

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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

AUTOS Nº. 0041259-10.2016.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - OBRIGAÇÕES** requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROYAL IBIRAPUERA PARK** em face de **RICHIKO OKUNO 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 02 (dois) imóveis matriculados no 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a saber:

- a) Imóvel objeto da matrícula nº. 97.026 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 208), apartamento nº 1133 do Bloco A integrante do Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park, situado a Rua Joinville nº 55 - Paraíso na cidade de São Paulo;
- b) Imóvel objeto da matrícula nº. 97.028 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 207), apartamento nº 1153 do Bloco A integrante do Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park, situado a Rua Joinville nº 55 - Paraíso na cidade de São Paulo.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 249, para avaliar os imóveis retro descritos.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objetos do presente laudo se localizam a Rua Joinville nº 55, apartamentos nº. 1133 e 1153 do Bloco A integrante do Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park - Paraíso na cidade de São Paulo.

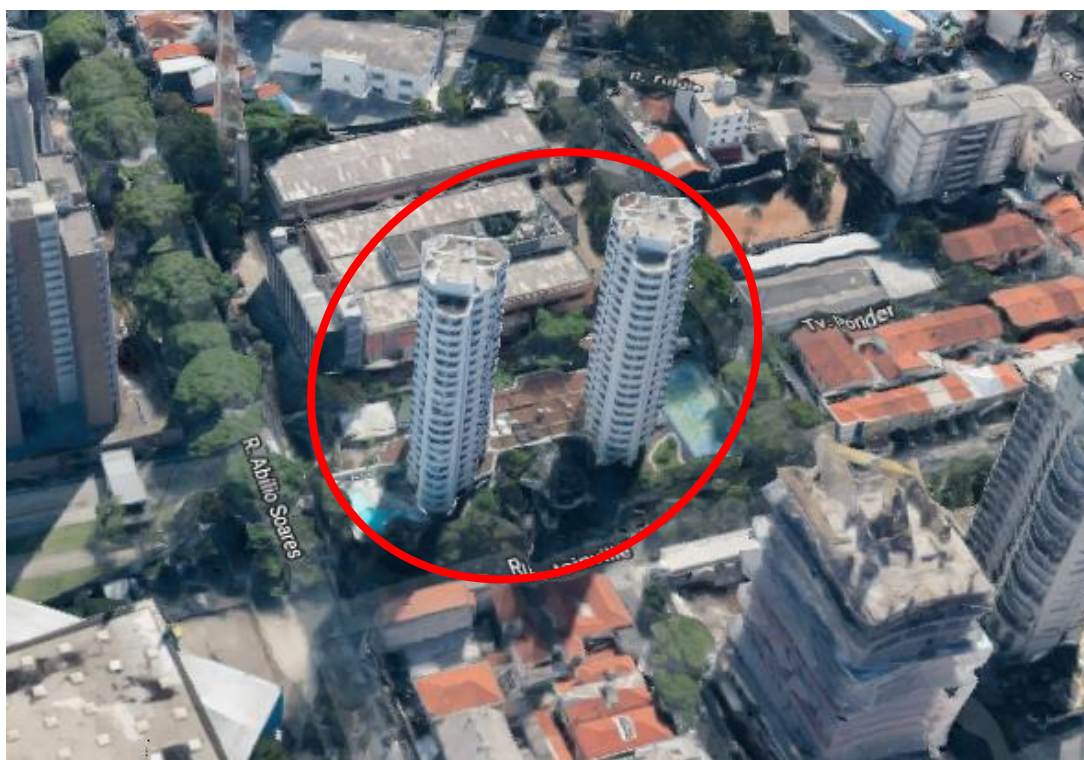
Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Vista do Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park 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 os imóveis situam-se no Setor 036 e Quadra 059, possuindo um índice fiscal de 8.760,00 para o exercício de 2022.

2.1 – Do apartamento nº 1133:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 036.059.0136-0

Local do Imóvel:
R JOINVILLE, 55 - BL A AP 1133
1VG ED CENTRAL PARK CEP 04008-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOINVILLE, 55 - BL A AP 1133
1VG ED CENTRAL PARK CEP 04008-010

Contribuinte(s):
CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.645	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0041
Área total (m²):	4.645		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	91	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.216	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	8.760,00
- da construção:	3.043,00

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2 – Do apartamento nº 1153:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 036.059.0140-9

Local do Imóvel:
R JOINVILLE, 55 - BL A AP 1153
1VG ED CENTRAL PARK CEP 04008-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOINVILLE, 55 - BL A AP 1153
1VG ED CENTRAL PARK CEP 04008-010

Contribuinte(s):
CNPJ 61.050.621/0001-74 CONSTRUTORA PAULO G BOGHOSIAN LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.645	Testada (m):	0,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0041
Área total (m²):	4.645		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	91	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	1.216	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	8.760,00
- da construção:	3.043,00

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.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais, as Avenidas Vinte e Três de Maio, Brigadeiro Luís Antônio, Pedro Álvares Cabral, Ruas Abílio Soares e Tutóia. Trata-se de região com densidade demográfica alta e de vocação residencial/comercial, caracterizada por prédios residenciais de padrão superior e comércio nas principais vias.

4. ACESSO

Através da Avenida Vinte e Três de Maio, distando aproximadamente a 5,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do condomínio:

O Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park é formado por 02 (dois) edifícios com pavimento térreo, 03 (três) subsolos e 20 (vinte) pavimentos tipo com 06 (seis) apartamentos por andar.

O Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park dispõe de restaurante, salão de festas, quadra poliesportiva, quadra de squash, piscina, salão de jogos, mercado, academia, portões automáticos e portaria com interfones.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5.2. Do apartamento nº 1133

O apartamento nº 1133 avaliado no presente trabalho está localizado no 13º andar do Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Varanda 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro em madeira
Dormitório	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Varanda 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro em madeira
Closet	: Piso	: Carpete
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

O apartamento possui 01 (uma) vaga de garagem descrita na matrícula nº 97.026 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Padrão do imóvel : Apartamento padrão superior
Conservação : Entre regular a necessitando de reparos simples
Idade aparente : 34 anos

Área construída privativa : 40,11 m²
Área construída comum : 50,64 m²
Área construída total : 90,75 m²
Fração Ideal : 0,4105 %

5.3. Do apartamento nº 1153

O apartamento nº 1153 avaliado no presente trabalho está localizado no 15º andar do Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Varanda 1	: Piso	: Piso em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro em madeira
Dormitório	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Varanda 2	: Piso	: Piso em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro em madeira
Closet	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Banheiro	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

O apartamento possui 01 (uma) vaga de garagem descrita na matrícula nº 97.028 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Padrão do imóvel	: Apartamento padrão superior
Conservação	: Entre regular a necessitando de reparos simples
Idade aparente	: 34 anos

Área construída privativa	: 40,11 m²
Área construída comum	: 50,64 m²
Área construída total	: 90,75 m²
Fração Ideal	: 0,4105 %

6. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

6.1 – Do apartamento nº 1133:

O apartamento nº 1133 objeto da presente avaliação possui 40,11 metros quadrados de área útil, conforme matrícula nº 97.026 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

“IMÓVEL: apartamento nº 1133 (mil cento e trinta e três), localizado no 13º andar do Edifício Central Park – Bloco A, integrante do condomínio denominado Edifício Royal Ibirapuera Park, situado na Rua Joinville nº 55, esquina da Rua Abílio Soares e Rua Livramento, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área útil de 40,11 m², área comum de garagem (uma vaga indeterminada de 24,95 m², área comum de 25,69 m² e área total de 90,75 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4105 % no terreno.”

6.2 – Do apartamento nº 1153:

O apartamento nº 1153 objeto da presente avaliação possui 40,11 metros quadrados de área útil, conforme matrícula nº 97.028 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

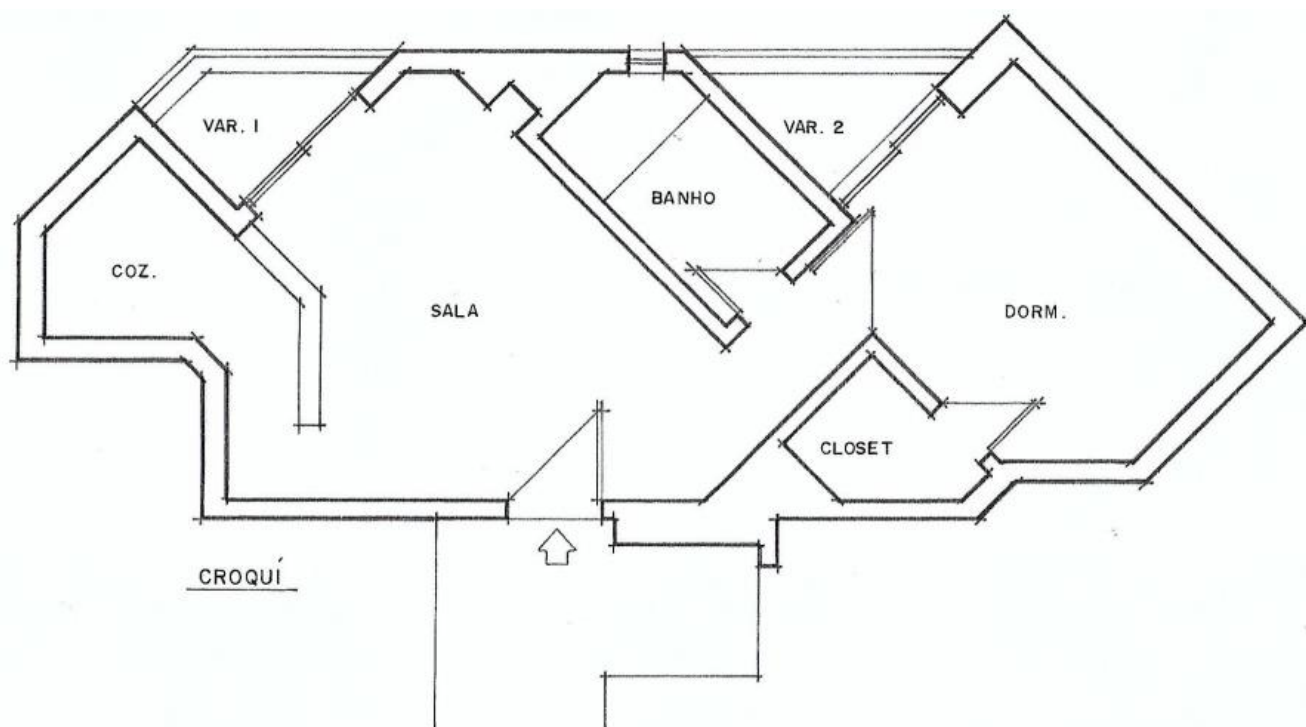
“IMÓVEL: apartamento nº 1153 (mil cento e cinquenta e três), localizado no 13º andar do Edifício Central Park – Bloco A, integrante do condomínio denominado Edifício Royal Ibirapuera Park, situado na Rua Joinville nº 55, esquina da Rua Abílio Soares e Rua Livramento, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, com área útil de 40,11 m², área comum de garagem (uma vaga indeterminada de 24,95 m², área comum de 25,69 m² e área total de 90,75 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4105 % no terreno.”

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

7. CROQUI DOS IMÓVEIS – apartamento nº. 1133 e apartamento nº. 1153



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Joinville, onde se localizam os imóveis avaliados no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Vista do Condomínio Royal Ibirapuera Park, onde se localizam os imóveis avaliados no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da portaria do Condomínio Royal Ibirapuera Park.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do Condomínio Royal Ibirapuera Park:



Foto nº. 4 – Vista da fachada do Bloco A, onde se localizam os imóveis avaliados no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista da quadra poliesportiva.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da piscina.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista do salão de jogos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

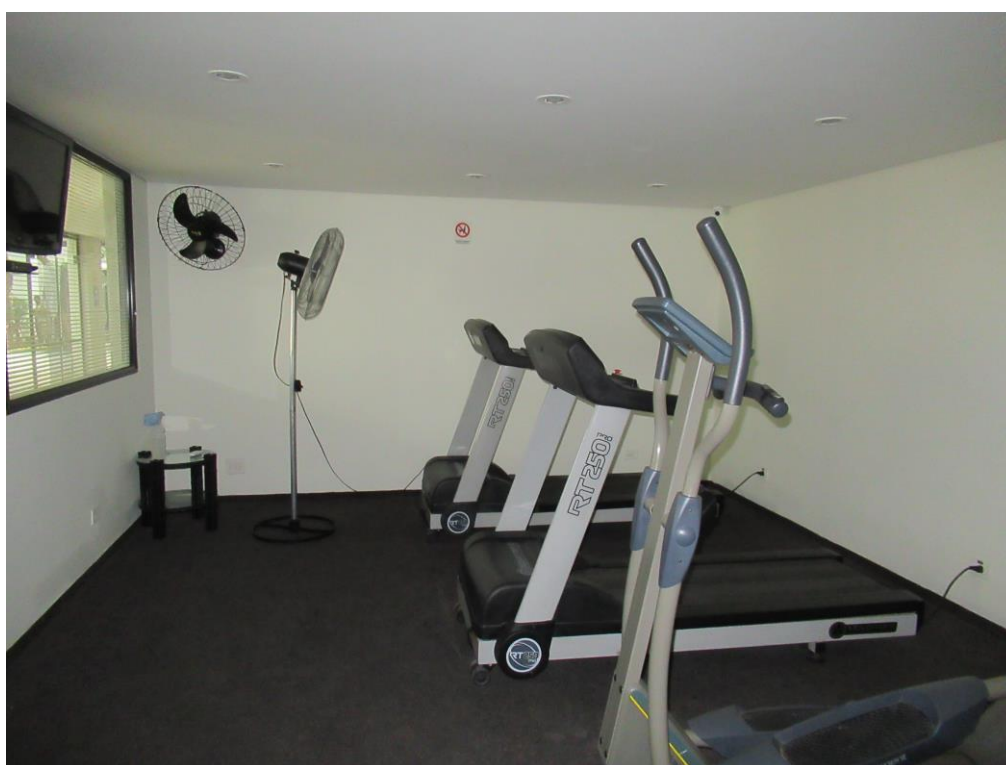


Foto nº. 8 – Vista da academia.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista do mercado.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista do salão de festas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista da quadra de squash.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista do restaurante.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

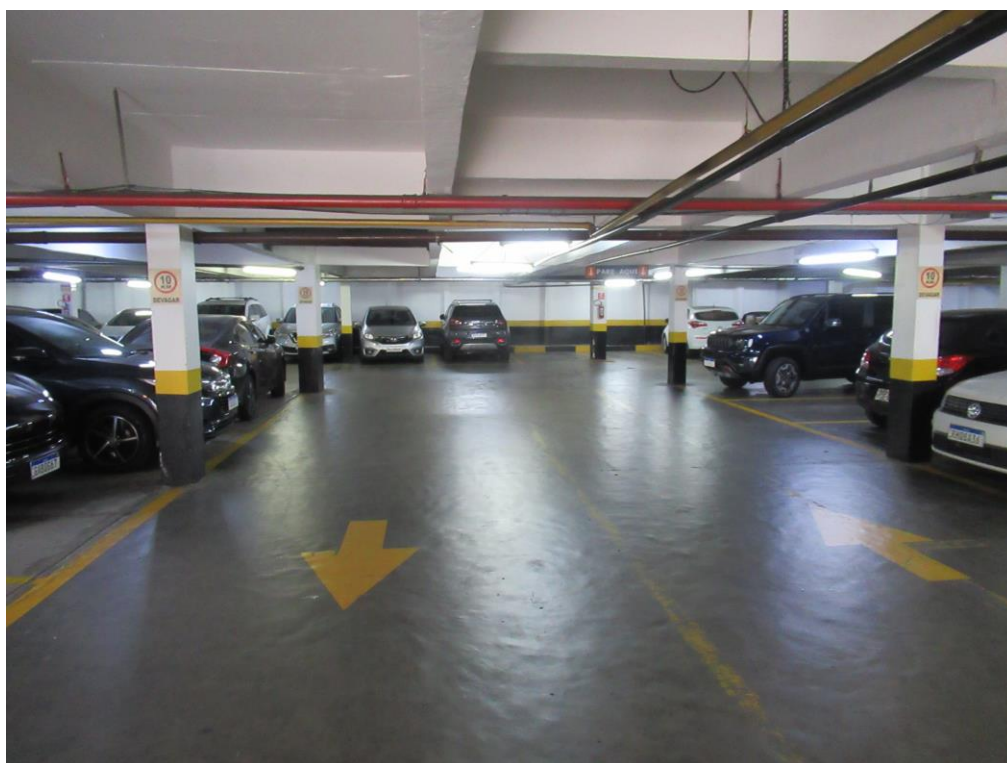


Foto nº. 13 – Vista do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Outra vista do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista da entrada do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

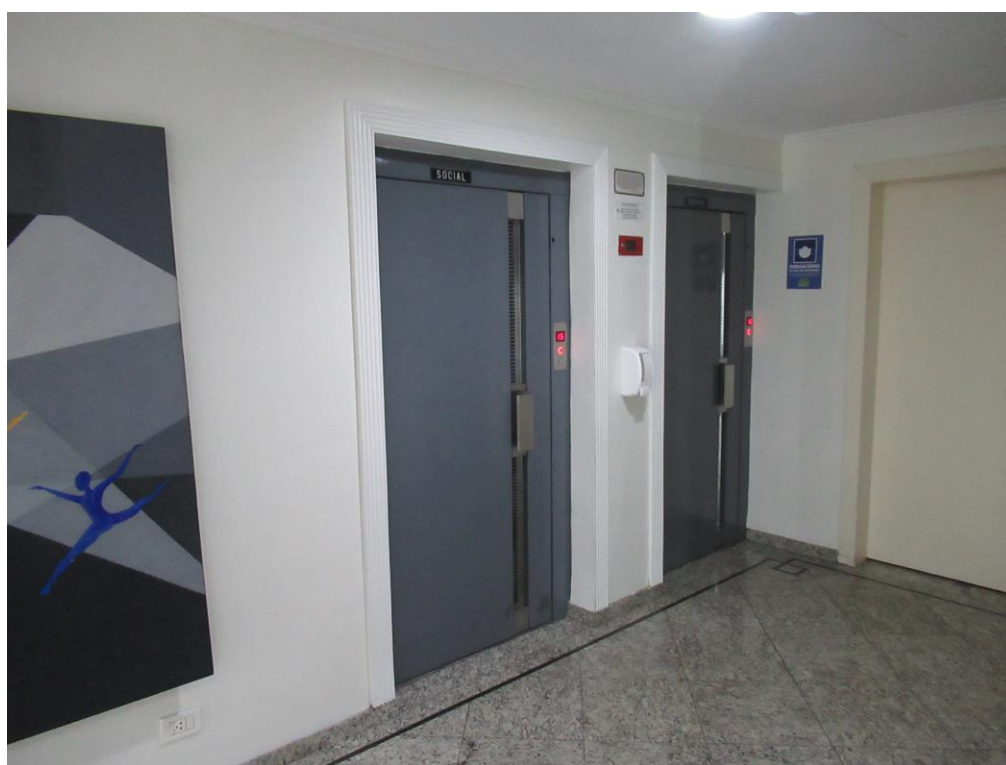


Foto nº. 17 – Vista dos elevadores localizados no hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 1133:

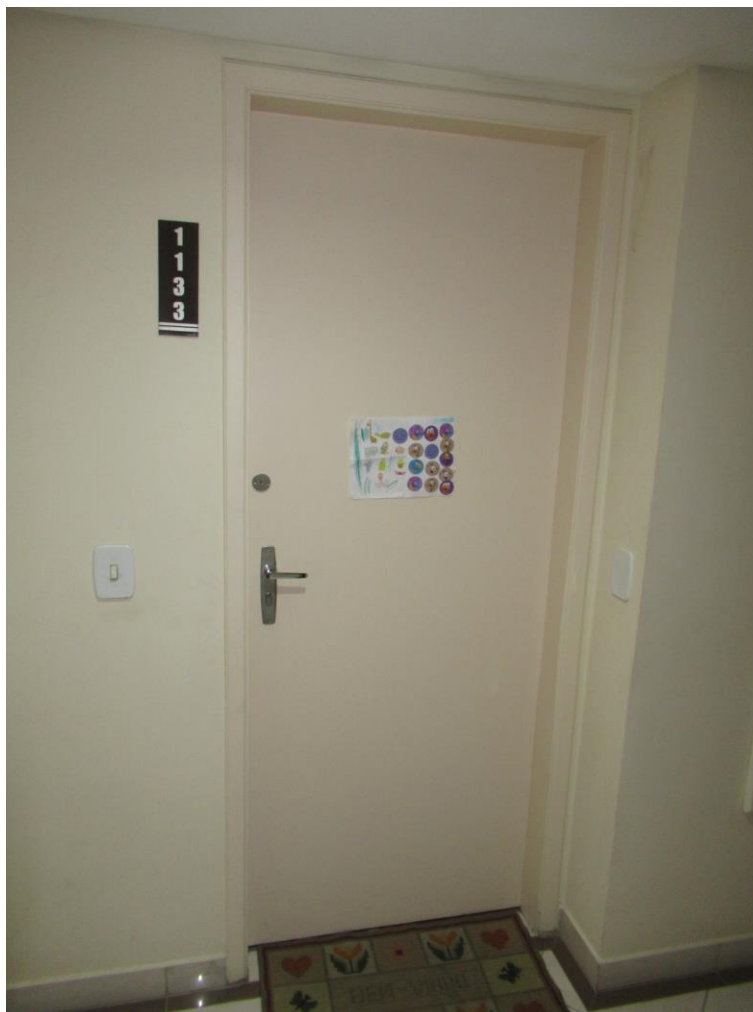


Foto nº. 18 – Vista da porta de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

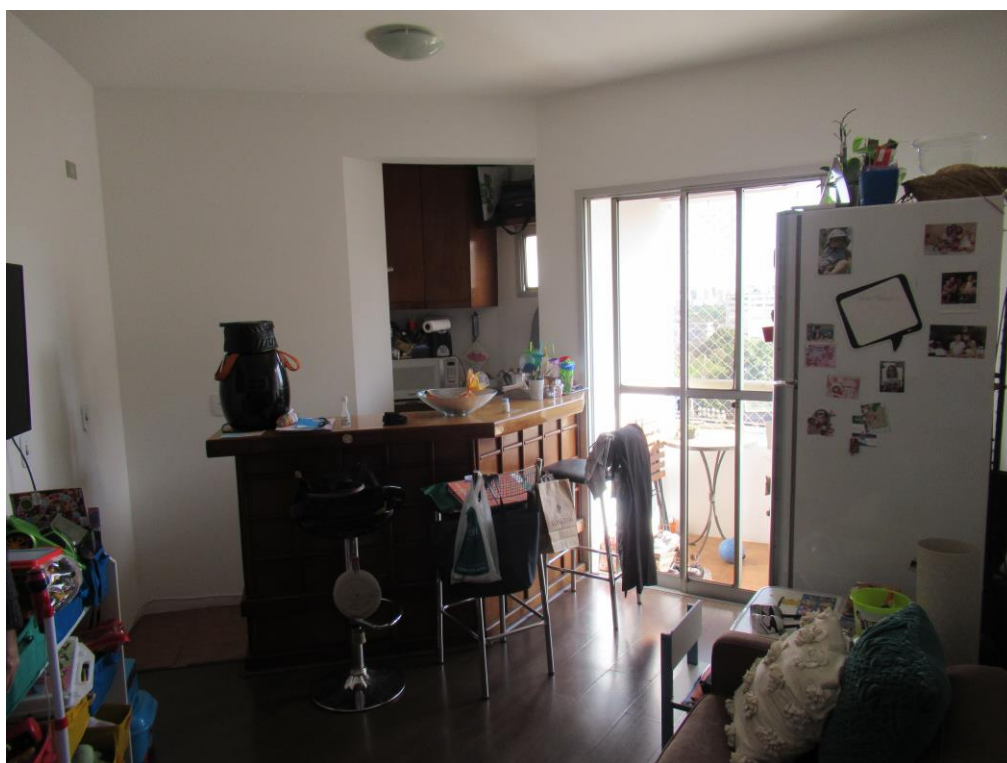


Foto nº. 19 – Vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

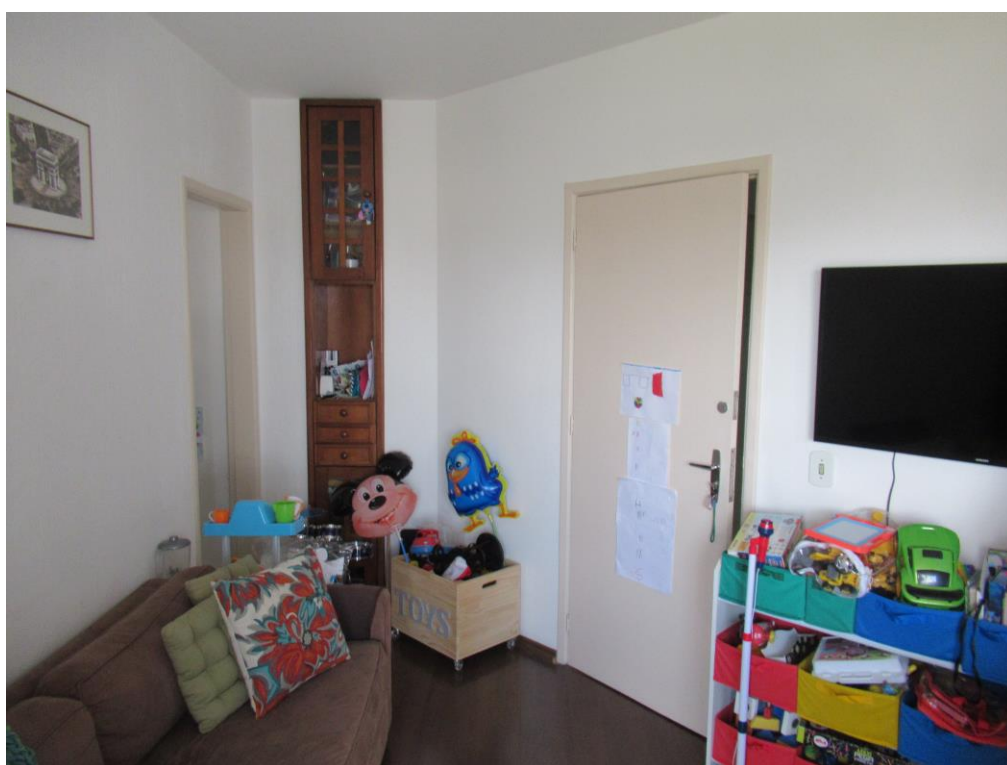


Foto n.º. 20 – Outra vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista da varanda 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

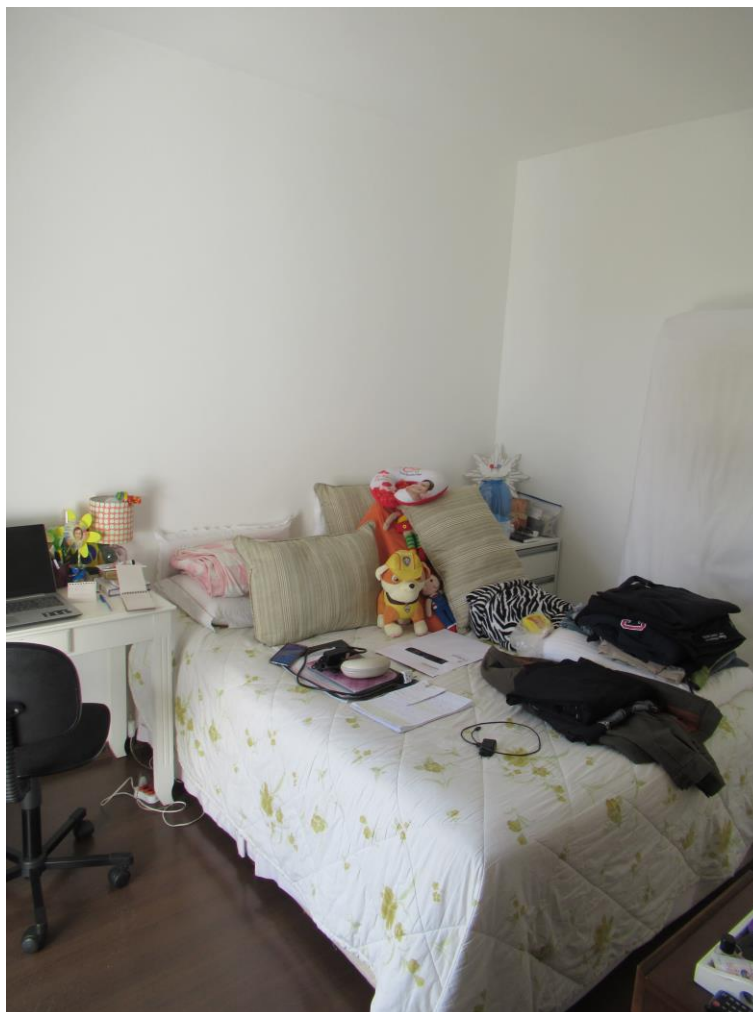


Foto nº. 22 – Vista do dormitório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 23 – Outra vista do dormitório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 24 – Vista da varanda 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 25 – Vista do closet.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 26 – Vista do banheiro.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 27 – Vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 1153:



Foto nº. 28 – Vista da porta de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 29 – Vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 30 – Outra vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 31 – Vista da varanda 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 32 – Vista do dormitório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 33 – Outra vista do dormitório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 34 – Vista do closet.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 35 – Vista do banheiro.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 36 – Vista da cozinha.

