

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. 1048374-31.2017.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada na **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA/DEPÓSITO/AVALIAÇÃO** requerida por **LEONARDO ZAMBOLIN** em face de **GERALDO JOSÉ PENTEADO DE AGUIAR E OUTRO**, 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 Certidão de Penhora e Depósito as fls. 1025/1027 da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - PENHORA/DEPÓSITO/AVALIAÇÃO requerida por LEONARDO ZAMBOLIN em face de GERALDO JOSÉ PENTEADO DE AGUIAR E OUTRO.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 671 para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 28.125 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

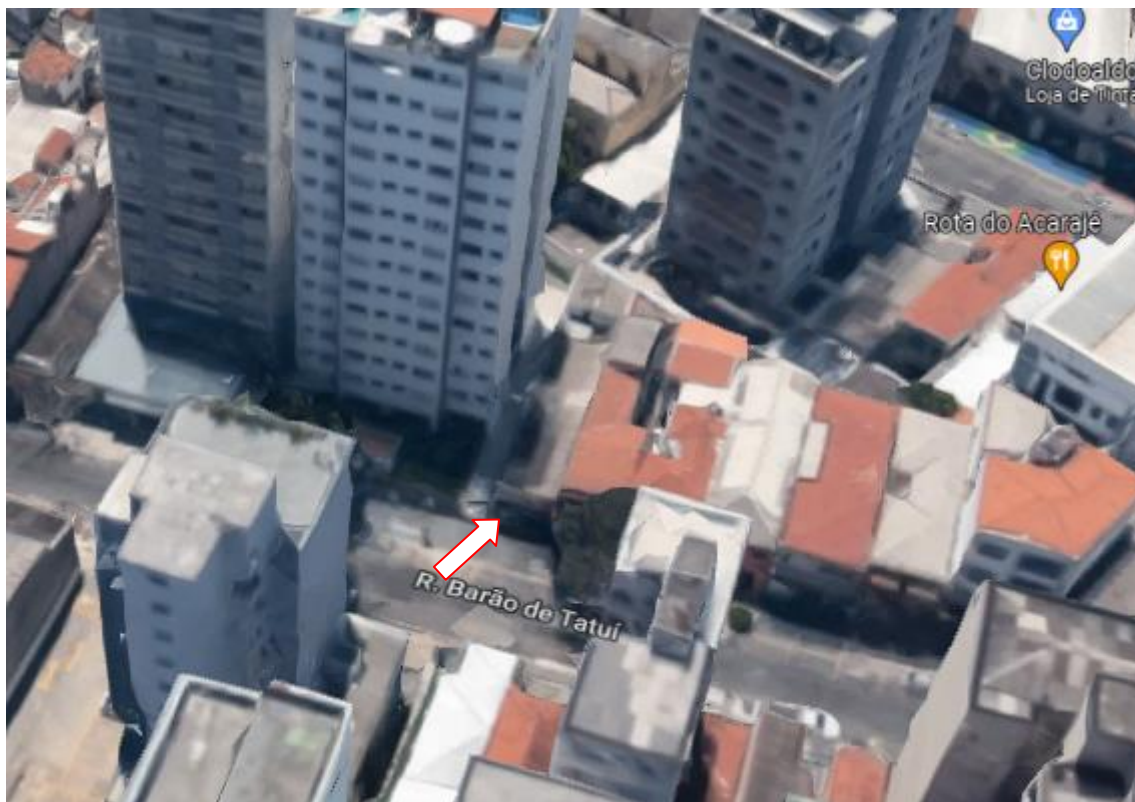
O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Barão de Tatuí nº 547 – Vila Buarque, na cidade de São Paulo.



