

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP****Ref.: PROCESSO Nº 1000953-47.2015.8.26.0704****CONTROLE: 2015/000326****AÇÃO: ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS****REQUERENTE: CAMILLA MARQUES SANTOS****REQUERIDA: MARIA HELENA MARQUES CASTRO**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS, requerida por CAMILLA MARQUES SANTOS, em face de MARIA HELENA MARQUES CASTRO, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ÍNDICE DO TEXTO

- 1. RESUMO DO VALOR**
- 2. OBJETIVO**
- 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**
 - 3.1. Situação
 - 3.2. Mapa Fiscal
 - 3.3. Zoneamento
 - 3.4. Melhoramentos Públicos
 - 3.5. Circunvizinhança
- 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**
 - 4.1. Terreno
 - 4.2. Benefeitorias
 - 4.3. Áreas e classificação das benefeitorias
- 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**
 - 5.1. Valor do Terreno
 - 5.2. Valor das Benefeitorias
 - 5.3. Valor Total do Imóvel
- 6. RESPOSTAS AOS QUESITOS**
 - 6.1. Da Requerente
- 7. ENCERRAMENTO**

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado do imóvel: **uma casa e seu respectivo terreno situado à Rua Garcia Lorca, nº 225, Jardim Trussardi, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 1.460.000,00, para o mês de MAIO de 2017

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 86, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de extinção de condomínio (Matrícula às fls. 11/18), a saber:

Uma casa e seu respectivo terreno situado à Rua Garcia Lorca, nº 225, Jardim Trussardi, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS**3.1. Situação**

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Rua Garcia Lorca, nº 225
Número da matrícula:	nº 195.049 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Av. Eliseu de Almeida, Rua Heitor dos Prazeres, Av. Prof. Francisco Morato, Rua Keisuke Koza e Rua Canio Rizzo
Bairro:	Jardim Trussardi - no 13º Subdistrito do Butantã
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo

3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Sector: 101**Quadra:** 306**Índice Fiscal:** R\$ 1.169,00, para o exercício fiscal de 2017.**3.3. Zoneamento**

O imóvel está localizado em ZEU - Zona Eixo de Transformação e Estruturação Urbana, nos termos da lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:	X	
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na Zona Oeste da capital, distando cerca de 13,0km do marco zero (Praça da Sé) da cidade. Está próximo ao Pátio Vila Sônia do Metro, avenidas Prof. Francisco Morato, Eliseu de Almeida e João Jorge Saad, Shopping Butantã, e Rodovia Raposo Tavares.

O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas e alguns estabelecimentos de comércio e serviços para atendimento local, principalmente ao longo das maiores avenidas da região.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**4.1. Terreno**

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		X
	IRREGULAR		
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		
	BREJOSO		
	NÃO FOI DADO A CONHECER		X
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	
DIMENSÕES	TESTADA	=	13,70 m
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	=	342,50 m ²

O imóvel avaliando foi implantado em terreno urbano, situado em meio de quadra, com topografia em desnível e formato retangular.

O terreno apresenta testada de 13,70 m para a Rua Garcia Lorca, por 25,00m de profundidade, com uma área total de 342,50 m². É guarnecido por muros de alvenaria em todas as divisas do terreno, com portões em gradil metálico na frente, por onde é feito o acesso ao imóvel.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO	
Nº PAVIMENTOS	TÉRREA
	CONCRETO
TIPO DE CONSTRUÇÃO	ALVENARIA
	MADERA
	OUTROS
	TELHAS DE BARRO
TIPO DE COBERTURA	LAJE IMPERMEABILIZADA
	OUTROS
IDADE	58 ANOS
ÁREA CONSTRÚIDA	140,00 m ²
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ CASA / SIMPLES

O Imóvel avaliando tem cerca de 58 anos e é constituído por um bloco principal mais uma edícula, térreos, de uso residencial.

O acesso ao imóvel é feito por dois portões, em gradil metálico, posicionados junto à calçada da Rua Garcia Lorca, configurando dois acessos, um para pedestres e outro para automóveis.

A edificação principal está implantada de forma que mantém recuos de todos os limites do terreno, enquanto que a edícula está junto da divisa de fundos.

As construções foram erigidas em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum e cobertura em telhado de telhas cerâmicas em estrutura de madeira, no corpo principal, e com telhas de

fibrocimento, na edícula. As paredes externas do imóvel são revestidas por reboco e pintura.

No espaço do recuo lateral direito da construção, existe uma garagem coberta com capacidade para cerca de 07 automóveis. A cobertura é feita por telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, o imóvel avaliando apresenta os seguintes cômodos e acabamentos:

- **Casa Principal**

SALA

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- laje revestida, por massa fina e pintura látex;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

BANHEIRO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- laje revestida, por massa fina e pintura látex;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

DORMITÓRIOS (02)

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- laje revestida, por massa fina e pintura látex;

- esquadrias de madeira.

COPA

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- laje revestida, por massa fina e pintura látex;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

COZINHA

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- forro de PVC;
- bancada em granito sobre alvenaria;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

- **Edícula**

DORMITÓRIO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- forro de PVC;
- esquadrias de madeira.

BANHEIRO

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- forro de PVC;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

ÁREA DE SERVIÇOS

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos (até 1,50m) e massa com pintura (na parte superior);
- telhado sem forro;
- sem esquadrias.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais destaca se a **Matrícula nº 195.049 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, e com medições efetuadas no local, o imóvel avaliando apresenta as seguintes áreas:

<p>Área de terreno real = 342,50 m²; Área construída = 140,00 m².</p>
--

Obs.: A área de terreno real, apurada no local, diverge da área informada na matrícula (250,00m²).

O imóvel se enquadra no padrão construtivo simples, de conformidade com o item 1.2.4, do Grupo 1.2 - Casa, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação classifica-se em *necessitando de reparos simples (e)*, depreciação de 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das

edificações. Sua idade aparente é de 40 anos, resultando em fator de adequação ao obsoleitismo (Foc) de 0,561.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do terreno (**Método Comparativo Direto**) e, a outra, representada pelo valor das construções (**Método Evolutivo**).

O valor desta última foi determinado com a classificação das construções, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em agosto de 2007, e nos termos das normas de avaliação vigentes. Após a classificação, foi utilizado o correspondente valor unitário básico (C.U.B.) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON, atualizado para o mês do presente Laudo.

O valor do terreno, por sua vez, foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante a utilização do valor unitário médio apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

5.1. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo III do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às normas e à legislação que regra os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para maio de 2017, o valor unitário de:

R\$ 3.956,31/m², (vide Anexo III).

Aplicando-se a fórmula normativa (conforme critérios definidos no Anexo

III):

$V_t = q \times S / (1 + F_p - 1)$; onde:

V_t = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

S = área total do terreno;

F_p = fator profundidade.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Obtém-se:

$$Vt = R\$ 3.956,31/m^2 \times 342,50m^2 / (1 + 1,00-1)$$

$$Vt = R\$ 1.355.037,39$$

5.2. Valor das Benfeitorias

As construções avaliandas foram classificadas de acordo com o já mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a partir do tipo e padrão especificados no trabalho.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R_{gN} é de R\$ 1.295,56/m², para o mês de abril/2017.

Considerando o intervalo de valores unitários correspondentes ao tipo e padrão das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor médio para a edificação do imóvel avaliando.

De conformidade com as constatações e levantamentos efetuados no local, considerando-se a idade aparente e o estado de conservação do imóvel, torna-se necessário aplicar um fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias será, portanto:

$$Vc = CUB \times Fp \times Foc \times Sc, \text{ onde:}$$

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Vc = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

Fp = índice relativo ao padrão construtivo;

Foc = fator de obsolescimento e estado de conservação; e,

Sc = área construída.

Assim, obtém-se:

$$Vc = R\$ 1.295,56/m^2 \times 1,056 \times 0,561 \times 140,00m^2$$

$$Vc = \mathbf{R\$ 107.451,47}$$

5.3. Valor Total do Imóvel

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do Imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções que correspondem ao imóvel objeto da ação.

$$V = Vt + Vc$$

$$V = R\$ 1.355.037,39 + R\$ 107.451,47$$

$$V = R\$ 1.462.488,86$$

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total do

Imóvel:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.460.000,00
(HUM MILHÃO E QUATROCENTOS E SSESSENTA MIL REAIS)
MAIO/2017

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

6. RESPOSTAS AOS QUESITOS**6.1. Da Requerente – fls. 89**

1. Queira o Senhor Perito descrever o imóvel;

Resposta: Vide item 4 do presente Laudo.

2. Queira o Senhor Perito informar a área exata do terreno, especificando frente e fundos, etc.;

Resposta: Vide item 4 do presente Laudo.

3. Queira o Senhor Perito informar a área construída do imóvel;

Resposta: Vide item 4 do presente Laudo.

4. Queira o Senhor Perito informar se nas proximidades existe **ESTAÇÃO DE METRÔ** sendo concluída e ou em trabalho de realização;

Resposta: Nas proximidades do imóvel existe a estação Vila Sônia do Metro em fase de realização.

5. Queira o Senhor Perito informar a que distância ficará a estação do metrô do imóvel avaliado;

Resposta: O imóvel faz divisa, pelos fundos, com o terreno do pátio de estacionamento de trens Vila Sonia do Metro; neste terreno também estão implantados o (futuro) terminal de ônibus urbano, a estação de metro, além de edifícios administrativos.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

6. Queira o Senhor Perito informar se a chegada do METRO valorizou o imóvel objeto da avaliação;

Resposta: Notícias e/ou obras de melhorias urbanas, como o caso de estação de Metro, tendem a causar valorização dos imóveis do entorno.

7. Queira o Senhor Perito informar a divisão interna e externa do imóvel, descrevendo com os detalhes que estiverem a seu alcance;

Resposta: Vide item 4 do presente Laudo.

8. Queira o Senhor Perito informar se nas proximidades existem: supermercado, farmácia, postos de gasolina, padaria, etc., ou seja, comércio em geral, ou seja, se há benefícios em face da localização;

Resposta: O local onde se localiza o imóvel avaliando é servido por comércios e serviços diversificados.

9. Queira o Senhor Perito informar se o local é dotado de asfalto, rede elétrica, etc., e todos os serviços cuja responsabilidade é do Poder Público;

Resposta: O local onde se localiza o imóvel avaliando é dotado de todos os melhoramentos públicos.

10. Queira o Senhor Perito informar sobre o estado de conservação do imóvel;

Resposta: Vide item 4 do presente Laudo.

11. Queira o Senhor Perito informar o valor do imóvel, considerando o terreno e a área construída em face de sua localização.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Resposta: Vide item 5 do presente Laudo.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 17 (dezessete) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do imóvel avaliado; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 10 de maio de 2017.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

HEITOR FERREIRA TONISSI

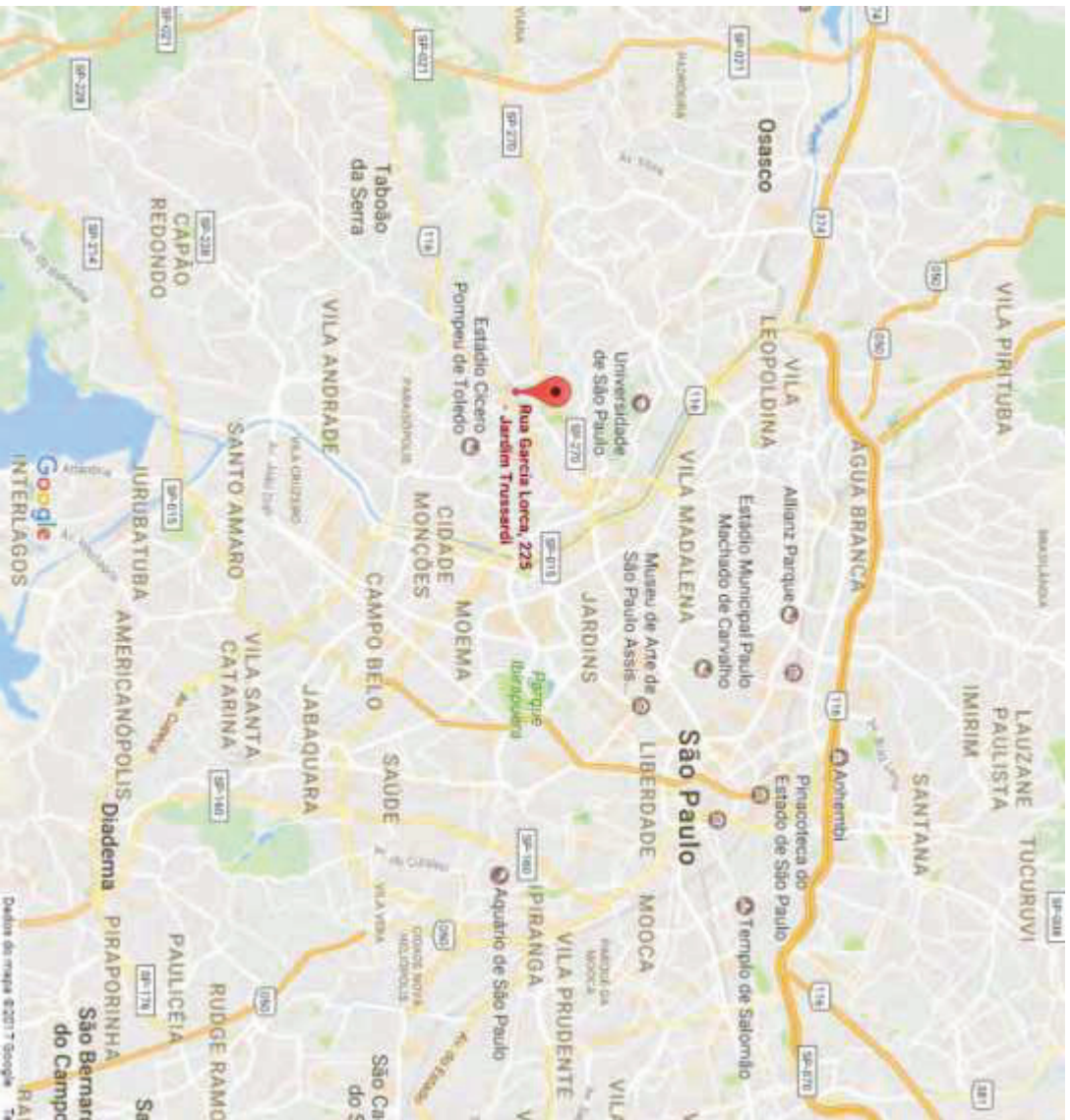
ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ANEXO I – LOCALIZAÇÃO

**Rua Garcia Lorca, nº 225, Jardim Trussardi, no 13º Subdistrito – Butantã,
São Paulo-SP.**



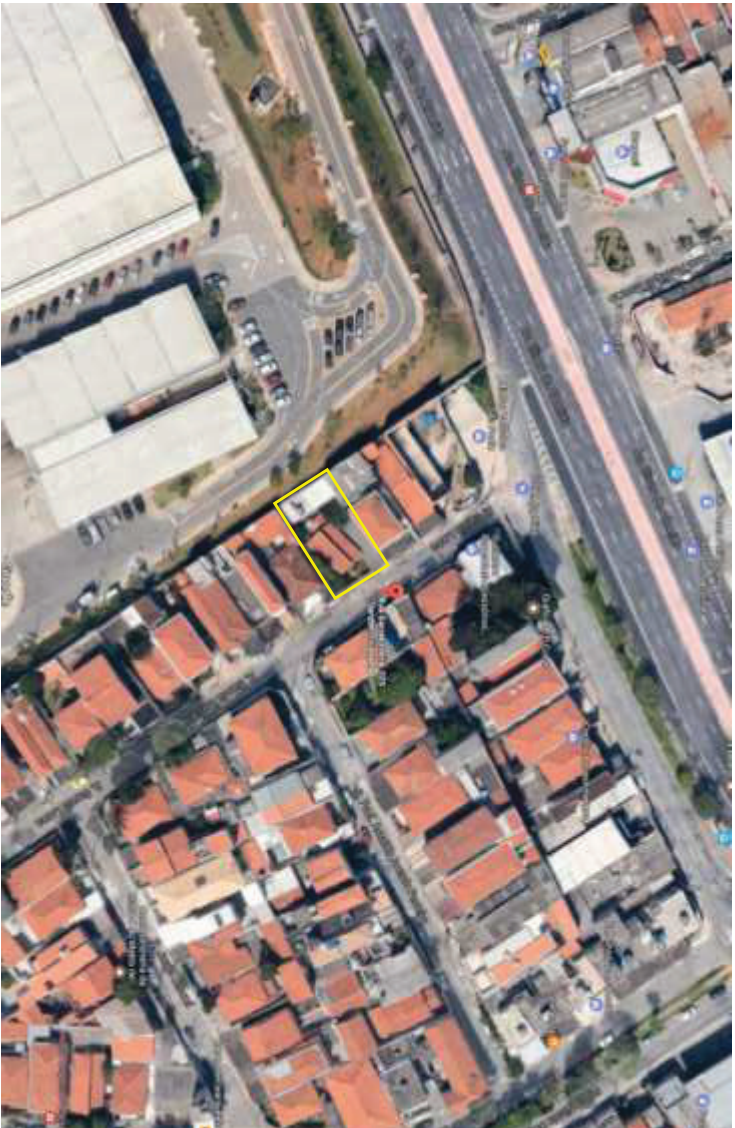
HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

**Rua Garcia Lorca, nº 225, Jardim Trussardi, no 13º Subdistrito – Butantã,
São Paulo-SP.**



RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA

TEL 11 5049 3888 / 5049 3554

heitor@plareng.com.br

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Foto 01. Vista geral da fachada do Imóvel, situado à Rua Garcia Lorca, nº 225, Jardim Trussardi, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP.



Foto 01



Foto 02

Foto 03 a 10. Vista geral das áreas externas do Imóvel.



Foto 03



Foto 04

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 05



Foto 06

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA

TEL 11 5049 3888 / 5049 3554

heitor@plareng.com.br

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 07



Foto 08

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA

TEL 11 5049 3888 / 5049 3554

heitor@plareng.com.br

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 09



Foto 10

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA

TEL 11 5049 3888 / 5049 3554

heitor@plareng.com.br

Foto 11 a 12. Vista geral das áreas internas do Imóvel.



Foto 11



Foto 12

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 13



Foto 14

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA

TEL 11 5049 3888 / 5049 3554

heitor@plareng.com.br

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 15



Foto 16

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA

TEL 11 5049 3888 / 5049 3554

heitor@plareng.com.br

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 17



Foto 18

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 19



Foto 20

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA

TEL 11 5049 3888 / 5049 3554

heitor@plareng.com.br

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 21



Foto 22

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA

TEL 11 5049 3888 / 5049 3554

heitor@plareng.com.br

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA GARCÍA LORCA, Nº 225, JARDIM TRUSSARDI, NO 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.3. Localização (Fl) – foi efetuada, quando necessário, a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo. No caso em tela, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.4. Fator Frente (Ff) – foi aplicado, quando necessário, o fator frente em função da testada dos imóveis. Utilizou-se o expoente “f” = 0,20, e a testada de

referência (10 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel (2ª Zona Residencial Padrão Médio). No caso em tela, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.5. Fator Profundidade (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o fator profundidade em função da profundidade equivalente dos imóveis. Utilizou-se o expoente “p” = 0,50, e as profundidades mínima (Pmi = 25 m) e máxima (Pma = 40 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel.

1.6. Benefeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Fp) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$$q = (V_o / A_t) \times \{[\sum F_n - n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);
Vo = valor de venda da oferta, em reais (R\$);
At = área do terreno da oferta pesquisada, em m²;
F = índice normativo de ajuste;
0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua García Lorca, nº 225 - Jardim Trussardi -, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.
- Índice Fiscal = R\$ 1.008,00, para o exercício fiscal de 2014.
- Área de terreno: 342,50m².
- Frente projetada: 13,70m.
- Profundidade equivalente: 25,00m.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 01

Local: Av. do Imigrante Japonês, 142 - Vila Sonia, São Paulo - SP.

Índice Fiscal: 1.042,00.

Área do Terreno: 196,00m²; frente: 20,00m; prof. equivalente: 9,80m.

Construção: residência assobradada; - padrão: médio, 1,386R8N;

- área de 130,00m²; - idade de 25 anos;

- estado de conservação: regular (c);

- Foc₀ = 0,791; - Valor residual: R\$ 184.646,29.

Valor: R\$ 850.000,00, à vista.

Ofertante: Krisos Imobiliária, T.: 3732-2600, Sérgio.

Origem: local.

Data: maio/2017.

q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.960,99/m².

q1 terreno homogeneizado: R\$ 4.187,47/m².



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

fls. 51

ELEMENTO Nº 02**Local:** Av. do Imigrante Japonês, 146 - Vila Sonia, São Paulo - SP.**Índice Fiscal:** 1.042,00.**Área do Terreno:** 172,00m²; frente: 11,00m; prof. equivalente: 15,64m.**Construção:** residência assobradada; - padrão: médio, 1,386R8N;- área de 180,00m²; - idade de 25 anos;

- estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples

(d);

- Foc₀ = 0,757; - Valor residual: R\$ 244.674,75.**Valor:** R\$ 790.000,00, à vista.**Ofertante:** Krisos Imobiliária, T.: 3732-2600, Sérgio.**Origem:** local.**Data:** maio/2017.**q2 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.711,19/m².**q2 terreno homogeneizado:** R\$ 3.428,17/m².

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 03

Local: R. Comendador Yamamoto, 28 - Jardim Trussardi, São Paulo - SP.

Índice Fiscal: 1.037,00.

Área do Terreno: 100,00m²; frente: 5,00m; prof. equivalente: 20,00m.

Construção: residência assobradada; - padrão: simples, 1,056R8N;

- área de 100,00m²;

- idade de 30 anos;

- estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples

(d);

- Foc₀ = 0,710;

-Valor residual: R\$ 97.135,91.

Valor: R\$ 500.000,00, à vista.

Ofertante: Corretor Autônomo, T.: 98153-8096, Donizete.

Origem: local.

Data: maio/2017.

q3 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 3.528,64/m².

q3 terreno homogeneizado: R\$ 3.945,14/m².



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 04

Local: R. Tsutomu Suzuki, 45 - Jardim Leila, São Paulo - SP.

Índice Fiscal: 1.011,00.

Área do Terreno: 342,00m²; frente: 12,00m; prof. equivalente: 28,50m.

Construção: residência assobradada; - padrão: médio, 1,386R8N;

- área de 230,00m²; - idade de 30 anos;

- estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples

(d);

- Foc₀ = 0,710;

- Valor residual: R\$ 293.229,02.

Valor: R\$ 1.800.000,00, à vista.

Ofertante: Patamar Imóveis, T.: 2101-0800, Salete.

Origem: local.

Data: maio/2017.

q4 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 3.879,45/m².

q4 terreno homogeneizado: R\$ 3.879,45/m².



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 05

Local: Av. do Imigrante Japonês, 320 - Vila Sonia, São Paulo - SP.

Índice Fiscal: 1.011,00.

Área do Terreno: 150,00m²; frente: 5,00m; prof. equivalente: 30,00m.

Construção: residência térrea; - padrão: simples, 1,056R8N;

- área de 140,00m²; - idade de 25 anos;

- estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);

- Foc₀ = 0,696; - Valor residual: R\$ 133.308,77.

Valor: R\$ 850.000,00, à vista.

Ofertante: Marcap Imóveis, T.: 3740-6209, Franki.

Origem: local.

Data: maio/2017.

q5 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 4.211,27/m².

q5 terreno homogeneizado: R\$ 4.211,27/m².



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

fls. 55

ELEMENTO Nº 06**Local:** Rua Heitor dos Prazeres, 253 - Vila Sonia, São Paulo - SP.**Índice Fiscal:** 1.021,00.**Área do Terreno:** 280,00m²; frente: 10,00m; prof. equivalente: 28,00m.**Construção:** residência térrea; - padrão: simples, 1,056R8N;- área de 140,00m²; - idade de 25 anos;

- estado de conservação: necessitando de reparos simples (e);

- Foc₀ = 0,696; - Valor residual: R\$ 133.308,77.**Valor:** R\$ 1.500.000,00, à vista.**Ofertante:** Alcance Imóveis, T.: 3749-9394, Rosângela.**Origem:** local.**Data:** maio/2017.**q6 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.345,33/m².**q6 terreno homogeneizado:** R\$ 4.345,33/m².

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 07

Local: Rua José Valter Seng, 239 - Ferreira, São Paulo - SP.

Índice Fiscal: 879,00.

Área do Terreno: 280,00m²; frente: 10,00m; prof. equivalente: 28,00m.

Construção: Sem valor residual.

Valor: R\$ 1.400.000,00, à vista.

Ofertante: Alcance Imóveis, T.: 3749-9394, Rosângela.

Origem: local.

Data: maio/2017.

q7 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 4.500,00/m².

q7 terreno homogeneizado: R\$ 4.500,00/m².



HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 08

Local: R. Prof. Arnaldo Amado Ferreira, 60 - Jardim Trussardi, São Paulo - SP.

Índice Fiscal: 985,00.

Área do Terreno: 130,00m²; frente: 4,50m; prof. equivalente: 28,90m.

Construção: residência térrea; - padrão: simples, 1,056R8N;

- área de 200,00m²; - idade de 20 anos;

- estado de conservação: regular (c);

- Foc₀ = 0,837; - Valor residual: R\$ 229.021,84.

Valor: R\$ 710.000,00, à vista.

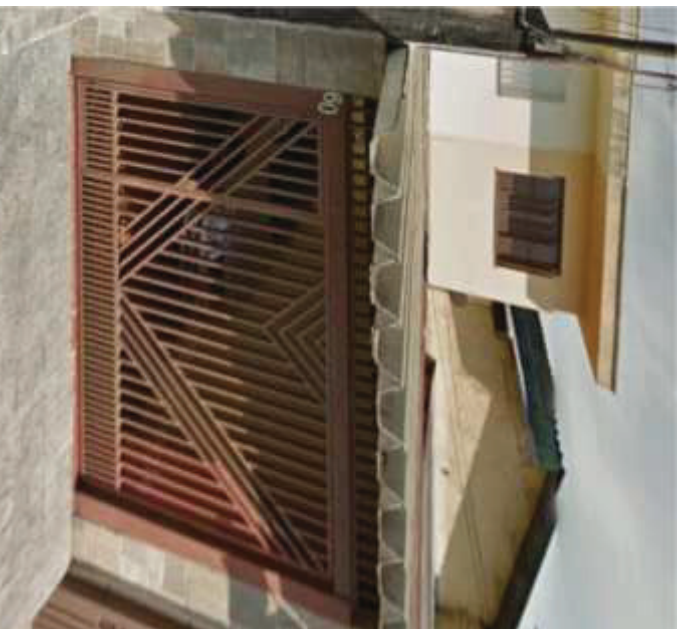
Ofertante: Remax Direct, T.: 97089-7559, Antônio Rodrigues.

Origem: local.

Data: maio/2017.

q8 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 3.153,68/m².

q8 terreno homogeneizado: R\$ 3.153,68/m².



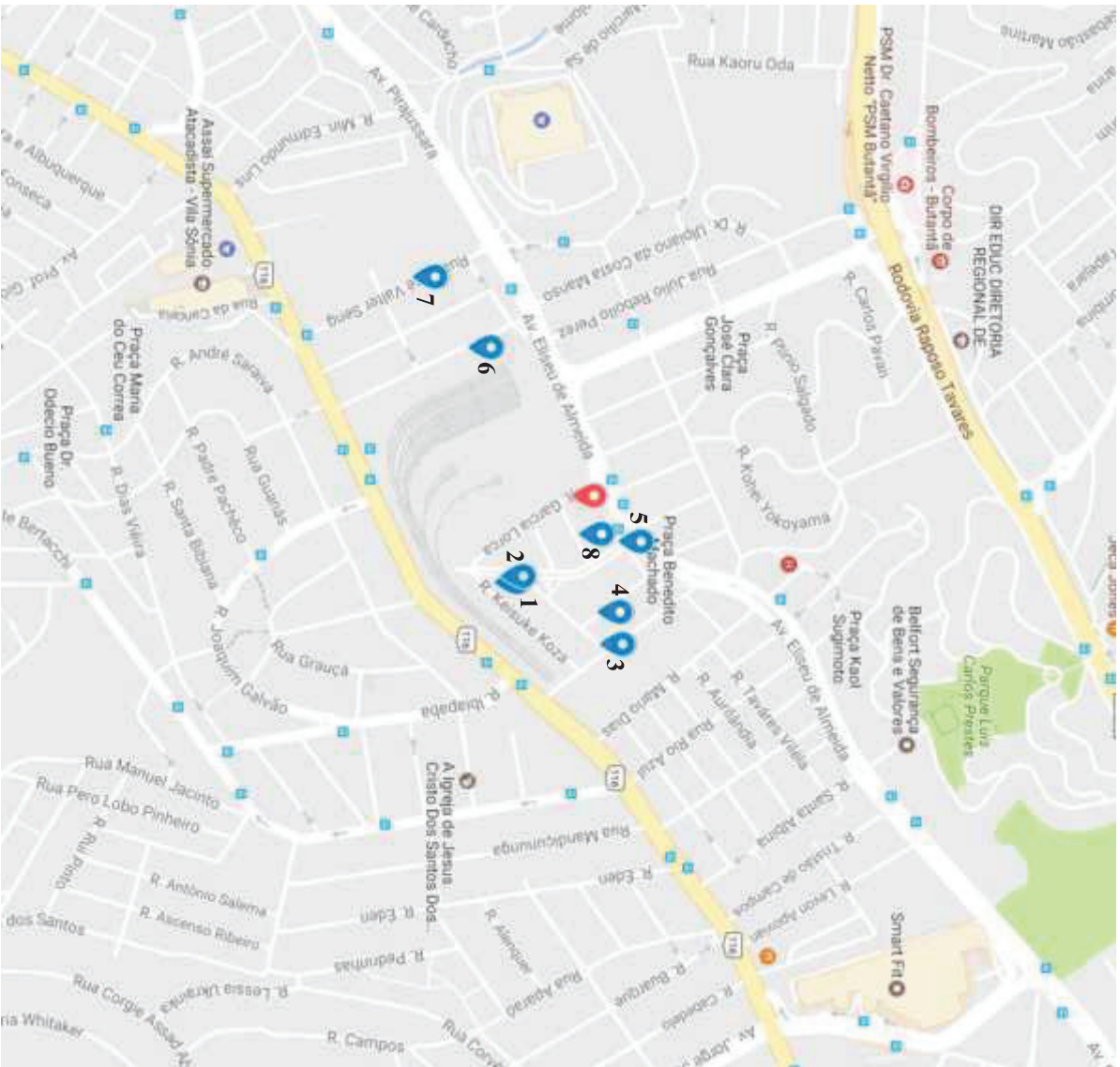
HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



imóvel avaliando

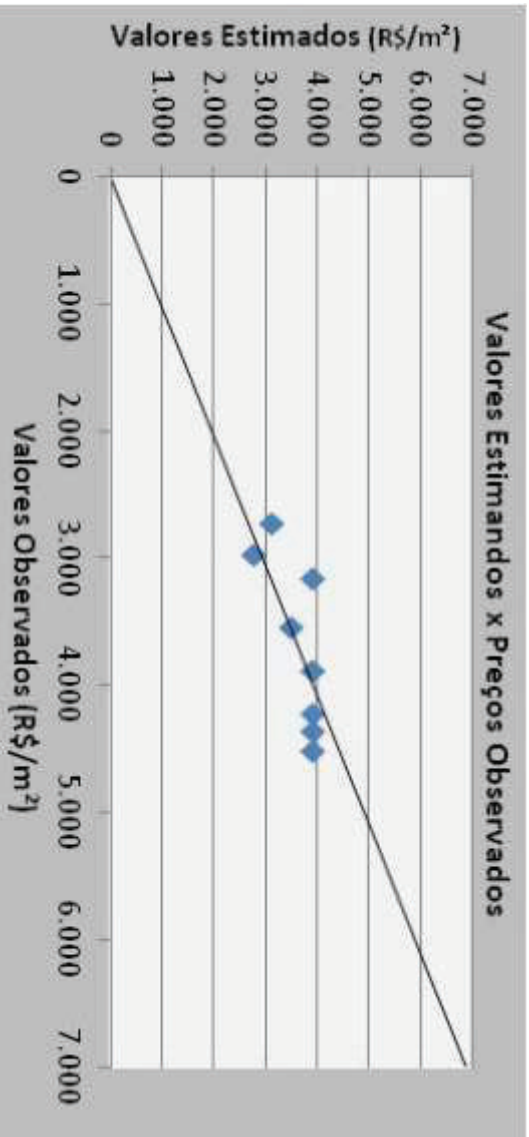


imóveis comparativos

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A20700 - 4
 IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos																					
Oferta	Valor (R\$)	Fator Oferta	Valor Residual (construção - R\$)	Área do Terreno (m ²)	Valor unit. deduzido oferta (R\$/m ²)	1				2				3				Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m ²)	Amostra saneada (R\$/m ²)	
						Fator Localização - Fl				Fator Frente - Ff				Fator Profundidade - Fp							
						Índice Fiscal	Fl	Variação 1 (R\$/m ²)	Vu1 (R\$/m ²)	Frente proj.	Ff	Variação 2 (R\$/m ²)	Vu2 (R\$/m ²)	Prof. eq.	Fp	Variação 3 (R\$/m ²)	Vu3 (R\$/m ²)				
Paradigma						1.008,00				10,0				25,0	40,0						
1	850.000,00	0,9	184.646,29	196,00	2.960,99	1.042,00	0,97	-96,62	2.864,37	20,0	0,87	-383,30	2.577,69	9,8	1,41	1.226,48	4.187,47	1,41	4.187,47	1	4.187,47
2	790.000,00	0,9	244.674,75	172,00	2.711,19	1.042,00	0,97	-88,47	2.622,73	11,0	0,98	-51,19	2.660,00	15,6	1,26	716,98	3.428,17	1,26	3.428,17	1	3.428,17
3	500.000,00	0,9	97.135,91	100,00	3.528,64	1.037,00	0,97	-98,68	3.429,96	5,0	1,15	524,70	4.053,34	20,0	1,12	416,50	3.945,14	1,12	3.945,14	1	3.945,14
4	1.800.000,00	0,9	293.229,02	342,00	3.879,45	1.011,00	1,00	-11,51	3.867,94	12,0	0,96	-138,91	3.740,53	28,5	1,00	0,00	3.879,45	1,00	3.879,45	1	3.879,45
5	850.000,00	0,9	133.308,77	150,00	4.211,27	1.011,00	1,00	-12,50	4.198,78	5,0	1,15	626,21	4.837,48	30,0	1,00	0,00	4.211,27	1,00	4.211,27	1	4.211,27
6	1.500.000,00	0,9	133.308,77	280,00	4.345,33	1.021,00	0,99	-55,33	4.290,00	10,0	1,00	0,00	4.345,33	28,0	1,00	0,00	4.345,33	1,00	4.345,33	1	4.345,33
7	1.400.000,00	0,9	-	280,00	4.500,00	879,00	1,15	660,41	5.160,41	10,0	1,00	0,00	4.500,00	28,0	1,00	0,00	4.500,00	1,00	4.500,00	1	4.500,00
8	710.000,00	0,9	229.021,84	130,00	3.153,68	985,00	1,02	73,64	3.227,32	4,5	1,15	468,95	3.622,62	28,9	1,00	0,00	3.153,68	1,00	3.153,68	1	3.153,68
Média					3.661,32				3.707,69				3.792,13				3.956,31		3.956,31		
Desvio Padrão					675,04				837,73				824,28				462,07		462,07		
CV					18,4%				22,6%				21,7%				11,7%		11,7%		

lim. inferior: -30% =	2.769,42
lim. superior: +30% =	5.143,21
Média Saneada =	R\$ 3.956,31
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.769,42
lim. superior: +30% =	R\$ 5.143,21
Desvio Padrão: s =	462,07
n =	8
Intervalo de Confiança: e =	231,15
Lim Min =	R\$ 3.725,16
Lim. Max =	R\$ 4.187,46
Coef. de Variação =	12%
Coef. Student: t =	1,415



4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Oferta Nº 01 = R\$ 4.187,47/m²
 Oferta Nº 02 = R\$ 3.428,17/m²
 Oferta Nº 03 = R\$ 3.945,14/m²
 Oferta Nº 04 = R\$ 3.879,45/m²
 Oferta Nº 05 = R\$ 4.211,27/m²
 Oferta Nº 06 = R\$ 4.345,33/m²
 Oferta Nº 07 = R\$ 4.500,00/m²
 Oferta Nº 08 = R\$ 3.153,68/m²

Média = R\$ 3.956,31/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 5.143,21/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.769,42/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 3.956,31/m²**.

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 462,07/\text{m}^2$$

Coefficiente de Variação: $cv = s / \text{média saneada}$

$$cv = \text{R\$ } 462,07/\text{m}^2 / \text{R\$ } 3.956,31/\text{m}^2 = 12\%$$

Coefficiente da Distribuição de Student: t

$$T[(n-1):p/2] = t(7), (10\%) = 1,415$$

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,415 \times \text{R\$ } 462,07/\text{m}^2) / 8^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 231,15/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 3.956,31/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 231,15/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno, para o mês de maio/2017 e pagamento à vista, será de **R\$ 3.956,31/m²**.