



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara
Cível do Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 1015084-88.2018.8.26.0100
Autos :- Execução de Título Extrajudicial
Requerente :- Massa Falida do Banco Bva S/A
Requerido :- Legião da Boa Vontade

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

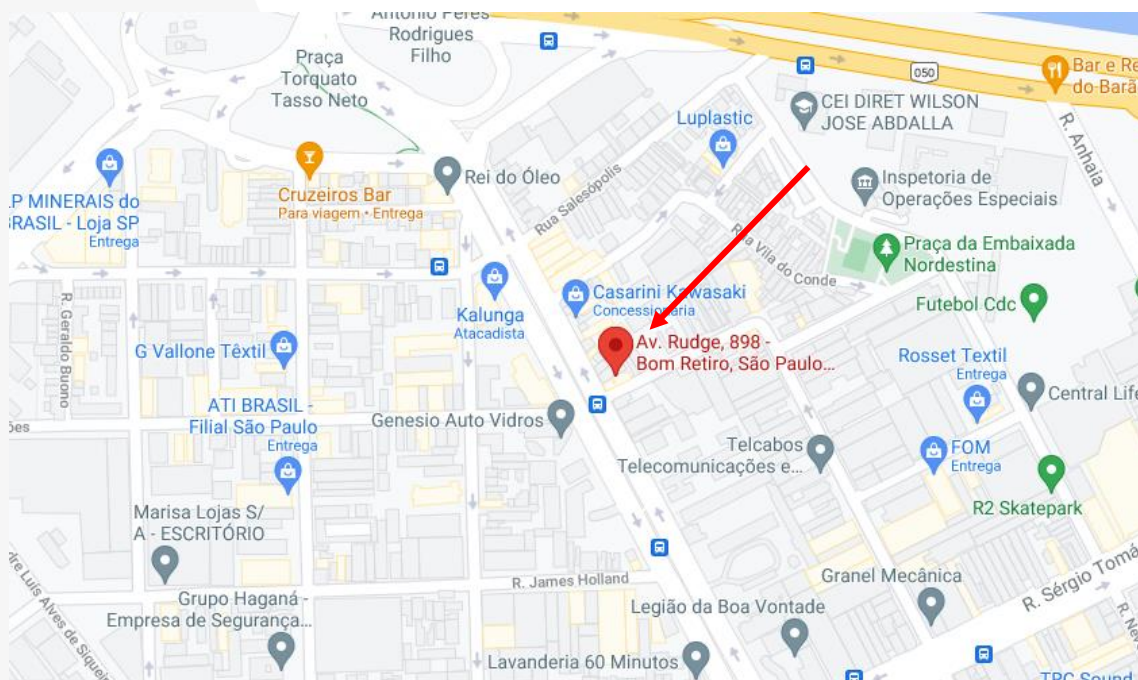
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitoria	13
III.2.i	Galpão	13
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	20
IV.1	Método Evolutivo	20
IV.2	Método Comparativo	22
IV.3	Tratamento por fatores.....	24
IV.4	Zonas de características homogêneas	27
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	28
IV.6	Grau de precisão.....	29

IV.7	Método Ross/Heidecke	30
V	AVALIAÇÃO	33
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	33
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	33
V.2	Fatores Homogeneizantes	47
V.2.i	Grau de Precisão	51
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	52
V.3	Valor do Terreno	54
V.4	Valor da Benfeitoria	55
V.4.i	Galpão	56
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	57
VI.1	Grau de Fundamentação	58
VII	QUESITOS FORMULADOS	59
VII.1	PELO REQUERIDO, ÀS FLS. 2478/2479;.....	59
VII.2	PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 2510/2512;	62
VIII	ENCERRAMENTO	69

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Avenida Rudge, 898 - Bom Retiro, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 64.474, junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Avenida Rudge, 898 - Bom Retiro, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 64.474, junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.



Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°31'13.57"S**
- ✓ Longitude :- **46°39'6.71"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Avenida Rudge, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

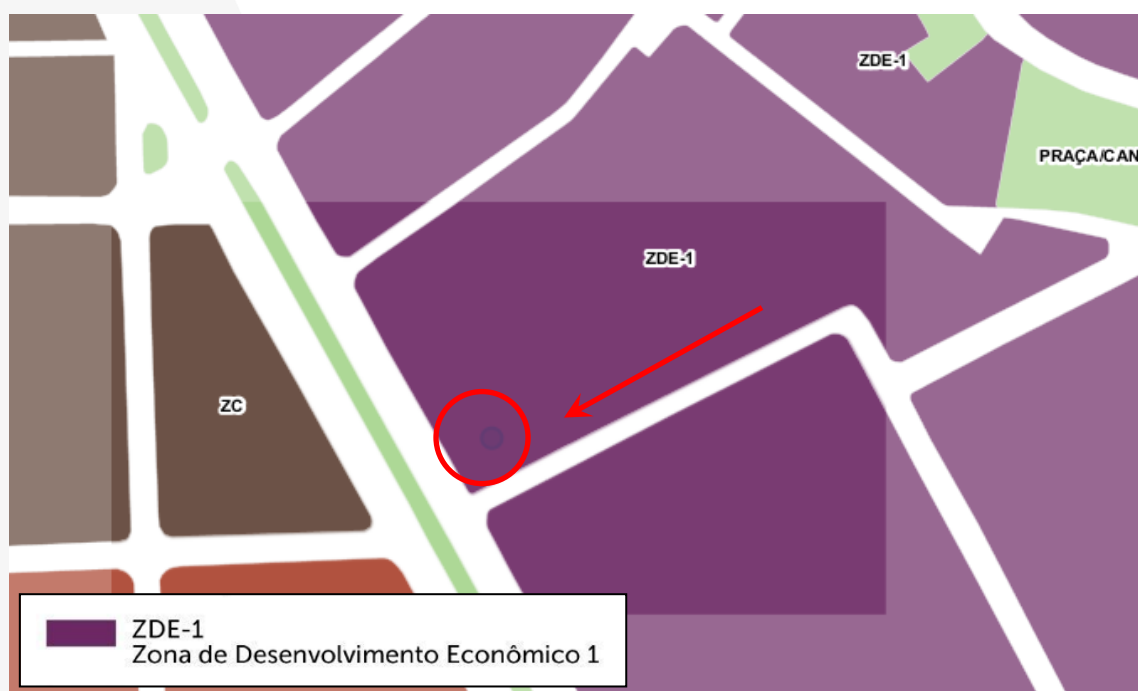
A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima e abaixo, temos tomadas da Avenida Rudge, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de Março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZDE -1 - Zona de Desenvolvimento Econômico 1**, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Na ilustração acima, é possível identificar o zoneamento em que o imóvel avaliando está inserido.

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Acima e abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo, referente ao zoneamento de São Paulo.

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Avenida Rudge, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 226,10 m²
Topografia Plana
Formato Irregular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Avenida Rudge.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula № 64.474, do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, às fls. 431/446, a qual vem descrita a seguir:

“(...)Uma casa e seu respectivo terreno situados à Avenida Rudge, nº 898, antigo nº. 160, no 35º Subdistrito – Barra Funda, medindo o terreno 8,20 metros de frente para a referida Avenida, por 22,60 metros da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 13,82 metros, confrontando de um lado com propriedade de Domingos Lordi, de outro com propriedade de Domingos Dandr , e nos fundos com propriedade de Nelson Coepo, Contribuinte nº 019.008.0068-3(...)”.

Ainda em análise ao documento acima,   possível observar na Averbação n  10, o registro de uma edificação, conforme segue:

“(...)Nos termos do requerimento de 15 de março de 2013, instruído com o Certificado de Conclusão n  2013/82469-00, emitido em 12 de março de 2013, pela Prefeitura do Município de São Paulo, é feita esta averbação, para constar que no terreno objeto desta matrícula, a proprietária fez construir um prédio com 192,09 metros quadrados de área construída, o qual recebeu o n  898 da Avenida Rudge(...)”.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula,   possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **226,10m² (duzentos e vinte e seis metros quadrados e dez dec metros quadrados).**

III.2 Benfeitoria

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2017”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida, assim:

III.2.i Galpão

- Padrão

Galpão Padrão Simples

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

20 (vinte) anos

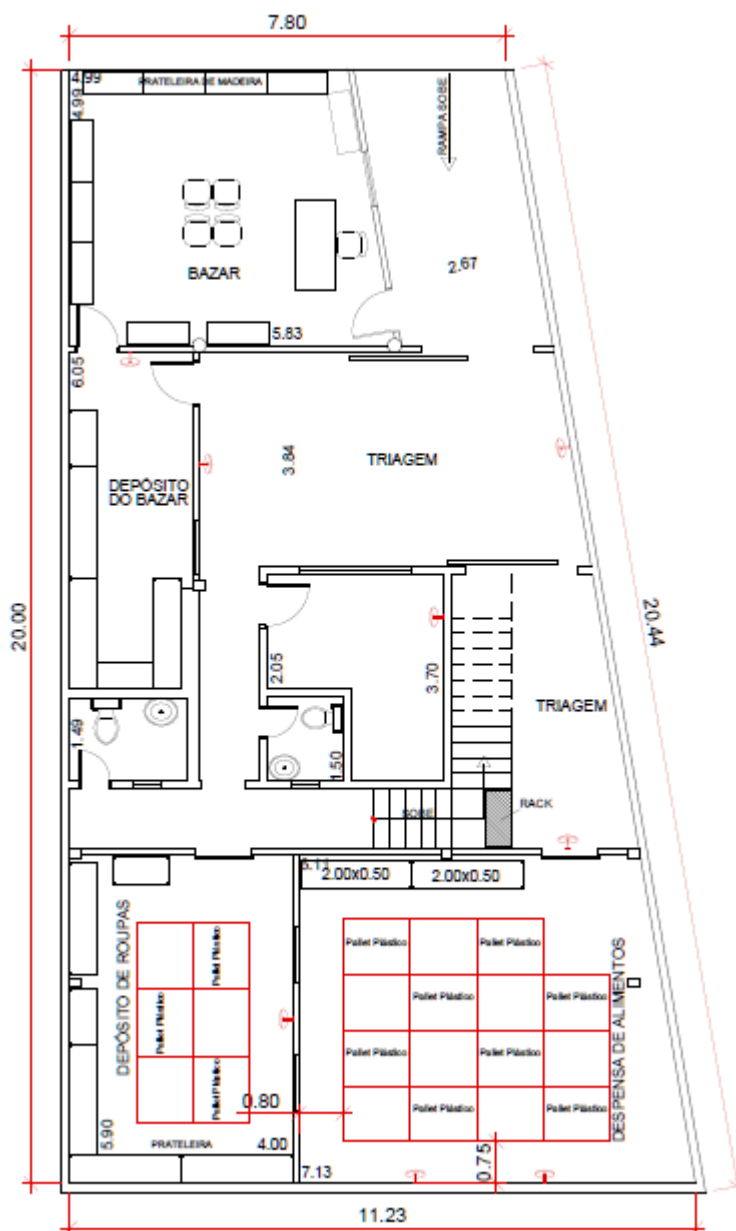
- Área construída

226,10m² (duzentos e vinte e seis metros quadrados e dez decímetros quadrados) – *de acordo com o perímetro da matrícula*

- Descrição

“Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, mezaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura”.

A seguir, temos a planta do imóvel avaliando, ilustrando a disposição interna dos ambientes:



Acima, tem-se a planta do imóvel objeto, demonstrando a disposição interna dos ambientes.

Salão Acesso/Depósito

O salão do acesso, bem como o depósito apresentam piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com azulejo, teto com pintura sobre massa fina, portas de madeira, portões de aço.



Acima e abaixo, tem-se o salão de acesso, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se o depósito, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

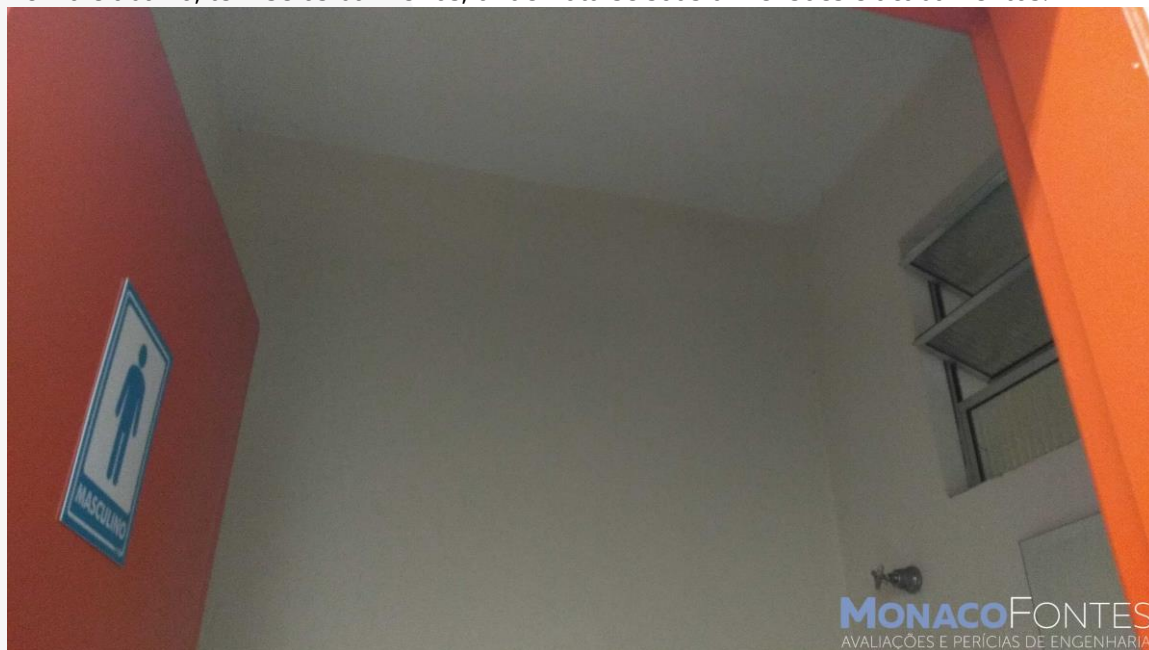


Banheiros

Os banheiros apresentam piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com azulejo, teto com pintura sobre massa fina, portas de madeira e janelas de vidro e alumínio.



Acima e abaixo, tem-se os banheiros, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo, tem-se os banheiros, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Salas dos Fundos

As salas dos fundos apresentam piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com azulejo, teto com acabamento em forro de EPS, portas de madeira e janelas de vidro.



Acima e abaixo, tem-se o salão dos fundos, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_c \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_c = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no Vb (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No

processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da

proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_e) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$.

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, bem como na 8ª Zona, de Padrão Médio.

A 8ª Zona, é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

A norma recomenda que para a referida Zona sejam aplicados os fatores frente e profundidade, onde a área de referência do é de 200,00m² (duzentos metros quadrados).

Tabela 2 – Grupos III e IV

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Área de referência do Lote (m²)			Intervalo característico de áreas (m²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
	F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a				
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com área fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 – 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 – 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 – 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Acima, temos as características para a 8ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.6 Grau de precisão

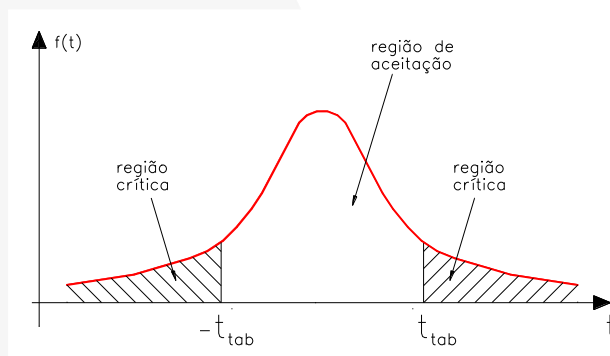
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

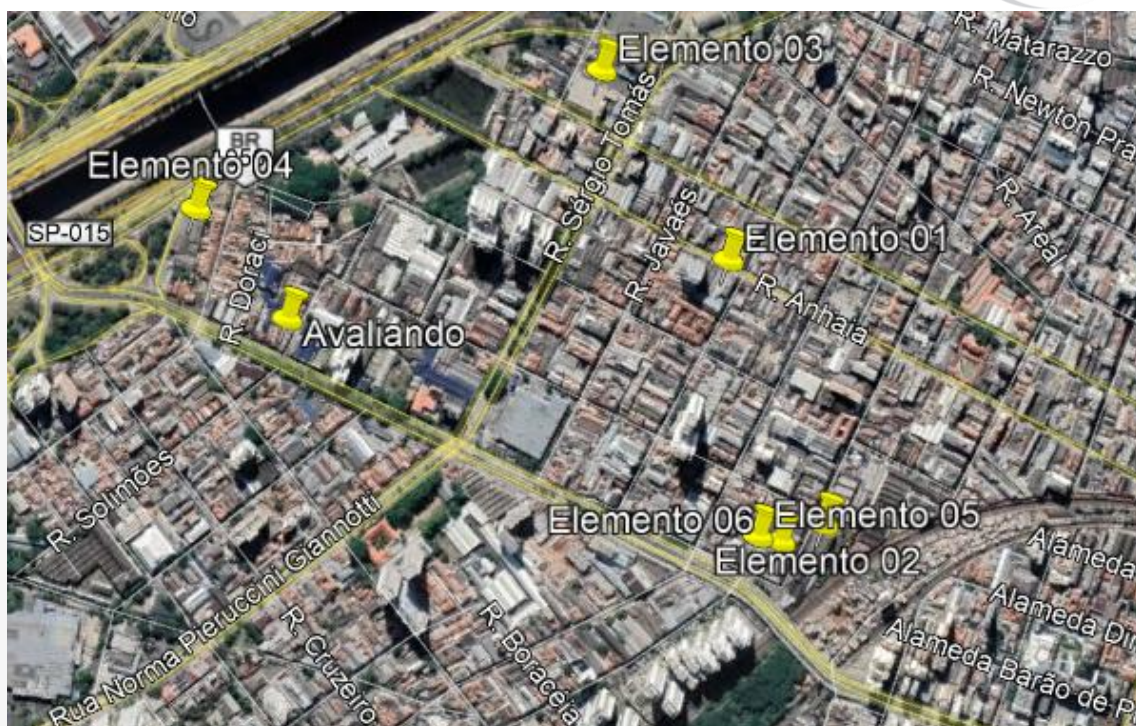
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>R. Anhaia, 819</u>		Ofertante: <u>1 Life imóveis</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>Corretor</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Bom Retiro</u>		Telefone: <u>(11) 99911-7898</u> Data: <u>jul/21</u>	
IF: <u>1823</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-bom-retiro-centro-sao-paulo-500m2-venda-RS1500000-id-2516088690/#gallery</u>	
Setor: <u>19</u> Quadra: <u>45</u>			
Lat: <u>23°31'24.34"S</u> Long: <u>46°38'45.17"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 475,00m²		Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m): 10,00m			
Testada Secundária (m): -		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Profundidade Equivalente (m): 47,50m			
Topografia: Terreno Plano		Localização na Quadra: Meio	
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Galpões Simples	450,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	40	Idade	0
Classe de Conservação	f	Classe de Conservação	0
Termo	médio	Termo	0
Ir = 60	%vida: 1	Ir = 0	%vida:
K = 0,294	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:	0,43542992	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	1,125	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.708,12/m²	R8N:	R\$ 1.708,12/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 376.531,82		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.708,12/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.500.000,00		R\$ 2.365,20/m²	

Viva Real · Venda · SP · Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em São Paulo · Centro · Bom Retiro · Rua Anhaia

Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 500 m² por R\$ 1.500.000

COD. 1L0025

Rua Anhaia, 819 - Bom Retiro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

500m²	Não informado SOLICITAR	2 banheiros	Não informado SOLICITAR
-------	--	-------------	--

COMPRA
R\$ 1.500.000

ALUGUEL
R\$ 5.000/mês

Condomínio	SOLICITAR
Preço c/ condomínio	R\$ 5.000
IPTU	R\$ 1.250

ANUNCIANTE
1 Life Imóveis

Galpão/Depósito/Armazém para aluguel e venda com 500 metros quadrados em Bom Retiro - São Paulo - SP
O imóvel comercial no bairro Bom Retiro com 500 metros quadrados, passarela técnica lateral e 2 mezaninos (frente e fundo).
Vão livre em toda a sua extensão.

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>R. Solon, 1143</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bom Retiro</u> IF: <u>1814</u> Setor <u>19</u> Quadra <u>70</u> Lat <u>23°31'37.91"S</u> Long <u>46°38'49.59"O</u>		Ofertante: <u>Rebeca Administração Personalizada de Imóveis Ltda</u> Informante: <u>JOSE VINHAS DE OL</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3358-1500</u> Data: <u>jul/21</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-</u> Site: <u>deposito-armazem-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-</u> <u>garagem-10250m2-venda-RS24850000-id-</u> <u>2517306344/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 7.100,00m²		Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m): 163,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m): 43,56m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Galpões Superior	10250,00m²	Especial Coberturas Simples	651,60m²
Idade	Idade	Idade	Idade
70	70	50	50
Classe de Conservação		Classe de Conservação	
f		e	
Termo	Termo	Termo	Termo
médio	médio	máximo	máximo
2	2	3	3
Ir = 80	%vida:	Ir = 20	%vida:
1	1	3	3
K = 0,115	R = 20	K = 0,000	R = 10
Foc: 0,29234432		Foc: 0,1	
Fator - ponderação do padrão: 1,872		Fator de ponderação do padrão: 0,213	
R8N: R\$ 1.708,12/m²		R8N: R\$ 1.708,12/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 9.581.703,94		R\$ 23.707,13	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Comercial Escritório Econômico	13,30		
Idade	Idade		
40	40		
Classe de Conservação	Classe de Conservação		
e	e		
Termo	Termo		
médio	médio		
2	2		
Ir = 70	%vida:		
1	1		
K = 0,442	R = 20		
Foc: 0,553632			
Fator de ponderação do padrão: 0,96			
R8N: R\$ 1.708,12/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 12.074,31			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 24.850.000,00		R\$ 2.145,42/m²	

Viva Real · Venda · SP · Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em São Paulo · Centro · Bom Retiro · Rua Solon

Galpão/Depósito/Armazém e 8 banheiros à Venda, 10250 m² por R\$ 24.850.000

COD. GA0299

Rua Solon - Bom Retiro, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

10250m² Não informado 8 banheiros 100 vagas

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

7100 mts de terreno
Antiga fábrica da Ford, para VENDA proprietários estudam propostas na faixa de R\$4.000,00 metro.
Ideal para armazem gerais, importadoras de grande porte.

COMPRA
R\$ 24.850.000

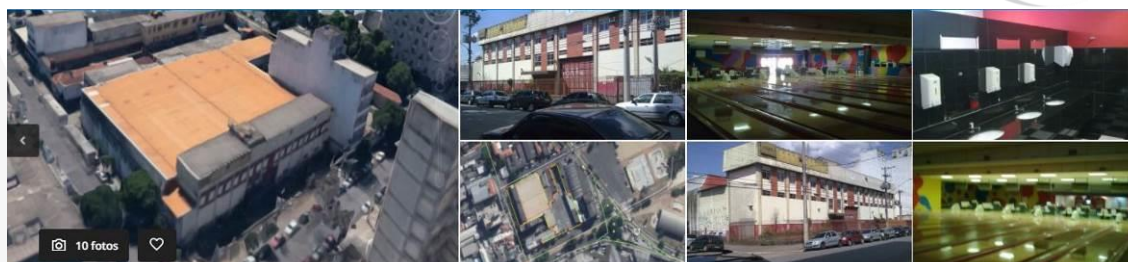
ALUGUEL
R\$ 130.000/mês

Condomínio [SOLICITAR](#)
Preço c/ condomínio R\$ 130.000
IPTU R\$ 29.078

ANUNCIANTE
Rebeca Administração
Personalizada de Imóveis

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03					
Endereço: <u>R. dos Italianos, 1148</u>		Ofertante: <u>Recanto Administração de Imóveis</u>			
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>IZAURA MARIA GAL</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Bom Retiro</u>		Telefone: <u>(11) 3055-0055</u> Data: <u>jul/21</u>			
IF: <u>1429</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-bom-retiro-centro-sao-paulo-3778m2-venda-RS20000000-id-2519147207/</u>			
Setor: <u>19</u> Quadra: <u>16</u>					
Lat: <u>23°31'12.85"S</u> Long: <u>46°38'44.60"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): <u>5.463,00m²</u>		Zona de Ocupação: <u>8º Zona Comercial Padrão Médio</u>			
Testada Principal (m): <u>184,68m</u>		Uso predominante na região: <u>Zona Urbana</u>			
Testada Secundária (m): <u>-</u>		Localização na Quadra: <u>Esquina ou Frentes Múltiplas</u>			
Profundidade Equivalente (m): <u>29,58m</u>					
Topografia: <u>Terreno Plano</u>					
Consistência do terreno: <u>Terreno Seco</u>					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Superior	2684,00m²	25	Especial Coberturas Simples	476,53m²	25
Classe de Conservação	d		Classe de Conservação	d	
Termo	mínimo 1		Termo	máximo 3	
Ir = 80	%vida: 0		Ir = 20	%vida: 1	
K = 0,732	R = 20		K = 0,000	R = 10	
Foc: 0,785981396			Foc: 0,1		
Fator - ponderação do padrão: 1,872			Fator de ponderação do padrão: 0,213		
R8N: R\$ 1.708,12/m²			R8N: R\$ 1.708,12/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 6.745.575,39			R\$ 17.337,57		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.423,04/m²		
R8N: R\$ 1.708,12/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL					
R\$ 20.000.000,00					



Viva Real • Venda • SP • Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em São Paulo • Centro • Bom Retiro

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 3778 m² por R\$ 20.000.000

COD. 22110MA

Bom Retiro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 3778m ²	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR
--	--	--	--

Prédio, indicado para a indústria, comércio e logística. Com pátio e excelente localização, junto à Prédio, indicado para a indústria, comércio e logística.

Localização: Bom Retiro, junto à Marginal do Tietê

Área de terreno: 5.463 m²

Área construída: 3.778 m²

COMPRA

R\$ 20.000.000

Condomínio	Não informado
IPU	Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

[Recanto Administração de Imóveis](#)



[Quero visitar](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>R. Angelo Di Sarno, 50</u>		Ofertante: <u>MIRANTE IMÓVEIS - AG. SANTANA</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>RANULFO FERREIRA</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Bom Retiro</u>		Telefone: <u>(11) 2971-7963</u> Data: <u>jul/21</u>	
IF: <u>1409</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-bom-retiro-centro-sao-paulo-2500m2-venda-RS18000000-id-2449151491/</u>	
Setor: <u>19</u> Quadra: <u>6</u>			
Lat: <u>23°31'6.32"S</u> Long: <u>46°39'7.12"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	4.139,00m²	Zona de Ocupação:	8° Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m):	111,40m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	37,15m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Galpões Médio	3701,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	35	Idade	0
Classe de Conservação	c	Classe de Conservação	0
Termo	máximo 3	Termo	0
Ir = 80	%vida: 0	Ir = 0	%vida:
K = 0,547	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:	0,637248	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	1,871	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.708,12/m²	R8N:	R\$ 1.708,12/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 7.537.368,21		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 2.527,82/m²	
R8N:	R\$ 1.708,12/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			
R\$ 18.000.000,00			

Viva Real • Venda • SP • Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em São Paulo • Centro • Bom Retiro •
Rua Ângelo Di Sarno

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 2500 m² por R\$ 18.000.000

COD. 130072

Rua Ângelo Di Sarno, 50 - Bom Retiro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

2500m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Galpao em Bom Retiro - São Paulo, SP
GALPÃO COM 6.850M², 8M DE PÉ DIREITO, 200M² DE ESCRITÓRIOS, BANHEIROS, PARCELA DE IPTU 4.000,00, PISO
SUPPORTA 5 TONELADAS POR M².

COMPRA
R\$ 18.000.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
IPTU R\$ 17

ANUNCIANTE
MIRANTE IMÓVEIS - AG. **MIRANTE**
SANTANA

[Quero visitar](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Av. Rudge, 110</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bom Retiro</u> IF : <u>1854</u> Setor <u>12</u> Quadra <u>62</u> Lat <u>23°31'36.46"S</u> Long <u>46°38'52.87"Q</u>		Ofertante: <u>Recanto Administração de Imóveis</u> Informante: <u>IZAURA MARIA GAL</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3055-0055</u> Data: <u>jul/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-bom-retiro-centro-sao-paulo-2480m2-venda-RS10000000-id-2481113692/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) : 1.607,00m²		Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m) : 77,35m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio	
Profundidade Equivalente (m) : 20,78m			
Topografia : Terreno Plano			
Consistência do terreno : Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1			Construção 2
Padrões	Área	Idade	Padrões
Especial Coberturas Simples	26,60m²	35	Comercial Galpões Médio
Classe de Conservação	d		Classe de Conservação
Termo	médio	2	Termo
Ir = 20	%vida:	2	Ir = 80
K = 0,000	R = 10		K = 0,628
Foc: 0,1			Foc: 0,702343296
Fator - ponderação do padrão: 0,142			Fator de ponderação do padrão: 1,659
R8N: R\$ 1.708,12/m²			R8N: R\$ 1.708,12/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 645,19			R\$ 4.767.517,00
Construção 3			ELEMENTO
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc: 0			
Fator de ponderação do padrão: 0			
R8N: R\$ 1.708,12/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 10.000.000,00			R\$ 3.255,66/m²



Viva Real · Venda · SP · Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em São Paulo · Centro · Bom Retiro

Galpão/Depósito/Armazém à Venda, 2480 m² por R\$ 10.000.000

COD. 22002MA

Bom Retiro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

 2480m ²	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR	 Não informado SOLICITAR
--	--	--	--

Prédio à venda no Bom Retiro. Adequado à indústria e comércio. Excelente localização.
Prédio industrial
Localizado no bairro do Bom Retiro.
Área de terreno de 1.606 m² e área construída de 2.480 m²
Térreo mais 1º andar - com piso de alta resistência em ambos.

COMPRA

R\$ 10.000.000

Condomínio Não informado

IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

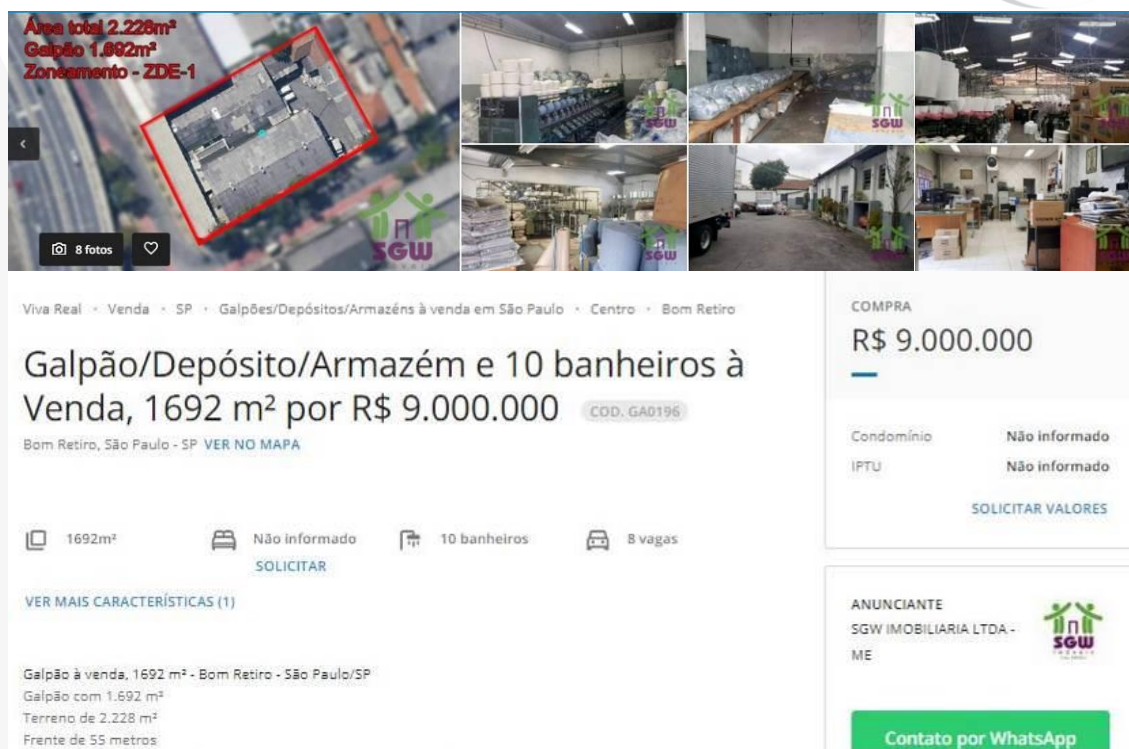
Recanto Administração de Imóveis



[Quero visitar](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05.

ELEMENTO 06			
Endereço: <u>R. Solon, 1202</u>		Ofertante: <u>SGW IMOBILIARIA LTDA - ME</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>PAULO ROSA DA SILVA</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Bom Retiro</u>		Telefone: <u>(11) 4612-5041</u> Data: <u>jul/21</u>	
IF: <u>1579</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-bom-retiro-centro-sao-paulo-com-garagem-1692m2-venda-RS90000000-id-2472011713/</u>	
Setor: <u>19</u> Quadra: <u>62</u>			
Lat: <u>23°31'37.34"S</u> Long: <u>46°38'52.04"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²): 2.228,00m²		Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio	
Testada Principal (m): 55,55m		Uso predominante na região: Zona Urbana	
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Esquina ou Frentes Múltiplas	
Profundidade Equivalente (m): 40,11m			
Topografia: Terreno Plano			
Consistência do terreno: Terreno Seco			
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Escritório Econômico	952,40m²	Comercial Galpões Médio	1324,00m²
Idade	30	Idade	30
Classe de Conservação	f	Classe de Conservação	f
Termo	médio	Termo	máximo
Ir = 70	%vida: 0	Ir = 80	%vida: 0
K = 0,463	R = 20	K = 0,493	R = 20
Foc:	0,57009872	Foc:	0,59428032
Fator - ponderação do padrão:	0,78	Fator de ponderação do padrão:	1,871
R8N:	R\$ 1.708,12/m²	R8N:	R\$ 1.708,12/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 723.406,54		R\$ 2.514.614,98	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R8N:	R\$ 1.708,12/m²	R\$ 2.586,17/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			
R\$ 9.000.000,00			



Área total 2.228m²
Galpão 1.692m²
Zonamento - ZDE-1

Viva Real • Venda • SP • Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em São Paulo • Centro • Bom Retiro

Galpão/Depósito/Armazém e 10 banheiros à Venda, 1692 m² por R\$ 9.000.000

Bom Retiro, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

1692m² • Não informado • 10 banheiros • 8 vagas

[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Galpão à venda, 1692 m² - Bom Retiro - São Paulo/SP
 Galpão com 1.692 m²
 Terreno de 2.228 m²
 Frente de 55 metros

COMPRA
R\$ 9.000.000

Condomínio: Não informado
 IPTU: Não informado
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
 SGW IMOBILIÁRIA LTDA - ME

[Contato por WhatsApp](#)

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 2.049,41/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.795,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.056,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.092,93/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.633,38/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.182,22/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.049,41/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.049,41/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.795,42/m ²	163,00	0,84	-285,66	-0,16	R\$ 1.509,77/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.056,94/m ²	184,68	0,84	-327,27	-0,16	R\$ 1.729,68/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.092,93/m ²	111,40	0,84	-332,99	-0,16	R\$ 1.759,94/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.633,38/m ²	77,35	0,84	-418,98	-0,16	R\$ 2.214,40/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.182,22/m ²	55,55	0,84	-347,20	-0,16	R\$ 1.835,02/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.049,41/m ²	475,00	1,01	26,99	0,01	R\$ 2.076,40/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.795,42/m ²	7.100,00	1,00	6,14	0,00	R\$ 1.801,56/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.056,94/m ²	5.463,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.056,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.092,93/m ²	4.139,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.092,93/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.633,38/m ²	1.607,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.633,38/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.182,22/m ²	2.228,00	1,00	0,01	0,00	R\$ 2.182,22/m ²

- **Fator Múltiplas Frentes ou Esquina:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Múltiplas Frentes ou Esquina				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.049,41/m ²	475,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.049,41/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.795,42/m ²	7.100,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.795,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.056,94/m ²	5.463,00	1,00	-6,78	0,00	R\$ 2.050,17/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.092,93/m ²	4.139,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.092,93/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.633,38/m ²	1.607,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.633,38/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.182,22/m ²	2.228,00	0,99	-17,63	-0,01	R\$ 2.164,59/m ²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.049,41/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.049,41/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.795,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.795,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.056,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.056,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.092,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.092,93/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.633,38/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.633,38/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.182,22/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.182,22/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.049,41/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.049,41/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.795,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.795,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.056,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.056,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 2.092,93/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.092,93/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.633,38/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.633,38/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 2.182,22/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.182,22/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.049,41/m²	0,88	-237,21	-0,12	R\$ 1.812,20/m²
ELEMENTO 02	R\$ 1.795,42/m²	0,89	-199,93	-0,11	R\$ 1.595,49/m²
ELEMENTO 03	R\$ 2.056,94/m²	1,13	263,42	0,13	R\$ 2.320,36/m²
ELEMENTO 04	R\$ 2.092,93/m²	1,14	301,54	0,14	R\$ 2.394,46/m²
ELEMENTO 05	R\$ 2.633,38/m²	0,87	-343,73	-0,13	R\$ 2.289,65/m²
ELEMENTO 06	R\$ 2.182,22/m²	1,02	45,61	0,02	R\$ 2.227,82/m²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, bem como na 8ª Zona, de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, relacionando os valores unitários com a área dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores, dessa vez com a variável relacionada à área. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

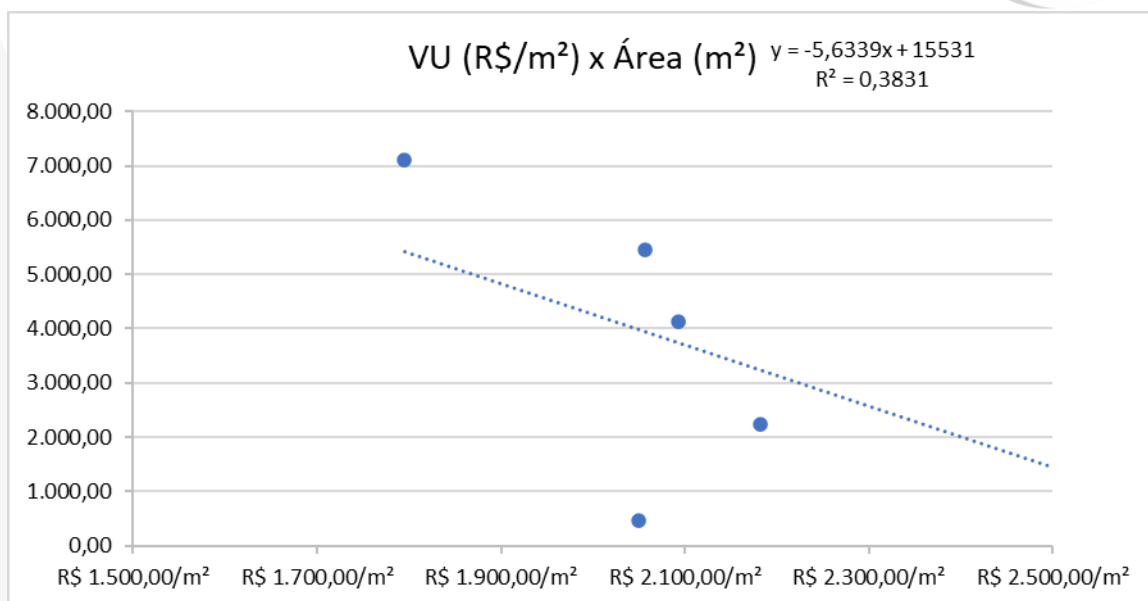


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui uma forte correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 não se aproximou de 1 (0,3831), conforme consta no gráfico acima, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Julho de 2021**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 1.839,20/m ²
2	R\$ 1.315,97/m ²
3	R\$ 1.986,32/m ²
4	R\$ 2.061,47/m ²
5	R\$ 1.870,67/m ²
6	R\$ 1.863,00/m ²
média	R\$ 1.822,77/m²
desvio	R\$ 262,58/m²
CV	14%
Linferior	R\$ 1275,94/m²
Lsuperior	R\$ 2369,60/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 1.822,77/m² (Dois Mil, Oitocentos e Vinte e Dois Reais e Setenta e Sete Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 1822,77/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 262,58/m ²	
Erro-Padrão		158,21	
IC(significância=20%)	R\$ 1664,56/m ²	< VUmed <	R\$ 1980,98/m ²
Amplitude do IC		17%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,5 a 2,00, este atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	2.049,41	1.839,20	0,90
2	1.795,42	1.315,97	0,73
3	2.056,94	1.986,32	0,97
4	2.092,93	2.061,47	0,98
5	2.633,38	1.870,67	0,71
6	2.182,22	1.863,00	0,85

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

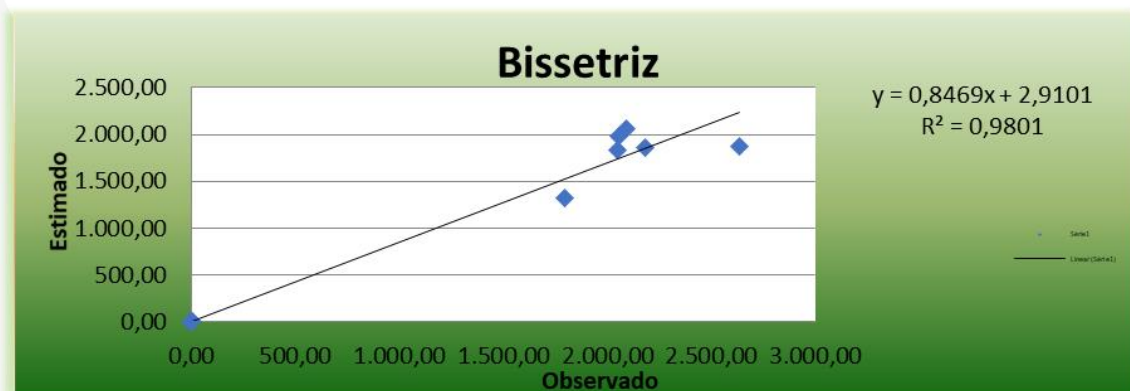


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BOM RETIRO - SÃO PAULO/SP É DE:

$$Q = \text{R\$ } 1.822,77/\text{m}^2$$

(Dois Mil, Oitocentos e Vinte e Dois Reais e Setenta e Sete Centavos por Metro Quadrado)

Julho/2021

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	226,10 m²	
VU Homogeneizado	R\$ 1.822,77 /m²	
Zona	8º Zona Comercial Padrão Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
8,2m	1,050864054	0,050864054
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
27,57m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
226,10 m	1	0
VU CORRIGIDO		R\$ 1.734,55/m²
VALOR TOTAL DO AVALIANDO		R\$ 392.180,66

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + ...)$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

F_5 = Fator Frentes Múltiplas

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_T = R\$ 392.180,66$

**(Trezentos e Noventa e Dois Mil, Cento e Oitenta Reais e
Sessenta e Seis Centavos)**

Julho/2021

V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentada.

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno	R\$ 392.180,66
Valor da Benfeitoria	R\$ 336.255,28
Valor Total Apurado.....	R\$ 728.435,94

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_i = R\$ 728.435,94$

**(Setecentos e Vinte e Oito Mil, Quatrocentos e Trinta
e Cinco Reais e Noventa e Quatro Centavos)**

Julho/2021

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*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.				

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII QUESITOS FORMULADOS

VII.1 PELO REQUERIDO, ÀS FLS. 2478/2479;

QUESITO A)

Queira o Sr. Perito Judicial descrever o estado atual do imóvel, sua ocupação, conservação e condições de uso.

RESPOSTA

Conforme demonstrado no presente Laudo Pericial, quando da vistoria observou-se que o imóvel objeto trata-se de um imóvel destinado a uso comercial, bem como apresenta estado de conservação “Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples”.

QUESITO B)

Queira o Sr. Perito Judicial esclarecer as condições de localização, topografia, acesso e tipologia comercial da região.

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão vênica, reportar-se ao item “*III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*”, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO C)

Queira o Sr. Perito Judicial determinar o tipo e padrão do imóvel avaliando.

RESPOSTA

Conforme demonstrado no presente Laudo Pericial, quando da vistoria observou-se que o imóvel objeto trata-se de um imóvel comercial, denominado como “Galpão Padrão Simples”.

QUESITO D)

Queira o Sr. Perito Judicial indicar o valor de mercado e de locação, de cada imóvel objeto da perícia.

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis objeto, assim, conforme demonstrado no item *"VII VALOR TOTAL DO IMÓVEL"*, para o imóvel em tela apurou-se o valor de R\$ 728.435,94 (Setecentos e Vinte e Oito Mil, Quatrocentos e Trinta e Cinco Reais e Noventa e Quatro Centavos) válido para julho de 2021.

QUESITO E)

Qual a metodologia utilizada pelo Perito Judicial para elaboração do Laudo? O método utilizado atende às normas técnicas preconizadas pelo IBAPE (SP)?

RESPOSTA

Conforme descrito no item *"IV – Critérios e Metodologia"*, do presente Laudo Pericial, para a apuração do valor de mercado para o imóvel objeto, este Signatário valeu-se do Método Comparativo Direto.

QUESITO F)

Queira o Sr. Perito esclarecer se a metodologia empregada para o trabalho técnico procurou atender padrões rigorosos que objetivem definir com maior precisão o valor real de locação do imóvel avaliando.

RESPOSTA

Conforme a decisão do E. Juízo às fls. 1688/1690, este Profissional fora nomeado para apurar o valor de mercado para os imóveis objetos, desta feita é do entendimento deste Signatário que o ora indagado foge ao escopo do trabalho pericial.

QUESITO G)

Caso o Sr. Perito utilize o Método Comparativo de Dados de Mercado, queira informar quais os fatores adotados e se os mesmos se encontram dentro das características padrão da região. Houve a obtenção de dados comparáveis com características assemelhadas, ou seja, imóvel comercial em condições de mercado para locação de único ocupante?

RESPOSTA

Conforme a decisão do E. Juízo às fls. 1688/1690, este Profissional fora nomeado para apurar o valor de mercado para os imóveis objetos, desta feita é do entendimento deste Signatário que o ora indagado foge ao escopo do trabalho pericial.

QUESITO H)

Se não qual o Método utilizado, Evolutivo ou da Renda, para a determinação dos Valores?

RESPOSTA

Conforme descrito no item “IV – CRITÉRIOS E METODOLOGIA, o presente trabalho fora elaborado seguindo a normativa técnica preconizadas pelo IBAPE/SP e NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos.

QUESITO I)

Queira o Sr. Perito Judicial tecer comentários sobre as condições atuais de mercado no local, quanto a ofertas e transações de imóveis assemelhados.

RESPOSTA

Conforme exposto no presente trabalho pericial, foi possível localizar imóveis em oferta na região em estudo com diversas características semelhantes ao avaliando, conforme recomenda a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

VII.2 PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 2510/2512;

QUESITO Nº 01

Pede-se ao Sr Perito que descrevam os imóveis objeto da lide, detalhando características físicas como área construída (divisão interna e idade) e área de terreno.

RESPOSTA

Conforme demonstrado no presente Laudo Pericial, quando da vistoria observou-se que o imóvel objeto trata-se de um imóvel destinado a uso comercial, composto por 01 benfeitoria, a qual apresenta cerca de 20 anos, erigida em uma área total de 226,10m² de terreno.

QUESITO Nº 02

Onde se localiza o imóvel objeto da Avaliação? Pede-se ao Sr. Perito que descreva as características da localização do imóvel, pedindo-se descrever as condições de infraestrutura urbana presentes no local, distancias de núcleos de comercio local e central, situação de ocupação do entorno informando a ocupação predominante, padrão das construções do entorno, densidade ocupacional do bairro e distância a polos de valorização regional.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissa vênica, para reportar-se ao item "II VISTORIA" do presente trabalho pericial, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 03

As benfeitorias existentes estão devidamente averbadas nas matrículas? Se negativo qual o custo de legalização das mesmas se possível for.

RESPOSTA

Este Signatário pede permissão, para reportar-se ao item “III.1 Terreno” do presente trabalho pericial, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 04

As pesquisas utilizadas na avaliação são contemporâneas a data atual e situam-se no entorno do local do imóvel avaliando? Pede-se juntar mapa assinalando a posição georreferenciada dos comparativos em relação ao avaliando.

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão, para reportar-se ao item “V – Avaliação”, do presente Laudo Pericial, o qual atende plenamente ao ora indagado.

QUESITO Nº 05

As amostras de dados comparativos são referentes a transações efetivamente realizadas ou são apenas ofertas? Em caso de uso de ofertas, foi aplicado o necessário tratamento para compensar os sobrepreços normalmente existentes nestes preços? Qual tratamento foi aplicado?

RESPOSTA

Conforme descrito no item “IV – CRITÉRIOS E METODOLOGIA”, do presente Laudo Pericial, para a avaliação do imóvel em questão foi adotado o

Método Comparativo Direto, bem como o tratamento por fatores, conforme recomenda a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

QUESITO Nº 06

Foi utilizado o método comparativo de Dados de mercado, conforme recomenda a Norma NBR 14.653/2? Caso negativo, pede-se justificar a não utilização do método recomendado pelas normas.

RESPOSTA

Conforme descrito no item “IV – CRITÉRIOS E METODOLOGIA”, do presente Laudo Pericial, para a avaliação do imóvel em questão fora adotado o Método Comparativo Direto, bem como o tratamento por fatores, conforme recomenda a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

QUESITO Nº 07

Foram aplicadas as devidas correções para homogeneização dos comparativos para ajuste às condições do avaliando? Pede-se detalhar os ajustes aplicados na avaliação de terreno e benfeitorias.

RESPOSTA

Conforme descrito no item “IV – CRITÉRIOS E METODOLOGIA”, do presente Laudo Pericial, para a avaliação do imóvel em questão fora adotado o Método Comparativo Direto, bem como o tratamento por fatores, conforme recomenda a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

QUESITO Nº 08

Qual a condição atual de liquidez do mercado imobiliário? Foi levada em conta na avaliação o tempo adicional que se consegue efetivamente comercializar os imóveis em função das condições de recessão do mercado?

RESPOSTA

Conforme exposto no item *"IV.3 – Tratamento por Fatores"*, o tratamento realizado contempla a superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário.

QUESITO Nº 09

Qual a metodologia que o Sr. Perito adotou para apuração do valor de venda dos imóveis?

RESPOSTA

Conforme descrito no item *"IV – Critérios e Metodologia"*, do presente Laudo Pericial, para a avaliação do imóvel em questão fora adotado o Método Comparativo Direto De Dados De Mercado, sendo este o método recomendado pela Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.

QUESITO Nº 10

Qual o grau de fundamentação e precisão alcançados na avaliação realizada em função das tabelas constantes na Norma NBR 14.653/2? Foi alcançado pelo menos o grau mínimo

exigido para avaliações Judiciais? Caso contrário pede-se justificar o motivo.

RESPOSTA

Conforme exposto nos itens “VI.1.i – Grau de Precisão” e “V.1.ii Grau de Precisão”, do presente Laudo Pericial, o presente trabalho alcançou grau III de Precisão, assim como grau II de Fundamentação.

QUESITO Nº 11

Levando-se em conta as questões abordadas nos quesitos anteriores, informe qual o valor justo de mercado dos imóveis para as condições atuais do mercado.

RESPOSTA

Conforme exposto no presente trabalho, o valor total de mercado apurado para o imóvel em questão é de R\$ 728.435,94 (Setecentos e Vinte e Oito Mil, Quatrocentos e Trinta e Cinco Reais e Noventa e Quatro Centavos) válido para julho de 2021

QUESITO Nº 12

Levando-se em conta as questões abordadas nos quesitos anteriores, informe qual o valor justo de Liquidação forçada dos imóveis para as condições atuais.

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para os imóveis objeto, assim, conforme demonstrado no item “VII VALOR TOTAL

DO IMÓVEL", para o imóvel em tela apurou-se o valor de R\$ 728.435,94 (Setecentos e Vinte e Oito Mil, Quatrocentos e Trinta e Cinco Reais e Noventa e Quatro Centavos) válido para julho de 2021.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 69 (sessenta e nove) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 25 de agosto de 2021.


MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