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 Penha, Lei nº. 16.402/16 de 23 de março de 2016, o imóvel avaliando está inserido em ZEU, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, 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:

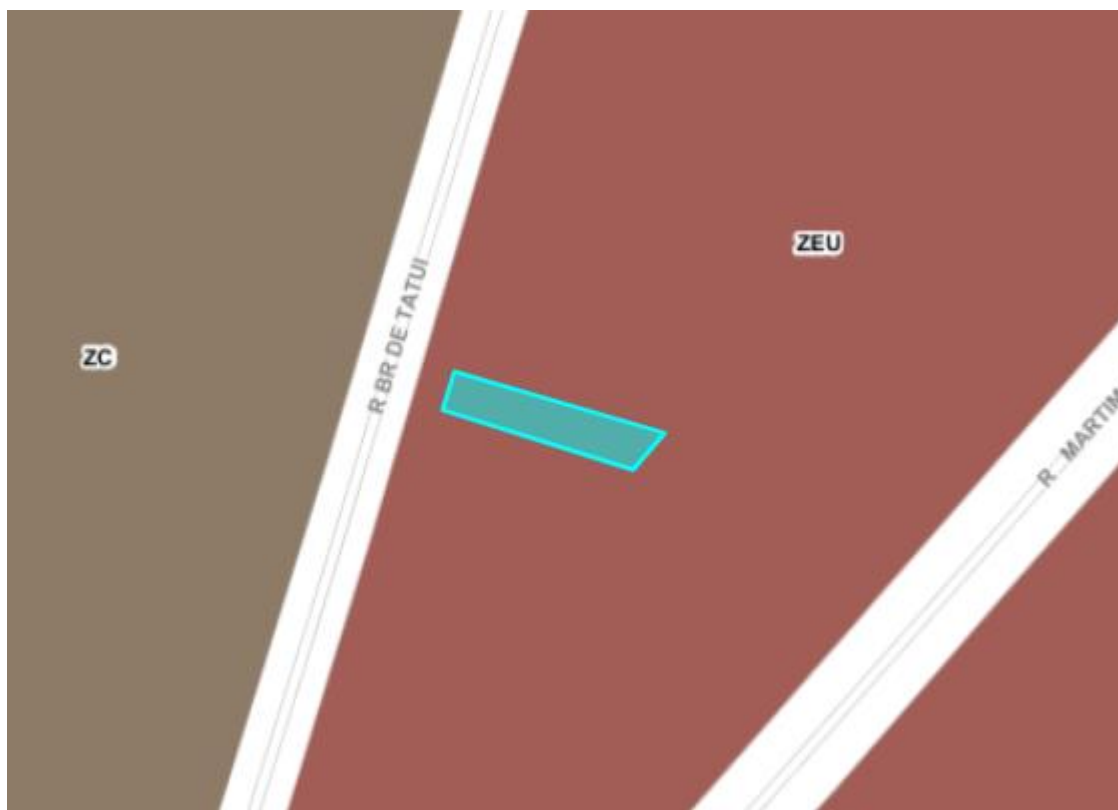
- Coeficiente de aproveitamento – mínimo: 0,50
básico: 1,00
máximo: 4,00
- Taxa de ocupação máxima: 0,85

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 superior 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
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	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	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		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
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	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

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 007 e Quadra 023, possuindo um índice fiscal de 7.610,00 para o exercício de 2022.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 007.023.0067-5

Local do Imóvel:
R BARAO DE TATUI, 547
CEP 01226-031
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R BARAO DE TATUI, 547
CEP 01226-031

Contribuinte(s):
ROSALINA MORAES

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	137	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	137		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	106	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	106	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1929		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.610,00
- da construção:	2.465,00

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, as Avenidas Angélica, Higienópolis, Ruas Baronesa de Itu, Dona Veridiana e Marques de Itu. Trata-se de região com densidade demográfica alta e de vocação comercial, caracterizada por escritórios de padrão simples a 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 Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Viaduto Júlio de Mesquita Filho, Ruas da Consolação, Maria Antônia, Dona Veridiana e Canuto do Val, distando aproximadamente a 4,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

6. BENFEITORIAS

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

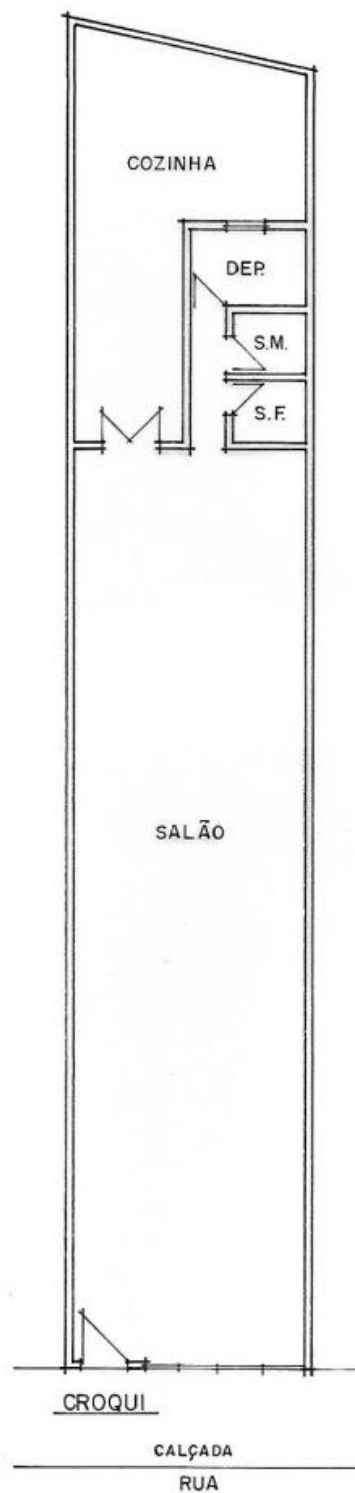
Salão	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Forro em gesso
Sanitário feminino	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo/pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Sanitário masculino	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo/pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Despensa	Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

7. CROQUI DO IMÓVEL



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 5,00 metros de frente para a Rua Barão de Tatuí, segue adiante transcrição parcial da matrícula nº 28.125 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo:

“IMÓVEL: Um prédio situado à Rua Barão de Tatuí nº 547, no 11º Subdistrito – Santa Cecília, e respectivo terreno medindo 5,00m de frente e com fundos irregular, por 27,00m da frente aos fundos de um lado e 26,00m de outro, contendo a área de 132,50m²; confrontando de um lado com Plínio Emílio Sterza, de outro com A Pereira Ribeiro e aos fundos com Carolina Heitsmann...”

9. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Barão de Tatuí, onde se localiza o imóvel avaliado no presente lado.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista da Rua Barão de Tatuí.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista do salão.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Outra vista do salão.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista do sanitário feminino.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista do sanitário masculino.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Outra vista da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

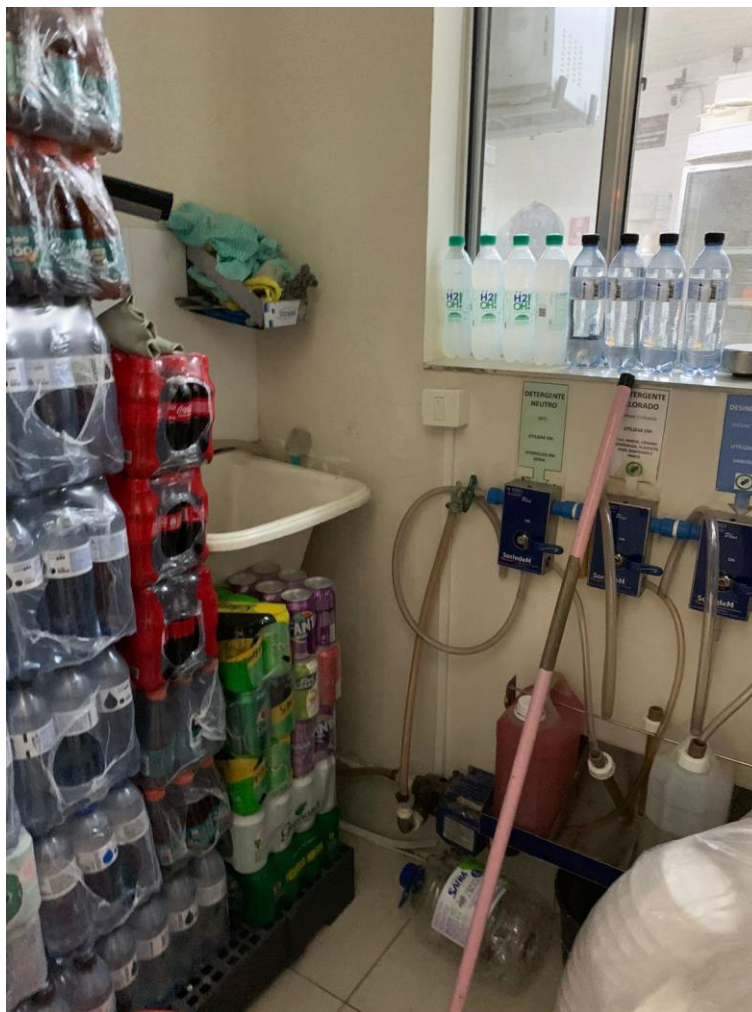


Foto nº. 10 – Vista da despensa.

