

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. 0121106-13.2006.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS** em face de **SOELI PINA OLIVEIRA**, 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 04 (quatro) imóveis do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – DESPESAS CONDOMINIAIS requerido por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TULIPAS em face de SOELI PINA OLIVEIRA, assim descritos:

- a) imóvel objeto da matrícula nº. 35.047 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento nº. 62, localizado no 6º andar do Edifício Tulipas, situado a Avenida Paes de Barros nº 1899.

- b) 1/36 do imóvel objeto da matrícula nº. 43.754 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, vaga de garagem autônoma do prédio situado a Rua Madre de Deus nº 1580.

- c) 1/36 do imóvel objeto da matrícula nº. 18.613 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, vaga de garagem autônoma do prédio situado a Rua Madre de Deus nº 1604.

- d) 1/36 do imóvel objeto da matrícula nº. 18.614 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, vaga de garagem autônoma do prédio situado a Rua Madre de Deus nº 1608.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 585, para avaliar os imóveis descritos acima.

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

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objetos do presente laudo localizam-se no Condomínio Edifício Tulipas situado a Avenida Paes de Barros nº 1899, Mooca, na Capital.



Vista do Condomínio Edifício Tulipas e seu respectivo entorno:



Av. Paes de Barros nº1899
Matricula nº. 35.047 – 7º
Cartório de Registro de Imóveis

Rua Madre de Deus nºs
1580/1604/1608
Matriculas nº 43.754, 18.613 e
18.614 - 7º Cartório de Registro
de Imóveis

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, os imóveis situam-se no Setor 032 e Quadra 046.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FUNDADA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do imóvel: 032.046.8193-1

Local do imóvel:
AV PAZES DE SARRCOS, 1689 - AN 6 AP 62
MOOCA - ED TULIPAS - CEP 03115-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega de notificação:
AV PAZES DE SARRCOS, 1689 - AN 6 AP 62
MOOCA - ED TULIPAS - CEP 03115-001

Contribuinte(s):
CPF 092.427.888-81 HENRIQUE PINA DE OLIVEIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.352	Testada (m)	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Frajão ideal	0,0279
Área total (m²):	1.352		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	289	Padrão de construção	2-0
Área ocupada pela construção (m²):	811	Uso: residencial	
Área da construção corrigida:	6079		

Valores de m² (R\$):

- do terreno:	2.514,00		
- da construção:	1.918,00		

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FUNDADA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do imóvel: 032.046.8913-0

Local do imóvel:
R MADRE DE DEUS, 1580
PARQUE DA MOOCA - CEP 03119-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega de notificação:
R MADRE DE DEUS, 1580
PARQUE DA MOOCA - CEP 03119-001

Contribuinte(s):
CPF 006.357.573-35 MARIA HELENA SANOTTO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.005	Testada (m)	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Frajão ideal	1,0000
Área total (m²):	1.005		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.895	Padrão de construção	3-0
Área ocupada pela construção (m²):	1.849	Uso: comercial	
Área da construção corrigida:	1675		

Valores de m² (R\$):

- do terreno:	1.421,00		
- da construção:	964,00		



Constatamos que os lotes são distintos, ambos contíguos e integrantes do Condomínio Edifício Tulipas.

No lote com frente para a Avenida Paes de Barros está erigido o Edifício onde se localiza o apartamento avaliado no presente laudo. No lote com frente para a Rua Madre de Deus, temos os subsolos e parte da área de lazer.

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, a Avenida Paes de Barros e Rua do Oratório. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial e comercial, caracterizada por prédios com apartamentos de padrão médio e comércio nas principais avenidas do bairro.

4. ACESSO

Através da Avenida do Estado e Rua Celso de Azevedo Marques, distando aproximadamente a 6,5 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Condomínio

O Condomínio Edifício Tulipas é formado por 01 (um) edifício com pavimento térreo e 18 (dezoito) pavimentos tipo com 02 (dois) apartamentos por andar e 02 (dois) subsolos.

O Condomínio Edifício Tulipas dispõe de salão de festas, quadra poliesportiva, quadra de tênis, piscina, playground, churrasqueira, academia, sala de jogos, espaços ajardinados, portões automáticos e portaria com interfones.

5.2. Do apartamento nº 62

O apartamento nº 62, avaliado no presente trabalho está localizado no 6º andar do Condomínio Edifício Tulipas, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Sala de estar	: Piso	: Mármore
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex / sanca de gesso
Sala de jantar	: Piso	: Mármore
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Bar	: Piso	: Mármore
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Lavabo	: Piso	: Mármore
	Paredes	: Papel decorativo
	Teto	: Pintura látex
Dormitório suíte 1	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex / sanca de gesso
Banheiro suíte 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Closet suíte 1	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Armários
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 3	: Piso	: Carpete de madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Escritório	: Piso	: Carpete de madeira
	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	: Pintura látex
Depósito	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Padrão do imóvel	: Apartamento Padrão Médio	
Conservação	: Entre regular e necessitando de reparos simples	
Idade aparente	: 42 anos	

Área construída privativa	: 198,730 m ²
Área construída comum	: 57,4187 m ²
Área construída total	: 287,0527 m ²
Fração Ideal	: 2,7778 %

O apartamento nº. 62 possui duas vagas de garagem já descritas na matrícula nº. 35.047 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

6. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

6.1 – O apartamento objeto da presente avaliação possui 198,730 metros quadrados de área útil, conforme matrícula nº 35.047 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: - Unidade autônoma nº 62, localizada no 6º andar ou 7º pavimento do Edifício Tulipas, situado na Avenida Paes de Barros, nº 1899, no 33º Subdistrito – Alto da Mooca, com a área real de construção de 287,0527 m², a área privativa de 198,730 m² e a correspondente fração ideal de 37,5556 m² no terreno todo, já computadas duas vagas na garagem do referido edifício”.

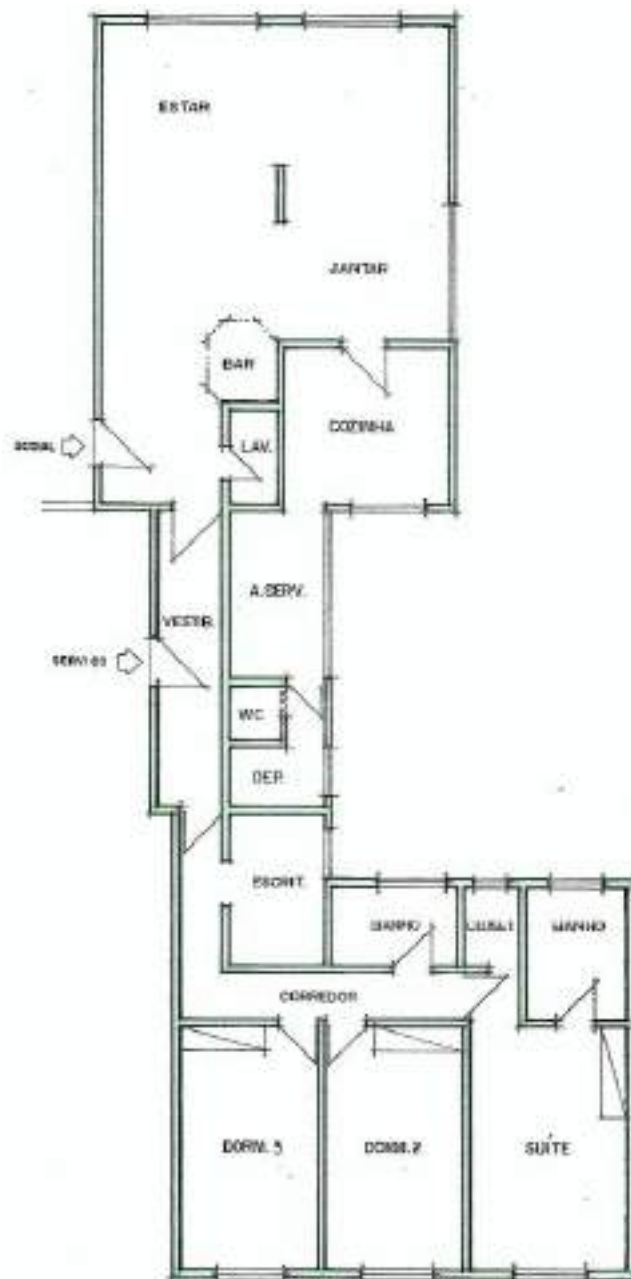
6.2 – As 03 (três) vagas de garagem avaliadas no presente trabalho localizam-se na Rua Madre de Deus nº 1580/1608 conforme Termo de Penhora e Depósito as fls. 545.

1) 1/36 do imóvel objeto da matrícula nº. 43.754 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, vaga de garagem autônoma do prédio situado a Rua Madre de Deus nº 1580, no Alto da Mooca, em São Paulo - SP.

2) 1/36 do imóvel objeto da matrícula nº. 18.613 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, vaga de garagem autônoma do prédio situado a Rua Madre de Deus nº 1604, no Alto da Mooca, em São Paulo - SP.

3) 1/36 do imóvel objeto da matrícula nº. 18.614 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, vaga de garagem autônoma do prédio situado a Rua Madre de Deus nº 1608, no Alto da Mooca, em São Paulo - SP.

7. CROQUI DO APARTAMENTO



8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista parcial da Avenida Paes de Barros, onde se localiza o Condomínio Edifício Tulipas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista parcial da Avenida Paes de Barros.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do Condomínio Edifício Tulipas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista da entrada do Condomínio Edifício Tulipas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do Condomínio Edifício Tulipas:



Foto nº. 5 – Vista da piscina.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da quadra de tênis.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista da quadra poliesportiva.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista do playground.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista interna.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista do salão de jogos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista da churrasqueira.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista da academia.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista parcial do salão de festas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Outra vista parcial do salão de festas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista parcial do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista parcial do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista da entrada do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Vista do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista do elevador social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 62:



Foto nº. 20 – Vista da porta de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista parcial da sala de estar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Outra vista parcial da sala de estar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 23 – Outra vista parcial da sala de estar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 24 – Vista parcial da sala de jantar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 25 – Outra vista parcial da sala de jantar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 26 – Vista do bar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 27 – Vista parcial do lavabo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 28 – Outra vista parcial do lavabo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 29 – Vista do corredor de circulação.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 30 – Vista parcial do dormitório suíte 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 31 – Outra vista parcial do dormitório suíte 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 32 – Vista parcial do banheiro suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 33 – Outra vista parcial do banheiro suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 34 – Vista parcial do closet.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 35 – Vista parcial do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 36 – Outra vista parcial do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 37 – Vista parcial do dormitório 3.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 38 – Outra vista parcial do dormitório 3.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 39 – Vista parcial do escritório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 40 – Outra vista parcial do escritório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 41 – Vista parcial do banheiro social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 42 – Outra vista parcial do banheiro social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 43 – Vista parcial da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 44 – Outra vista parcial da cozinha.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 45 – Vista parcial da área de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 46 – Outra vista parcial da área de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 47 – Vista do banheiro de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 48 – Vista do depósito.

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 = 0,497

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.

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 a 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:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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.

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	: Avenida Paes de Barros nº 1899	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Area útil	: 198,73 m ²		
Fonte	: Torres e Picolomini Imóveis		
Informante	: Sra. Ivanir	Telefone	: 3469-9696
Oferta	: R\$ 1.050.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 42 anos (d)	Foc	: 0,497
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,4976/0,497 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 1.050.000,00 \times 0,900}{(198,73 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 4.421,46/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Avenida Paes de Barros nº 1899	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Area útil	: 198,73 m ²		
Fonte	: Next Imóveis		
Informante	: Sr. Gustavo	Telefone	: 2532-1090
Oferta	: R\$ 1.200.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 42 anos (c)	Foc	: 0,516
Altura	: 9º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,516 = 0,963$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 1.200.000,00 \times 0,900}{(198,73 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,963 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 4.866,13/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Avenida Paes de Barros nº 1899	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Area útil	: 198,73 m ²		
Fonte	: Lello Imóveis		
Informante	: Sra. Natalie	Telefone	: 3018-0000
Oferta	: R\$ 1.500.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 42 anos (b)	Foc	: 0,523
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,523 = 0,950$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 1.500.000,00 \times 0,900}{(198,73 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,950 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 6.000,56/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Avenida Paes de Barros nº 2130	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 141,00 m ²		
Fonte	: Lopes Fração Imóveis		
Informante	: Sr. André	Telefone	: 2607-5959
Oferta	: R\$ 639.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 45 anos (d)	Foc	: 0,452
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,075 = 1,100$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,452 = 1,100$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 639.000,00 \times 0,900}{(141,00 \text{ m}^2 + 1 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,100 + 1,100 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 4.647,27/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Avenida Paes de Barros nº 2494	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Area útil	: 202,00 m ²		
Fonte	: Sin Imóveis		
Informante	: Sra. Rosana	Telefone	: 2506-7424
Oferta	: R\$ 730.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 50 anos (e)	Foc	: 0,354
Altura	: 6º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,354 = 1,404$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 730.000,00 \times 0,900}{(202,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,404 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 4.250,82/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Avenida Paes de Barros nº 2520	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 156,00 m ²		
Fonte	: Sin Imóveis		
Informante	: Sra. Rosana	Telefone	: 2506-7424
Oferta	: R\$ 690.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 50 anos (e)	Foc	: 0,354
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,354 = 1,404$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 690.000,00 \times 0,900}{(156,00 \text{ m}^2 + 1 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,404 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 5.332,62/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Avenida Paes de Barros nº 2298	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Area útil	: 141,00 m ²		
Fonte	: Sin Imóveis		
Informante	: Sra. Rosana	Telefone	: 2506-7424
Oferta	: R\$ 650.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 50 anos (e)	Foc	: 0,354
Altura	: 12º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,075 = 1,100$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,354 = 1,404$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 650.000,00 \times 0,900}{(141,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,100 + 1,404 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 5.640,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Avenida Paes de Barros nº 1338	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Area útil	: 227,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Mohamad	Telefone	: 3436-1180
Oferta	: R\$ 770.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 50 anos (f)	Foc	: 0,326
Altura	: 1º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,326 = 1,525$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 770.000,00 \times 0,900}{(227,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,525 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_8 = R\$ 4.367,04/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Avenida Paes de Barros nº 1627	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Area útil	: 135,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Thiago	Telefone	: 98347-8988
Oferta	: R\$ 570.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 45 anos (e)	Foc	: 0,425
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,425 = 1,169$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 570.000,00 \times 0,900}{(135,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,169 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_9 = R\$ 3.997,98/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 10

Local	: Avenida Paes de Barros nº 2094	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 140,00 m ²		
Fonte	: Bella Casa Imóveis		
Informante	: Sr. Eduardo	Telefone	: 2081-1461
Oferta	: R\$ 650.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 50 anos (d)	Foc	: 0,373
Altura	: 4º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,075 = 1,100$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,373 = 1,332$

$$Vu_{10} = \frac{R\$ 650.000,00 \times 0,900}{(140,00 \text{ m}^2 + 1 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,100 + 1,332 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_{10} = R\$ 5.679,45/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 11

Local	: Avenida Paes de Barros nº 1540	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 144,00 m ²		
Fonte	: Gustavo Samos Imóveis		
Informante	: Sra. Patrícia	Telefone	: 2837-7667
Oferta	: R\$ 595.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 45 anos (d)	Foc	: 0,452
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,075 = 1,100$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,452 = 1,100$

$$Vu_{11} = \frac{R\$ 595.000,00 \times 0,900}{(144,00 \text{ m}^2 + 1 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,100 + 1,100 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_{11} = R\$ 4.241,58/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 12

Local	: Avenida Paes de Barros nº 1425	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Area útil	: 250,00 m ²		
Fonte	: S.J.A. Imóveis		
Informante	: Sr. Cristiano	Telefone	: 2777-5453
Oferta	: R\$ 1.150.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 50 anos (d)	Foc	: 0,373
Altura	: 4º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,373 = 1,332$

$$Vu_{12} = \frac{R\$ 1.150.000,00 \times 0,900}{(250,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,332 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_{12} = R\$ 5.202,33/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 13

Local	: Avenida Paes de Barros nº 356	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 130,00 m ²		
Fonte	: Campano Imóveis		
Informante	: Sr. Edí	Telefone	: 2601-1844
Oferta	: R\$ 600.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 45 anos (d)	Foc	: 0,452
Altura	: 6º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,075 = 1,100$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,452 = 1,100$

$$Vu_{13} = \frac{R\$ 600.000,00 \times 0,900}{(130,00 \text{ m}^2 + 1 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,100 + 1,100 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_{13} = R\$ 4.712,72/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 14

Local	: Avenida Paes de Barros nº 343	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 4 dormitórios	Garagem	: 03 vagas
Area útil	: 180,00 m ²		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Mário	Telefone	: 98533-3556
Oferta	: R\$ 1.050.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 30 anos (c)	Foc	: 0,687
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,687 = 0,723$

$$Vu_{14} = \frac{R\$ 1.050.000,00 \times 0,900}{(180,00 \text{ m}^2 + 3 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,723 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_{14} = R\$ 3.374,00/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 15

Local	: Avenida Paes de Barros nº 481	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 179,00 m ²		
Fonte	: Avila & Manno Imóveis		
Informante	: Sr. Joaquim	Telefone	: 2020-1122
Oferta	: R\$ 780.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 45 anos (d)	Foc	: 0,452
Altura	: 6º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,075 = 1,100$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,452 = 1,100$

$$Vu_{15} = \frac{R\$ 780.000,00 \times 0,900}{(179,00 \text{ m}^2 + 1 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,100 + 1,100 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_{15} = R\$ 4.516,89/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 16

Local	: Avenida Paes de Barros nº 701	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Area útil	: 130,00 m ²		
Fonte	: Natália Imóveis		
Informante	: Sra. Karine	Telefone	: 2642-4215
Oferta	: R\$ 550.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 50 anos (d)	Foc	: 0,373
Altura	: 9º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,075 = 1,100$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,452 = 1,332$

$$Vu_{16} = \frac{R\$ 550.000,00 \times 0,900}{(130,00 \text{ m}^2 + 1 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,100 + 1,332 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_{16} = R\$ 5.155,20/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 17

Local	: Avenida Paes de Barros nº 2221	Cidade	: São Paulo
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Area útil	: 146,00 m ²		
Fonte	: Sin Imóveis		
Informante	: Sra. Rosana	Telefone	: 2506-7424
Oferta	: R\$ 670.000,00	Data	: mar/2020
Padrão	: Padrão médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 50 anos (e)	Foc	: 0,354
Altura	: 13º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,583/5,583 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,497/0,354 = 1,404$

$$Vu_{17} = \frac{R\$ 670.000,00 \times 0,900}{(146,00 \text{ m}^2 + 2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,404 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_{17} = R\$ 5.258,45/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 4.421,46/m ²
2.....	R\$ 4.866,13/m ²
3.....	R\$ 6.000,56/m ²
4.....	R\$ 4.647,27/m ²
5.....	R\$ 4.250,82/m ²
6.....	R\$ 5.332,62/m ²
7.....	R\$ 5.640,00/m ²
8.....	R\$ 4.367,04/m ²
9.....	R\$ 3.997,98/m ²
10.....	R\$ 5.679,45/m ²
11.....	R\$ 4.241,58/m ²
12.....	R\$ 5.202,33/m ²
13.....	R\$ 4.712,72/m ²
14.....	R\$ 3.374,00/m ²
15.....	R\$ 4.516,89/m ²
16.....	R\$ 5.155,20/m ²
17.....	R\$ 5.258,45/m ²

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 81.664,50}{17 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 4.803,79/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 4.803,79/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 3.362,66/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 4.803,79/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 6.244,93/\text{m}^2$$

c) Média Aritmética Saneada

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

Mas = **R\$ 4.803,79/m²** para março de 2020
(quatro mil, oitocentos e três reais e setenta e nove centavos)

2.2. Valor dos Imóveis

2.2.1 Valor do objeto da matrícula nº. 35.047 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento nº. 62, localizado no 6º andar do Edifício Tulipas, situado a Avenida Paes de Barros nº 1899.

a) O valor do apartamento nº 62, será dado pela fórmula:

$$VI_1 = Au_1 + (2 \times Ag \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

V_1 = Valor do Imóvel

$$Au_1 = \text{Área útil privativa} = 198,73 \text{ m}^2$$

$$Ag = \text{Área útil da vaga de garagem} = 15,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 4.803,79/\text{m}^2$$

$$VI = 198,73 \text{ m}^2 + (2 \times 15,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 4.803,79/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 1.026.714,03 \text{ ou em números comerciais:}$$

VI = **R\$ 1.026.000,00** para março de 2020
(um milhão e vinte e seis mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2.2 Valor do imóvel objeto da matrícula nº. 43.754 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a vaga de garagem, situada a Rua Madre de Deus nº 1580.

a) O valor da vaga de garagem, será dado pela fórmula:

$$VI_2 = Au_2 \times Vub \times 0,50 \quad \text{onde :}$$

$$VI_2 = \text{Valor do Imóvel}$$

$$Au_2 = \text{Área útil da vaga de garagem} = 15,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 4.803,79/\text{m}^2$$

$$VI_2 = 15,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.803,79/\text{m}^2 \times 0,50$$

$$VI_2 = \text{R\$ } 36.028,42 \text{ ou em números comerciais:}$$

$$VI_2 = \text{R\$ } \underline{\underline{36.000,00}} \text{ para março de 2020}$$

(trinta e seis mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2.3 Valor do imóvel objeto da matrícula nº. 18.613 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a vaga de garagem, situada a Rua Madre de Deus nº 1604.

a) O valor da vaga de garagem, será dado pela fórmula:

$$VI_3 = Au_3 \times Vub \times 0,50 \quad \text{onde :}$$

VI_3 = Valor do Imóvel

Au_3 = Área útil da vaga de garagem = 15,00 m²

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 4.803,79/m²

$$VI_3 = 15,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.803,79/\text{m}^2 \times 0,50$$

VI_3 = R\$ 36.028,42 ou em números comerciais:

VI_3 = **R\$ 36.000,00** para março de 2020
(trinta e seis mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2.4 Valor do imóvel objeto da matrícula nº. 18.614 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a vaga de garagem, situada a Rua Madre de Deus nº 1608.

a) O valor da vaga de garagem, será dado pela fórmula:

$$VI_3 = Au_3 \times Vub \times 0,50 \quad \text{onde :}$$

$$VI_3 = \text{Valor do Imóvel}$$

$$Au_3 = \text{Área útil da vaga de garagem} = 15,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 4.803,79/\text{m}^2$$

$$VI_3 = 15,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.803,79/\text{m}^2 \times 0,50$$

$$VI_3 = \text{R\$ } 36.028,42 \text{ ou em números comerciais:}$$

$$VI_3 = \text{R\$ } \underline{\underline{36.000,00}} \text{ para março de 2020}$$

(trinta e seis mil reais)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

IV - CONCLUSÃO

Considerando, portanto a Certidão de Penhora constante dos autos, teremos os seguintes valores:

Imóvel	Matrícula	Valor de venda
Apartamento nº 62	nº 35.047 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 1.026.000,00 (um milhão e vinte e seis mil reais)
Vaga de garagem	nº 43.754 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)
Vaga de garagem	nº 18.613 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)
Vaga de garagem	nº 18.614 do 7º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo	R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais)

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, mandou a signatária imprimir o laudo de avaliação em 84 (oitenta e quatro) folhas, todas elas rubricadas no anverso, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 06 de agosto de 2020.

MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial