



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 0011305-70.2003.8.26.0003

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por **BRAS GOLDEN**
CONSULTORIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.
contra **MARIA GESUALDA SANTANA E OUTROS**, tendo realizado
todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui respeitosamente
apresentar o seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO



1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado de venda do imóvel localizado na Rua Júlio Parigot nº 535-545, bairro Vila Antonieta, São Paulo/SP.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Necessária à prova pericial, foi o signatário honrado com sua nomeação para a função de perito judicial, tendo sido indicado como assistente técnico da requerida o engenheiro João Dorival de Freitas.

2.- VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 15.08.2.022, a qual contou com a presença das seguintes pessoas:

- Eng. Joilson Mendes da Silva: Auxiliar do Perito;

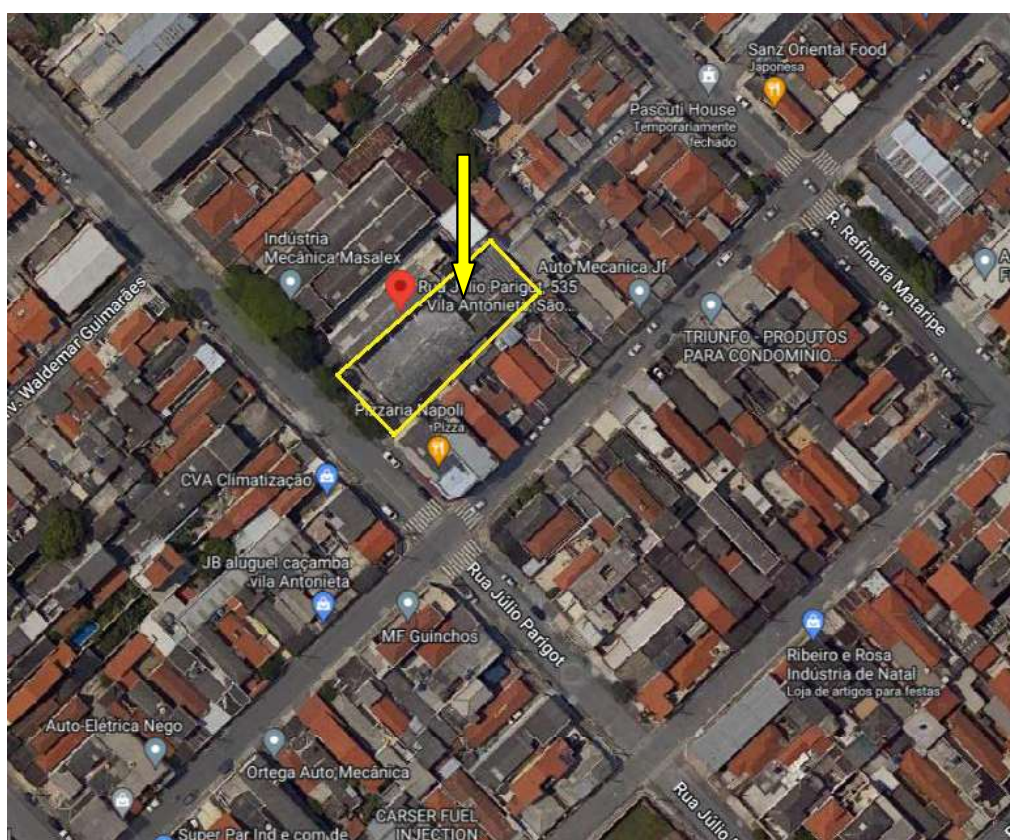


2.1.- LOCAL

O imóvel avaliando em questão está localizado na Rua Júlio Parigot nº 535-545, bairro Vila Antonieta, São Paulo/SP.

A Rua Júlio Parigot é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Av. Rio das Pedras, sendo que a ocupação local é constituída predominantemente por edificações comerciais/residenciais de padrão simples/médio e comércio de âmbito local.

A partir da fotografia aérea extraída do site <http://maps.google.com/>, indicamos o imóvel em questão, conforme reprodução parcial a seguir:





- 4 -

2.2.- TERRENO

O terreno do imóvel em questão, possui topografia plana, formato retangular, apresentando as seguintes características e dimensões:

FRENTE: 20,00m para a Rua Júlio Parigot

LADO DIREITO: 50,00m

LADO ESQUERDO: 50,00m

FUNDOS: 20,00m

ÁREA: 1.000,00m²

O referido terreno é objeto da Matrícula nº 2.607 Registrada no 9º Cartório de Registro de imóveis de São Paulo, conforme reprodução a seguir:

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

FONE: (011) 3107-2531
WWW.ARISP.COM.BR
S16080017592M#01-22*00*

LIVRO Nº 2 - REGISTRO - GERAL

matrícula: 2607 ficha: 1

9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 10 de maio de 1976.

IMÓVEL: Um terreno situado na Rua Julio Parigot, lotes 3 e 4 da quadra 15 2ª planta de Vila Antonieta, no TATUPE medindo 20,00ms de frente, por 50,00ms da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 1.000,00ms², confinando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com as casas nºs 3-A, 88, 158, 100, 155 e 446 da Rua Volta Redonda; do lado esquerdo seguindo a mesma orientação, com propriedade de Arab Chafic / Zakka, e nos fundos com as casas nºs 11, 111, 24 e 22-A da Rua Refinaria Mataripe, sendo essas as confrontações atuais, (anteriormente, pelo lado direito seguindo a orientação acima, confrontava com o lote 2, do lado esquerdo com o lote 5, e nos fundos com os lotes 24 e 24, todos da mesma quadra). Localizado na quadra formada pelas ruas Julio Prigot, Volta Redonda, e Refinaria Presidente Bernardes.



2.3.- BENFEITORIAS

2.3.1.- GERAL

Sobre o terreno em questão encontra-se erigida 1(uma) edificação com 3 (três) pavimentos, destinadas ao uso comercial, apresentando a fachada revestida em pastilha cerâmica/massa texturizada, cobertura em telhas de fibrocimento; fechamento lateral em muro de alvenaria e frontal em gradil de ferro.

- PAVIMENTO TÉRREO - GALPÃO

PORTARIA: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de laje com luminárias fluorescentes, esquadria de ferro com vidro liso.

ÁREA FABRIL Piso de concreto; paredes revestidas em pintura látex; forro de laje/fibra mineral/pvc; esquadria de ferro com vidro liso/martelado.

VESTIÁRIO 2(DOIS): Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de gesso; lavatório e vaso sanitário em louça cerâmica; esquadrias de ferro com vidro canelado.

REFEITÓRIO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de laje com molduras em gesso; pia e bancada de granito; esquadrias de ferro com vidro martelado.

1º PAVIMENTO – ESCRITÓRIO

SALAS: Piso paviflex/carpete; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de laje com luminárias fluorescentes, esquadria de ferro com vidro martelado.

LAVATÓRIO: Piso paviflex; paredes revestidas em meia barra de azulejo; forro de laje com luminárias fluorescentes; cuba em louça cerâmica.



- 6 -

SANITÁRIO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de laje; esquadria de ferro com vidro martelado; vaso sanitário em louça cerâmica.

2º PAVIMENTO – ESCRITÓRIO

SALAS: Piso de concreto; paredes revestidas em pintura látex sobre massa fina; forro de pvc/fibrocimento, esquadria de ferro com vidro martelado.

SANITÁRIO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro de laje; esquadria de ferro com vidro martelado; vaso sanitário em louça cerâmica.

De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, o imóvel possui área construída total de 971,00m².

A edificação, classifica-se de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2019”, no Grupo 3. Galpão, item 3.3 Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 80 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,43 ou 43%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item “d) entre regular e necessitando de reparos simples”, segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.



2.4.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.



FOTO 1: RUA JÚLIO PARIGOT DEFRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.



FOTO 2: RUA JÚLIO PARIGOT DEFRENTE AO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO EM SENTIDO CONTRÁRIO.



FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.



FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

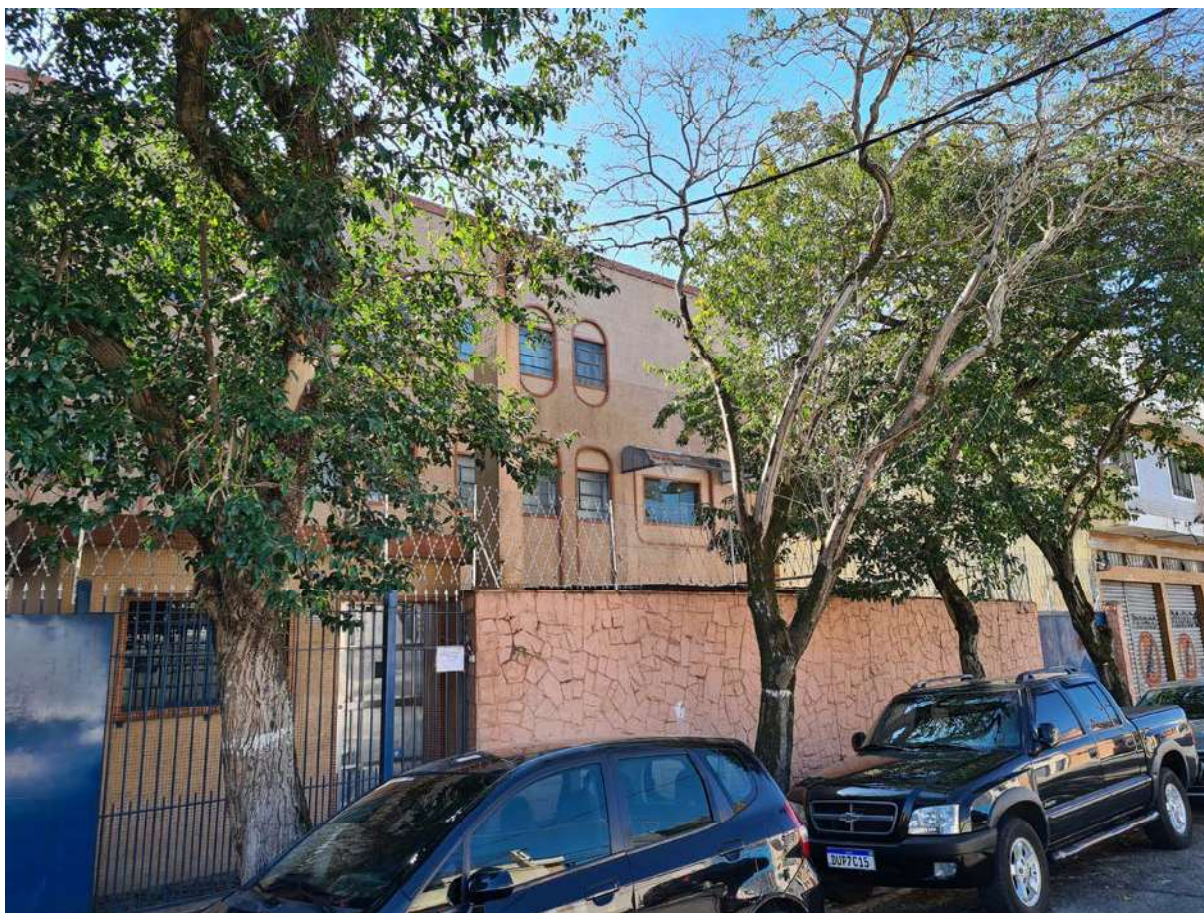


FOTO 5: VISTA GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.



FOTO 6: OUTRA VISTA GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO EM QUESTÃO.

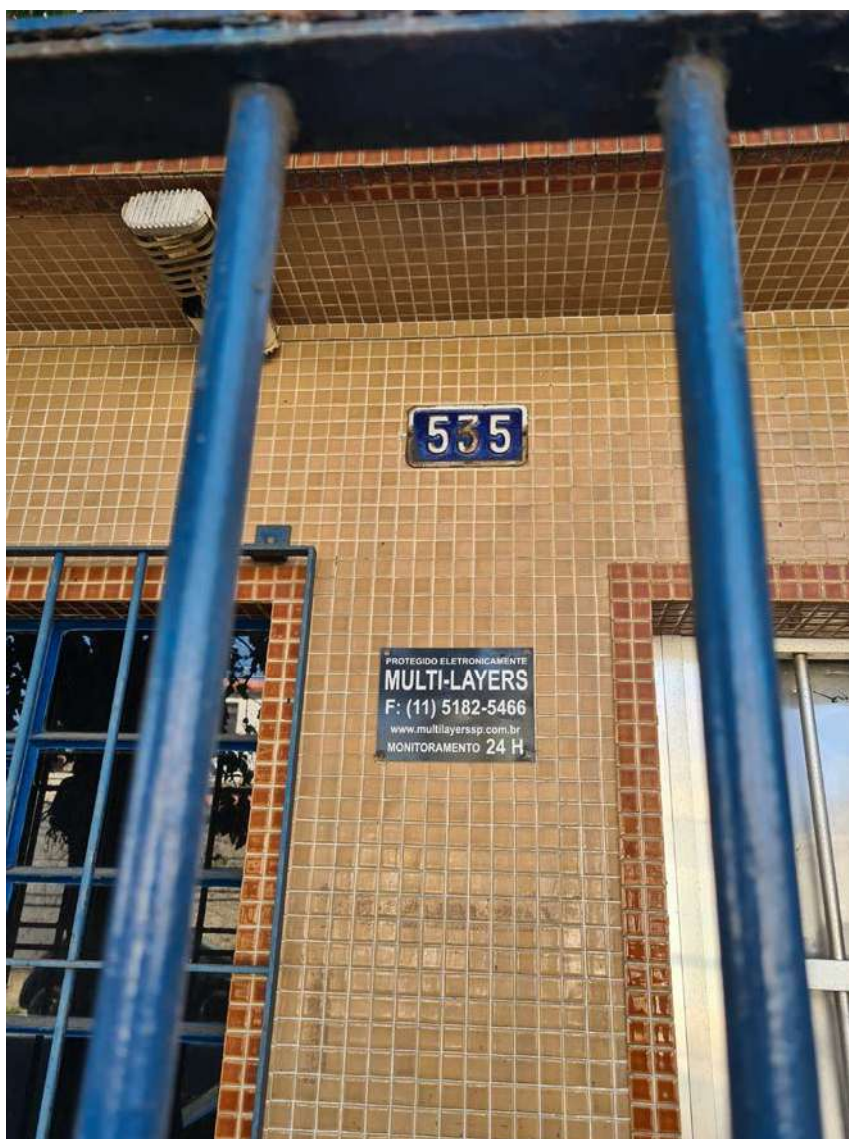


FOTO 7: IDENTIFICAÇÃO DA NUMERAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.



FOTO 8: PORTARIA.



PAVIMENTO TÉRREO – ÁREA FABRIL



FOTO 9: ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.



FOTO 10: ENTRADA E SAÍDA DE VEÍCULOS.

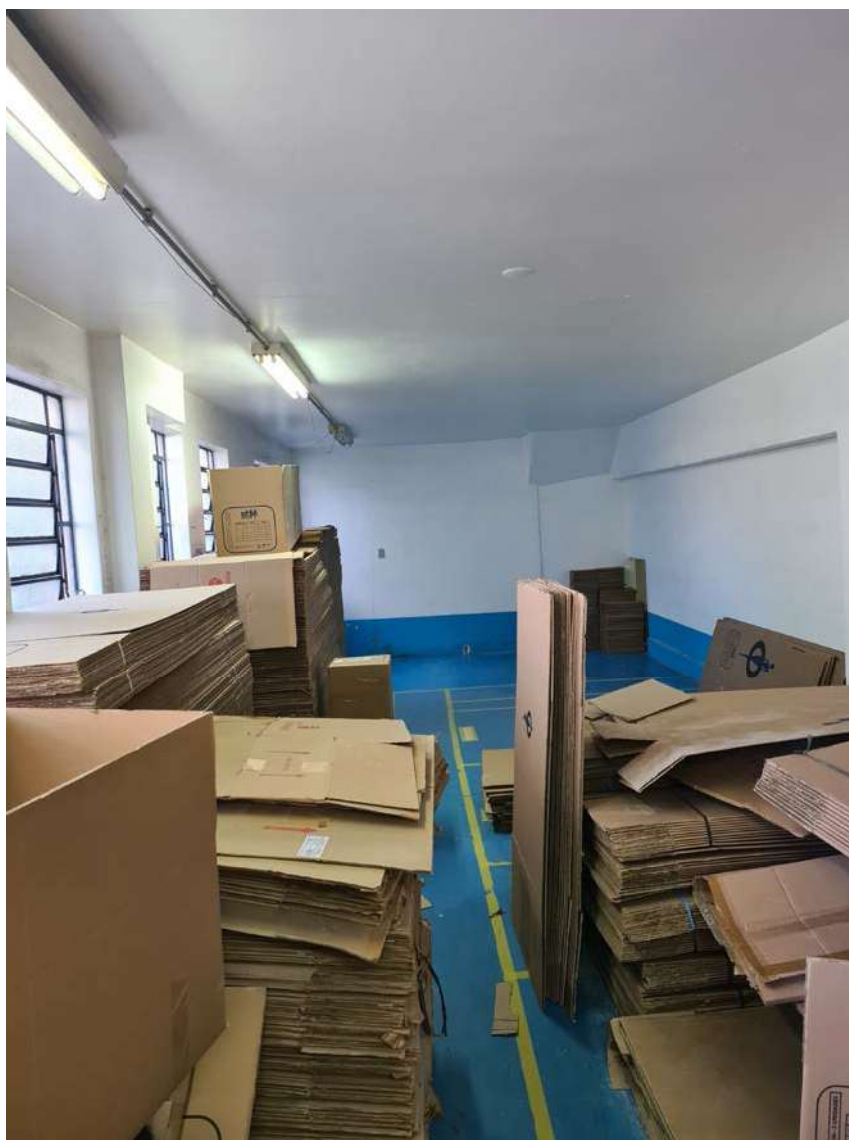


FOTO 11: VISTA INTERNA DA ÁREA FABRIL.



FOTO 12: OUTRA VISTA INTERNA DA ÁREA FABRIL.



FOTO 13: VISTA PARCIAL DA ÁREA FABRIL.



FOTO 14: VISTA INTERNA DO GALPÃO.



FOTO 15: ENTRADA DO VESTIÁRIO.



FOTO 16: VISTA INTERNA DO VESTIÁRIO.



FOTO 17: VISTA DO SANITÁRIO.



FOTO 18: OUTRA VISTA DO VESTIÁRIO



FOTO 19: REFEITÓRIO.



FOTO 20: OUTRA VISTA DO REFEITÓRIO.

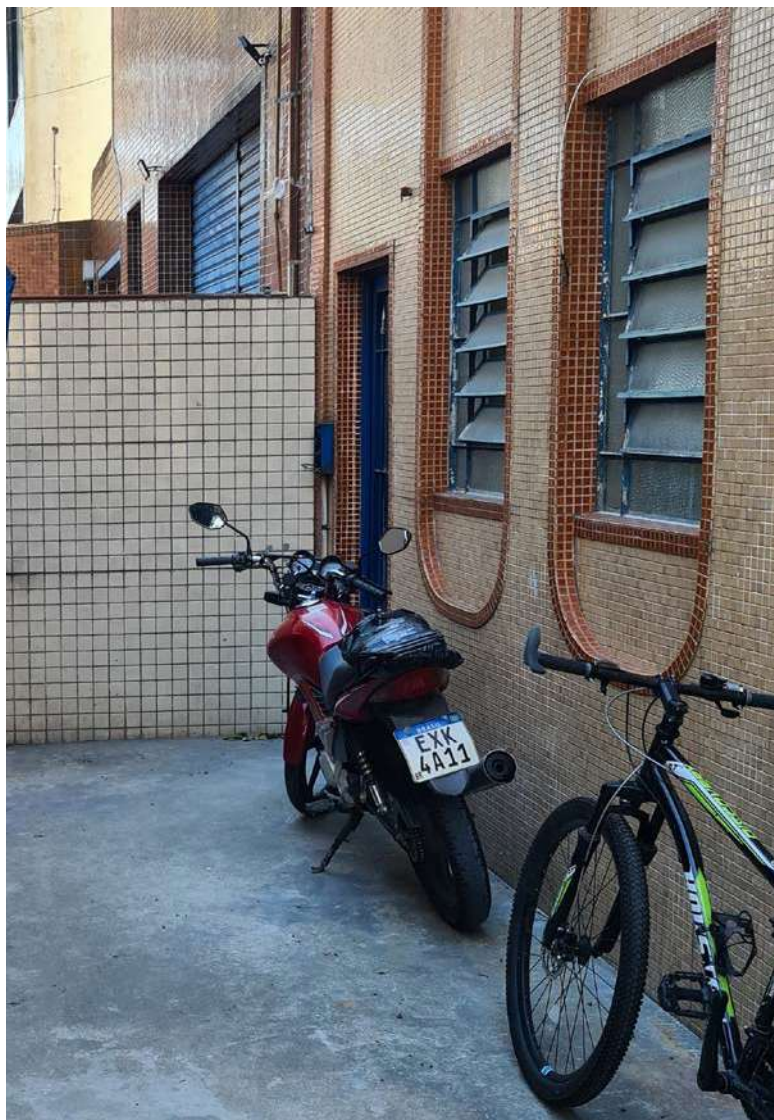


FOTO 21: PORTA DE ACESSO AO ESCRITÓRIO.



FOTO 22: ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO.

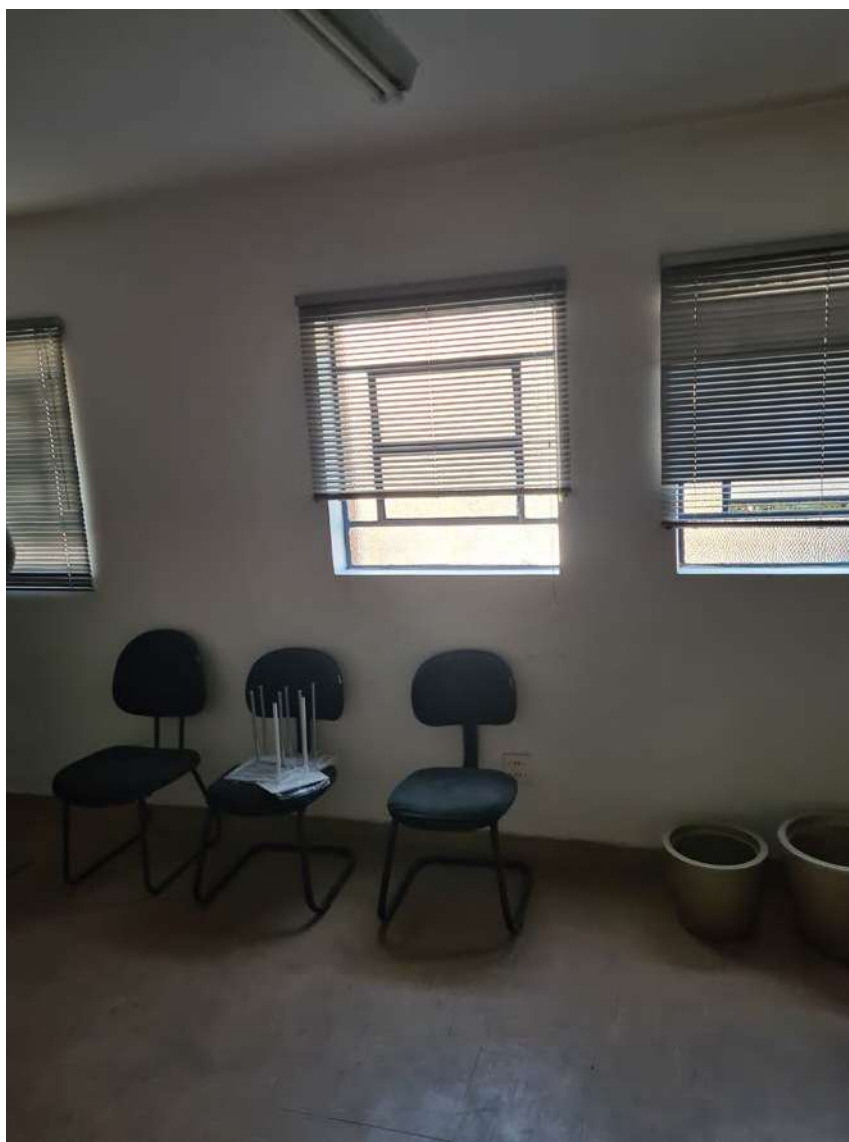


FOTO 23: SALA 1.

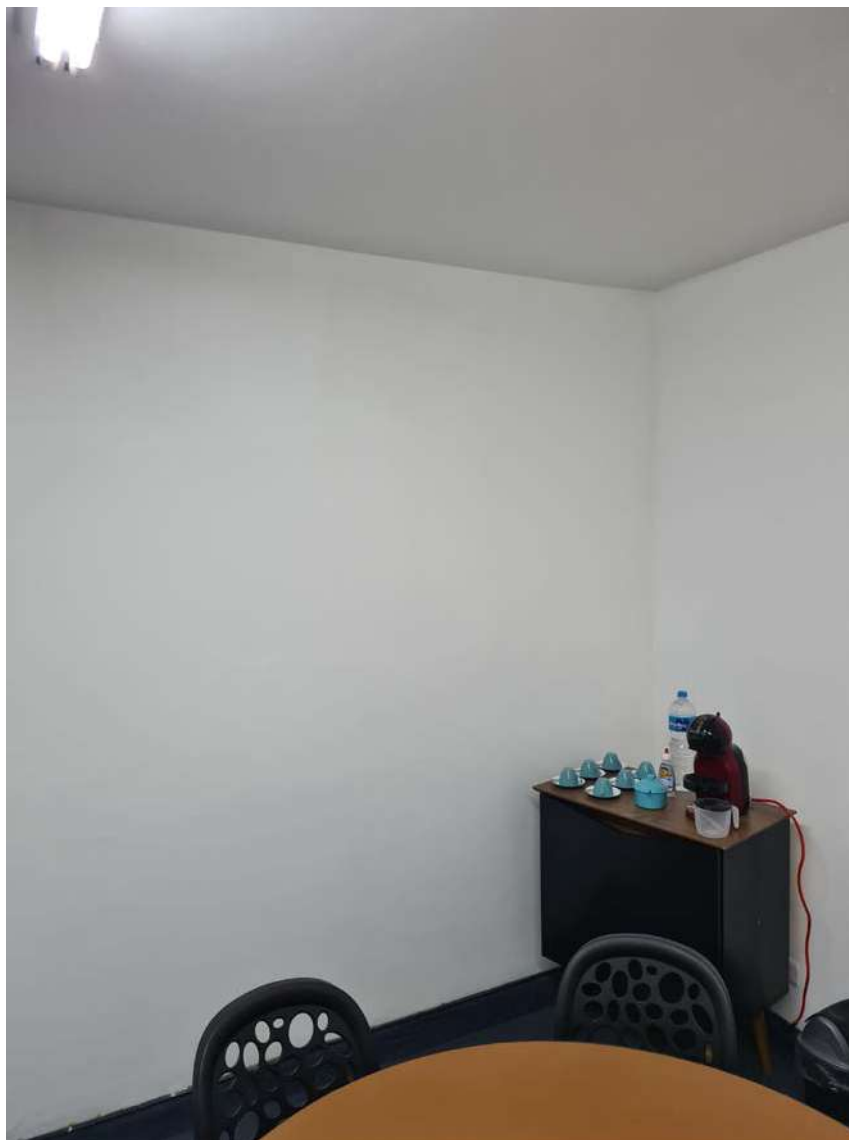


FOTO 24: SALA 2.



FOTO 25: LAVATÓRIO.

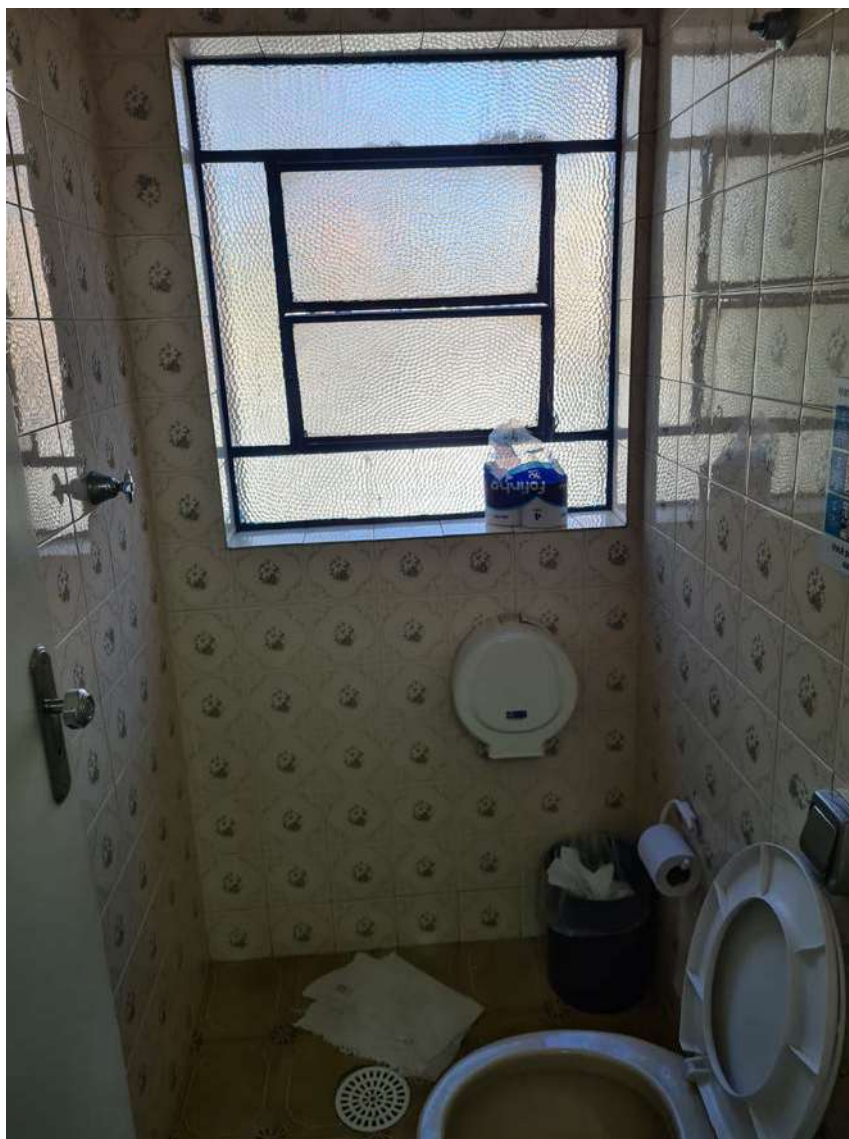


FOTO 26: ESTOQUE.

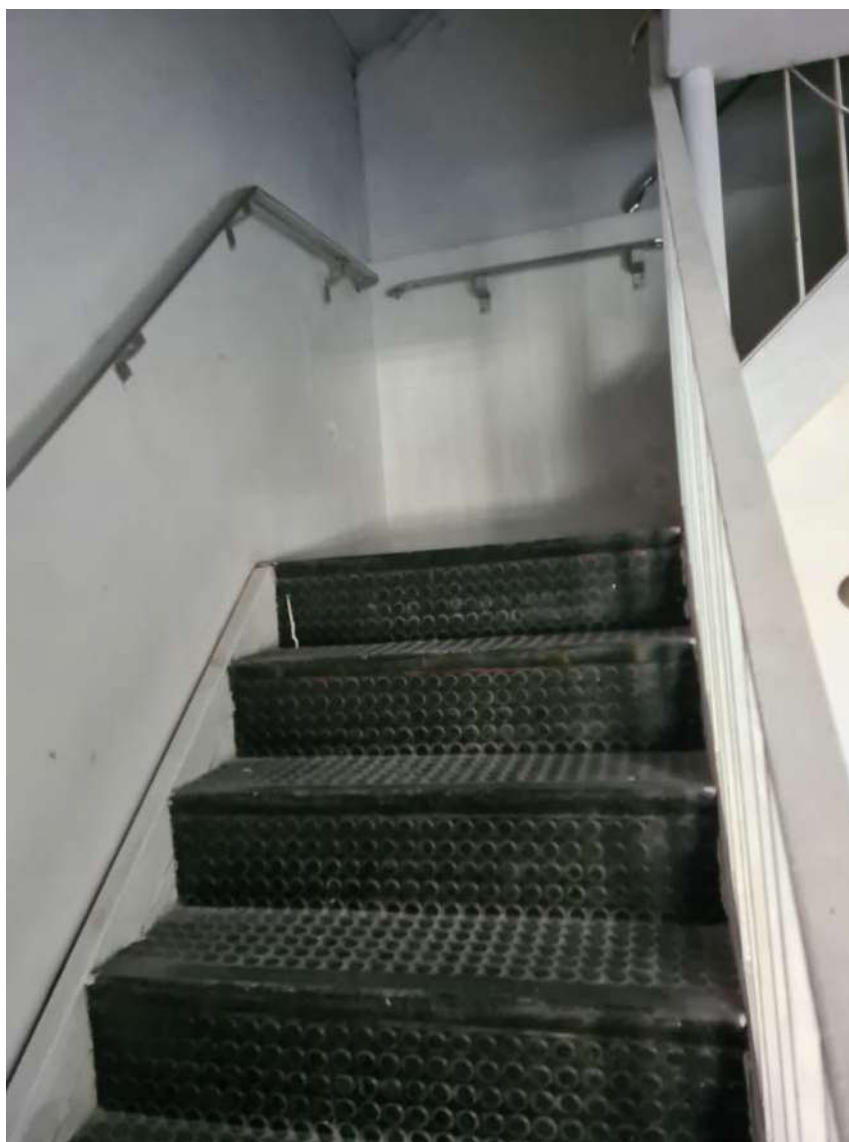


FOTO 27: ESCADA DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO.



FOTO 28: VISTA PARCIAL DE SALA NO 2º PAVIMENTO.



3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, serão analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado de galpões é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em janeiro de 2.022, apresentando para a Rua Júlio Parigot setor 116 quadra 332 o índice fiscal 1.003,00.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP/2019. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Comercial – Serviço - Industrial, no grupo Galpão Padrão Médio, apresentando o fator 1,659.

FATOR DE DEPRECIAÇÃO: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescimento, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:



R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

No presente caso, imóvel comercial – serviço - industrial, tipo galpão, padrão médio, a vida referencial corresponde a 80 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 80 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 35 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,43 ou 43%.



- 37 -

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item “d, entre regular e necessitando reparos simples”.

O coeficiente “K” será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.



- 38 -

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

ARRUDA SIMÕES Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda

Rua Paes de Araújo, 155 - cj. 3 - Itaim Bibi - CEP 04531-090 - São Paulo - SP - Fone: (11) 3079 4633 - Fax (11) 3079 4805

arrudasimoes@arrudasimoes.com.br

www.arrudasimoes.com.br



Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item “d” com percentual de “43”, corresponde a 0,637.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

$$\text{FOC} = R + K \times (1 - R)$$

$$\text{FOC} = 0,20 + 0,637 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC} = 0,710$$

FATOR ÁREA DE TERRENO: Correlação exponencial entre a área de construção do avaliando e dos comparativos em função do aumento do valor unitário da privativa ser inversamente proporcional à área dos mesmos, baseada na fórmula prevista do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O cálculo do fator área privativa foi obtido pela relação entre dos fatores de área do avaliando e dos comparativos, calculados com a aplicação do coeficiente melhor representatividade para a homogeneização da amostra, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR ÁREA CONSTRUÍDA: Correlação exponencial entre a área de construção do avaliando e dos comparativos em função do aumento do valor unitário da privativa ser inversamente proporcional à área dos mesmos, baseada na fórmula prevista do estudo Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

O cálculo do fator área privativa foi obtido pela relação entre dos fatores de área do avaliando e dos comparativos, calculados com a aplicação do coeficiente melhor representatividade para a homogeneização da amostra, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 6(seis) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.



- 40 -

ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento Data:

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

Todos ☒ Água (AG) ☐ Esgoto (ES) ☐ Luz Pública (LP) ☐ Luz Domiciliar (LD) ☐

Gás (GA) ☐ Telefone (TL) ☐ Pavimentação (PV) ☐ Guias Sarjetas (GS) ☐

Terreno

Área m² Frente Principal m Prof. Equivalente m

Frente 2 m Frente 3 m Frente 4 m

Topografia Plana ☒ Aclive ☐ Declive ☐ Ondulado ☐ Acidentado ☐

Consistência solo Seco ☒ Inundável ☐ Brejoso ☐ Alagadiço ☐ Outros ☐

Construções

Tipo Galpão Idade anos Fator Área Terr Fator Área Constr

Área Constr Princ m² Área Edícula m² Área Constr Total m²

Padrão Galpão Padrão Médio Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado necessitando de reparos de simples a importantes FOC

Dados Econômicos

Valor

Tipo Oferta

Modalidade Venda

Fonte de Informação

Imobiliária

Contato

Fone

Informações Complementares



FOTO 29: ELEMENTO COMPARATIVO 1.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento Data:

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

Todos ☒ Água (AG) ☐ Esgoto (ES) ☐ Luz Pública (LP) ☐ Luz Domiciliar (LD) ☐

Gás (GA) ☐ Telefone (TL) ☐ Pavimentação (PV) ☐ Guias Sarjetas (GS) ☐

Terreno

Área m² Frente Principal m Prof. Equivalente m

Frente 2 m Frente 3 m Frente 4 m

Topografia Plana ☒ Active ☐ Declive ☐ Ondulado ☐ Acidentado ☐

Consistência solo Seco ☒ Inundável ☐ Brejoso ☐ Alagadiço ☐ Outros ☐

Construções

Tipo Galpão Idade anos Fator Área Terr Fator Área Constr

Área Constr Princ m² Área Edícula m² Área Constr Total m²

Padrão Galpão Padrão Simples Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado necessitando reparos simples FOC

Dados Econômicos

Valor

Tipo Oferta

Modalidade Venda

Fonte de Informação

Imobiliária

Contato

Fone

Informações Complementares

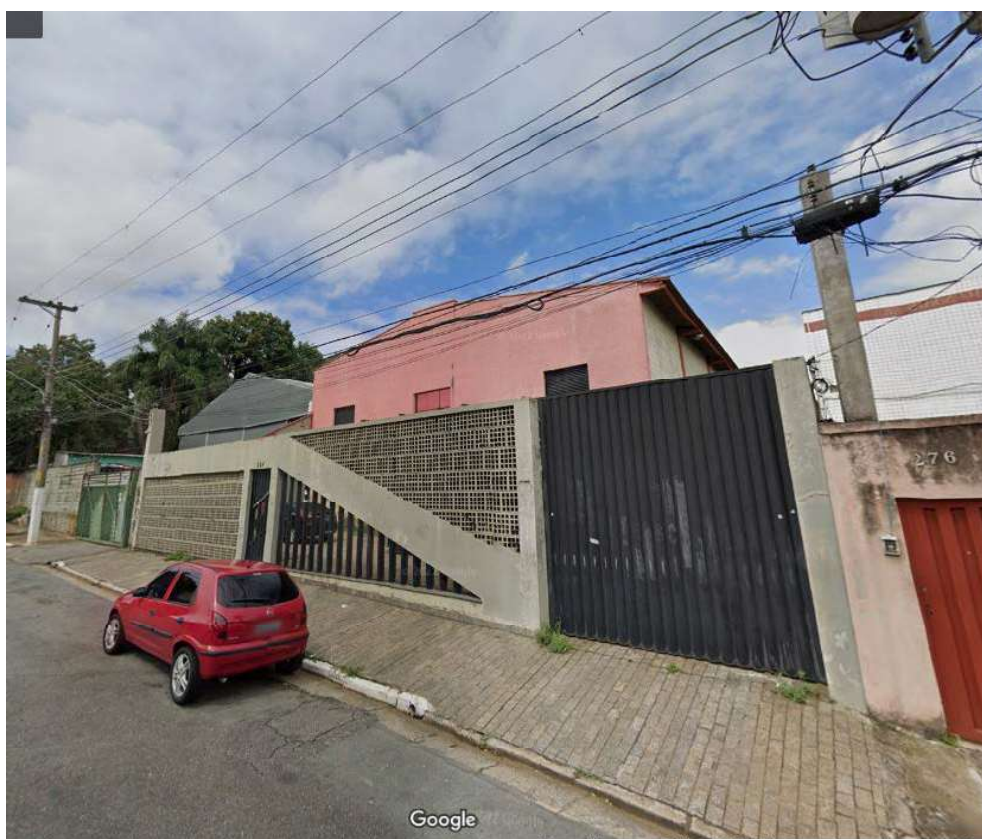


FOTO 30: ELEMENTO COMPARATIVO 2.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento Data:

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

Todos ☒ Água (AG) ☐ Esgoto (ES) ☐ Luz Pública (LP) ☐ Luz Domiciliar (LD) ☐
Gás (GA) ☐ Telefone (TL) ☐ Pavimentação (PV) ☐ Guias Sarjetas (GS) ☐

Terreno

Área m² Frente Principal m Prof. Equivalente m

Frente 2 m Frente 3 m Frente 4 m

Topografia Plana ☒ Active ☐ Declive ☐ Ondulado ☐ Acidentado ☐

Consistência solo Seco ☒ Inundável ☐ Brejoso ☐ Alagadiço ☐ Outros ☐

Construções

Tipo Galpão Idade anos Fator Área Terr Fator Área Constr

Área Constr Princ m² Área Edícula m² Área Constr Total m²

Padrão Galpão Padrão Médio Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado nova FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor Imobiliária

Tipo Oferta Contato

Modalidade Venda Fone

Informações Complementares

Oferta em reais

viva real cod. 2539729707

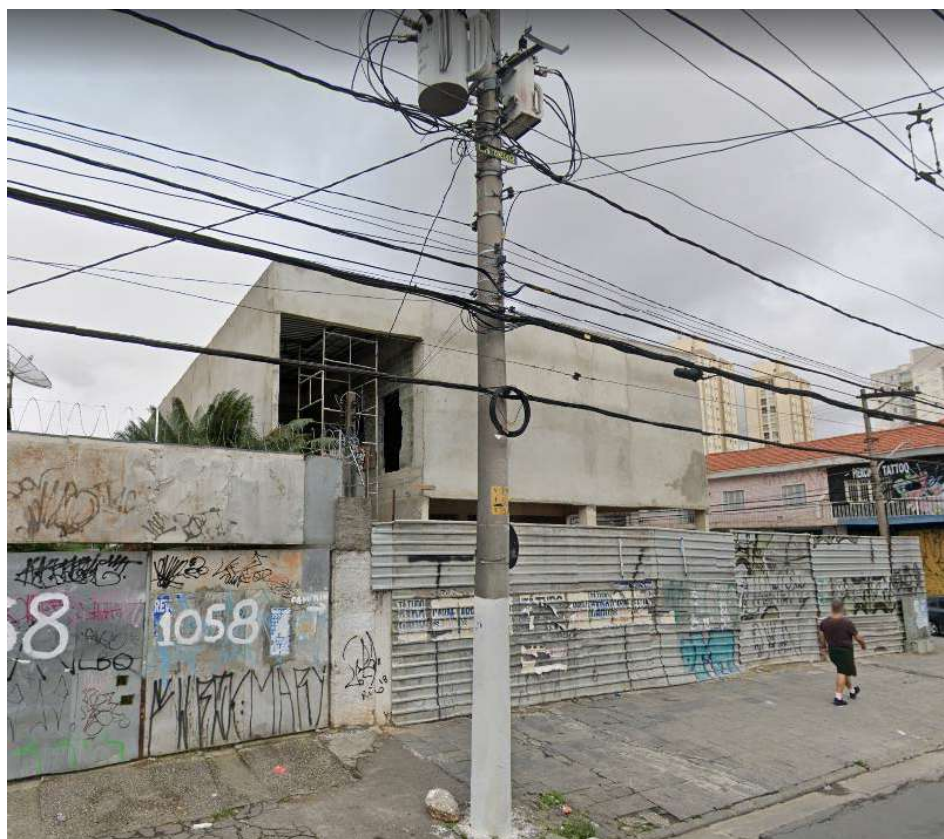


FOTO 31: ELEMENTO COMPARATIVO 3.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **4** Data: **28/02/2022**

Localização

Endereço: **Rua Alto Belo, 466**

Setor **116** Quadra **340** Índice Fiscal **1.036,00**

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

Todos ☒ Água (AG) ☐ Esgoto (ES) ☐ Luz Pública (LP) ☐ Luz Domiciliar (LD) ☐

Gás (GA) ☐ Telefone (TL) ☐ Pavimentação (PV) ☐ Guias Sarjetas (GS) ☐

Terreno

Área **500,00** m² Frente Principal **10,00** m Prof. Equivalente **50,00** m

Frente 2 m Frente 3 m Frente 4 m

Topografia Plana ☒ Active ☐ Declive ☐ Ondulado ☐ Acidentado ☐

Consistência solo Seco ☒ Inundável ☐ Brejoso ☐ Alagadiço ☐ Outros ☐

Construções

Tipo **GP** **Galpão** Idade **20** anos Fator Área Terr **1,15** Fator Área Constr **1,14**

Área Constr Princ **512,00** m² Área Edícula m² Área Constr Total **512,00** m²

Padrão **GPM** **Galpão Padrão Médio** Vida Referencial (anos) **80** Valor Residual (%) **20**

Fator **1,659** Estado **c** **regular** FOC **0,858**

Dados Econômicos

Valor **R\$** **2.300.000,00**

Tipo **O** **Oferta**

Modalidade **V** **Venda**

Fonte de Informação

Imobiliária **Evidence Imóveis**

Contato **Corretor**

Fone **3386-2222**

Informações Complementares

Oferta em reais

zap imóveis ev3 9591



FOTO 32: ELEMENTO COMPARATIVO 4.



ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento **5** Data: **28/08/2022**

Localização

Endereço: **Rua Refinária Mataripe, 194/210**

Setor **116** Quadra **331** Índice Fiscal **1.021,00**

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

Todos ☒ Água (AG) ☐ Esgoto (ES) ☐ Luz Pública (LP) ☐ Luz Domiciliar (LD) ☐
Gás (GA) ☐ Telefone (TL) ☐ Pavimentação (PV) ☐ Guias Sarjetas (GS) ☐

Terreno

Área **1.000,00** m² Frente Principal **25,00** m Prof. Equivalente **40,00** m

Frente 2 m Frente 3 m Frente 4 m

Topografia Plana ☒ Active ☐ Declive ☐ Ondulado ☐ Acidentado ☐

Consistência solo Seco ☒ Inundável ☐ Brejoso ☐ Alagadiço ☐ Outros ☐

Construções

Tipo **GP** **Galpão** Idade **35** anos Fator Área Terr **1,00** Fator Área Constr **1,08**

Área Constr Princ **670,00** m² Área Edícula m² Área Constr Total **670,00** m²

Padrão **GPSI** **Galpão Padrão Simples** Vida Referencial (anos) **60** Valor Residual (%) **20**

Fator **1,125** Estado **E** **necessitando reparos simples** FOC **0,553**

Dados Econômicos

Valor **R\$** **2.000.000,00**

Tipo **O** **Oferta**

Modalidade **V** **Venda**

Fonte de Informação

Imobiliária **Novo Stilo**

Contato **Corretor**

Fone **2060-0989**

Informações Complementares

Oferta em Reais

viva real 7282



FOTO 33: ELEMENTO COMPARATIVO 5.



- 50 -

ARRUDA SIMÕES AVALIAÇÕES E PERÍCIAS S/C LTDA.

Elemento Data:

Localização

Endereço:

Setor Quadra Índice Fiscal

Frente 2 Índice Fiscal 2

Frente 3 Índice Fiscal 3

Frente 4 Índice Fiscal 4

Melhoramentos

Todos ☒ Água (AG) ☐ Esgoto (ES) ☐ Luz Pública (LP) ☐ Luz Domiciliar (LD) ☐
Gás (GA) ☐ Telefone (TL) ☐ Pavimentação (PV) ☐ Guias Sarjetas (GS) ☐

Terreno

Área m² Frente Principal m Prof. Equivalente m

Frente 2 m Frente 3 m Frente 4 m

Topografia Plana ☒ Active ☐ Declive ☐ Ondulado ☐ Acidentado ☐

Consistência solo Seco ☒ Inundável ☐ Brejoso ☐ Alagadiço ☐ Outros ☐

Construções

Tipo Galpão Idade anos Fator Área Terr Fator Área Constr

Área Constr Princ m² Área Edícula m² Área Constr Total m²

Padrão Galpão Padrão Médio Vida Referencial (anos) Valor Residual (%)

Fator Estado necessitando reparos simples FOC

Dados Econômicos

Fonte de Informação

Valor Imobiliária

Tipo Oferta Contato

Modalidade Venda Fone

Informações Complementares

Oferta em reais

viva real cod. Ga0022



FOTO 34: ELEMENTO COMPARATIVO 6.



3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, realizamos neste item diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, analisando as composições em relação à média original.

3.2.1.- VALOR UNITÁRIO ORIGINAL

A planilha a seguir apresenta o cálculo do valor unitário original dos dados amostrais, obtido a partir do valor total do comparativo, deduzido do fator oferta quando cabível, dividido pela área do imóvel.

A referida planilha apresenta ainda o desvio padrão dos valores unitários básicos dos comparativos, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos, que equivale a desvio padrão dividido pela média.

Elemento	Percentual Terreno 50%		Percentual Construção 50%		
	Valor Total (R\$)	Fator Oferta	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Valor unitário (R\$)
1	18.000.000,00	0,9	3.984,00	4.120,00	3.998,03
2	3.300.000,00	0,9	1.000,00	700,00	3.494,12
3	5.000.000,00	0,9	1.000,00	1.000,00	4.500,00
4	2.300.000,00	0,9	500,00	512,00	4.090,91
5	2.000.000,00	0,9	1.000,00	670,00	2.155,69
6	4.000.000,00	0,9	600,00	800,00	5.142,86
Média					3.896,93
Desvio padrão					1015,68
Coef. Var.					26,06%



3.2.2.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR TRANSPOSIÇÃO

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator transposição obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original, além dos valores unitários recalculados.

A referida planilha apresenta ainda o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos.

Índice Local Avaliando 1003,00				
Elemento	Índice Local elemento	Fator Transposição	Diferença (R\$) Transposição	E H P Transposição
1	555,00	1,807	1.613,62	5.611,64
2	986,00	1,017	30,12	3.524,24
3	1.400,00	0,716	-638,04	3.861,96
4	1.036,00	0,968	-65,15	4.025,75
5	1.021,00	0,982	-19,00	2.136,69
6	730,00	1,374	961,64	6.104,50
Média				4.210,80
Desvio padrão				1.447,60
Coef. Var.				34,38%



3.2.3.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator padrão construtivo obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original, além dos valores unitários recalculados, cuja incidência ocorre somente sobre o valor da construção.

A referida planilha apresenta ainda o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos.

Padrão Avaliando 1,659				
Elemento	Padrão elemento	Fator Padrão	Diferença (R\$) Padrão	E H P Padrão
1	1,659	1,000	0,00	3.998,03
2	1,125	1,475	829,27	4.323,39
3	1,659	1,000	0,00	4.500,00
4	1,659	1,000	0,00	4.090,91
5	1,125	1,475	511,62	2.667,31
6	1,659	1,000	0,00	5.142,86
Média				4.120,41
Desvio padrão				819,52
Coef. Var.				19,89%



3.2.4.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR CONSERVAÇÃO – FOC

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator conservação-FOC obtido pela relação direta entre os índices de obsolescência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original, além dos valores unitários recalculados, cuja incidência ocorre somente sobre o valor da construção.

A referida planilha apresenta ainda o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos.

FOC Avaliando 0,710				
Elemento	FOC elemento	Fator Conservação	Diferença (R\$) Conservação	E H P Conservação
1	0,500	1,420	839,59	4.837,61
2	0,553	1,284	496,00	3.990,12
3	1,000	0,710	-652,50	3.847,50
4	0,858	0,828	-352,83	3.738,08
5	0,553	1,284	306,01	2.461,70
6	0,746	0,952	-124,09	5.018,77
Média				3.982,30
Desvio padrão				916,07
Coef. Var.				23,00%



3.2.5.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR ÁREA DE TERRENO

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator área de terreno, obtido pela relação entre a área edificada de referência e dos comparativos em função do aumento do valor unitário de construção ser inversamente proporcional à área dos mesmos.

A referida planilha apresenta ainda o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original, além dos valores unitários recalculados, o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos, cuja incidência ocorre somente sobre o valor da construção.

Fator Área de Terreno do Avaliando 1,000				
Elemento	Fator Área Terreno elemento	Fator Área Terreno	Diferença (R\$) Área Terreno	E H P Área Terreno
1	0,758	1,318	636,59	4.634,61
2	1,000	1,000	0,00	3.494,12
3	1,000	1,000	0,00	4.500,00
4	1,149	0,871	-264,78	3.826,13
5	1,000	1,000	0,00	2.155,69
6	1,108	0,903	-249,74	4.893,12
Média				3.917,28
Desvio padrão				1009,65
Coef. Var.				25,77%

expoente área = 0,200



3.2.6.- VALOR UNITÁRIO COM FATOR ÁREA CONSTRUÍDA

A planilha a seguir apresenta o cálculo do fator área construída, obtido pela relação entre a área edificada de referência e dos comparativos em função do aumento do valor unitário de construção ser inversamente proporcional à área dos mesmos.

A referida planilha apresenta ainda o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original, além dos valores unitários recalculados, o desvio padrão dos valores unitários recalculados, bem como o coeficiente de variação entre os mesmos, cuja incidência ocorre somente sobre o valor da construção.

Fator Área Construída do Avaliando 1,000				
Elemento	Fator Área Constr elemento	Fator Área Constr	Diferença (R\$) Área Constr	E H P Área Constr
1	0,749	1,335	670,00	4.668,03
2	1,068	0,937	-110,68	3.383,44
3	0,994	1,006	13,28	4.513,28
4	1,137	0,880	-245,76	3.845,15
5	1,077	0,928	-77,09	2.078,60
6	1,040	0,962	-97,72	5.045,14
Média				3.922,27
Desvio padrão				1082,75
Coef. Var.				27,61%

expoente área = 0,200



3.2.7.- VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

Apresentamos nas planilhas a seguir os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original, considerando cada fator isoladamente ou conjugado com os demais.

As referidas planilhas demonstram a variação da heterogeneidade da amostra, observada através dos desvios padrões e coeficientes de variação.

Elemento	Unitário sem fatores	T	P	C	At	Ac	T + P	T + C	T + At	T + Ac	P + C
1	3.998,03	5.611,64	3.998,03	4.837,61	4.634,61	4.668,03	5.611,64	6.451,23	6.248,23	6.281,65	4.837,61
2	3.494,12	3.524,24	4.323,39	3.990,12	3.494,12	3.383,44	4.353,51	4.020,24	3.524,24	3.413,56	4.819,39
3	4.500,00	3.861,96	4.500,00	3.847,50	4.500,00	4.513,28	3.861,96	3.209,46	3.861,96	3.875,25	3.847,50
4	4.090,91	4.025,75	4.090,91	3.738,08	3.826,13	3.845,15	4.025,75	3.672,93	3.760,97	3.780,00	3.738,08
5	2.155,69	2.136,69	2.667,31	2.461,70	2.155,69	2.078,60	2.648,30	2.442,69	2.136,69	2.059,60	2.973,31
6	5.142,86	6.104,50	5.142,86	5.018,77	4.893,12	5.045,14	6.104,50	5.980,41	5.854,76	6.006,78	5.018,77
Média	3.896,93	4.210,80	4.120,41	3.982,30	3.917,28	3.922,27	4.434,28	4.296,16	4.231,14	4.236,14	4.205,78
Desvio padrão	1015,68	1447,60	819,52	916,07	1009,65	1082,75	1254,31	1585,04	1545,87	1616,88	812,74
Coef. Var.	26,06%	34,38%	19,89%	23,00%	25,77%	27,61%	28,29%	36,89%	36,54%	38,17%	19,32%

Elemento	Unitário sem fatores	P + At	P + Ac	C + At	C + Ac	At + Ac	T + P + C	T + P + At	T + P + Ac	T + C + At	T + C + Ac
1	3.998,03	4.634,61	4.668,03	5.474,20	5.507,61	5.304,62	6.451,23	6.248,23	6.281,65	7.087,82	7.121,23
2	3.494,12	4.323,39	4.212,71	3.990,12	3.879,44	3.383,44	4.849,51	4.353,51	4.242,83	4.020,24	3.909,56
3	4.500,00	4.500,00	4.513,28	3.847,50	3.860,78	4.513,28	3.209,46	3.861,96	3.875,25	3.209,46	3.222,75
4	4.090,91	3.826,13	3.845,15	3.473,30	3.492,32	3.580,37	3.672,93	3.760,97	3.780,00	3.408,14	3.427,17
5	2.155,69	2.667,31	2.590,21	2.461,70	2.384,60	2.078,60	2.954,31	2.648,30	2.571,21	2.442,69	2.365,60
6	5.142,86	4.893,12	5.045,14	4.769,03	4.921,05	4.795,40	5.980,41	5.854,76	6.006,78	5.730,67	5.882,69
Média	3.896,93	4.140,76	4.145,75	4.002,64	4.007,63	3.942,62	4.519,64	4.454,62	4.459,62	4.316,50	4.321,50
Desvio padrão	1015,68	805,28	863,86	1042,28	1097,45	1168,45	1473,60	1362,56	1423,37	1750,98	1804,34
Coef. Var.	26,06%	19,45%	20,84%	26,04%	27,38%	29,64%	32,60%	30,59%	31,92%	40,56%	41,75%

Elemento	T + At + Ac	P + At + Ac	P + C + At	P + C + Ac	C + At + Ac	T + P + C + At	T + P + C + Ac	T + P + At + Ac	T + C + At + Ac	P + C + At + Ac	T + P + C + At + Ac
1	6.918,23	5.304,62	5.474,20	5.507,61	6.144,20	7.087,82	7.121,23	6.918,23	7.757,82	6.144,20	7.757,82
2	3.413,56	4.212,71	4.819,39	4.708,71	3.879,44	4.849,51	4.738,83	4.242,83	3.909,56	4.708,71	4.738,83
3	3.875,25	4.513,28	3.847,50	3.860,78	3.860,78	3.209,46	3.222,75	3.875,25	3.222,75	3.860,78	3.222,75
4	3.515,22	3.580,37	3.473,30	3.492,32	3.227,54	3.408,14	3.427,17	3.515,22	3.162,39	3.227,54	3.162,39
5	2.059,60	2.590,21	2.973,31	2.896,22	2.384,60	2.954,31	2.877,22	2.571,21	2.365,60	2.896,22	2.877,22
6	5.757,05	4.795,40	4.769,03	4.921,05	4.671,31	5.730,67	5.882,69	5.757,05	5.632,96	4.671,31	5.632,96
Média	4.256,48	4.166,10	4.226,12	4.231,12	4.027,98	4.539,99	4.544,98	4.479,96	4.341,84	4.251,46	4.565,33
Desvio padrão	1764,55	963,48	947,00	979,64	1287,14	1647,47	1687,80	1585,69	2003,58	1183,68	1896,44
Coef. Var.	41,46%	23,13%	22,41%	23,15%	31,96%	36,29%	37,14%	35,40%	46,15%	27,84%	41,54%



Analisando as referidas planilhas, verificamos que a utilização combinada dos fatores Padrão e Conservação apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 19,32%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 26,06%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor locativo do imóvel.

3.2.8.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

Elemento	Valor Unitário
1	4.837,61
2	4.819,39
3	3.847,50
4	3.738,08
5	2.973,31
6	5.018,77
Média	4.205,78
-30%	2.944,04
+30%	5.467,51

Inexistindo elementos discrepantes ao intervalo máximo admissível, o valor unitário saneado corresponde a R\$ 4.205,78/m².



3.2.9.- VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme NBR 14.653-2.

Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Original	Coef Geral Homog.
1	4.837,61	3.998,03	1,210
2	4.819,39	3.494,12	1,379
3	3.847,50	4.500,00	0,855
4	3.738,08	4.090,91	0,914
5	2.973,31	2.155,69	1,379
6	5.018,77	5.142,86	0,976
Coef. Médio			1,119

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado no tópico anterior.

3.3.- ÁREA HOMOGENEIZADA DO IMÓVEL

A área homogeneizada do imóvel corresponde no presente caso ao seguinte:

Área de terreno do imóvel: $1.000,00\text{m}^2 \times 0,5$	500,00m ²
Área Construída do imóvel: $971,00\text{m}^2 \times 0,5$	<u>485,50m²</u>
Área total ponderada do imóvel	985,50m ²



3.4.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_p = Área ponderada: 985,50m²

V_u = Valor unitário: R\$ 4.205,78/m².

Substituindo e calculando, temos:

$V_i = 985,50\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.205,78/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 4.144.792,64$, equivalendo à R\$ 4.150.000,00 redondos.

(QUATRO MILHÕES E CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2.022.



3.5.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 4.150.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 4.150.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 4.150.000,00$

(QUATRO MILHÕES E CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)

O valor é válido para setembro de 2022.



4.- ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a norma NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, as avaliações devem ser enquadradas em função de sua fundamentação e precisão.

Deste modo, apresentamos a seguir o enquadramento da presente avaliação, conforme tabelas relacionadas nos tópicos seguintes:

4.1.- ENQUADRAMENTO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3
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
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
PONTUAÇÃO ATINGIDA		6	4	0
TOTAL DE ATINGIDA		10 PONTOS		

*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.



Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos ($\Sigma 1-4$)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor Venda	10	Grau II	Grau II

Assim sendo, a avaliação do imóvel em questão atingiu 10 pontos e enquadra-se no Grau de Fundamentação II.

4.2.- ENQUADRAMENTO QUANTO À PRECISÃO

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤50%
Grau de PRECISÃO	Grau III		
Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.			

Deste modo, em virtude da amplitude do intervalo de confiança ter ultrapassado 70%, a avaliação do imóvel em questão classifica-se como Grau de Precisão III.



5.- RESPOSTA AOS QUESITOS

5.1.- QUESITOS DA AUTORA

Não foram formulados.

5.2.- QUESITOS DA REQUERIDA (fls. 924)

1.- Queira o sr. Perito descrever o imóvel avaliando, localização, idade (real e aparente), padrão construtivo, condição de manutenção, área do terreno e construída etc.

Resp.: Vide item 2. do laudo.

2.- Queira o sr. Perito apresentar o valor do metro quadrado do terreno mediante pesquisas de elementos comparativos da região, informando ainda qual o valor total do terreno do imóvel avaliando.

Resp.: O valor do metro quadrado de terreno, corresponde à R\$ 2.105,53/m², válido para setembro/2022.

O valor total do terreno corresponde ao montante de R\$ 2.105.530,00(dois milhões cento e cinco mil e quinhentos e trinta reais), válido para setembro/2022.

3.- Queira o sr. Perito apresentar o valor do metro quadrado da construção existente, justificando o padrão construtivo adotado, informando ainda qual o valor total da construção do imóvel avaliando.

Resp.: O valor do metro quadrado da construção existentes, corresponde à R\$ 2.105,53/m², válido para setembro/2022.

O valor total da construção existentes, corresponde ao montante de R\$ 2.044.469,63(dois milhões quarenta e quatro mil e quatrocentos e sessenta e nove reais e sessenta e três centavos), válido para setembro/2022.



4.- *Queira o Sr. Perito informar qual é o valor total do imóvel.*

Resp.: O valor de mercado de venda do imóvel avaliando em questão, calculado pelo Método Comparativo Direto, corresponde ao montante de R\$ 4.150.000,00(quatro milhões e cento e cinquenta mil reais) válido para setembro/2022.

5.- *Queira o Sr. Perito informar qual é o valor locativo do imóvel.*

Resp: Prejudicado por fugir do escopo da perícia que é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando em questão.

6.- *Queira o Sr. Perito informar qual foi o método de avaliação adotado, bem como o seu grau de fundamentação.*

Resp.: Om imóvel avaliando em questão foi avaliado pelo Método Comparativo Direto, atingindo o grau de fundamentação II.



6.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 67 (sessenta e sete) folhas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

ANEXO 2: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022.

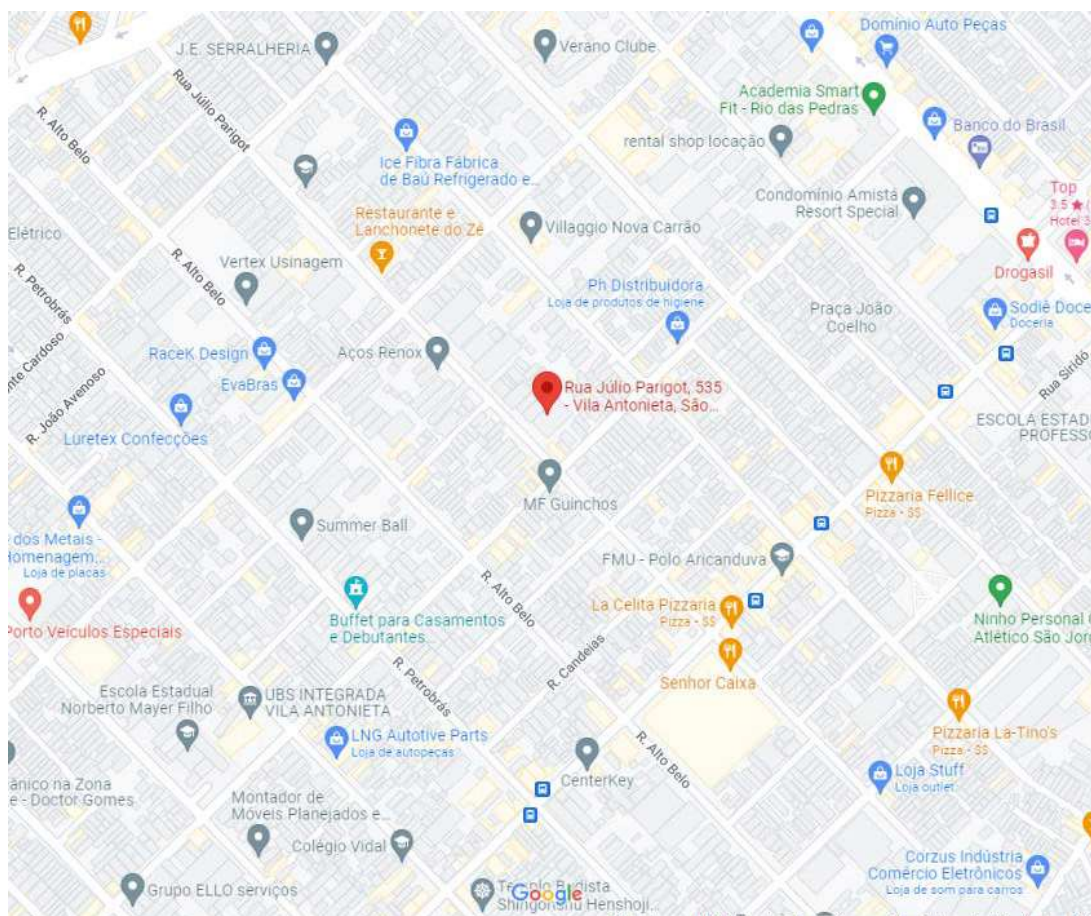
Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Excia. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 09 de setembro de 2022.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro Civil - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.



ANEXO 1





ANEXO 2



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 116.332.0093-1

Local do Imóvel:

R JULIO PARIGOT, 535 - 545

VL. ANTONIETA CEP 03478-007

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R JULIO PARIGOT, 535 - 545

VL. ANTONIETA CEP 03478-007

Contribuinte(s):

CPF 695.587.288-53

CLAUDIO LUIZ

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	1.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	971	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	757	Uso:	indústria
Ano da construção corrigido:	1984		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.003,00
- da construção:	1.417,00

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

- da área incorporada:	897.084,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	811.786,00
Base de cálculo do IPTU:	1.708.870,00