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 7.610,00 para o ano de 2022.

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 General Jardim nº 389	Ind. Fiscal	: 4.551,00
Setor / Quadra	: 007 – 066		
Fonte	: Rofe Imóveis		
Informante	: Sra. Márcia	Telefone	: 2384-7633
Oferta	: R\$ 4.200.000,00	Data	: junho/2022
Área	: 378,00 m ²	Frente	: 12,00 m
Observação	: Escritório padrão simples		
Área construída	: 744,00 m ²		
Obsolescência	: 0,256 (f)	Padrão	: 3,378
Valor da const.	: R\$ 1.218.890,98	Idade	: 65 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/12,00)^{0,25} = 0,955$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $7.610,00/4.551,00 = 1,672$

$$Vu_1 = \frac{(R\$ 4.200.000,00 \times 0,9 - R\$ 1.218.890,98)}{378,00 \text{ m}^2} \times (0,955 + 1,000 + 1,672 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 11.023,60/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 2

Local	: Rua Amaral Gurgel nº 522	Ind. Fiscal	: 5.330,00
Setor / Quadra	: 007 – 079		
Fonte	: Alkova Imóveis		
Informante	: Sra. Cecília	Telefone	: 3939-9111
Oferta	: R\$ 3.100.000,00	Data	: junho/2022
Área	: 468,00 m ²	Frente	: 12,00 m
Observação	: Cobertura padrão médio		
Área construída	: 280,00 m ²		
Obsolescência	: 0,384 (d)	Padrão	: 0,293
Valor da const.	: R\$ 59.682,80	Idade	: 15 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/12,00)^{0,25} = 0,955$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $7.610,00/5.330,00 = 1,428$

$$Vu_2 = \frac{(R\$ 3.100.000,00 \times 0,9 - R\$ 59.682,80)}{468,00 \text{ m}^2} \times (0,955 + 1,000 + 1,428 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 8.068,43/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 3

Local	: Rua das Palmeiras nº 213	Ind. Fiscal	: 7.752,00
Setor / Quadra	: 007 – 012		
Fonte	: Patrivam Imóveis		
Informante	: Sra. Juliana	Telefone	: 3213-7037
Oferta	: R\$ 7.000.000,00	Data	: junho/2022
Área	: 360,00 m ²	Frente	: 8,00 m
Observação	: Escritório padrão simples		
Área construída	: 946,00 m ²		
Obsolescência	: 0,571 (f)	Padrão	: 3,378
Valor da const.	: R\$ 3.456.839,43	Idade	: 30 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/8,00)^{0,25} = 1,057$
3. Coeficiente de profundidade: $1 / ((40,00/45,00) + (40,00/45,00)) \times (40,00/45,00)^{0,50} = 1,006$
4. Fator transposição: $7.610,00/7.752,00 = 0,982$

$$Vu_3 = \frac{(R\$ 7.000.000,00 \times 0,9 - R\$ 3.456.839,43)}{360,00 \text{ m}^2} \times (1,057 + 1,006 + 0,982 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 8.253,06/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 4

Local	: Rua do Arouche nº 164	Ind. Fiscal	: 6.022,00
Setor / Quadra	: 007 – 062		
Fonte	: Imóveis no Centro		
Informante	: Sra. Leila	Telefone	: 3333-2855
Oferta	: R\$ 6.000.000,00	Data	: junho/2022
Área	: 380,00 m ²	Frente	: 6,82 m
Observação	: Escritório padrão econômico		
Área construída	: 586,00 m ²		
Obsolescência	: 0,561 (e)	Padrão	: 2,544
Valor da const.	: R\$ 1.584.418,49	Idade	: 40 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/6,82)^{0,25} = 1,100$
3. Coeficiente de profundidade: $1 / ((40,00/55,72) + (40,00/55,72)) \times (40,00/55,72)^{0,50} = 1,045$
4. Fator transposição: $7.610,00/6.022,00 = 1,264$

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 6.000.000,00 \times 0,9 - R\$ 1.584.418,49)}{380,00 \text{ m}^2} \times (1,100 + 1,045 + 1,264 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 14.147,77/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 5

Local	: Rua Dr. Cesário Mota Júnior nº 463	Ind. Fiscal	: 4.511,00
Setor / Quadra	: 007 – 078		
Fonte	: R. X. Imóveis		
Informante	: Sr. José	Telefone	: 3500-0050
Oferta	: R\$ 4.700.000,00	Data	: junho/2022
Área	: 477,00 m ²	Frente	: 12,00 m
Observação	: Galpão padrão simples		
Área construída	: 426,00 m ²		
Obsolescência	: 0,425 (e)	Padrão	: 1,125
Valor da const.	: R\$ 385.872,09	Idade	: 45 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/12,00)^{0,25} = 0,955$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $7.610,00/4.511,00 = 1,687$

$$V_{u5} = \frac{(R\$ 4.700.000,00 \times 0,9 - R\$ 385.872,09)}{477,00 \text{ m}^2} \times (0,955 + 1,000 + 1,687 - 3,000 + 1,000)$$

$$V_{u5} = R\$ 13.232,82/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 6

Local	: Rua Amaral Gurgel nº 269	Ind. Fiscal	: 5.598,00
Setor / Quadra	: 007 – 068		
Fonte	: Scalzitti & Auerbach Imóveis		
Informante	: Sr. Leonardo	Telefone	: 3258-0563
Oferta	: R\$ 2.800.000,00	Data	: junho/2022
Área	: 186,00 m ²	Frente	: 14,15 m
Observação	: Escritório padrão econômico		
Área construída	: 290,00 m ²		
Obsolescência	: 0,657 (d)	Padrão	: 2,544
Valor da const.	: R\$ 921.070,42	Idade	: 35 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/14,15)^{0,25} = 0,917$
3. Coeficiente de profundidade: $(20,00/13,14)^{0,50} = 1,233$
4. Fator transposição: $7.610,00/5.598,00 = 1,359$

$$Vu_6 = \frac{(R\$ 2.800.000,00 \times 0,9 - R\$ 921.070,42)}{186,00 \text{ m}^2} \times (0,917 + 1,233 + 1,359 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 12.971,96/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 7

Local	: Avenida Angélica nº 681	Ind. Fiscal	: 11.171,00
Setor / Quadra	: 007 – 010		
Fonte	: Hai Imóveis		
Informante	: Sra. Marli	Telefone	: 4369-7891
Oferta	: R\$ 3.100.000,00	Data	: junho/2022
Área	: 180,00 m ²	Frente	: 6,00 m
Observação	: Escritório padrão simples		
Área construída	: 300,00 m ²		
Obsolescência	: 0,282 (c)	Padrão	: 3,378
Valor da const.	: R\$ 541.405,08	Idade	: 65 anos

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de frente: $(10,00/6,00)^{0,25} = 1,136$
3. Coeficiente de profundidade: 1,000
4. Fator transposição: $7.610,00/11.171,00 = 0,681$

$$Vu_7 = \frac{(R\$ 3.100.000,00 \times 0,9 - R\$ 541.405,08)}{180,00 \text{ m}^2} \times (1,136 + 1,000 + 0,681 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 10.206,12/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 11.023,60/m ²
2.....	R\$ 8.068,43/m ²
3.....	R\$ 8.253,06/m ²
4.....	R\$ 14.147,77/m ²
5.....	R\$ 13.232,82/m ²
6.....	R\$ 12.971,96/m ²
7.....	R\$ 10.206,12/m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 77.903,76}{7 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 11.129,11/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 11.129,11/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 7.790,38/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 11.129,11/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 14.467,84/\text{m}^2$$

Como não existe elemento discrepante, teremos a seguinte média aritmética saneada:

Mas = **R\$ 11.129,11/m²** para junho de 2022
(onze mil cento e vinte e nove reais e onze centavos).

