

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. 1012084-46.2019.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada na **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS** requerida por **BANCO ABC BRASIL S.A.** em face de **MOINHO DE TRIGO CORINA 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 um imóvel constante da penhora as fls. 525 da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS BANCÁRIOS requerida por BANCO ABC BRASIL S.A. em face de MOINHO DE TRIGO CORINA E OUTROS.

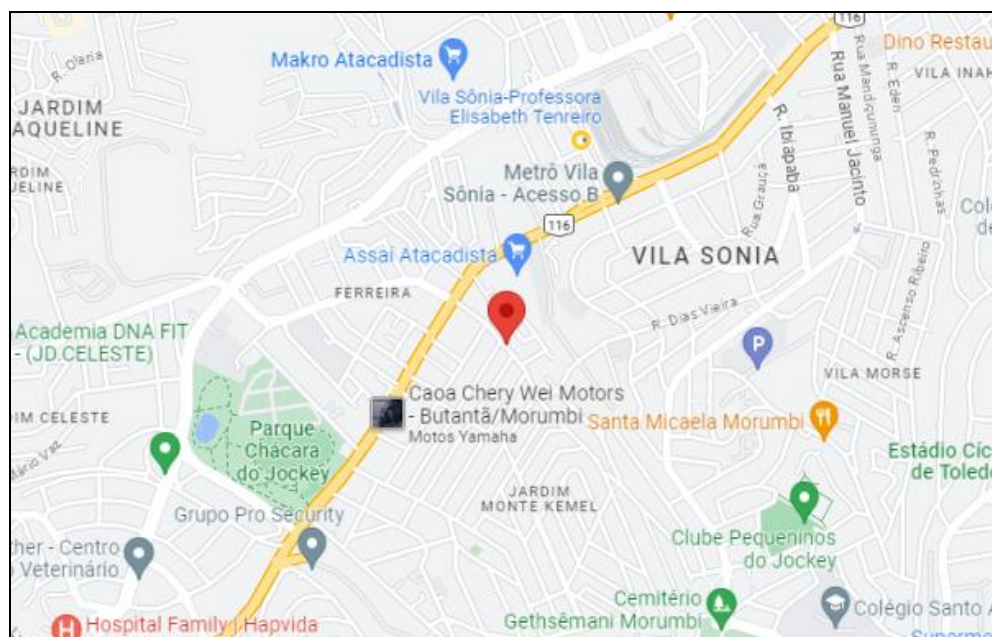
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 612 para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 219.693 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo se localiza a Avenida Professor Gióia Martins nº 199, apartamento nº. 21 do Edifício Harmonia integrante do Condomínio Ways Vila Sônia, Jardim Monte Kemel, na cidade de São Paulo.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do Condomínio Ways Vila Sônia e 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 101 e Quadra 324, possuindo um índice fiscal de 1.128,00 para o exercício de 2023.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 101.324.0402-7

Local do Imóvel:
AV PROFESSOR GIOIA MARTINS, 199 - AP 21 2VGS
BLOCO 2 CEP 05632-020
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PROFESSOR GIOIA MARTINS, 199 - AP 21 2VGS
BLOCO 2 CEP 05632-020

Contribuinte(s):
CNPJ 08.675.636/0001-45 INPAR PROJETO 33 SPE LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	6.994	Testada (m):	168,76
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0045
Área total (m²):	6.994		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	135	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	4.152	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2013		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.128,00		
- da construção:	2.197,00		

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 Avenidas Professor Francisco Morato e Eliseu de Almeida. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação comercial/residencial, caracterizada por prédios e casas de padrão simples/médio e comércio ao longo das principais vias.

4. ACESSO

Através das Avenidas Vinte e Três de Maio, Presidente Juscelino Kubitschek, Morumbi e Professor Francisco Morato, distando aproximadamente a 16,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do condomínio:

O Condomínio Ways Vila Sônia é formado por 04 (quatro) edifícios com pavimento térreo, subsolo, 08 (oito) pavimentos tipo com 06 (seis) apartamentos por andar.

