

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª. VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DA CAPITAL - SP**

AUTOS nº. 1057976-80.2016.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada na **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida por **BANCO SAFRA S/A** em face de **DUMONT COMÉRCIO DE AÇOS E METAIS LTDA.**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel constante da Certidão de Penhora e Depósito as fls. 236/238 da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por BANCO SAFRA S/A em face de DUMONT COMÉRCIO DE ACOS E METAIS LTDA.

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

1. LOCALIZAÇÃO

A detailed map of the Brás neighborhood in São Paulo, Brazil. A red pin is placed on R. Ernesto de Castro, 168. The map shows surrounding streets such as R. João Bonfim, Av. Celso Garcia, R. 21 de Abril, R. Capuru, Av. Alcântara Machado, R. da Mooca, Rua dos Trilhos, R. Tomás Baretto, R. Fernando Falcão, R. do Acre, R. da Mooca, and R. do Oratório. Other neighborhoods labeled include Campos Elíseos, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Mooca, Alto da Mooca, and Cidade do C. Landmarks like Pinacoteca de São Paulo and Farol Santander are marked with blue icons. The map also shows the SP-070 highway and the 050 district code.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



2. ZONEAMENTO

Conforme Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Mooca, Lei nº. 16.402/16 de 23 de março de 2016, o imóvel avaliando está inserido em ZC, Zona de Centralidade, cujas diretrizes estão detalhadas adiante através dos recortes do Mapa de Uso e Ocupação do Solo e Quadro com as Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes, que consignam para o local os seguintes parâmetros:

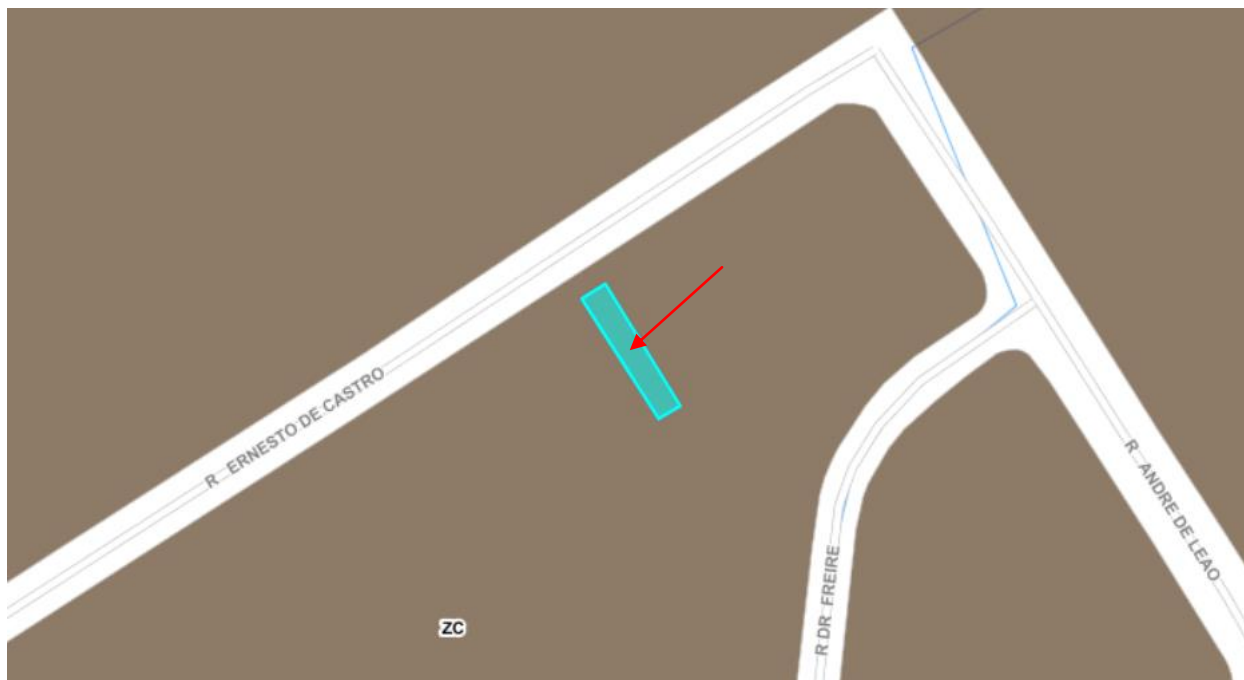
- Coeficiente de aproveitamento – mínimo: 0,30
básico: 1,00
máximo: 2,00
- Taxa de ocupação máxima: 0,85

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Região:



Quadro - Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental												
TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUA	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3
ZER		ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
ZPDS		ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SÁVAPEL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 003 e Quadra 062, possuindo um índice fiscal de 1.490,00 para o exercício de 2021.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
		Cadastro do Imóvel: 003.062.0033-3	
Local do Imóvel: R ERNESTO DE CASTRO, 168 MOOCA CEP 03042-010 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ERNESTO DE CASTRO, 168 MOOCA CEP 03042-010			
Contribuinte(s): CPF 285.682.028-02 MARIA DA CONCEICAO MAGANINI DUMONT			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	153	Testada (m):	4,80
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	153		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	120	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	60	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1969		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.490,00		
- da construção:	1.816,00		

4. 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, a Avenida Radial Leste e Rua da Mooca. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação comercial, caracterizada por escritórios de padrão econômico.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Analisando as redondezas a signatária constatou tratar-se de área classificada como 8ª. zona – Comercial Padrão Médio, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 10,00 metros de frente e profundidade variando entre 20,00 metros a 40,00 metros.

5. ACESSO

Através da Rua Tabatinguera e Avenida Radial Leste, distando aproximadamente a 3,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

6. BENFEITORIAS

No terreno do imóvel avaliando está erigida uma benfeitoria assobradada possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

- Pavimento térreo:

Garagem	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pastilha cerâmica
	Teto	: Pintura látex
Sala	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex / papel decorativo
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Banheiro social	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	: -
 <u>- Pavimento superior:</u>		
Banheiro social 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Lavanderia	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Telha de fibrocimento

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 4,675 metros de frente para a Rua Ernesto de Castro, encerrando a área de 110,40 metros quadrados conforme matrícula nº 8.00124.2490 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: Prédio e Terreno situados na Rua Ernesto de Castro, nº 168, antigo nº 38, e outrora nº 32-A, no 16º Subdistrito – Mooca, medindo o terreno que é retangular 4,675m de frente, aproximadamente, por 24,00m da frente aos fundos, encerrando a área de 110,40m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio nº 166, do lado esquerdo e nos fundos com o prédio nº 172, ambos da Rua Ernesto de Castro”

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Ernesto de Castro, 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 Rua Ernesto de Castro.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Pavimento térreo:



Foto nº. 4 – Vista da garagem.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista do corredor lateral.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Outra vista da sala.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista do dormitório 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Outra vista do dormitório 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Outra vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista do banheiro social 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Outra vista do banheiro social 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Outra vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

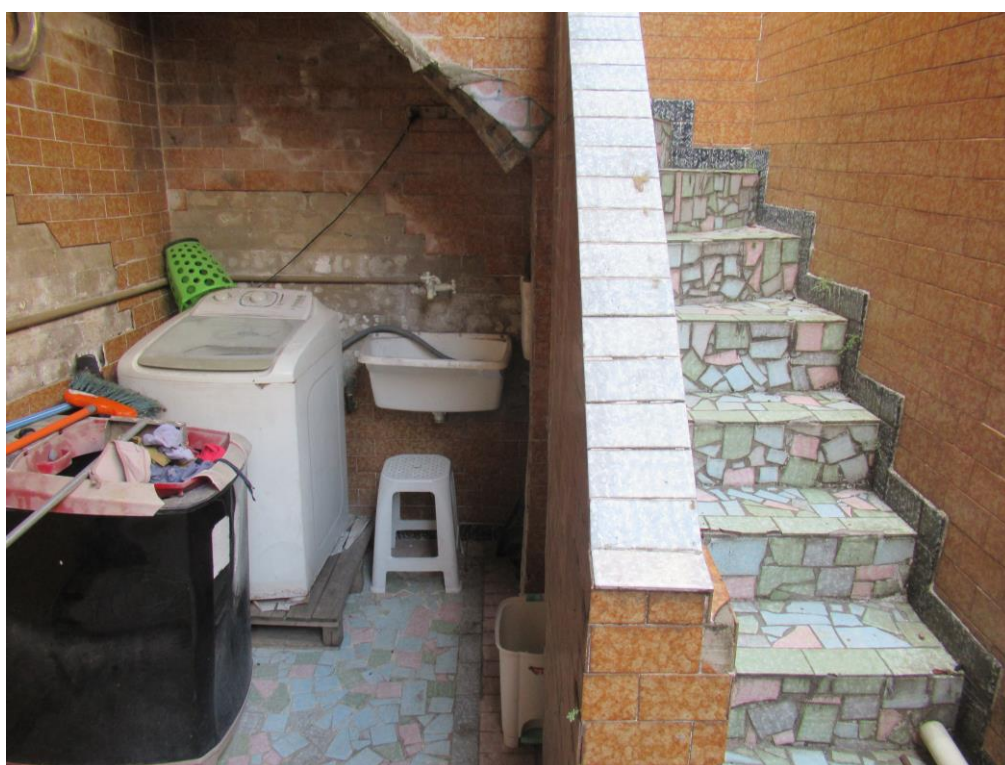


Foto nº. 16 – Vista da área de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Pavimento superior:



Foto nº. 18 – Vista do corredor de circulação.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista do banheiro social 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Outra vista do banheiro social 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista da lavanderia.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Método Evolutivo

O método a ser utilizado é o Método Evolutivo. Sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário de Terreno nesta região, a partir de Elementos Comparativos coletados dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma para Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

No tratamento dos elementos comparativos, os imóveis deverão ser enquadrados na 8ª. zona – Comercial Padrão Médio, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 10,00 metros de frente e profundidade variando entre 20,00 metros a 40,00 metros.

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. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.4. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para as benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos comparativos pesquisados, será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação.

1.5. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 1.490,00 para o ano de 2021.

2. MÉTODO EVOLUTIVO

2.1. AVALIAÇÃO DO TERRENO

2.1.1. Determinação do valor Unitário Básico (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do unitário médio de terreno os fatores relacionados nos itens descritos no capítulo anterior, onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados:

B – Tratamento dos elementos coletados

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 1

Local	: Rua Caetano Pinto nº 247	Ind. Fiscal	: 1.350,00
Setor / Quadra	: 003 – 013		
Fonte	: Casa Império Imóveis		
Informante	: Sr. Luiz	Telefone	: 3459-0788
Oferta	: R\$ 3.800.000,00	Data	: maio/21
Área	: 875,00 m²	Frente	: 9,90 m
Observação	: Escritório padrão econômico		
Área construída	: 885,00 m²		
Obsolescência	: 0,256 (f)	Padrão	: 2,313
Valor da const.	: R\$ 869.072,51	Idade	: 65 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/9,90)^{0,25} = 1,003$
3. Coeficiente de profundidade: $1/((40,00/88,38) + ((1-(40,00/88,38)) \times (40,00/88,38)^{0,50})) = 1,218$
2. Fator transposição: $1.490,00/1.350,00 = 1,104$

$$Vu_1 = \frac{(R\$ 3.800.000,00 \times 0,9 - R\$ 868.072,51)}{875,00 \text{ m}^2} \times (1,003 + 1,218 + 1,104 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 3.864,34/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 2

Local	: Rua Piratininga nº 228	Ind. Fiscal	: 1.667,00
Setor / Quadra	: 003 – 014		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Marina	Telefone	: 94079-8979
Oferta	: R\$ 3.200.000,00	Data	: maio/21
Área	: 500,00 m ²	Frente	: 7,50 m
Observação	: Escritório padrão econômico		
Área construída	: 825,00 m ²		
Obsolescência	: 0,256 (f)	Padrão	: 2,313
Valor da const.	: R\$ 810.152,34	Idade	: 65 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/7,50)^{0,25} = 1,075$
3. Coeficiente de profundidade: $1/((40,00/66,67) + ((1-(40,00/66,67)) \times (40,00/66,67)^{0,50})) = 1,099$
2. Fator transposição: $1.490,00/1.667,00 = 0,894$

$$Vu_2 = \frac{(R\$ 3.200.000,00 \times 0,9 - R\$ 810.152,34)}{500,00 \text{ m}^2} \times (1,075 + 1,099 + 0,894 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 4.421,19/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 3

