

Maria Lucia Garrobo Pinto

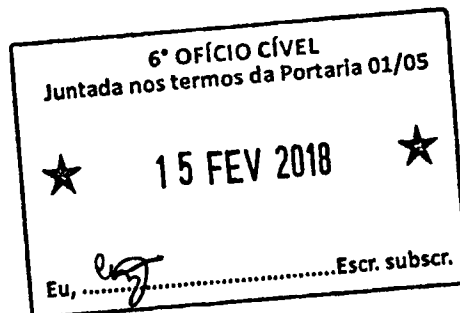
Arquiteta – CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

(3)

MAN 14/02

fls. 541
428

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO.



AUTOS nº 0017079-23.1999.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada na **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** que **JOSÉ AUDENI DE ARAUJO** move contra **ARMANDO ROMANO FILHO E OUTROS**, vem mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, para requerer se digne mandar expedir e enviar ofício à Defensoria Pública do Estado de São Paulo, comunicando a realização do trabalho pericial, e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, já reservados, conforme ofício nº. SPP nº. 10405/2017 as fls. 416, em crédito na conta corrente da perita no Banco do Brasil – agência 6815-2, conta corrente 757.887-3.

Termos em que,
p. deferimento

São Paulo, 14 de fevereiro de 2018.

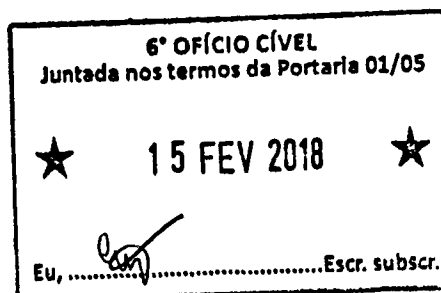
MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

unim 14/02
(1) 429

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA
CAPITAL – SÃO PAULO.



AUTOS nº 0017079-23.1999.8.26.0100

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial,
nomeada na EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por JOSE
AUDENI DE ARAUJO em face de ARMANDO ROMANO FILHO E OUTROS
após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as
conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel constante do Termo de Penhora e Depósito as fls. 350 da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por JOSÉ AUDENI DE ARAUJO em face de ARMANDO ROMANO FILHO E OUTROS.

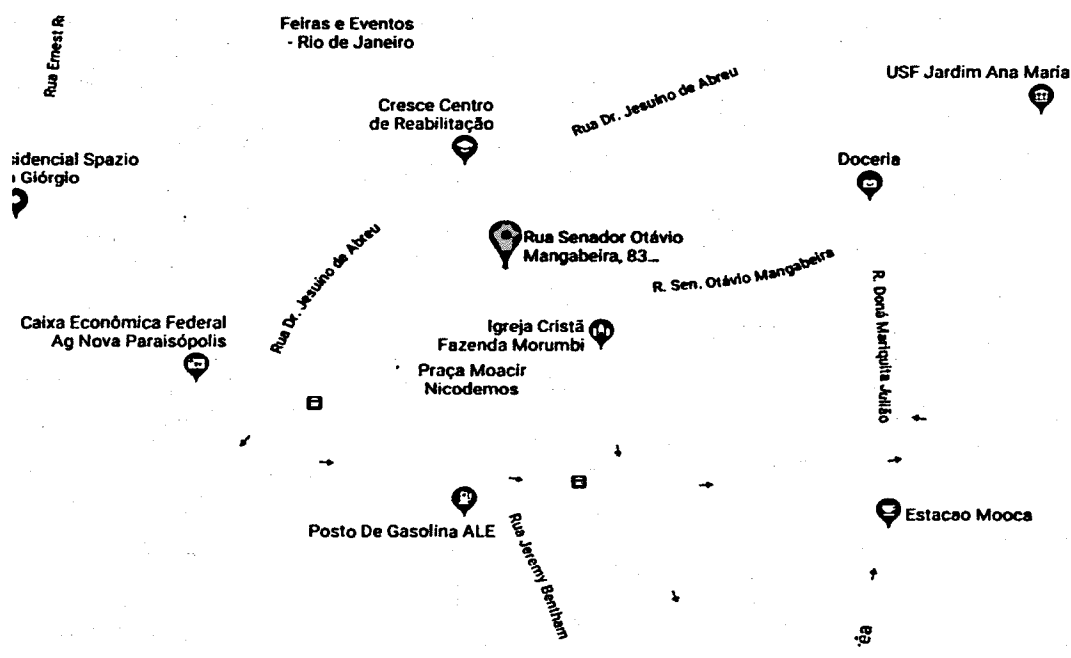
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 381, para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 40.869 no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Senador Otávio Mangabeira nº. 83, esquina com Rua Barão de Casa Branca, Jardim Morumbi na cidade de São Paulo.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno.



2. ZONEAMENTO

Conforme Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros, Lei nº. 16.402 de 22 de março de 2016, o imóvel avaliando está inserido em ZER 1, Zona Exclusivamente Residencial cujas diretrizes estão detalhadas adiante através dos recortes do Mapa de Uso e Ocupação do Solo e Quadro com as Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes, que consignam para o local os seguintes parâmetros:

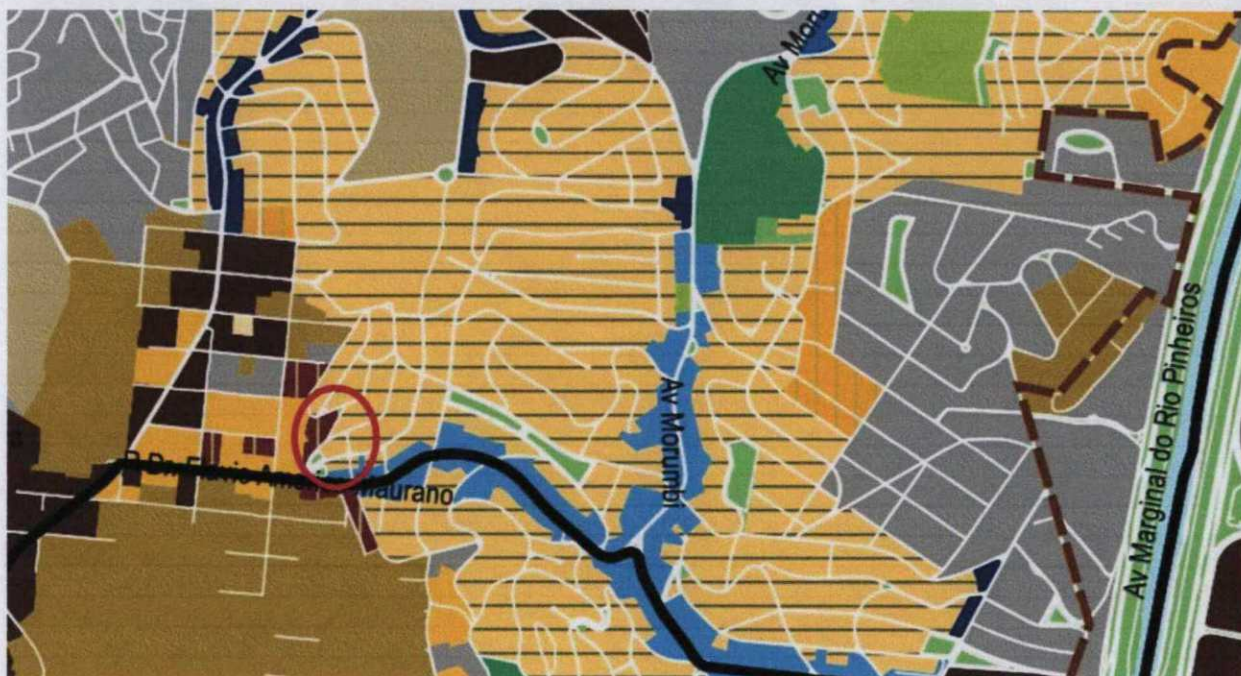
- Coeficiente de aproveitamento – mínimo: 0,05
básico: 1,00
máximo: 1,00
- Taxa de ocupação máxima: 0,50
- Taxa de permeabilidade mínima: 0,30

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Região



Quadro - Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes.

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

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 123 e Quadra 183, que consigna para o local um Índice Fiscal de 1.508,00 para o exercício de 2017 e 1.553,00 para o exercício de 2.018.

O recorte adiante refere-se a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 123.183.0008-8

Local do Imóvel:

R SENADOR OTAVIO MANGABEIRA, 83
JD MORUMBI CEP 05662-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R SENADOR OTAVIO MANGABEIRA, 83
JD MORUMBI CEP 05662-000

Contribuinte(s):

CPF 566.683.178-04 ARMANDO ROMANO FILHO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.069	Testada (m):	45,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.069		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	366	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	366	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1973		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.553,00
- da construção:	1.637,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	1.660.157,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	287.589,00
Base de cálculo do IPTU:	1.947.746,00

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
 Avaliações e Perícias

4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A via para qual o imóvel avaliando entesta é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, de energia elétrica, de telefone e de esgoto, pavimentação asfáltica com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

Trata-se de região residencial, apresentando infraestrutura desenvolvida sendo encontrados nas imediações junto a Avenida Giovanni Groncchi e Avenida Morumbi comércio variado de apoio, posto de saúde, hospital, escolas, igreja e policiamento regular. Varias linhas de transporte coletivo servem a região circulando pelas principais vias dentre ela as Avenidas Giovanni Groncchi e Morumbi.

Analisando as redondezas a signatária constatou tratar-se de área classificada como 3ª. zona – Residencial Horizontal Alto, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2005, o que implica em lote paradigma com 15,00 metros de frente e profundidade variando entre 30,00 metros a 60,00 metros.

5. ACESSO

Através das Avenidas Vinte e Três de Maio, Juscelino Kubitschek e Morumbi, distando cerca de 15 km da Praça da Sé, marco zero da Cidade.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

6. DIMENSÕES DO TERRENO

O terreno referente ao imóvel objeto da presente avaliação possui 37,94 metros de frente para Rua Senador Otávio Mangabeira, encerrando uma área de 1.068,03 m², conforme matrícula nº. 40.869 do 18º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7. BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito esta erigida uma edificação com uso residencial que possui os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

- Piso Térreo

No piso térreo temos na área externa abrigo de autos e churrasqueira, além da piscina e áreas ajardinadas.

Na área interna temos salas de estar, sala de lareira, sala íntima, escritório, 04 (quatro) suítes, lavabo, sala de almoço, cozinha, depósito, área de serviço e dependência de empregados.

- Piso Superior

No piso superior temos a suíte máster, sala íntima, sala de banho, banheiro senhora, banheiro senhor, closets e varanda.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

Os acabamentos básicos são assoalho de madeira nas salas, dormitórios com piso vinílico e pintura látex nas paredes e forros.

As áreas molhadas, banheiros com cerâmica ou granito no piso, azulejo até o teto ou mármore travertino e forros com pintura látex.

As dependências de empregada possuem piso em cerâmica e paredes e teto em pintura látex.

A cozinha possui cerâmica no piso, laminado nas paredes e teto em pintura látex.

Padrão do imóvel	: Casa Padrão Fino
Conservação	: Necessitando de reparos simples
Idade aparente	: 25 anos
Área construída residência	: 558,00 m ² (verificada no local)
Área construída abrigo autos/churrasqueria	: 200,00 m ² (verificada no local)



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

7. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da fachada do imóvel avaliando a Rua Senador Otávio Mangabeira nº. 82, esquina com Rua Barão de Casa Branca, Jardim Morumbi.



Foto nº. 2 – Vista parcial externa do imóvel em questão.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista externa do imóvel e piscina.



Foto nº. 4 – Vista destinada ao abrigo de autos.

[Handwritten signature]

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista integrante da área da churrasqueira.



Foto nº. 6 – Vista parcial da sala de estar e sala de lareira.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Vista parcial da sala de jantar do imóvel avaliando.



Foto nº. 6 – Vista da sala íntima e acesso ao pavimento superior.

[Handwritten signature]

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista da sala de televisão.



Foto nº. 8 – Vista parcial de um dormitório suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista parcial do banheiro da suíte.

[Handwritten signature]

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

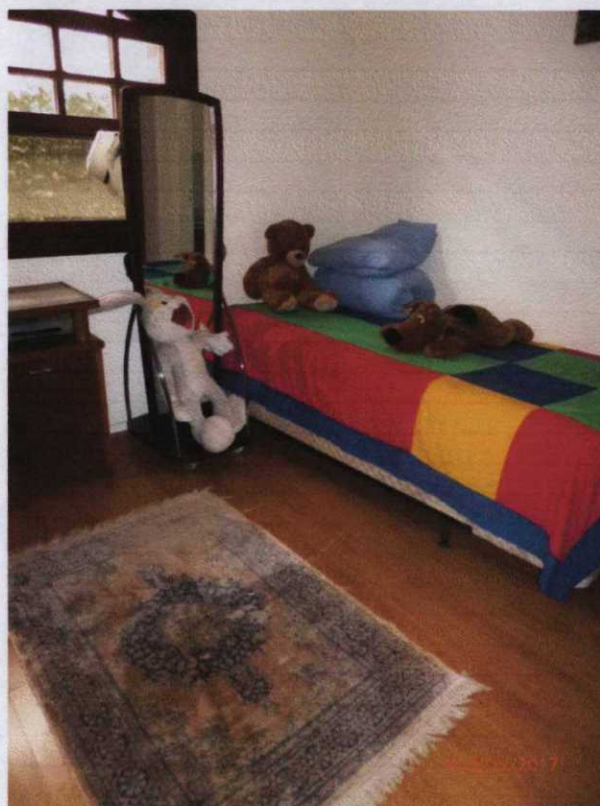


Foto nº. 10 – Vista parcial de um dormitório suíte.

✓

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista parcial do banheiro da suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista parcial de um dormitório suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista parcial do banheiro da suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista parcial de um dormitório suíte.

[Handwritten signature]

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista parcial do banheiro da suíte.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista parcial do escritório.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista parcial do banheiro do escritório.



Foto nº. 18 – Vista parcial da sala de almoço do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista parcial da cozinha.



Foto nº. 20 – Vista parcial da área de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista parcial da despensa.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Vista parcial da sala íntima da suíte máster situada no pavimento superior do imóvel.



Foto nº. 23 – Vista parcial de um dos banheiros da suíte máster.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 23 – Vista parcial de um dos banheiros da suíte máster.

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 extraiu-se a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização segundo os ajustes determinados pela Norma para Avaliação de Terrenos Urbanos – IBAPE/SP – 2005.

No tratamento dos elementos comparativos, os imóveis deverão ser enquadrados na 3ª. zona – Residencial Horizontal Alto, de acordo com as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos - 2005, o que implica em lote paradigma com 15,00 metros de frente e profundidade variando entre 30,00 metros a 60,00 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 transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local um Índice Fiscal de 1.508,00 para o exercício de 2017 e 1.553,00 para o exercício de 2.018.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.4. 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 média do item 1.2.7 – Casa Padrão Fino, ou seja: 2,436 de R8N, onde teremos a seguinte descrição:

Edificações terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e harmonia entre os materiais construtivos, assim como detalhes dos acabamentos aplicados.

Compostas de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritório, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes) dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos.

Áreas livres planejadas atendendo a projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado.

Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projetos específicos e com proteção térmica, ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira.

Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:

Pisos: mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, formica, epóxi, tecido, papel decorado, porcelanato ou equivalente.

Forros: pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso, madeira.

Instalações hidráulicas: obedecendo a projeto específico, banheiros dotados de peças sanitárias e metais nobres, hidromassagem, aquecimento central.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Instalações elétricas: projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de uso diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado, equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais.

1.5. 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. Atualização

Os elementos comparativos serão atualizados através do Índice FIPE.

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 anteriormente (1.2; 1.3; 1.4 e 1,5), 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 Dr. Flávio Américo Maurano esquina Rua Mário Gonçalves de Oliveira	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 123 - 192	I. Local	: 1.274,00
Fonte	: Jadar Imóveis		
Informante	: Sr. Jordão	Telefone	: 3894-3422
Oferta	: R\$ 4.000.000,00	Data	: abril/2017
Área	: 2.000,00 m ²	Frente	: 29,80 m
Observação	: Terreno vago		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/29,80)^{0,15} = 0,902$
3. Coeficiente de profundidade : $1/\{(60/67,11) + [1 - (60/67,11)] \times (60/67,11)^{0,50}\} = 1,057$
4. Fator transposição : $1.508/1.274 = 1,184$
5. Fator atualização : 1,017

$$Vu_1 = \frac{(R\$ 4.000.000,00 \times 0,90)}{2.000,00 \text{ m}^2} \times (0,902 + 1,057 + 1,184 - 3,000 + 1,000) \times 1,017$$

$$Vu_1 = R\$ 2.092,38/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 2

Local	: Rua Oscar de Almeida ao lado do nº. 320	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 123 - 190	I. Local	: 776,00
Fonte	: Coelho da Fonseca Imóveis		
Informante	: Sra. Thais	Telefone	: 3745-6000
Oferta	: R\$ 1.200.000,00	Data	: abril/2017
Área	: 930,00 m ²	Frente	: 20,20 m
Observação	: Terreno vago		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/20,20)^{0,15} = 0,956$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.508/776 = 1,943$
5. Fator atualização : 1,017

$$Vu_2 = \frac{(R\$ 1.200.000,00 \times 0,9) \times (0,956 + 1,000 + 1,943 - 3,000 + 1,000) \times 1,017}{930,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_2 = R\$ 2.242,78/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 3

Local	: Rua Silveira Sampaio esquina com Rua Dr. Flávio Américo Maurano	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 123 - 190	I. Local	: 652,00
Fonte	: Coelho da Fonseca Imóveis	Telefone	: 3745-6000
Informante	: Sra. Thais	Data	: abril/2017
Oferta	: R\$ 1.000.000,00	Frente	: 27,00 m
Área	: 1.115,00 m ²		
Observação	: Terreno vago		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/27,00)^{0,15} = 0,916$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.508/652 = 2,313$
5. Fator atualização : 1,017

$$Vu_3 = \frac{(R\$1.000.000,00 \times 0,9) \times (0,916 + 1,000 + 2,313 - 3,000 + 1,000) \times 1,017}{1.115,00 \text{ m}^2}$$

$$Vu_3 = R\$ 1.829,78/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 4

Local	: Rua Dr. Flávio Américo Maurano nº. 342	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 123 - 192	I. Local	: 1.274,00
Fonte	: Coelho da Fonseca Imóveis		
Informante	: Sra. Thais	Telefone	: 3745-6000
Oferta	: R\$ 4.300.000,00	Data	: abril/2017
Área	: 1.241,00 m ²	Frente	: 20,00 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 530,00 m ²	Idade	: 40 anos
Obsolescência	: 0,579	Padrão	: 2,436
Valor da const.	: R\$ 1.295,56 x 2,436 x 530,00 m ² x 0,579 = R\$ 968.476,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/20,00)^{0,15} = 0,958$
3. Coeficiente de profundidade : $1/\{(60/63,05) + [1 - (60/63,05)] \times (60/63,05)^{0,50}\} = 1,001$
4. Fator transposição : $1.508/1.274 = 1,184$
5. Fator atualização : 1,017

$$Vu_4 = \frac{(R\$ 4.300.000,00 \times 0,9 - R\$ 968.476,00)}{1.241,00 \text{ m}^2} \times (0,958 + 1,001 + 1,184 - 3,000 + 1,000) \times 1,017$$

$$Vu_4 = R\$ 2.717,83/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 5

Local	: Rua Flávio Américo Maurano nº. 450	Cidade	: São Paulo
Setor / Quadra	: 123 - 189	I. Local	: 1.383,00
Fonte	: Coelho da Fonseca Imóveis		
Informante	: Sra. Thais	Telefone	: 3745-6000
Oferta	: R\$ 4.500.000,00	Data	: abril/2017
Área	: 1.030,00 m ²	Frente	: 26,00 m
Observação	: Casa Padrão Superior		
Área construída	: 600,00 m ²	Idade	: 40 anos
Obsolescência	: 0,579	Padrão	: 2,436
Valor da const.	: R\$ 1.295,56 x 2,436 x 600,00 m ² x 0,597 = R\$ 1.096.388,00		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade : 0,900
2. Coeficiente de frente : $(15,00/26,00)^{0,15} = 0,921$
3. Coeficiente de profundidade : 1,000
4. Fator transposição : $1.508/1.383,00 = 1,090$
5. Fator atualização : 1,017

$$Vu_5 = \frac{(R\$ 4.500.000,00 \times 0,9 - R\$ 1.096.388,00)}{1.030,00 \text{ m}^2} \times (0,921 + 1,000 + 1,090 - 3,000 + 1,000) \times 1,017$$

$$Vu_5 = R\$ 2.948,41/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 2.029,38/m ²
2.....	R\$ 2.242,78/m ²
3.....	R\$ 1.829,78/m ²
4.....	R\$ 2.717,83/m ²
5.....	R\$ 2.948,41/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 11.768,18}{5 \text{ elementos}} = R\$ 2.353,64/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 2.353,64/m^2 \times 0,700 = R\$ 1.647,55/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 2.353,64/m^2 \times 1,300 = R\$ 3.059,73/m^2$$

Como não existem elementos discrepantes, teremos adiante a seguinte media aritmética saneada.

c) Média Aritmética Saneada

Mas = R\$ 2.353,64/m² para janeiro de 2018
(dois mil trezentos e cinquenta e três reais sessenta e quatro centavos)



Maria Lucia Garrobo PintoArquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias**2.1.2. Cálculo dos coeficientes de homogeneização****a) Coeficiente de Frente (C_f)**

$$C_f = 1/(F_r/F_p)^{0,15}$$

$$C_f = 1/(15,00/30,00)^{0,15}$$

$$C_f = 1,110$$

b) Coeficiente de Profundidade (C_p)

$$P_e = \frac{\text{Área}}{\text{TEST.}} = \frac{1.068,03 \text{ m}^2}{37,94 \text{ m}} = 28,15 \text{ m}$$

$$C_p = 1/(30,00/28,15)$$

$$C_p = 0,969$$

2.1.3. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno será dado pela expressão:

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

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

$$V_u = \text{valor unitário básico de terreno} = \text{R\$ } 2.353,64/\text{m}^2$$

$$A_t = \text{Área total do terreno} = 1.068,03 \text{ m}^2$$

$$C_f = \text{coeficiente de frente} = 1,110$$

$$C_p = \text{coeficiente de profundidade} = 0,969$$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

$$V_t = R\$ 2.353,64/m^2 \times 1.068,03 m^2 \times (1,110 + 0,969 - 2,000 + 1,000)$$

$$V_t = \underline{R\$ 2.712.345,00} \text{ para janeiro de 2018}$$

(dois milhões setecentos e doze reais mil e trezentos e quarenta e cinco reais)

2.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

2.2.1. Valor Unitário das Benfeitorias

As características descritas permitem enquadrar a construção principal do imóvel avaliado no presente laudo em Casa Padrão Fino, segundo o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP.

$$V_{ub} = 2,436 \times R8N \text{ (janeiro/2018 – índice Sinduscon)}$$

$$V_{ub} = 2,436 \times R\$ 1.334,45/m^2$$

$$V_{ub} = R\$ 3.250,72/m^2$$

(três mil, duzentos e cinquenta reais e setenta e dois centavos)

2.2.2. Fator Obsolescência

O fator obsolescência para as construções do imóvel avaliado no presente capítulo, será determinado através da adequação do método Ross/Heidecke.

O fator obsolescência F_o é determinado pela expressão:

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

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

$$K = \text{coeficiente de Ross/Heideck} = 25/60 = 0,417 \rightarrow 41,70\%$$

$$K = 0,699 \text{ (e)}$$

$$F_o = 0,20 + 0,699 \times (1 - 0,20)$$

$$F_o = 0,759$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

2.2.3. Valor das Benfeitorias (V_{vb})

$$V_{vb} = V_{ub} \times [(A_{b1} + A_{b2}) \times F_o] \quad \text{onde:}$$

V_{vb} = valor de venda da benfeitoria

V_{ub} = valor unitário de venda do metro quadrado = R\$ 3.250,72/m²

A_{b1} = Área construída casa = 558,00 m²

A_{b2} = Área construída ponderada abrigo de autos = 200,00 m² x 0,80 = 160,00 m²

F_o = fator obsolescência fixado em função da idade e estado de conservação da construção = 0,759

$$V_{vb} = \text{R\$ } 3.250,72/\text{m}^2 \times [(558,00 \text{ m}^2 + 160,00 \text{ m}^2) \times 0,759]$$

$V_{vb} = \text{R\$ } 1.771.518,00$ para janeiro de 2018
(hum milhão setecentos e setenta e um mil e quinhentos e dezoito reais)

2.3. VALOR DO IMÓVEL (V_i)

O valor do imóvel avaliando será dado pela soma das parcelas terreno e benfeitorias:

$$V_i = V_t + V_{vba}$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.712.345,00 + \text{R\$ } 1.771.518,00$$

$$V_i = \text{R\$ } 4.483.863,00$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

Ou em números comerciais

$V_i = \underline{\text{R\$ 4.500.000,00}}$ para janeiro de 2016
(quatro milhões e quinhentos mil reais)

IV - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, imprimiu a signatária o presente laudo de avaliação em 39 (trinta e nove) folhas, todas elas rubricadas no anverso, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2018.



MARIA LUCIA GARROBO PINTO
Perita Judicial

