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 290.000,00 \times 0,900}{(46,98 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,916 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 4.440,79/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Rua Curiá nº. 540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 46,98 m ²		
Fonte	: Santa Clara Imóveis		
Informante	: Sra. Márcia	Telefone	: 5631-4757
Oferta	: R\$ 290.000,00	Data	: jan/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Simples	Coeficiente	: 1,470
Idade aparente	: 13 anos (d)	Foc	: 0,846
Altura	: 7º andar – Edifício Gaivota		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,470/1,470 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,775/0,846 = 0,916$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 290.000,00 \times 0,900}{(46,98 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,916 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_8 = R\$ 4.599,38/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Curiá nº. 540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 46,98 m ²		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Viviana	Telefone	: 99902-1779
Oferta	: R\$ 275.000,00	Data	: jan/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Simples	Coeficiente	: 1,470
Idade aparente	: 13 anos (d)	Foc	: 0,846
Altura	: 9º andar – Edifício Gaivota		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,470/1,470 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,775/0,846 = 0,916$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 275.000,00 \times 0,900}{(46,98 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,916 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_9 = R\$ 4.361,49/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 10

Local	: Rua Curiá nº. 540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 02 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 46,98 m ²		
Fonte	: Nova Sabará Imóveis		
Informante	: Sr. Marcelo	Telefone	: 3443-9903
Oferta	: R\$ 285.000,00	Data	: jan/2018
Padrão	: Apartamento Padrão Simples	Coeficiente	: 1,470
Idade aparente	: 13 anos (d)	Foc	: 0,846
Altura	: 6º andar – Edifício Beija Flor		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,470/1,470 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,775/0,846 = 0,916$

$$Vu_{10} = \frac{R\$ 285.000,00 \times 0,900}{(46,98 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_{10} = R\$ 4.520,09/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 4.848,02/m ²
2.....	R\$ 4.501,73/m ²
3.....	R\$ 4.539,12/m ²
4.....	R\$ 4.869,00/m ²
5.....	R\$ 4.674,88/m ²
6.....	R\$ 4.778,76/m ²
7.....	R\$ 4.440,79/m ²
8.....	R\$ 4.599,38/m ²
9.....	R\$ 4.361,49/m ²
10.....	R\$ 4.520,09/m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 46.133,26}{10 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 4.613,33/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 4.613,33/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 3.229,31/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 4.613,33/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 5.997,32/\text{m}^2$$

c) Média Aritmética Saneada

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

Mas = **R\$ 4.613,33/m²** para janeiro de 2018
(quatro mil seiscentos e treze reais e trinta e três centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 34, será dado pela fórmula:

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

VI = Valor do Imóvel

Au = Área útil do apartamento = 46,980 m²

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

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 4.613,33/m²

$$VI = R\$ 4.613,33/m^2 \times (46,980 m^2 + 1 \times 10,00 m^2 \times 0,50)$$

VI = R\$ 239.800,00 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 240.000,00** para janeiro de 2018
(duzentos e quarenta mil reais)

IV - CONCLUSÃO

Conforme Compromisso de Compra e Venda (fls. 126/150 dos autos principais) no item 5 – Formas de Pagamento as fls. 130, é informado que o valor total do imóvel adquirido é composto por **130 parcelas**, conforme recorte abaixo:

5.1.b.). R\$ 9.430,00 (Nove mil, quatrocentos e trinta reais) através de 22 (vinte e duas) parcelas mensais e sucessivas, no valor presente de R\$ 428,64 (quatrocentos e vinte e oito reais e sessenta e quatro centavos) cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10/03/2003 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até 10/12/2004 devidamente corrigidas conforme os termos do contrato.
5.1.c.). R\$ 39.770,00 (trinta e nove mil, setecentos e setenta reais) através de 97 (noventa e sete) parcelas mensais e sucessivas, no valor de R\$ 642,40 (seiscentos e quarenta e dois reais e quarenta centavos) cada uma já acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pelo sistema de Tabela Price, vencendo-se a primeira delas no dia 10/01/2005 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até 10/01/2013 devidamente corrigidas conforme os termos do contrato.
5.1.d.). R\$ 9.900,00 (Nove mil e novecentos reais) através de 10 (dez) parcelas semestrais e sucessivas, no valor presente de R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais) cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 10/12/2004 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até 10/06/2009 devidamente corrigidas conforme os termos do contrato.
5.1.f) R\$ 6.207,00 (seis mil, duzentos e sete reais) valor presente, em uma única parcela, com vencimento em 10/12/2004, devidamente corrigida, conforme os termos do contrato.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

As folhas 53/55 Yunes, Participação, Administração e Negócios Ltda. anexa tabela detalhada das parcelas pagas do imóvel, onde se verifica que o réu pagou **49 parcelas** de 10/03/2003 a 30/09/2007, onde teremos aproximadamente o percentual de 37,7% equivalente aos direitos do requerido sobre o imóvel avaliando.

Portanto o valor aproximado dos direitos sobre o imóvel será dado pela formula:

$$Vd = Vi \times 37,7\%$$

$$Vd = R\$ 240.000,00 \times 37,7\%$$

$$Vd = \underline{\text{R\$ 90.480,00}} - \text{para janeiro de 2017}$$

(noventa mil quatrocentos e oitenta reais)

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, a signatária emitiu o laudo de avaliação em 42 (quarenta e duas) folhas, todas elas rubricadas no anverso, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 20 de janeiro de 2018.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial