



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIA COLOMBA &
HERMILA DULCE ARAUJO DA CUNHA CAMARGO
RUA ALVES GUIMARÃES, 623 – APTO-21 / 2º ANDAR – PINHEIROS
ARQUITETA E PERITA JUDICIAL – FLÁVIA CASCALDI NEIROUZ

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

I - HISTÓRICO

Conforme decisão da **EXMA. SRA. JUÍZA DE DIREITO DRA. DENISE CAVALCANTE FORTES MARTINS**, na data de 06 de novembro de 2018 para a execução da Perícia ao imóvel.

Assim designada, ao **14 outubro de 2020 às 14:00 horas**, esta Arquiteta e Perita Judicial **Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz**, realizou a Diligência e a Perícia ao imóvel denominado nos Autos.

II – OBJETO DOS EXAMES DE PERÍCIA

O objeto de Avaliação corresponde ao imóvel urbano/Apartamento, situado à **Rua Alves Guimarães, 632 – Apto 21 / 2º Andar no Bairro - Pinheiros – São Paulo -S.P.**

III – OBJETIVO DOS EXAMES DE PERÍCIA

O Objetivo da presente avaliação é o de apurar o **VALOR REAL DO IMÓVEL NO MERCADO BRASILEIRO**.

IV – EQUIPAMENTOS UTILIZADOS

Foram utilizados durante os exames: Câmera Profissional Digital Marca SONY - Modelo – DSC-HX 400V, trena digital, trena manual para obter dados colhidos “in loco”. Posteriormente Desenho da Planta realizado em programa de AUTOCAD.

**V – DOS EXAMES – DA PERÍCIA**

Na Vistoria foram feitas a medição do imóvel, verificando o estado de conservação, a posição do terreno em confrontação as áreas circunvizinhas. Também foi levado em consideração o valor do m² da região, as demais áreas de uso comum do logradouro, via pública, a vizinhança, o comércio local, condução, localização, zoneamento e demais infraestruturas da região.

Considerando que as amostras utilizadas no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado obedeceram ao mesmo critério de alto padrão de localização do Terreno analisado, os quais levaram este Perito a Conclusão Técnica explicitadas no **Capítulo X** deste Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano Residencial.



VI – DA METRAGEM DO IMÓVEL

METRAGEM DO IMÓVEL – APARTAMENTO

<u>METRAGEM DO IMÓVEL</u>		
CÔMODOS	MEDIDAS	ÁREAS
Sala de Estar	3,45m X 2,20m	7,59m ²
Sala de Jantar	4,32m X 2,20m	9,50m ²
Hall/Sala de Jantar	1,00m X 0,77m	0,77m ²
Circulação	3,10m X 1,58m	4,89m ²
Lavabo	1,33m X 1,08m	1,43m ²
Cozinha	2,98m X 2,66m	7,92m ²
Área de Serviço	2,10m X 1,42m	2,98m ²
Banho/Empregada	1,15m X 0,84m	0,96m ²
Dormitório/Empregada	1,85m X 1,60m	2,96m ²
Dormitório-1	3,50m X 2,71m	9,48m ²
Dormitório-2	3,50m X 2,74m	9,59m ²
Dormitório-3	3,21m X 2,70m	8,66m ²
Banheiro-Suíte	1,90m X 1,65m	3,13m ²
Closet/Circulação	2,19m X 1,90m	4,16m ²
Banheiro Social	2,95m X 1,52m	4,48m ²
Terraço	2,20m X 1,16m	2,55m ²
Sub total		81,05m ²
Margem de erro em medida “in loco “para Espaços maciços e áreas contíguas		8,61m ²
TOTAL -----		89,66m²

Imóvel Residencial, situado a Rua Alves Guimarães, 632 – Apto 21/ 2º Andar Bairro - Pinheiros– São Paulo -S.P., conforme Registro de Imóveis, Matrícula 56.394/ fls. 08 dos Autos:

ÁREA ÚTIL – 89,66 m²

Área Comum – 40,685 m²/ Área Real Total – 130,34 m²/

Fração Ideal de 1,5342% ou 1.262,50m² no Terreno



VII – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL POR AMBIENTE

SALAS DE ESTAR, JANTAR e VARANDA

Os acabamentos do piso das salas são em ardósia polida. As paredes e teto estão pintados com tinta látex PVA na cor branca. As salas possuem espaço para 2 ambientes. A sala de estar com acesso a varanda com porta de vidro e alumínio de correr. A porta de entrada em acabamento de madeira.

COZINHA /ÁREA DE SERVIÇO/ BANHO-DORMITÓRIO EMPREGADA

O acabamento do piso em cerâmica na cor preta e branca e as paredes em azulejos brancos. Possui pia em granito, com armários superiores e inferiores sob a pia em fórmica. O vitrô em alumínio e vidro e a porta de acesso à área de serviço em madeira pintada na cor branca.

LAVABO

O acabamento do piso em cerâmica e as paredes e teto estão pintados com tinta látex PVA na cor branca.

DORMITÓRIO-1/ DORMITÓRIO-2/ DORMITÓRIO-3/ DORMITÓRIO/SUÍTE/ CLOSET E HALL DE DISTRIBUIÇÃO

Os dormitórios possuem pisos em laminado de madeira tipo tábua corrida. As paredes e teto estão pintados com tinta látex PVA na cor branca. Possuem janelas em vidro com acabamentos em alumínio.

BANHEIRO-SOCIAL

Os acabamentos do piso em cerâmica e azulejos na parede na cor bege clara com desenhos individualizados, cuba e bacia sanitária na cor caramelo e pia em granito na cor bege. A porta de madeira pintada na cor branca.

BANHEIRO-SUÍTE

Os acabamentos do piso em cerâmica e azulejos na parede na cor bege clara com desenhos individualizados, cuba e bacia sanitária na cor caramelo e pia em granito na cor bege. A porta de madeira pintada na cor branca.



VIII – LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado em uma área semi-residencial, com zoneamento de ocupação mista contendo casas residenciais, casas comerciais, edifícios residenciais e edifícios comerciais, com pavimentação, iluminação pública e sistema de água e esgoto. O apartamento de nº21 no 2º Andar, localizado na Rua Alves Guimarães, 632, possui 35 anos aproximadamente e fica localizado no Bairro – Pinheiros São Paulo -S.P.

Pinheiros é um bairro nobre situado na zona oeste do município de São Paulo pertencente ao distrito de Pinheiros, estabelecido em 1560 às margens do Rio Pinheiros. Atualmente, possui três estações de Metrô da Linha 4-Amarela: Estação Pinheiros (possui integração com estação de trem da CPTM e terminal de ônibus urbano), localizada próximo à Avenida das Nações Unidas e ao Sesc Pinheiros; Faria Lima, localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, junto ao Largo da Batata, e a Fradique Coutinho, localizada na Rua dos Pinheiros.

Pinheiros é um bairro que nasceu em meio à Colonização Portuguesa, onde inicialmente foi fundado como uma aldeia indígena e permaneceu com características coloniais até a segunda metade do século 19. O desenvolvimento de Pinheiros só veio a acontecer após a Independência do Brasil, tendo como os principais fatores a influência da chegada dos bondes ao centro do bairro e também, a inauguração do Mercado Municipal de Pinheiros, o que contribuiu para a origem de um centro de comércio atacadista na região.

O bairro ocupa a segunda posição no Índice de Desenvolvimento Humano na cidade de São Paulo e o maior índice de aprovação dos moradores, segundo dados da Prefeitura de São Paulo. Após a recente revitalização no Largo da Batata, que incluiu uma grande reforma na região, um grande terminal de ônibus e novas estações de metrô, o bairro atraiu a atenção de grandes empreendimentos residenciais e comerciais. Pinheiros é conhecido como um bairro que recebe pessoas das origens mais diversas: estudantes, empresários, músicos e artistas. Da mesma forma, o comércio é amplo e variado: restaurantes modernos, bares, escritórios de grandes empresas, shoppings luxuosos e lojas populares. Parques, hospitais renomados, escolas e universidades de excelência também estão próximas. Os moradores podem aproveitar o mix de espaços residenciais e comerciais para fazer muitas atividades caminhando.

Segundo matéria da Folha de São Paulo, publicada em 22 de junho de 2014, o distrito é o sétimo entre os 96 da cidade com a maior proporção de moradores das classes A e AA, o que garante, sem dúvida, um ambiente socioeconômico de muito bom padrão.

Flávia Cascaldi Neirouz

Arquiteta e Perita Judicial



Serviços como Restaurantes: Emprestado, Feijoada da Lana, Sinhá, La Marie, Le Jazz, Cantina Gigio, Ora Pois!, Don Carlini, Mani, Filipa, Vinheiria Percussi e muitos outros. Padarias: Sta. Etiene, Letícia, Aj e Villa Grano. Shoppings: Iguatemi, Eldorado, Cidade Jardim, JK Iguatemi ou ainda a própria Rua Oscar Freire.

As opções de lazer são inúmeras, contando com 50 parques, dentre eles os Parques Villa-Lobos, a Praça Pôr do Sol, a Praça Panamericana e Praça Victor Civita. A região também está repleta de clubes, totalizando cerca de 30 clubes, dois deles sendo o Clube A Hebraica e o tradicional Clube Pinheiros. O Bairro de Pinheiros é considerado um dos melhores de São Paulo, além de ser uma zona de grande valorização imobiliária, é também uma região que cativa os seus moradores e frequentadores graças a sua infraestrutura completa, as ruas arborizadas e tranquilas e o seu perfil de bairro nobre e sofisticado.



IX – ESCLARECIMENTOS

A Perícia foi baseada nas **Normas da ABNT** como a **NBR 5674** - esta Norma fixa os procedimentos de orientação para organização de um sistema de manutenção com a avaliação do estado da edificação e de suas partes constituintes. A **NBR 15575- Norma de Desempenho** - que estabelece requisitos mínimos de desempenho que devem ser atendidos pela edificação e de seus sistemas quando em uso, os quais servirão de parâmetros para aferir a qualidade da construção e nortearão tanto as reclamações como as verificações que forem feitas.

E a **NBR- 14.653-1 e NBR- 14.653-2 – Normas para Avaliação de Imóveis**, sendo a NBR-14.653-1 – **Avaliação de Bens**, referentes a procedimentos gerais e as diretrizes para as avaliações em geral. E a NBR- 14.653-2 – **Avaliação de Imóveis Urbanos**, visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para serviços técnicos de Avaliação de Imóveis Urbanos. Para avaliar o imóvel, foram acrescentados muitos fatores de precisão, como as condições físicas exatas do imóvel, aspectos construtivos, infraestrutura local, vizinhança, localização, comércio, conduções, benfeitorias, acabamentos, estado de conservação, de segurança, higiene, mobilidade, manutenção da edificação, números de dormitórios, garagens, espaço de vivência e segurança.

Além disso, a **Inspeção Predial** bem como a **Vistoria Técnica Detalhada** foi muito importante para a **Avaliação Imobiliária**, porque a durabilidade do Edifício e de seus sistemas são exigências econômicas dos usuários, pois está intimamente associada ao **Custo Global do Bem Imóvel** e para a obtenção de seu **Real Valor no Mercado Imobiliário para a Venda**. Pode-se observar que **o imóvel vistoriado** que possui aproximadamente 35 anos de existência encontra-se bem conservado, carecendo de pequena manutenção nos aspectos de cerâmica de pisos dos banheiros e conservação de seus sistemas.

Sendo assim esta avaliação foi realizada considerando como base a comparação de mercado com apartamentos unifamiliares, baseada na localização do bairro, área construída, quantidade de dormitórios, preço por metro quadrado com amostras comparativas de mercado.



A finalidade desta Avaliação Imobiliária é essencialmente calcular o **justo valor do Bem** tendo como objetivo **atender à solicitação de avaliação** para fins de comprovação de **valores atuais em uma data base em moeda corrente do País**.

X- CONCLUSÃO TÉCNICA

Em virtude do exposto acima, cabe a esta Arquiteta e Perita Avaliadora de Imóveis afirmar que:

O Método Utilizado para a Avaliação do Imóvel foi o **MÉTODO COMPARATIVO de DADOS do MERCADO (Vide tabela Quadro Amostral – Anexo I), e PLANILHA DE CÁLCULOS do Anexo III**, em que os imóveis básicos pesquisados, possuem características idênticas ou bastante comparáveis às do Imóvel avaliando.

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação do Método Comparativo utilizado para chegar ao valor de mercado, esta Arquiteta e Perita Avaliadora chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de:

R\$ 1. 236.000,00

(Hum Milhão Duzentos e Trinta e Seis Mil Reais).

Obs.: No valor acima mencionado não constam a decoração, objetos ou mobiliários internos do imóvel. O preço final refere-se ao Terreno, a Área Construída e também aos Armários Embutidos fixos dentro da Residência.

Considerando que o preço de venda final é sempre arredondado para o de maior valor nos cálculos apresentados, para que se possa trabalhar com margem de possível variação e oscilação da economia do País.



XI - ANEXOS:

**ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS -
- QUADRO AMOSTRAL.**

**ANEXO II – FONTES DE INFORMAÇÃO RELACIONADAS À PESQUISA
DE MERCADO DE APARTAMENTOS-REFERENTE AO QUADRO
AMOSTRAL DO ANEXO - I**

**ANEXO III - AVALIAÇÃO CONSIDERANDO O VALOR do m² –
CONCLUSÃO DA PLANILHA DE CÁLCULOS**

**ANEXO IV - PLANTA BAIXA – APARTAMENTO - (AUTOCAD)
(MEDIDAS COLHIDAS “*IN LOCO*”)**

**ANEXO V- PLANTA DE LOCALIZAÇÃO (Google Maps, Satélite e
Street View)**

ANEXO VI – FOTOGRAFIAS

**ANEXO I****PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS****AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO.****QUADRO AMOSTRAL**

Nº	BAIRRO	QTOS	VAGAS	R\$	ÁREA Útil (m2)	VALOR (R\$)
1	Pinheiros (*)	3	2	1.200.000,00	93	12.903,22
2	Pinheiros (*)	3	2	1.075.000,00	93	11.559,13
3	Pinheiros (*)	3	2	1.120.000,00	93	12.043,01
4	Pinheiros (*)	3	2	1.065.491,00	90	11.838,78
5	Pinheiros	3	3	1.201.000,00	90	13.344,44
6	Pinheiros	3	3	1.290.000,00	92	14.021,73
7	Pinheiros	3	2	1.050.000,00	90	11.666,66
8	Pinheiros	3	2	1.200.000,00	90	13.333,33
9	Pinheiros	3	2	1.150.000,00	90	12.777,77
10	Pinheiros	3	2	1.170.000,00	92	12.717,39
11	Pinheiros	3	2	1.060.000,00	90	11.777,77
12	Pinheiros	3	2	1.060.000,00	89	11.910,11
13	Pinheiros	3	3	1.100.000,00	89	12.359,55
14	Pinheiros	3	3	1.198.000,00	95	12.610,52
15	Pinheiros	3	2	1.038.000,00	93	11.161,29
					TOTAL R\$ 186.024,70	

Divide-se o valor do imóvel pela área dele. Após, soma-se todas as amostras.

(*) Rua Alves Guimarães, 1.133

(*) Rua Alves Guimarães, 623 – Amostra do apartamento avaliando.



ANEXO II

FONTES DE INFORMAÇÃO RELACIONADAS À PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS - REFERENTE AO QUADRO AMOSTRAL DO ANEXO-I

1) (*) Remax Imóveis – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Alves Guimarães, 1.133 - Pinheiros**
- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 93m² / Preço para venda: R\$ 1.200.000,00

Com 93m² distribuídos em ambientes espaçosos, esse apartamento do finalzinho da década de 90 está pronto para morar, muitos armários e possibilidade de



ampliar a sala unindo um quarto à ela. O terraço está fechado com vidro e fica de frente para a rua com vista para a piscina do edifício.

Com 3 quartos, 3 banheiros e 2 vagas.
Área de lazer completa.



Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



2) (*)Sh Prime Imóveis – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Alves Guimarães, 1.133 - Pinheiros**
- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 93m² / Preço para venda: R\$ 1.075.000,00

O apartamento no bairro Pinheiros com 93 m², com 3 quartos sendo 1 suíte e 3 banheiros, 2 vagas. Possui área de fitness, espaço jardinado, área de brinquedo

para as
crianças,
salão de
festas,
lazer
completo.



Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



3) (*) Zimmermann Imóveis – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Alves Guimarães, 1.133 - Pinheiros**
- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 93m² / Preço para venda: R\$ 1.120.000,00

O apartamento no bairro Pinheiros com 93 m², com 3 quartos sendo 1 suíte e 3 banheiros, 2 vagas. Possui área de lazer completa.



Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



4) (*)Lopes Consultoria de Imóveis – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Alves Guimarães, 623- Pinheiros**

- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 90m² / Preço para venda: R\$ 1.065.491,00

Condomínio de apartamentos construído em 1985 (há 35 anos) pela empresa



EnPlanta. O condomínio residencial Via Colomba é composto por uma torre única. As unidades com 3 dormitórios, 3 banheiros e 2 vagas. Área de lazer completa.



Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



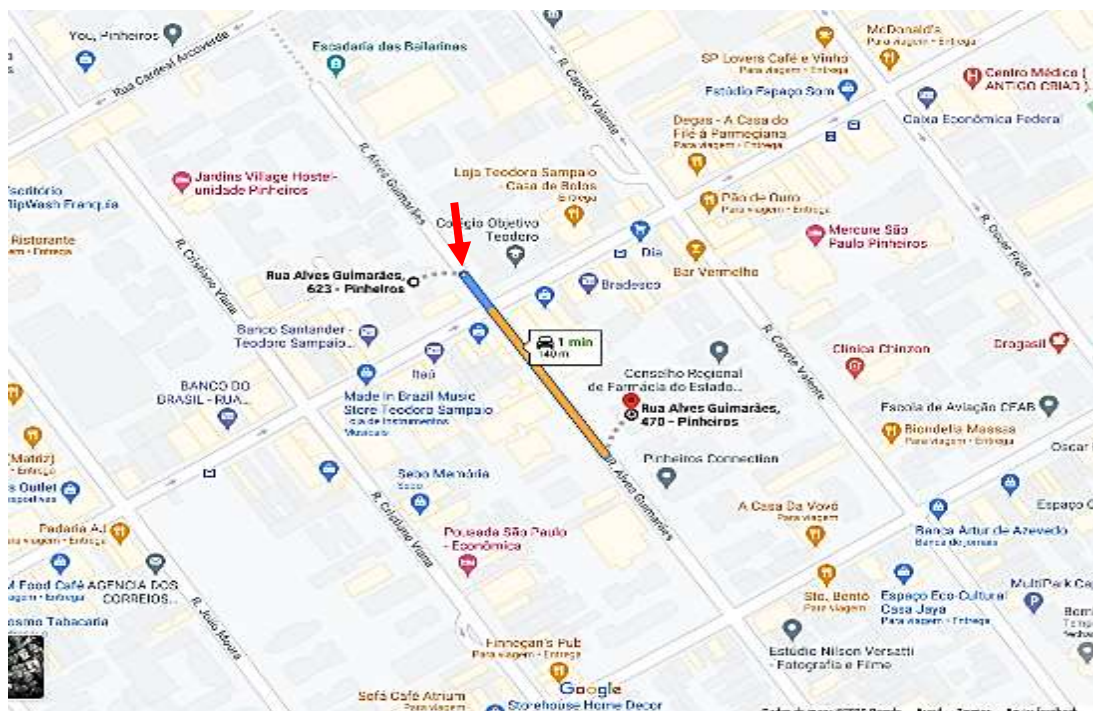
5) Lançando Negócios Imobiliários – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Alves Guimarães, 470- Pinheiros**
- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – **90m² / Preço para venda: R\$ 1.201.000,00**



Apartamento com 3 dormitórios,
3 banheiros e 3 vagas.
Área de lazer completa.



Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com

6) Lea Filardi Negócios Imobiliários – Portal de ImóveisEndereço do Imóvel a venda – **Rua dos Pinheiros, S/N- Pinheiros**

- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 92m² / Preço para venda: R\$ 1.290.000,00

Apartamento com 3 dormitórios, 3 banheiros e 3 vagas. Área de lazer completa.



Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com

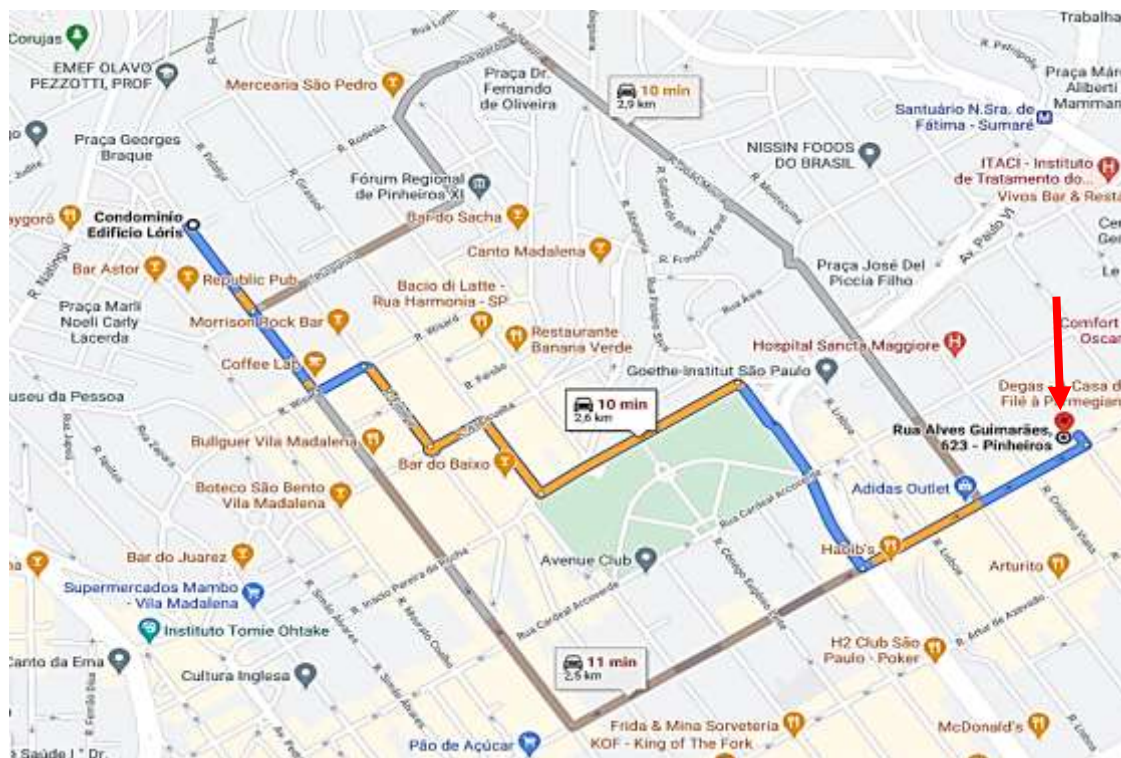


7) Imóvel Web – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Fradique Coutinho, 1.692- Pinheiros**
- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 90m² / Preço para venda: R\$ 1.050.000,00

Apartamento com 3 dormitórios, 3 banheiros e 2 vagas.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com

Flávia Cascaldi Neirouz

Arquiteta e Perita Judicial



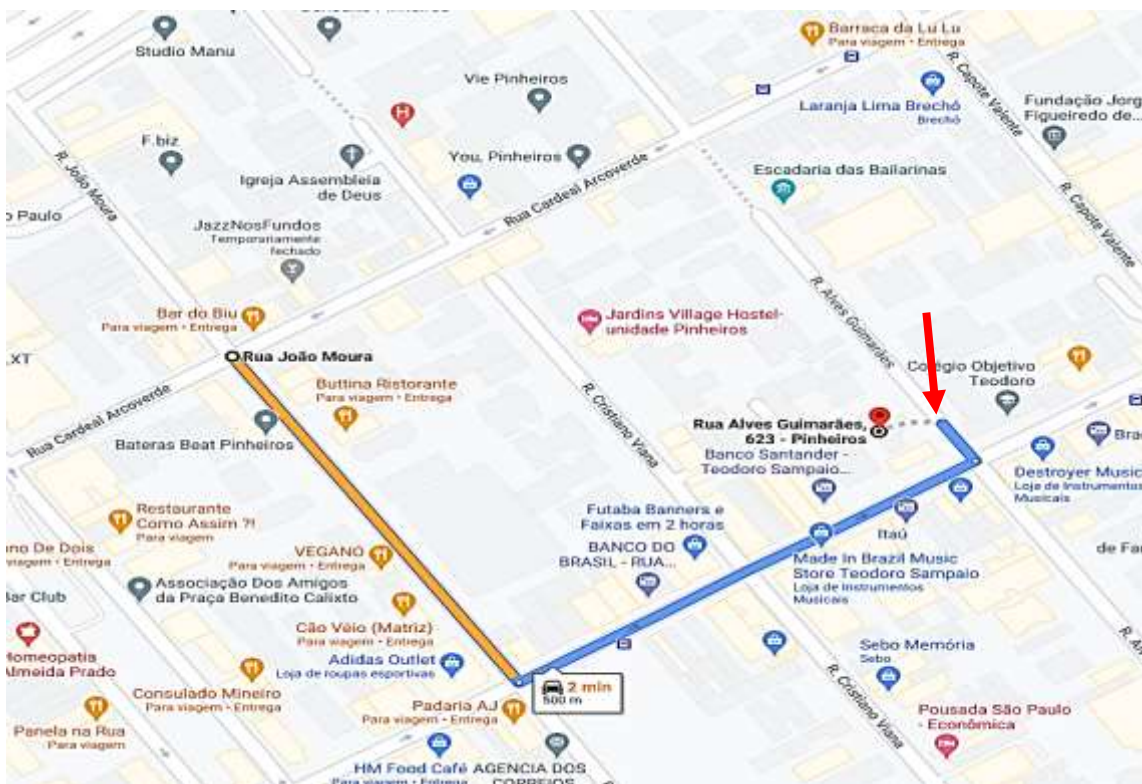
8) Imóvel Web – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua João Moura, S/N- Pinheiros**

- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 90m² / Preço para venda: R\$ 1.200.000,00

Apartamento com 3 dormitórios, 3 banheiros e 2 vagas. Área de lazer completa.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



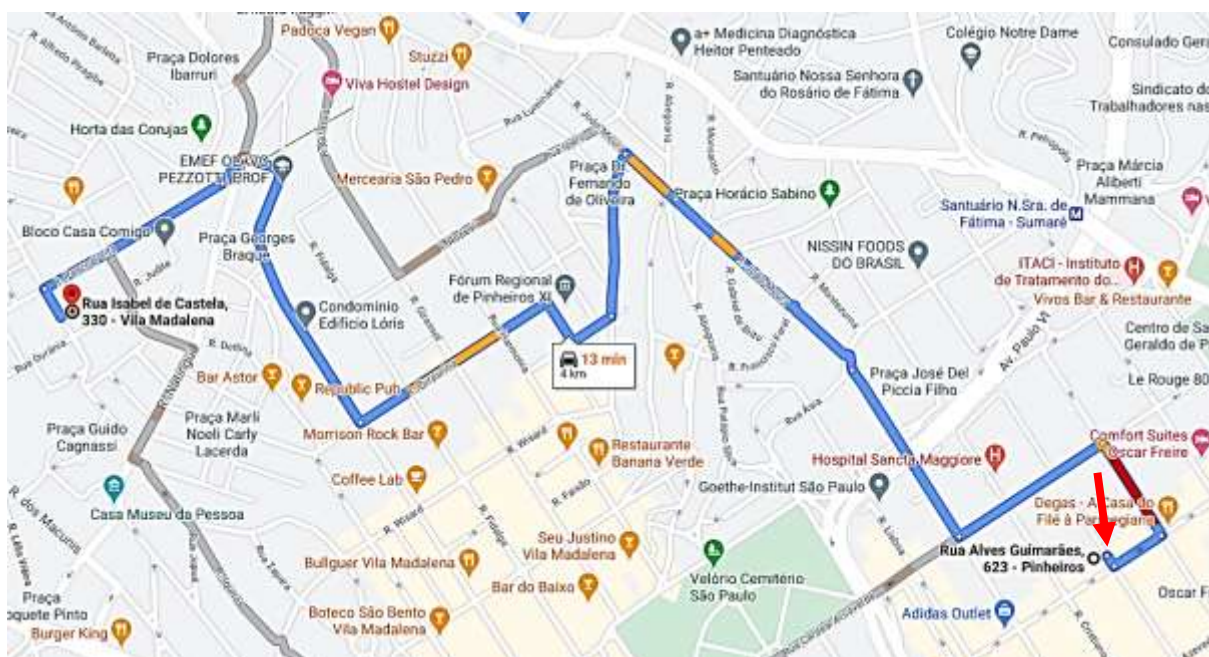
9) Simons Imóveis – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Isabel de Castela, 330, - Pinheiros**
- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 90m² / Preço para venda: R\$ 1.150.000,00

Rua arborizada e com a proximidade de todas as facilidades do bairro, poucos minutos do Parque Villa Lobos e próximo a Faria Lima. Pronto para morar.

Apartamento com 3 dormitórios, 3 banheiros e 2 vagas. Área de lazer completa.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

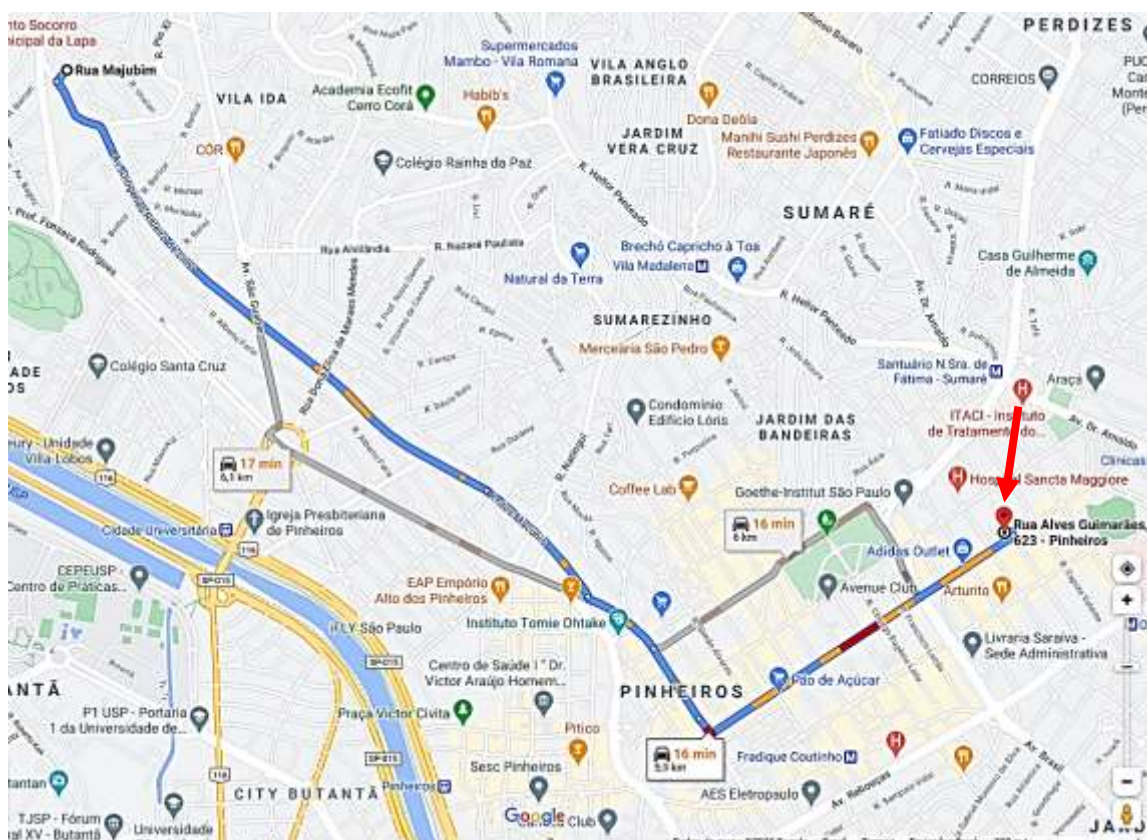
arquitect.criacoes@hotmail.com

10) JMX Agência de imóveis – Portal de ImóveisEndereço do Imóvel a venda – **Rua Majubim, S/N - Pinheiros**

- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 92m² / Preço para venda: R\$ 1.170.000,00

Apartamento com 3 dormitórios, 3 banheiros e 2 vagas. Área de lazer completa.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

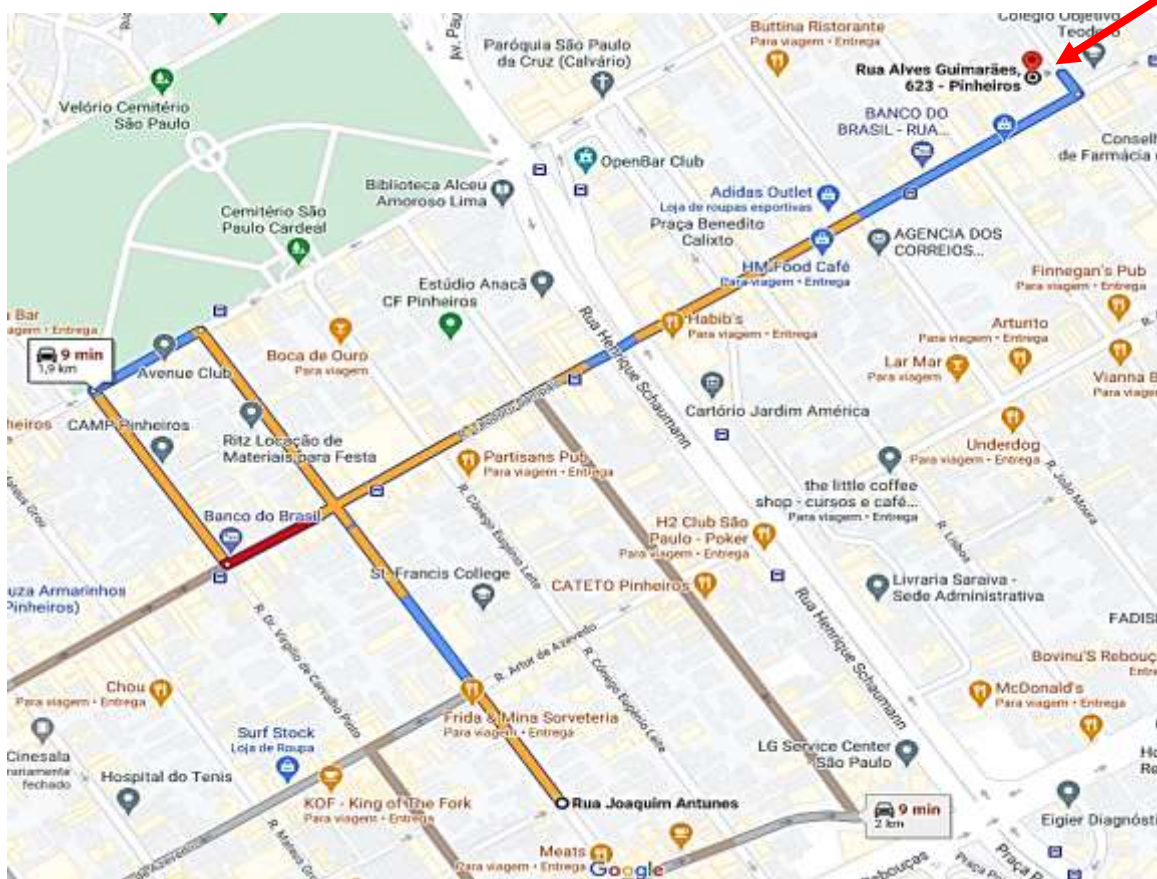
arquitect.criacoes@hotmail.com

11) Zap imóveis (Corretor-Jorge Luis Fransnelli) – Portal de ImóveisEndereço do Imóvel a venda – **Rua Joaquim Antunes, S/N - Pinheiros**

- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 90m² / Preço para venda: R\$ 1.060.000,00

Apartamento com 3 dormitórios, 3 banheiros e 2 vagas. Área de lazer completa.



Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

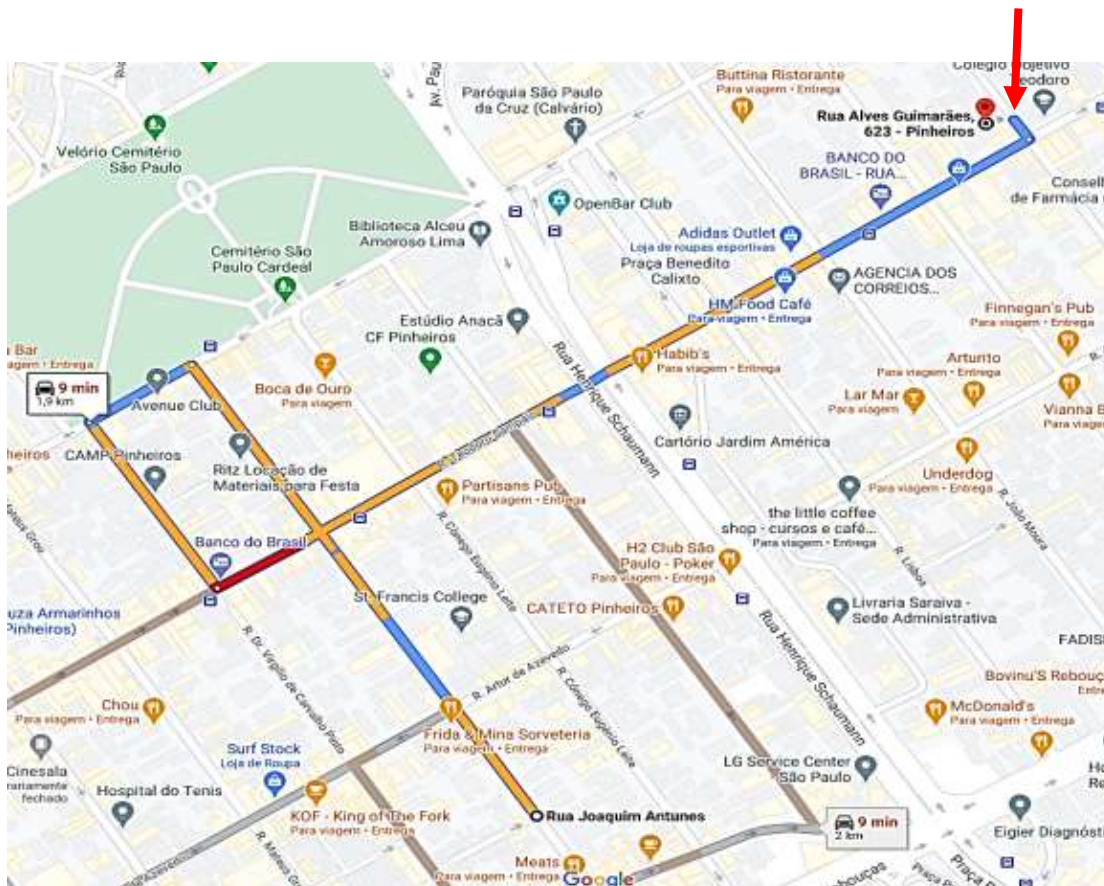
arquitect.criacoes@hotmail.com

12) Zimmermann Imóveis – Portal de ImóveisEndereço do Imóvel a venda – **Rua Joaquim Antunes, S/N - Pinheiros**

- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 89m² / Preço para venda: R\$ 1.060.000,00

Apartamento com 3 dormitórios, 3 banheiros e 2 vagas. Área de lazer completa.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com

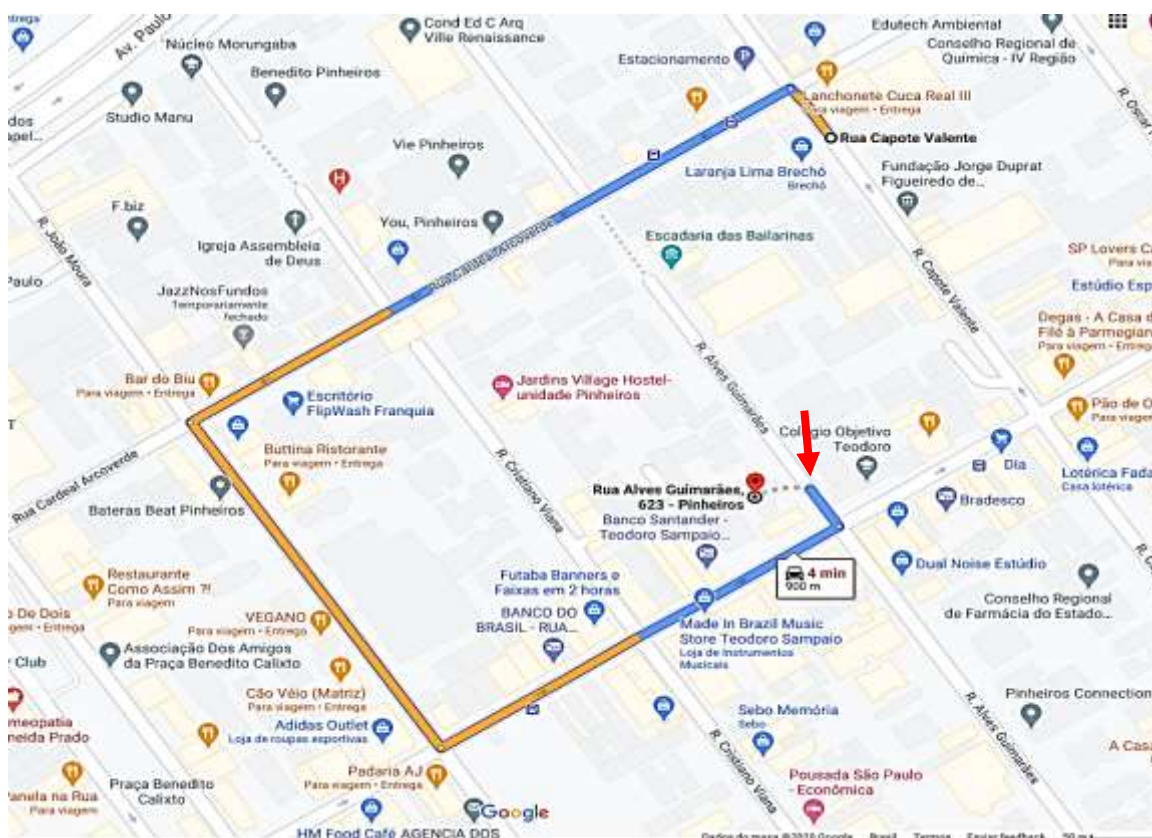


13) Paulo Roberto Leardi – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Capote Valente, S/N - Pinheiros**
- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 89m² / Preço para venda: R\$ 1.100.000,00

Apartamento com 3 dormitórios, 3 banheiros e 3 vagas. Área de lazer completo.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

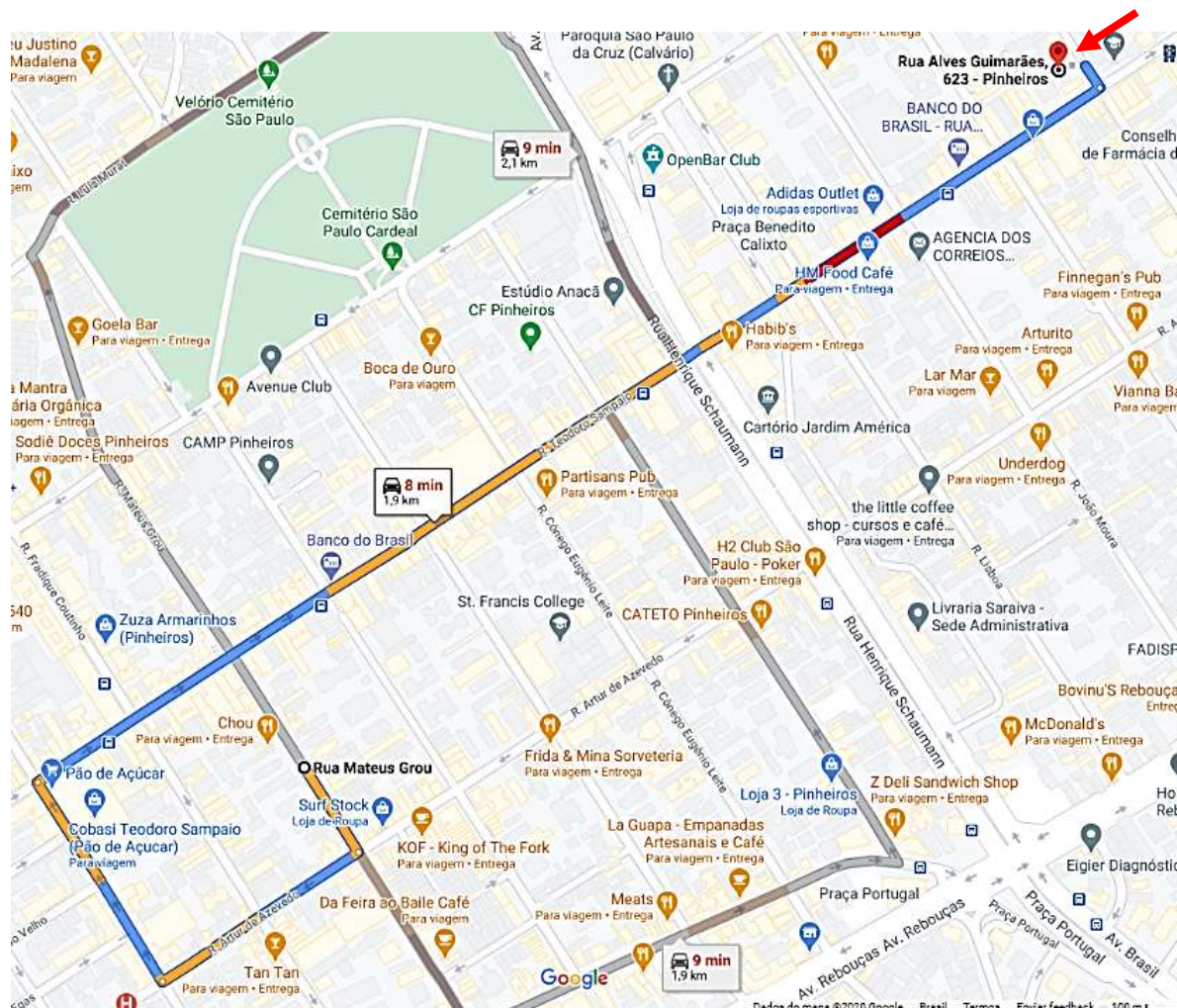
arquitect.criacoes@hotmail.com

14) Sh Prime – Portal de ImóveisEndereço do Imóvel a venda – **Rua Mateus Grou, S/N - Pinheiros**

- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 95m² / Preço para venda: R\$ 1.198.000,00

Apartamento com 3 dormitórios, 3 banheiros e 3 vagas. Área de lazer completo.



11 98333-2400 | 11 3834-4054
 architect.criacoes@hotmail.com

Flávia Cascaldi Neirouz

Arquiteta e Perita Judicial



15) Paulo Roberto Leardi – Portal de Imóveis

Endereço do Imóvel a venda – **Rua Luís Góis, 1620 - Pinheiros**

- São Paulo, S.P.

Descrição do anúncio – 93m² / Preço para venda: R\$ 1.038.000,00



Apartamento com 3 dormitórios,
3 banheiros e 2 vagas.
Área de lazer completa.



Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



ANEXO III

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

MÉDIA ARITMÉTICA

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR DO m² DAS 15 AMOSTRAS PESQUISADAS

Média Aritmética = $\frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das 15 Amostras}}{15}$ (dividido pelo nº de itens pesquisados)

$$\text{MÉDIA ARITMÉTICA} = \frac{\text{R\$ 186.024,70}}{15} = \text{R\$ 12.401,64}$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X R\$/m² = MÉDIO

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 89,66\text{m}^2 \times 12.401,64 = \text{R\$ 1.111.931,04}$$

MÉDIA HOMOGENEIZADA

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela **eliminação da amostra mais baixa e mais alta.**

$$\text{Média Homogeneizada} = \frac{\text{Soma do Valor do m}^2 \text{ das 13 Amostras}}{13}$$

Ou Amostras eliminadas: Mais baixa = R\$11.161,29 / Mais Alta = R\$ 14.021,73

$$11.161,29 + 14.021,73 = 25.183,02 // 186.024,70 - 25.183,02 = \text{R\$ 160.841,68}$$

(Σ das 15 amostras) (Σ(Mais Baixa+Mais Alta))

$$\text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} = \frac{(\Sigma \text{ das 13 amostras})}{13} = \frac{160.841,68}{13} = \text{R\$12.372,43}$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA HOMOGENEIZADA

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 89,66\text{m}^2 \times 12.372,43 = \text{R\$ 1.109.312,07}$$



MÉDIA PONDERADA

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Eliminam-se amostras acima do limite superior e abaixo do limite inferior.

Utilizam-se os valores numéricos desse intervalo.

$$\text{Média Ponderada} = \text{Média Aritmética} \begin{cases} \nearrow (+ 20\%) \\ \searrow (- 20\%) \end{cases}$$

$$\text{R\$ 12.401,64} + 20\% = \text{R\$ 14.881,96 (Limite Superior)}$$

$$\text{R\$ 12.401,64} - 20\% = \text{R\$ 9.921,31 (Limite Inferior)}$$

Somam -se as amostras que estiverem no intervalo/**ordem crescente**) (Itens N°s 15, 2, 7, 11, 4, 12, 3, 13, 14, 10, 9, 1, 8, 5, e 6.

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 15 AMOSTRAS}}{15} = \text{R\$ } \frac{186.024,70}{15}$$

$$\text{MÉDIA PONDERADA} = \text{R\$ 12.401,64}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA PONDERADA}$$

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 89,66\text{m}^2 \times 12.401,64 = \text{R\$ 1.111.931,04}$$

Obs: Todas as 15 amostras foram aproveitadas por se encontrarem dentro do intervalo numérico do limite superior e inferior, que é um indicador que a pesquisa de mercado obteve como resultado o equilíbrio e semelhança das amostras encontradas.

CONCLUSÃO DA PLANILHA DE CÁLCULOS:

A homogeneização transforma os preços observados, que são pertinentes às propriedades de cada evento coletado, em preços padronizados às características da situação paradigma. Ela isola a parcela aleatória que compõe os preços de cada um dos eventos de pesquisa, na medida em que elimina as diferenças decorrentes de seus atributos específicos.

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = \text{ÁREA TOTAL DO IMÓVEL X MÉDIA PONDERADA}$$

$$\text{VALOR MÉDIO ESTIMADO: } \text{R\$ 1.111.931,04} + 1\% = \text{R\$ 1.123.050,35}$$

(Arredondamento até o máximo de 1%)

$$\text{VALOR MÉDIO ESTIMADO} \cong \text{R\$ 1.123.050,35}$$

$$\text{Limite Inferior: } \text{R\$ 1.010.745,31} \text{ (Variação até o máximo de 10\%)}$$

$$\text{Limite Superior: } \text{R\$ 1.235.355,38} \text{ (Variação até o máximo de 10\%)}$$

$$\text{VALOR ARREDONDADO } \text{R\$ 1.236.000,00}$$

(Hum Milhão Duzentos e Trinta e Seis Mil Reais).



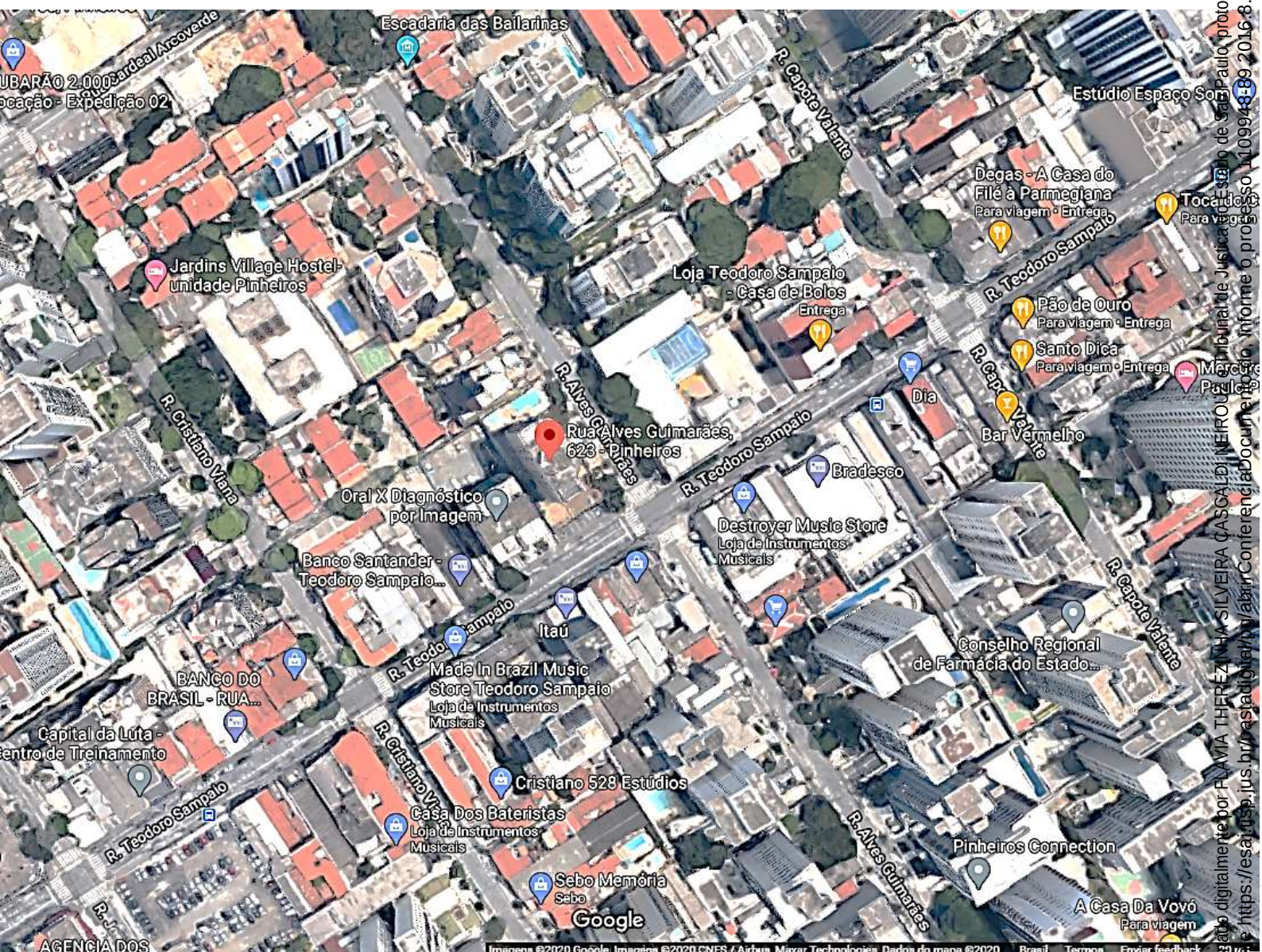


ANEXO V

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO - GOOGLE MAPS e STREET VIEW

APARTAMENTO RESIDENCIAL - Rua Alves Guimarães, nº 623 - Pinheiros - São Paulo

• GOOGLE MAPS

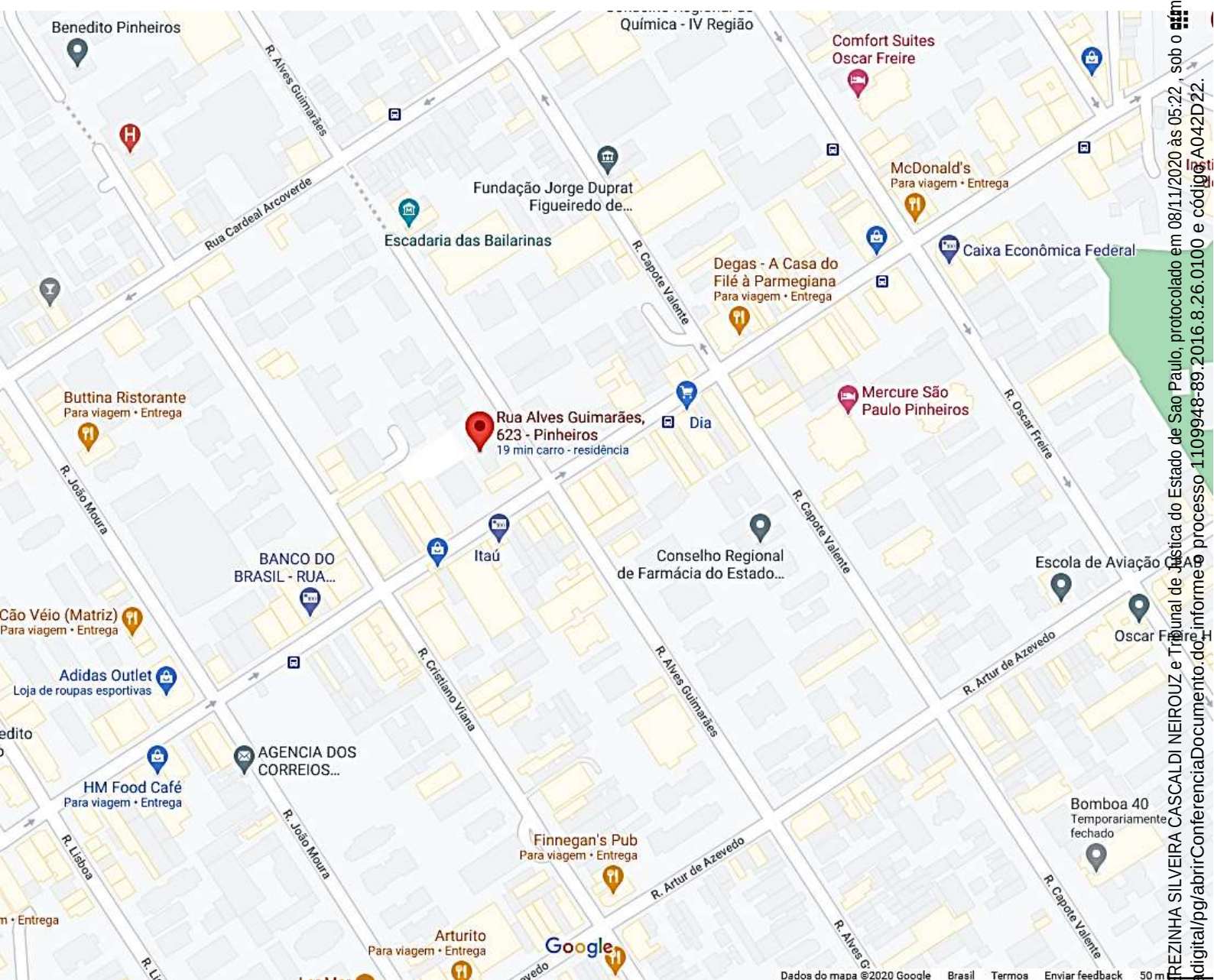


VISTA AÉREA - SATELITE

Rua Montevideu, 30 - Alto da Lapa - São Paulo - SP - 05088-060

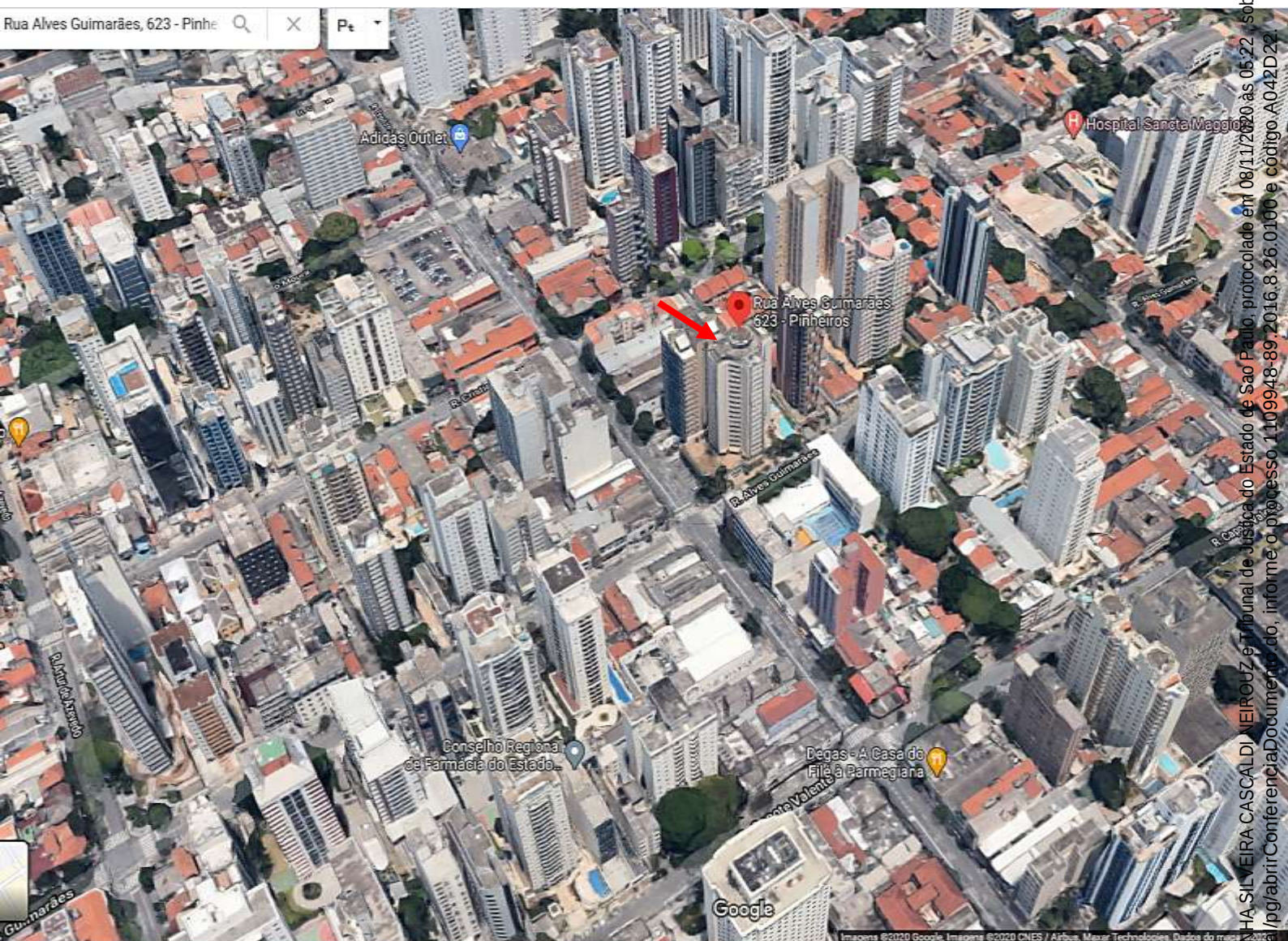
11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO – RUAS NO ENTORNO

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
 11 98333-2400 | 11 3834-4054
 architect.criacoes@hotmail.com



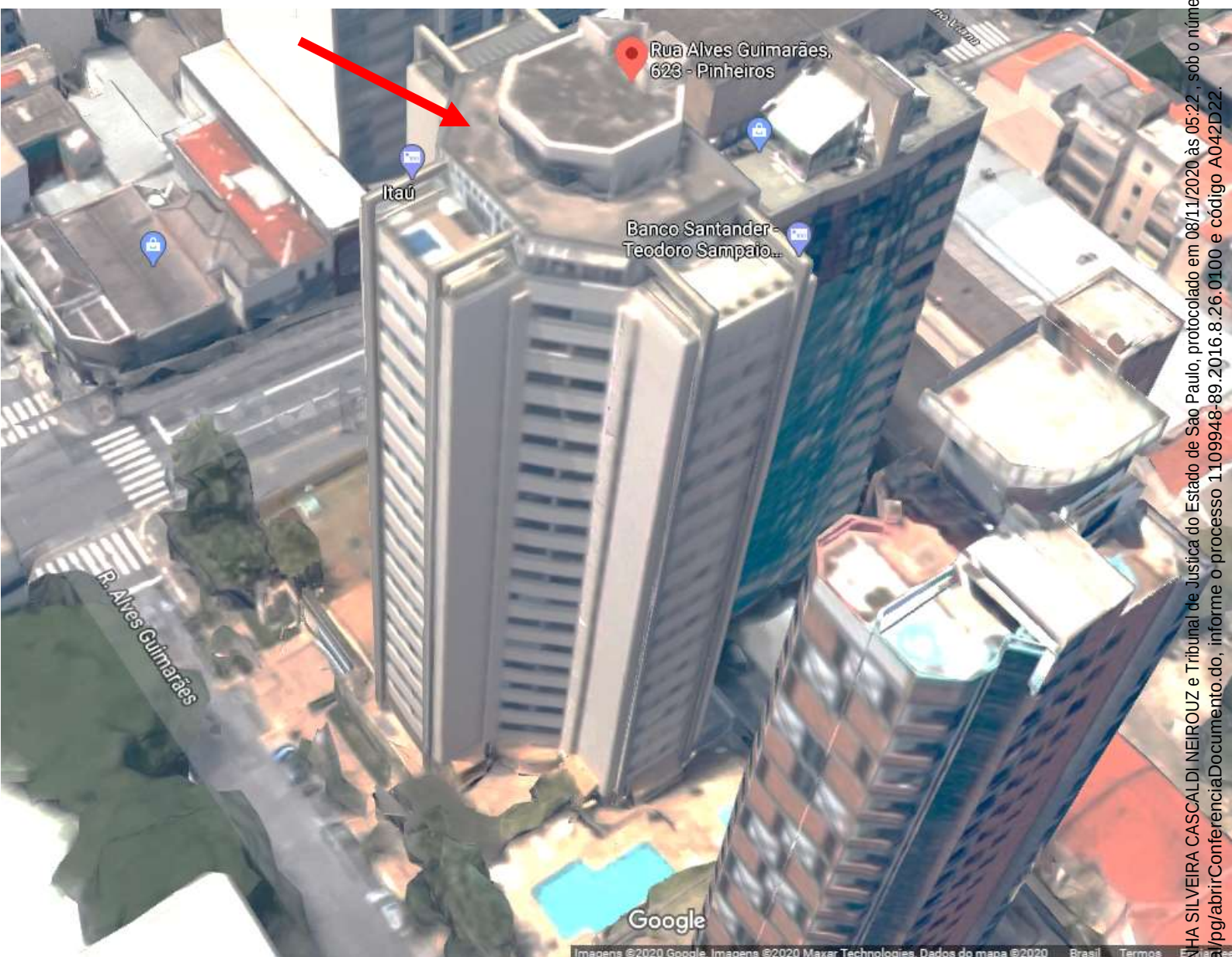
VISUALIZAÇÃO - 1 - 3D

Rua Montevidéu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
 11 98333-2400 | 11 3834-4054
 architect.criacoes@hotmail.com



VISUALIZAÇÃO - 2 - 3D

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
 11 98333-2400 | 11 3834-4054
 architect.criacoes@hotmail.com



VISUALIZAÇÃO - 3 - 3D

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
 11 98333-2400 | 11 3834-4054
 architect.criacoes@hotmail.com



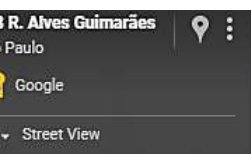
VISUALIZAÇÃO - 4 - 3D

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
11 98333-2400 | 11 3834-4054
arquitect.criacoes@hotmail.com



FACHADA PRINCIPAL – RUA ALVES GUIMARÃES, 623 **VISTA - 1**

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
 11 98333-2400 | 11 3834-4054
 architect.criacoes@hotmail.com



FACHADA PRINCIPAL – RUA ALVES GUIMARÃES, 623
VISTA - 2

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
11 98333-2400 | 11 3834-4054
arquitect.criacoes@hotmail.com



VISTA GERAL / EDIFÍCIO-ESQUINA COM A RUA TEODORO SAMPAIO

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
11 98333-2400 | 11 3834-4054
arquitect.criacoes@hotmail.com

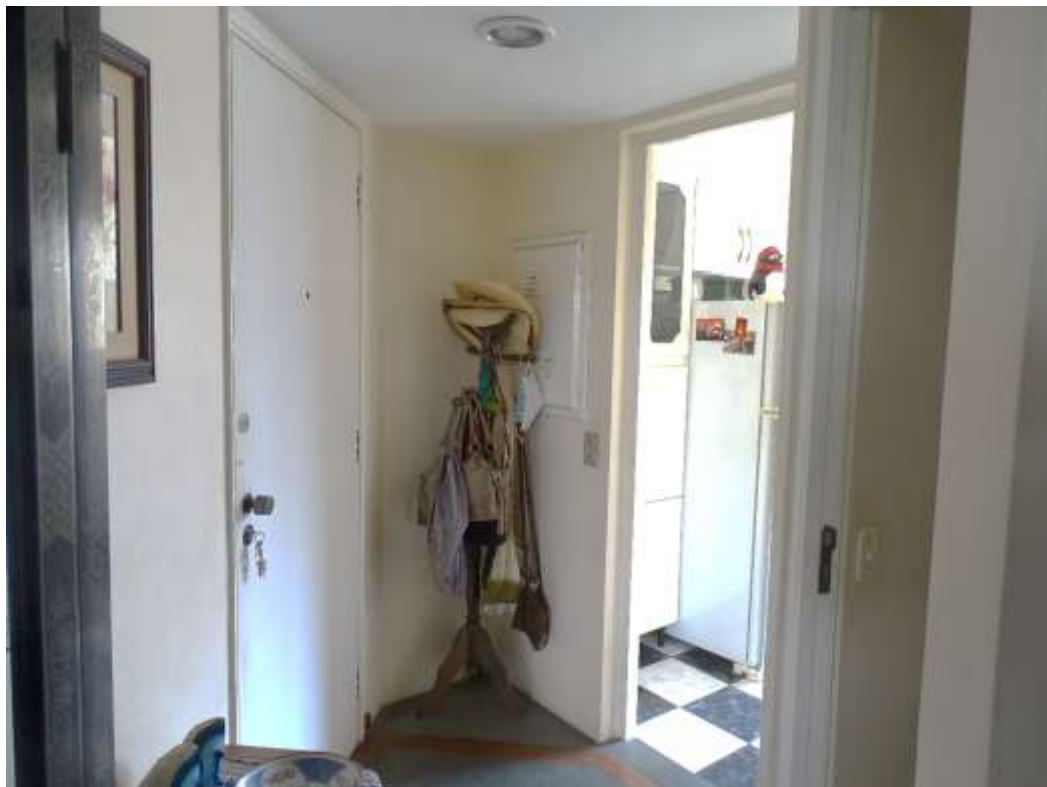


ANEXO - VI -
FOTOGRAFIAS – REGISTRADAS NA PERÍCIA
ÁREAS DO IMÓVEL



FOTO-1
ENTRADA DO APARTAMENTO – 21/ 2º ANDAR

RUA ALVES GUIMARÃES, 623



FOTOS – 2 e 3 – HALL DE DISTRIBUIÇÃO PARA A SALA E COZINHA



FOTO -4 - LAVABO



FOTO -5 – COZINHA – VISTA -1



FOTO -6 – COZINHA – VISTA -2



FOTO - 7 – COZINHA – VISTA -3



FOTOS – 8 e 9 – ÁREA DE SERVIÇO



FOTO – 10 – DORMITÓRIO DE EMPREGADA



FOTO – 11 – SALA DE ESTAR - VISTA -1

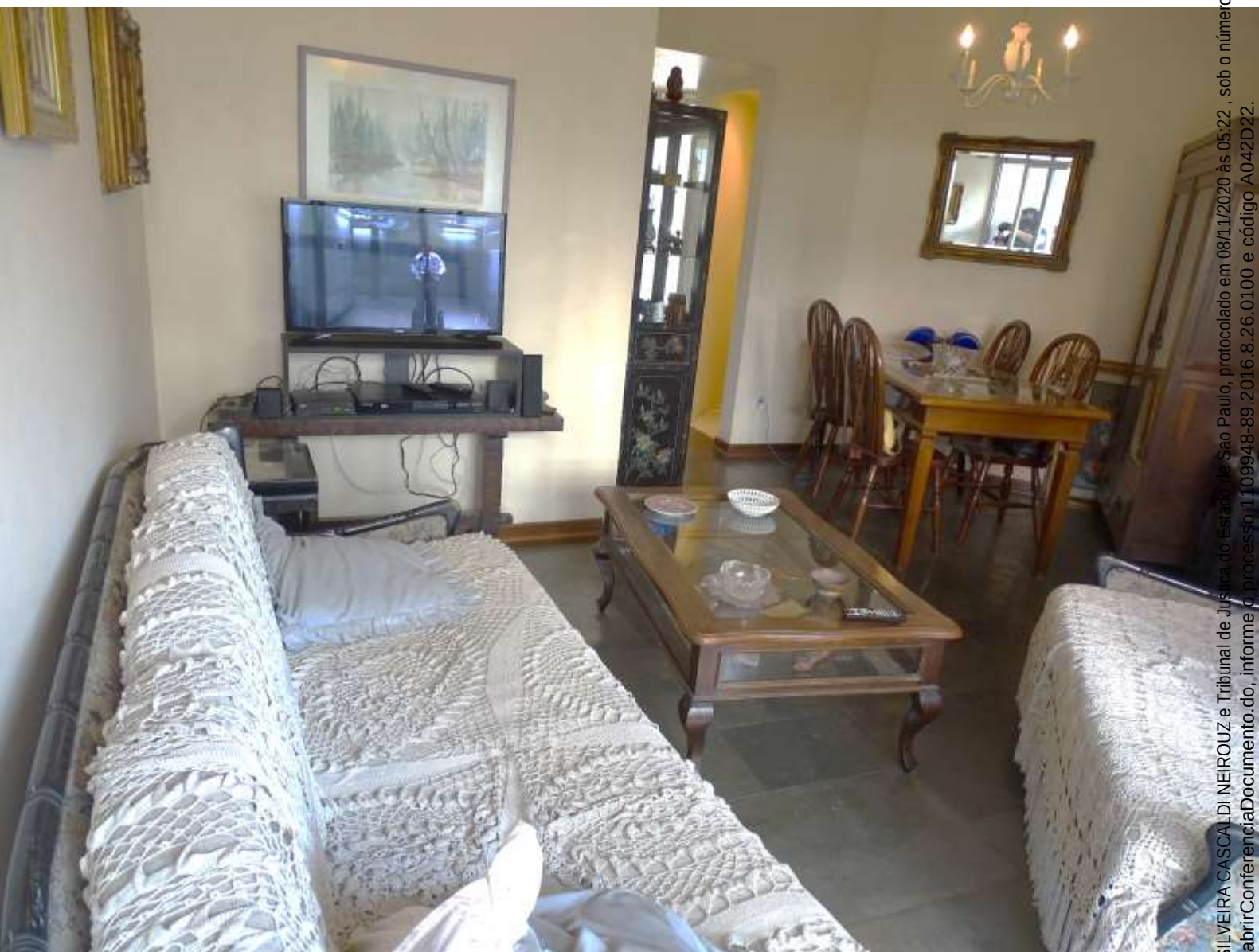


FOTO – 12 – SALA DE ESTAR - VISTA -2



FOTO – 13 – SALA DE ESTAR - VISTA -3



FOTO – 14 – SALA DE JANTAR



FOTOS – 15 -VARANDA – 16 – VISTA DA VARANDA

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



**FOTO - 16 - ACESSO AO HALL
DE DISTRIBUIÇÃO**



**FOTO- 17 - HALL DE DISTRIBUIÇÃO
PARA OS DORMITÓRIOS E BANHEIROS**



FOTOS -18 e 19 – DORMITÓRIO - 1



FOTO- 20 - DORMITÓRIO - 2



FOTO- 21 – BANHEIRO SOCIAL



FOTOS- 22 e 23

**CIRCULAÇÃO E
CLOSET**





FOTOS - 24 e 25 - DORMITÓRIO – 3 / SUÍTE



FOTO - 26 - BANHEIRO / SUÍTE –VISTA-1

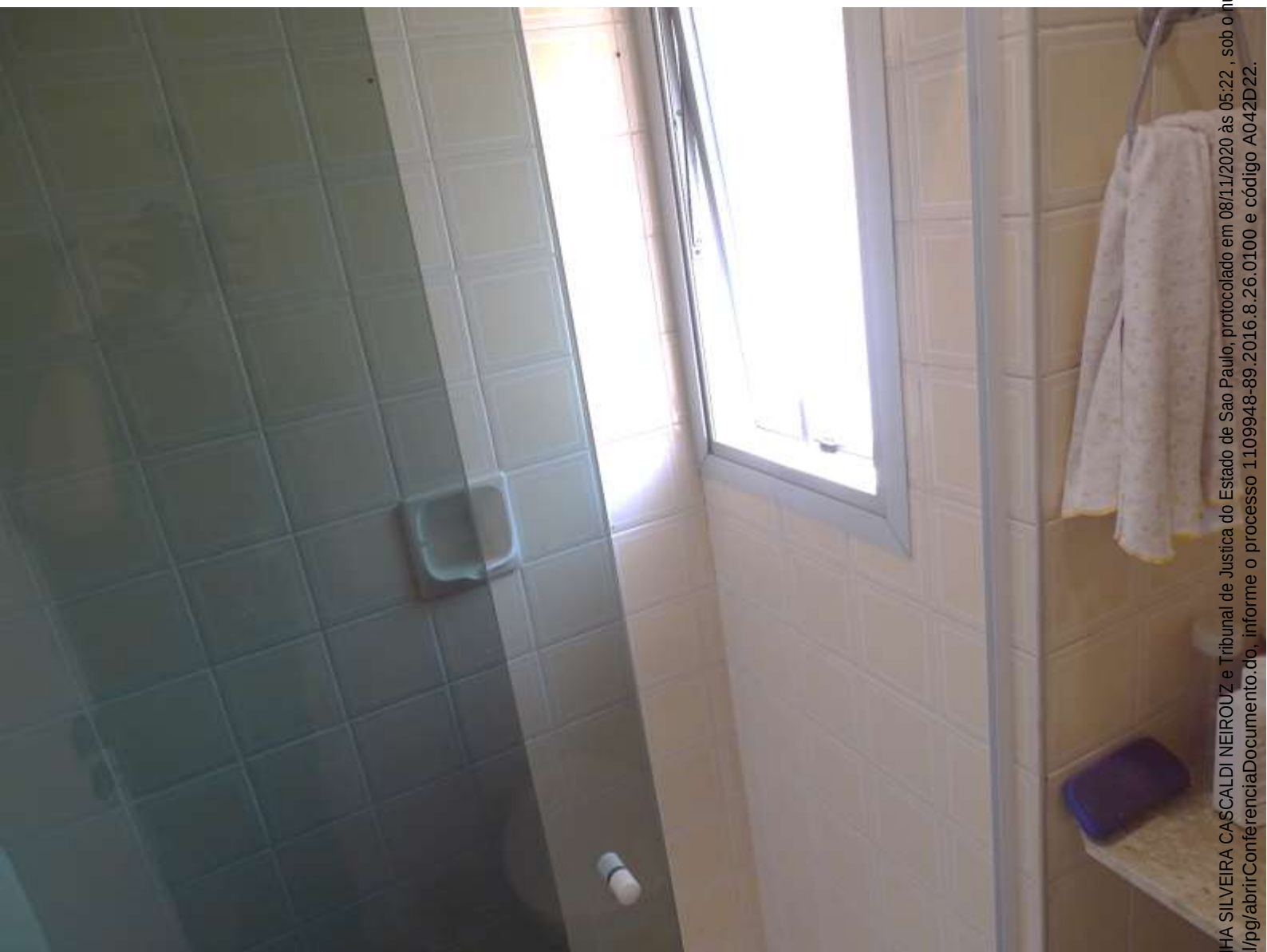


FOTO - 27 - BANHEIRO / SUÍTE –VISTA-2



FOTO – 28 – ELEVADOR

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
11 98333-2400 | 11 3834-4054
arquitect.criacoes@hotmail.com



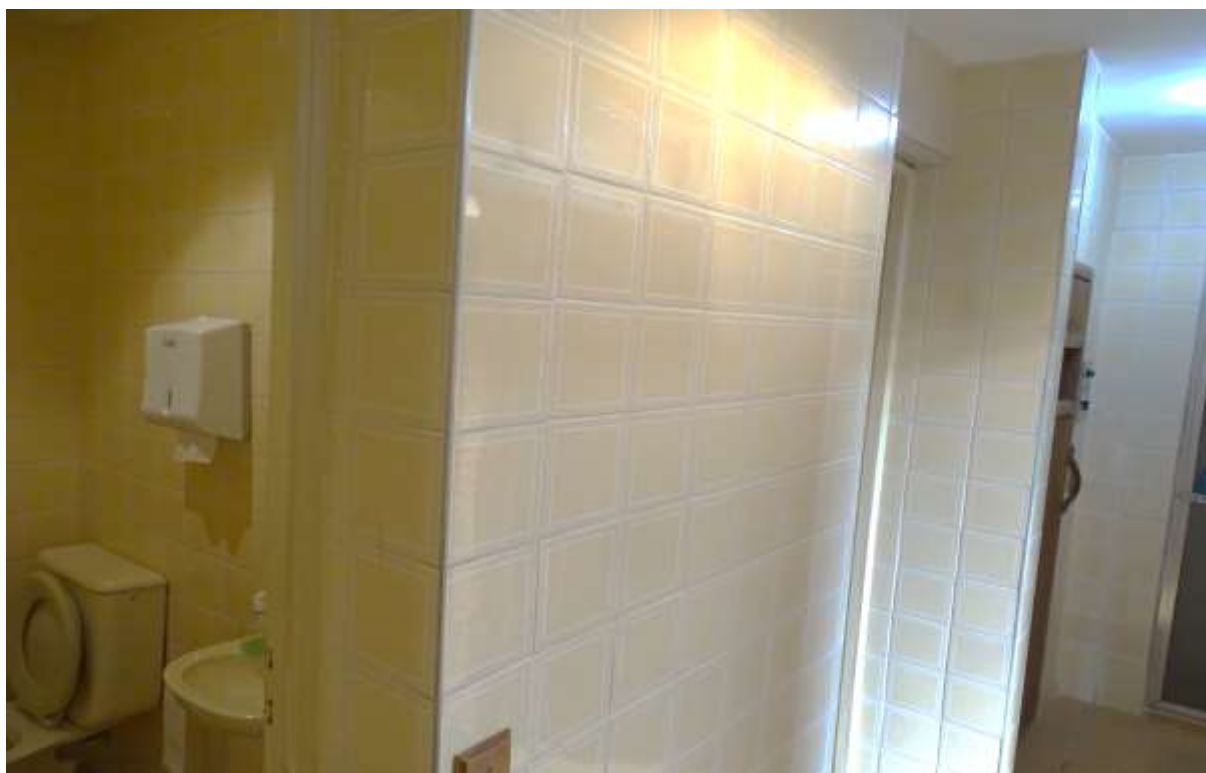
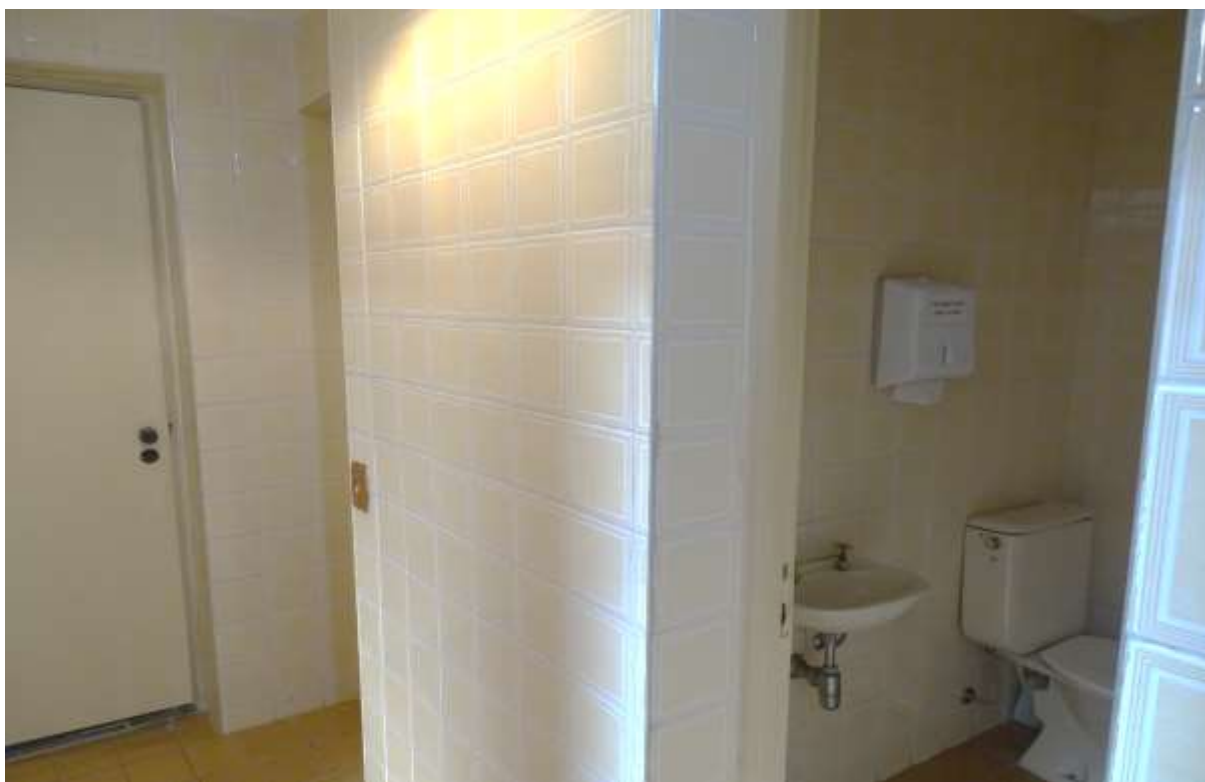
FOTOS – 29 e 30 – ESCADA DE SEGURANÇA

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
11 98333-2400 | 11 3834-4054
arquitect.criacoes@hotmail.com



FOTOS – 31 e 32 - CHURRASQUEIRA

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
11 98333-2400 | 11 3834-4054
arquitect.criacoes@hotmail.com



FOTOS – 33 e 34 – BANHEIROS DA ÁREA COMUM DO PRÉDIO

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
11 98333-2400 | 11 3834-4054
arquitect.criacoes@hotmail.com



FOTO – 35 – ÁREA DE VIVÊNCIA DA CHURRASQUEIRA



FOTO – 36 – PLAYGROUND



FOTOS – 37 e 38 – ÁREA DE CIRCULAÇÃO E ACESSO AO SALÃO DE FESTAS



FOTOS – 39 e 40 – SALÃO DE FESTAS

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



FOTO – 41 – SAUNA



FOTOS – 42 e 43 – SALA DE GINÁSTICA

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
11 98333-2400 | 11 3834-4054
arquitect.criacoes@hotmail.com

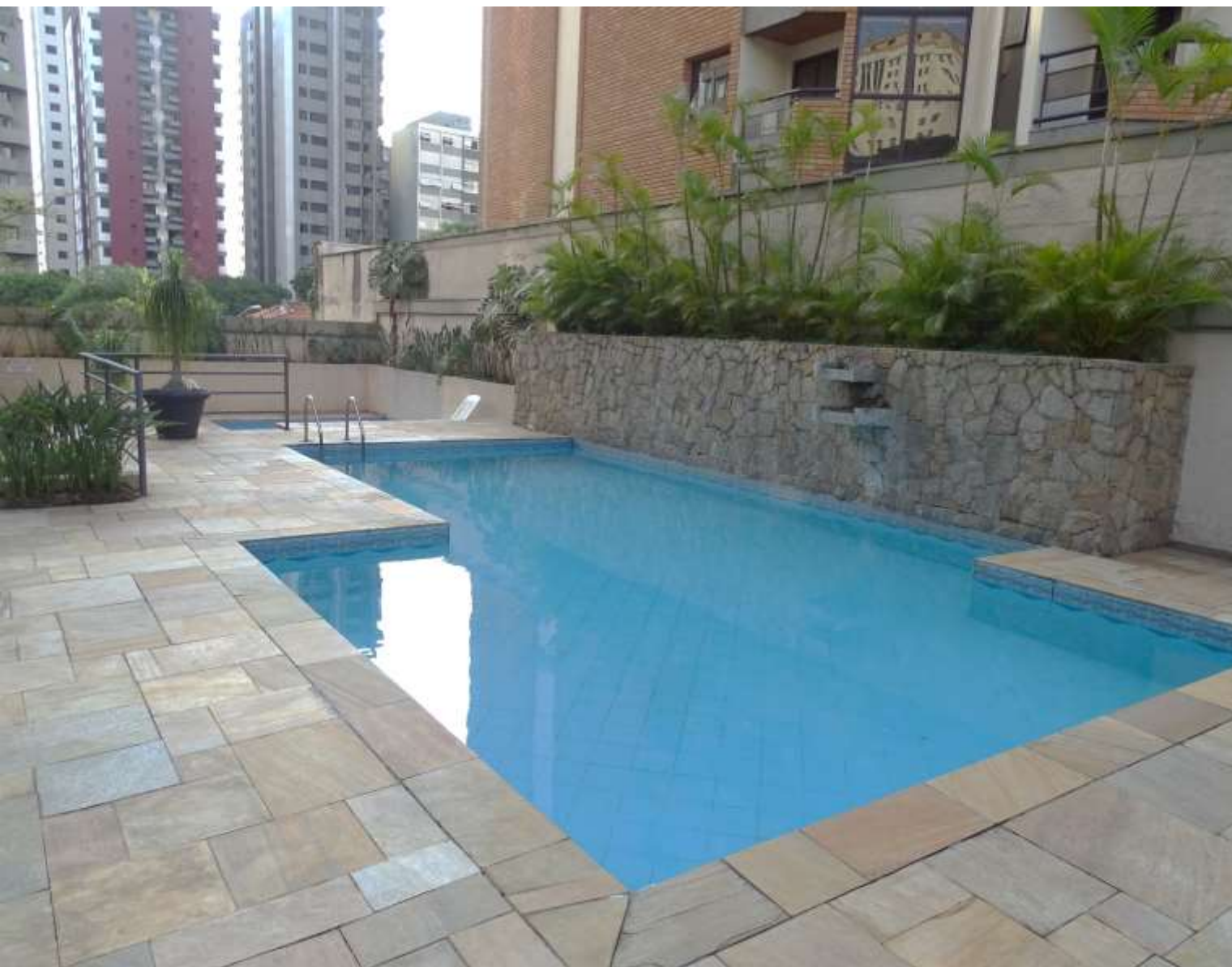


FOTO – 44 – PISCINA ADULTO –VISTA -1



FOTO – 45 – PISCINA ADULTO –VISTA -2



FOTO – 46 – PISCINA INFANTIL



FOTOS – 47 e 48 – HALL SOCIAL / ENTRADA DO PRÉDIO

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060

11 98333-2400 | 11 3834-4054

arquitect.criacoes@hotmail.com



FOTOS 49 e 50 –
ENTRADA E PORTARIA
DO PRÉDIO

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
11 98333-2400 | 11 3834-4054
arquitect.criacoes@hotmail.com



FOTO – 51 – FACHADA PRINCIPAL

Rua Montevideu, 30 – Alto da Lapa – São Paulo – SP – 05088-060
11 98333-2400 | 11 3834-4054
arquitect.criacoes@hotmail.com



XII – ENCERRAMENTO

Tendo concluído o presente **LAUDO TÉCNICO DE PERÍCIA EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO RESIDENCIAL**, apresentando-o em **76 páginas** com **Anexos**, impressas de um só lado, sendo a primeira e a última datada e assinada.

E considerando-se que a nomeação e a solicitação da Perícia fizeram-se por meio eletrônico, com Processo Digital Nº **1109948-89.2016.8.26.0100**

Deixo registrada a Conclusão dos Trabalhos de Arquiteta e Perita Judicial e envio em anexo este Laudo Técnico de Perícia em nome da **EXMA. SRA. JUIZA DE DIREITO DRA. DENISE CAVALCANTE FORTES MARTINS** da **1º Vara Cível do Foro Central de São Paulo – Praça João Mendes, 6º Andar – São Paulo- S.P.**, protocolado através de Certificação Digital Eletrônica Pessoal conforme Cadastro de Perita neste Tribunal.

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Técnico de Perícia em Avaliação.

São Paulo, 08 de novembro de 2020.

Flávia Therezinha Silveira Cascaldi Neirouz
Arquiteta e Urbanista – CAU/BR - Nº A103734-0
Perita Judicial Avaliadora – CONPEJ/SP - Nº 02.00.1207
Registro de Responsabilidade Técnica – RRT: Nº 3915670