

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

Processo nº 1008375-66.2019.8.26.0564

Nº de ordem 0554/2019

Fase de cumprimento de sentença

EDUARDO C. T. FERRÃO, Perito Judicial, registrado no CAU-SP sob o nº A65210-5, devidamente habilitado neste ofício conforme o provimento CSM 2306/2015, nomeado nos autos supracitado, em que são partes:

ANTONIO CARLOS GOMES

Exequente

OSEILSON FERREIRA DA SILVA E OUTRO

Executado

vem mui respeitosamente à presença de V. Excia., após as vistorias necessárias e minucioso exame da matéria apresentar o presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	4
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	7
4.2. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	10
4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	11
4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	18
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	39
5.1. DAS ÁREAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS PARA O CÁLCULO.....	40
5.2. VALOR DO IMÓVEL.....	40
6. CONCLUSÃO.....	42
7. ENCERRAMENTO.....	42
 ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS.....	44
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	55

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de execução de sentença arbitral movida por Antônio Carlos Gomes em face de Oseilson Ferreira da Silva e Osefran Ferreira da Silva.

O exequente figura no contrato de locação como locador do imóvel comercial situado no centro de São Bernardo do Campo.

Referido imóvel foi locado aos executados, na qualidade de fiador para Oseilson e de devedor solidário para Osefran, para fim comercial, por contrato de locação, pelo prazo de 36 meses, com início em março de 2014.

Ocorre que o exequente é credor dos executados em razão da Sentença em Foro Arbitral nos autos do Processo nº397/18 em Ação de despejo por falta de Pagamento com cobrança de aluguéis e encargos.

O exequente é credor dos Executados pela importância de R\$277.148,81 (valor referente a julho de 2020).

O executado foi citado, porém não pagou a dívida.

O juízo determina a avaliação do bem penhorado, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar o referido bem.

As partes não formularam quesitos e tampouco indicam assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado de uma residência de **matrícula 33.704 do 1º CRI de SBC**, e as respectivas benfeitorias constatadas no local, conforme o r. despacho proferido nos autos.

1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, uma casa, situada a Rua Princesa Francisca Carolina, nº566, Nova Petrópolis, São Bernardo do Campo, São Paulo, SP. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

As pesquisas de mercado necessárias foram realizadas na sequência da vistoria.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de quaisquer ônus, litígios e outros intervenientes que pudessem minorar ou depreciar o valor de venda. Não se realizou verificação sobre os títulos dominiais do imóvel, de modo que as informações recebidas e constantes nos Autos foram consideradas como fidedignas para conclusão deste trabalho.

Por fim, os valores encontrados para o imóvel em lide estão condicionados às bases do mercado específico e atual do bem, assim como, no estado que se encontra nesta data.

1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

As informações colhidas na pesquisa de mercado, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

Fizeram parte da pesquisa a realização de vistoria prévia na qual se considerou o entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes.

O perito signatário declara que vistoriou pessoalmente o imóvel avaliando e, nessa ocasião, foram registradas as fotografias que são apresentadas nesta peça pericial e que demonstram o atual estado do imóvel.

2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em especial à ABNT-NBR14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1, Procedimentos Gerais, com última atualização em 2019 e Parte 2, Avaliação de imóveis Urbanos, com última atualização em 2011, além da Norma do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), com última atualização em 2011.

As pesquisas imobiliárias permitiram a identificação do mercado de compra e venda de imóveis similares ao avaliando nas regiões em questão.

Com relação ao tipo de laudo de avaliação realizado, o referido documento apresenta as seguintes características:

Informações: Não assumimos responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros. Nos reservamos no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término deste trabalho.

Direito de propriedade: Nenhuma investigação detalhada de direito de propriedade e/ou domínio sobre o patrimônio em avaliação foi realizada.

- Data base:** A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.
- Vistoria:** O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.
- Compra e venda:** Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.
- Confidencialidade:** Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 09 de junho de 2021 às 14:00, com a presença do Sr. Francisco Tartaro.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, na Rua Princesa Francisca Carolina, nº566, Nova Petrópolis.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais. Está a uma distância de 750 metros, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade, 900 metros da Rua Marechal Deodoro, 1Km da Avenida Brigadeiro Faria Lima e 500 metros da Avenida Francisco Prestes Maia. Possui características de ocupação residencial, onde o padrão das construções é o médio.

A região possui escolas, municipal, estadual e particular, igrejas, oficinas mecânicas, supermercados, farmácia, padaria, lanchonetes e pequenos comércios.

A Rua Marechal Deodoro oferece muitas opções de comércios e serviços, como: escritórios, agências bancárias, diversas lojas, bares, padarias, posto de gasolina, supermercado, estacionamentos, concessionárias automotivas e farmácias.

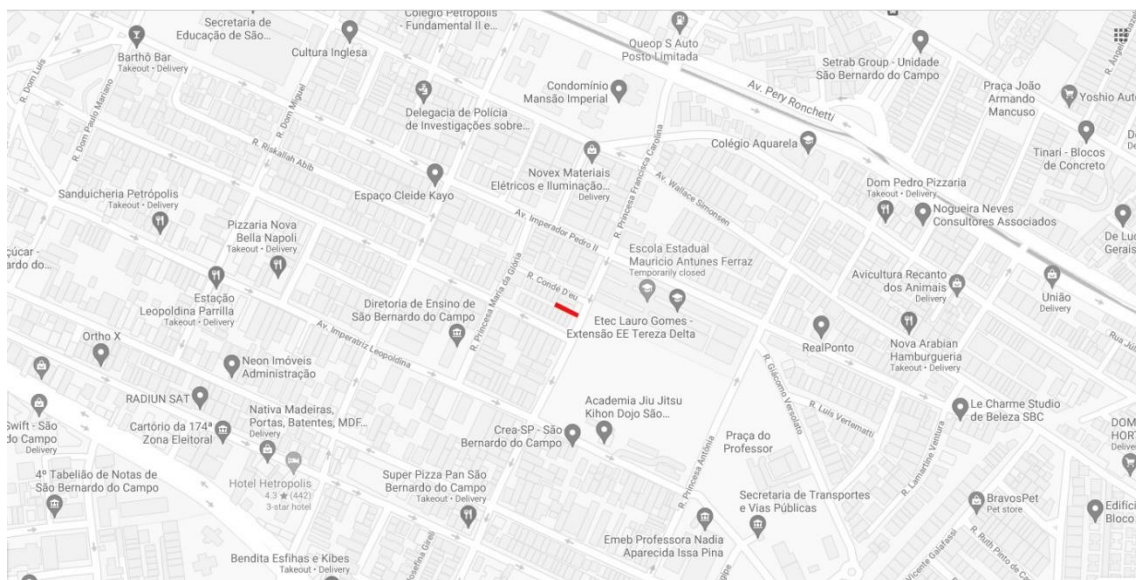
Já a Avenida Brigadeiro Faria Lima oferece muitas opções de comércios e serviços, como o Terminal Ferrazópolis, agências bancárias, Receita Federal, clínicas odontológicas, lojas de móveis, restaurantes, igrejas, oficinas mecânicas, estacionamentos e mercados.

A Avenida Francisco Prestes Maia oferece escritórios, posto de gasolina, banca de jornal, escolas, restaurantes, agências bancárias, mercados, academias, imobiliárias e farmácias.

O imóvel tem seu uso compatível com a região onde se encontra. As dimensões do terreno e das benfeitorias nele existentes estão consoantes com os imóveis da região.

Segundo a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, a área pertencente ao Grupo I (Zona de uso predominante residencial e ocupação horizontal), 2ª Zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio). O entorno imediato apresenta as mesmas características.

Segundo o Mapa de Zoneamento da Prefeitura de São Bernardo, a área pertence a ZUD 1 – Zona de Uso Diversificado 1.



Mapa da região com o lote identificado em vermelho. Fonte: Google Maps

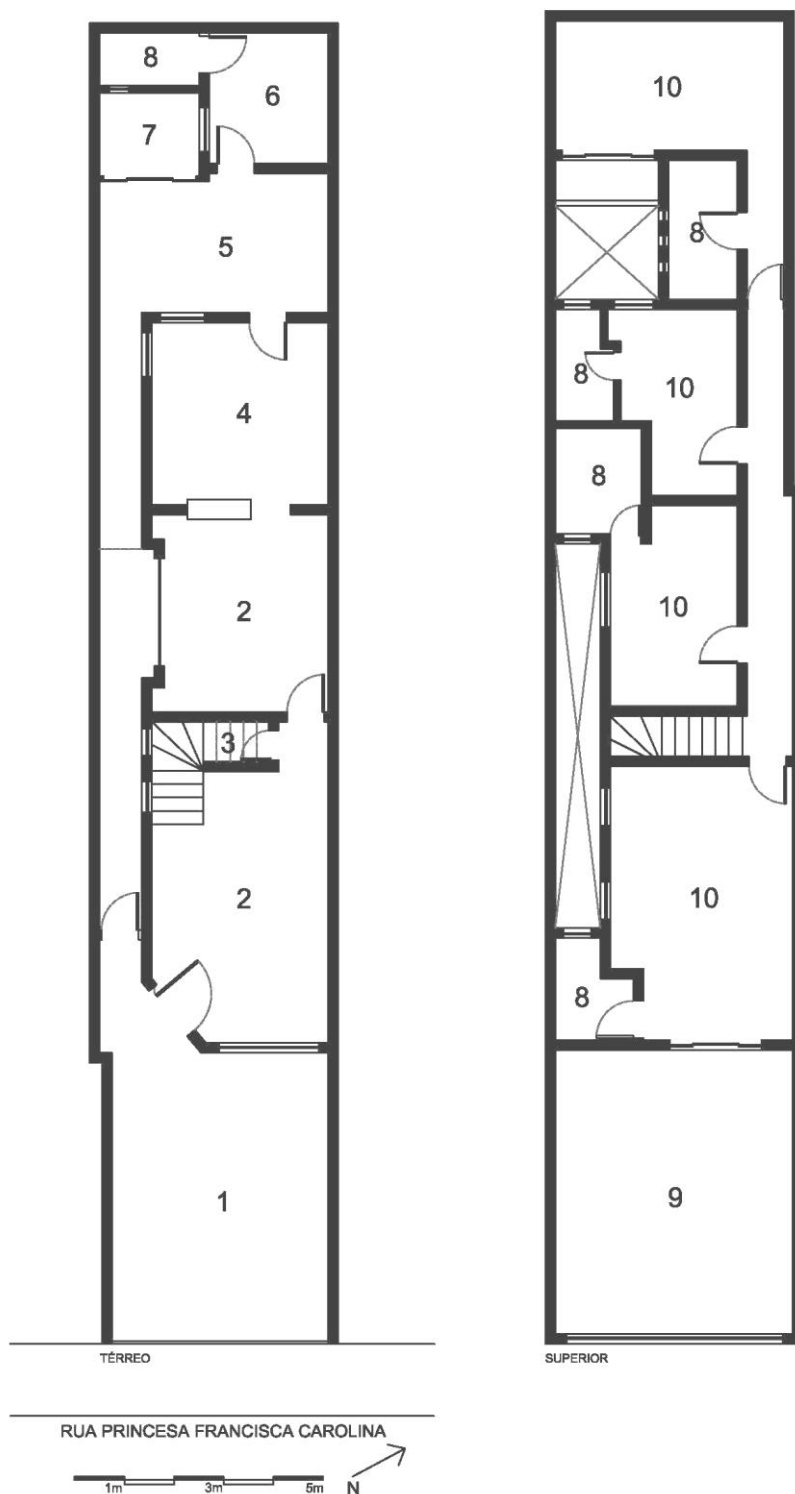


Foto de satélite com lote identificado em vermelho. Fonte: GeoSBC



Mapa Fiscal do Município de São Bernardo do Campo. Lote indicado em vermelho. Fonte: GeoSBC

4.2. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática térreo. Escala gráfica.

Legenda: 1. Garagem / 2. Sala / 3. Lavabo / 4. Cozinha / 5. A. Serviço / 6. Dorm. Serviço / 7. Escritório / 8. Banheiro / 9. Varanda / 10. Suíte

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço	Rua Princesa Francisca Carolina, nº566
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	004
Quadra	024
Lote	004
Logradouro	02293.004.024-1
Índice Fiscal	R\$796,22/m² @ 2019
Valor do IPTU mensal	Não Informado
Matrícula	33.704 do 1ºCRI SBC
Área do Terreno	135,00m² (matrícula)
Dimensões do terreno	Frente = 5,00m / Profundidade = 27,00m
Formato do terreno	Retangular
Área construída verificada na vistoria	73,00m² - casa pavimento térreo 122,68m² - casa pavimento superior 27,07m² - garagem (não computável) 17,21m² - corredor lateral (não computável) 13,66m² - pátio (não computável) TOTAL COMPUTÁVEL = 195,68 m²
Topografia	Plana
Uso	Residencial
Categoria	Sobrado
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	Casa - 1.2.6 – Residencial / Casa / Padrão Superior Garagem – 3.1.2 – Cobertura / Padrão Médio
Índice de Padrão Construtivo médio segundo VEIU IBAPE/SP/17 (base R8-N, CUB SINDUSCON/SP)	Casa – 2,656 Garagem – 0,293
Índice de Padrão Construtivo adotado no cálculo	Casa – 2,656 Garagem – 0,293
Estado geral de conservação	Casa – “b” – Entre novo e regular Garagem – “c” – Regular
Dormitórios	4 + 1 de serviço
Banheiros	(5 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	(2 Coberta) – (0 Descoberta)
Vagas defronte ao imóvel	0
Idade aproximada da edificação	40 anos
Rede de água	Sim
Rede de Esgoto	Sim
Pavimentação	Sim

Gás canalizado	Não
Guias e sarjetas	Sim
Captação de águas pluviais	Sim
Passeios (calçadas)	Sim
Internet rápida	Sim
Energia domiciliar	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede telefônica	Sim
Telefonia celular	Sim
Transporte coletivo	Sim
Urbanização	Sim
Coleta seletiva de lixo	Sim
TV a cabo	Sim

CARACTERÍSTICAS:

O imóvel avaliando ocupa um terreno plano de 135,00m², segundo a matrícula. Possui aproximadamente 195,00m² de área construída computável, além da garagem, pátio e corredor lateral parcialmente descoberto.

A construção é encostada na divisa direita, enquanto é separada por corredor na lateral esquerda com largura de 0,85m, pra quem olha da rua. No andar superior, três dos quatro banheiros encostam na divisa esquerda.

O acesso, tanto de pedestres quanto de automóveis, se dá através de portão de alumínio que se estende por toda a fachada. Pelo lado esquerdo da garagem, uma porta acessa o corredor lateral, que se estende por todo quase todo o terreno chegando até o pátio nos fundos. O piso da área externa é cerâmico com detalhes em granito na garagem. A área de serviço está localizada no pátio, entre a edícula e a cozinha, e é parcialmente coberta pela projeção do andar superior.

Além dos ambientes supra descritos, a construção contempla no pavimento térreo: sala de estar, lavabo, sala de jantar, cozinha, suíte de serviço e escritório (dois últimos na edícula).

O pavimento superior é acessado por escada de alvenaria, revestida de granito, e conta com quatro suítes e ampla varanda com fechamento de vidro na fachada e no teto. Essa cobertura é móvel e permite a abertura do espaço. Está equipada com churrasqueira e bancada de granito com pia.

Toda a construção é composta por paredes de alvenaria com pintura a látex sobre massa. Recebeu acabamento texturizado nas paredes externas e revestimento cerâmico e de porcelanato na garagem. O telhado, sobre laje plana de concreto, tem estrutura de madeira e telhas cerâmicas.

A fachada frontal recebeu placas de pedra canjiquinha.

O imóvel está em condições de conservação entre boa e regular. Passou por reforma geral há oito anos. Todos os ambientes internos receberam piso de porcelanato e caixilhos de alumínio. As quatro suítes do piso superior, e as duas salas estão equipadas com ar condicionado.

DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:

TÉRREO

GARAGEM

Piso	Cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico e porcelanato
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	-
Pé direito	2,54m
Características	Portão de alumínio pintado com esmalte branco, acionamento automático e portão de pedestre embutido. Detalhes com granito no piso. Roda teto no forro.

SALA DE ESTAR

Piso	Porcelanato
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa e gesso
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,58m
Características	Ar condicionado. Porta de madeira pivotante. Detalhes com granito no piso. Roda teto.

LAVABO

Piso	Porcelanato
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	-
Características	Localizado abaixo da escada. Louças brancas e porta de alumínio com vidro.

SALA DE JANTAR

Piso	Porcelanato
Paredes	Porcelanato
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,62m
Características	Roda teto. Porta de alumínio com vidro.

COZINHA

Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,58m
Características	Bancada de granito. Armário planejados. Roda teto. Porta de alumínio com vidro.

SUÍTE SERVIÇO

Piso	Porcelanato
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Gesso
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,42m
Características	Porta de alumínio com vidro.

BANHEIRO (SUÍTE SERVIÇO)

Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Blindex
Pé direito	2,57m
Características	Chuveiro elétrico, box de vidro, louças brancas Porta de alumínio com vidro.

ESCRITÓRIO

Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Gesso
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,37m
Características	Porta de alumínio de correr.

PISO SUPERIOR**VARANDA**

Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	-
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	3,64m
Características	Fechamento de vidro na fachada. Churrasqueira e bancada de granito com cuba de inox. Teto retrátil de alumínio e vidro com acionamento automático.

SUÍTE 01

Piso	Porcelanato
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio e porta blindex
Pé direito	2,71m
Características	Porta de alumínio com vidro. Detalhe de granito no piso. Ar condicionado.

BANHEIRO (SUÍTE 01)

Piso	Porcelanato
Paredes	Porcelanato
Forro	Gesso
Esquadrias	Blindex
Pé direito	2,41m
Características	Chuveiro elétrico, box de vidro, louças brancas e gabinete de madeira. Detalhes com pastilha. Porta de alumínio com vidro.

SUÍTE 02

Piso	Porcelanato
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,70m
Características	Armários planejados. Porta de alumínio com vidro. Detalhe de granito no piso. Ar condicionado.

BANHEIRO (SUÍTE 02)

Piso	Porcelanato
Paredes	Porcelanato
Forro	Gesso
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,42m
Características	Chuveiro elétrico, box de vidro, louças brancas e gabinete de madeira. Detalhes com pastilha. Porta de alumínio com vidro.

SUÍTE 03

Piso	Porcelanato
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,70m
Características	Armários planejados. Porta de alumínio com vidro. Detalhe de granito no piso. Ar condicionado.

BANHEIRO (SUÍTE 03)

Piso	Porcelanato
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	Gesso
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,43m
Características	Chuveiro elétrico, box de vidro, louças brancas e gabinete de madeira. Porta de alumínio com vidro.

SUÍTE 04

Piso	Porcelanato
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,66m
Características	Varanda. Armários planejados. Porta de correr de alumínio com vidro. Detalhe de granito no piso. Ar condicionado.

BANHEIRO (SUÍTE 04)

Piso	Porcelanato
Paredes	Porcelanato e pastilhas
Forro	Gesso
Esquadrias	Alumínio
Pé direito	2,55m
Características	Chuveiro elétrico, box de vidro, louças brancas e gabinete de madeira. Porta de alumínio com vidro.

4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



Foto 01: Vista da fachada desde Rua Princesa Francisca Carolina.



Foto 02: Vista da garagem.



Foto 03: Vista da garagem.



Foto 04: Vista da porta de entrada.



Foto 05: Vista da sala de estar.



Foto 06: Vista da sala de estar.



Foto 07: Vista do lavabo.



Foto 08: Vista da sala de jantar.



Foto 09: Vista da sala de jantar.



Foto 10: Vista da cozinha.



Foto 11: Vista da cozinha.



Foto 12: Vista da área de serviço.



Foto 13: Vista da suíte de serviço.



Foto 14: Vista do banheiro da suíte de serviço.



Foto 15: Vista da suíte de serviço.

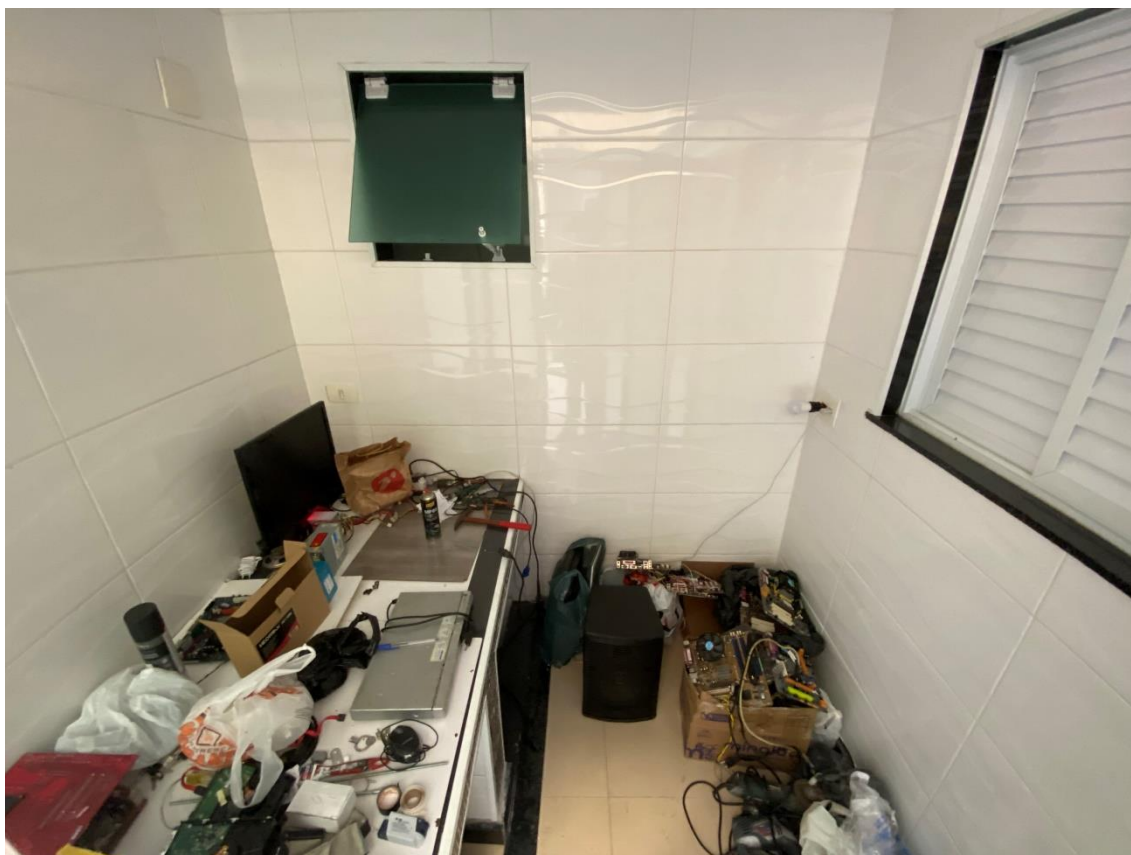


Foto 16: Vista do escritório.



Foto 17: Vista da área de serviço.

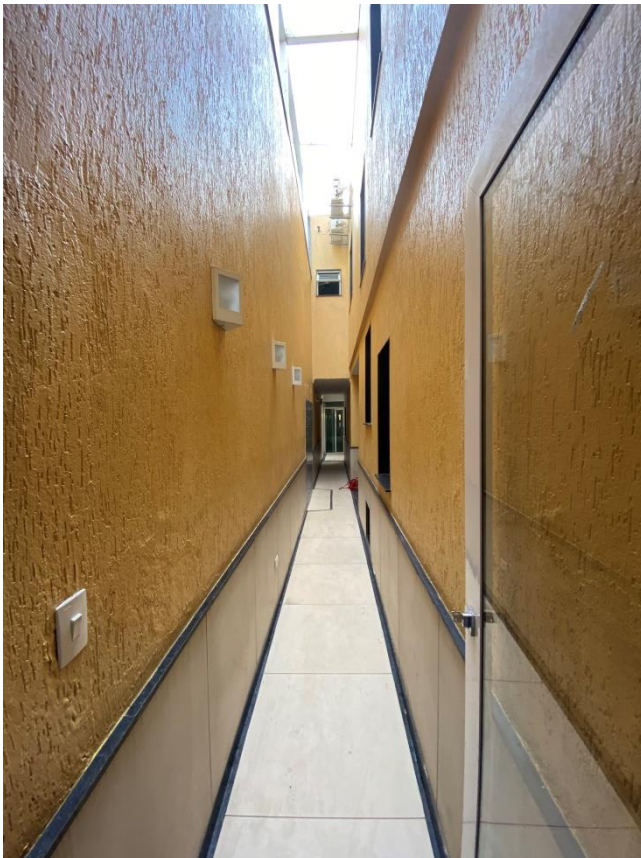


Foto 18: Vista do corredor lateral.



Foto 19: Vista da varanda coberta.



Foto 20: Vista desde a varanda coberta.



Foto 21: Vista desde a varanda coberta.



Foto 22: Vista da varanda coberta.



Foto 23: Vista da suíte 01.



Foto 24: Vista da suíte 01.



Foto 25: Vista do banheiro da suíte 01.

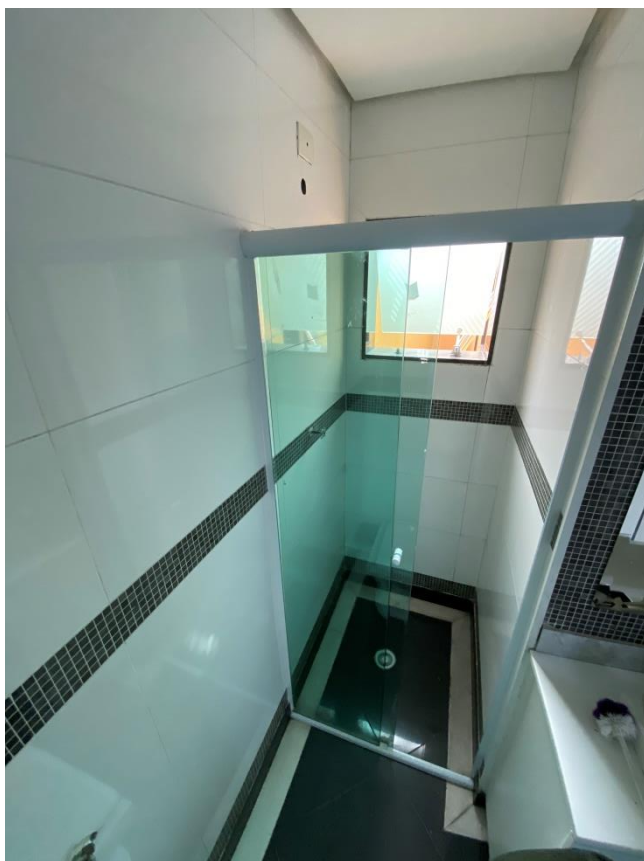


Foto 26: Vista do banheiro da suíte 01.

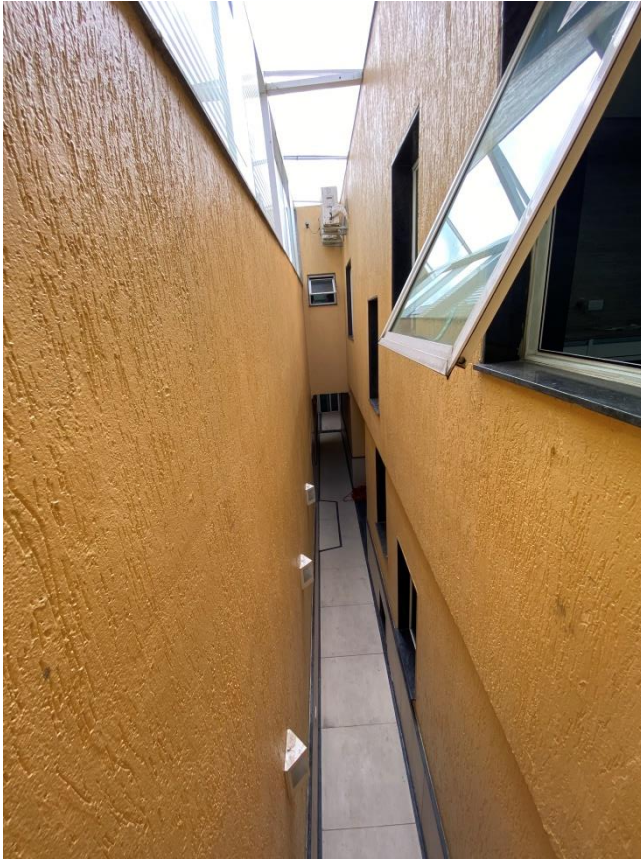


Foto 27: Vista desde o banheiro da suíte 01.

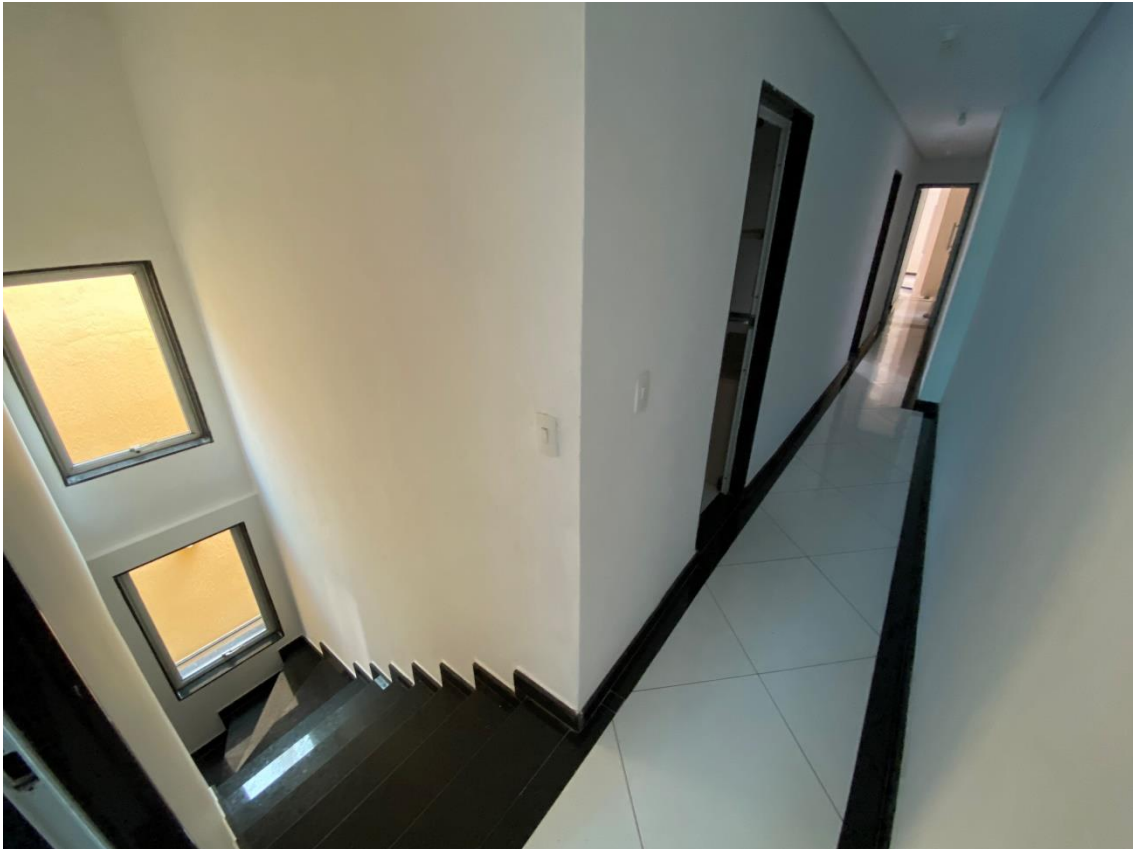


Foto 28: Vista do corredor dos quartos.



Foto 29: Vista da suíte 02.



Foto 30: Vista da suíte 02.

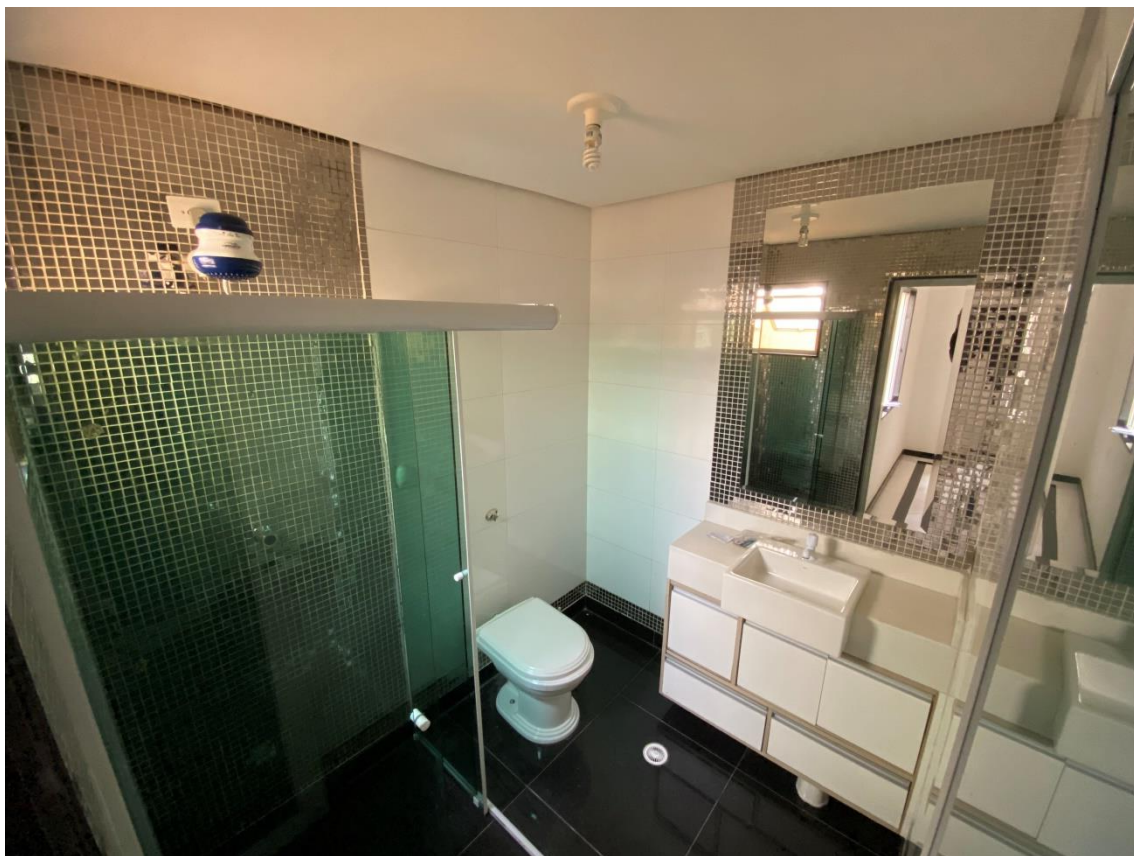


Foto 31: Vista do banheiro da suíte 02.



Foto 32: Vista da suíte 03.



Foto 33: Vista da suíte 03.



Foto 34: Vista desde a suíte 03.



Foto 35: Vista do banheiro da suíte 03.

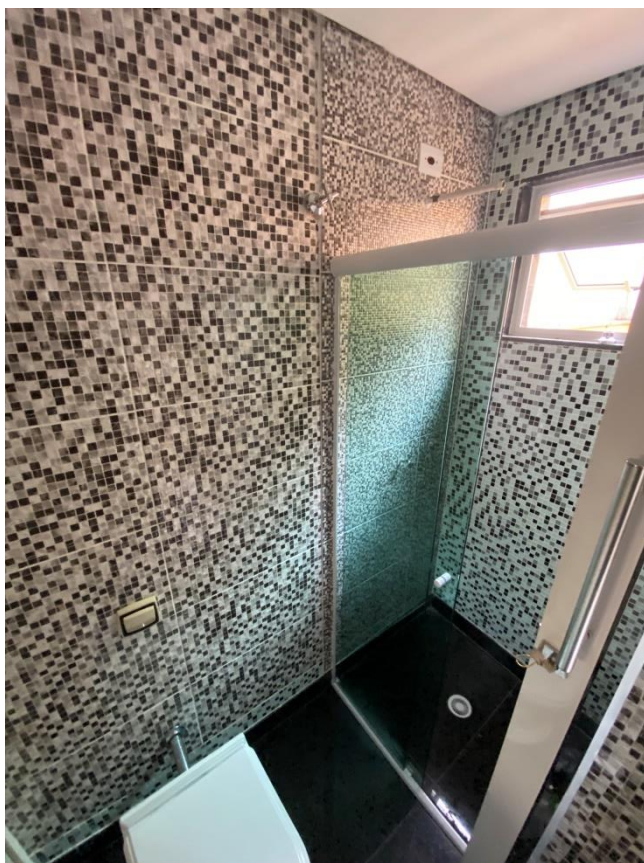


Foto 36: Vista do banheiro da suíte 03.

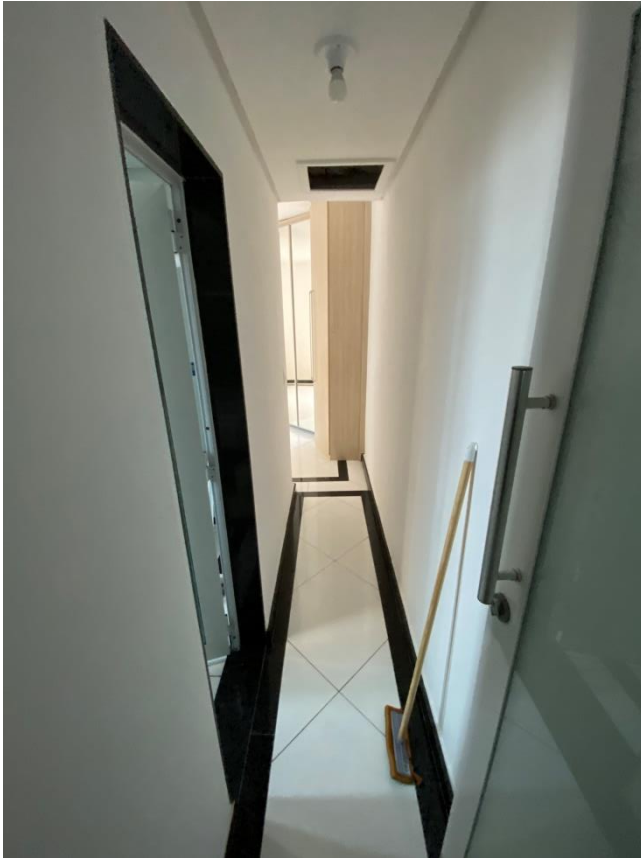


Foto 37: Vista da suíte 04.



Foto 38: Vista da suíte 04.



Foto 39: Vista da suíte 04.



Foto 40: Vista da varanda da suíte 04.



Foto 41: Vista do banheiro da suíte 04.



Foto 42: Vista do banheiro da suíte 04.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Face à pesquisa desenvolvida, foi possível a utilização de método direto mais recomendável, a saber, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores**, conforme estabelecido nas Normas IBAPE/SP e ABNT/NBR14.653, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração de valor básico unitário para esse tipo de imóvel. A avaliação se fez segundo o critério do metro quadrado médio de área construída, com características e potencialidades semelhantes ao avaliando, empregando-se os fatores de ajustes cabíveis, de conformidade com as normas anteriormente mencionadas; para tanto, procedeu-se à uma cuidadosa pesquisa de valores, cuja homogeneização foi processada de acordo com as diretrizes contidas nas normas.

A experiência avaliatória demonstra que, para imóveis com o perfil e tipologia do avaliando, a forma mais coerente de avaliação se dá através do estabelecimento do valor unitário básico (V_{UB}) considerando-se apenas a área total construída das amostras. Este método se mostra mais eficaz na medida que é baseado na média das amostras de perfil semelhante, já devidamente homogeneizadas, conforme demonstrado no Anexo II. Em casos onde o Coeficiente de Aproveitamento do terreno é próximo do máximo permitido, acaba-se por ter uma área de terreno nu bem reduzida em comparação a área construída. Na medida que todas as amostras utilizadas para o cálculo apresentam perfil muito semelhante, o valor da terra nua acaba por estar devidamente apreçado no valor do metro quadrado construído, que foi a base de cálculo utilizada na presente avaliação.

As benfeitorias foram homogeneizadas de acordo com seus atributos de padrão, estado de conservação, decrepitude e idade.

As diferenças de área de terreno foram devidamente homogeneizadas através da aplicação do Fator Área, elemento que vem compensar eventuais distorções na metodologia supramencionada.

Deve-se reiterar que o resultado obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao **real valor de mercado**, de acordo com as considerações oferecidas anteriormente

5.1. DAS ÁREAS EFETIVAMENTE UTILIZADAS PARA O CÁLCULO:

Após acurada pesquisa de mercado, foi constatado que os imóveis a venda na região possuem características bastante assemelhadas ao avaliando. Por se tratarem de edificações em terrenos de pequenas dimensões, todas as amostras se mostraram com tipologias semelhantes. Portanto, para efeito de área construída efetivamente utilizada, considerou-se o que se segue:

. A construção principal, com seus 2 pavimentos, perfazendo um total de 195,68 m²;

. O corredor lateral, a garagem e a área de serviço entraram no cálculo do valor da terra nua

ÁREA EFETIVA UTILIZADA PARA CÁLCULO = 195,68m²

5.2. VALOR DO IMÓVEL:

Conforme pesquisa que procedemos na região do imóvel (ver anexo I), o valor médio de venda de casas no mesmo padrão da unidade avalianda, corresponde a 4.402,20 R\$/m² para o mês de julho de 2021.

O valor do imóvel avaliando será dado pela seguinte expressão:

$$Vi = Au \times Vu \times Fa$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel

Au = Área útil do imóvel = 195,68m²

Vu = Valor médio saneado de venda por m² = 4.402,20 R\$/m²

Fa = Fator de arbítrio – serve para atribuir correção ao valor do imóvel, a critério deste profissional, devido a alguma característica intrínseca, ou após análise de mercado, ou ainda ao estado do imóvel (necessidade de reparos, caso não tenha sido devidamente precificado nos fatores aplicados na homogeneização das amostras).

Para o caso em tela, após extensa pesquisa de mercado, a fim de se perceber a dinâmica de oferta e demanda daquela região, foram observadas amostras bastante assemelhadas ao avaliando, o que nos levou a concluir que não existe nenhuma correção adicional a ser feita.

Desta forma, dentro do que estabelecem as normas IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653, cabe ao profissional avaliador, a seu critério, quando devidamente fundamentado, atribuir, através do campo do arbítrio, valorização ou depreciação adicional ao valor obtido após a homogeneização das amostras pesquisadas. Esse fator tem o limite máximo de 15% para mais ou para menos. Para o caso em tela temos que o Fator de Arbítrio (Fa) é:

$$\text{FATOR DE ARBÍTRIO (Fa)} = 1,00$$

Substituindo-se os valores na equação básica, teremos:

$$Vi = 195,68 \times 4.402,20 \times 1,00 = \text{R\$ } 861.422,49$$

que, em números redondos, é igual a:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 862.000,00

JULHO / 2021

6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o imóvel, o valor de:

VALOR DO IMÓVEL

RUA PRINCESA FRANCISCA CAROLINA, nº566

R\$ 862.000,00

JULHO / 2021

7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 43 (quarenta e três) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

Atesto que o imóvel alvo do presente **Laudo de Vistoria** foi inspecionado e vistoriado “in loco” e pessoalmente por este Perito.

Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, nenhum interesse na comercialização do material em avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou as partes envolvidas.

No melhor conhecimento e a crédito deste signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

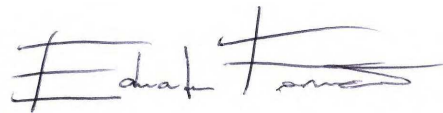
Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de apartamentos, contendo 11 (onze folhas).

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 08 (oito folhas).

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 5 de julho de 2021.



Eduardo C. T. Ferrão

ANEXO I
PESQUISA EXPEDITA DE VALORES DE VENDA DE CASAS

ELEMENTO nº 01:

Endereço	Rua João Infante, nº 84
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Cód. Log.	033 / 035 / 012 / 02695.033.035-1
Índice Fiscal	R\$ 474,15 @ 2019
Área do terreno	215,00m²
Dimensões do terreno	Frente = 8,60m / Profundidade = 25,00m
Área útil	158,00m²
Dormitórios	6
Banheiros	(1 Privativo) – (3 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	2 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	40
Topografia	active
Características	Imóvel dividido em duas casas e uma edícula. Piso frio em todos os ambientes. Banheiros com bancada de granito e chuveiro elétrico. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Área para churrasqueira.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Residencial / Casa / Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	SO3617
Valor	723.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Pinotti / 011 4302-7532



ELEMENTO nº 02:

Endereço	Rua Riskallah Abib, nº65
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Cód. Log.	004 / 062 / 021 / 02322.004.062-1
Índice Fiscal	R\$ 784,27 @ 2019
Área do terreno	162,00m²
Dimensões do terreno	Frente = 7,20m / Profundidade = 22,50m
Área útil	172,00m²
Dormitórios	4
Banheiros	(1 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	0 coberta – 2 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	45
Topografia	plano
Características	Ambientes com piso frio, carpete de madeira e carpete. Suíte com hidromassagem. Cozinha com bancada de granito e armários planejados.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Residencial / Casa / Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	218,00
Referencia imobiliária	SO0066
Valor	680.000,00
Imobiliária / contato	Guarizo Imóveis/ 011 4103-1883



ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua Helena Aparecida Secol, nº195
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Cód. Log.	033/ 108/ 011 / 02816.033.108-1
Índice Fiscal	R\$ 615,11 @ 2019
Área do terreno	144,00m²
Dimensões do terreno	Frente = 5,00m / Profundidade = 28,80m
Área útil	180,00m²
Dormitórios	4
Banheiros	(4 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	2 coberta – 2 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	15
Topografia	plano
Características	Piso de porcelanato na sala, cerâmico na cozinha e carpete de madeira nos dormitórios. Escada revestida de granito. Churrasqueira e edícula nos fundos.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Residencial / Casa / Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	12355
Valor	850.000,00
Imobiliária / contato	HSM Imóveis/ 011 4330-0101



ELEMENTO nº 04:

Endereço	Rua Luiz Secondo Batistini, nº33
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Cód. Log.	033/ 087 / 060 / 02782.033.087-1
Índice Fiscal	R\$ 538,22 @ 2019
Área do terreno	122,80m ²
Dimensões do terreno	Frente = 4,60m / Profundidade = 26,70m
Área útil	200,00m ²
Dormitórios	4
Banheiros	(3 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	5 coberta – 1 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	35
Topografia	plano
Características	Piso de madeira e sanca de gesso com iluminação embutida na sala. Dormitórios com piso de madeira e armários planejados. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Churrasqueira nos fundos.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Residencial / Casa / Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	SO20868
Valor	800.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis/ 011 4122-7777



ELEMENTO nº 05:

Endereço	Avenida Imperador Pedro II, nº602
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Cód. Log.	004/ 026 / 061 / 02396.004.023-1
Índice Fiscal	R\$ 845,79 @ 2019
Área do terreno	127,60m ²
Dimensões do terreno	Frente = 5,80m / Profundidade = 22,00m
Área útil	200,00m ²
Dormitórios	4
Banheiros	(4 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	0 coberta – 2 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	15
Topografia	plano
Características	Fachada revestida com pastilha. Sala com piso de porcelanato e forro de gesso. Cozinha com ilha e acabamentos de alto padrão. Dormitórios com carpete de madeira, forro de gesso com iluminação embutida e armários planejados. Banheiros com acabamentos de alto padrão e chuveiros a gás. Churrasqueira nos fundos.
Estado de conservação	“b” – Entre nove e regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.6 – Residencial / Casa / Padrão Superior
Valor do IPTU mensal	234,00
Referencia imobiliária	SO20888
Valor	970.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis/ 011 4122-7777



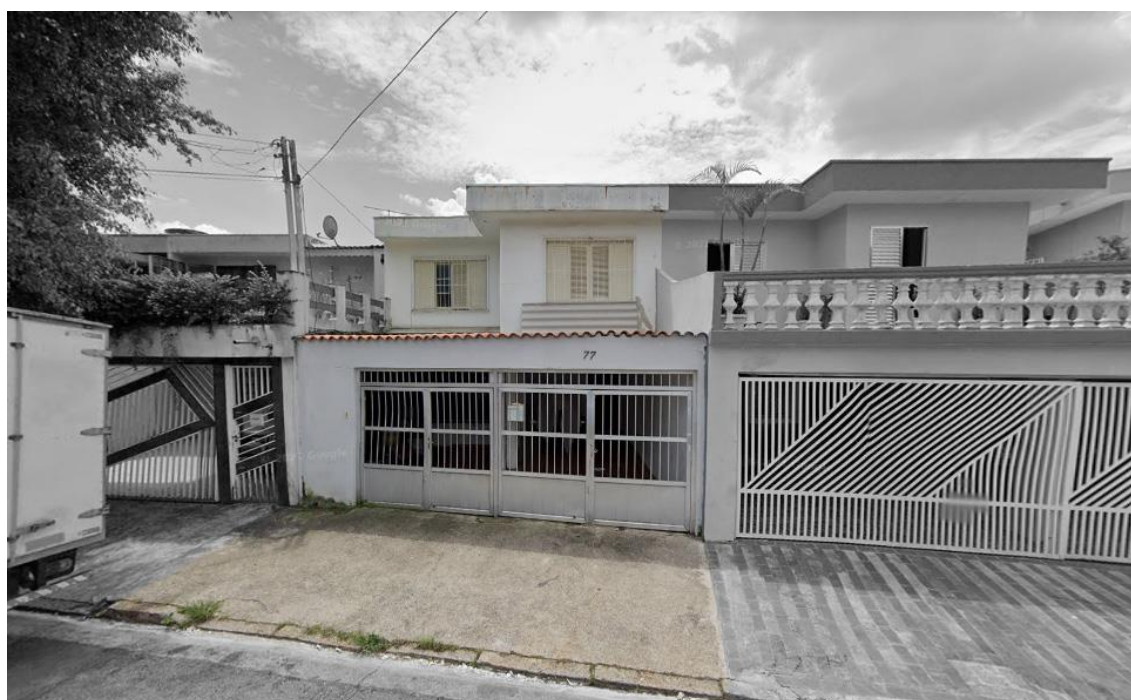
ELEMENTO nº 06:

Endereço	Rua Gerônimo dos Santos, nº25
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Cód. Log.	033/ 044 / 023 / 02587.033.044-1
Índice Fiscal	R\$ 681,75 @ 2019
Área do terreno	159,36m²
Dimensões do terreno	Frente = 4,80m / Profundidade = 33,20m
Área útil	164,00m²
Dormitórios	4
Banheiros	(2 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	2 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	40
Topografia	plano
Características	Sacada em um dos dormitórios. Piso da sala de madeira. Dormitórios com carpete e armários planejados. Banheiros com bancada de granito, gabinete de madeira e chuveiro elétrico. Ampla cozinha com bancada de granito e armários planejados. Churrasqueira nos fundos.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Residencial / Casa / Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	155,00
Referencia imobiliária	SO0031
Valor	690.000,00
Imobiliária / contato	Grandini Imóveis/ 011 3433-4700



ELEMENTO nº 07:

Endereço	Alameda Dom Pedro de Alcântara, nº77
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Cód. Log.	004 / 039 / 027 / 02108.004.039-1
Índice Fiscal	R\$ 796,22 @ 2019
Área do terreno	104,40m²
Dimensões do terreno	Frente = 5,80m / Profundidade = 18,00m
Área útil	201,00m²
Dormitórios	4
Banheiros	(1 Privativo) – (2 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	2 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	50
Topografia	plano
Características	Sala para três ambientes. Piso da sala e dos dormitórios de taco. Dormitórios com armários planejados. Cozinha com bancada de inox e armários planejados. Churrasqueira nos fundos.
Estado de conservação	“d” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Residencial / Casa / Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	128,00
Referencia imobiliária	39098
Valor	740.000,00
Imobiliária / contato	PHD Imóveis/ 011 4332-2222



ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Cafelândia, nº45
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Cód. Log.	004 / 033 / 024 / 02445.044.033-1
Índice Fiscal	R\$ 782,17 @ 2019
Área do terreno	134,52m²
Dimensões do terreno	Frente = 5,70m / Profundidade = 23,60m
Área útil	160,00m²
Dormitórios	4
Banheiros	(2 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	2 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	45
Topografia	plano
Características	Piso frio em todos os ambientes. Sala com forro de gesso com iluminação embutida. Escada de madeira. Suíte com hidromassagem. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Churrasqueira nos fundos.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Residencial / Casa / Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	51937
Valor	650.000,00
Imobiliária / contato	PHD Imóveis/ 011 4332-2222



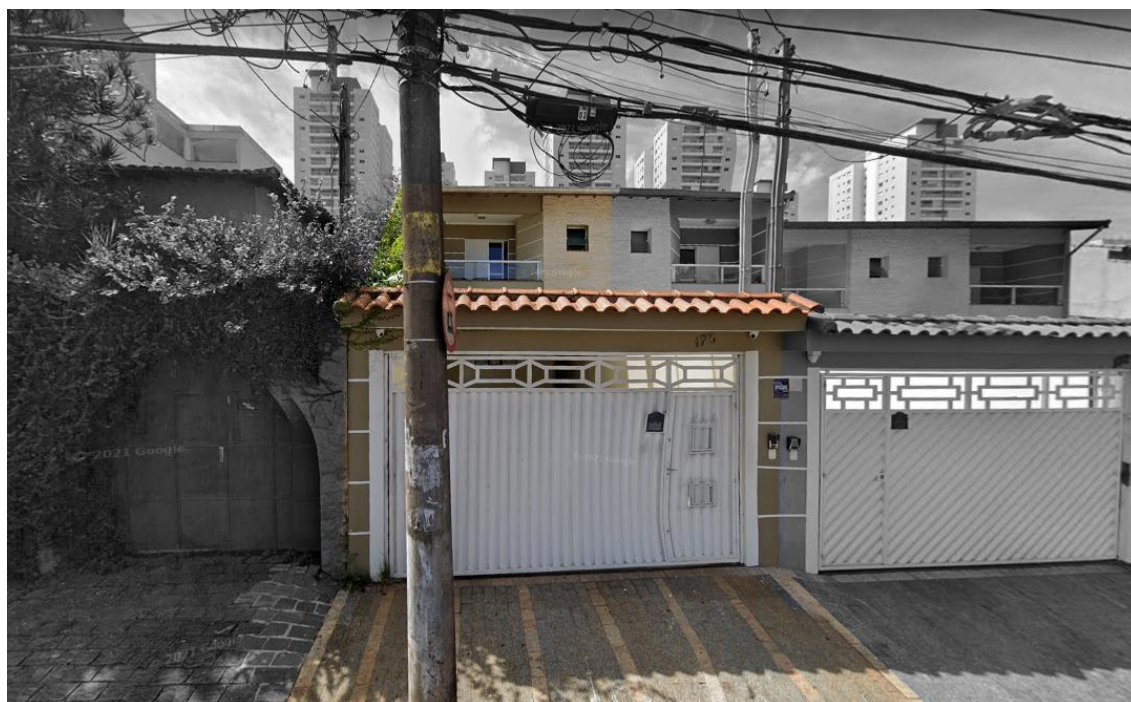
ELEMENTO nº 09:

Endereço	Rua Américo Margonari, nº131
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Cód. Log.	001 / 023 / 075 / 01018.001.23-1
Índice Fiscal	R\$ 897,96 @ 2019
Área do terreno	138,60m²
Dimensões do terreno	Frente = 6,60m / Profundidade = 21,00m
Área útil	188,00m²
Dormitórios	4
Banheiros	(3 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	3 coberta – 0 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	35
Topografia	plano
Características	Piso frio em todos os ambientes. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Revestimento cerâmico na cozinha e banheiros. Churrasqueira nos fundos.
Estado de conservação	“d” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Residencial / Casa / Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	165,00
Referencia imobiliária	SO2868
Valor	900.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária Pinotti / 011 4302-7532



ELEMENTO nº 10:

Endereço	Rua Sarmento de Beires, nº178
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Cód. Log.	001 / 098 / 084 / 01279.001.098-1
Índice Fiscal	R\$ 743,26 @ 2019
Área do terreno	155,00m²
Dimensões do terreno	Frente = 5,00m / Profundidade = 31,00m
Área útil	196,00m²
Dormitórios	3
Banheiros	(3 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (1 Lavabo)
Vagas de garagem	0 coberta – 4 descoberta
Categoria	Sobrado
Idade estimada da edificação	12
Topografia	plano
Características	Sala e dormitórios com piso de porcelanato. Sanca de gesso na sala. Cozinha com bancada de granito e armários planejados. Revestimento cerâmico na cozinha e banheiros. Chuveiros a gás. Churrasqueira nos fundos.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Residencial / Casa / Padrão Médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	17805
Valor	850.000,00
Imobiliária / contato	HSM Imóveis/ 011 4330-0101



ANEXO II
TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA

INFORMAÇÕES INICIAIS					HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS										SANEAMENTO DAS AMOSTRAS															
Elemento Amostral	Preço de Oferta (Po) (R\$)	Fator Oferta (Fr)	Área Útil (Au) (m²)	Valor unitário da amostra (Va) (R\$/m²)	Validação (entre 0,50 e 2,00)	ÁREA		PADRÃO			CONSERVAÇÃO							LOCAL	VAGA	ARBITRÍO	FRES	AMOSTRAS								
						Área do Terreno (At) (m²)	Fator Área (Fa)	Padrão Construtivo da Unidade (VEIU IBAPE/SP 2017)	Índice Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo (Pc)	Idade Estimada da Edificação (anos)	Vida Útil (anos)	Porcentagem de vida (referencial)	Estado de conservação da	Coefficiente Ross / Heideck (K)	Fator Obsolescência e Conservação (Foc)	Fator Obsolescência e Conservação (Foc)	Fator Localização	Fator Vaga Garagem	Fator de Arbitrio	Fator de Homogeneização Resultante (FRES)	Valores Unitários Homogeneizados (Vu) (R\$/m²)	Amostras Válidas (R\$/m²)							
AVALIANDO	195,68		135,00					1.2.6	2.656		40	70	0,57	b	0,5614	0,6491		796,22												
1	723.000,00	0,90	158,00	4.118,35	0,94	215,00	0,6279	1.2.5	2.154	1,2331	40	70	0,57	c	0,5490	0,6392	1,0155	474,15	1,6793	1,00	0,96	1,2382	5099,15	5.099,15						
2	680.000,00	0,90	172,00	3.558,14	1,09	162,00	0,8333	1.2.5	2.154	1,2331	45	70	0,64	c	0,4632	0,5706	1,1377	784,27	1,0152	1,02	1,00	1,2281	4369,72	4.369,72						
3	850.000,00	0,90	180,00	4.250,00	0,91	144,00	0,9375	1.2.5	2.154	1,2331	15	70	0,21	c	0,8578	0,8862	0,7324	615,11	1,2944	0,94	1,00	1,0034	4264,57	4.264,57						
4	800.000,00	0,90	200,00	3.600,00	1,08	122,80	1,0993	1.2.5	2.154	1,2331	35	70	0,50	c	0,6093	0,6874	0,9443	538,22	1,4794	0,90	1,00	1,2277	4419,83	4.419,83						
5	970.000,00	0,90	200,00	4.365,00	0,89	127,60	1,0580	1.2.6	2.656	1,0000	15	70	0,21	b	0,8772	0,9018	0,7198	845,79	0,9414	1,02	1,00	0,8177	3569,27	3.569,27						
6	690.000,00	0,90	164,00	3.786,59	1,03	159,36	0,8471	1.2.5	2.154	1,2331	40	70	0,57	c	0,5490	0,6392	1,0155	681,75	1,1679	1,00	1,00	1,1785	4462,55	4.462,55						
7	740.000,00	0,90	201,00	3.313,43	1,17	104,40	1,2931	1.2.5	2.154	1,2331	50	70	0,71	d	0,3722	0,4978	1,3041	796,22	1,0000	1,00	1,00	1,4639	4850,62	4.850,62						
8	650.000,00	0,90	160,00	3.656,25	1,06	134,52	1,0036	1.2.5	2.154	1,2331	45	70	0,64	c	0,4632	0,5706	1,1377	782,17	1,0180	1,00	1,00	1,2660	4628,74	4.628,74						
9	900.000,00	0,90	188,00	4.308,51	0,90	138,60	0,9740	1.2.5	2.154	1,2331	35	70	0,50	d	0,5744	0,6595	0,9842	897,96	0,8867	0,96	1,00	1,0823	4663,18	4.663,18						
10	850.000,00	0,90	196,00	3.903,06	1,00	155,00	0,8710	1.2.5	2.154	1,2331	12	70	0,17	c	0,8843	0,9074	0,7153	743,26	1,0713	0,96	1,04	0,9465	3694,39	3.694,39						
11																														
12																														
Média Aritmética							3.686,89			4.689,84							3.724,32		4.492,36	3.807,43	3.885,07	4.402,20	4.402,20	4.402,20	4.402,20	4.402,20	4.402,20	4.402,20	4.402,20	4.402,20
Desvio Padrão (DP)							640,46			410,33							560,65		1.107,72	377,19	358,21	474,34	474,34	474,34	474,34	474,34	474,34	474,34	474,34	474,34
Coeficiente de Variação (CV)							0,17			0,09							0,15		0,25	0,10	0,09	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11
Valor Médio Saneado (Vu)(R\$/m²)																		4.402,20			4.402,20			4.402,20						
Valor Acima de 30%																		5.722,86			5.722,86			5.722,86						
Valor Abaixo de 30%																		3.081,54			3.081,54			3.081,54						

DADOS CONSIDERADOS		Proporção Terreno
0,30		

DADOS CONSIDERADOS	
Proporção Terreno	0,30
Proporção Benefiteira	0,70

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
Novo	a
Entre novo e regular	b
Regular	c
Entre regular e necessitando de reparos simples	d
Necessitando de reparos simples	e
Necessitando de reparos simples a importantes	f
Necessitando de reparos importantes	g
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	h
Edificação sem valor / Estado de ruína	i

FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:

1. Foram coletados 10 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.
2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.
3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram avaliadas de acordo com o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP, publicado em 2002 com a última atualização feita 2017.
4. Preço de oferta (P_o): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.
5. Fator oferta (F_f): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

6. Valor unitário da amostra (V_a): é o valor efetivamente utilizado para o cálculo, que se obtém através da seguinte fórmula:

$$V_a = (P_o \times F_f) / A_u$$

Onde:

V_a = Valor unitário da amostra

P_o = Preço de oferta

F_f = Fator oferta

A_u = Área útil

7. Fator Área (Fa): tendo em vista que as amostras tiveram seu Valor Unitário Básico (Vu) obtido utilizando-se a área útil, e de forma a homogeneizar as amostras em relação à suas diferenças de área de terreno, este fator foi aplicado, de forma a trazer maior precisão ao modelo, evitando assim possíveis distorções de preço.

8. Fator Padrão Construtivo (Pc): relação entre os coeficientes do Estudo de Venda de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. O Fator se dá pela relação entre o Padrão Construtivo do avaliando pelo padrão do elemento amostral.

9. Fator de Obsolescência e Conservação (Foc): leva em consideração a idade e estado de conservação indicados com base no critério de Ross / Heideck. O grau de obsolescência ou decrepitude da amostra se dá pela relação entre a idade estimada da edificação e o estado de conservação do imóvel, levando-se em consideração o estado de conservação da estrutura, fechamentos, sistemas prediais e demais componentes e se estes foram bem mantidos ou substituídos se obsoletos. O Fator se dá pela expressão:

$$FO = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual da vida referencial desse tipo de edificação (0,20)

K = coeficiente de Ross / Heideck

10. Fator Localização: leva em conta possíveis valorizações ou desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação. Ele é expresso com base na relação entre os Índices Fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores do Município. Fatores superiores a 2,00 e inferiores a 0,50 serão considerados até esses dois limites informados (fator máximo).

11. Fator Vaga de Garagem: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a diferença no número de vagas do avaliando em relação ao elemento amostral. Vagas cobertas valem 4%,

descobertas 3%. O valor máximo considerado é de 10% para mais ou para menos.

12. Fator de Arbítrio: de forma a trazer para a realidade de mercado o valor de determinado imóvel, aplica-se, a critério deste perito, um fator de homogeneização adicional, de forma a apreciar ou depreciar determinada amostra, caso seja necessário. Tal fator pode ser aplicado quando o imóvel apresenta característica específica, como uma benfeitoria voluptuária que possa apresentar real valor de apreciação ou depreciação, amostras que apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico, que não estejam acuradamente precificadas no valor do imóvel e outros que se mostrarem pertinentes, de forma que não estejam devidamente precificados no valor de oferta do imóvel e não tenha sido corretamente saneado com os outros fatores aplicados. Esse fator será aplicado em conjunto com os outros fatores, conforme demonstrado no item abaixo. Na eventualidade de tal fator ser aplicado em determinada amostra, uma breve explicação será dada ao final deste Anexo, bem como a metodologia de cálculo utilizada.

13. Fator de Homogeneização Resultante (F_{RES}): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$F_{RES} = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1) + (F_6 - 1)]$$

Segundo a norma IBAPE/2011, o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é:

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

Grau de fundamentação II = 0,50 a 2,00

Grau de fundamentação III = 0,80 a 1,25

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: II

14. Grau de Fundamentação com utilização de fatores, segundo a Tabela 3 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Item 1, Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados – GRAU III

Item 2, Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados: Entre 11 e 5 amostras – GRAU II

Item 3, Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados – GRAU I

Item 4, Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores (das amostras efetivamente utilizadas): GRAU II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO MÉTODO COMPARATIVO: II

15. Grau de precisão da homogeneização das amostras através do tratamento por fatores, segundo a Tabela 11 da Norma IBAPE/SP de novembro de 2011:

Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central:

Menor ou igual a 30% - GRAU III

Menor ou igual a 40% - GRAU II

Menor ou igual a 50% - GRAU I

GRAU DE PRECISÃO DO PRESENTE ESTUDO: II

16. Valor do Imóvel Homogeneizado:

$$Vu = (Vi / Au) \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1)]\}$$

Onde:

Vub = Valor do Imóvel por m² (Básico homogeneizado)

Vi = Valor do Imóvel (após aplicação do fator oferta)

Au = Área Útil

F₁ = Fator Padrão Construtivo (Pc)

F₂ = Fator Obsolescência e Conservação (Foc)

F₃ = Fator Localização

F₄ = Fator Vaga de Garagem

F₅ = Fator de Arbítrio

17. Saneamento das amostras: das amostras homogeneizadas tira-se a média aritmética. Aquelas que se encontram acima ou abaixo de 30% do valor da média são descartadas para elaboração do valor do imóvel, conforme podemos observar na tabela. Com as amostras fora da margem eliminadas, realizou-se nova contagem e com a sua média aritmética feita, realizou-se nova verificação se os valores selecionados ficaram dentro da margem que por fim resulta o valor médio e saneado de:

VALOR MÉDIO HOMOGENIZADO (Vu)

4.402,20 R\$/m²

Base julho de 2021

18. Descrição dos Fatores de Atualização aplicados por amostra:

1. Aplicado depreciação de 4% por possuir um dormitório a mais que o avaliando;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;

6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;
10. Aplicado apreciação de 4% por possuir um dormitório a menos que o avaliando.