

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª. VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DE SANTO AMARO – SP.**

AUTOS Nº. 0035585-83.2018.8.26.0002

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATUA VISTA MORUMBI** em face de **ANDRÉ LUIZ MORAES DE LIMA**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel constante da Certidão de Penhora e Depósito às fls. 296/298 do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerido por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATUA VISTA MORUMBI em face de ANDRÉ LUIZ MORAES DE LIMA.

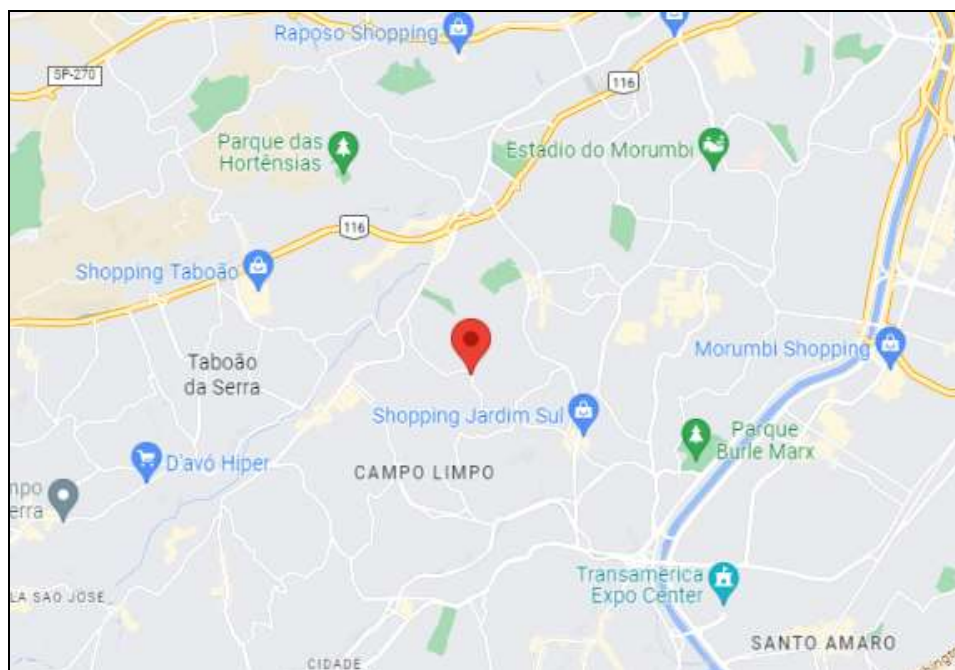
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 265/266, para avaliar imóvel objeto da presente ação matriculado sob nº. 416.591 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

- Assistentes técnicos: Da interessada – Arquiteto José Onofre de Melo Albuquerque
- Quesitos: Da interessada – fls. 426/429

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo se localiza a Rua Maniçoba nº 839, apartamento nº. 1308 da Torre A do Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi, Jardim Umarizal, na cidade de São Paulo.



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 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 Estradas do Campo Limpo, dos Mirandas e Rua Maniçoba. Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial, caracterizada por prédios de apartamentos de padrão médio e comércio ao longo das principais vias da região.

4. ACESSO

Através da Avenida Vinte e Três de Maio, Túnel Ayrton Senna, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Túnel Presidente Jânio Quadros, Rua Engenheiro Oscar Americano, Avenidas Morumbi, Giovanni Gronchi, Ruas José da Silva Ribeiro e Celso Ramos, distando aproximadamente a 20,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

5. BENFEITORIAS

5.1. Do Conjunto

O Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi é formado por 02 (dois) edifícios com pavimento térreo, 04 (quatro) subsolos e 14 (quatorze) pavimentos tipo com 10 (dez) apartamentos por andar.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

O Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi dispõe de playground, churrasqueira, salão de festas, quadra poliesportiva, salão de jogos, brinquedoteca, pista de caminhada, bosque, espaço pet, portões automáticos, portaria com interfonos e espaços ajardinados.

5.2. Do apartamento nº 1308

O apartamento nº 1308, avaliado no presente trabalho está localizado no 13º andar do Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi.

Esta perita esteve no imóvel para promover a vistoria necessária com a data e hora agendadas previamente – dia 02 de agosto de 2023 às 15:00 horas, entretanto não havia ninguém no apartamento em questão e a administração do condomínio não possuía a chave do imóvel conforme informações obtidas.

A signatária deixou cartão com contato profissional sob a porta do avaliando e até a elaboração do laudo oficial ninguém entrou em contato com esta perita.

Para verificar os compartimentos tipo dos apartamentos do Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi a signatária vistoriou o apartamento nº 504.

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;

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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.

O apartamento avaliando possui 01 (uma) vaga para automóvel localizada no subsolo ou pavimento térreo do condomínio.

Padrão do imóvel : Apartamento Padrão Médio
Conservação : Necessitando de reparos simples
Idade : 09 anos

Área construída privativa : 44,320 m²
Área construída comum : 42,231 m²
Área total : 86,551 m²
Fração Ideal : 0,0033164 %

Maria Lucia Garrobo Pinto

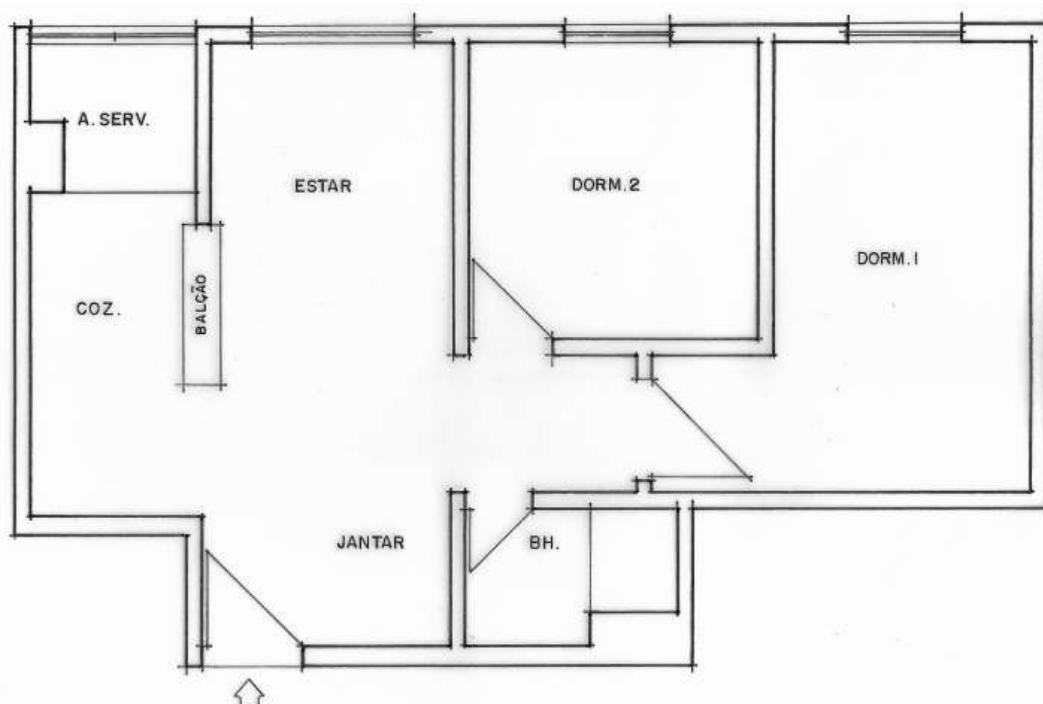
Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 44,320 m² de área útil conforme matrícula nº 416.591 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

“IMÓVEL: - Apartamento nº 1308, localizado no 13º andar da Torre A integrante do empreendimento denominado Residencial Atua Vista Morumbi, situado na Rua Maniçoba nº 839, Rua José Roberto Pereira da Silva e Rua Roberto Bacchi, no bairro Pirajussara ou Taboão, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com área privativa de 44,320 m² e a área comum de 42,231 m², na qual já se acha incluída a área referente a 01 (uma) vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 4º, 3º, 2º e 1º Subsolos e no Térreo do conjunto, para a guarda de 01 (um) veículo, sujeito à utilização de manobrista, perfazendo a área total de 86,551 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,0033164 no terreno e demais partes de uso comum do condomínio...”

7. CROQUI DO IMÓVEL



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8. FOTOS ILUSTRATIVAS

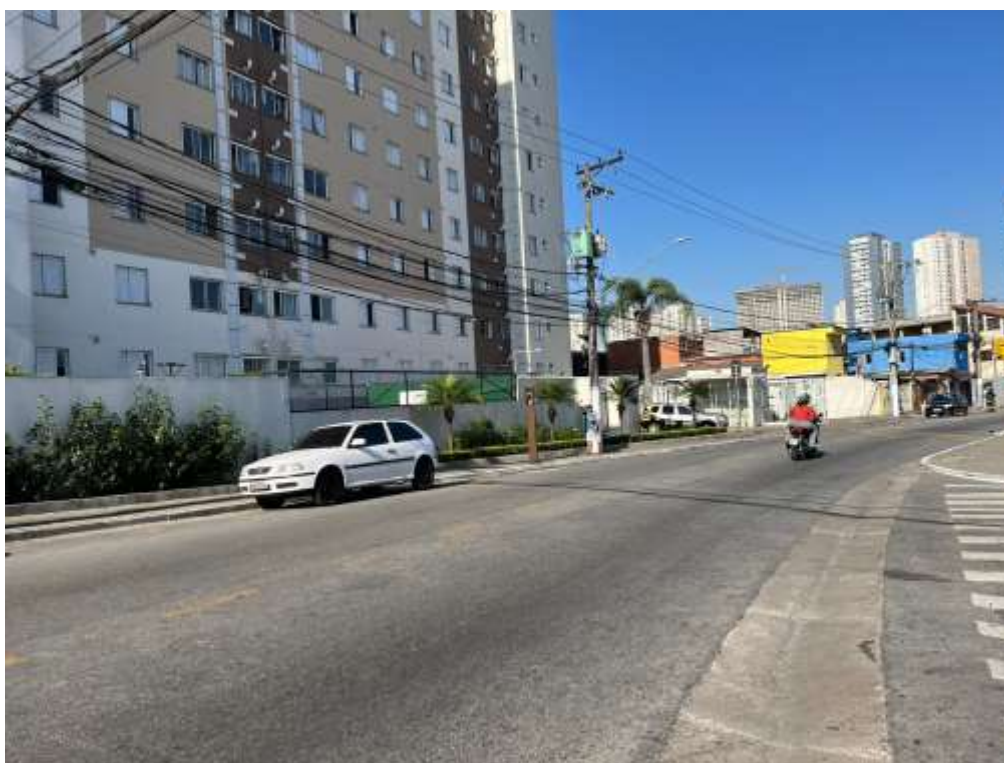


Foto nº. 1 – Vista da Rua Maniçoba, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista da Rua Maniçoba.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista dos acessos ao Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi:



Foto nº. 5 – Vista interna da portaria.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista da quadra poliesportiva.

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 da churrasqueira.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

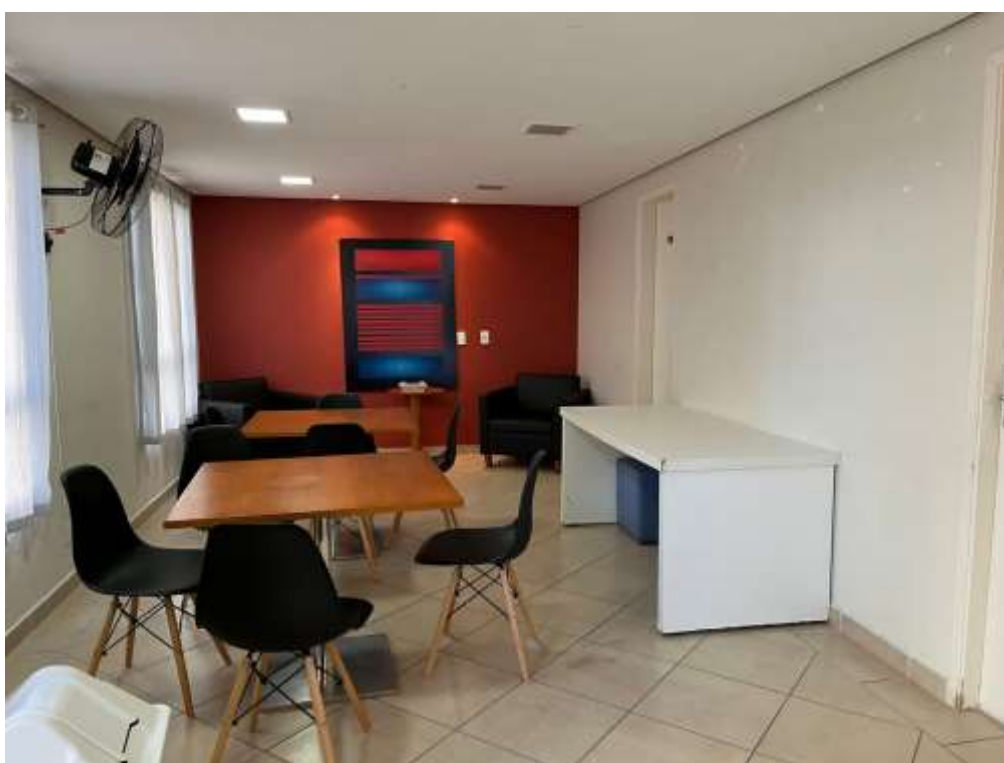


Foto nº. 9 – Vista do salão de festas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista da brinquedoteca.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Vista do salão de festas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto n.º 12 – Vista da garagem localizada no pavimento térreo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Vista do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Outra vista do subsolo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Vista da entrada do hall social da torre A, onde se localiza o apartamento avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista da entrada do hall de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Vista do hall social.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

- Do apartamento nº 1308:



Foto nº. 18 – Vista da porta de entrada.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

III - AVALIAÇÃO

1. CRITÉRIO ADOTADO

1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir as mesmas características básicas.

1.2. Fator Oferta

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

1.3. Depreciação Pela Idade de Construção

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação da unidade por ocasião da vistoria.

Para a unidade em questão utilizaremos o seguinte fator de obsolescência:

$$\text{foc} = 0,798$$

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.

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 à faixa mínima do item 1.3.3 – Apartamento Padrão Médio – Com Elevador, ou seja: 4,568, 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.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

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 716,00 para o ano de 2023, 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 Maniçoba nº 839 | Ind. Fiscal | : 716,00 |
| Dormitórios | : 2 dormitórios | Garagem | : 01 vaga |
| Área útil | : 44,32 m ² | | |
| Fonte | : Rase Imóveis | | |
| Informante | : Sr. Claudinei | Telefone | : 99970-7771 |
| Venda | : R\$ 250.000,00 | Data | : agosto/2023 |
| Padrão | : Padrão médio | Coeficiente | : 4,568 |
| Idade aparente | : 09 anos (f) | Foc | : 0,688 |

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,798/0,688 = 1,160$
5. Fator transposição: $716,00/716,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 250.000,00 \times 0,90}{(44,32 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,160 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_1 = R\$ 5.218,97/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 2

| | | | |
|----------------|------------------------|-------------|---------------|
| Local | : Rua Maniçoba nº 839 | Ind. Fiscal | : 716,00 |
| Dormitórios | : 2 dormitórios | Garagem | : 01 vaga |
| Área útil | : 44,91 m ² | | |
| Fonte | : Sky Realty Imóveis | | |
| Informante | : Sra. Márcia | Telefone | : 5523-4909 |
| Venda | : R\$ 300.000,00 | Data | : agosto/2023 |
| Padrão | : Padrão médio | Coeficiente | : 4,568 |
| Idade aparente | : 09 anos (b) | Foc | : 0,928 |

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,798/0,928 = 0,860$
5. Fator transposição: $716,00/716,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 300.000,00 \times 0,90}{(44,91 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,860 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_2 = R\$ 4.728,11/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 3

| | | | |
|----------------|----------------------------|-------------|---------------|
| Local | : Rua Maniçoba nº 839 | Ind. Fiscal | : 716,00 |
| Dormitórios | : 2 dormitórios | Garagem | : 01 vaga |
| Área útil | : 44,32 m ² | | |
| Fonte | : Imobiliária Portal Prime | | |
| Informante | : Sra. Rafaela | Telefone | : 96442-7290 |
| Venda | : R\$ 255.000,00 | Data | : agosto/2023 |
| Padrão | : Padrão médio | Coeficiente | : 4,568 |
| Idade aparente | : 09 anos (e) | Foc | : 0,798 |