O Condomínio Ways Vila Sônia dispõe de elevadores, piscina, playground, churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, brinquedoteca, quadra poliesportiva, academia, sala de reunião, portões automáticos e portaria com interfones.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5.2. Do apartamento nº 21

O apartamento nº 21 avaliado no presente trabalho está localizado no 2º andar do Edifício Harmonia integrante do Condomínio Ways Vila Sônia, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala de jantar	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Sala de estar	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Varanda	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura grafiato
	Teto	: Pintura látex
Dormitório suíte	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiros suíte	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex / Azulejo
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro social	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex / Azulejo
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

O apartamento possui 02 (duas) vagas de garagem no subsolo do condomínio descritas na matrícula nº 219.693 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Padrão do imóvel	: Apartamento padrão médio
Conservação	: Regular
Idade aparente	: 10 anos

Área construída privativa	: 67,558 m²
Área construída comum	: 66,491 m²
Área construída total	: 134,049 m²
Fração Ideal	: 0,004538%

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

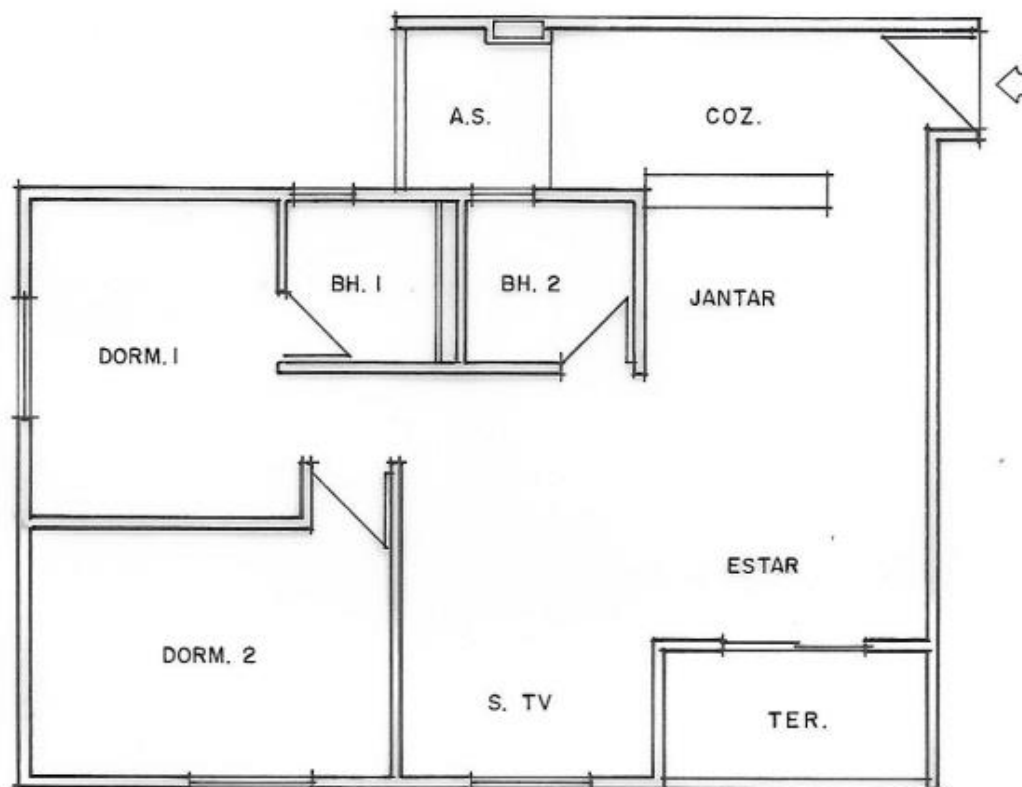
O imóvel objeto da presente avaliação possui 67,558 m² de área útil, conforme matrícula nº 219.693 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

“IMÓVEL: O apartamento nº 21, Tipo III, localizado no 2º pavimento do Edifício Harmonia (Bloco 2), integrante do Condomínio Ways Vila Sonia, situado na Rua Professor Gióia Martins nº 199, Rua Dolores Dias da Silva e Travessa Raimundo José Cabral, no 13º Subdistrito Butantã, com área privativa de 67,558 m² (incluindo – se a área do armário nº 169, localizado no 2º subsolo), a área comum 66,491 m² (incluindo – se a área correspondente a 02 vagas de garagem individuais e indeterminadas localizadas no 1º ou 2º subsolos), perfazendo a área total de 134,049 m², correspondendo – lhe a fração ideal de 0,004538177, no solo e nas outras partes comuns do condomínio”

7. CROQUI DO IMÓVEL



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Avenida Professor Gióia Martins, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista da Avenida Professor Gióia Martins.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do Condomínio Ways Vila Sônia, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista da portaria do Condomínio Ways Vila Sônia.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do Condomínio Ways Vila Sônia:



Foto nº. 5 – Vista da portaria.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da quadra poliesportiva.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista do playground.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista da piscina.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista do salão de festas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

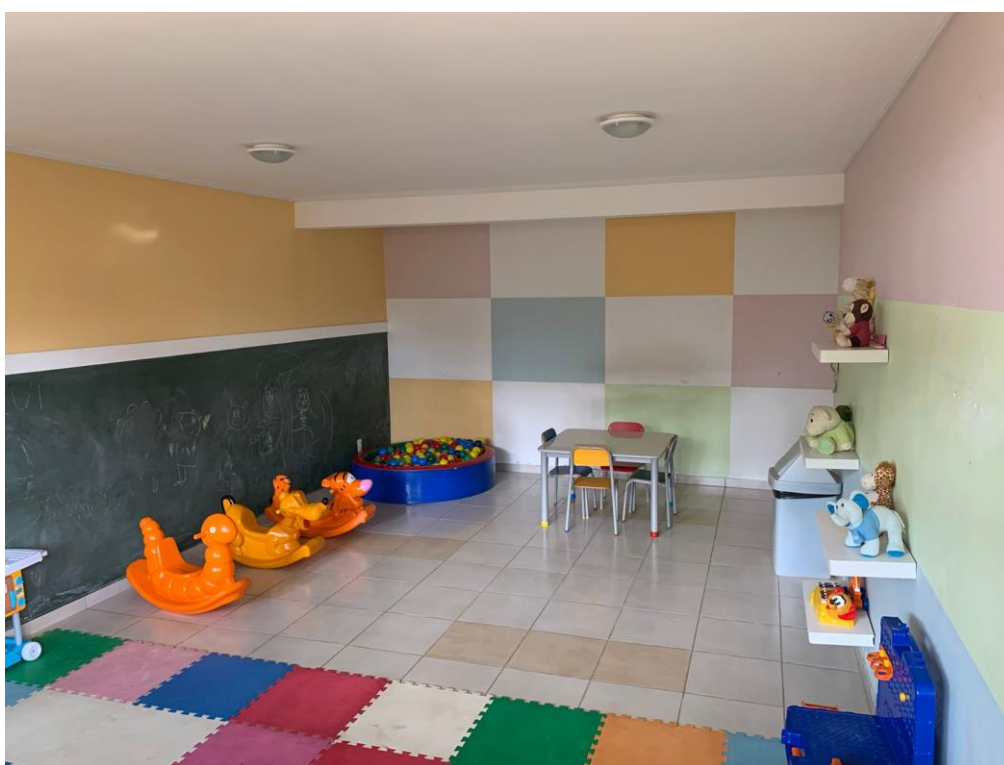


Foto nº. 10 – Vista da brinquedoteca.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista do salão de jogos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista da churrasqueira.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista da sala de reunião.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

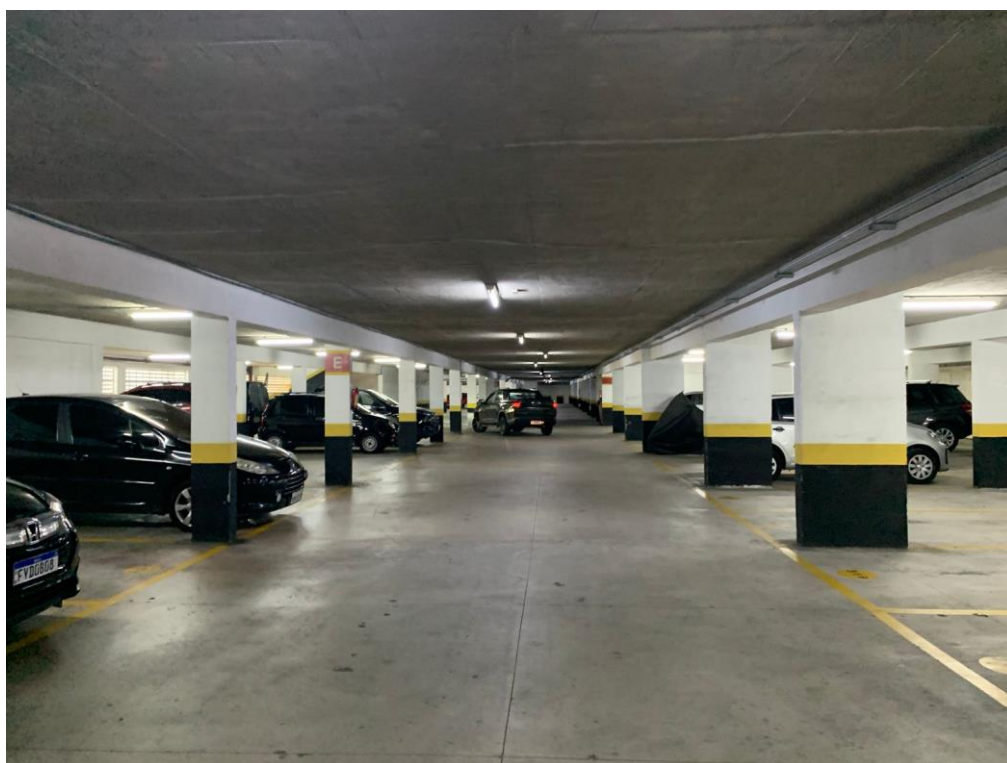


Foto nº. 14 – Vista do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

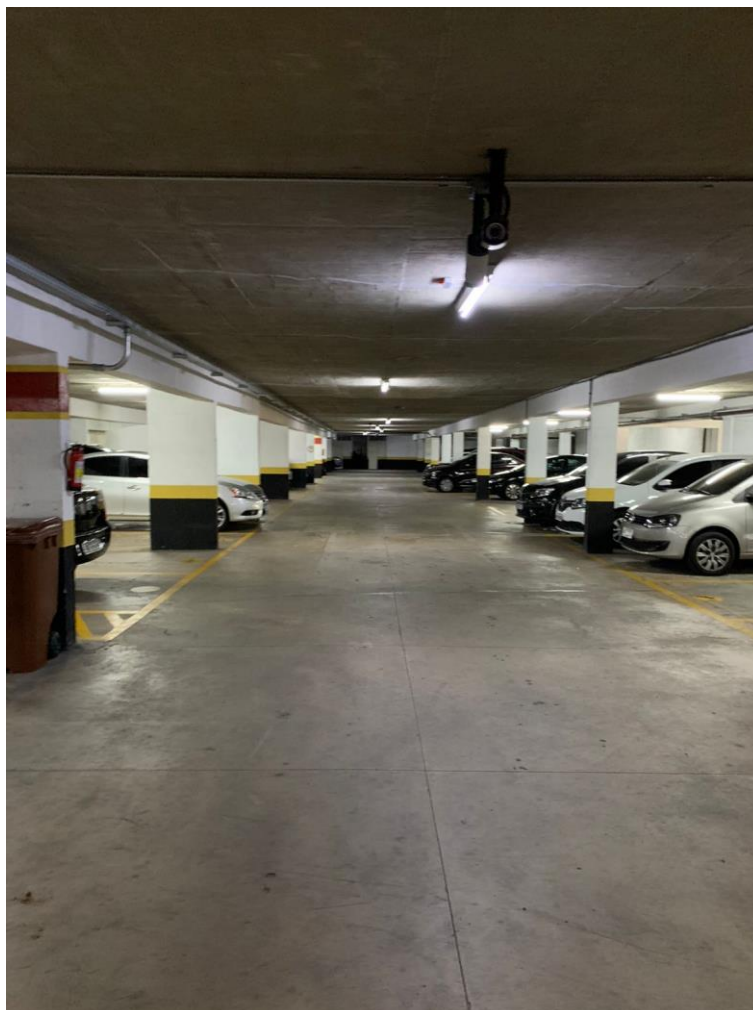


Foto nº. 15 – Outra vista do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista dos depósitos localizadas no subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista dos elevadores localizados no subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Vista da fachada do Edifício Harmonia, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista da entrada do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Vista do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista dos elevadores localizados no hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Vista dos elevadores localizados no 2º pavimento tipo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 21:



Foto nº. 23 – Vista da porta de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 24 – Vista geral da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 25 – Vista da sala de jantar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 26 – Vista da sala de estar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 27 – Vista da varanda.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 28 – Vista do hall de circulação.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 29 – Vista do dormitório suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 30 – Outra vista do dormitório suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 31 – Vista do banheiro suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 32 – Vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 33 – Outra vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 34 – Vista do banheiro social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 35 – Vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 36 – Vista 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:

$$\text{foc} = 0,904$$

1.4. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do “Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.5. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente à faixa superior do item 1.3.3 – Apartamento Padrão médio, ou seja: 5,583, 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.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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.

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 1.128,00 para o ano de 2023, 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	: Av. Professor Gióia Martins nº 199	Ind. Fiscal	: 1.128,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 67,558 m ²		
Fonte	: Jay Imóveis		
Informante	: Sra. Vivian	Telefone	: 3788-1000
Oferta	: R\$ 689.000,00	Data	: maio/2023
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 10 anos (a)	Foc	: 0,922

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,904/0,922 = 0,980$
4. Fator transposição: $1.128,00/1.128,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 689.000,00 \times 0,90}{(67,558 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,980 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_1 = R\$ 7.851,39/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Av. Professor Gióia Martins nº 199	Ind. Fiscal	: 1.128,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 67,558 m ²		
Fonte	: DG7 Imóveis		
Informante	: Sra. Aline	Telefone	: 98748-8000
Oferta	: R\$ 530.000,00	Data	: maio/2023
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 10 anos (c)	Foc	: 0,904

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,904/0,904 = 1,000$
4. Fator transposição: $1.128,00/1.128,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 530.000,00 \times 0,90}{(67,558 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_2 = R\$ 6.150,23/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Av. Professor Gióia Martins nº 199	Ind. Fiscal	: 1.128,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 67,558 m ²		
Fonte	: Alonso Imóveis		
Informante	: Sra. Cristina	Telefone	: 3788-1000
Oferta	: R\$ 600.000,00	Data	: maio/2023
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 10 anos (b)	Foc	: 0,920

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,904/0,920 = 0,983$
4. Fator transposição: $1.128,00/1.128,00 = 1,000$

$$V_{u3} = \frac{R\$ 600.000,00 \times 0,90}{(67,558 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,983 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$V_{u3} = R\$ 6.856,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Av. Professor Glória Martins nº 199	Ind. Fiscal	: 1.128,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 67,558 m ²		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Jheniffer	Telefone	: 99257-8993
Oferta	: R\$ 613.000,00	Data	: maio/2023
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 10 anos (b)	Foc	: 0,920

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,904/0,920 = 0,983$
4. Fator transposição: $1.128,00/1.128,00 = 1,000$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 613.000,00 \times 0,90}{(67,558 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,983 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_4 = R\$ 7.004,55/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Av. Professor Gióia Martins nº 199	Ind. Fiscal	: 1.128,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 67,558 m ²		
Fonte	: Imobiliária JV Oliveira		
Informante	: Sra. Joemia	Telefone	: 2594-0828
Oferta	: R\$ 580.000,00	Data	: maio/2023
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 10 anos (b)	Foc	: 0,920

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,904/0,920 = 0,983$
4. Fator transposição: $1.128,00/1.128,00 = 1,000$

$$V_{U5} = \frac{R\$ 580.000,00 \times 0,90}{(67,558 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,983 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$V_{U5} = R\$ 6.627,47/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Av. Professor Gióia Martins nº 199	Ind. Fiscal	: 1.128,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 67,558 m ²		
Fonte	: Parceiros Imóveis		
Informante	: Sr. Rafael	Telefone	: 99115-0380
Oferta	: R\$ 570.000,00	Data	: maio/2023
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 10 anos (b)	Foc	: 0,920

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,904/0,920 = 0,983$
4. Fator transposição: $1.128,00/1.128,00 = 1,000$

$$V_{u6} = \frac{R\$ 570.000,00 \times 0,90}{(67,558 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,983 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$V_{u6} = R\$ 6.513,20/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 7.851,39/m ²
2.....	R\$ 6.150,23/m ²
3.....	R\$ 6.856,00/m ²
4.....	R\$ 7.004,55/m ²
5.....	R\$ 6.627,47/m ²
6.....	R\$ 6.513,20/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 33.167,16}{6 \text{ elementos}} = R\$ 6.833,81/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 6.833,81/m^2 \times 0,700 = R\$ 4.783,66/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 6.833,81/m^2 \times 1,300 = R\$ 8.883,95/m^2$$

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

$$Ma = \underline{R\$ 6.833,81/m^2} \text{ para maio de 2023}$$

(seis mil oitocentos e trinta e três reais e oitenta e um centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 21, será dado pela fórmula:

$$VI = Au + (2 \times Ag \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

$$Au = \text{Área útil privativa} = 67,558 \text{ m}^2$$

$$Au = \text{Área útil da vaga de garagem} = 10,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 6.833,81/\text{m}^2$$

$$VI = 67,558 \text{ m}^2 + (2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 6.833,81/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 530.016,63 \text{ ou em números comerciais:}$$

$$VI = \text{R\$ } \underline{\underline{530.000,00}} \text{ para maio de 2023}$$

(quinhentos e trinta mil reais)

IV - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

$$V_i = \text{R\$ } \underline{\underline{530.000,00}}$$

(quinhentos e trinta mil reais)

Válido para maio de 2023

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o laudo de avaliação em 55 (cinquenta e cinco) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 02 de junho de 2023.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto
Perita Judicial