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 das unidades por ocasião da vistoria.

Para a unidade em questão utilizaremos o seguinte fator de obsolescência:

$$\text{foc} = 0,609$$

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 as unidades avaliandas será empregado o fator correspondente à faixa média do item 1.3.4 – Apartamento Padrão Superior, ou seja: 6,827, onde teremos a seguinte descrição:

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, porem 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 combinadas com detalhes em granito ou material equivalente.

Unidades contendo sala 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 para estacionamento.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas áreas de uso comum, tais como:

Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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 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 antenas de TV e telefone nas principais acomodações.

Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.

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 8.760,00 para o ano de 2022, 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 Joinville nº 55	Ind. Fiscal	: 8.760,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 40,11 m ²		
Fonte	: Loft Imóveis		
Informante	: Sra. Amanda	Telefone	: 4020-2208
Oferta	: R\$ 450.000,00	Data	: agosto/2022
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 34 anos (d)	Foc	: 0,609
Altura	: 1º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,609/0,609 = 1,000$
4. Fator transposição: $8.760,00/8.760,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 450.000,00 \times 0,90}{(40,11 \text{ m}^2 + 1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_1 = R\$ 8.082,21/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Joinville nº 55	Ind. Fiscal	: 8.760,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 40,11 m ²		
Fonte	: Quinto Andar Imóveis		
Informante	: Sra. Samira	Telefone	: 4020-1955
Oferta	: R\$ 450.000,00	Data	: agosto/2022
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 34 anos (e)	Foc	: 0,564
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,609/0,564 = 1,080$
4. Fator transposição: $8.760,00/8.760,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 450.000,00 \times 0,90}{(40,11 \text{ m}^2 + 1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,080 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_2 = R\$ 8.864,13/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Joinville nº 55	Ind. Fiscal	: 8.760,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 40,11 m ²		
Fonte	: Loft Imóveis		
Informante	: Sra. Amanda	Telefone	: 4020-2208
Oferta	: R\$ 450.000,00	Data	: agosto/2022
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 34 anos (d)	Foc	: 0,609
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,609/0,609 = 1,000$
4. Fator transposição: $8.760,00/8.760,00 = 1,000$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 450.000,00 \times 0,90}{(40,11 \text{ m}^2 + 1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_3 = R\$ 8.082,21/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Joinville nº 55	Ind. Fiscal	: 8.760,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 40,11 m ²		
Fonte	: Quinto Andar Imóveis		
Informante	: Sra. Samira	Telefone	: 4020-1955
Oferta	: R\$ 525.000,00	Data	: agosto/2022
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 34 anos (c)	Foc	: 0,634
Altura	: 6º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,609/0,634 = 0,961$
4. Fator transposição: $8.760,00/8.760,00 = 1,000$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 525.000,00 \times 0,90}{(40,11 \text{ m}^2 + 1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,961 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_4 = R\$ 9.098,28/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Joinville nº 55	Ind. Fiscal	: 8.760,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 40,11 m ²		
Fonte	: Union Imóveis		
Informante	: Sra. Mari	Telefone	: 2936-8111
Oferta	: R\$ 595.000,00	Data	: agosto/2022
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 34 anos (b)	Foc	: 0,644
Altura	: 13º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,609/0,644 = 0,946$
4. Fator transposição: $8.760,00/8.760,00 = 1,000$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 595.000,00 \times 0,90}{(40,11 \text{ m}^2 + 1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,946 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_5 = R\$ 10.167,12/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Joinville nº 55	Ind. Fiscal	: 8.760,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 40,11 m ²		
Fonte	: Quinto Andar Imóveis		
Informante	: Sra. Samira	Telefone	: 4020-1955
Oferta	: R\$ 519.000,00	Data	: agosto/2022
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,827
Idade aparente	: 34 anos (c)	Foc	: 0,634
Altura	: 21º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,609/0,634 = 0,961$
4. Fator transposição: $8.760,00/8.760,00 = 1,000$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 519.000,00 \times 0,90}{(40,11 \text{ m}^2 + 1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,961 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_6 = R\$ 8.994,30/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Rua Carlos Steiner nº 253	Ind. Fiscal	: 11.074,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 36,00 m ²		
Fonte	: Ricardo Tayar Imóveis		
Informante	: Sra. Andréa	Telefone	: 3885-2104
Oferta	: R\$ 460.000,00	Data	: agosto/2022
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,144
Idade aparente	: 20 anos (d)	Foc	: 0,772
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,144 = 1,111$
3. Fator obsolescência: $0,609/0,772 = 0,789$
4. Fator transposição: $8.760,00/11.074,00 = 0,791$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 460.000,00 \times 0,90}{(36,00 \text{ m}^2 + 1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,111 + 0,789 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,791)))$$

$$Vu_7 = R\$ 8.001,90/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Rua Carlos Steiner nº 253	Ind. Fiscal	: 11.074,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 36,00 m ²		
Fonte	: Local Imóveis		
Informante	: Sr. Eduardo	Telefone	: 3065-0555
Oferta	: R\$ 436.000,00	Data	: agosto/2022
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,144
Idade aparente	: 20 anos (e)	Foc	: 0,709
Altura	: 8º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,144 = 1,111$
3. Fator obsolescência: $0,609/0,709 = 0,859$
4. Fator transposição: $8.760,00/11.074,00 = 0,791$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 436.000,00 \times 0,90}{(36,00 \text{ m}^2 + 1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,111 + 0,859 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,791)))$$

$$Vu_8 = R\$ 8.121,82/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Carlos Steiner nº 253	Ind. Fiscal	: 11.074,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 36,00 m ²		
Fonte	: EXE Empreendimentos Imóveis		
Informante	: Sra. Deise	Telefone	: 3813-7266
Oferta	: R\$ 490.000,00	Data	: agosto/2022
Padrão	: Padrão superior	Coeficiente	: 6,144
Idade aparente	: 20 anos (c)	Foc	: 0,806
Altura	: 11º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $6,827/6,144 = 1,111$
3. Fator obsolescência: $0,609/0,806 = 0,756$
4. Fator transposição: $8.760,00/11.074,00 = 0,791$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 490.000,00 \times 0,90}{(36,00 \text{ m}^2 + 1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,111 + 0,756 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,791)))$$

$$Vu_9 = R\$ 8.239,03/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 8.082,21/m ²
2.....	R\$ 8.664,13/m ²
3.....	R\$ 8.082,21/m ²
4.....	R\$ 9.098,28/m ²
5.....	R\$ 10.167,12/m ²
6.....	R\$ 8.994,30/m ²
7.....	R\$ 8.001,90/m ²
8.....	R\$ 8.121,82/m ²
9.....	R\$ 8.239,03/m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 77.451,00}{9 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 8.605,67/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 8.605,67/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 6.023,97/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 8.605,67/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 11.187,37/\text{m}^2$$

Como não existe elemento discrepante, teremos a seguinte Média Aritmética:

$$Ma = \text{R\$ } 8.605,67/\text{m}^2 \text{ para agosto de 2022}$$

(oito mil seiscentos e cinco reais e sessenta e sete centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. Valor do imóvel de matrícula nº. 97.026 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 208), apartamento nº 1133 do Bloco A integrante do Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park, situado a Rua Joinville nº 55 - Paraíso na cidade de São Paulo.

a) O valor do apartamento nº 1133, será dado pela fórmula:

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

VI = Valor do Imóvel

$$Au = \text{Área útil privativa} = 40,11 \text{ m}^2$$

$$Au = \text{Área útil da vaga de garagem} = 20,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 8.605,67/\text{m}^2$$

$$VI = 40,11 \text{ m}^2 + (1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 8.605,67/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 431.230,12 \text{ ou em números comerciais:}$$

VI = **R\$ 431.000,00** para agosto de 2022
(quatrocentos e trinta e um mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.3. Valor do imóvel de matrícula nº. 97.028 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 207), apartamento nº 1153 do Bloco A integrante do Condomínio Edifício Royal Ibirapuera Park, situado a Rua Joinville nº 55 - Paraíso na cidade de São Paulo.

a) O valor do apartamento nº 1153, será dado pela fórmula:

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

VI = Valor do Imóvel

$$Au = \text{Área útil privativa} = 40,11 \text{ m}^2$$

$$Au = \text{Área útil da vaga de garagem} = 20,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 8.605,67/\text{m}^2$$

$$VI = 40,11 \text{ m}^2 + (1 \times 20,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 8.605,67/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 431.230,12 \text{ ou em números comerciais:}$$

$$VI = \text{R\$ } \underline{\underline{431.000,00}} \text{ para agosto de 2022}$$

(quatrocentos e trinta e um mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

IV - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total dos imóveis objetos da ação – data base agosto de 2022 - resultou na quantia de:

Matrícula	Imóvel	Valor
nº 97.026 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Apartamento nº 1133 do Bloco A – Rua Joinville nº. 55	<u>R\$ 431.000,00</u> (quatrocentos e trinta e um mil reais)
nº 97.028 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Apartamento nº 1153 do Bloco A – Rua Joinville nº. 55	<u>R\$ 431.000,00</u> (quatrocentos e trinta e um mil reais)

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o laudo de avaliação em 63 (sessenta e três) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 02 de setembro de 2022.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto
Perita Judicial