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,798/0,798 = 1,000$
5. Fator transposição: $716,00/716,00 = 1,000$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 255.000,00 \times 0,90}{(44,32 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_3 = R\$ 4.653,28/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 4

| | | | |
|----------------|----------------------------|-------------|---------------|
| Local | : Rua Maniçoba nº 839 | Ind. Fiscal | : 716,00 |
| Dormitórios | : 2 dormitórios | Garagem | : 01 vaga |
| Área útil | : 44,32 m ² | | |
| Fonte | : Gregório Imóveis Butantã | | |
| Informante | : Sra. Cátia | Telefone | : 3782-4933 |
| Venda | : R\$ 260.000,00 | Data | : agosto/2023 |
| Padrão | : Padrão médio | Coeficiente | : 4,568 |
| Idade aparente | : 09 anos (d) | Foc | : 0,871 |

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,798/0,871 = 0,916$
5. Fator transposição: $716,00/716,00 = 1,000$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 260.000,00 \times 0,90}{(44,32 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,916 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_4 = R\$ 4.385,83/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 5

| | | | |
|----------------|------------------------|-------------|---------------|
| Local | : Rua Maniçoba nº 839 | Ind. Fiscal | : 716,00 |
| Dormitórios | : 2 dormitórios | Garagem | : 01 vaga |
| Área útil | : 44,91 m ² | | |
| Fonte | : Rase Imóveis | | |
| Informante | : Sr. Claudinei | Telefone | : 99970-7771 |
| Venda | : R\$ 270.000,00 | Data | : agosto/2023 |
| Padrão | : Padrão médio | Coeficiente | : 4,568 |
| Idade aparente | : 09 anos (e) | Foc | : 0,798 |

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,798/0,798 = 1,000$
5. Fator transposição: $716,00/716,00 = 1,000$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 270.000,00 \times 0,90}{(44,91 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_5 = R\$ 4.868,76/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 6

| | | | |
|----------------|------------------------|-------------|---------------|
| Local | : Rua Maniçoba nº 839 | Ind. Fiscal | : 716,00 |
| Dormitórios | : 2 dormitórios | Garagem | : 01 vaga |
| Área útil | : 44,32 m ² | | |
| Fonte | : Corretora autônoma | | |
| Informante | : Sra. Patrícia | Telefone | : 2645-7699 |
| Venda | : R\$ 255.000,00 | Data | : agosto/2023 |
| Padrão | : Padrão médio | Coeficiente | : 4,568 |
| Idade aparente | : 09 anos (e) | Foc | : 0,798 |

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: 4,568/4,568 = 1,000
3. Fator obsolescência: 0,798/0,798 = 1,000
5. Fator transposição: 716,00/716,00 = 1,000

$$Vu_6 = \frac{R\$ 255.000,00 \times 0,90}{(44,32 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_6 = R\$ 4.653,28/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 7

| | | | |
|----------------|----------------------------|-------------|---------------|
| Local | : Rua Maniçoba nº 839 | Ind. Fiscal | : 716,00 |
| Dormitórios | : 2 dormitórios | Garagem | : 01 vaga |
| Área útil | : 44,91 m ² | | |
| Fonte | : Imobiliária Portal Prime | | |
| Informante | : Sra. Rafaela | Telefone | : 96442-7290 |
| Venda | : R\$ 270.000,00 | Data | : agosto/2023 |
| Padrão | : Padrão médio | Coeficiente | : 4,568 |
| Idade aparente | : 09 anos (d) | Foc | : 0,871 |

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,798/0,871 = 0,916$
5. Fator transposição: $716,00/716,00 = 1,000$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 270.000,00 \times 0,90}{(44,91 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,916 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_7 = R\$ 4.500,68/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 8

| | | | |
|----------------|-----------------------------------|-------------|---------------|
| Local | : Rua Maniçoba nº 839 | Ind. Fiscal | : 716,00 |
| Dormitórios | : 2 dormitórios | Garagem | : 01 vaga |
| Área útil | : 44,32 m ² | | |
| Fonte | : Sardinha Assessoria Imobiliária | | |
| Informante | : Sr. Leandro | Telefone | : 3501-0910 |
| Venda | : R\$ 250.000,00 | Data | : agosto/2023 |
| Padrão | : Padrão médio | Coeficiente | : 4,568 |
| Idade aparente | : 09 anos (e) | Foc | : 0,798 |

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,798/0,798 = 1,000$
5. Fator transposição: $716,00/716,00 = 1,000$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 250.000,00 \times 0,90}{(44,32 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_8 = R\$ 4.562,04/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº. 9

| | | | |
|----------------|------------------------|-------------|---------------|
| Local | : Rua Maniçoba nº 839 | Ind. Fiscal | : 716,00 |
| Dormitórios | : 2 dormitórios | Garagem | : 01 vaga |
| Área útil | : 44,91 m ² | | |
| Fonte | : Canaã Imóveis | | |
| Informante | : Sra. Carla | Telefone | : 5843-4100 |
| Venda | : R\$ 280.000,00 | Data | : agosto/2023 |
| Padrão | : Padrão médio | Coeficiente | : 4,568 |
| Idade aparente | : 09 anos (c) | Foc | : 0,912 |

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 1,000
2. Fator padrão: $4,568/4,568 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,798/0,912 = 0,875$
5. Fator transposição: $716,00/716,00 = 1,000$

$$V_{u9} = \frac{R\$ 280.000,00 \times 0,90}{(44,91 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,875 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$V_{u9} = R\$ 4.481,06/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

| ELEMENTOS | R\$/m ² |
|-----------|-----------------------------|
| 1..... | R\$ 5.218,97/m ² |
| 2..... | R\$ 4.728,11/m ² |
| 3..... | R\$ 4.653,28/m ² |
| 4..... | R\$ 4.385,83/m ² |
| 5..... | R\$ 4.868,76/m ² |
| 6..... | R\$ 4.653,28/m ² |
| 7..... | R\$ 4.500,68/m ² |
| 8..... | R\$ 4.562,04/m ² |
| 9..... | R\$ 4.481,06/m ² |

$$Ma = \frac{\text{R\$ } 230.445,01}{9 \text{ elementos}} = \text{R\$ } 4.672,45/\text{m}^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : \text{R\$ } 4.672,45/\text{m}^2 \times 0,700 = \text{R\$ } 3.270,71/\text{m}^2$$

$$\text{Superior} : \text{R\$ } 4.672,45/\text{m}^2 \times 1,300 = \text{R\$ } 6.074,18/\text{m}^2$$

c) Média Aritmética Saneada

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

$$\text{Mas} = \underline{\text{R\$ } 4.672,45/\text{m}^2} \text{ para agosto de 2023}$$

(quatro mil seiscentos e setenta e dois reais e quarenta e cinco centavos)

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do apartamento nº 1308 será dado pela fórmula:

$$VI = Au + (1 \times Ag \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

Au = Área útil do apartamento = 44,32 m²

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

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 4.672,45/m²

$$VI = 44,32 \text{ m}^2 + (1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 4.672,45/\text{m}^2$$

VI = R\$ 230.445,23 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 230.000,00** para agosto de 2023
(duzentos e trinta mil reais)

IV - QUESITOS

4.1 – Da interessada (Caixa Econômica Federal) – fls. 426/429

1 - O trabalho de avaliação foi elaborado de acordo com as prescrições das Normas Técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2?

Resposta: Sim, o presente trabalho foi elaborado conforme as premissas das Normas Técnicas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2.

1.1 - De acordo com a NBR 14653, quais as qualificações técnicas recomendadas ao profissional que realiza laudos de avaliação?

Resposta: De acordo com a NBR 14653, quanto à capacitação profissional temos:

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

5.1 Quanto à capacitação profissional

Manter-se atualizado quanto ao estado da arte e somente aceitar encargo para o qual esteja especificamente habilitado e capacitado, assessorando-se de especialistas, quando necessário.

Recorte da NBR 14653

2 - Para a identificação do valor de mercado do objeto da lide, foi seguida a recomendação normativa de dar preferência ao método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido no item 7.2.1 da NBR 14.653-1? Caso contrário, favor justificar a resposta.

Resposta: Sim, para identificação do valor de mercado do imóvel avaliando foi utilizado o método comparativo.

3 - Caso o Perito tenha utilizado o tratamento por fatores, favor esclarecer

Resposta: O desenvolvimento do Método Comparativo, como o próprio nome o expressa, consiste na obtenção do valor de venda através da equiparação do imóvel avaliando com outros semelhantes ofertados na região em estudo.

Após inúmeras diligências junto a mercado imobiliário da região, a signatária constatou que existem imóveis semelhantes sendo ofertados para venda no Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi, em números suficientes e exigidos pelas normas vigentes, que pudessem ser extraídos o unitário médio de venda praticado.

3.1 - Os fatores de homogeneização da amostra foram calculados por metodologia científica, justificados do ponto de vista teórico e prático?

Resposta: Vide item anterior.

3.2 - Está claramente caracterizada sua validade temporal e abrangência regional?

Resposta: Vide item anterior. A signatária realizou inúmeras diligências junto a mercado imobiliário da região no mês de agosto de 2023.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3.3 - Qual a data da última revisão dos fatores utilizados?

Resposta: A última revisão da Norma Técnica ABNT NBR 14.653 ocorreu em 27 de junho de 2019.

3.4 - Os fatores foram calculados em relação às características da tipologia do imóvel avaliando?

Resposta: Sim, os fatores foram calculados levando em consideração às características da tipologia do imóvel avaliando e elementos comparativos.

3.5 - Qual o critério estatístico de eliminação de dados discrepantes utilizado para o saneamento da amostra após a homogeneização?

Resposta: O critério estatístico de eliminação de dados discrepantes utilizado para o saneamento da amostra após a homogeneização corresponde ao intervalo de 30% da média dos elementos.

4 - Quais os fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel (foco no atendimento da NBR 14.653 e suas partes)?

Resposta: Para o presente trabalho, onde todos elementos comparativos estão localizados no Condomínio Residencial Atua Vista Morumbi foi considerado o fator obsolescência que leva em consideração a idade e a conservação dos respectivos imóveis.

5 - Favor apontar quais as características dos imóveis da amostra que são comuns ao avaliando?

Resposta: Vide item anterior

6 - As variáveis consideradas no modelo são significativas para o mercado local? Quais foram as variáveis utilizadas?

Resposta: Sim, a variável considerada no modelo é significativa para o mercado local. Foi utilizado o fator obsolescência que leva em consideração a idade e a conservação dos respectivos imóveis.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

7 - Quais os graus de Fundamentação e Precisão do modelo?

Resposta: Segue adiante a apresentação dos resultados:

Média dos Valores Homogeneizados: R\$ 4.672,45/m²

Desvio Padrão: R\$ 250,38/m²

Coefficiente de Variação: 5,36%

C.V. < 10%

Teremos, portanto grau de precisão III

Quanto ao grau de fundamentação:

| Item | Descrição | Grau | | | Pontuação |
|--|---|---|---|---|---------------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12 | 5 | 3 | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3 |
| 4 | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25 | 0,50 a 2,00 | 0,40 a 2,50 (*) | 2 |
| *No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea. | | | | | |
| Graus | | III | II | I | Obtido |
| Pontuação mínima | | 10 | 6 | 4 | 9 |

Teremos, portanto grau de fundamentação II

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8 - Qual o critério utilizado para definição do intervalo de valores admissíveis da avaliação?

Resposta: O critério estatístico de eliminação de dados discrepantes utilizado para o saneamento da amostra após a homogeneização corresponde ao intervalo de 30% da média dos elementos.

9 - Como se encontra o mercado de locação para imóveis semelhantes ao avaliando (aquecido, estável, estagnado)? Favor justificar.

Resposta: Quesito prejudicado, a signatária não analisou o mercado de locação para imóveis semelhantes ao avaliando uma vez que o objetivo do presente trabalho é determinar o valor de venda.

V - CONCLUSÃO

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

$V_i = R\$ 230.000,00$
(duzentos e trinta mil reais)
Válido para agosto de 2023

VI - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o laudo de avaliação em 43 (quarenta e três) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 29 de agosto de 2023.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto
Perita Judicial