Local	: Rua Piratininga nº 869	Ind. Fiscal	: 1.734,00
Setor / Quadra	: 003 – 060		
Fonte	: Celleris Imóveis		
Informante	: Sra. Janice	Telefone	: 2098-3388
Oferta	: R\$ 3.500.000,00	Data	: maio/21
Área	: 457,00 m ²	Frente	: 12,35 m
Observação	: Escritório padrão econômico		
Área construída	: 667,00 m ²		
Obsolescência	: 0,269 (e)	Padrão	: 2,544
Valor da const.	: R\$ 756.993,88	Idade	: 65 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900

2. Coeficiente de frente: $(10,00/12,35)^{0,25} = 0,949$

3. Coeficiente de profundidade: 1,000

2. Fator transposição: $1.490,00/1.734,00 = 0,859$

$$Vu_3 = \frac{(R\$ 3.500.000,00 \times 0,9 - R\$ 756.993,88)}{457,00 \text{ m}^2} \times (0,949 + 1,000 + 0,859 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 4.230,96/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 4

Local	: Rua Capitão Faustino Lima nº 75	Ind. Fiscal	: 1.296,00
Setor / Quadra	: 003 – 011		
Fonte	: Santa Sales Imóveis		
Informante	: Sra. Monica	Telefone	: 5591-3199
Oferta	: R\$ 5.500.000,00	Data	: maio/21
Área	: 980,00 m ²	Frente	: 24,50 m
Observação	: Terreno vago		
Área construída	: - m ²		
Obsolescência	: -	Padrão	: -
Valor da const.	: R\$ -	Idade	: - anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/20,00)^{0,25} = 0,841$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
2. Fator transposição: $1.490,00/1.296,00 = 1,150$

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 5.500.000,00 \times 0,9)}{980,00 \text{ m}^2} \times (0,841 + 1,000 + 1,150 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 5.005,56/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 5

Local	: Rua Azevedo Júnior nº 120	Ind. Fiscal	: 1.416,00
Setor / Quadra	: 003 – 021		
Fonte	: Torres & Picolomini Imóveis		
Informante	: Sra. Vera	Telefone	: 3469-9696
Oferta	: R\$ 1.090.000,00	Data	: maio/21
Área	: 122,00 m ²	Frente	: 6,90 m
Observação	: Escritório padrão econômico		
Área construída	: 268,00 m ²		
Obsolescência	: 0,359 (c)	Padrão	: 2,544
Valor da const.	: R\$ 405.922,85	Idade	: 60 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900

2. Coeficiente de frente: $(10,00/6,90)^{0,25} = 1,097$

3. Coeficiente de profundidade: $(20,00/17,68)^{0,50} = 1,064$

2. Fator transposição: $1.490,00/1.416,00 = 1,052$

$$Vu_5 = \frac{(R\$ 1.090.000,00 \times 0,9 - R\$ 405.922,85)}{122,00 \text{ m}^2} \times (1,097 + 1,064 + 1,052 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 5.717,77/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 6

Local	: Rua Wandenkolk nº 464	Ind. Fiscal	: 1.348,00
Setor / Quadra	: 003 – 033		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Silvana	Telefone	: 94736-8334
Oferta	: R\$ 3.000.000,00	Data	: maio/21
Área	: 386,00 m ²	Frente	: 12,80 m
Observação	: Escritório padrão econômico		
Área construída	: 772,00 m ²		
Obsolescência	: 0,604 (f)	Padrão	: 2,544
Valor da const.	: R\$ 1.967.290,48	Idade	: 25 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900