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.1.2. Cálculo dos coeficientes de homogeneização

a) Coeficiente de Frente (C_f)

$$C_f = (F_r/F_p)^{0,25}$$

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

$$C_f = 1,189$$

b) Coeficiente de Profundidade (C_p)

Para profundidade entre 20,00 metros e 40,00 metros, temos:

$$C_p = 1,000$$

2.1.3. Valor do terreno (V_T)

O valor do terreno será dado pela expressão:

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

$$V_T = \text{valor do terreno}$$

$$V_u = \text{valor unitário básico de terreno} = \text{R\$ } 11.129,11/\text{m}^2$$

$$A_t = \text{Área total do terreno} = 132,50 \text{ m}^2$$

$$C_f = \text{coeficiente de frente} = 1,189$$

$$C_p = \text{coeficiente de profundidade} = 1,000$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

$$V_T = R\$ 11.129,11/m^2 \times 132,50 m^2 / (1,189 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$V_T = \text{R\$ } \underline{\text{1.240.207,80}}$ para junho de 2022
(um milhão duzentos e quarenta mil duzentos e sete reais e oitenta centavos)

2.2. AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA

2.2.1. Valor Unitário da Benfeitoria

As características descritas permitem enquadrar a benfeitoria em questão na faixa superior do item 2.1.1 – Escritório padrão econômico, ou seja: 2,544 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo a estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em sala com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões oficinas ou lojas, senão o acesso aos andares superiores feito através de escada e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com matérias de qualidade inferior.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica comum, taco, forração, caco de cerâmica ou até cimento liso.

Paredes: pintura látex, sobre emboço ou reboco, podendo dispor de barra impermeável nas áreas molhadas e, eventualmente, nas áreas de circulação e escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje.

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

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Escritório

Classe	:	Comercial
Tipologia Construtiva/Padrão	:	Escritório Padrão Econômico
Vida Referencial	:	70 anos
Valor Residual	:	20 %
Idade aparente da edificação	:	50 anos
Estado de conservação	:	Ref. b – Entre novo e regular
Área construída	:	132,50 m ²

$$V_{ub} = 2,544 \times R8N \text{ (junho/2022 – índice Sinduscon)}$$

$$V_{ub} = 2,544 \times R\$ 1.894,49/m^2$$

$$V_{ub} = \underline{\underline{R\$ 4.819,58/m^2}} \text{ para junho de 2022}$$

(quatro mil oitocentos e dezenove reais e cinquenta e oito 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 = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke = $50/70 = 0,7142 \rightarrow 71,42 \%$

$$K = 0,387 \text{ (b)}$$

$$F_o = 0,20 + 0,167 \times (1 - 0,20)$$

$$F_o = 0,509$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2.3. Valor da Benfeitoria (V_b)

$V_b = V_{ub} \times F_o \times A$, onde:

V_b = valor de venda da benfeitoria

V_{ub} = valor unitário de venda do metro quadrado = R\$ 4.819,58/m²

A = Área construída = 132,50 m²

F_o = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção = 0,509

$V_b = \text{R\$ } 4.819,58/\text{m}^2 \times 0,509 \times 132,50 \text{ m}^2$

$V_b = \text{R\$ } \underline{\text{325.044,52}}$ para junho de 2022
(trezentos e vinte e cinco mil quarenta e quatro reais e cinquenta e dois 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:

$V_i = V_T + V_b$

$V_i = \text{R\$ } 1.240.207,80 + \text{R\$ } 325.044,52$

$V_i = \text{R\$ } 1.565.252,32$

Ou em números comerciais

$V_i = \text{R\$ } \underline{\text{1.565.000,00}}$ para junho de 2022
(um milhão quinhentos e sessenta e cinco 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 do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

Valor do imóvel

$V_i = \text{R\$ } 1.565.000,00$

(um milhão quinhentos e sessenta e cinco reais)

Válido para junho de 2022

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o presente laudo de avaliação em 32 (trinta e duas) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 06 de julho de 2022.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto
Perita Judicial