

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 17ª. VARA CÍVEL DO FORUM CENTRAL DA CAPITAL - SP

AUTOS nº. 0085672-74.2017.8.26.0100

MARCELO PINTO DA SILVA FERRAZ, Engenheiro Civil, CREA 5070436397, Perito Judicial, nomeado no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INADIMPLEMENTO** requerido por **CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS APOLO, ALVORADA, GOVERNADOR E ÓPERA – GALERIA DE CENTRO CONJTO. DOM JOSÉ** em face de **LUIZ FERNANDO RIBEIRO ROCHA**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

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. 73 do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - INADIMPLEMENTO requerido por CONDOMÍNIO DOS EDIFÍCIOS APOLO, ALVORADA, GOVERNADOR E ÓPERA – GALERIA DE CENTRO CONJTO. DOM JOSÉ em face de LUIZ FERNANDO RIBEIRO ROCHA.

O signatário foi honrado com sua nomeação para Perito do Juízo as fls. 95 para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 74.812 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, fls. 91/94.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se na Rua Dom José de Barros nº 301, apartamento nº. 1501 do Edifício Ópera integrante do Conjunto Centro Dom José, República, na cidade de São Paulo.

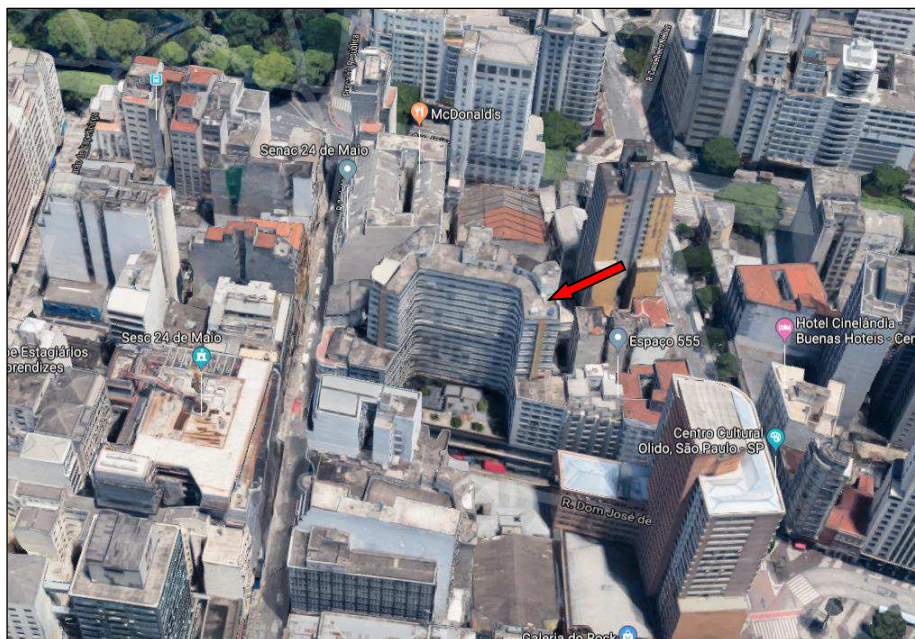


Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

Vista do Conjunto Centro Dom José 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 006 e Quadra 010, possuindo um índice fiscal de 5.413,00 para o ano de 2020.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020	
		Cadastro do Imóvel: 006.010.0524-4	
Local do Imóvel: R DOM JOSE DE BARROS, 301 - A15 AP 1501 CEP 01038-100 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOM JOSE DE BARROS, 301 - A15 AP 1501 CEP 01038-100			
Contribuinte(s): CPF 021.811.978-06		LUIZ FERNANDO RIBEIRO ROCHA	
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	593	Testada (m):	22,53
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0043
Área total (m²):	593		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	70	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	590	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1962		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	5.413,00		
- da construção:	2.213,00		

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 Ipiranga, São João, Vinte e Três de Maio e Rua da Consolação. Trata-se de região com densidade demográfica alta e de vocação comercial, caracterizada por prédios com apartamentos, escritórios e galerias no pavimento térreo de padrão médio.

4. ACESSO

Através das Ruas Direita, Vinte e Quatro de Maio e Viaduto do Chá, distando aproximadamente a 1,2 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Condomínio

O Conjunto Dom José é formado por 04 (quatro) edifícios com galerias no pavimento térreo, escritórios e apartamentos nos 20 (vinte) pavimentos.

O Conjunto Dom José dispõe de churrasqueira, salão de festas, salão de jogos, academia, sauna e portaria com interfone.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

5.2. Do apartamento nº 1501

O apartamento nº 1501, avaliado no presente trabalho está localizado no 15º pavimento do Edifício Ópera, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Sala	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex / papel decorativo
	Teto	: Pintura látex
Banheiro	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

O apartamento não possui vaga de garagem.

Padrão do imóvel	: Apartamento Padrão Médio
Conservação	: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples
Idade	: 58 anos

Área construída privativa	: 53,60 m²
Área construída comum	: 16,30 m²
Área construída total	: 69,90 m²
Fração Ideal	: 0,434680 %

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

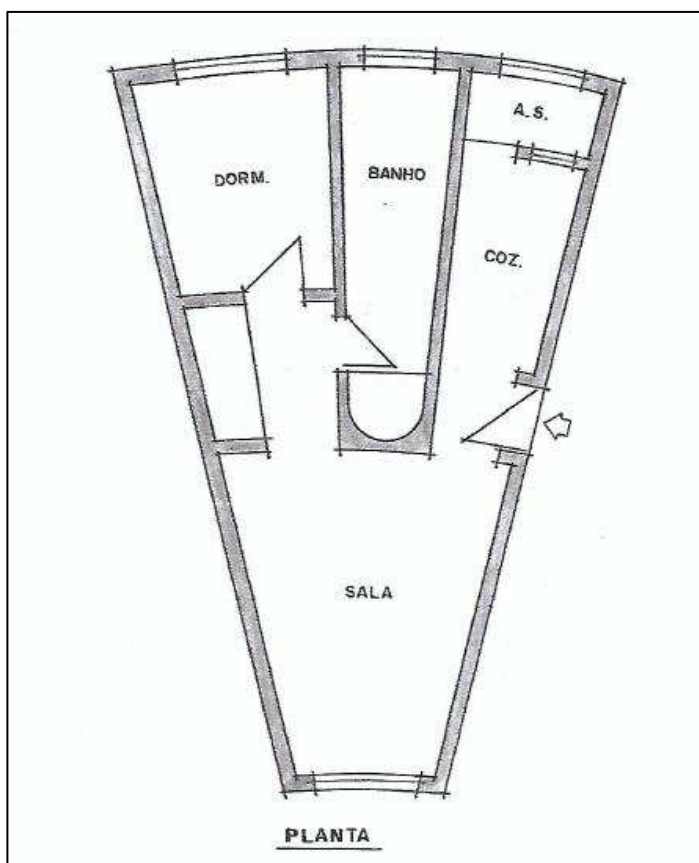
Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 53,60 metros quadrados de área útil, conforme matrícula nº 74.812 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: - apartamento nº 1501, localizado no 15º andar do Edifício Ópera, integrante do Conjunto Centro Dom José, nº 301, no 7º Subdistrito – Consolação, com área útil de 53,60m², área comum de 16,30m² e área total de 69,90m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,00434680 no terreno.”

7. CROQUI DO IMÓVEL



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

8. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista parcial da Rua Dom José de Barros, onde se localiza o imóvel de matrícula nº 74.812 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo avaliado no presente lado.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

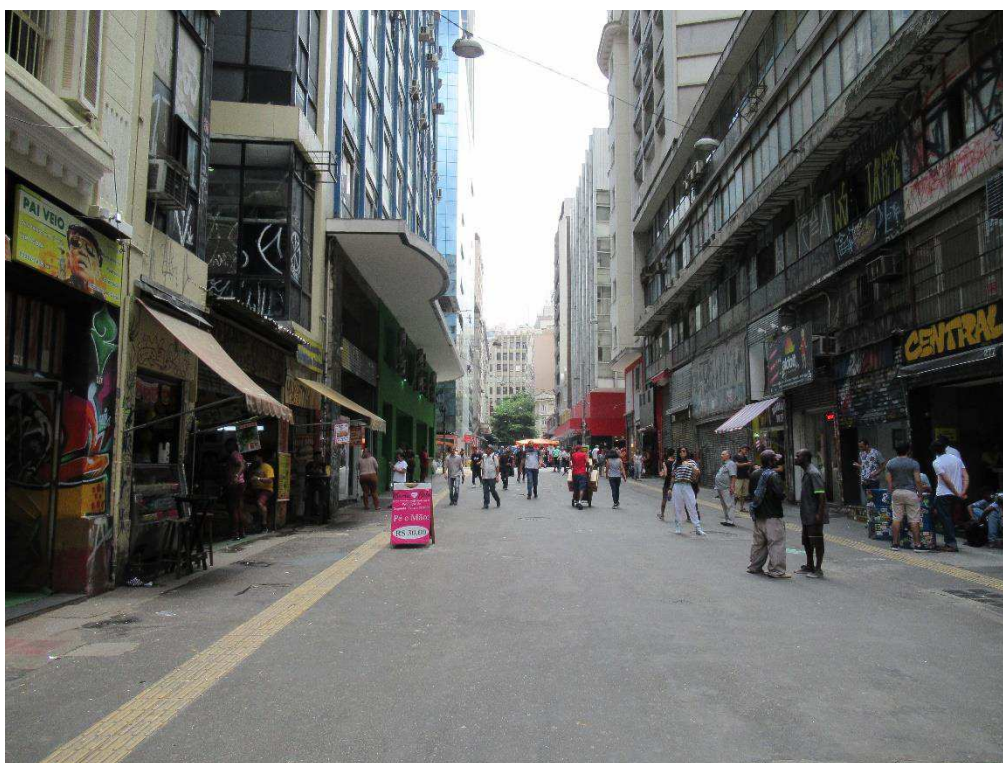


Foto nº. 2 – Outra vista parcial da Rua Dom José de Barros.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 3 – Vista parcial da fachada do Conjunto Centro Dom José, onde se localiza o apartamento avaliado no presente laudo.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 4 – Outra vista parcial da fachada do Conjunto Centro Dom José de Barros.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 5 – Vista parcial das lojas localizadas no pavimento térreo do conjunto.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 6 – Vista da entrada do Conjunto Centro Dom José.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Do conjunto



Foto nº. 7 – Vista parcial da galeria localizada no pavimento térreo.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 8 – Outra vista parcial da galeria.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

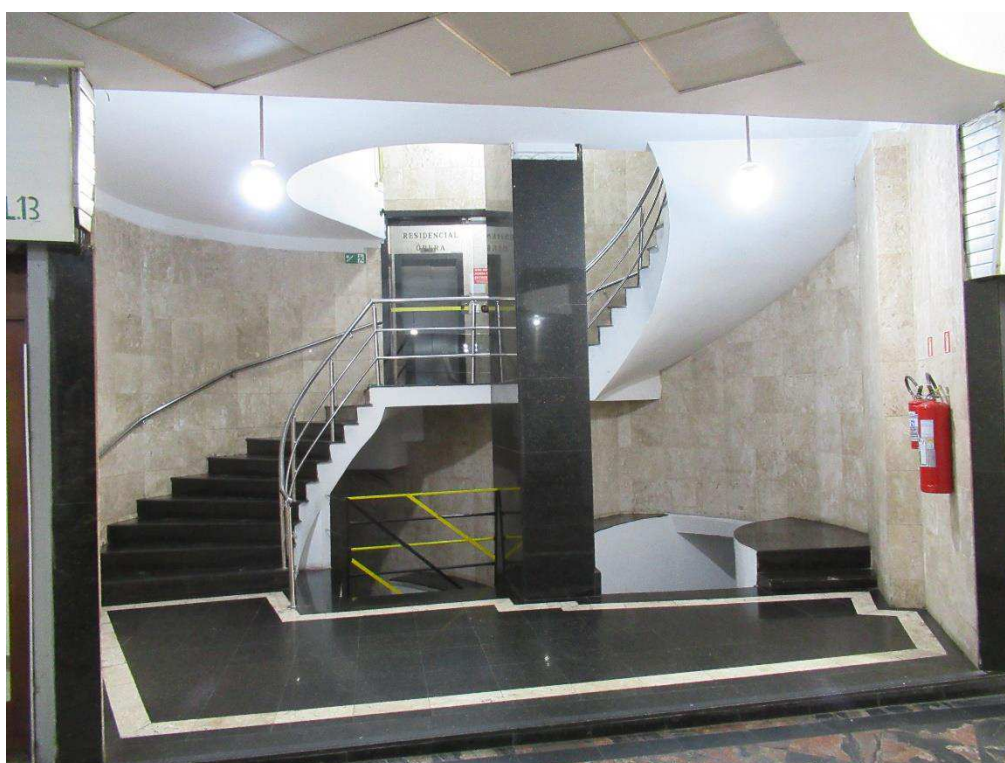


Foto nº. 9 – Vista da entrada do Edifício Ópera, onde se localiza o apartamento nº 1501 avaliado no presente laudo.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 10 – Vista dos elevadores localizados no pavimento térreo.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

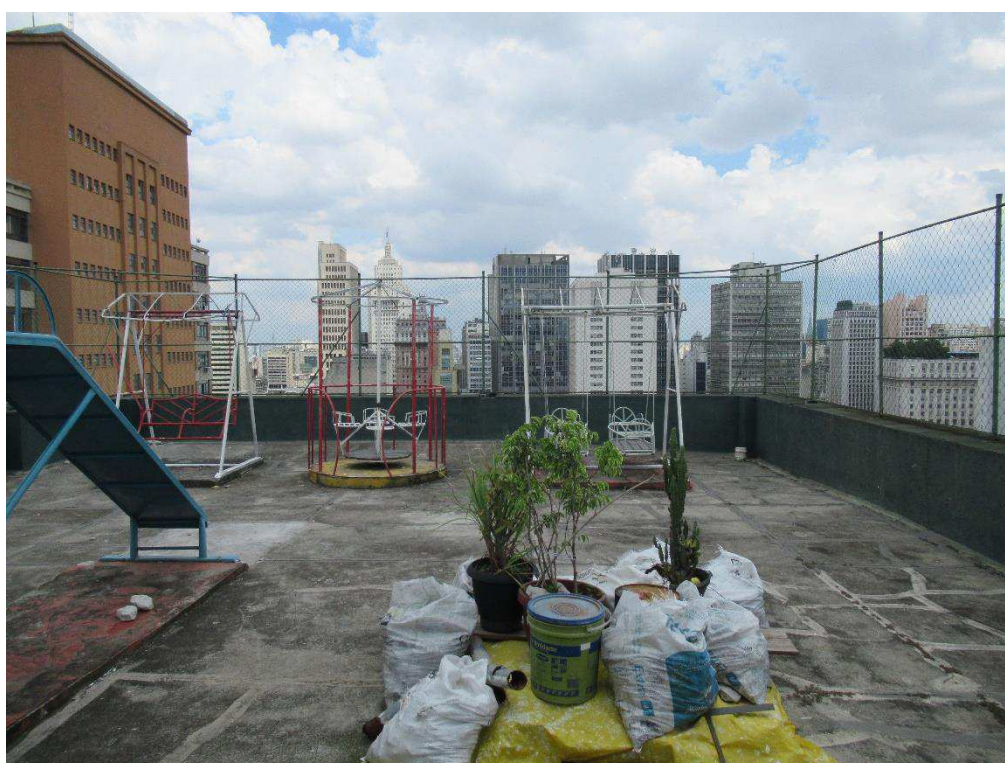


Foto nº. 11 – Vista parcial do playground localizado na cobertura do edifício.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

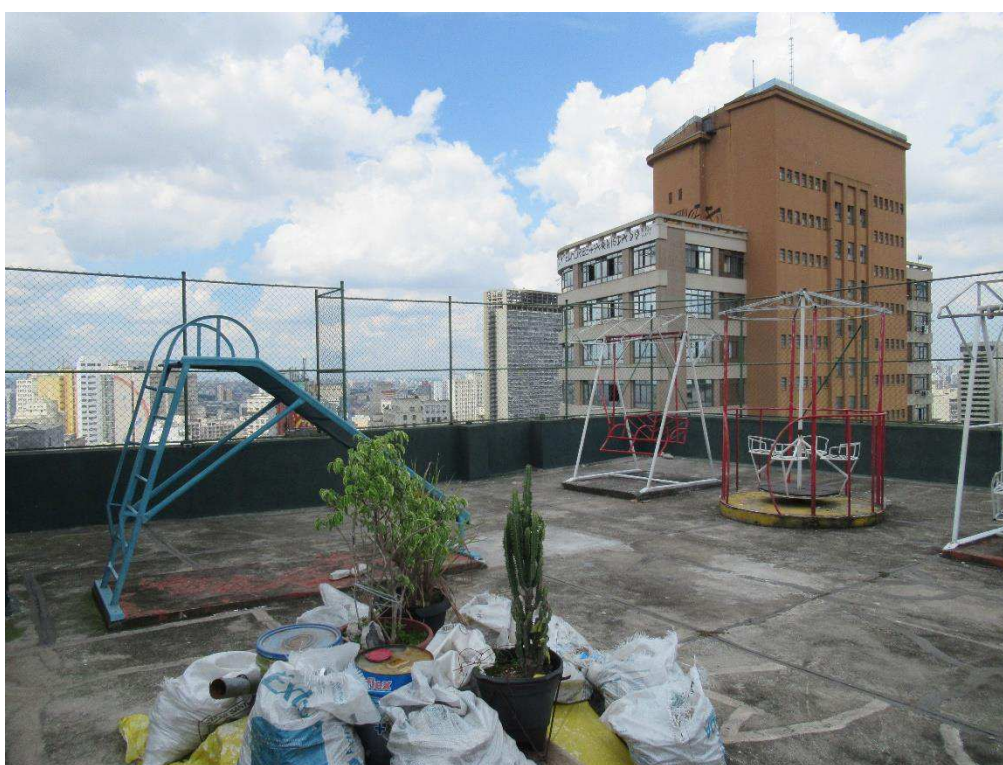


Foto nº. 12 – Outra vista parcial do playground.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

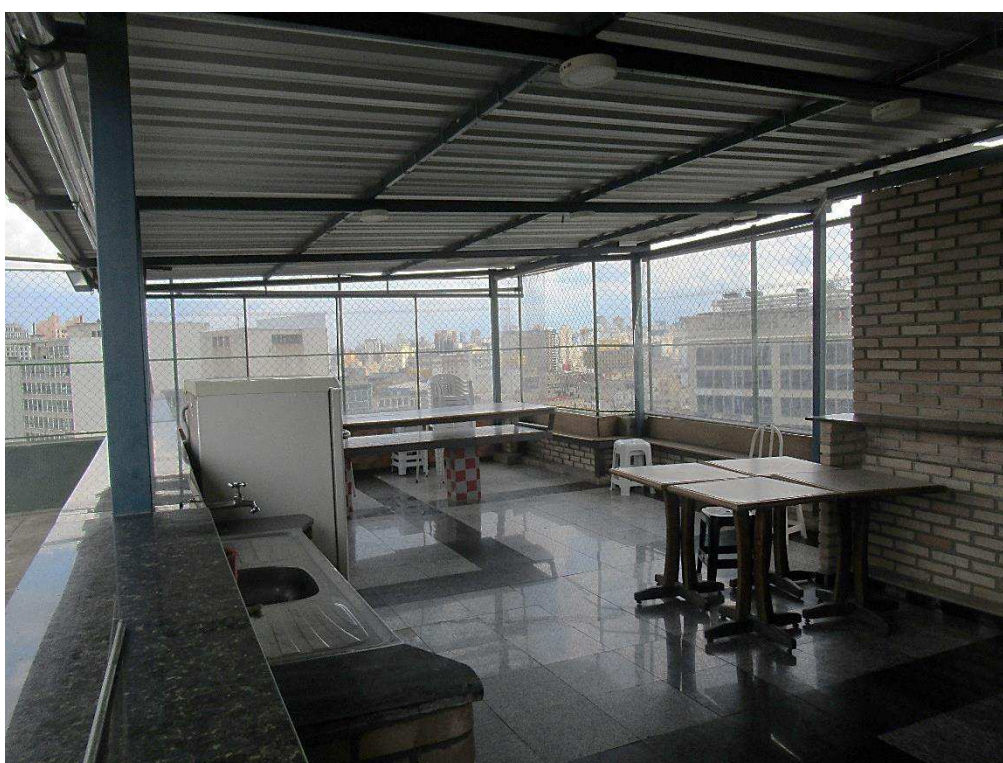


Foto nº. 13 – Vista parcial da churrasqueira, localizada na cobertura do edifício.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 14 – Outra vista parcial da churrasqueira.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

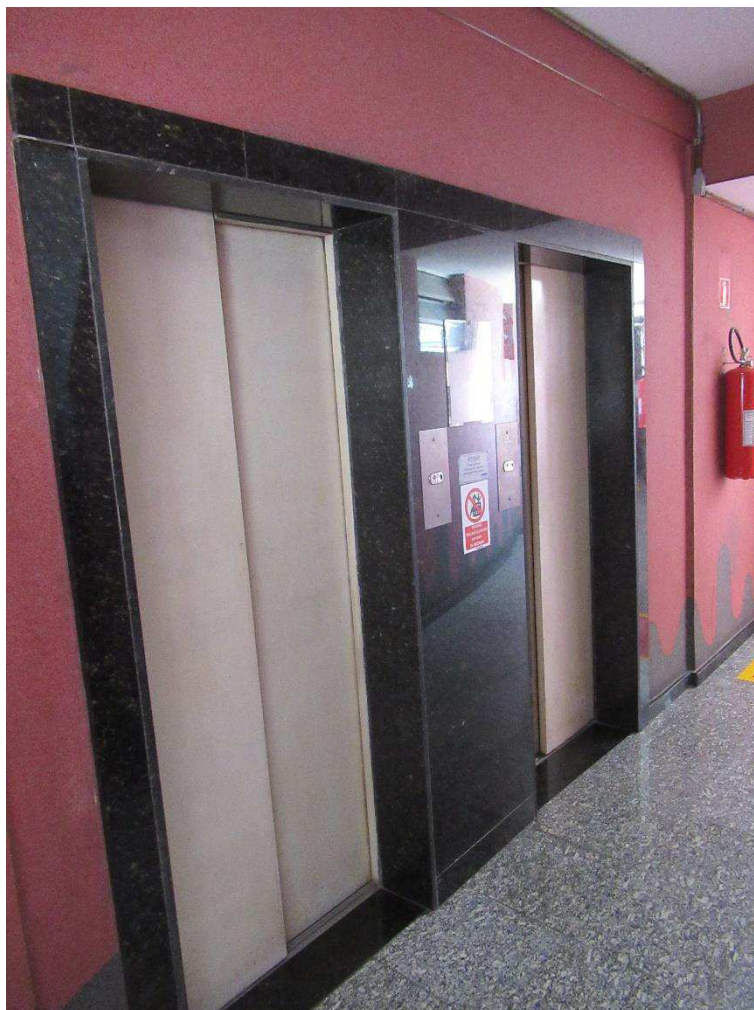


Foto nº. 15 – Vista dos elevadores localizados no 15º pavimento.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

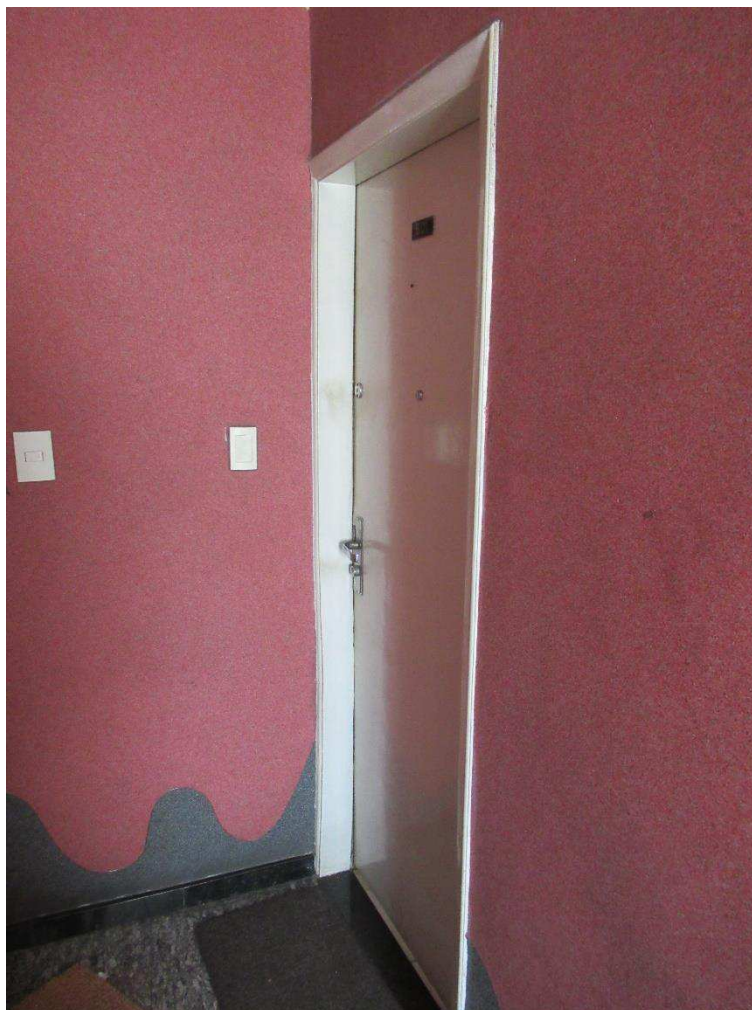


Foto nº. 16 – Vista da porta de entrada do apartamento nº 1501, avaliado no presente laudo.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Do apartamento nº 1501

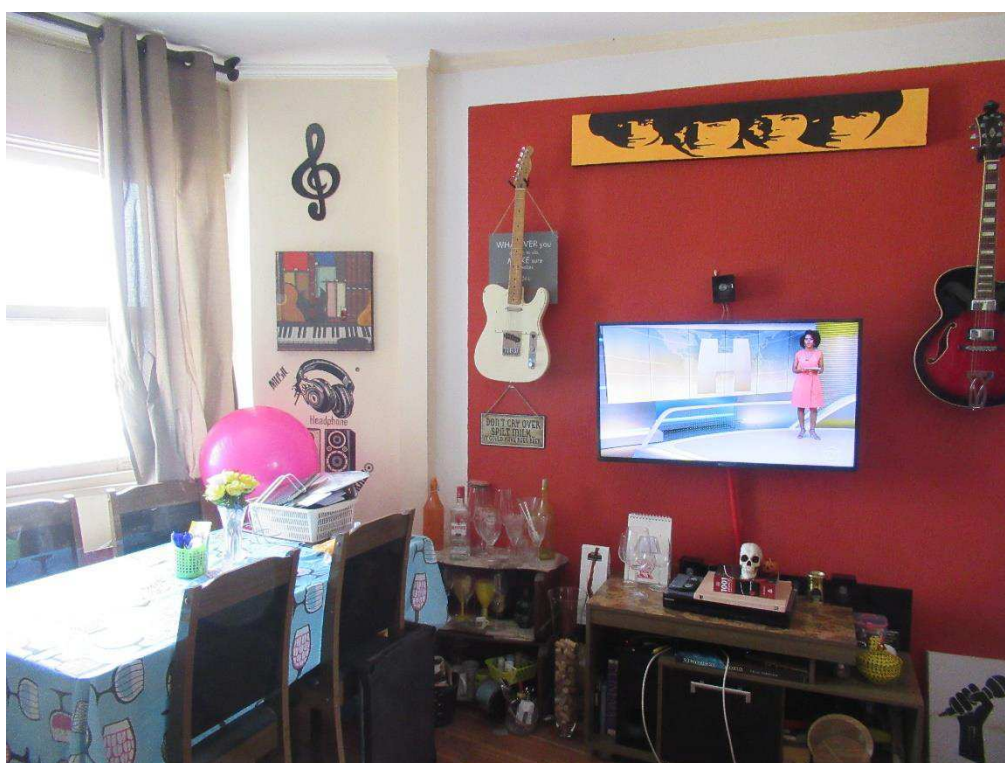


Foto nº. 18 – Vista parcial da sala.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

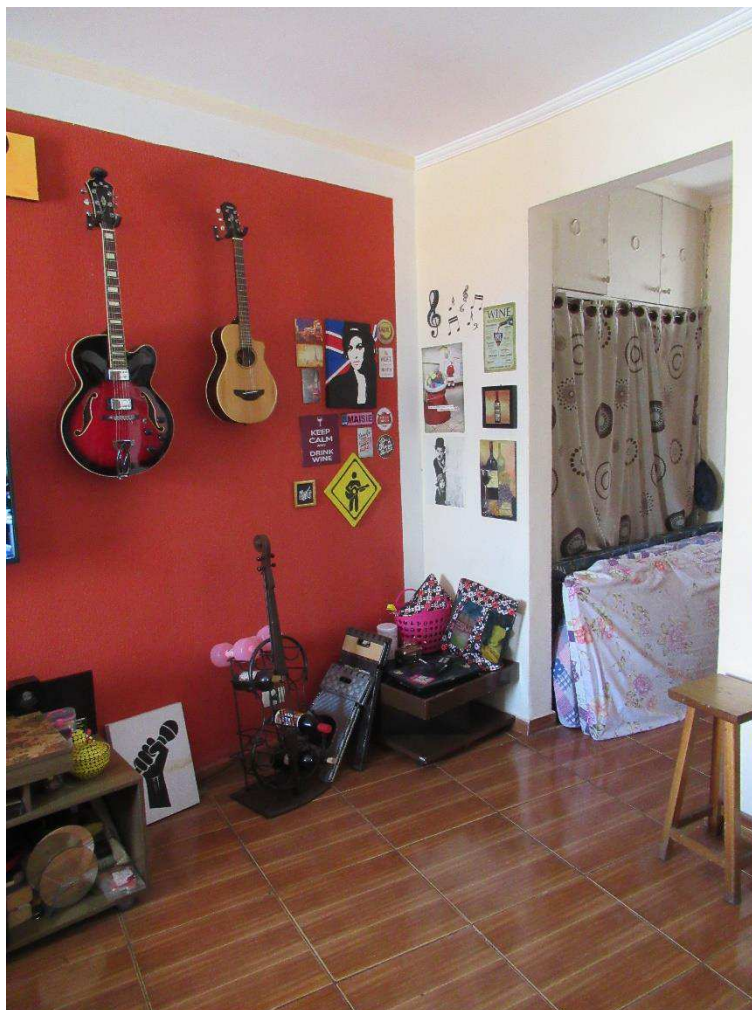


Foto nº. 19 – Outra vista parcial da sala.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

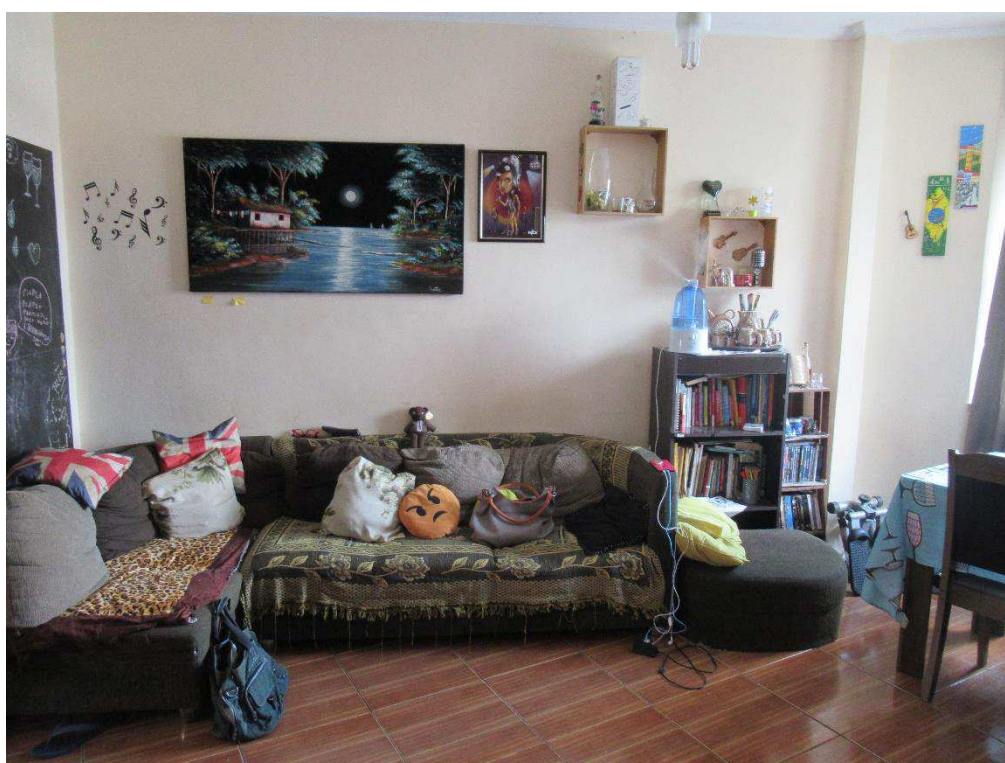


Foto nº. 20 – Outra vista parcial da sala.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

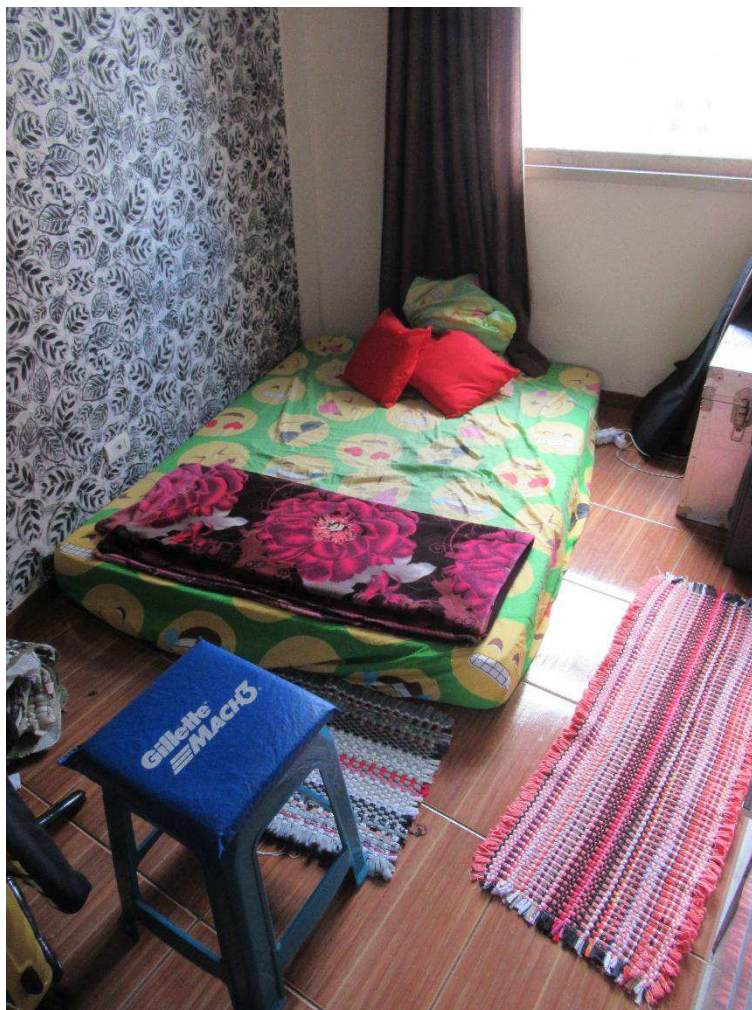


Foto nº. 21 – Vista parcial do dormitório.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

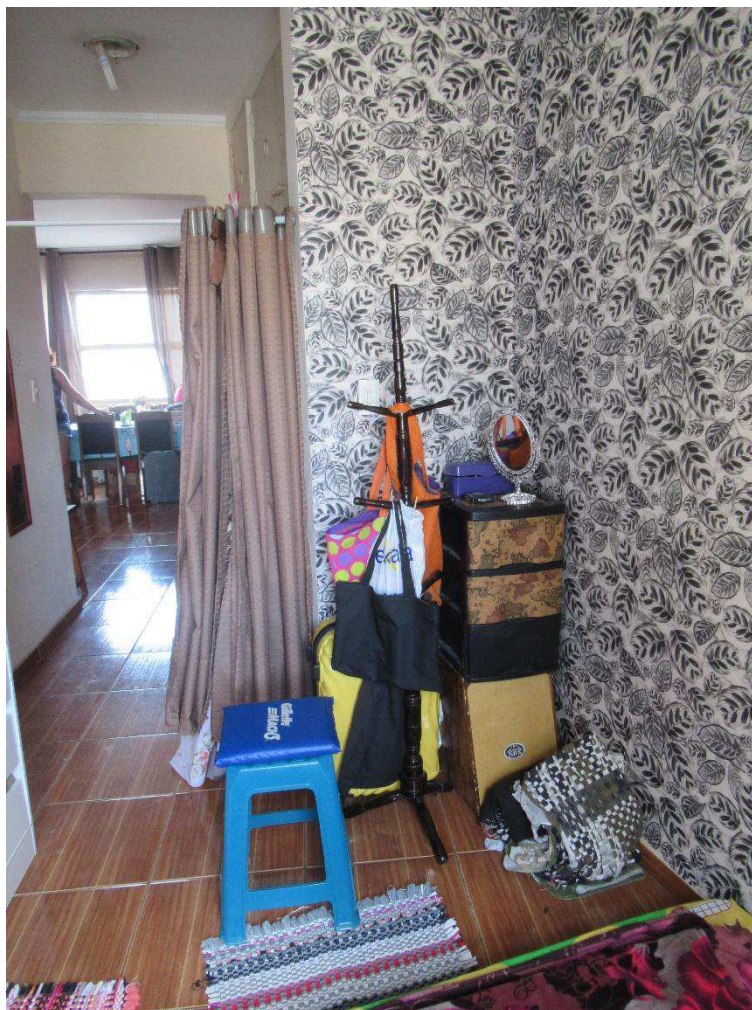


Foto nº. 22 – Outra vista parcial do dormitório.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

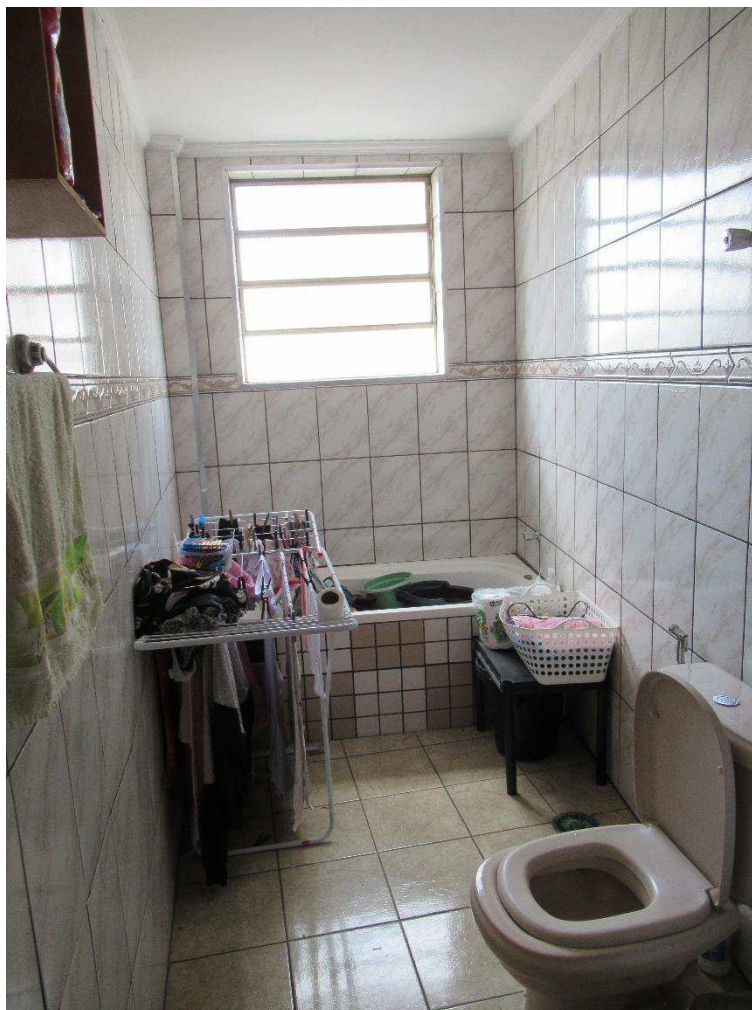


Foto nº. 23 – Vista parcial do banheiro.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

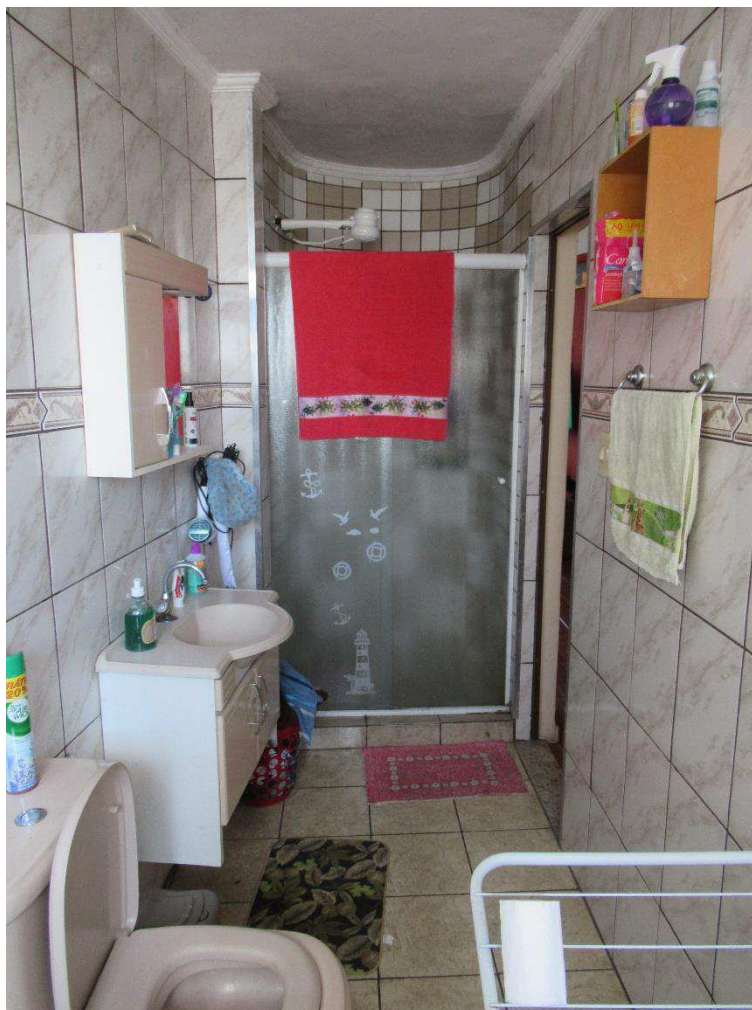


Foto nº. 24 – Outra vista parcial do banheiro.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

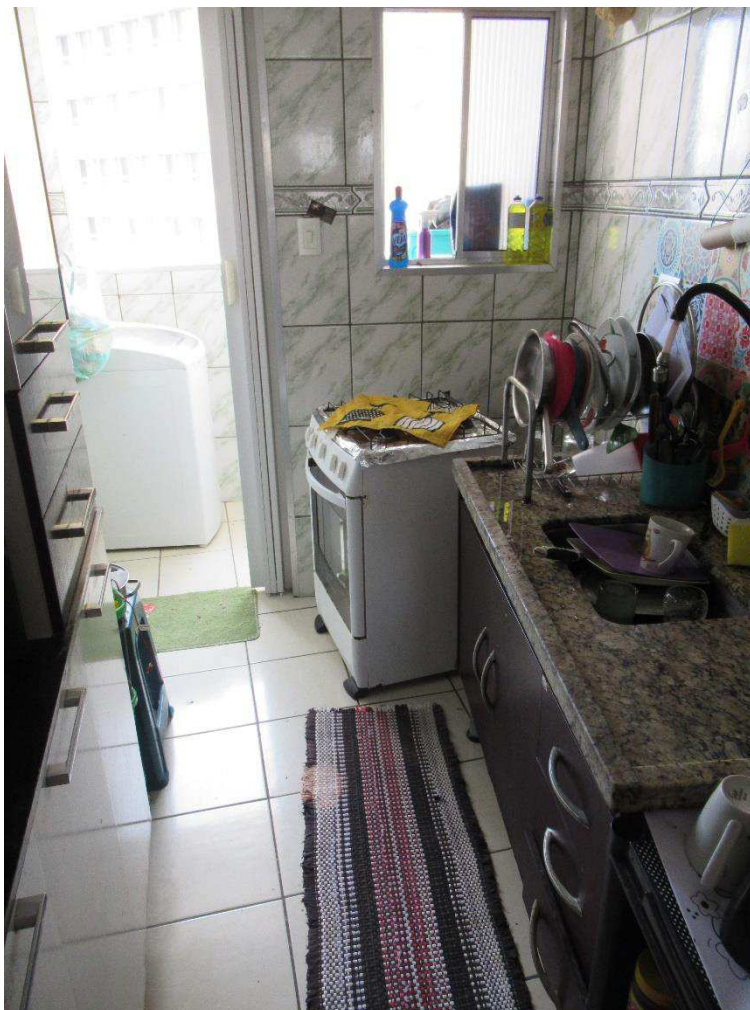


Foto nº. 25 – Vista parcial da cozinha.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 26 – Outra vista parcial do banheiro.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

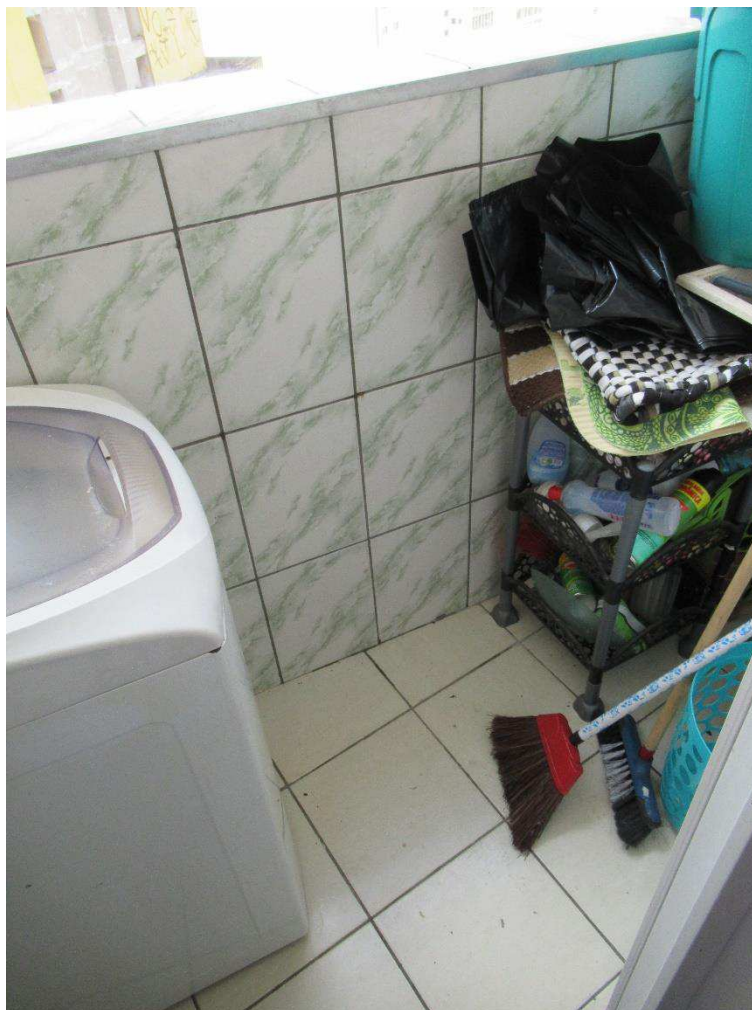


Foto nº. 27 – Vista parcial da área de serviço.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

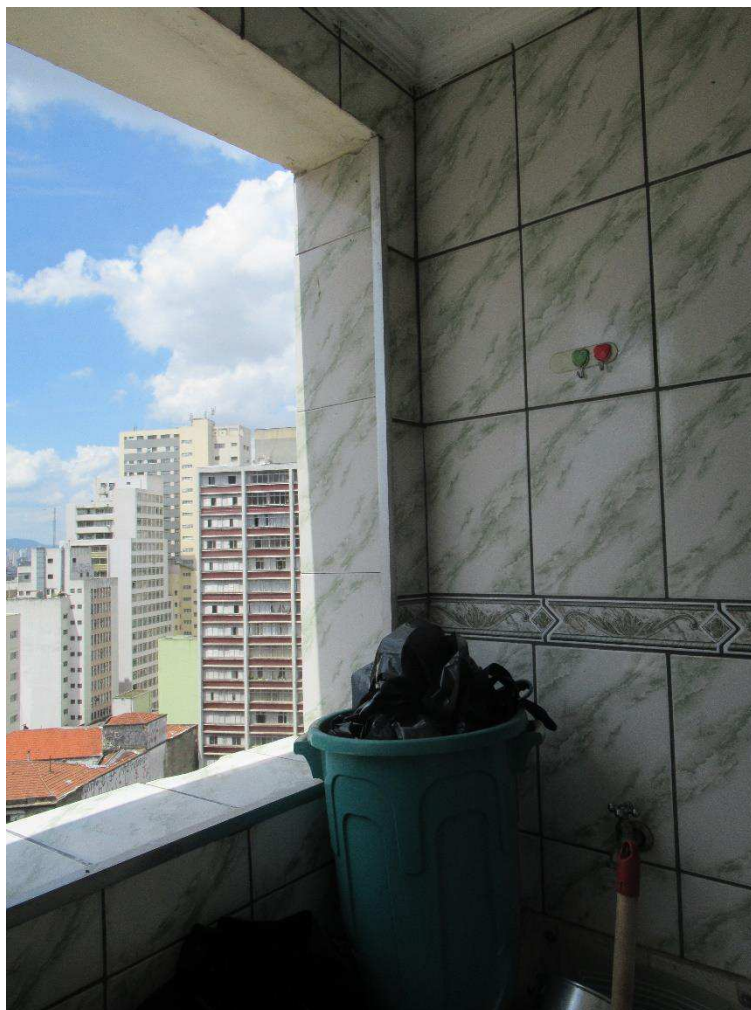


Foto nº. 28 – Outra vista parcial da área de serviço.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localiza os imóveis avaliandos, 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:

$$foc = 0,236$$

1.4. Vagas de Garagem

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do “Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

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 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio, ou seja: 5,075, onde teremos a seguinte descrição:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma ou a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante a distribuição interna das unidades, em geral quatro por andar. Dotados de elevadores padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e eventualmente quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura e massa corrida, ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade porem padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

Instalações hidráulicas: completas, atendendo a disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

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 5.413,00 para o ano de 2019.

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

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 1

Local	: Rua Dom José de Barros nº 301	Ind. Fiscal	: 5.413,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 40,00 m ²		
Fonte	: Mirante Imóveis		
Informante	: Sr. Luis	Telefone	: 2997-7940
Oferta	: R\$ 230.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 58 anos (d)	Foc	: 0,236
Altura	: 7º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,236 = 1,000$
4. Fator transposição: $5.413,00/5.413,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 230.000,00 \times 0,900}{(40,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,000 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_1 = R\$ 5.175,00/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Dom José de Barros nº 301	Ind. Fiscal	: 5.413,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 46,00 m ²		
Fonte	: Qualitec Imóveis		
Informante	: Sra. Bruna	Telefone	: 3822-0990
Oferta	: R\$ 252.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 58 anos (e)	Foc	: 0,232
Altura	: 11º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,232 = 1,017$
4. Fator transposição: $5.413,00/5.413,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 252.000,00 \times 0,900}{(46,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 1,017 + 1,000 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_2 = R\$ 5.014,25/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Sete de Abril nº 412	Ind. Fiscal	: 5.803,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 42,00 m ²		
Fonte	: Rodrigues Maia Imóveis		
Informante	: Sr. Wagner	Telefone	: 3213-1284
Oferta	: R\$ 238.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 55 anos (e)	Foc	: 0,280
Altura	: 1º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,280 = 0,843$
4. Fator transposição: $5.413,00/5.803,00 = 0,933$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 238.000,00 \times 0,900}{(42,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,843 + 0,933 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_3 = R\$ 3.957,60/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 4

Local	: Rua Sete de Abril nº 412	Ind. Fiscal	: 5.803,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 42,00 m ²		
Fonte	: Chankar Imóveis		
Informante	: Sr. Francisco	Telefone	: 2373-9737
Oferta	: R\$ 265.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 55 anos (c)	Foc	: 0,295
Altura	: 8º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,295 = 0,800$
4. Fator transposição: $5.413,00/5.803,00 = 0,933$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 265.000,00 \times 0,900}{(42,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,800 + 0,933 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_4 = R\$ 4.162,39/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Conselheiro Crispiniano nº 94	Ind. Fiscal	: 5.680,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 60,00 m ²		
Fonte	: Tânia Amorim Imóveis		
Informante	: Sra. Denise	Telefone	: 3255-1230
Oferta	: R\$ 350.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 55 anos (d)	Foc	: 0,289
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,289 = 0,817$
4. Fator transposição: $5.413,00/5.680,00 = 0,953$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 350.000,00 \times 0,900}{(60,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,817 + 0,953 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_5 = R\$ 4.042,50/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Conselheiro Crispiniano nº 94	Ind. Fiscal	: 5.680,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 35,00 m ²		
Fonte	: Maurítânia Imóveis		
Informante	: Sr. Pereira	Telefone	: 3259-0056
Oferta	: R\$ 190.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 55 anos (e)	Foc	: 0,280
Altura	: 4º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,280 = 0,843$
4. Fator transposição: $5.413,00/5.680,00 = 0,953$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 190.000,00 \times 0,900}{(35,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,843 + 0,953 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_6 = R\$ 3.889,02/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 7

Local	: Rua Nova Barão nº 68	Ind. Fiscal	: 5.747,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 45,00 m ²		
Fonte	: Ferreira Gelli Imóveis		
Informante	: Sr. Sandro	Telefone	: 96180-0253
Oferta	: R\$ 300.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 55 anos (e)	Foc	: 0,280
Altura	: 3º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,280 = 0,843$
4. Fator transposição: $5.413,00/5.747,00 = 0,942$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 300.000,00 \times 0,900}{(45,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,843 + 0,942 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_7 = R\$ 4.710,00/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 8

Local	: Rua do Boticário nº 105	Ind. Fiscal	: 4.798,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 37,00 m ²		
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Fátima	Telefone	: 95078-9818
Oferta	: R\$ 210.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 55 anos (e)	Foc	: 0,280
Altura	: 2º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/4,568 = 1,111$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,280 = 0,843$
4. Fator transposição: $5.413,00/4.798,00 = 1,128$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 210.000,00 \times 0,900}{(37,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,111 + 0,843 + 1,128 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_8 = R\$ 5.526,97/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Antonio de Godoy nº 52	Ind. Fiscal	: 5.347,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 41,00 m ²		
Fonte	: Integração Imóveis		
Informante	: Sr. Igor	Telefone	: 4113-7111
Oferta	: R\$ 255.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 4,568
Idade aparente	: 55 anos (d)	Foc	: 0,289
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/4,568 = 1,111$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,289 = 0,817$
4. Fator transposição: $5.413,00/5.347,00 = 1,012$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 255.000,00 \times 0,900}{(41,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,111 + 0,817 + 1,012 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_9 = R\$ 5.261,70/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 10

Local	: Rua Antonio de Godoy nº 35	Ind. Fiscal	: 5.128,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 35,00 m ²		
Fonte	: Maurîtânia Imóveis		
Informante	: Sr. Pereira	Telefone	: 3259-0056
Oferta	: R\$ 195.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 5,075
Idade aparente	: 55 anos (d)	Foc	: 0,280
Altura	: 9º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,075 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,280 = 0,843$
4. Fator transposição: $5.413,00/5.128,00 = 1,056$

$$Vu_{10} = \frac{R\$ 195.000,00 \times 0,900}{(35,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (1,000 + 0,843 + 1,056 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_{10} = R\$ 4.507,84/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO Nº. 11

Local	: Avenida São João nº 755	Ind. Fiscal	: 5.243,00
Dormitórios	: 1 dormitório	Garagem	: 00 vaga
Área útil	: 47,00 m ²		
Fonte	: Via B. R. Imóveis		
Informante	: Sr. Valdir	Telefone	: 3044-4445
Oferta	: R\$ 310.000,00	Data	: jan/2020
Padrão	: Apartamento Padrão Médio	Coeficiente	: 5,583
Idade aparente	: 55 anos (d)	Foc	: 0,280
Altura	: 5º andar		

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $5,075/5,583 = 0,909$
3. Fator obsolescência: $0,236/0,280 = 0,843$
4. Fator transposição: $5.413,00/5.243,00 = 1,032$

$$Vu_{11} = \frac{R\$ 310.000,00 \times 0,900}{(47,00 \text{ m}^2 + 0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times (0,909 + 0,843 + 1,032 - 3,000 + 1,000)$$

$$Vu_{11} = R\$ 4.653,95/\text{m}^2$$



Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 5.175,00/m ²
2.....	R\$ 5.014,25/m ²
3.....	R\$ 3.957,60/m ²
4.....	R\$ 4.162,39/m ²
5.....	R\$ 4.042,50/m ²
6.....	R\$ 3.889,02/m ²
7.....	R\$ 4.710,00/m ²
8.....	R\$ 5.526,97/m ²
9.....	R\$ 5.261,70/m ²
10.....	R\$ 4.507,84/m ²
11.....	R\$ 4.653,95/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 50.901,22}{11 \text{ elementos}} = R\$ 4.627,38/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 4.627,38/m^2 \times 0,700 = R\$ 3.239,17/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 4.627,38/m^2 \times 1,300 = R\$ 6.015,60/m^2$$

c) Média Aritmética Saneada

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

$$Mas = \underline{R\$ 4.627,38/m^2} \text{ para janeiro de 2020}$$

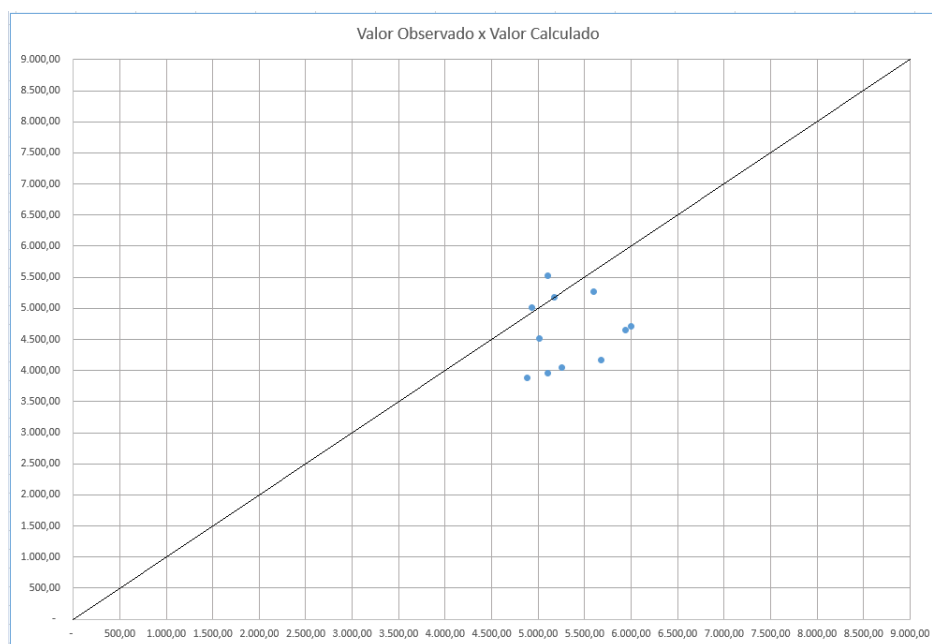
(quatro mil seiscentos e vinte e sete reais e trinta e oito centavos)

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

d) Gráfico de Dispersão



2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 1.501, será dado pela fórmula:

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

VI = Valor do Imóvel

Au = Área útil privativa = 53,60 m²

Ag = Área útil da vaga de garagem = 10,00 m²

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 4.627,38/m²

$$VI = 53,60 \text{ m}^2 + (0 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 4.627,38/\text{m}^2$$

VI = R\$ 248.027,56 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 248.000,00** para janeiro de 2020
(duzentos e quarenta e oito mil reais)

Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397
Avaliações e Perícias de Engenharia

IV - CONCLUSÃO

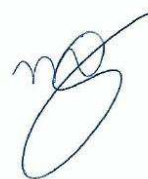
Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

$V_i = \text{R\$ } 248.000,00$
(duzentos e quarenta e oito mil reais)
Válido para janeiro de 2020

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu o signatário o laudo de avaliação em 50 (cinquenta) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2020.



Eng. MARCELO PINTO DA SILVA FERRAZ
Perito Judicial