

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

22/11

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL - SP

*J. Dige.
custa. en
causo.*

9, 22/11/11

AUTOS Nº. 0159400-27.2012.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada nos Autos do **PROCEDIMENTO SUMÁRIO - DESPESAS CONDOMINIAIS** de **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LOFT EVOLUTION ITAIM** em face de **MARIANA COSTA SCHECHTER E OUTRO**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

22-11-11 11:11

LAUDO

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 matrícula sob nº. 170.224 no 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 138/139), do PROCESAMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS de CONDOMÍNIO RESIDENCIAL LOFT EVOLUTION ITAIM em face de MARIANA COSTA SCHECHTER E OUTRO.

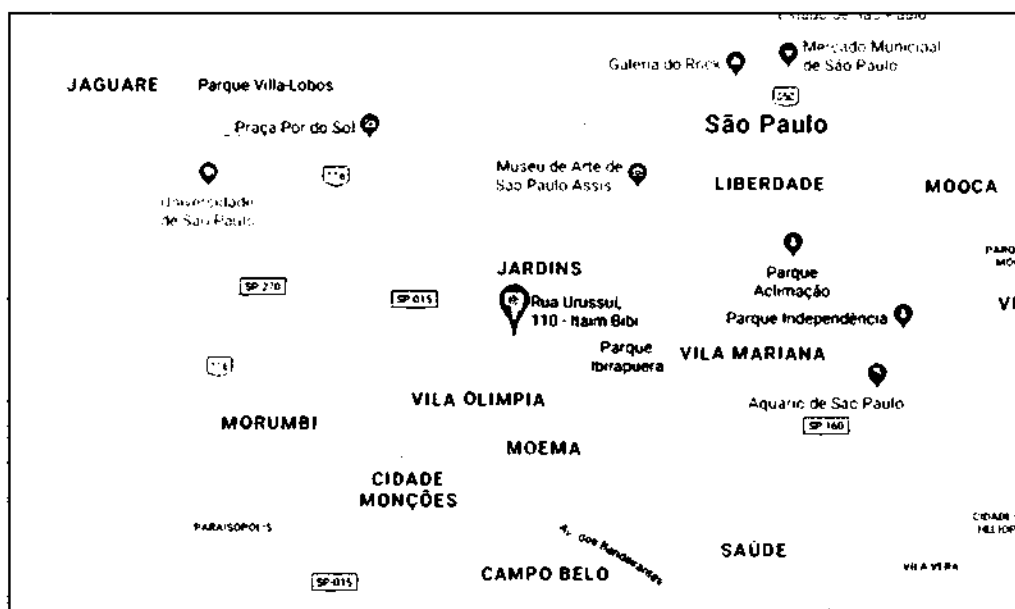
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 219, para avaliar o imóvel descrito acima.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

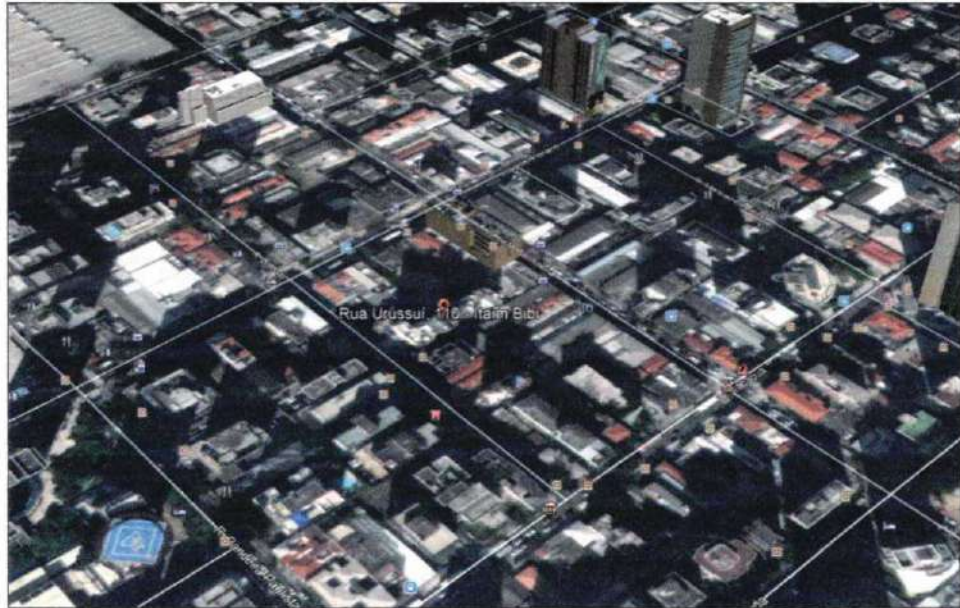
O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Urussuí nº 110, loft nº. 808A do Condomínio Residencial Loft Evolution Itaim, Itaim Bibi, na Capital.



Maria Lucia Garrobo Pinto


Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do Condomínio Residencial Loft Evolution Itaim seu respectivo entorno:



2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 016 e Quadra 100.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
		Cadastro do Imóvel: 016.100.0385-3	
Local do Imóvel:			
R URUSSUI, 110 - AP 808A E VG			
LOFT EVOLUTION ITAIM CEP 04542-050			
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação:			
R URUSSUI, 110 - AP 808A E VG			
LOFT EVOLUTION ITAIM CEP 04542-050			
Contribuinte(s):			
CPF 220.437.818-63	MARIANA COSTA SCHECHTER		
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.540	Testada (m):	27,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0071
Área total (m²):	1.540		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	94	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.540	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2005		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	5.409,00		
- da construção:	2.067,00		

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, as Ruas Tabapuã e Joaquim Floriano. Trata-se de região com densidade demográfica alta e de vocação residencial/comercial, caracterizada por apartamentos e conjuntos de padrões superior.

4. ACESSO

Através da Avenida Vinte e Três de Maio, Complexo Viário Ayrton Senna e Rua Joaquim Floriano, distando aproximadamente a 7 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Condomínio

O Condomínio Residencial Loft Evolution Itaim é formado por 01 (um) edifício com 03 (três) subsolos, pavimento térreo e 09 (nove) pavimentos tipo com 119 (cento e dezenove) unidades.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O Condomínio Residencial Loft Evolution Itaim dispõe de salão de festas, piscina, academia, sauna, ofurô, sala de massagem, sala de jogos, portas automáticas e portaria com interfones e 04 (quatro) elevadores de marca renomada.

A signatária conforme petição anexada aos autos as fls. 223, esteve no Condomínio Residencial Loft Evolution para realizar a vistoria no apartamento nº. 808-A não obtendo êxito e deixando seu contato para posterior verificação no imóvel.

A signatária vistoriou juntamente com o Sr. Francisco – zelador do edifício um apartamento idêntico com o intuito de obter informações mínimas para conhecimento geral da distribuição dos compartimentos e detalhes referentes a parte arquitetônica decorrente da idade de construção do edifício.

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;

Descrição interna:

- a) No caso de apartamento..... “a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração”;

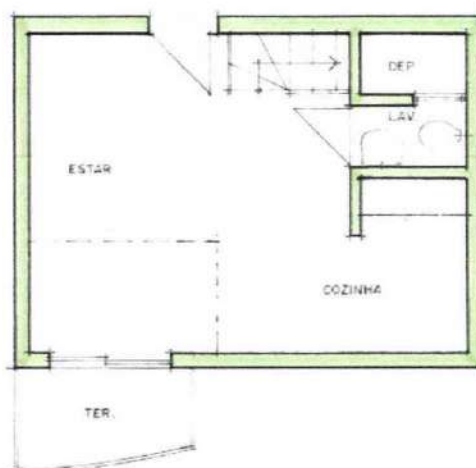
Segue adiante croquis da distribuição original do imóvel em questão:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



PISO SUPERIOR - (16º AND.)



PISO INFERIOR - (15º AND.)

O apartamento possui uma vaga de garagem indeterminada localizada no subsolo do Condomínio.

Padrão do imóvel : Padrão médio
 Conservação : Necessitando de reparos simples a importantes
 Idade : 13 anos

Área construída privativa : 47,30 m²
 Área total : 93,51 m²
 Fração Ideal : 0,7135 %

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

6. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Urussuí, no trecho de localização do imóvel avaliado no presente laudo.

434
lll

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Vista da fachada do Condomínio Residencial Loft Evolution Itaim.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Outra vista da fachada do Condomínio Residencial Loft Evolution Itaim.

[Handwritten signature]

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Compartimentos do Condomínio



Foto nº. 4 – Vista parcial do hall social.

2370

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Outra vista parcial do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da academia.

Maria Lucia Garrobo Pinto
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

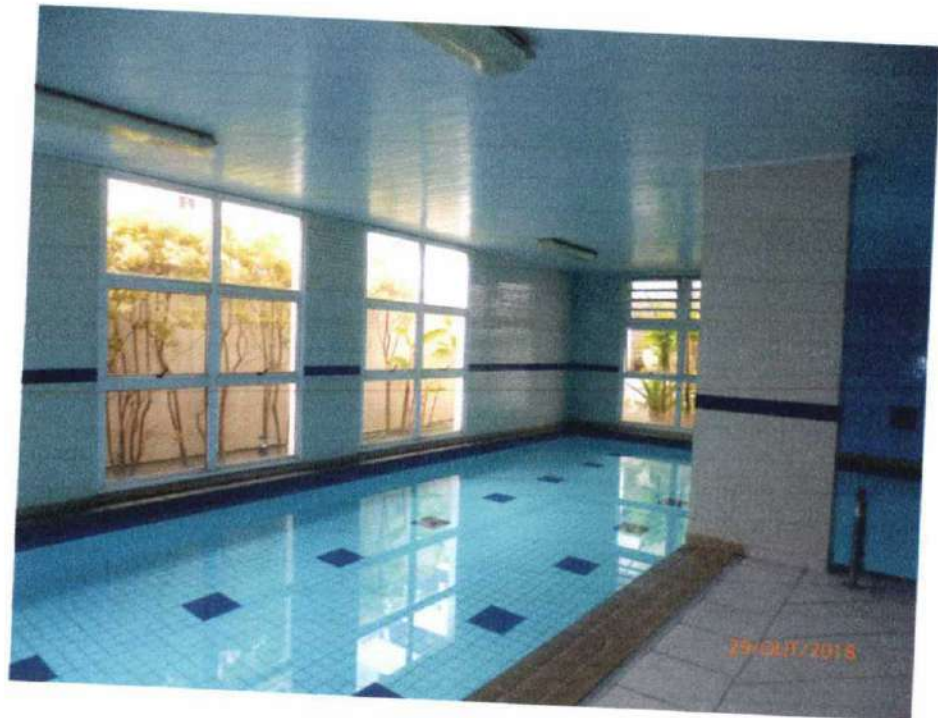


Foto nº. 7 – Vista da piscina.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista do ofurô.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista da sauna.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista da sala de massagem.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista parcial do salão de festas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Outra vista parcial do salão de festas.



Foto nº. 13 – Vista da sala de jogos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista parcial do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Outra vista parcial do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto n.º 16 – Vista do corredor do pavimento tipo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista da entrada do apartamento nº 808A, avaliado no presente laudo.

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 = 0,664

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 intermediária do item 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio, ou seja: 1,926, onde teremos a seguinte descrição:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma ou a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades, em geral quatro por andar. Dotados de elevadores padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e eventualmente quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura e massa corrida, ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade porem padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

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

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

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

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



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
 Avaliações e Perícias

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.

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 5.409,00 para o ano de 2018.

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 Urussuí nº 110	Ind. Fiscal	: 5.409,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 47,30 m ²		
Fonte	: Lopes Prime Imóveis		
Informante	: Sra. Aida	Telefone	: 5056-9191
Oferta	: R\$ 650.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 1,926
Idade aparente	: 13 anos (e)	Foc	: 0,769
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,664/0,769 = 0,863$
4. Fator localização: $5.409,00/5.409,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 650.000,00 \times 0,900}{(47,30 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,863 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 9.653,05/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
 Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Urussuí nº 110	Ind. Fiscal	: 5.409,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 47,30 m ²		
Fonte	: Lopes Prime Imóveis		
Informante	: Sra. Aida	Telefone	: 5056-9191
Oferta	: R\$ 715.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coefficiente	: 1,926
Idade aparente	: 13 anos (d)	Foc	: 0,838
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 1,926/1,926 = 1,000
3. Fator obsolescência: 0,664/0,838 = 0,792
4. Fator localização: 5.409,00/5.409,00 = 1,000

$$Vu_2 = \frac{R\$ 715.000,00 \times 0,900}{(47,30 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,792 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 9.744,78/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Urussuí nº 110	Ind. Fiscal	: 5.409,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 76,00 m ²		
Fonte	: Lopes Prime Imóveis		
Informante	: Sra. Aida	Telefone	: 5056-9191
Oferta	: R\$ 1.100.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 1,926
Idade aparente	: 13 anos (d)	Foc	: 0,838
Altura	: 9º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,664/0,838 = 0,792$
4. Fator localização: $5.409,00/5.409,00 = 1,000$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 1.100.000,00 \times 0,900}{(76,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,792 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 9.117,20/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Professor Tamandaré Toledo nº 170	Ind. Fiscal	: 5.577,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 44,00 m ²		
Fonte	: Lello Imóveis		
Informante	: Sra. Karoline	Telefone	: 3018-0000
Oferta	: R\$ 540.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coefficiente	: 1,926
Idade aparente	: 30 anos (e)	Foc	: 0,609
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,664/0,609 = 1,090$
4. Fator localização: $5.409,00/5.577,00 = 0,970$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 540.000,00 \times 0,900}{(44,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,090 + 0,970 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 10.513,46/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 550	Ind. Fiscal	: 5.537,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 48,00 m ²		
Fonte	: Brasil Brokers Imóveis		
Informante	: Sr. Arlindo	Telefone	: 2121-7244
Oferta	: R\$ 530.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coefficiente	: 1,926
Idade aparente	: 35 anos (e)	Foc	: 0,553
Altura	: 10º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,664/0,553 = 1,201$
4. Fator localização: $5.409,00/5.537,00 = 0,977$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 530.000,00 \times 0,900}{(48,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,201 + 0,977 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 10.602,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 507	Ind. Fiscal	: 5.224,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 50,00 m ²		
Fonte	: Marc Imóveis		
Informante	: Sr. Gerson	Telefone	: 3346-8800
Oferta	: R\$ 680.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coefficiente	: 1,926
Idade aparente	: 35 anos (d)	Foc	: 0,596
Altura	: 8º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,664/0,596 = 1,114$
4. Fator localização: $5.409,00/5.224,00 = 1,035$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 680.000,00 \times 0,900}{(50,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,114 + 1,035 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 12.785,23/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
 Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 507	Ind. Fiscal	: 5.224,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 50,00 m ²		
Fonte	: Marc Imóveis		
Informante	: Sr. Gerson	Telefone	: 3346-8800
Oferta	: R\$ 620.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coefficiente	: 1,926
Idade aparente	: 35 anos (d)	Foc	: 0,596
Altura	: 1º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: 1,926/1,926 = 1,000
3. Fator obsolescência: 0,664/0,596 = 1,114
4. Fator localização: 5.409,00/5.224,00 = 1,035

$$Vu_7 = \frac{R\$ 620.000,00 \times 0,900}{(50,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,114 + 1,035 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 11.657,12/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Rua Bandeira Paulista nº 747	Ind. Fiscal	: 5.443,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 57,00 m ²		
Fonte	: Olímpia House Imóveis		
Informante	: Sra. Catarina	Telefone	: 3937-3900
Oferta	: R\$ 640.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 1,926
Idade aparente	: 35 anos (d)	Foc	: 0,553
Altura	: 6º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,664/0,553 = 1,201$
4. Fator localização: $5.409,00/5.443,00 = 0,994$

$$V_{u_8} = \frac{R\$ 640.000,00 \times 0,900}{(57,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,201 + 0,994 - 3,000 + 1,000)$$

$$V_{u_8} = R\$ 11.101,93/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Pedroso Alvarenga nº 505	Ind. Fiscal	: 5.935,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 45,00 m ²		
Fonte	: Lopes Local Imóveis		
Informante	: Sra. Lilian	Telefone	: 3065-0555
Oferta	: R\$ 695.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 1,926
Idade aparente	: 20 anos (d)	Foc	: 0,772
Altura	: 11º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,664/0,772 = 0,860$
4. Fator localização: $5.409,00/5.935,00 = 0,911$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 695.000,00 \times 0,900}{(45,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,860 + 0,911 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_9 = R\$ 9.645,21/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 10

Local	: Rua Pedroso Alvarenga nº 186	Ind. Fiscal	: 5.116,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 52,00 m ²		
Fonte	: Fernandez Mera Imóveis		
Informante	: Sra. Valquíria	Telefone	: 3066-1212
Oferta	: R\$ 640.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coefficiente	: 1,926
Idade aparente	: 30 anos (e)	Foc	: 0,609
Altura	: 13º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,664/0,609 = 1,090$
4. Fator localização: $5.409,00/5.116,00 = 1,057$

$$Vu_{10} = \frac{R\$ 640.000,00 \times 0,900}{(52,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,090 + 1,057 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_{10} = R\$ 11.590,73/\text{m}^2$$



[Handwritten signature]

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 11

Local	: Rua Pedroso Alvarenga nº 348	Ind. Fiscal	: 5.116,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 70,00 m ²		
Fonte	: Conciva Imóveis		
Informante	: Sra. Simone	Telefone	: 5579-1002
Oferta	: R\$ 589.000,00	Data	: nov/2018
Padrão	: Padrão Médio	Coeficiente	: 1,926
Idade aparente	: 30 anos (f)	Foc	: 0,534
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $1,926/1,926 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,664/0,534 = 1,243$
4. Fator localização: $5.409,00/5.116,00 = 1,057$

$$Vu_{11} = \frac{R\$ 589.000,00 \times 0,900}{(70,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,243 + 1,057 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_{11} = R\$ 9.188,40/\text{m}^2$$



b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 9.653,05/m ²
2.....	R\$ 9.744,78/m ²
3.....	R\$ 9.117,20/m ²
4.....	R\$ 10.513,46/m ²
5.....	R\$ 10.602,00/m ²
6.....	R\$ 12.785,23/m ²
7.....	R\$ 11.657,12/m ²
8.....	R\$ 11.101,93/m ²
9.....	R\$ 9.645,21/m ²
10.....	R\$ 11.590,73/m ²
11.....	R\$ 9.188,40/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 115.599,11}{11 \text{ elementos}} = R\$ 10.509,01/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 10.509,01/m^2 \times 0,700 = R\$ 7.356,31/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 10.509,01/m^2 \times 1,300 = R\$ 13.661,71/m^2$$

c) Média Aritmética Saneada

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

Mas = **R\$ 10.509,01/m²** para novembro de 2018
(dez mil, quinhentos e nove reais e quarenta e um centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do loft nº 808A, 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 = 47,30 m²

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

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 10.509,01/m²

$$VI = 47,30 \text{ m}^2 + (1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 10.509,01/\text{m}^2$$

VI = R\$ 549.621,22 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 550.000,00** para novembro de 2018
(quinhentos e cinquenta mil reais)

IV - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, mandou a signatária imprimir o laudo de avaliação em 39 (trinta e nove) folhas, todas elas rubricadas no anverso, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 21 de novembro de 2018.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial