

**Maria Lucia Garrobo Pinto**

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO  
FORUM CENTRAL DA CAPITAL – SP.**

**AUTOS nº. 0032345-78.2021.8.26.0100**

**MARIA LUCIA GARROBO PINTO**, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - ESPÉCIES DE CONTRATOS** requerido por **MARIA ADELIA DE OLIVEIRA ARRAES** em face de **MARIA DE FÁTIMA LINHARES E OUTRO**, após realizar diligências e vistorias vêm 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

RESUMO

Imóvel situado na Rua Doutor Lauro Parente nº. 503 – Vila do Castelo na cidade de São Paulo/SP.

| Matrícula                                                          | Imóvel                                                   | Valor                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Terreno e benfeitoria - Rua Doutor Lauro Parente nº. 503 | <b>R\$ 489.000,00</b> (quatrocentos e oitenta e nove mil reais) |

Data base: julho de 2025



Vista da fachada do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

Imóvel situado na Rua Rio Grande nº. 180, apartamento nº. 131 do Edifício Green Village, Vila Mariana, na cidade de São Paulo/SP.

| Matrícula                                                         | Imóvel                                             | Valor                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Apartamento Duplex nº 131 - Rua Rio Grande nº. 180 | <b>R\$ 1.885.000,00</b> (um milhão oitocentos e oitenta e cinco mil reais) |

Data base: julho de 2025



Vista da fachada do edifício onde localiza-se o imóvel avaliando.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## SUMÁRIO

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| <b>I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b> | <b>05</b> |
| <b>II – VISTORIA.....</b>                  | <b>06</b> |
| 1. LOCALIZAÇÃO.....                        | 06        |
| 2. ZONEAMENTO.....                         | 07        |
| 3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES.....         | 08        |
| 4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....             | 09        |
| 5. ACESSO.....                             | 09        |
| 6. CROQUI DO IMÓVEL.....                   | 10        |
| 7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....                | 11        |
| 8. BENFEITORIAS.....                       | 11        |
| 9. FOTOS ILUSTRATIVAS.....                 | 13        |
| <b>III - AVALIAÇÃO.....</b>                | <b>19</b> |
| 1. CRITÉRIO ADOTADO.....                   | 21        |
| 2. MÉTODO EVOLUTIVO.....                   | 21        |
| 3. VALOR DO TERRENO.....                   | 29        |
| 4. VALOR DA BENFEITORIA.....               | 30        |
| 5. VALOR DO IMÓVEL.....                    | 31        |
| <b>IV – VISTORIA.....</b>                  | <b>32</b> |
| 1. LOCALIZAÇÃO.....                        | 32        |
| 2. PLANTA GENÉRICA DE VALORES.....         | 33        |
| 3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....             | 34        |
| 4. ACESSO.....                             | 34        |
| 5. BENFEITORIAS.....                       | 34        |
| 6. CROQUIS DO IMÓVEL.....                  | 37        |
| 7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....                | 38        |
| 8. FOTOS ILUSTRATIVAS.....                 | 39        |
| <b>V - AVALIAÇÃO.....</b>                  | <b>69</b> |
| 1. CRITÉRIO ADOTADO.....                   | 69        |
| 2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....                | 71        |
| 3. VALOR DO IMÓVEL.....                    | 80        |
| <b>VI – QUESITOS.....</b>                  | <b>80</b> |
| <b>VII – CONCLUSÃO.....</b>                | <b>89</b> |
| <b>VIII – ENCERRAMENTO.....</b>            | <b>89</b> |

# 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 02 (dois) imóveis constantes das Decisões às fls. 229/230 e 309 do CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - ESPÉCIES DE CONTRATOS requerido por MARIA ADELIA DE OLIVEIRA ARRAES em face de MARIA DE FÁTIMA LINHARES E OUTRO, a saber:

- a) Imóvel matriculado sob nº. 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls. 220/221) situado à Rua Doutor Lauro Parente nº. 503 – Vila do Castelo na cidade de São Paulo/SP - contribuinte 173.260.0042-4;
- b) Imóvel matriculado sob nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls. 286/287) apartamento nº 131 do Edifício Green Village situado à Rua Rio Grande nº. 180 – Vila Mariana na cidade de São Paulo/SP - contribuinte 037.032.0180-0.

A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 325, para avaliar os imóveis retro descritos.

- Assistentes técnicos: Da requerente: Engenheiro Celso de Sampaio Amaral Neto  
Dos requeridos: Engenheiro Carlos Alberto Francescato
- Quesitos: Da requerente: fls. 257  
Dos requeridos: fls. 288/289

# Maria Lucia Garrobo Pinto

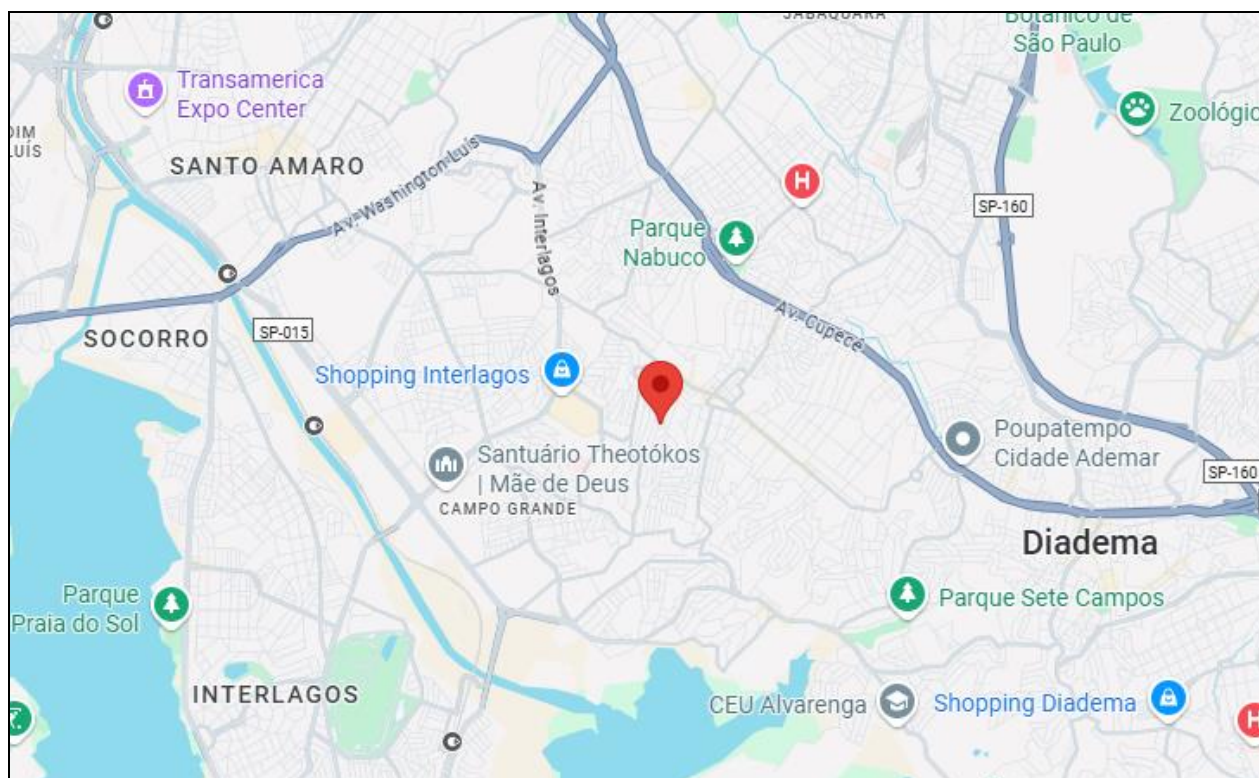
Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## II – VISTORIA

- a) Imóvel matriculado sob nº. 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls. 220/221) situado à Rua Doutor Lauro Parente nº. 503 – Vila do Castelo na cidade de São Paulo/SP - contribuinte 173.260.0042-4;

### 1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Doutor Lauro Parente nº. 503 – Vila do Castelo na cidade de São Paulo/SP.



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



## 2. ZONEAMENTO

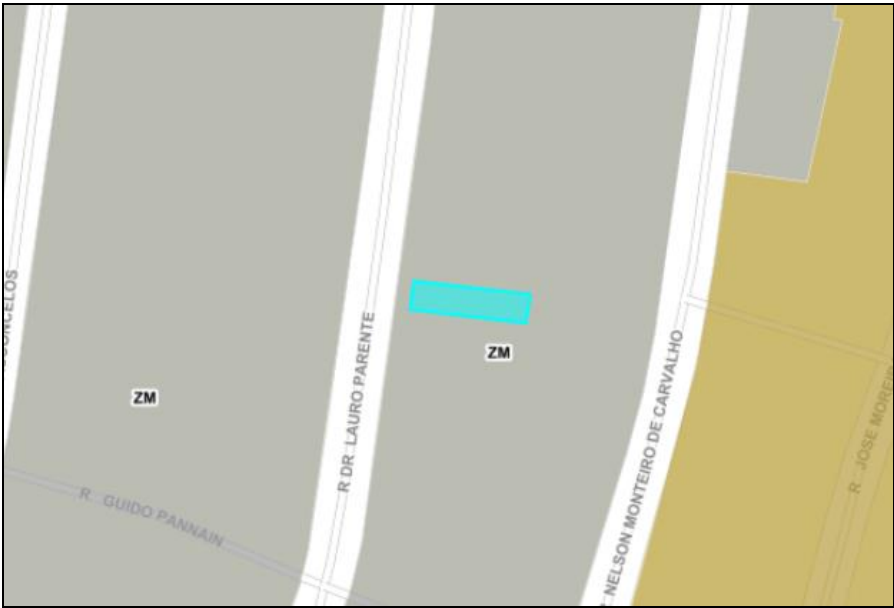
Conforme Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Cidade Ademar, Lei nº. 18.177/24 de 25 de julho de 2024, o imóvel avaliando está inserido em ZM – Zona de Mista, cujas diretrizes estão detalhadas adiante através dos recortes do Mapa de Uso e Ocupação do Solo, que consigna para o local os seguintes parâmetros:

- Coeficiente de aproveitamento – mínimo: 0,30  
básico: 1,00  
máximo: 3,00
- 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:



3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 173 e Quadra 260, possuindo um índice fiscal de 1.556,00 para o exercício de 2025.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025**

**Cadastro do Imóvel: 173.260.0042-4**

**Local do Imóvel:**  
R DOUTOR LAURO PARENTE, 503  
JD MARTINI CEP 04438-250  
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R DOUTOR LAURO PARENTE, 503  
JD MARTINI CEP 04438-250

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| <b>Dados cadastrais do terreno:</b>    |          |
| Área incorporada (m²):                 | 111      |
| Área não incorporada (m²):             | 0        |
| Área total (m²):                       | 111      |
| <b>Dados cadastrais da construção:</b> |          |
| Área construída (m²):                  | 123      |
| Área ocupada pela construção (m²):     | 41       |
| Ano da construção corrigido:           | 1983     |
| <b>Valores de m² (R\$):</b>            |          |
| - de terreno:                          | 1.556,00 |
| - da construção:                       | 1.590,00 |



|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Testada (m):          | 5,25       |
| Fração ideal:         | 1,0000     |
| Padrão da construção: | 1-C        |
| Uso:                  | residência |

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## **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 boa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de 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 Yervant Kissajikian e Interlagos. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada pelas edificações unifamiliares de padrão simples.

Analisando as redondezas a signatária constatou tratar-se de área classificada como 1ª. zona – Residencial Horizontal Popular, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 5,00 metros de frente e profundidade variando entre 15,00 metros a 30,00 metros.

## **5. ACESSO**

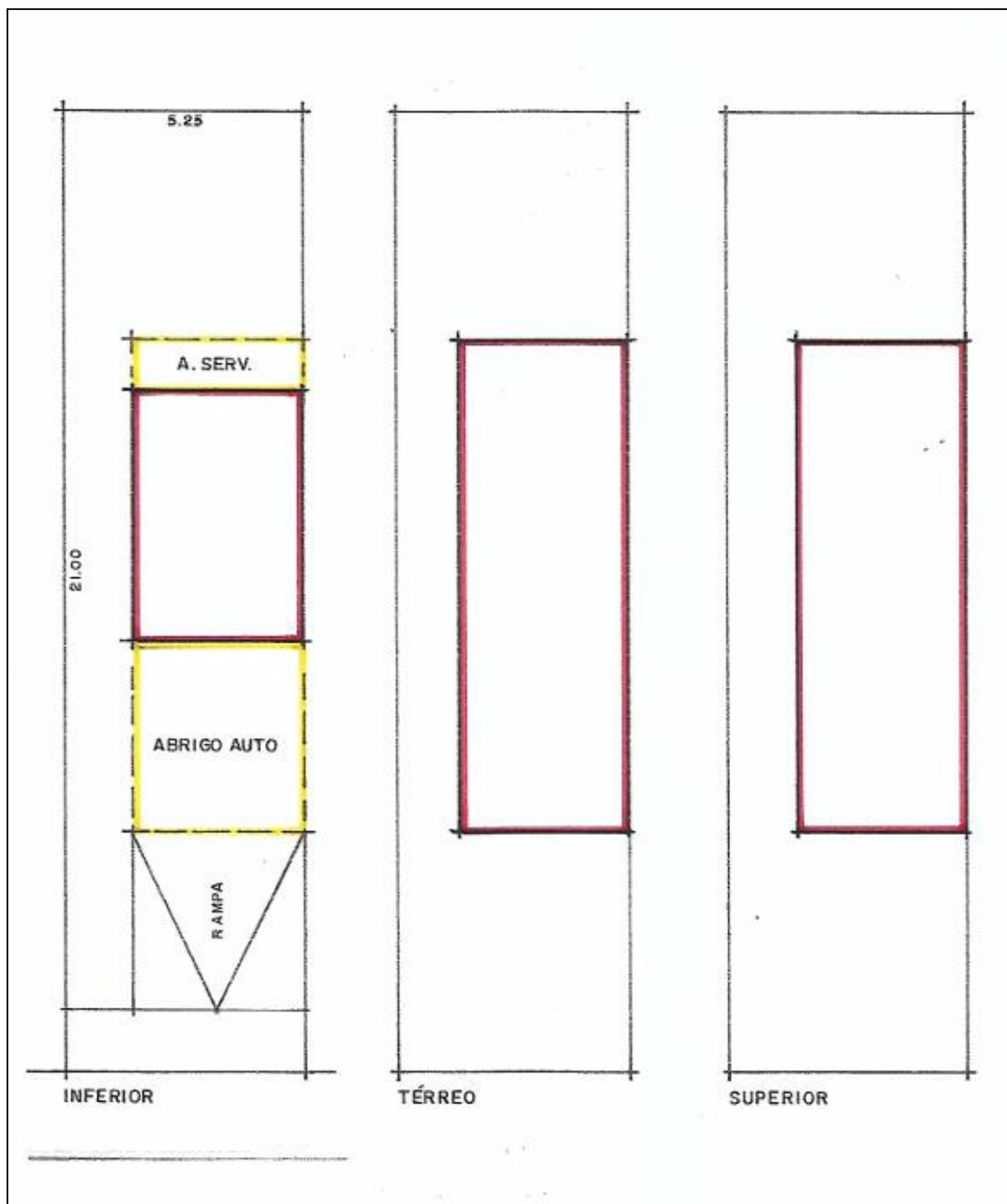
Através das Avenidas Vinte e Três de Maio, Washington Luís, Interlagos, Ruas Odete Tobias Marino e David Eid, distando aproximadamente a 17,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

## 6. CROQUI ESQUEMÁTICO DO IMÓVEL



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno referente ao imóvel objeto da presente avaliação possui 5,25 metros de frente para a Rua Doutor Lauro Parente, encerrando uma área de 110,25 m<sup>2</sup>, conforme matrícula nº. 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Segue adiante transcrição parcial da matrícula em referência:

*“IMÓVEL: PRÉDIO situado na Rua Dr. Lauro Parente, nº 503, com 122,04m<sup>2</sup> de área construída, e seu respectivo terreno constante de parte dos lotes 14 e 15 da quadra G, do Jardim Martini, bairro da Campininha, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 5,25m de frente para a Rua Doutor Lauro Parente; por 21,00m da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 110,25m<sup>2</sup>, confrontando de quem da Rua Doutor Lauro Parente olha para o imóvel, do lado direito com o prédio nº 439 da Rua Doutor Lauro Parente; do lado esquerdo com o lote 16; e nos fundos com os lotes 07 e 08, e parte do lote 09.”*

## 8. BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito esta erigida uma edificação assobradada de uso residencial.

Esta perita esteve no imóvel para promover a vistoria necessária com a data e hora agendadas previamente – dia 08 de julho de 2025 às 10:00 horas, entretanto foi impedida de entrar na casa pelo Sr. Carlos, irmão da requerida.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

A signatária realizou a vistoria apenas na área externa do imóvel, constatando os revestimentos dos seguintes compartimentos: garagem, corredor lateral, quintal e área de serviço.

Conforme ABNT NBR 14653-2, no item 7.3.5.2 – Impossibilidade de Vistoria temos:

“Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso.... “a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter....” tais como;

- a) Descrição interna;
- b) No caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício ou informações da respectiva administração;
- c) No caso de unidades isoladas, a vistoria externa;

Tendo em vista que o presente trabalho foi elaborado de forma indireta conforme previsto nas Normas ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2, a signatária se disponibiliza a retornar ao imóvel caso exista algum coeficiente estimado que possa ter prejudicado o resultado e conclusão final, onde seria necessário no presente caso um ofício judicial com autorização de chaveiro, solicitando a disponibilização de acesso a unidade com data e hora previamente agendados.

## Benfeitoria

|                              |   |                                                        |
|------------------------------|---|--------------------------------------------------------|
| Classe                       | : | Residencial                                            |
| Tipologia Construtiva/Padrão | : | Casa padrão simples                                    |
| Vida Referencial             | : | 70 anos                                                |
| Valor Residual               | : | 20 %                                                   |
| Idade aparente               | : | 40 anos                                                |
| Estado de conservação        | : | Ref. f – Necessitando de reparos simples a importantes |
| Área construída              | : | 122,04 m <sup>2</sup>                                  |

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 9. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da fachada do imóvel avaliando, a Rua Lauro Parente.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

- Da área externa:



Foto nº. 2 – Vista da garagem.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista do corredor lateral.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista do quintal.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista da fachada posterior.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

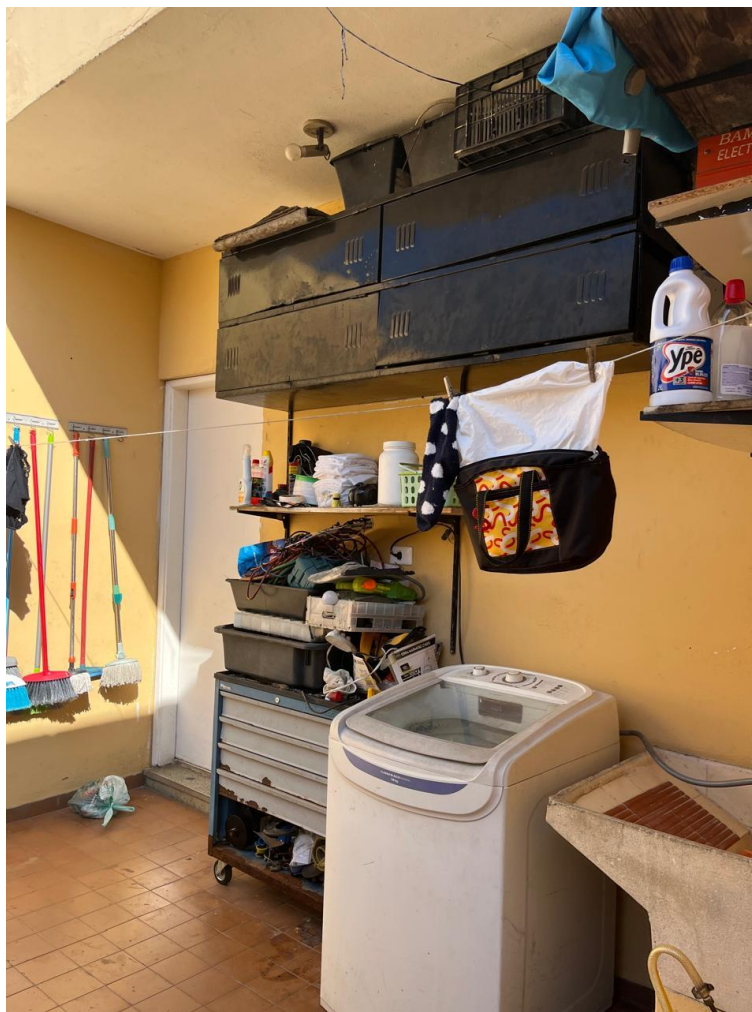


Foto nº. 6 – Vista da área de serviço.

# 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 1ª. zona – Residencial Horizontal Popular, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2011, o que implica em lote paradigma com 5,00 metros de frente e profundidade variando entre 15,00 metros a 30,00 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. As características descritas permitem enquadrar o imóvel em questão na faixa intermediária do item 1.2.4 – Casa Padrão Simples, ou seja: 1,497 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.*

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

*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.*

## 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 1.556,00 para o exercício de 2025.

## 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 Doutor Lauro Parente nº 234 | Ind. Fiscal | : 1.537,00   |
| Fonte           | : Ved Imóveis                     |             |              |
| Informante      | : Sr. Rodrigo                     | Telefone    | : 93802-5803 |
| Oferta          | : R\$ 594.000,00                  | Data        | : jul/2025   |
| Área            | : 130,00 m²                       |             |              |
| Observação      | : Casa padrão simples             |             |              |
| Área construída | : 114,00 m²                       |             |              |
| Obsolescência   | : 0,629 (c)                       | Padrão      | : 1,743      |
| Valor da const. | : R\$ 262.521,71                  | Idade ap.   | : 40 anos    |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área:  $(130,00/125,00)^{0,20} = 1,008$
3. Fator transposição:  $1.556,00/1.537,00 = 1,012$

$$Vu_1 = \frac{(R\$ 594.000,00 \times 0,9 - R\$ 262.521,71) \times (1,008 + 1,012 - 2,000 + 1,000)}{130,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_1 = R\$ 2.134,76/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº 2

|                 |                                  |             |             |
|-----------------|----------------------------------|-------------|-------------|
| Local           | : Rua Doutor Lauro Parente nº 45 | Ind. Fiscal | : 1.359,00  |
| Fonte           | : Guaíra Imóveis                 |             |             |
| Informante      | : Sr. Douglas                    | Telefone    | : 4348-1900 |
| Oferta          | : R\$ 635.000,00                 | Data        | : jul/2025  |
| Área            | : 175,00 m <sup>2</sup>          |             |             |
| Observação      | : Casa padrão simples            |             |             |
| Área construída | : 122,00 m <sup>2</sup>          |             |             |
| Obsolescência   | : 0,547 (d)                      | Padrão      | : 1,743     |
| Valor da const. | : R\$ 244.318,80                 | Idade ap.   | : 45 anos   |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área:  $(175,00/125,00)^{0,20} = 1,070$
3. Fator transposição:  $1.556,00/1.359,00 = 1,145$

$$V_{u2} = \frac{(R\$ 635.000,00 \times 0,9 - R\$ 244.318,80)}{175,00 \text{ m}^2} \times (1,070 + 1,145 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_{u2} = R\$ 2.271,57/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº 3

|                 |                                             |             |             |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Local           | : Rua Doutor Lauro Parente nº 202           | Ind. Fiscal | : 1.743,00  |
| Fonte           | : Vgv Assessoria e Administração de Imóveis |             |             |
| Informante      | : Sr. Guilherme                             | Telefone    | : 2501-0305 |
| Oferta          | : R\$ 599.000,00                            | Data        | : jul/2025  |
| Área            | : 143,00 m²                                 |             |             |
| Observação      | : Casa padrão simples                       |             |             |
| Área construída | : 114,00 m²                                 |             |             |
| Obsolescência   | : 0,547 (d)                                 | Padrão      | : 1,743     |
| Valor da const. | : R\$ 228.297,90                            | Idade ap.   | : 45 anos   |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área:  $(143,00/125,00)^{0,20} = 1,027$
3. Fator transposição:  $1.556,00/1.743,00 = 1,011$

$$Vu_3 = \frac{(R\$ 599.000,00 \times 0,9 - R\$ 228.297,90)}{143,00 \text{ m}^2} \times (1,027 + 1,011 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 2.256,03/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº 4

|                 |                                           |             |             |
|-----------------|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Local           | : Rua Embaixadora Dora Vasconcelos nº 202 | Ind. Fiscal | : 1.448,00  |
| Fonte           | : Renascente Imóveis                      |             |             |
| Informante      | : Sra. Amanda                             | Telefone    | : 5685-1000 |
| Oferta          | : R\$ 450.000,00                          | Data        | : jul/2025  |
| Área            | : 79,00 m <sup>2</sup>                    |             |             |
| Observação      | : Casa padrão simples                     |             |             |
| Área construída | : 80,00 m <sup>2</sup>                    |             |             |
| Obsolescência   | : 0,568 (c)                               | Padrão      | : 1,497     |
| Valor da const. | : R\$ 142.880,34                          | Idade ap.   | : 45 anos   |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área:  $(79,00/125,00)^{0,20} = 0,912$
3. Fator transposição:  $1.556,00/1.448,00 = 1,075$

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 450.000,00 \times 0,9 - R\$ 142.880,34)}{79,00 \text{ m}^2} \times (0,912 + 1,075 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 3.274,83/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº 5

|                 |                                           |             |             |
|-----------------|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Local           | : Rua Embaixadora Dora Vasconcelos nº 336 | Ind. Fiscal | : 1.448,00  |
| Fonte           | : Monte Alegre Imóveis                    |             |             |
| Informante      | : Sr. Carlos                              | Telefone    | : 5531-0308 |
| Oferta          | : R\$ 429.000,00                          | Data        | : jul/2025  |
| Área            | : 79,00 m <sup>2</sup>                    |             |             |
| Observação      | : Casa padrão simples                     |             |             |
| Área construída | : 80,00 m <sup>2</sup>                    |             |             |
| Obsolescência   | : 0,547 (d)                               | Padrão      | : 1,497     |
| Valor da const. | : R\$ 137.597,79                          | Idade ap.   | : 45 anos   |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área:  $(79,00/125,00)^{0,20} = 0,912$
3. Fator transposição:  $1.556,00/1.448,00 = 1,075$

$$V_{U5} = \frac{(R\$ 429.000,00 \times 0,9 - R\$ 137.597,79)}{79,00 \text{ m}^2} \times (0,912 + 1,075 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_{U5} = R\$ 3.104,70/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº 6

|                 |                                           |             |             |
|-----------------|-------------------------------------------|-------------|-------------|
| Local           | : Rua Embaixadora Dora Vasconcelos nº 402 | Ind. Fiscal | : 1.448,00  |
| Fonte           | : Monte Alegre Imóveis                    |             |             |
| Informante      | : Sr. Carlos                              | Telefone    | : 5531-0308 |
| Oferta          | : R\$ 380.000,00                          | Data        | : jul/2025  |
| Área            | : 79,00 m <sup>2</sup>                    |             |             |
| Observação      | : Casa padrão simples                     |             |             |
| Área construída | : 80,00 m <sup>2</sup>                    |             |             |
| Obsolescência   | : 0,547 (f)                               | Padrão      | : 1,497     |
| Valor da const. | : R\$ 113.700,55                          | Idade ap.   | : 45 anos   |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Coeficiente de área:  $(79,00/125,00)^{0,20} = 0,912$
3. Fator transposição:  $1.556,00/1.448,00 = 1,075$

$$Vu_6 = \frac{(R\$ 380.000,00 \times 0,9 - R\$ 113.700,55)}{79,00 \text{ m}^2} \times (0,912 + 1,075 - 2,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 2.852,29/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## b) Média Aritmética

| ELEMENTOS | R\$/m <sup>2</sup>          |
|-----------|-----------------------------|
| 1.....    | R\$ 2.134,76/m <sup>2</sup> |
| 2.....    | R\$ 2.271,57/m <sup>2</sup> |
| 3.....    | R\$ 2.256,03/m <sup>2</sup> |
| 4.....    | R\$ 3.274,83/m <sup>2</sup> |
| 5.....    | R\$ 3.104,70/m <sup>2</sup> |
| 6.....    | R\$ 2.852,29/m <sup>2</sup> |

$$Ma = \frac{R\$ 15.894,18}{6 \text{ elementos}} = R\$ 2.649,03/m^2$$

## LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 2.649,03/m^2 \times 0,700 = R\$ 1.854,32/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 2.649,03/m^2 \times 1,300 = R\$ 3.443,74/m^2$$

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

Mas = **R\$ 2.649,03/m<sup>2</sup>** para julho de 2025  
(dois mil seiscentos e quarenta e nove reais e três centavos)

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 2.2. Cálculo dos coeficientes de homogeneização

### a) Coeficiente de área ( $C_a$ )

$$C_a = (A_a/125,00)^{0,20}$$

$$C_a = (110,25/125,00)^{0,20}$$

$$C_a = 0,975$$

## 3. VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será dado pela expressão:

$$V_T = (V_u \times A_t) / C_a, \text{ onde:}$$

$V_T$  = valor do terreno

$V_u$  = valor unitário básico de terreno = R\$ 2.649,03/m<sup>2</sup>

$A_t$  = Área total do terreno = 110,25 m<sup>2</sup>

$C_a$  = coeficiente de área = 0,975

$$V_T = (R\$ 2.649,03/m^2 \times 110,25 \text{ m}^2) / 0,975$$

$V_T$  = **R\$ 299.544,16** para julho de 2025

(duzentos e noventa e nove mil quinhentos e quarenta e quatro reais e dezesseis centavos)

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 4. VALOR DA BENFEITORIA

### 4.1. Valor Unitário

As características descritas permitem enquadrar a benfeitoria em questão na faixa intermediária do item 1.2.4 – Casa padrão simples, ou seja: 1,497 de R8N.

$$V_{ub} = 1,497 \times R8N \text{ (julho/2025 – índice Sinduscon)}$$

$$V_{ub} = 1,497 \times R\$ 2.100,45/m^2$$

$$V_{ub} = \underline{\mathbf{R\$ 3.144,37/m^2}}$$
 para julho de 2025  
(três mil cento e quarenta e quatro reais e trinta e sete centavos)

### 4.2. Fator Obsolescência

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

O fator obsolescência  $F_o$  é determinado pela expressão:

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

$$R = \text{coeficiente residual correspondente ao padrão} = 0,20$$

$$K = \text{coeficiente de Ross/Heidecke} = 40/70 = 0,57,14 \rightarrow 57,14 \%$$

$$K = 0,368 \text{ (f)}$$

$$F_o = 0,20 + 0,368 \times (1 - 0,20)$$

$$F_o = 0,494$$

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 4.3. Valor da Benfeitoria ( $V_b$ )

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

$V_b$  = valor de venda da benfeitoria

$V_{ub}$  = valor unitário de venda do metro quadrado = R\$ 3.144,37/m<sup>2</sup>

$A_b$  = Área construída = 122,04 m<sup>2</sup>

$F_o$  = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção = 0,494

$$V_b = \text{R\$ } 3.144,37/\text{m}^2 \times 122,04 \text{ m}^2 \times 0,494$$

$V_b = \text{R\$ } \underline{\text{189.567,02}}$  para julho de 2025  
(cento e oitenta e nove mil quinhentos e sessenta e sete reais e dois centavos)

## 5. VALOR DO IMÓVEL

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

$$V_i = V_T + V_b$$

$$V_i = \text{R\$ } 299.544,16 + \text{R\$ } 189.567,02$$

$$V_i = \text{R\$ } 489.111,18$$

Ou em números comerciais

$V_i = \text{R\$ } \underline{\text{489.000,00}}$  para julho de 2025  
(quatrocentos e oitenta e nove mil reais)

# Maria Lucia Garrobo Pinto

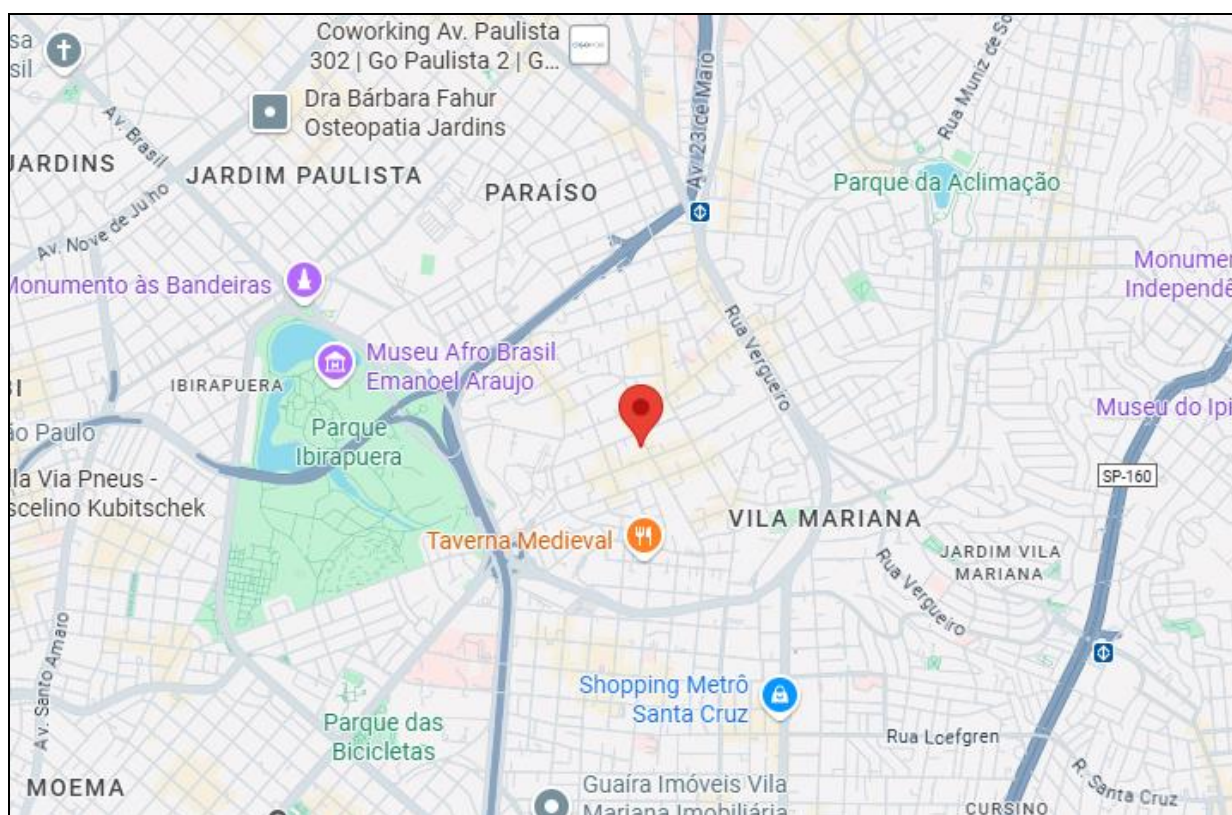
Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## IV – VISTORIA

b) Imóvel matriculado sob nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls. 286/287) apartamento nº 131 do Edifício Green Village situado à Rua Rio Grande nº. 180 – Vila Mariana na cidade de São Paulo/SP - contribuinte 037.032.0180-0;

## 1. LOCALIZAÇÃO

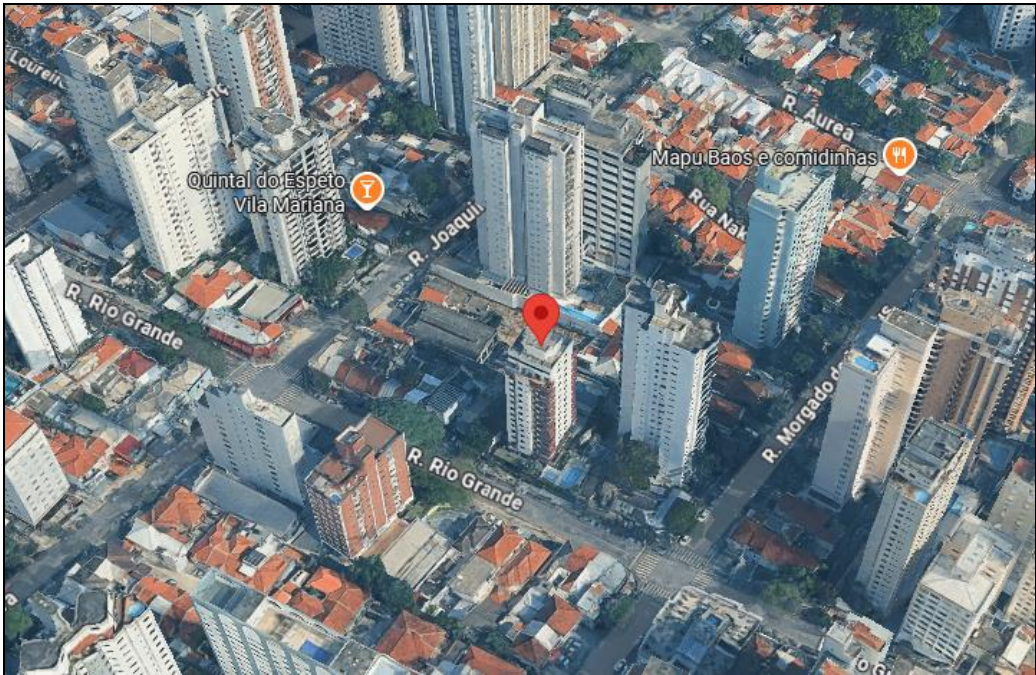
O imóvel objeto do presente laudo está localizado à Rua Rio Grande nº. 180, apartamento nº. 131 do Edifício Green Village, Vila Mariana, na cidade de São Paulo/SP.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

Vista do Edifício Green Village 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 037 e Quadra 032, possuindo um índice fiscal de 8.478,00 para o exercício de 2025.



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025**

**Cadastro do Imóvel:** 037.032.0180-0

**Local do Imóvel:**  
R RIO GRANDE, 180 - AP 131  
CEP 04018-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R RIO GRANDE, 180 - AP 131  
CEP 04018-000

**Contribuinte(s):**  
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

**Dados cadastrais do terreno:**

|                            |     |               |        |
|----------------------------|-----|---------------|--------|
| Área incorporada (m²):     | 787 | Testada (m):  | 31,00  |
| Área não incorporada (m²): | 0   | Fração ideal: | 0,0541 |
| Área total (m²):           | 787 |               |        |

**Dados cadastrais da construção:**

|                                    |      |                       |            |
|------------------------------------|------|-----------------------|------------|
| Área construída (m²):              | 313  | Padrão da construção: | 2-D        |
| Área ocupada pela construção (m²): | 787  | Uso:                  | residência |
| Ano da construção corrigido:       | 1996 |                       |            |

**Valores de m² (R\$):**

|                  |          |
|------------------|----------|
| - de terreno:    | 8.478,00 |
| - da construção: | 3.502,00 |



# 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 Vinte e Três de Maio, Ibirapuera, Rubem Berta e República do Líbano. Trata-se de região com densidade demográfica alta e de vocação residencial/comercial, caracterizada por prédios de padrão superior e comércio ao longo das principais vias.

### 4. ACESSO

Através da Avenida da Liberdade, Ruas Vergueiro e Joaquim Távora, distando aproximadamente a 4,5 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

### 5. BENFEITORIAS

#### 5.1. Do condomínio:

O Edifício Green Village é formado por 01 (um) edifício com 02 (dois) subsolos, pavimento térreo e 13 (treze) pavimentos tipo com 02 (dois) apartamentos por andar.

O Edifício Green Village dispõe de salão de festas, playground, piscina, portões automáticos e portaria com interfones.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 5.2. Do apartamento duplex nº 131

O apartamento duplex nº 131, avaliado no presente trabalho está localizado no 13º e 14º andar do Edifício Green Village, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

### - Pavimento inferior:

|                 |         |                      |
|-----------------|---------|----------------------|
| Sala de estar   | : Piso  | : Carpete de madeira |
|                 | Paredes | : Pintura látex t    |
|                 | Teto    | : Forro em gesso     |
| Sala de jantar  | : Piso  | : Carpete de madeira |
|                 | Paredes | : Pintura látex t    |
|                 | Teto    | : Forro em gesso     |
| Lavabo          | : Piso  | : Cerâmica           |
|                 | Paredes | : Pintura látex      |
|                 | Teto    | : Forro em gesso     |
| Escritório      | : Piso  | : Carpete de madeira |
|                 | Paredes | : Pintura látex t    |
|                 | 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      |
| Despensa        | : Piso  | : Cerâmica           |
|                 | Paredes | : Pintura látex t    |
|                 | Teto    | : Pintura látex      |

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

|                       |         |                      |
|-----------------------|---------|----------------------|
| Terraço               | : Piso  | : Cerâmica           |
|                       | Paredes | : Pintura grafiato   |
|                       | Teto    | : -                  |
| - Pavimento superior: |         |                      |
| Sala íntima           | : Piso  | : Carpete de madeira |
|                       | Paredes | : Pintura látex      |
|                       | Teto    | : Pintura látex      |
| Dormitório suíte      | : Piso  | : Carpete de madeira |
|                       | Paredes | : Pintura látex      |
|                       | Teto    | : Pintura látex      |
| Banheiro suíte        | : Piso  | : Cerâmica           |
|                       | Paredes | : Azulejo até o teto |
|                       | Teto    | : Pintura látex      |
| Dormitório 1          | : Piso  | : Carpete de madeira |
|                       | Paredes | : Pintura látex      |
|                       | Teto    | : Pintura látex      |
| Dormitório 2          | : Piso  | : Carpete de madeira |
|                       | Paredes | : Pintura látex      |
|                       | Teto    | : Pintura látex      |
| Banheiro social       | : Piso  | : Cerâmica           |
|                       | Paredes | : Azulejo até o teto |
|                       | Teto    | : Pintura látex      |

O apartamento possui 03 (três) vagas de garagem localizadas no subsolo do condomínio e descritas na matrícula sob nº. 80.750 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

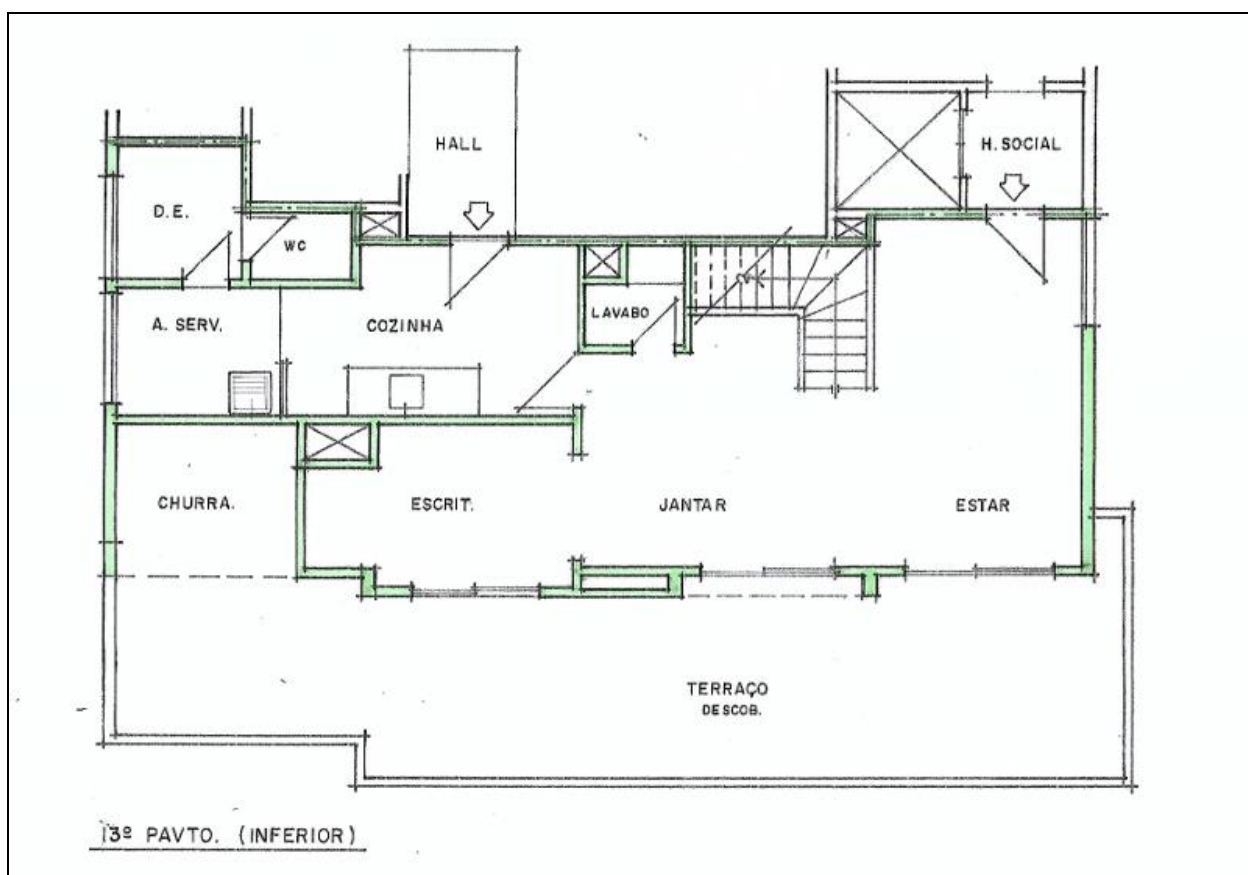
# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## Benfeitoria

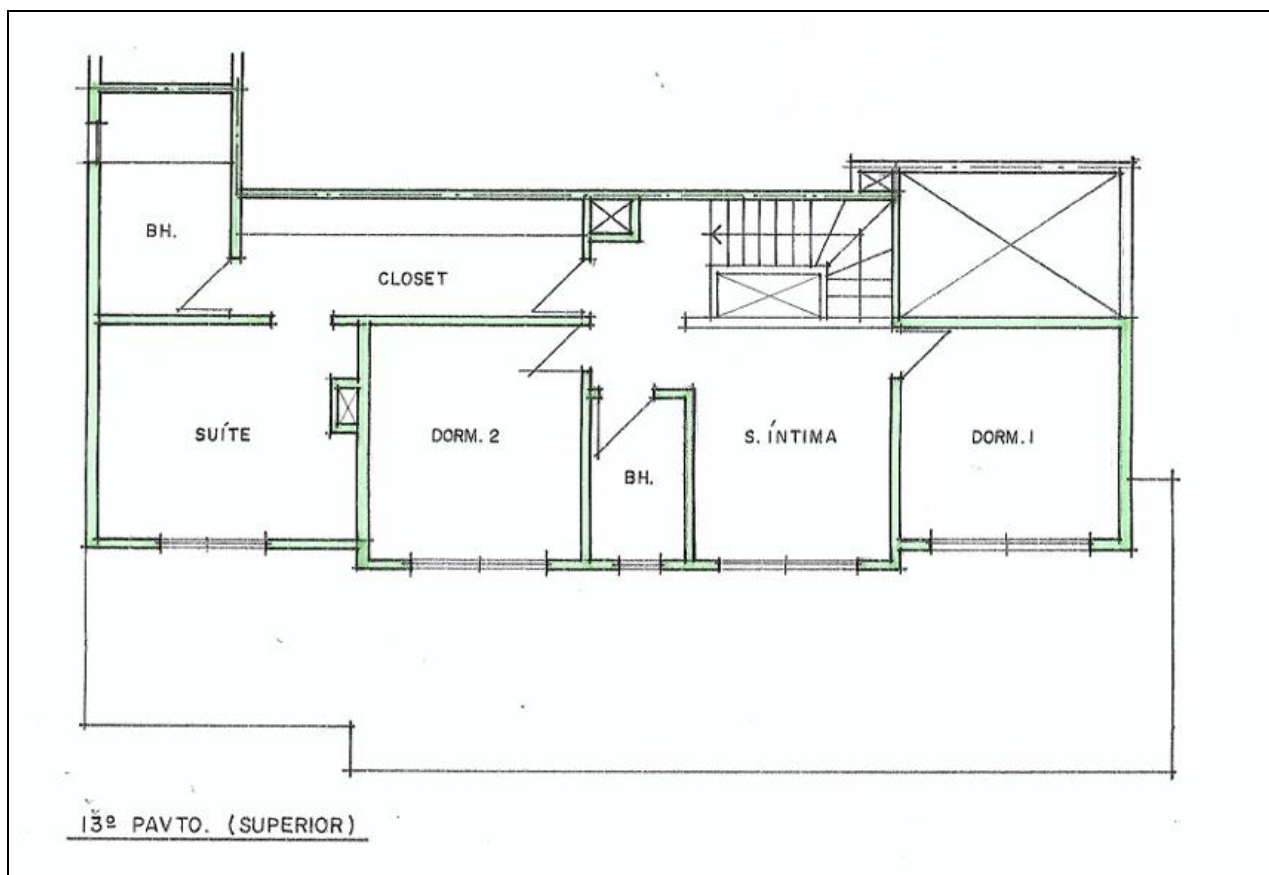
|                              |                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Classe                       | : Residencial                                              |
| Tipologia Construtiva/Padrão | : Apartamento padrão superior                              |
| Vida Referencial             | : 60 anos                                                  |
| Valor Residual               | : 20 %                                                     |
| Idade aparente               | : 30 anos                                                  |
| Estado de conservação        | : Ref. d – Entre regular e necessitando de reparos simples |
| Área construída privativa    | : 168,54 m <sup>2</sup>                                    |
| Área construída comum        | : 144,10 m <sup>2</sup>                                    |
| Área construída total        | : 312,64 m <sup>2</sup>                                    |
| Fração Ideal                 | : 0,054080                                                 |

## 6. CROQUI DO IMÓVEL



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



## 7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 168,54 m<sup>2</sup> de área útil, conforme matrícula nº 80.750 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Segue adiante transcrição parcial da matrícula em referência:

*“O apartamento número 131 duplex de cobertura no 13º e 14º andar do Edifício Green Village, na Rua Rio Grande, número 180, no 9º subdistrito - Vila Mariana, contribuinte número 037.032.0180-0, contendo a área útil de 168,54 m<sup>2</sup>, área comum de 144,10 m<sup>2</sup>, área total de 312,64 m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,054080, com direito ao uso de 03 vagas indeterminadas na garagem no subsolo.”*

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

## 8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Rio Grande, 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 Rio Grande.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do Edifício Green Village, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

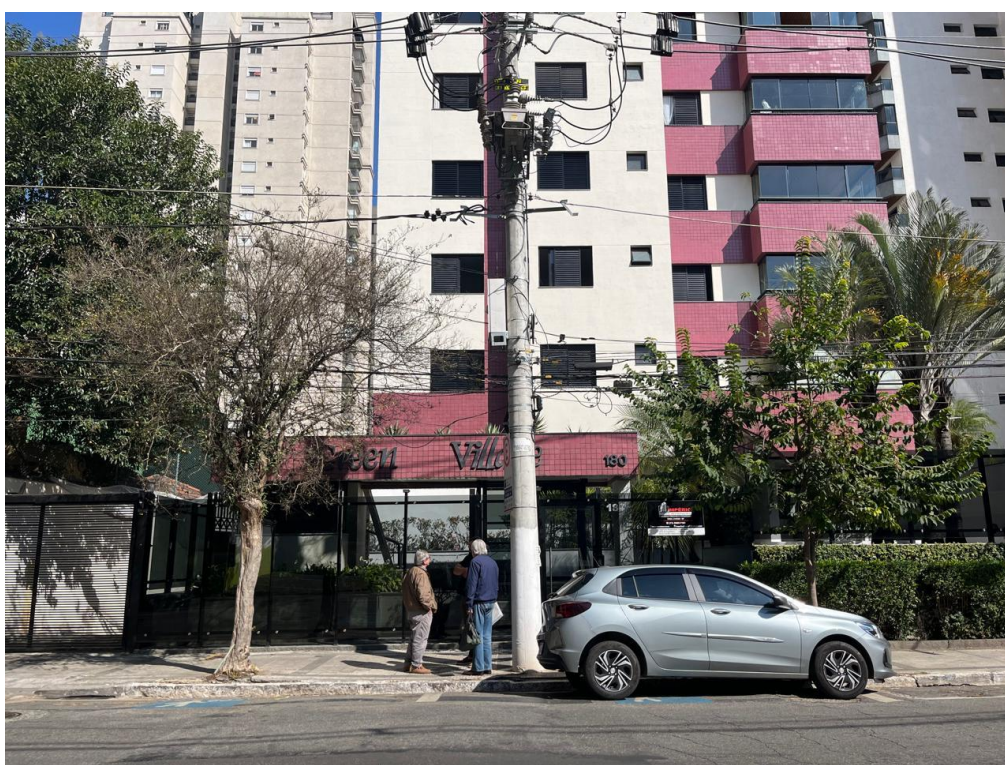


Foto nº. 4 – Vista da fachada térrea do Edifício Green Village.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

- Do Edifício Green Village:



Foto nº. 5 – Vista da portaria.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da piscina.

# 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

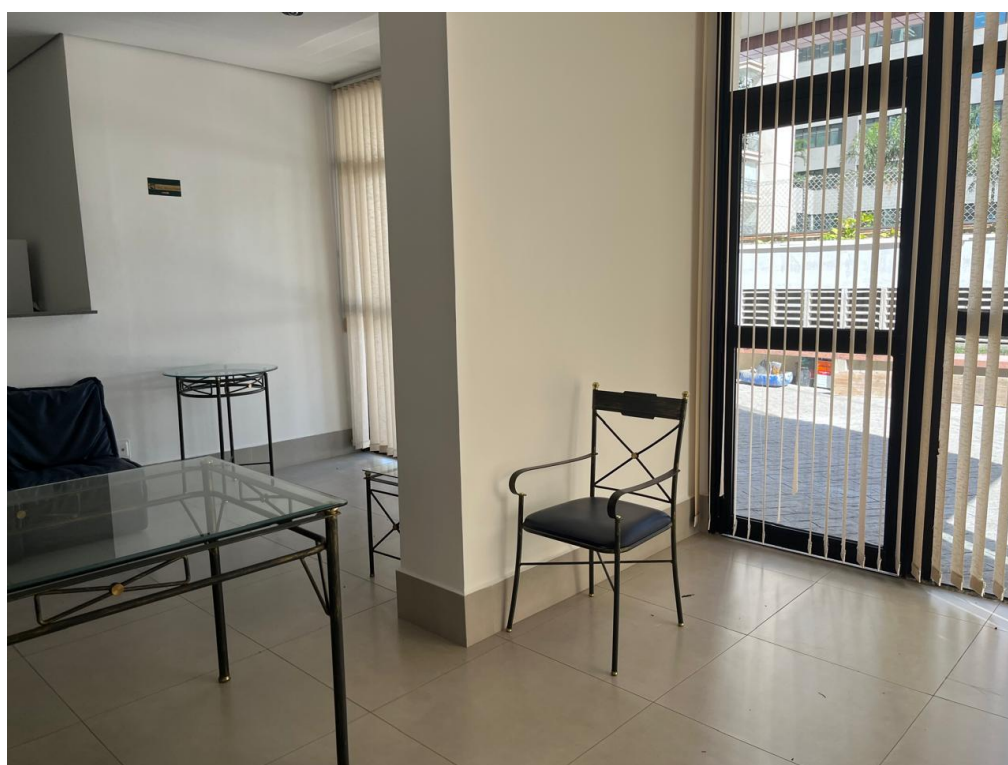


Foto nº. 8 – Vista do salão de festas.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

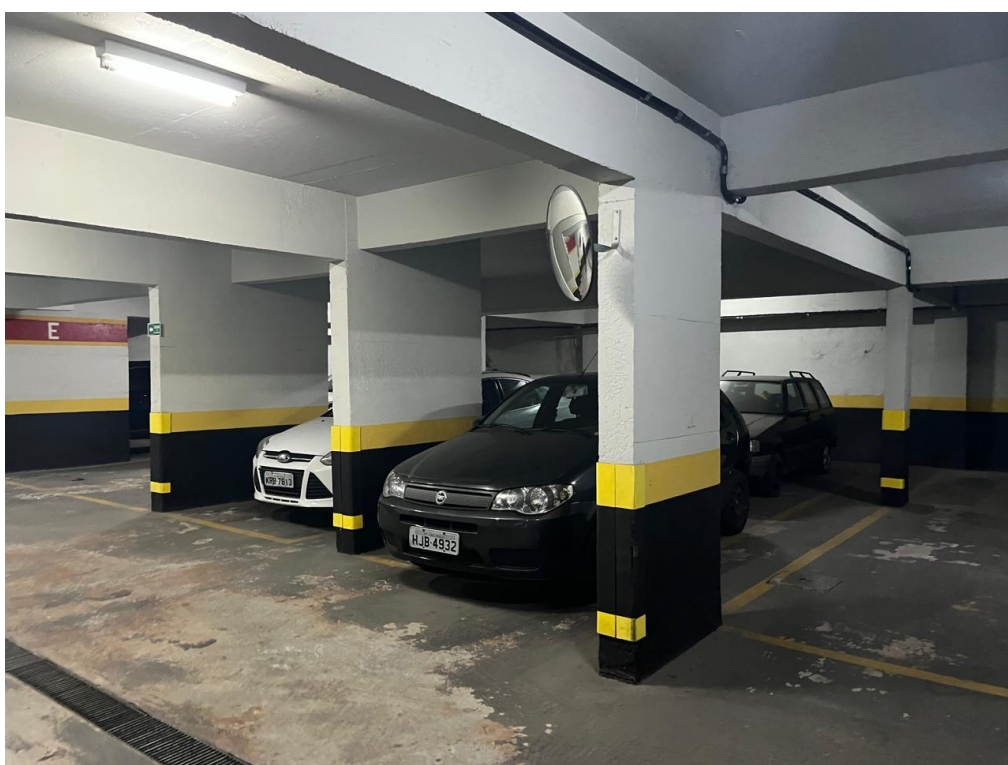


Foto nº. 9 – Vista do subsolo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

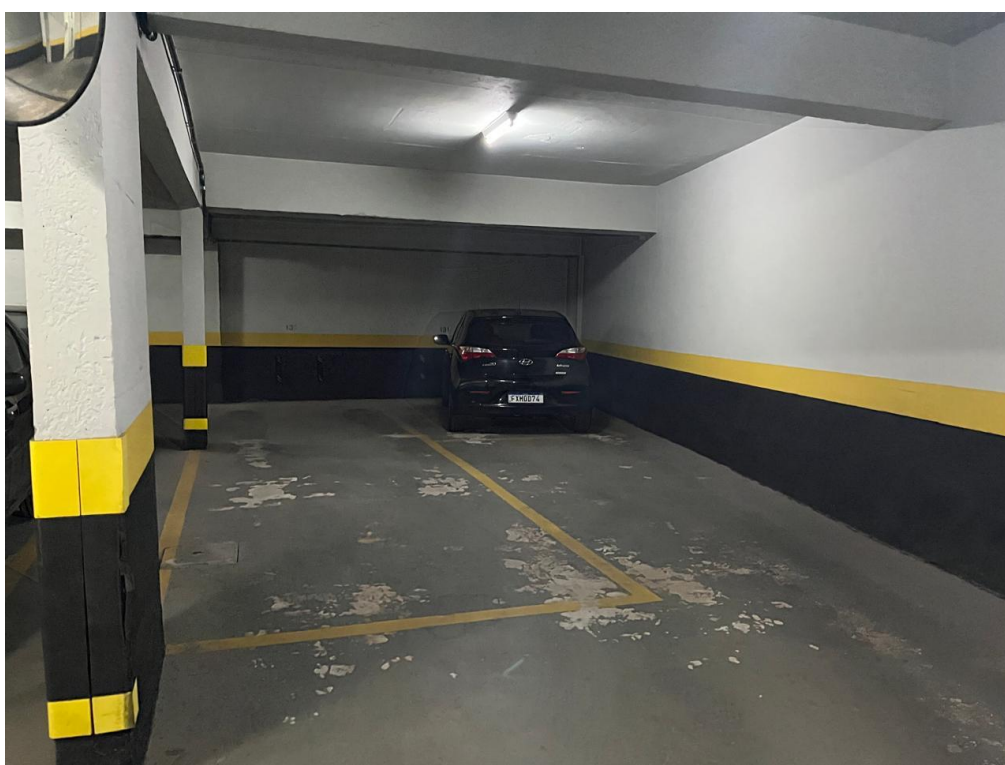


Foto nº. 10 – Vista das vagas de garagem descritas na matrícula nº 80.750 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista da entrada do hall social.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista do hall social.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 131:



Foto nº. 13 – Vista da porta de entrada.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista da sala de estar.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista da sala de jantar.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista do lavabo.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista do escritório.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Vista da cozinha.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Outra vista da cozinha.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Vista da área de serviço.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista da despensa.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

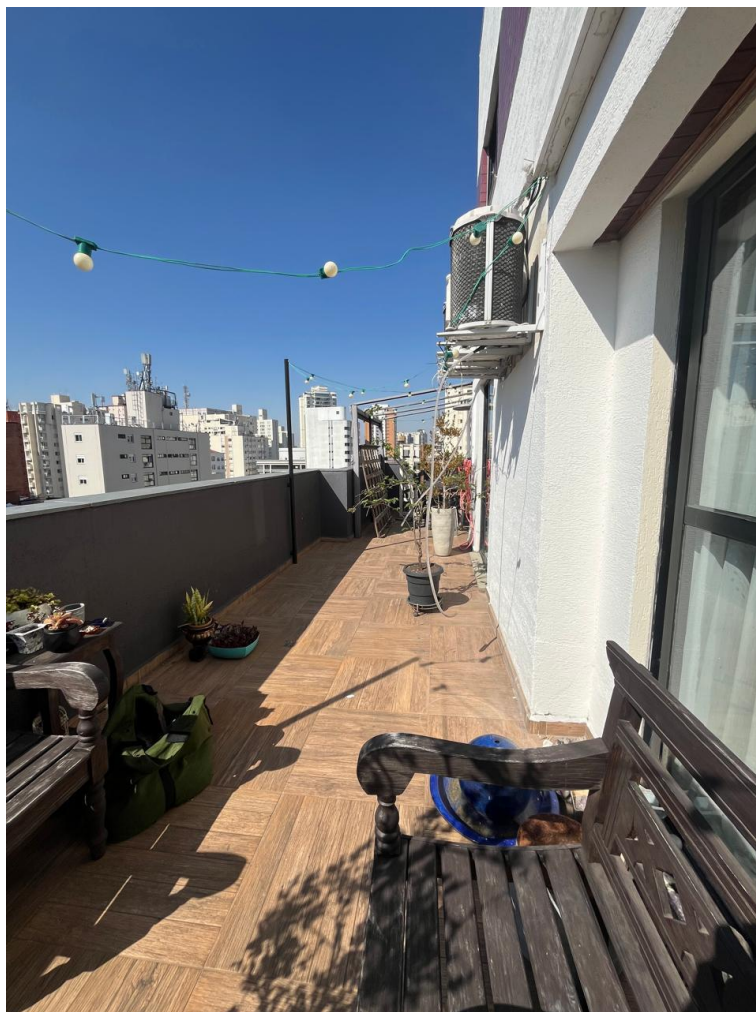


Foto nº. 22 – Vista do terraço.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

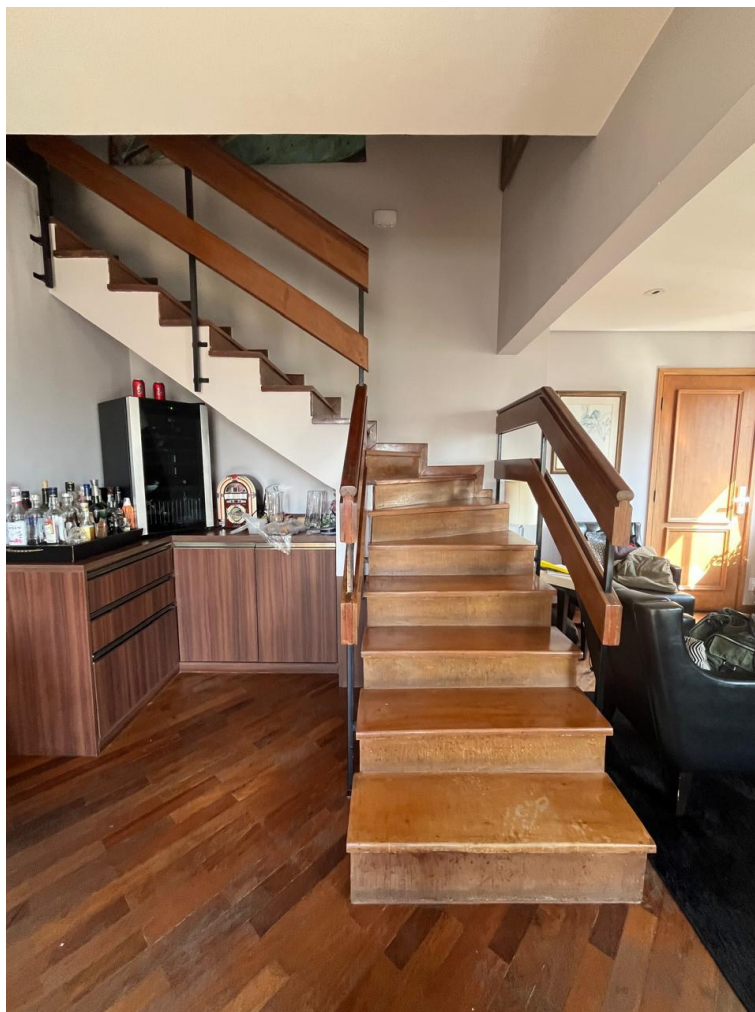


Foto nº. 23 – Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 24 – Vista da sala íntima.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 25 – Vista do dormitório suíte.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

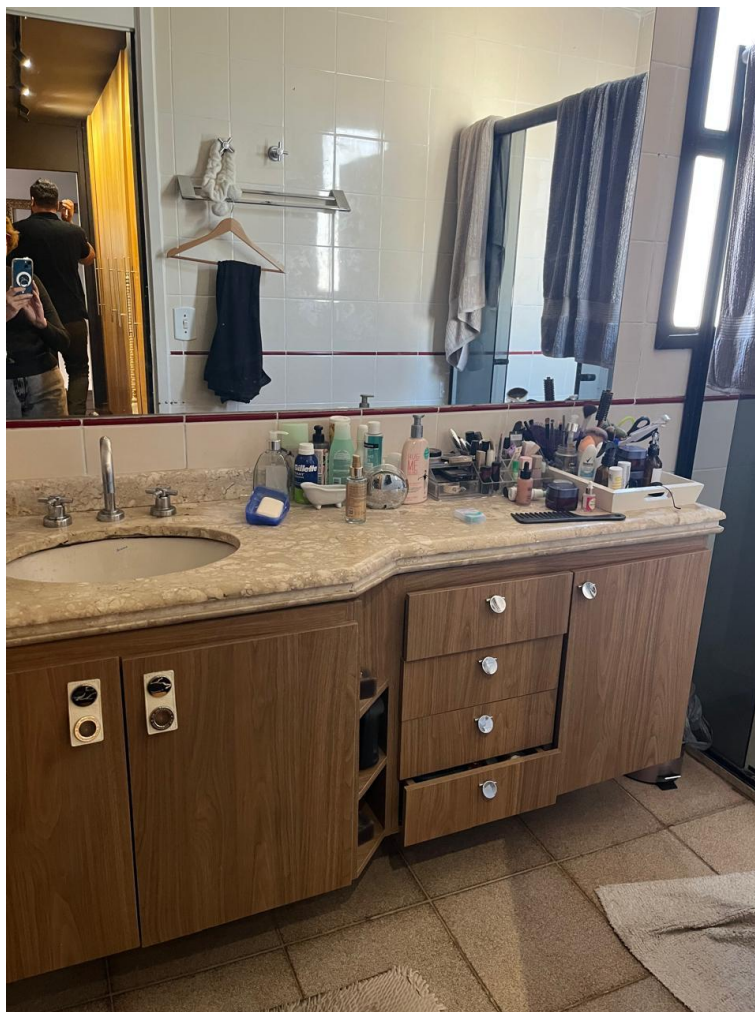


Foto nº. 26 – Vista do banheiro suíte.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 27 – Vista do closet da suíte.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 28 – Vista do dormitório 1.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 29 – Vista do dormitório 2.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



Foto nº. 30 – Vista do banheiro social.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## **V - 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:

$foc = 0,659$

#### **1.4. Vagas de Garagem**

As vagas de garagem 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 a faixa intermediária do item 1.3.4 – Apartamento Padrão Superior, ou seja: 6,827, onde teremos a seguinte descrição:

*Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar.*

*Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes.*

*Hall social não necessariamente amplo, porem com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão.*

*Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.).*

*Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica, eventualmente combinadas com detalhes em granito ou material equivalente.*

*Unidades contendo sala para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas para estacionamento.*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas áreas de uso comum, tais como:*

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

*Pisos: assoalho, cerâmica esmaltada, carpete, placas de mármore ou de granito.*

*Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.*

*Instalações hidráulicas: completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade, aquecimento central.*

*Instalações elétricas: completas compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos especiais para equipamentos eletrodomésticos e instalações para antenas de TV e telefone nas principais acomodações.*

*Esquadrias: caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio.*

## 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 8.478,00 para o exercício de 2025, 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          | : Rua Rio Grande nº 551 | Ind. Fiscal | : 6.744,00  |
| Dormitórios    | : 3 dormitórios         | Garagem     | : 03 vagas  |
| Área útil      | : 156,00 m <sup>2</sup> |             |             |
| Fonte          | : Display Imóveis       |             |             |
| Informante     | : Sr. Lucas             | Telefone    | : 3284-5199 |
| Oferta         | : R\$ 2.250.000,00      | Data        | : jul/2025  |
| Padrão         | : Padrão superior       | Coeficiente | : 6,827     |
| Idade aparente | : 25 anos (c)           | Foc         | : 0,750     |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,659/0,750 = 0,879$
4. Fator transposição:  $8.478,00/6.744,00 = 1,257$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 2.250.000,00 \times 0,90}{(156,00 \text{ m}^2 + 3 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,879 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,257)))$$

$$Vu_1 = R\$ 10.856,84/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 2

|                |                                  |             |             |
|----------------|----------------------------------|-------------|-------------|
| Local          | : Rua Rio Grande nº 477          | Ind. Fiscal | : 6.744,00  |
| Dormitórios    | : 3 dormitórios                  | Garagem     | : 03 vagas  |
| Área útil      | : 173,00 m <sup>2</sup>          |             |             |
| Fonte          | : Gunter Consultoria Imobiliária |             |             |
| Informante     | : Sr. José                       | Telefone    | : 3431-0103 |
| Oferta         | : R\$ 2.194.000,00               | Data        | : jul/2025  |
| Padrão         | : Padrão superior                | Coeficiente | : 6,827     |
| Idade aparente | : 15 anos (d)                    | Foc         | : 0,820     |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $6,827/6,827 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,659/0,820 = 0,804$
4. Fator transposição:  $8.478,00/6.744,00 = 1,257$

$$V_{u2} = \frac{R\$ 2.194.000,00 \times 0,90}{(173,00 \text{ m}^2 + 3 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,804 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,257)))$$

$$V_{u2} = R\$ 8.920,36/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 3

|                |                         |             |             |
|----------------|-------------------------|-------------|-------------|
| Local          | : Rua Rio Grande nº 57  | Ind. Fiscal | : 8.542,00  |
| Dormitórios    | : 3 dormitórios         | Garagem     | : 02 vagas  |
| Área útil      | : 198,00 m <sup>2</sup> |             |             |
| Fonte          | : Foxter SP Imóveis     |             |             |
| Informante     | : Sr. Dantas            | Telefone    | : 5198-0818 |
| Oferta         | : R\$ 1.600.000,00      | Data        | : jul/2025  |
| Padrão         | : Padrão superior       | Coeficiente | : 6,144     |
| Idade aparente | : 40 anos (e)           | Foc         | : 0,491     |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $6,827/6,144 = 1,111$
3. Fator obsolescência:  $0,659/0,491 = 1,342$
4. Fator transposição:  $8.478,00/8.542,00 = 0,993$

$$V_{u3} = \frac{R\$ 1.600.000,00 \times 0,90}{(198,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,111 + 1,342 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,993)))$$

$$V_{u3} = R\$ 9.740,76/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 4

|                |                                |             |             |
|----------------|--------------------------------|-------------|-------------|
| Local          | : Rua Morgado de Mateus nº 340 | Ind. Fiscal | : 8.825,00  |
| Dormitórios    | : 3 dormitórios                | Garagem     | : 03 vagas  |
| Área útil      | : 210,00 m <sup>2</sup>        |             |             |
| Fonte          | : Rofe Imóveis                 |             |             |
| Informante     | : Sra. Franciele               | Telefone    | : 5542-5902 |
| Oferta         | : R\$ 2.990.000,00             | Data        | : jul/2025  |
| Padrão         | : Padrão superior              | Coeficiente | : 6,827     |
| Idade aparente | : 30 anos (c)                  | Foc         | : 0,687     |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $6,827/6,847 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,659/0,687 = 0,959$
4. Fator transposição:  $8.478,00/8.825,00 = 961$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 2.990.000,00 \times 0,90}{(210,00 \text{ m}^2 + 3 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,959 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,961)))$$

$$Vu_4 = R\$ 11.472,03/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 5

|                |                                |             |             |
|----------------|--------------------------------|-------------|-------------|
| Local          | : Rua Morgado de Mateus nº 340 | Ind. Fiscal | : 8.825,00  |
| Dormitórios    | : 3 dormitórios                | Garagem     | : 03 vagas  |
| Área útil      | : 210,00 m <sup>2</sup>        |             |             |
| Fonte          | : Imobiliária Nova São Paulo   |             |             |
| Informante     | : Sra. Cátia                   | Telefone    | : 2198-4970 |
| Oferta         | : R\$ 2.690.000,00             | Data        | : jul/2025  |
| Padrão         | : Padrão superior              | Coeficiente | : 6,827     |
| Idade aparente | : 30 anos (d)                  | Foc         | : 0,659     |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $6,827/6,847 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,659/0,659 = 1,000$
4. Fator transposição:  $8.478,00/8.825,00 = 0,961$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 2.690.000,00 \times 0,90}{(210,00 \text{ m}^2 + 3 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,961)))$$

$$Vu_5 = R\$ 10.718,03/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 6

|                |                           |              |             |
|----------------|---------------------------|--------------|-------------|
| Local          | : Rua Humberto I nº 769   | Ind. Fiscal  | : 6.573,00  |
| Dormitórios    | : 2 dormitórios           | Garagem      | : 02 vagas  |
| Área útil      | : 140,00 m <sup>2</sup>   |              |             |
| Fonte          | : Anglo Americana Imóveis |              |             |
| Informante     | : Sra. Patrícia           | Telefone     | : 3887-4555 |
| Oferta         | : R\$ 1.950.000,00        | Data         | : jul/2025  |
| Padrão         | : Padrão superior         | Coefficiente | : 6,827     |
| Idade aparente | : 10 anos (d)             | Foc          | : 0,864     |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $6,827/6,847 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,659/0,864 = 0,763$
4. Fator transposição:  $8.478,00/6.573,00 = 1,290$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 1.950.000,00 \times 0,90}{(140,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,763 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,290)))$$

$$Vu_6 = R\$ 9.543,69/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## ELEMENTO Nº. 7

|                |                         |             |             |
|----------------|-------------------------|-------------|-------------|
| Local          | : Rua Humberto I nº 648 | Ind. Fiscal | : 8.753,00  |
| Dormitórios    | : 4 dormitórios         | Garagem     | : 04 vagas  |
| Área útil      | : 230,00 m <sup>2</sup> |             |             |
| Fonte          | : Mirante Imóveis       |             |             |
| Informante     | : Sr. Eduardo           | Telefone    | : 3871-8446 |
| Oferta         | : R\$ 3.750.000,00      | Data        | : jul/2025  |
| Padrão         | : Padrão superior       | Coeficiente | : 6,827     |
| Idade aparente | : 15 anos (c)           | Foc         | : 0,858     |

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $6,827/6,847 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,659/0,858 = 0,768$
4. Fator transposição:  $8.478,00/8.753,00 = 0,969$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 3.750.000,00 \times 0,90}{(230,00 \text{ m}^2 + 4 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,768 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,969)))$$

$$Vu_7 = R\$ 10.639,35/\text{m}^2$$



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## b) Média Aritmética

| ELEMENTOS | R\$/m <sup>2</sup>           |
|-----------|------------------------------|
| 1.....    | R\$ 10.856,84/m <sup>2</sup> |
| 2.....    | R\$ 8.920,36/m <sup>2</sup>  |
| 3.....    | R\$ 9.740,76/m <sup>2</sup>  |
| 4.....    | R\$ 11.472,03/m <sup>2</sup> |
| 5.....    | R\$ 10.718,03/m <sup>2</sup> |
| 6.....    | R\$ 9.543,69/m <sup>2</sup>  |
| 7.....    | R\$ 10.639,35/m <sup>2</sup> |

$$Ma = \frac{\text{R\$ 71.891,06}}{07 \text{ elementos}} = \text{R\$ 10.270,15/m}^2$$

## LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ 10.270,15/m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ 7.189,11/m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ 10.270,15/m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ 13.351,20/m}^2$$

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

## c) Média Aritmética Saneada

$$\text{Mas} = \text{R\$ 10.270,15/m}^2 \text{ para julho de 2025}$$

(dez mil duzentos e setenta reais e quinze centavos)

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

## 3. VALOR DO IMÓVEL

a) O valor do apartamento duplex nº 131, será dado pela fórmula:

$$VI = Au + (3 \times Ag \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

Au = Área útil privativa = 168,54 m<sup>2</sup>

Ag = Área útil da vaga de garagem = 10,00 m<sup>2</sup>

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 10.270,15/m<sup>2</sup>

$$VI = 168,54 \text{ m}^2 + (3 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 10.270,15/\text{m}^2$$

VI = R\$ 1.884.983,33 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 1.885.000,00** para julho de 2025  
(um milhão oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

## VI - QUESITOS

### 1. DA REQUERENTE – fls. 257

1 - Pode o Sr. Perito informar em detalhes a localização dos imóveis a serem avaliados?

**Resposta:** Segue adiante tabela resumo:

| Matrícula                                                          | Localização                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Rua Doutor Lauro Parente nº. 503 – Vila do Castelo na cidade de São Paulo/SP                                   |
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP  | Rua Rio Grande nº. 180, apartamento nº. 131 do Edifício Green Village, Vila Mariana, na cidade de São Paulo/SP |

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

2 - Queira o Sr. Perito Judicial descrever os imóveis em análise, em seus aspectos físicos, suas dimensões e características.

**Resposta:** Todas as características dos imóveis avaliandos estão descritas no corpo do presente laudo.

3 - Pede-se ao Sr. Perito Judicial que informe de onde retirou as áreas dos imóveis para realizar as suas análises técnicas?

**Resposta:** As áreas foram consideradas conforme matrículas acostadas aos autos e constatado por ocasião da vistoria

4 - Pede-se ao Sr. Perito que descreva detalhadamente as características atuais das regiões onde se encontram os imóveis objetos da lide, no que se refere ao perfil de renda.

**Resposta:** Segue adiante tabela resumo:

| Matrícula                                                          | Localização                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | <p><b>Renda e Moradia:</b> A Vila Castelo, localizada no distrito de Cidade Ademar em São Paulo, apresenta um perfil de aluguel e venda de imóveis que sugere uma diversidade de rendas.</p> <p><b>Contexto da Cidade Ademar:</b> O distrito de Cidade Ademar tem uma renda média de R\$ 3.874,00, de acordo com a Wikipédia. O valor é considerado elevado, com um Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,825. A Vila Castelo, estando dentro desse distrito, compartilha um contexto de desenvolvimento e infraestrutura urbana</p> |
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP  | <p><b>Renda, Moradia e Contexto:</b> A renda média mensal por habitante na Vila Mariana é de aproximadamente R\$ 11.200,00, o que coloca o distrito entre os mais ricos da capital paulista. Esse valor é significativamente maior que a média do município, refletindo o alto padrão de vida da região. O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) da Vila Mariana também é um dos mais altos da cidade (0,950), o que comprova a qualidade de vida e o acesso a serviços de excelência.</p>                                                |

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

5 - Queira o Sr. Perito informar a data base da presente avaliação.

**Resposta:** A data base das avaliações correspondem a julho de 2025.

6 - Pede-se ao Sr. Perito que aplique as Normas 14653-1,14653-2 para efetuar as avaliações objetos da lide.

**Resposta:** As homogeneizações dos imóveis avaliandos seguiram as premissas Norma ABNT 14653-2 e estudos do IBAPE/SP.

7 - Pede-se ao Sr. Perito Judicial que indique quais os critérios e métodos avaliatórios a serem utilizados, justificando estas escolhas.

**Resposta:** Segue adiante tabela resumo:

| Matrícula                                                          | Método avaliatório | Justificativa                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Método evolutivo   | O método evolutivo oferece uma solução objetiva e confiável para a avaliação de imóveis não padronizados (casas, galpões e coberturas). |
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP  | Método comparativo | O método comparativo oferece uma solução objetiva e confiável para a avaliação de imóveis padronizados (escritórios e apartamentos).    |

8 - Pede-se ao Sr. Perito que esclareça se o método comparativo de dados é o mais recomendado para a avaliação destes tipos de imóveis? Pede-se ao Sr. Perito que aplique a homogeneização descrita na Norma da ABNT 14653-2. Favor justificar a resposta.

**Resposta:** Vide quesitos nºs 6 e 7.

9 - Pede-se ao Sr. Perito que efetue a homogeneização, sempre aplicando o fator área, localização, uso etc.

**Resposta:** Os fatores utilizados na homogeneização estão descritos no corpo do presente trabalho.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

10 - Pede-se ao Sr. Perito que apresente os elementos comparativos, mais similares possíveis, para utilização em sua análise técnica, apresentando sua localização georreferenciada e principais características.

**Resposta:** Todas as características dos elementos comparativos utilizados na homogeneização estão descritas no corpo do presente laudo.

11 - Em função das respostas apresentadas aos quesitos anteriores, pede-se ao Sr. Perito que calcule o valor de mercado dos bens objeto da perícia, informando a data base da avaliação.

**Resposta:** O valor total dos imóveis objetos da ação – data base julho/2025 - resultou na quantia de:

| Matrícula                                                          | Imóvel                                                         | Valor                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Terreno e benfeitoria -<br>Rua Doutor Lauro<br>Parente nº. 503 | <b>R\$ 489.000,00</b> (quatrocentos e oitenta e nove mil reais)            |
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP  | Apartamento Duplex nº<br>131 - Rua Rio Grande<br>nº. 180       | <b>R\$ 1.885.000,00</b> (um milhão oitocentos e oitenta e cinco mil reais) |

## 2. DOS REQUERENTES – fls. 288/289

1 - Quando da Vistoria, qual o tipo dos imóveis?

**Resposta:** Segue adiante tabela resumo:

| Matrícula                                                          | Padrão                      |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Casa padrão simples         |
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP  | Apartamento Padrão Superior |

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

2 – Quais as dimensões exatas dos imóveis? Terreno e Construção?

**Resposta:** Segue adiante medidas e características dos imóveis:

## Matrícula nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

|                              |   |                                                        |
|------------------------------|---|--------------------------------------------------------|
| Classe                       | : | Residencial                                            |
| Tipologia Construtiva/Padrão | : | Casa padrão simples                                    |
| Vida Referencial             | : | 70 anos                                                |
| Valor Residual               | : | 20 %                                                   |
| Idade aparente               | : | 40 anos                                                |
| Estado de conservação        | : | Ref. f – Necessitando de reparos simples a importantes |
| Área construída              | : | 122,04 m <sup>2</sup>                                  |

## Matrícula nº 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

|                              |   |                                                          |
|------------------------------|---|----------------------------------------------------------|
| Classe                       | : | Residencial                                              |
| Tipologia Construtiva/Padrão | : | Apartamento padrão superior                              |
| Vida Referencial             | : | 60 anos                                                  |
| Valor Residual               | : | 20 %                                                     |
| Idade aparente               | : | 30 anos                                                  |
| Estado de conservação        | : | Ref. d – Entre regular e necessitando de reparos simples |
| Área construída privativa    | : | 168,54 m <sup>2</sup>                                    |
| Área construída comum        | : | 144,10 m <sup>2</sup>                                    |
| Área construída total        | : | 312,64 m <sup>2</sup>                                    |
| Fração Ideal                 | : | 0,054080                                                 |

3 - Houve acréscimo de área no imóvel? A partir de que data? Qual a dimensão efetiva do acréscimo? Se houve?

**Resposta:** Não foi constatado acréscimo de área nos imóveis.

4 – Em caso de resposta afirmativa ao quesito anterior, informe se o acréscimo de área resultou em aumento correspondente no valor de Mercado.

**Resposta:** Vide item anterior.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

5 - Qual é, na presente data, a área do terreno e a área de construção, efetiva no local?

**Resposta:** Vide quesito nº 2.

6 – Na vistoria efetuada no imóvel, qual a situação atual do imóvel? Boa, Regular, Ruim? Detalhar a real situação do Imóvel.

**Resposta:** Vide quesito nº 2.

7 - Em que se constitui o imóvel na situação atual? Comercial, Residencial ou Industrial?

**Resposta:** Vide quesito nº 2

8 - Qual o valor atual de Mercado Imóvel, considerando seu uso e exploração?

**Resposta:** O valor total dos imóveis objetos da ação – data base julho/2025 - resultou na quantia de:

| Matrícula                                                          | Imóvel                                                   | Valor                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Terreno e benfeitoria - Rua Doutor Lauro Parente nº. 503 | <b>R\$ 489.000,00</b> (quatrocentos e oitenta e nove mil reais)            |
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP  | Apartamento Duplex nº 131 - Rua Rio Grande nº. 180       | <b>R\$ 1.885.000,00</b> (um milhão oitocentos e oitenta e cinco mil reais) |

9 - Qual o Método utilizado, para aferir o Valor atual de Mercado?

**Resposta:** Segue adiante tabela resumo:

| Matrícula                                                          | Método avaliatório | Justificativa                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Método evolutivo   | O método evolutivo oferece uma solução objetiva e confiável para a avaliação de imóveis não padronizados (casas, galpões e coberturas). |
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP  | Método comparativo | O método comparativo oferece uma solução objetiva e confiável para a avaliação de imóveis padronizados (escritórios e apartamentos).    |

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

10 - Qual a Norma aplicada para a Avaliação da Mercado do Imóvel?

**Resposta:** As homogeneizações dos imóveis avaliando seguiram as premissas Norma ABNT 14653-2 e estudos do IBAPE/SP.

11- O Tratamento da pesquisa leva em conta o que?

**Resposta:** Vide item anterior.

12 - Uso do Solo? Localização no entorno avaliando? Qual a maior distância dos Comparativos em relação ao Avaliando? Fator Esquina? Fator Área? Fator Topografia? Fator Superfície? Qual o Fator Oferta utilizado?

**Resposta:** Todos os fatores utilizados nas homogeneizações estão descritos no corpo do presente laudo.

Segue adiante fotos aéreas com a localização dos elementos comparativos:



# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias



13 - Qual é o melhor método de avaliação, considerando-se a totalidade do imóvel? E qual o valor final resultante dessa avaliação?

**Resposta:** Segue adiante tabelas resumo:

| Matrícula                                                          | Método avaliatório | Justificativa                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Método evolutivo   | O método evolutivo oferece uma solução objetiva e confiável para a avaliação de imóveis não padronizados (casas, galpões e coberturas). |
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP  | Método comparativo | O método comparativo oferece uma solução objetiva e confiável para a avaliação de imóveis padronizados (escritórios e apartamentos).    |

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

| Matrícula                                                          | Imóvel                                                         | Valor                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Terreno e benfeitoria -<br>Rua Doutor Lauro<br>Parente nº. 503 | <b>R\$ 489.000,00</b> (quatrocentos e oitenta e nove mil reais)            |
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP  | Apartamento Duplex nº<br>131 - Rua Rio Grande<br>nº. 180       | <b>R\$ 1.885.000,00</b> (um milhão oitocentos e oitenta e cinco mil reais) |

14 - As pesquisas são contemporâneas?

**Resposta:** Sim, as pesquisas imobiliárias foram realizadas em julho de 2025.

15 -Existem débitos de tributos no imóvel?? IPTU, ENERGIA, ÁGUA??

**Resposta:** Segue adiante recortes referentes aos tributos de Imposto Predial e Territorial Urbano dos imóveis avaliandos:

|                                                                                       |                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| SQL: 173.260.0042-4<br>Endereço: R DR LAURO PARENTE , 503 - JD MARTINI CEP: 04438-250 |                                                     |
| SQL ascendente                                                                        | Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada      |
| IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano                                           | Não foram encontrados lançamentos de IPTU em aberto |

SQL: 037.032.0180-0  
Endereço: R RIO GRANDE , 180 AP 131 - CEP: 04018-000

SQL ascendente

Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

| Exercicio | NL | Valor principal remanescente | Situação                       |
|-----------|----|------------------------------|--------------------------------|
| 2025🔍     | 1  | R\$7.022,28                  | EM ABERTO                      |
| 2022      | 1  | R\$1.924,70                  | DÍVIDA ATIVA PPI: 21.965.938-9 |
| 2017      | 1  | R\$3.936,19                  | DÍVIDA ATIVA PPI: 21.965.938-9 |
| 2016      | 1  | R\$4.045,93                  | PAGO EM DÍVIDA ATIVA           |

Não foram juntados aos autos informações ou documentos que constatem a existência de tributos de energia e água nos imóveis avaliandos.

# Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0  
Avaliações e Perícias

16 - Existe penhora nos imóveis?

**Resposta:** Sim, conforme decisões às fls. 229/230 e 309 dos autos.

## VII - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total dos imóveis objetos da ação – data base julho/2025 - resultou na quantia de:

| Matrícula                                                          | Imóvel                                                         | Valor                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| nº 463.545 do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP | Terreno e benfeitoria -<br>Rua Doutor Lauro<br>Parente nº. 503 | <b>R\$ 489.000,00</b> (quatrocentos e oitenta e nove mil reais)            |
| nº. 80.750 do 1º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP  | Apartamento Duplex nº<br>131 - Rua Rio Grande<br>nº. 180       | <b>R\$ 1.885.000,00</b> (um milhão oitocentos e oitenta e cinco mil reais) |

## VIII - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, mandou a signatária emitir o laudo de avaliação em 89 (oitenta e nove) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 11 de setembro de 2025.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto  
Perita Judicial