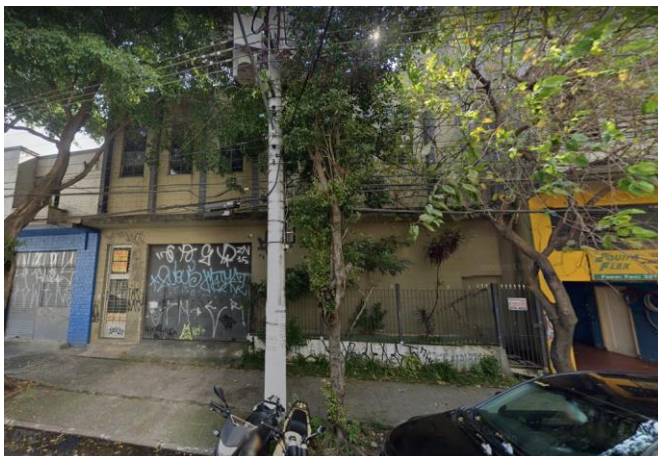
2. Coeficiente de frente: $(10,00/12,80)^{0,25} = 0,940$

3. Coeficiente de profundidade: 1,000

2. Fator transposição: $1.490,00/1.348,00 = 1,105$

$$Vu_6 = \frac{(R\$ 3.000.000,00 \times 0,9 - R\$ 1.967.290,48)}{386,00 \text{ m}^2} \times (0,940 + 1,000 + 1,105 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 1.983,63/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 7

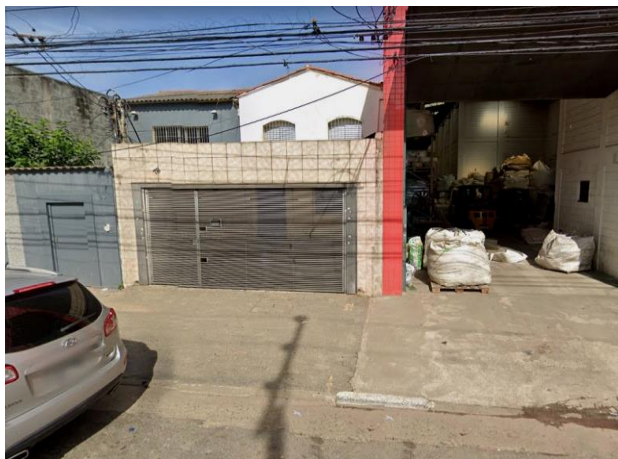
Local	: Rua Dom Bosco nº 78	Ind. Fiscal	: 1.152,00
Setor / Quadra	: 004 – 014		
Fonte	: K. N. Imóveis		
Informante	: Sra. Kátia	Telefone	: 2796-5868
Oferta	: R\$ 700.000,00	Data	: maio/21
Área	: 215,00 m ²	Frente	: 4,95 m
Observação	: Casa padrão simples		
Área construída	: 171,00 m ²		
Obsolescência	: 0,269 (f)	Padrão	: 1,251
Valor da const.	: R\$ 95.433,94	Idade	: 65 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/5,00)^{0,25} = 1,189$
3. Coeficiente de profundidade: $1/((40,00/43,43) + ((1-(40,00/43,43)) \times (40,00/43,43)^{0,50})) = 1,003$
2. Fator transposição: $1.490,00/1.152,00 = 1,293$

$$Vu_7 = \frac{(R\$ 700.000,00 \times 0,9 - R\$ 95.433,94)}{215,00 \text{ m}^2} \times (1,189 + 1,003 + 1,293 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 3.692,23/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 3.864,34/m ²
2.....	R\$ 4.421,19/m ²
3.....	R\$ 4.230,96/m ²
4.....	R\$ 5.005,56/m ²
5.....	R\$ 5.517,77/m ²
6.....	R\$ 1.983,63/m ²
7.....	R\$ 3.692,23/m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ 28.915,68}}{7 \text{ elementos}} = \text{R\$ 4.130,81/m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ 4.130,81/m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ 2.891,57/m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ 4.130,81/m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ 5.370,05/m}^2$$

Eliminando – se o elemento mais discrepante nº 6, teremos a seguinte média aritmética saneada.

c) Média Aritmética Saneada

$$Mas = \frac{\text{R\$ 28.915,68} - \text{R\$ 1.983,63}}{6 \text{ elementos}} = \text{R\$ 4.488,68/m}^2$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 4.488,68/m^2 \times 0,700 = R\$ 3.142,07/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 4.488,68/m^2 \times 1,300 = R\$ 5.835,28/m^2$$

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

Mas = **R\$ 4.488,68/m²** para maio de 2021
(quatro mil quatrocentos e oitenta e oito reais e sessenta e oito centavos).

2.1.2. Cálculo dos coeficientes de homogeneização

a) Coeficiente de Frente (C_f)

$$C_f = (Fr/Fp)^{0,25}$$

$$C_f = (10,00/5,00)^{0,25}$$

$$C_f = 1,189$$

b) Coeficiente de Profundidade (C_p)

Profundidade entre 20,00 metros a 40,00 metros

$$C_p = 1,000$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.1.3. Valor do terreno (V_T)

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_T = V_u \times A_t / (C_f + C_p - 2,000 + 1,000)$$

V_T = valor do terreno

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 4.488,68/m²

A_t = Área total do terreno = 110,40 m²

C_f = coeficiente de frente = 1,189

C_p = coeficiente de profundidade = 1,000

$$V_T = \text{R\$ } 4.488,68/\text{m}^2 \times 110,40 \text{ m}^2 / (1,189 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$V_T = \text{R\$ } \underline{\text{416.779,03}}$ para maio de 2021
(quatrocentos e dezesseis mil setecentos e setenta e nove reais e três centavos)

2.2. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

2.2.1. Valor Unitário da Benfeitoria

As características descritas permitem enquadrar a benfeitoria em questão na faixa mínima do item 1.2.4 – Casa Padrão Simples, ou seja: 1,251 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Edificações térreas ou assobradadas podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples tais, como :

Pisos: cerâmica comum, taco, forração de carpete

Paredes: pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicadas na própria laje ou sobre madeira comum.

Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples.

Instalações elétricas: embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.

Esquadrias: madeira, ferro, e/ou alumínio de padrão popular.

Casa

Classe	:	Residencial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Casa Padrão Simples
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade da edificação	:	52 anos
Estado de conservação	:	Ref. f – Necessitando de reparos simples a importantes
Área construída (verificada <i>in loco</i>)	:	200,00 m ²

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

$$V_{ub} = 1,251 \times R8N \text{ (maio/2021 – índice Sinduscon)}$$

$$V_{ub} = 1,251 \times R\$ 1.658,43/m^2$$

$$V_{ub} = \underline{\underline{R\$ 2.074,69/m^2}} \text{ para maio de 2021}$$

(dois mil setenta e quatro reais e sessenta e nove centavos)

2.2.2. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para a garagem será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke.

O fator obsolescência F_o é determinado pela expressão:

$$F_o = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,10

K = coeficiente de Ross/Heidecke = $52/70 = 0,7428 \rightarrow 74,28 \%$

$K = 0,237$ (f)

$$F_o = 0,20 + 0,237 \times (1 - 0,20)$$

$$F_o = 0,389$$

2.2.3. Valor da Benfeitoria (V_b)

$$V_b = V_{ub} \times A_b \times F_o \quad \text{onde:}$$

V_b = valor de venda da garagem

V_{ub} = valor unitário de venda do metro quadrado = R\$ 2.074,69/m²

A_b = Área construída = 200,00 m²

F_o = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção = 0,389

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

$$V_b = R\$ 2.074,69/m^2 \times 200,00 m^2 \times 0,389$$

$$V_b = \underline{\text{R\$ 161.410,88}}$$
 para maio de 2021
(cento e sessenta e um mil quatrocentos e dez reais e oitenta e oito centavos)

2.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (V_i)

O valor do total do imóvel avaliado será dado pela soma das parcelas terreno e benfeitoria:

$$V_i = V_T + V_b$$

$$V_i = R\$ 416.779,03 + R\$ 161.410,88$$

$$V_i = R\$ 578.189,91$$

Ou em números comerciais

$$V_i = \underline{\text{R\$ 578.000,00}}$$
 para maio de 2021
(quinhentos e setenta e oito mil reais)

IV - CONCLUSÃO

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

Valor do imóvel

$V_i = \text{R\$ 578.000,00}$
(quinhentos e setenta e oito mil reais)
Válido para maio de 2021

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o presente laudo de avaliação em 44 (quarenta e quatro) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 22 de junho de 2021.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial