

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM REGIONAL DA LAPA - SP.**

AUTOS nº. 0013437-34.2002.8.26.0004

MARIA LUCIA GARROBO PINTO, Arquiteta, CAU A5035-0, Perita Judicial, nomeada no **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL** requerido por **ESPÓLIO DE ANTONIO ROSÁRIO CONTI** em face de **A. DONATELLI, ARMANDO DONATELLI (ESPÓLIO), NORMA CALIL DONATELLI (ESPÓLIO) E ADRIANA DONATELLI (ESPÓLIO)**, após realizar diligências e vistorias vêm respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

L A U D O

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

RESUMO

Imóvel situado na Rua Julia Alves de Souza Cury nº. 110 – Cibratel I na cidade de Itanhaém/SP.

Matrícula	Imóvel	Valor
nº 24.797 do Registro de Imóveis de Itanhaém	Terreno e benfeitoria – Rua Julia Alves de Souza Cury nº. 110 – Cibratel I	R\$ 562.000,00 (quinhentos e sessenta e dois mil reais)

*Data base: setembro de 2025



Vista da fachada do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

SUMÁRIO

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
II – VISTORIA	04
1. LOCALIZAÇÃO	04
2. ZONEAMENTO	05
3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES	06
4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS	06
5. ACESSO	07
6. BENFEITORIAS	08
7. CROQUI DO IMÓVEL	10
8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
9. FOTOS ILUSTRATIVAS	11
III - AVALIAÇÃO	46
1. CRITÉRIO ADOTADO	46
2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	48
3. VALOR DO IMÓVEL	55
IV – CONCLUSÃO	55
V - ENCERRAMENTO	56

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 na Certidão de Penhora às 736/738 do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - LOCAÇÃO DE IMÓVEL requerido por ESPÓLIO DE ANTONIO ROSÁRIO CONTI em face de A. DONATELLI, ARMANDO DONATELLI (ESPÓLIO), NORMA CALIL DONATELLI (ESPÓLIO) E ADRIANA DONATELLI (ESPÓLIO).

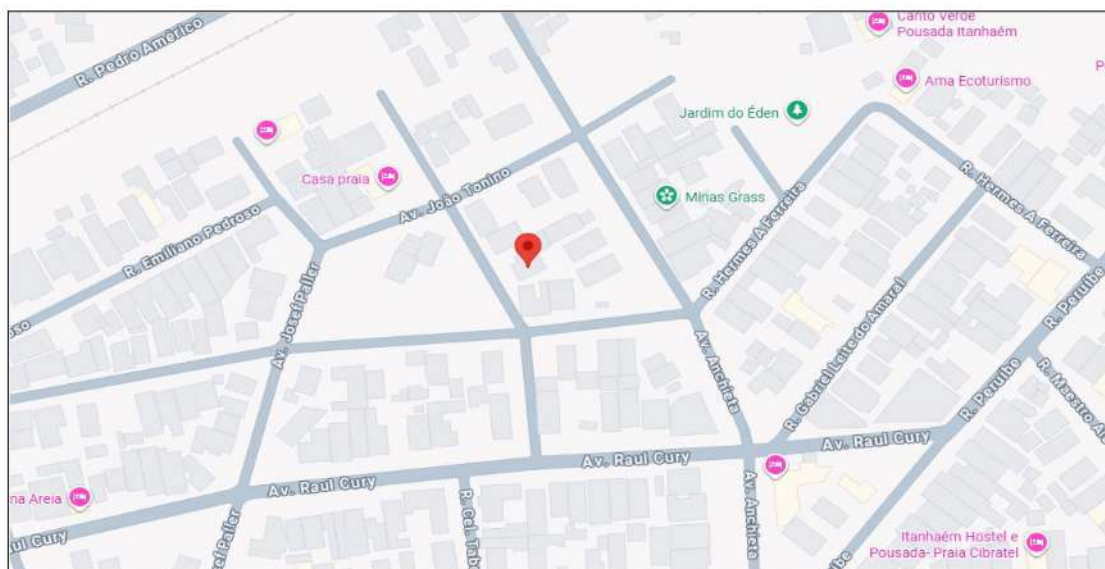
A signatária foi honrada com sua nomeação para Perita do Juízo as fls. 1156 para avaliar o imóvel matriculado sob nº. 24.797 no Registro de Imóveis de Itanhaém (fls. 969/971) localizado à Rua Julia Alves de Souza Cury nº. 110 – Cibratel I na cidade de Itanhaém - SP.

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

II - VISTORIA

1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Julia Alves de Souza Cury nº. 110 – Cibratel I na cidade de Itanhaém/SP.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



2. ZONEAMENTO

Conforme Plano Regional Estratégico do Município de Itanhaém, Lei nº. 4.776/27 de 27 de dezembro de 2024, o imóvel avaliando está inserido em ZOP1, Zona de Ocupação Prioritária, cujas diretrizes estão detalhadas adiante através dos recortes do Mapa de Uso e Ocupação do Solo e Quadro com as Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes, que consignam para o local os seguintes parâmetros:

- Coeficiente de aproveitamento – básico: 4,00
máximo: 6,00
- Taxa de ocupação máxima: 0,50

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Quadro - Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes

ZONA	TESTADA / LOTE MIN.	COEF. APROV. BÁSICO (CAB) (14)	COEF. APROV. MÁXIMO (CMax)	TX. OCUPAÇÃO (11, 12, 13)
ZOP1	10/200 5/100 SUBLOTE	4	6	50%
ZOP2	5/125 4/40 SUBLOTE	2	4	50%
ZEXP 1	5/125 4/40 SUBLOTE	2	4	50%
ZEXP 2	12/600	0,6	-	50%
ZEXP 3	12/1.800	0,2	-	20%
ZPERI	12/360	1	-	50%
ZCCA1	30/3.600	0,1	-	10%
ZCCA2	12/1.800	0,2	-	20%
ZEIS	5/125	4	-	60%
ZH	12/360	2,1	-	50%
ZT	12/360	1,6	-	50%
ZI	20/1.000	2	-	70%
ECS1a	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%
ECS1b	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%
ECS1e	CONF. ZONEAMENTO	4	6	65%
ECS2	CONF. ZONEAMENTO	2	4	65%
ECS3	CONF. ZONEAMENTO	1,4	2	70%

3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Ficha Cadastral expedida pela Prefeitura Municipal de Itanhaém, o imóvel situa-se no Setor 016 e Quadra E.

4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O loteamento Cibratel I, em Itanhaém, é conhecido por sua infraestrutura urbana e pela variedade de serviços oferecidos aos moradores e visitantes. A região é caracterizada por um bom planejamento, que integra áreas residenciais a uma rede de comércio local e serviços essenciais.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

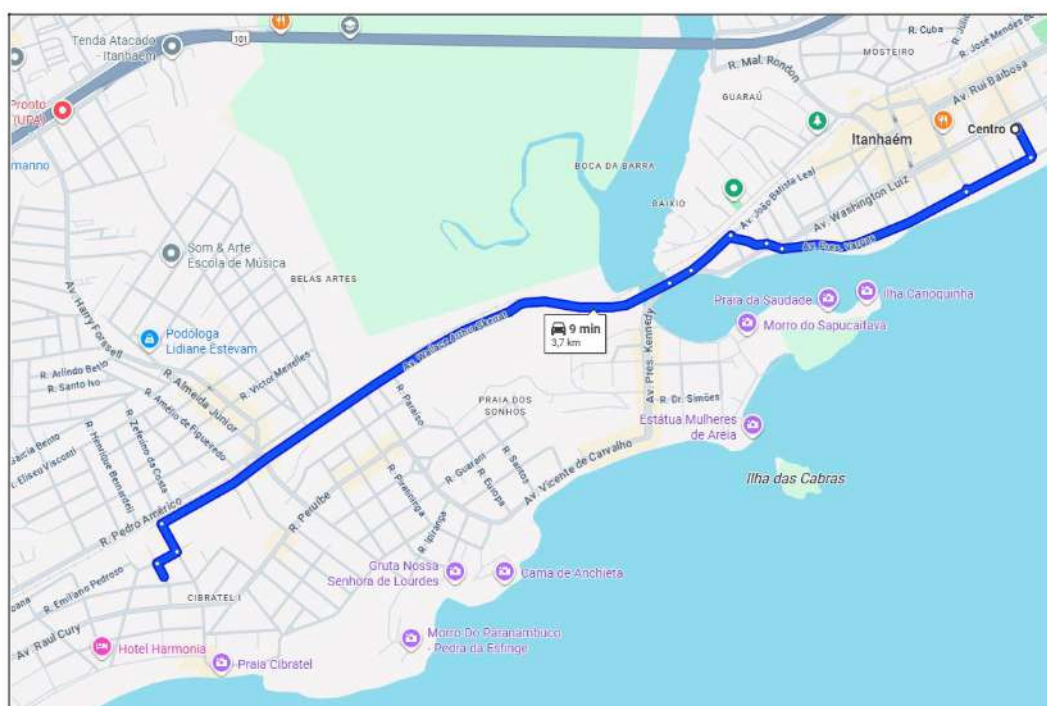
A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, unidade de pronto atendimento, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre a qual, a Rua Pedro Américo.

Trata-se de região com densidade demográfica baixa e de vocação residencial, caracterizada por casas de padrão superior.

5. ACESSO

Através das Vis Presidente Vargas e Avenida Wallace Arthur Skerrat distando aproximadamente a 4km do centro de Itanhaém.



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

6. BENFEITORIAS

No terreno do imóvel avaliando está erigida uma benfeitoria residencial assobradada, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

Pavimento térreo – corpo principal:

Garagem	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex e pedra
	Teto	: Pintura látex
Sala de estar e jantar	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Lavabo	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Escada (acesso ao pavto. superior)	: Piso	: Assoalho em madeira
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Cozinha	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Quintal	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex

Pavimento térreo – edícula:

Churrasqueira	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Telha de barro
Área de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Dependência de serviço	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Banheiro	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

Pavimento superior:

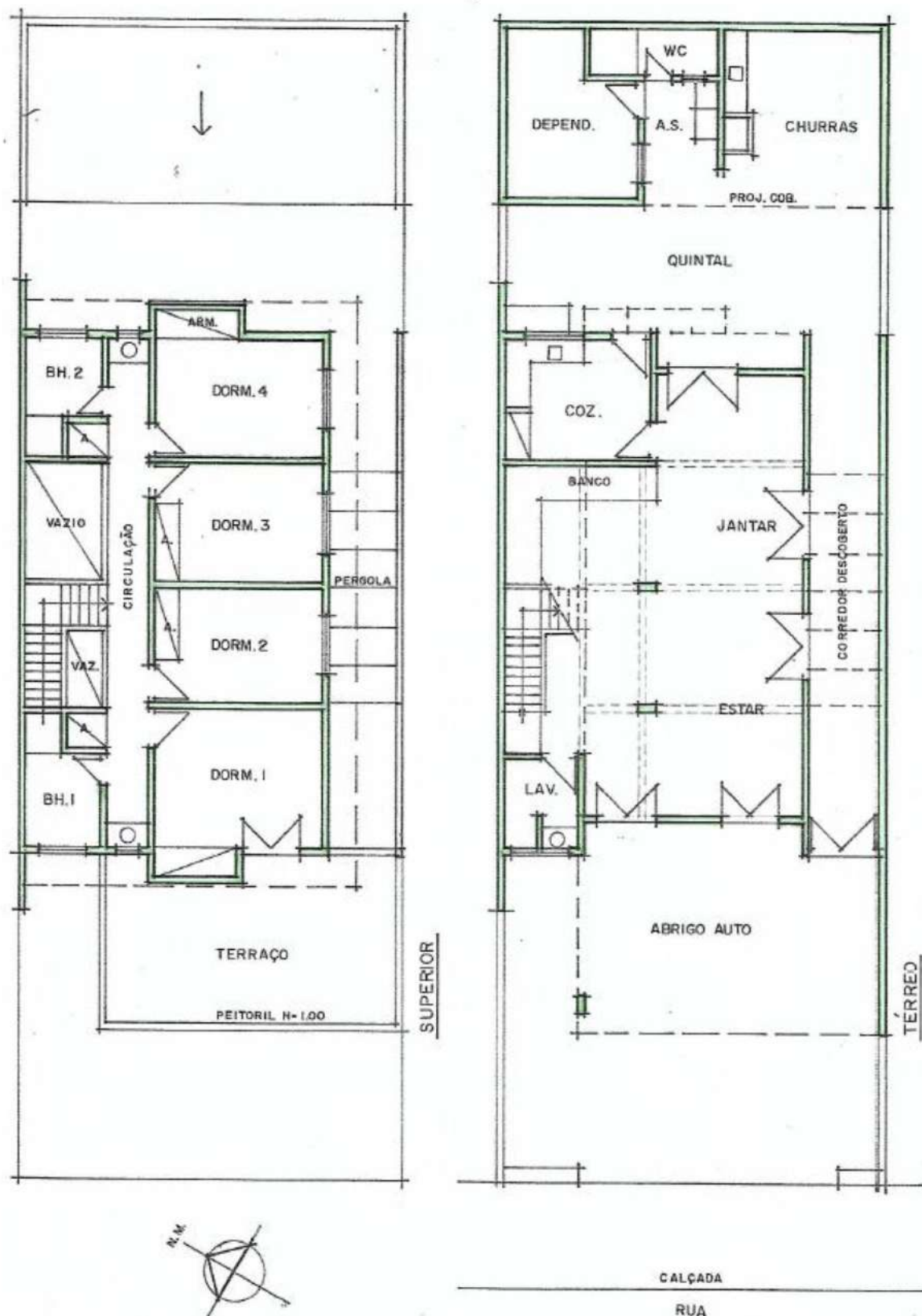
Circulação	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Terraço	: Piso	: Caco de cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
Banheiro 1	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 3	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Dormitório 4	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex
Banheiro 2	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Azulejo até o teto
	Teto	: Pintura látex

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

7. CROQUI DO IMÓVEL



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

8. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação possui 10,00 metros de frente para a Rua Julia Alves de Souza Cury encerrando a área de 300,00 m², segue adiante transcrição parcial da matrícula nº. 24.797 no Registro de Imóveis de Itanhaém:

IMÓVEL: O lote de terreno nº 10 da quadra E, do JARDIM ITANHAÉM, município de Itanhaém, medindo 10,00ms de frente para a Rua 16, por 30,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 10,00ms., confrontando do lado direito de quem do terreno olha para a via pública com o lote 11; do lado-esquerdo seguindo a mesma orientação confina com os lotes 9 e 8 nos fundos confronta com o lote 4.

9. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Julia Alves de Souza Cury no trecho do imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 2 – Outra vista da Rua Julia Alves de Souza Cury.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 3 – Vista da fachada do imóvel avaliado no presente laudo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 4 – Vista do abrigo de autos no recuo frontal do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 5 – Outra vista do abrigo de autos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 6 – Vista do recuo lateral do imóvel avaliado de quem da frente olha para os fundos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 7 – Vista do recuo lateral de quem dos fundos olha para frente.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 8 – Vista da fachada dos fundos do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 9 – Vista da sala do imóvel avaliado.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 10 – Vista da sala do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 11 – Outra vista da sala do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 12 – Vista parcial do lavabo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 13 – Outra vista parcial do lavabo.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 14 – Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 15 – Outra vista da escada de acesso ao pavimento superior.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 16 – Vista parcial da cozinha do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 17 – Outra vista da cozinha do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 18 – Vista do quintal do imóvel.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 19 – Vista da edícula aos fundos.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 20 – Vista da churrasqueira do imóvel avaliado.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 21 – Vista da área de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 22 – Vista parcial da dependência de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 23 – Outra vista parcial da dependência de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 24 – Vista parcial do banheiro de serviço.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Pavimento superior



Foto nº. 25 – Vista da escada de acesso no pavimento superior do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

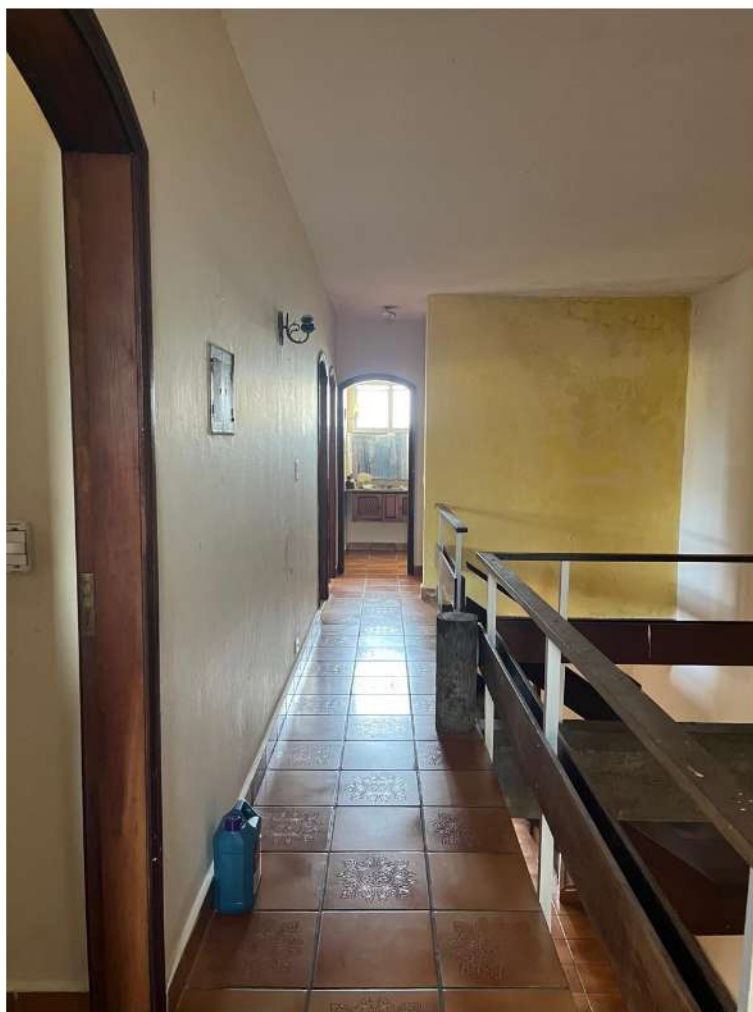


Foto nº. 26 – Vista da circulação no pavimento superior do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 27 – Vista do dormitório 1 do imóvel avaliando.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 28 – Vista do terraço junto ao dormitório 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 29 – Vista do lavatório junto do banheiro 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 30 – Vista do banheiro 1.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 31 – Vista do dormitório 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

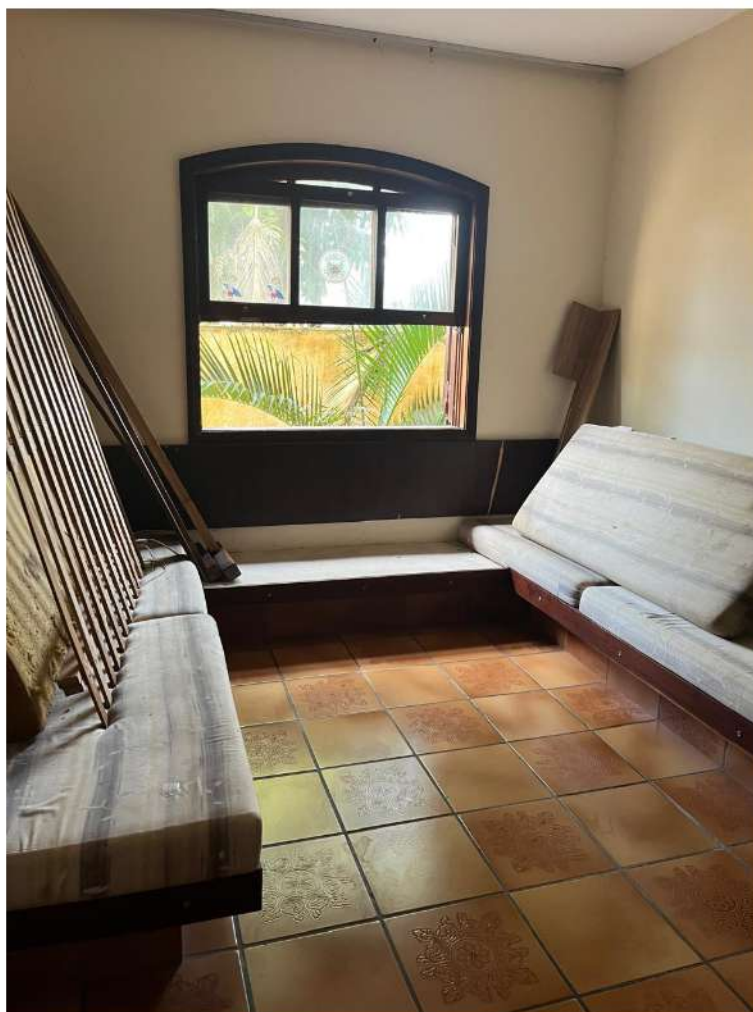


Foto nº. 32 – Vista do dormitório 3.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

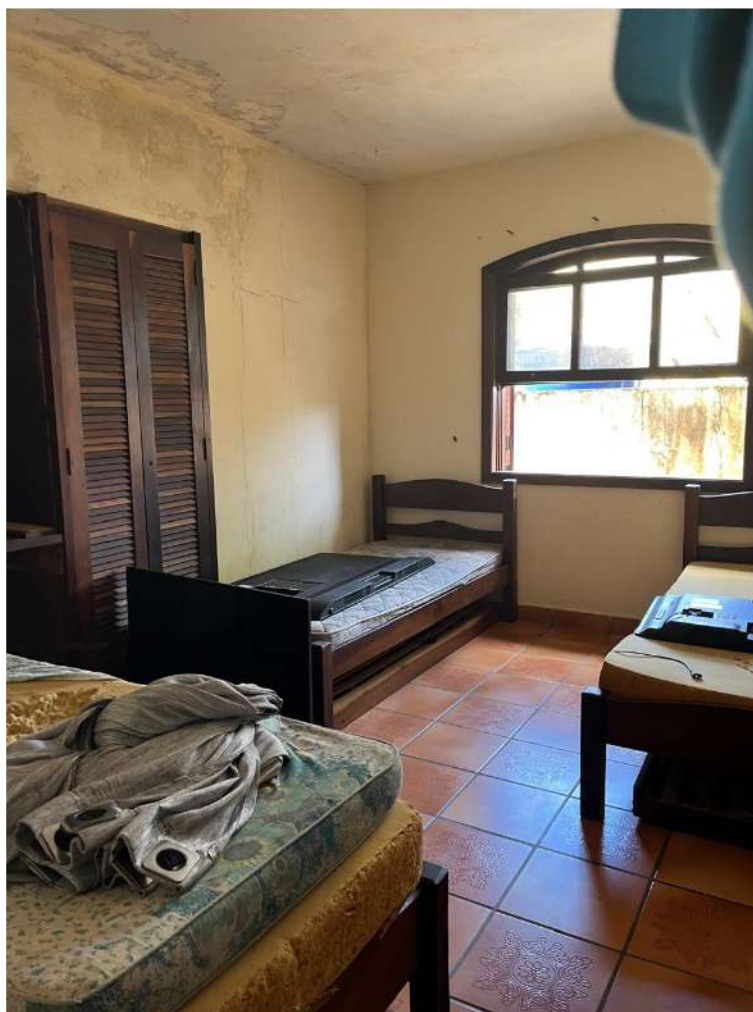


Foto nº. 33 – Vista do dormitório 4.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias



Foto nº. 34 – Vista do lavatório junto ao banheiro 2.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias



Foto nº. 35 – Vista do banheiro 2.

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, conforme recomendações da Norma NBR 14653-1 (procedimentos gerais) e a NBR 14653-2 (imóveis urbanos) e Estudo – Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011.

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:

$foc = 0,409$

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

1.4. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente à faixa mínima do item 1.2.6 – Casa Padrão Superior, ou seja: 2,356, onde teremos a seguinte descrição:

Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas.

Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos.

Estrutura, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeiras ou lajes maciças e impermeabilizadas com proteção térmica.

Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira.

Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação pedras ou equivalente.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:

Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmicas ou pintura especial nas áreas frias.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais, e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.

Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, TV a cabo e, eventualmente equipamentos de segurança.

Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalho e projetos especiais.

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 Antonieta Guimarães de Andrade nº 399	Cidade	: Itanhaém
Fonte	: Imobiliária Newcore		
Informante	: Sr. Yuri	Telefone	: 4580-4274
Oferta	: R\$ 974.000,00	Data	: setembro/2025
Observação	: Casa padrão superior	Idade	: 35 anos
Área construída	: 240,00 m²		
Obsolescência	: 0,609 (e)	Padrão	: 2,356

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,356/2,356 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,409/0,609 = 0,672$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 974.000,00 \times 0,90}{240,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 0,672 - 2,000 + 1)$$

$$Vu_1 = R\$ 2.454,48/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 2

Local	: Rua Antonieta Guimarães de Andrade nº 299	Cidade	: Itanhaém
Fonte	: Imobiliária Newcore		
Informante	: Sr. Yuri	Telefone	: 4580-4274
Oferta	: R\$ 1.250.000,00	Data	: setembro/2025
Observação	: Casa padrão superior	Idade	: 40 anos
Área construída	: 334,00 m ²		
Obsolescência	: 0,605 (d)	Padrão	: 2,656

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,356/2,656 = 0,887$
3. Fator obsolescência: $0,409/0,605 = 0,676$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 1.250.000,00 \times 0,90}{334,00 \text{ m}^2} \times (0,887 + 0,676 - 2,000 + 1)$$

$$Vu_2 = R\$ 1.896,33/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 3

Local	: Avenida Raul Cury nº 170	Cidade	: Itanhaém
Fonte	: Irene Imóveis		
Informante	: Sra. Elaine	Telefone	: 3421-4400
Oferta	: R\$ 700.000,00	Data	: setembro/2025
Observação	: Casa padrão superior	Idade	: 40 anos
Área construída	: 277,00 m ²		
Obsolescência	: 0,561 (e)	Padrão	: 2,356

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,356/2,356 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,409/0,561 = 0,729$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 700.000,00 \times 0,90}{277,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 0,729 - 2,000 + 1)$$

$$Vu_3 = R\$ 1.658,01/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 4

Local	: Rua Raimundo Batista de Andrade nº 173	Cidade	: Itanhaém
Fonte	: Corretora autônoma		
Informante	: Sra. Tatiane	Telefone	: 99188-5894
Oferta	: R\$ 780.000,00	Data	: setembro/2025
Observação	: Casa padrão superior	Idade	: 40 anos
Área construída	: 262,00 m ²		
Obsolescência	: 0,605 (d)	Padrão	: 2,356

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,356/2,356 = 1,000$
3. Fator obsolescência: $0,409/0,605 = 0,676$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 780.000,00 \times 0,90}{262,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 0,676 - 2,000 + 1)$$

$$Vu_4 = R\$ 1.811,26/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

ELEMENTO Nº 5

Local	: Rua Raimundo Batista de Andrade nº 1046	Cidade	: Itanhaém
Fonte	: Imóveis Nobre		
Informante	: Sr. Luiz	Telefone	: 99698-3652
Oferta	: R\$ 1.300.000,00	Data	: setembro/2025
Observação	: Casa padrão superior	Idade	: 35 anos
Área construída	: 323,00 m ²		
Obsolescência	: 0,609 (e)	Padrão	: 2,656

ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão: $2,356/2,656 = 0,887$
3. Fator obsolescência: $0,409/0,609 = 0,672$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 1.300.000,00 \times 0,90}{323,00 \text{ m}^2} \times (0,887 + 0,672 - 2,000 + 1)$$

$$Vu_5 = R\$ 2.024,86/\text{m}^2$$



Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m ²
1.....	R\$ 2.454,48/m ²
2.....	R\$ 1.896,33/m ²
3.....	R\$ 1.658,01/m ²
4.....	R\$ 1.811,26/m ²
5.....	R\$ 2.024,86/m ²

$$Ma = \frac{R\$ 9.844,94}{5 \text{ elementos}} = R\$ 1.968,99/m^2$$

LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 1.968,99/m^2 \times 0,700 = R\$ 1.378,29/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 1.968,99/m^2 \times 1,300 = R\$ 2.559,68/m^2$$

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

Mas = **R\$ 1.968,99/m²** para setembro de 2025
(um mil novecentos e sessenta e oito reais e noventa e nove centavos).

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0
Avaliações e Perícias

3. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, será dado pela fórmula:

$$VI = Au \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

Au = Área construída = 285,50 m²

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 1.968,99/m²

$$VI = 285,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.968,99/\text{m}^2$$

VI = R\$ 562.146,64 ou em números comerciais:

VI = **R\$ 562.000,00** para setembro de 2025
(quinhentos e sessenta e dois mil reais)

IV - CONCLUSÃO

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

Valor do imóvel
Vi = R\$ 562.000,00
(quinhentos e sessenta e dois mil reais)
Válido para setembro de 2025

Maria Lucia Garrobo Pinto

Arquiteta CAU A5035-0

Avaliações e Perícias

V - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu a signatária o presente laudo de avaliação em 56 (cinquenta e seis) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 23 de setembro de 2025.



Arquiteta Maria Lucia Garrobo Pinto
Perita Judicial