

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

Processo nº 0032041-21.2016.8.26.0564

Nº de ordem 1057/2013

Fase de cumprimento de sentença

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

MAURICIO PLINIO DA SILVA E OUTROS

Exequente

EUCLIDES JOÃO DA SILVA E OUTROS

Executado

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO



ÍNDICE:

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1. RESUMO DOS FATOS.....	3
1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO.....	3
1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO.....	4
2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO.....	5
3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	6
4.2. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	10
4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS.....	13
4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA.....	20
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	41
6. CONCLUSÃO.....	43
7. ENCERRAMENTO.....	44
ANEXO I – PESQUISA EXPEDITA DE VALORES TERRENOS E IMÓVEIS.....	45
ANEXO II – TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA.....	58



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1. RESUMO DOS FATOS:

Trata-se de ação de extinção de condomínio, em fase de cumprimento de sentença, ajuizada por MAURICIO PLINIO DA SILVA e outros contra EUCLIDES JOAO DA SILVA e outros, para alienação dos imóveis em comum das partes.

Intimidados, os réus apresentaram concordância com a alienação dos bens.

Na sequencia, o magistrado determinou a avaliação dos bens em tela, nomeando este signatário para exercer a honrosa função de Perito Judicial, com o objetivo de valorizar o referido bem.

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

Este trabalho foi dividido em três laudos separados, por se tratar da avaliação de três imóveis distintos.

Visa o presente trabalho apurar o justo e real valor de mercado do conjunto de matrícula 46.256 do 1º CRI de São Bernardo do Campo, conforme o r. despacho proferido nos autos.

1.2. OBJETIVO DO PRESENTE TRABALHO:

Este laudo tem como finalidade estabelecer o atual valor de mercado do imóvel avaliando, duas casas e seus respectivos lotes que foram unificados dentro da mesma matrícula, situados a Rua Frei Gaspar, nº248, nº258 e nº262, Centro, São Bernardo do Campo, São Paulo. Este valor investigado é aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que nenhum dos interessados, em uma eventual transação, comprador e vendedor, estejam, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

Assim, o estabelecimento e a relação do somatório de fatores que culminaram na presente avaliação foram apresentados por

este Perito utilizando-se, para tanto, dos recursos de vistoria no local, provas apresentadas durante os trabalhos de diligência, documentação acostada aos autos, e por fim, a documentação compulsada e fornecida pelas partes.

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

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

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

1.3. CONSIDERAÇÕES PERTINENTES AO PRESENTE TRABALHO:

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

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

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



2. CONTORNOS TÉCNICOS DO PRESENTE TRABALHO:

Os critérios de avaliação foram baseados nas atuais metodologias técnicas, consignadas pelas normas brasileiras da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

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

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

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

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

Data base: A data base, nas quais as conclusões e opiniões foram expressas neste trabalho, está indicada no Laudo. O Perito não assume responsabilidade por fatores econômicos e/ou físicos ocorridos após a data base, e que possam afetar a opinião relatada.

Vistoria: O imóvel avaliando foi vistoriado por este Perito, “in loco”, sendo que o valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.



Compra e venda: Todos os valores apresentados neste laudo baseiam-se em nossa vistoria e informações fornecidas por terceiros. Não assumimos responsabilidade por alterações de valores em função das condições de mercado ou inabilidade do proprietário em negociar uma venda pelo valor avaliado.

Confidencialidade: Este laudo, assim como todos os papéis de trabalho, é confidencial. Não poderá ser fornecida cópia deste laudo ou dos papéis de trabalho sem aprovação formal do profissional avaliador.

3. VISTORIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Este signatário realizou vistoria no local do imóvel penhorado, na data de 5 de fevereiro de 2018, na presença do senhor André, responsável pela unidade do Colégio Objetivo.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

4.1. ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO:

O imóvel encontra-se localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, na Rua Frei Gaspar, nº248, nº258 e nº262, Centro.

A região apresenta todos os melhoramentos públicos usuais. Está a uma distância de 1,0 km, aproximadamente, em linha reta do centro da cidade, 100 metros da Avenida Brigadeiro Faria Lima, 150 metros da Rua Marechal Deodoro, 650 metros da Avenida Rotary, e menos de 1,0km da Rodovia Anchieta. Possui características de ocupação comercial, com a presença de poucas residências, onde o padrão das construções é o médio.



A região possui escola estadual, escolas particulares e de idiomas, faculdades, igrejas, oficinas mecânicas, supermercados, posto de gasolina, farmácia, padaria, lanchonetes e outros pequenos comércios.

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

Já a Avenida Brigadeiro Faria Lima conta com o Terminal Ferrazópolis, lojas de autopeças e unidade dos correios.

E a Avenida Rotary oferece outras opções, como: o São Bernardo Plaza Shopping, hipermercado Walmart, Loja de Construção Center Castilho, lanchonete Mcdonalds e Habib's, e outro comércios.

O imóvel tem seu uso compatível com a região onde se encontra. As dimensões do terreno e das benfeitorias nele existentes estão consoantes com os imóveis da região, apesar de precisar de reforma considerável em boa parte do imóvel.

A área pertencente ao Grupo III (Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal), 8ª Zona (Comércio ou Serviços de Padrão Médio). O entorno imediato possui as mesmas características.

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

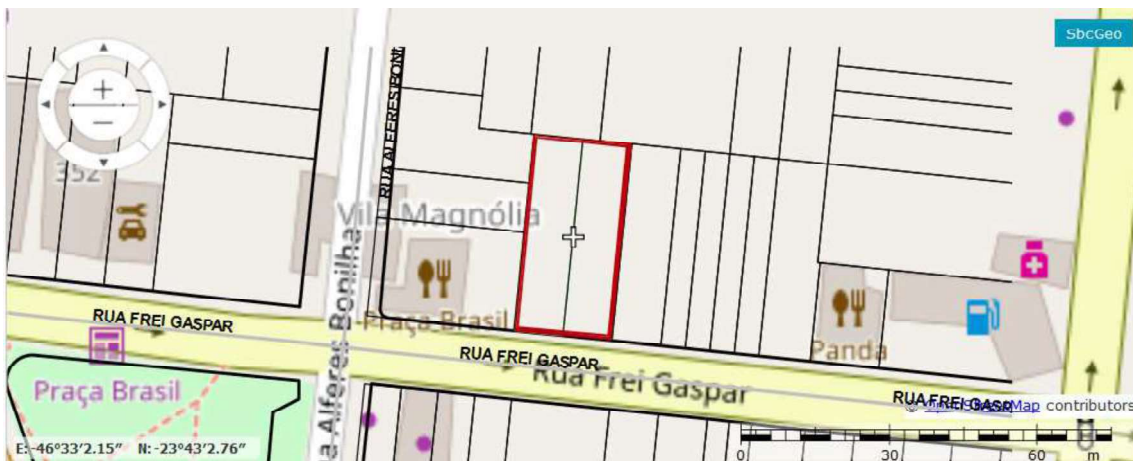


Mapa da região com o local identificado em vermelho. Fonte: Google maps

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CUNHA DE TOLEDO FERRAO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/04/2018 às 12:41, sob o número WSBO18700771155. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0032041-21.2016.8.26.0564 e código 3ACC428.

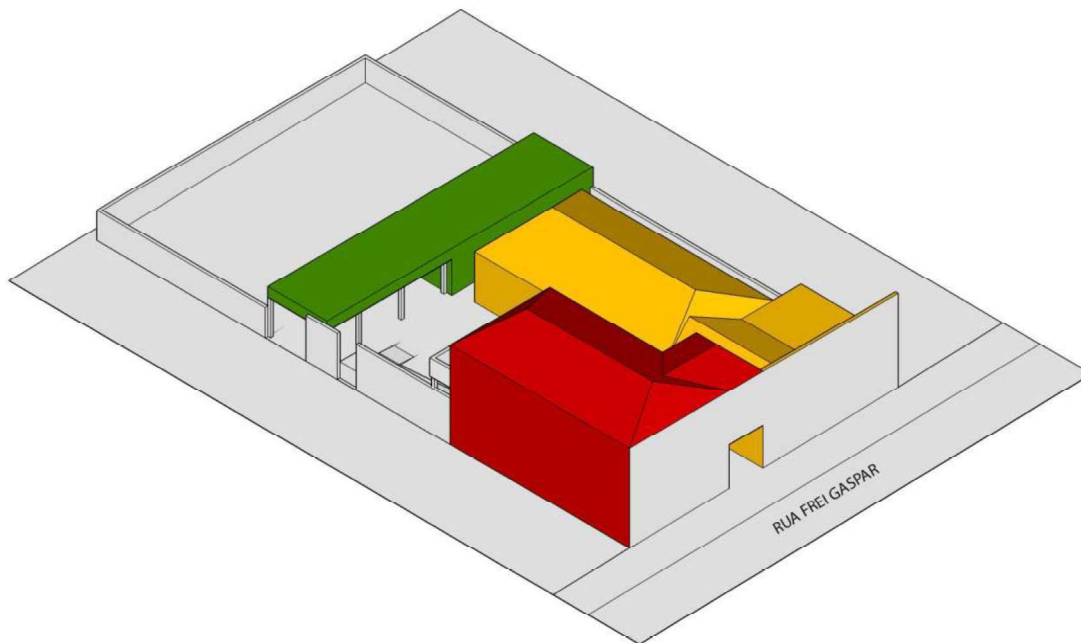


Foto de satélite com o local identificado em vermelho. Fonte: Google Earth.

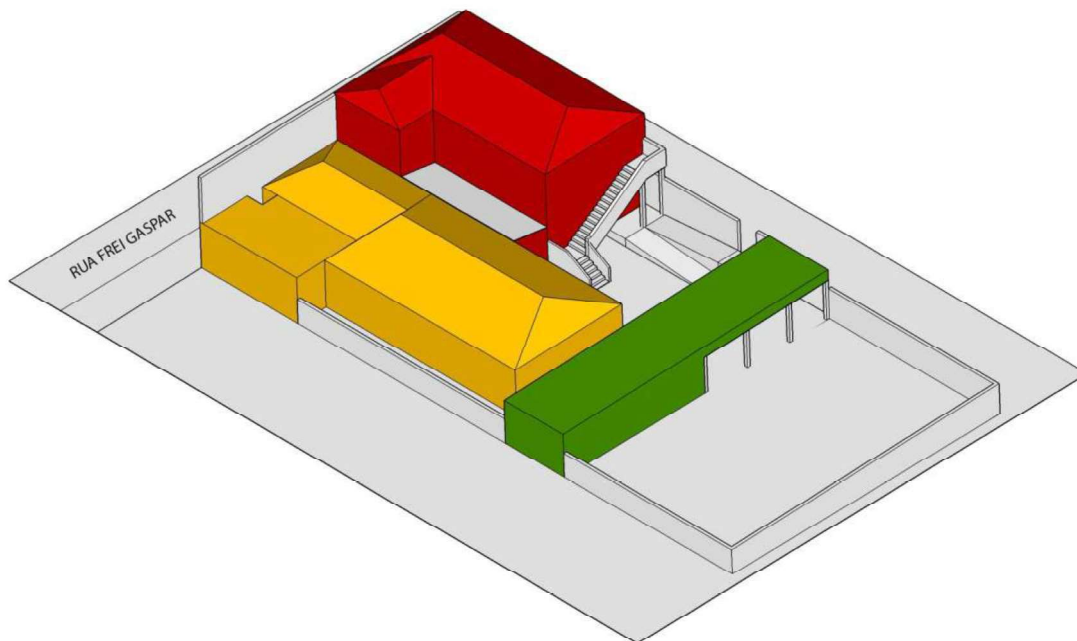


Planta de loteamento. Mapa Fiscal do Município com os lotes indicados em vermelho. Fonte: SBCGeo.

A handwritten mark or signature consisting of several intersecting lines, located in the bottom right corner of the page.



Perspectiva frontal destacando as principais construções.



Perspectiva posterior destacando as principais construções.

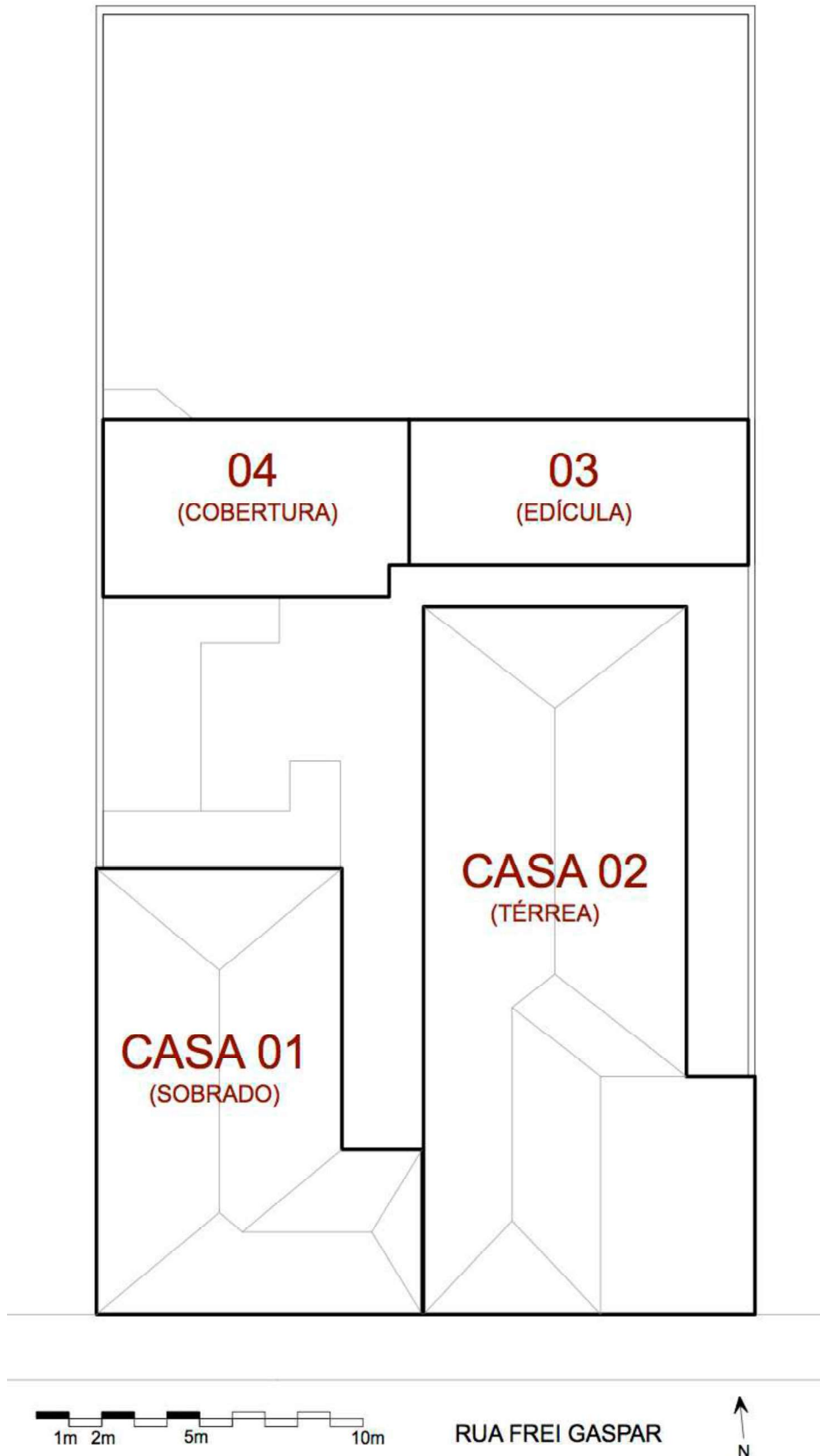
LEGENDA:

VERMELHO – Casa 01

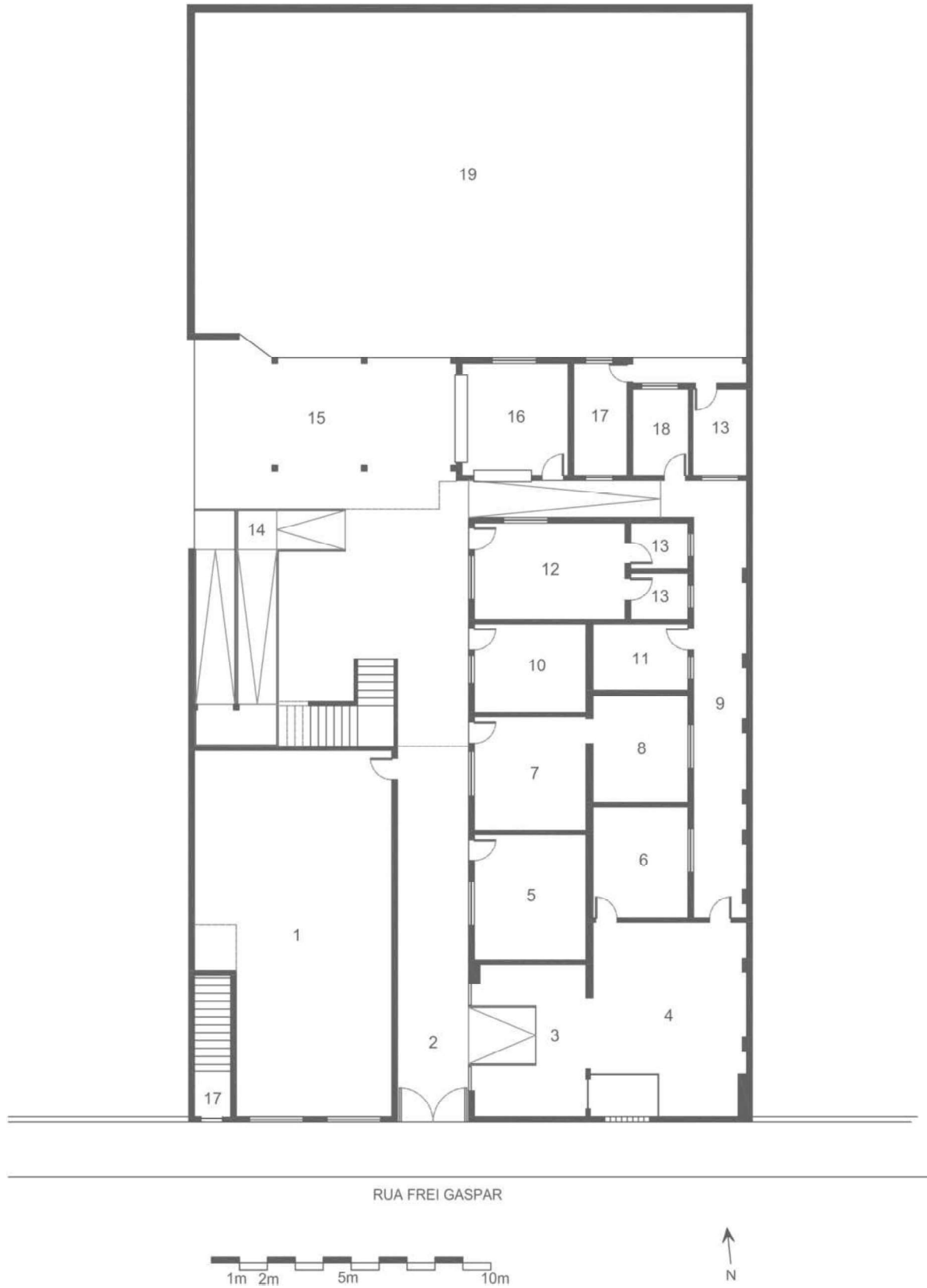
AMARELO – Casa 02

VERDE – Cantina/área de alimentação/toaletes/depósito

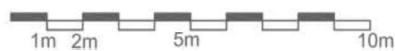
4.2. PLANTA DO IMÓVEL AVALIANDO:



Planta esquemática cobertura. As duas casas identificadas com números. Escala gráfica

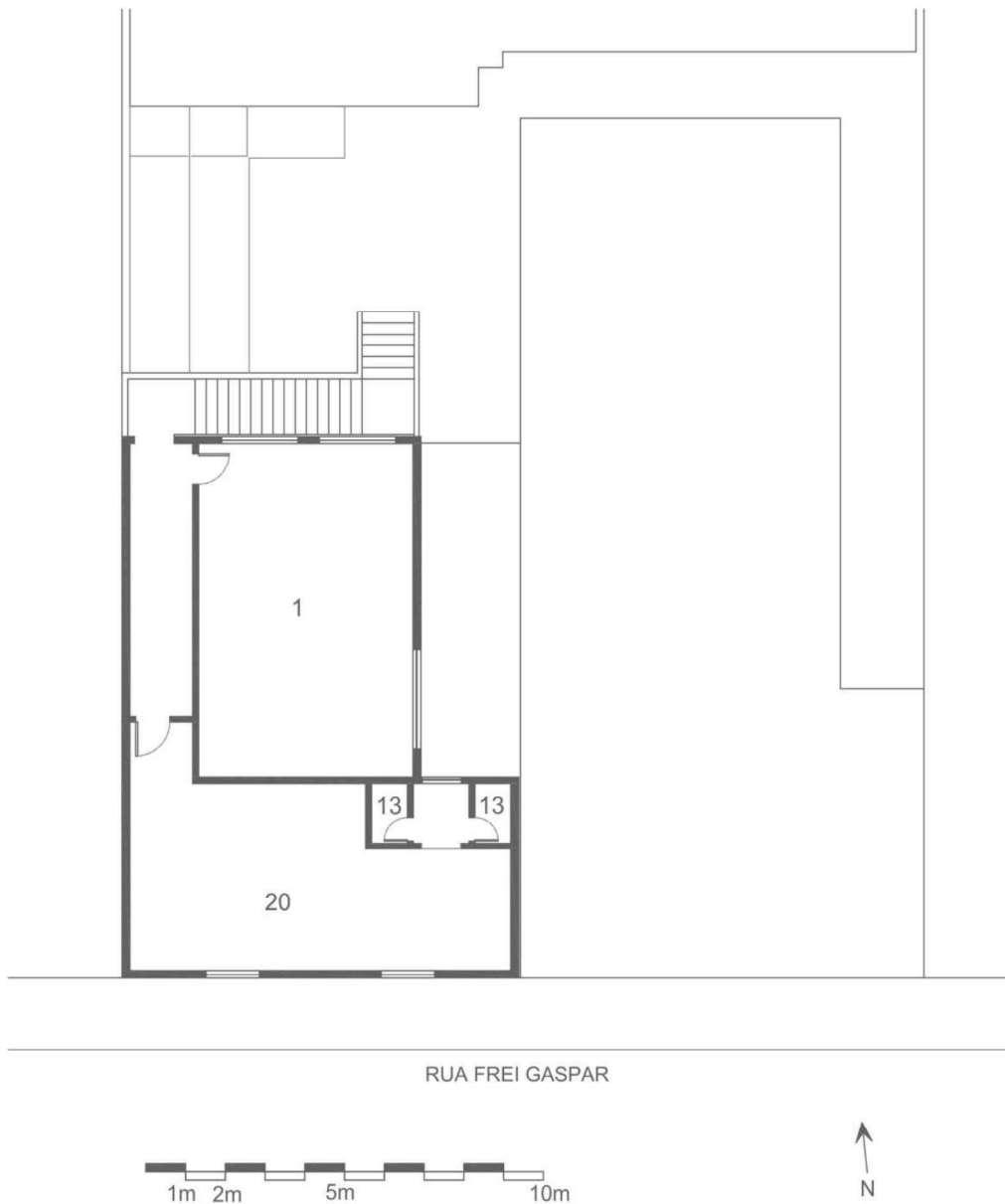


RUA FREI GASPAR



Planta esquemática andar térreo. Escala gráfica.

Legenda: 1.sala de aula (auditório) / 2.entrada / 3.espera / 4.recepção / 5.almoxarifado / 6.sala de entrevista / 7.administração - secretária / 8.arquivo / 9.corredor externo / 10.direção / 11.copa funcionários / 12.sala dos professores / 13.toailete / 14.rampa / 15.área de alimentação / 16.cantina / 17.depósito / 18.toailete P.N.E. / 19.quadra / 20.sala de estudo - Obs.: A legenda segue a atual ocupação do colégio.



Planta esquemática andar superior. Escala gráfica.

Legenda: 1.sala de aula / 13.toailete / 20.sala de estudo

Obs.: A legenda segue a atual ocupação do colégio.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E SUAS BENFEITORIAS:

DADOS DO IMÓVEL:

Endereço	Rua Frei Gaspar, números: 248, 258 e 262
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Zona Fiscal	001
Quadra	041
Lote	031 e 008
Logradouro	01118.001.041-1
Índice Fiscal	R\$968,29/m ² @ 2014
Matrícula	46.256 do 1ºCRI São Bernardo do Campo
Área do Terreno	800,00m ² (matrícula)
Dimensões do terreno	Frente (R. Frei Gaspar) = 20m ² / Fundo = 40m ²
Topografia	Declive menor que 5%
Forma do Terreno	Retangular
Área construída verificada na vistoria	215,47m ² – Casa 01 – Sobrado 189,60m ² – Casa 02 – Térrea 46,60m ² – Edícula – Cantina 50,15m ² – Cobertura área de refeições TOTAL = 501,82m ²
Categoria	Instituição de ensino
Uso	Institucional
Padrão geral da edificação considerando eventuais benfeitorias	Casa 01 – 2.1.2 – Escritório padrão simples sem elevador – Adotado Coeficiente de Padrão Construtivo = 1,400 Casa 02 – 2.1.2 – Escritório padrão simples sem elevador Edícula – 2.1.2 – Escritório padrão simples sem elevador Cobertura – 3.1.1 – Cobertura padrão simples
Estado geral de conservação	Casa 01 – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Casa 02 – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Edícula – “d” – Entre regular e necessitando de reparos simples Cobertura – “c” – Regular
Cômodos	13
Banheiros	6 (sendo um P.N.E.)
Vagas de garagem	0
Idade aproximada da edificação considerando eventuais reformas ou melhoramentos	Casa 01 – 40 anos Casa 02 – 40 anos Edícula – 40 anos Cobertura – 10 anos

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

CARACTERÍSTICAS:

O imóvel avaliando ocupa um terreno de 800m², resultante da união entre dois lotes de mesmo tamanho. Cada lote possui sua construção, porém, pela maneira que foram construídas, com um corredor entre as casas 01 e 02 com 2,55 metros de largura, dificilmente seriam separadas em duas propriedades independentes, uma vez que não respeitam o recuo mínimo de 1,5 metros.

A fachada principal, voltada para a Rua Frei Gaspar, foi construída com a intenção de estabelecer unidade ao conjunto, já que as fachadas das casas eram distintas.

O acesso se dá através de portão posicionado no meio da fachada. Após o portão, um corredor central coberto com toldo, permite a circulação entre as duas casas, e se estende até o pátio no meio do terreno. O pátio interliga a área de alimentação e cantina, o acesso a algumas salas da casa 02, a rampa de acesso ao edifício 03 (não pertencente a essa avaliação pois pertence a outra matrícula e proprietário, que não são alvo do presente trabalho) e a escada de acesso ao primeiro pavimento da casa 01.

Na lateral direita do imóvel um corredor externo estabelece a ligação entre a recepção e o pátio, passando pela copa dos funcionários, toailete P.N.E. e cantina.

As duas casas foram construídas com paredes de alvenaria, porém a casa 01 recebeu reboco e pintura a látex sobre massa, enquanto que a casa 02 possui tijolos aparentes. As duas possuem laje plana de concreto com telhado de estrutura de madeira e telhas cerâmicas.

Toda a área externa possui piso de concreto com aplicação de piso de sinalização para deficientes visuais.

Nos fundos do lote, e após a área de alimentação, está a quadra poliesportiva descoberta. Conta com iluminação e fechada com alambrado. Um toailete e um depósito servem de apoio ao espaço.

A casa 01 ocupa, no térreo, uma área de 100,47m², enquanto que a casa 02 ocupa 189,60m². A edícula onde se encontra a cantina, toaletes (sendo um P.N.E.) e depósito ocupa 46,60m². A quadra nos fundos do terreno ocupa 243m².

Já no primeiro pavimento, a casa 01 possui planta de 115m². Neste pavimento encontramos uma sala ampla utilizada como laboratório e uma sala de estudos com banheiro masculino e feminino. Na fachada do edifício, existe uma porta, de número 262, que antigamente dava acesso a uma escadaria de acesso a um apartamento, que foi convertido nesta sala de estudos e no laboratório. A escadaria foi tampada com a execução de uma laje mas não foi removida, nem ela, nem a porta de acesso.

O imóvel, esteticamente, não apresenta solução adequada. As duas casas diferem muito e não possibilitam uma impressão de conjunto. A escola teve sua ocupação da propriedade de forma relativamente improvisada, uma vez que a propriedade tem planta arquitetônica claramente voltada para uso residencial e sofreu intervenções pontuais para adequá-la ao novo uso.

O estado de conservação de maneira geral é regular, apresentando sinais de desgaste resultantes do passar do tempo e do uso frequente. Alguns cômodos apresentam manchas de humidade, enquanto que em outros o forro de placas de poliestireno precisa de reposição de algumas peças. O piso externo também se encontra bastante desgastado. Uma pintura geral é recomendada.



DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES:

SALA DE AULA – AUDITÓRIO (TÉRREO)

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Placas de isopor
Esquadrias	Ferro
Pé direito	3,38m
Características	Forro com iluminação embutida, ar condicionado e porta de madeira. Está é a maior sala da escola, utilizada como sala de aula e auditório.

ESPERA

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Placas de isopor
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,93m
Características	Forro com iluminação embutida e rampa de acesso.

RECEPÇÃO

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Placas de isopor
Esquadrias	Blindex
Pé direito	2,75m
Características	Forro com iluminação embutida. Jardim de inverno fechado com blindex e blocos de vidro voltados para a rua.

ALMOXARIFADO

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Placas de isopor
Esquadrias	Madeira
Pé direito	2,98m
Características	Forro com iluminação embutida e porta de madeira.

SALA ENTREVISTA

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	PVC
Esquadrias	Ferro
Pé direito	3,00m
Características	Forro com iluminação embutida e porta de madeira.

ADMINISTRALÇÃO / SECRETÁRIA

Piso	Piso vinílico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Placas de isopor
Esquadrias	Madeira
Pé direito	3,11m
Características	Forro com iluminação embutida e porta de madeira. Parede divisória do tipo Eucatex.

ARQUIVO

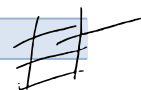
Piso	Piso borracha
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Placas de isopor
Esquadrias	Ferro
Pé direito	3,23m
Características	Forro com iluminação embutida.

SALA DIREÇÃO

Piso	Piso vinílico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Placas de isopor
Esquadrias	Madeira
Pé direito	3,11m
Características	Forro com iluminação embutida e porta de madeira. Parede divisória do tipo Eucatex.

SALA DOS PROFESSORES

Piso	Piso cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	3,25m
Características	Portas de madeira.



TOALETES SALA DOS PROFESSORES

Piso	Piso cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	3,25m
Características	Tampo da pia de granito e louças beges. Portas de madeira.

COPA FUNCIONÁRIOS

Piso	Piso cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	PVC
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,97m
Características	Tampo da pia de mármore e cuba de aço inox. Porta de madeira.

CANTINA

Piso	Piso cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	PVC
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,96m
Características	Forro com iluminação embutida, tampos de granito e aberturas com portão metálico de enrolar. Porta de madeira.

ÁREA DE ALIMENTAÇÃO

Piso	Concreto
Paredes	-
Forro	PVC
Esquadrias	-
Pé direito	3,05m
Características	Cobertura com estrutura de concreto, telhas Eternit modelo “canaletão” e forro com iluminação embutida. Mesas e cadeiras fixas, de metal com tampo de madeira. Piso de sinalização para deficiente visual.

DEPÓSITO

Piso	Cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,87m
Características	Porta de madeira.

TOALETES QUADRA

Piso	Piso cerâmico
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Laje com pintura a Látex sobre massa
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,87m
Características	Tampo da pia de pedra ardósia, louças brancas e portas de madeira.

SALA DE AULA (1º PAVIMENTO)

Piso	Piso de pedra ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Placas de isopor
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,68m
Características	Forro com iluminação embutida, ventiladores de teto e porta de madeira.

SALA DE ESTUDOS

Piso	Piso de pedra ardósia
Paredes	Látex sobre massa
Forro	Placas de isopor
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,69m
Características	Forro com iluminação embutida, piso de sinalização para deficiente visual e porta de madeira.

TOALETES SALA DE ESTUDOS

Piso	Piso cerâmico
Paredes	Revestimento cerâmico
Forro	PVC
Esquadrias	Ferro
Pé direito	2,69m
Características	Tampo da pia de pedra ardósia, louças brancas e portas de madeira.

4.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO NA VISTORIA:



FOTO 01: Vista da fachada, a partir da Rua Frei Gaspar.



FOTO 02: Vista desde a Rua Frei Gaspar.



FOTO 03: Vista da Rua Frei Gaspar, sentido oeste.



FOTO 04: Vista da entrada da escola. Corredor central entre as duas casas.



FOTO 05: Vista sala de espera com recepção ao fundo.



FOTO 06: Vista sala de espera.



FOTO 07: Vista recepção.



FOTO 08: Vista sala de entrevista.



FOTO 09: Vista sala dos professores.

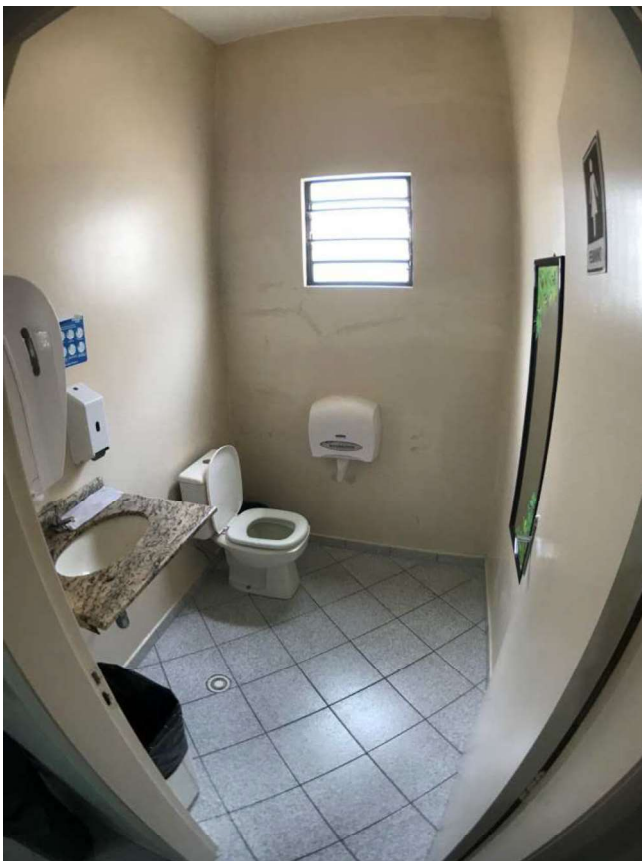


FOTO 10: Vista de um dos toaletes da sala dos professores.



FOTO 11: Vista sala de direção.



FOTO 12: Vista sala de direção.

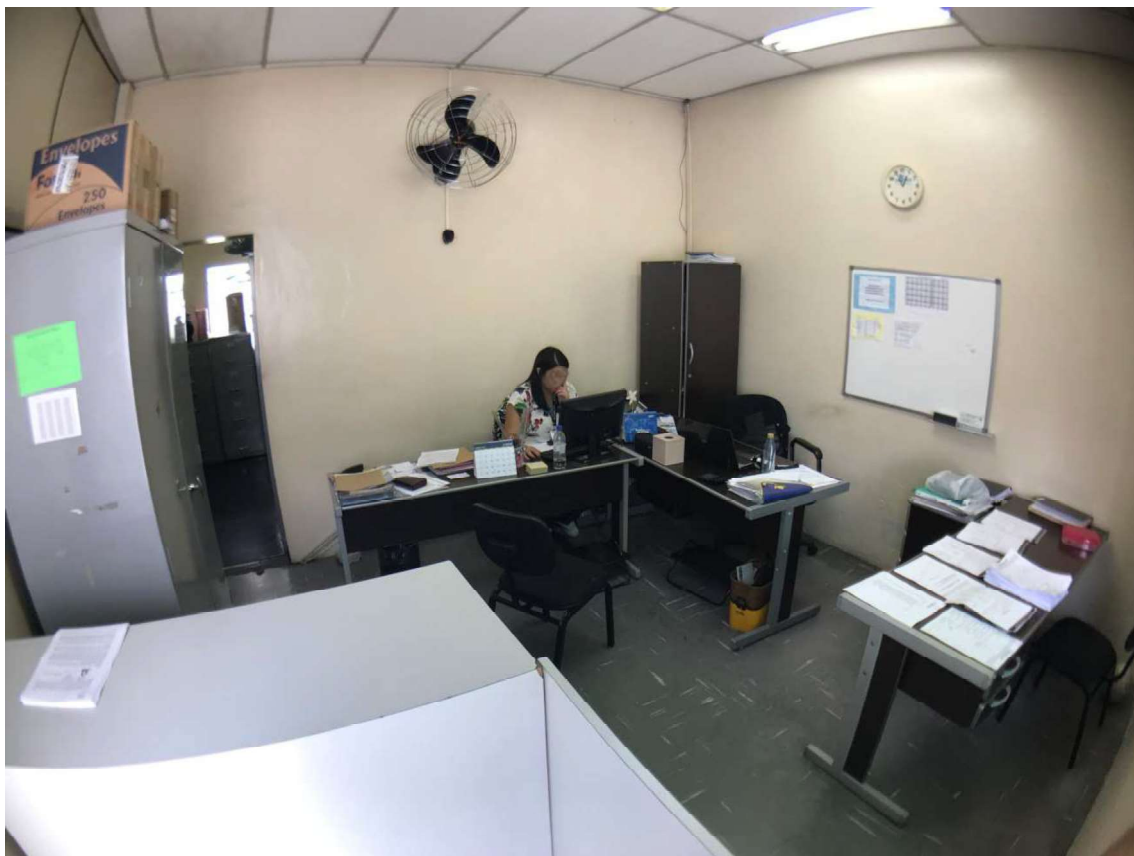


FOTO 13: Vista administração e secretária.



FOTO 14: Vista sala de arquivo.

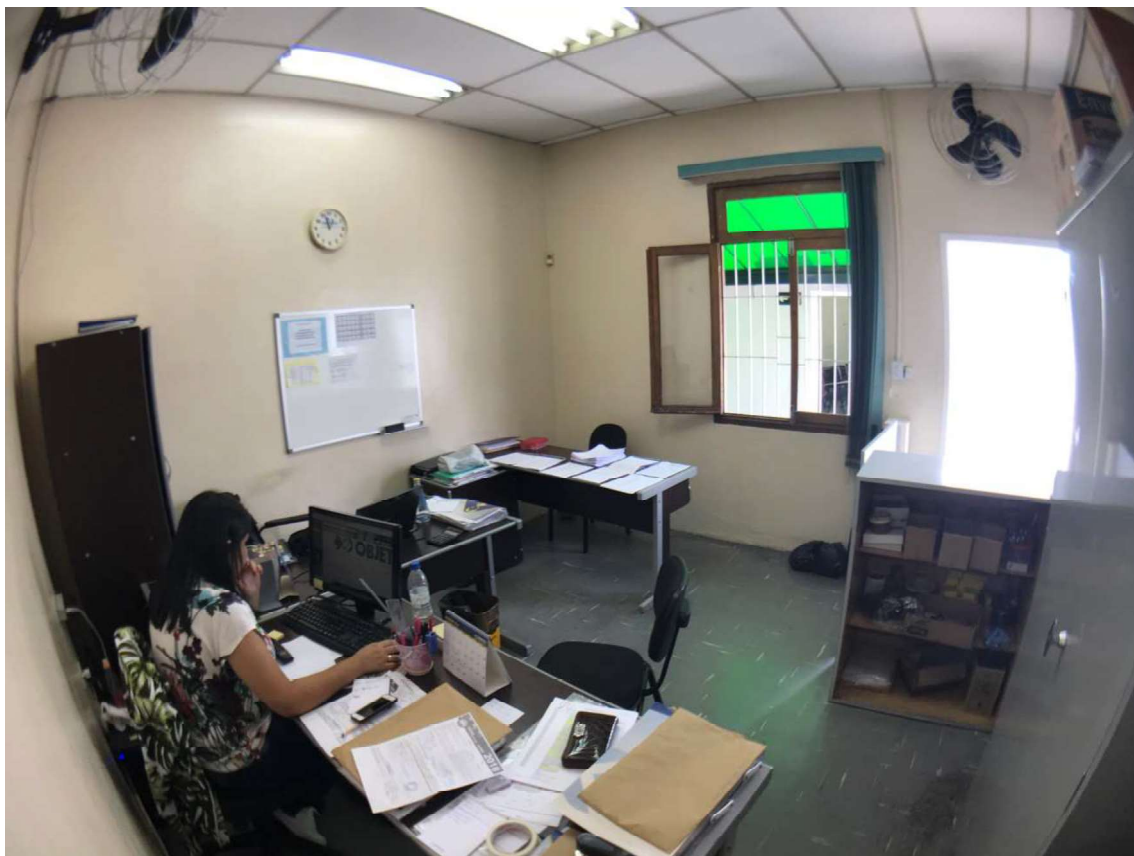


FOTO 15: Vista administração e secretária.



FOTO 16: Vista almoxarifado.



FOTO 17: Vista almoxarifado.



FOTO 18: Vista sala de aula no térreo (auditório).



FOTO 19: Vista sala de aula no térreo (auditório).



FOTO 20: Vista corredor lateral.



FOTO 21: Vista copa dos funcionários.



FOTO 22: Vista corredor externo.

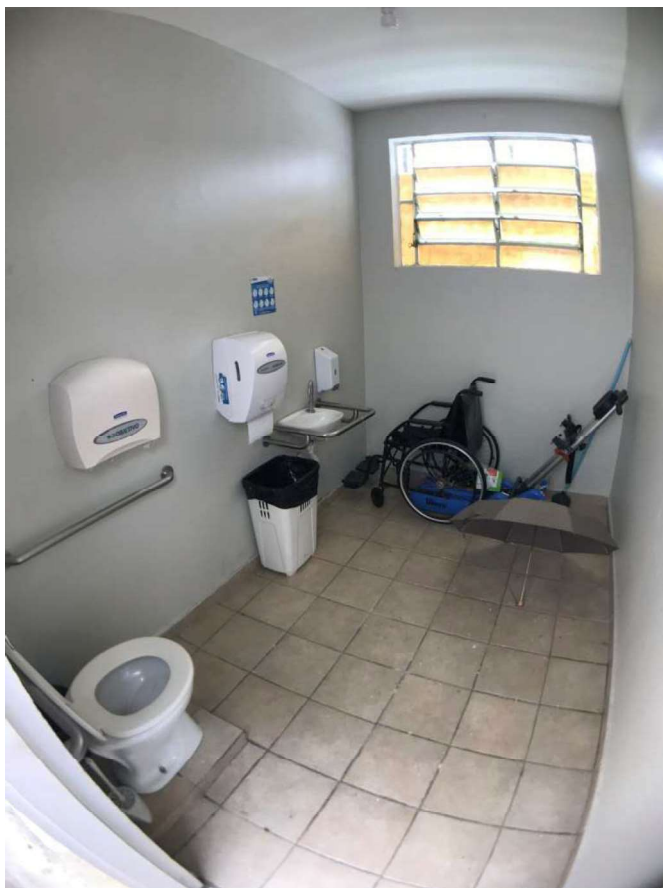


FOTO 23: Vista toaleta P.N.E..



FOTO 24: Vista cantina.



FOTO 25: Vista corredor central, com entrada ao fundo.



FOTO 26: Vista do pátio.



FOTO 27: Vista da área de alimentação.



FOTO 28: Vista da área de alimentação, com cantina ao fundo.



FOTO 29: Vista do pátio. Detalhe para as duas casas bem diferentes morfologicamente.



FOTO 30: Vista geral desde o pavimento superior.



FOTO 31: Vista do edifício 03. NÃO PERTENCENTE À AVALIAÇÃO.



FOTO 32: Vista do corredor no pavimento superior.

Handwritten signature or initials in black ink, consisting of a stylized 'E' and 'C'.



FOTO 33: Vista da sala de aula no pavimento superior.



FOTO 34: Vista da cobertura do corredor central e do telhado da casa 02.



FOTO 35: Vista desde o pavimento superior.



FOTO 36: Vista da sala de estudo.



FOTO 37: Vista da sala de estudo.



FOTO 38: Vista dos toaletes da sala de estudo.



FOTO 39: Vista da quadra.



FOTO 40: Vista da quadra.



FOTO 41: Vista toaleta da quadra.



FOTO 42: Vista do depósito da quadra.

A handwritten signature or mark consisting of several intersecting lines.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel foi avaliado utilizando-se o **Método Evolutivo**, segundo os preceitos da norma IBAPE/SP de 2011. Esta metodologia se mostrou a mais acertada na medida que o imóvel apresenta características bastante particulares e também por esta metodologia trazer valoração mais alinhada com a demanda oferecida no presente processo judicial.

A região onde o imóvel está localizado apresenta real potencial para incorporação, ou seja, a aquisição deste imóvel e outros adjacentes (inclusive o lote ao lado, também alvo do presente trabalho, entregue em laudo separado) para construção de empreendimento de maior porte, como por exemplo torres comerciais de escritórios. Para efeito de valoração a potenciais compradores desse tipo, obtém-se o valor médio do metro quadrado de terreno na região mais o custo de reedição do que ali está construído, devidamente depreciado pelo estado de conservação e decrepitude. Em última análise, interessa ao incorporador pagar pelo valor do terreno mais uma “indenização” pelo que ali está construído pois será tudo demolido para realização de novo empreendimento.

Como já amplamente explanado pelo exequente, é ponto decidido que não há interesse no desmembramento da matrícula, de forma que a única intenção é o praxeamento do imóvel como um todo. As características deste imóvel, constituído a grosso modo de duas casas e uma edícula, fazem com que não exista praticamente nenhum imóvel na região de características semelhantes, de tal forma que a valoração do bem foi feita pela somatória do valor do terreno, obtido pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, somado ao valor das benfeitorias determinado através da metodologia contida no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP

O Método evolutivo define que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o Fator de Ajuste de Mercado (F_{AM}), conforme segue:

$$V_i = (V_t + V_B) \times F_{AM}$$



Onde:

V_i = Valor de mercado do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_B = Valor das benfeitorias

F_{AM} = Fator de ajuste de mercado – Fator de comercialização de um bem, dado pela dinâmica específica de mercado daquela região, naquela data. Esse fator pode gerar valorização ou desvalorização do bem, definido pela dinâmica de mercado aferida na ocasião da elaboração deste trabalho. Caso o mercado esteja em tendência de alta, com grande demanda e poucas ofertas, é natural que sejam observados valores mais elevados de comercialização. De forma semelhante, quando se observa que o mercado está em tendência de baixa, com poucos imóveis sendo negociados, dada a escassez de compradores ou a situação econômica desfavorável, podemos observar um desconto sobre os valores verificados no cálculo.

No Anexo I pode ser observada a pesquisa de mercado realizada na região. A informação ali contida subsidiou os cálculos contidos no Anexo II, nos trazendo os seguintes valores:

Valor do m² de terreno (V_t) = 3.665,65 R\$/m²

Área do terreno avaliando = 800,00m²

$V_t = 3.665,65 \times 600,00$

$V_t = 2.932.520,00$

Valor das Benfeitorias (V_B) = 485.688,12

Fator de Ajuste de Mercado (F_{AM}) = 0,9629

Substituindo-se os valores na equação temos:

$$V_i = (V_t + V_B) \times F_{AM}$$

$$V_i = (2.932.520,00 + 485.688,12) \times 0,9629$$

$$V_i = 3.291.364,38$$



que, em números redondos, é igual a:

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 3.300.000,00

Março/2018

NOTA IMPORTANTE:

O Imóvel está localizado na zona ZUD-1 segundo o Plano Diretor da cidade. Essa zona não permite adensamento substancial. Entretanto, deve ser avaliado a venda conjunta deste imóvel com o adjacente a ele, também alvo da presente avaliação, entregue em documento separado. A venda conjunta de ambos os lotes pode favorecer a realização de empreendimento de maior porte, o que conseqüentemente pode gerar valorização adicional para ambos os imóveis. Essa valorização não faz parte do presente estudo e só poderá efetivamente ser avaliada na eventualidade de uma venda casada ocorrer.

6. CONCLUSÃO:

Determinamos para o imóvel, o valor de:

Valor do imóvel matrícula 46.256 do 1ºCRI SBC

R\$ 3.300.000,00

Março/2018



7. ENCERRAMENTO:

A seguir, dá este **Perito Judicial**, como encerrado o seu trabalho, sendo este documento composto de um total de 44 (quarenta e quatro) folhas, todas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada pelo **Perito signatário**.

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

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

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

Anexos:

Anexo I – Pesquisa expedita de valores de venda de terrenos e imóveis, contendo 13 (treze folhas)

Anexo II – Tratamento dos valores de pesquisa, contendo 16 (dezesseis folhas)

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 30 de março de 2018.


Eduardo C. T. Ferrão

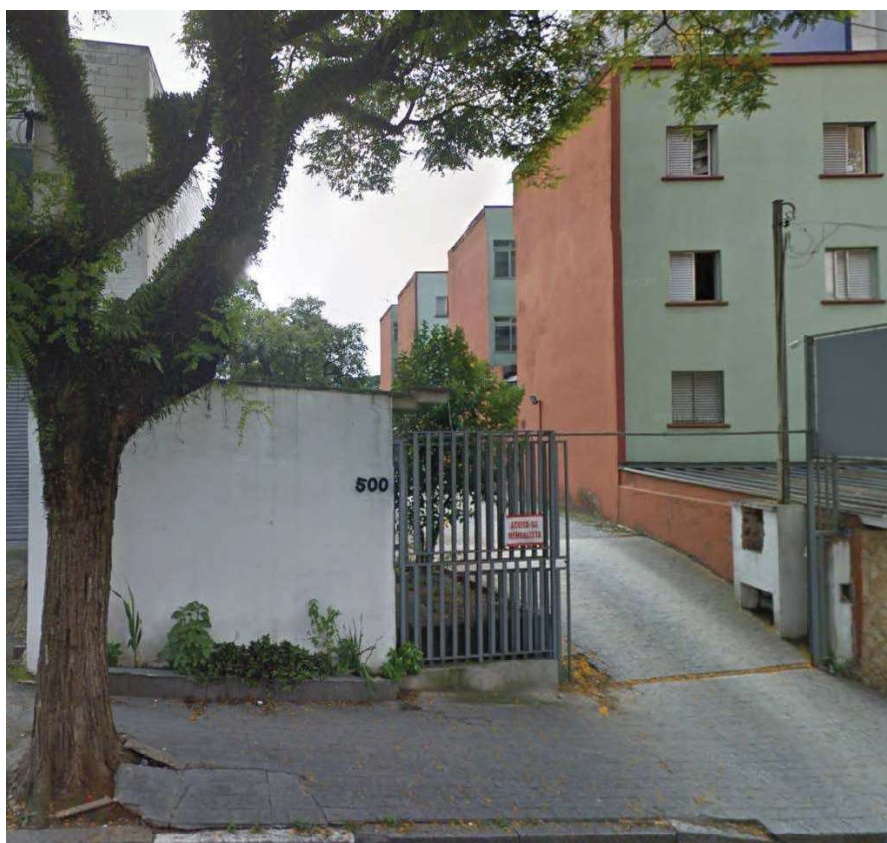
ANEXO I

PESQUISA EXPEDITA DE VALORES TERRENOS E IMÓVEIS



ELEMENTO nº 01:

Endereço	Rua José Bonifácio 500
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	001 / 048 / 010 / 01120
Índice Fiscal	R\$ 657,87 @ 2014
Área do terreno	470m ²
Dimensões do terreno	Frente = 10m ² / Profundidade = 47m ²
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno baldio
Idade estimada da edificação	N/A
Topografia	plana
Características	Terreno atualmente utilizado como estacionamento, contém uma guarita.
Estado de conservação	N/A
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/A
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	TE3676
Valor	1.100.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 4122-7777



ELEMENTO nº 02:

Endereço	Rua Brasília Machado 340
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	001 / 049 / 014 / 01055
Índice Fiscal	R\$ 565,47 @ 2014
Área do terreno	420m ²
Dimensões do terreno	Frente = 10,50m ² / Profundidade = 40m ²
Área útil	70m ²
Dormitórios	N/A
Banheiros	N/A
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno com casa
Idade estimada da edificação	70
Topografia	Declive até 5%
Características	Terreno com casa muito antiga em péssimo estado.
Estado de conservação	“g” – Necessitando de reparos importantes
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 - Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	TE3475
Valor	1.400.000,00
Imobiliária / contato	Guaira Imóveis / 4126-7300



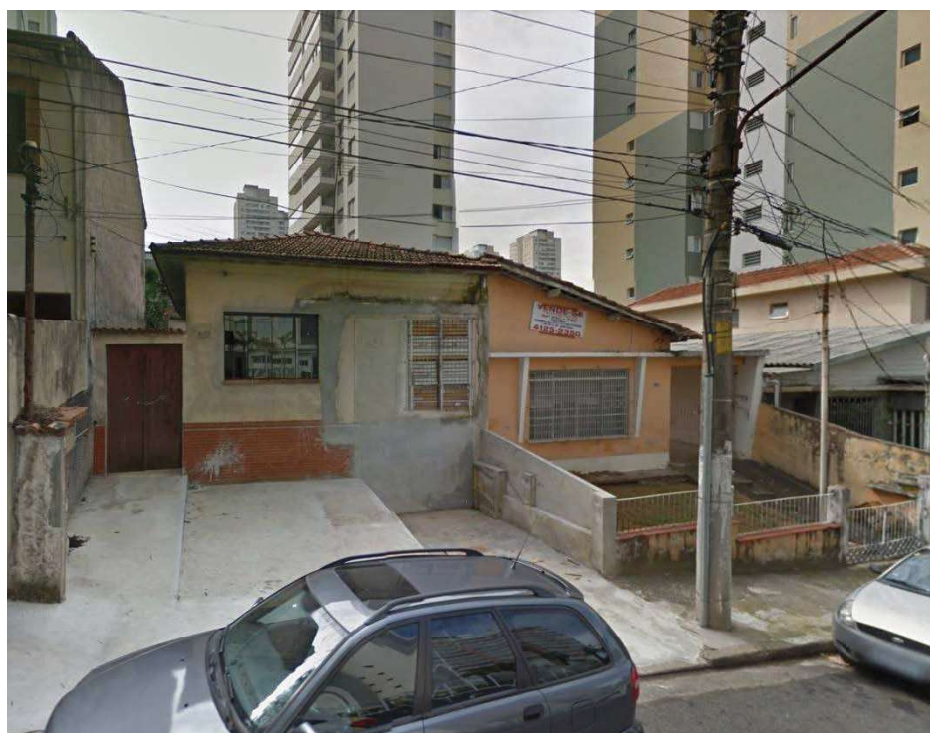
ELEMENTO nº 03:

Endereço	Rua Carlos Gomes de 266 a 284
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	001 / 050 / 031 a 034 / 01064
Índice Fiscal	R\$ 554,12 @ 2014
Área do terreno	699,07m ²
Dimensões do terreno	Frente = 20,70m ² / Profundidade = 33,77m ²
Área útil	548,61m ²
Dormitórios	Ver descrição
Banheiros	N/A
Vagas de garagem	6
Categoria	Terreno com 4 sobrados
Idade estimada da edificação	50
Topografia	Aclive até 5%
Características	Dois sobrados de 3 dormitórios e 2 vagas + dois sobrados de 2 dormitórios e 1 vaga.
Estado de conservação	“d” – Entre regular e necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	4768
Valor	1.500.000,00
Imobiliária / contato	Imobiliária M&M / 4125-2166



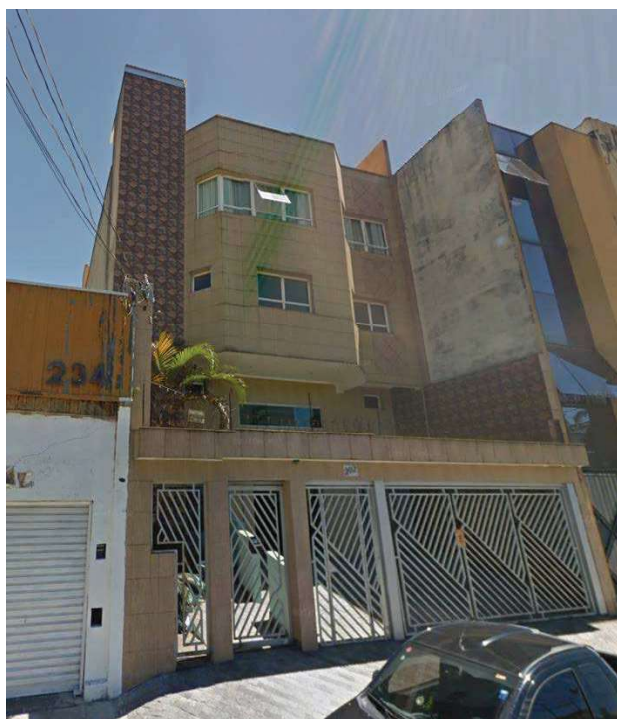
ELEMENTO nº 04:

Endereço	Rua Carlos Gomes de 250 e 260
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	001 / 050 / 028 e 084 / 01064
Índice Fiscal	R\$ 554,12 @ 2014
Área do terreno	595m ²
Dimensões do terreno	Frente = 17,00m ² / Profundidade = 35,59m ²
Área útil	120m ² (estimado)
Dormitórios	N/A
Banheiros	N/A
Vagas de garagem	5
Categoria	Terreno com 2 casas térreas
Idade estimada da edificação	50
Topografia	Aclive até 5%
Características	Terreno com duas casas térreas.
Estado de conservação	“F” – Necessitando de reparos simples a importantes
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	TE3771
Valor	1.800.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 4122-7777



ELEMENTO nº 05:

Endereço	Rua Paissandú 202
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	001 / 072 / 020 / 01230
Índice Fiscal	R\$ 663,97 @ 2014
Área do terreno	210m ²
Dimensões do terreno	Frente = 10m ² / Profundidade = 21m ²
Área útil	600m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	8 cobertas
Categoria	Prédio
Idade estimada da edificação	5
Topografia	plana
Características	Prédio comercial tendo no térreo um salão amplo com copa, lavabo e acesso a garagem. Primeiro andar com 4 salas e 4 banheiros. Segundo andar apartamento completo com 2 suítes e sacada
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	2.1.3 – Escritório padrão médio sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	PR0724
Valor	1.700.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 4122-7777



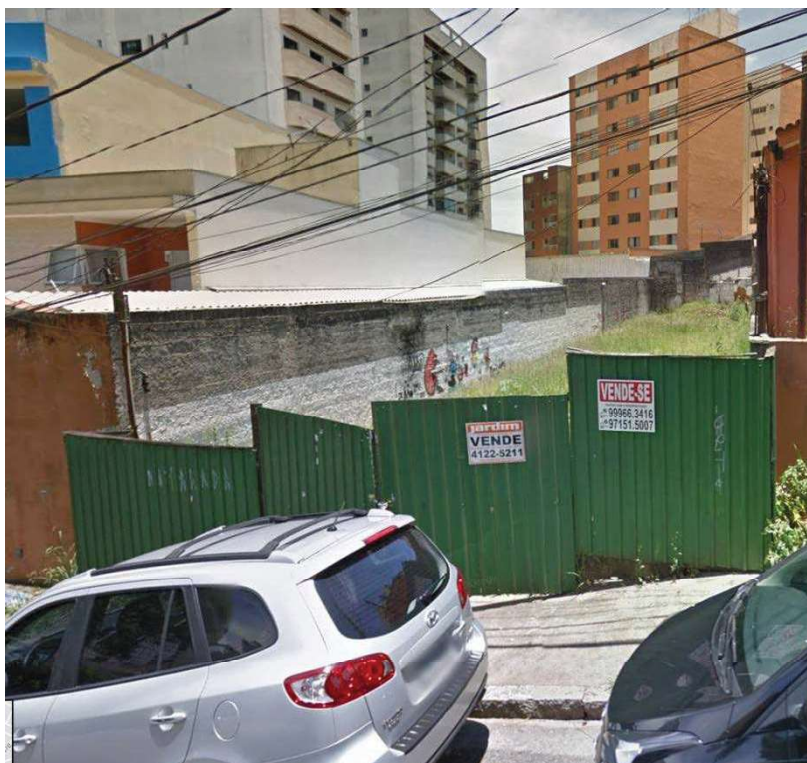
ELEMENTO nº 06:

Endereço	Rua Jurubatuba 1561
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	001 / 107 / 058 / 01162
Índice Fiscal	R\$ 1.200,15 @ 2014
Área do terreno	610m ²
Dimensões do terreno	Frente = 15m ² / Profundidade = 40,66m ²
Área útil	150m ² (estimado)
Dormitórios	N/A
Banheiros	N/A
Vagas de garagem	5
Categoria	Terreno com sobrado
Idade estimada da edificação	40
Topografia	plana
Características	Terreno com sobrado e frente para Rua Jurubatuba e Av. Brig. Faria Lima, com cobertura para loja de carros.
Estado de conservação	“e” – Necessitando de reparos simples
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.5 – Casa padrão médio
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	TE3780
Valor	1.700.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 4122-7777



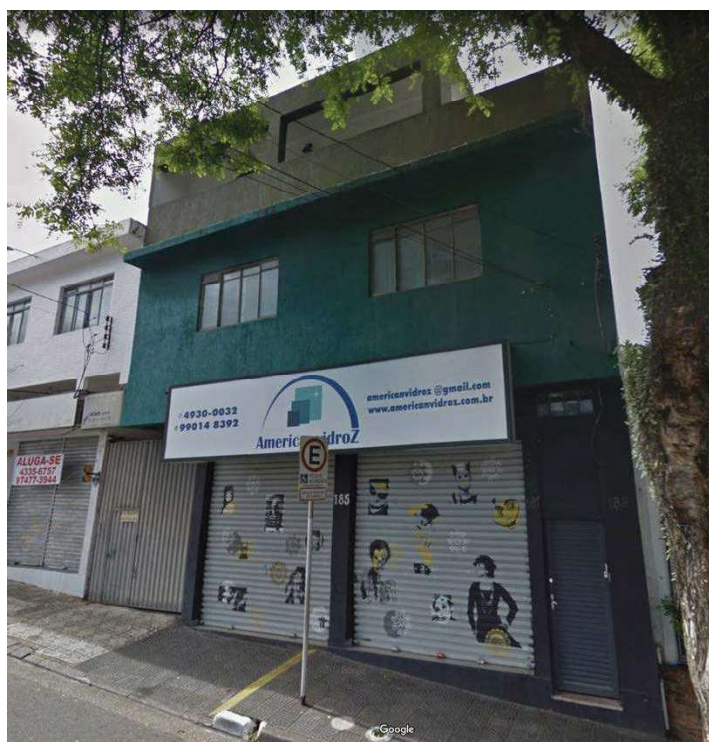
ELEMENTO nº 07:

Endereço	Rua Dr. Dupré 431
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	003 / 003 / 022 / 01509
Índice Fiscal	R\$ 540,88 @ 2014
Área do terreno	476m ²
Dimensões do terreno	Frente = 10m ² / Profundidade = 47,60m ²
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno baldio
Idade estimada da edificação	N/A
Topografia	Aclive até 5%
Características	Terreno baldio, ótima localização.
Estado de conservação	N/A
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/A
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	TE0143
Valor	1.300.000,00
Imobiliária / contato	M2G2 Imóveis / 2614-0268



ELEMENTO nº 08:

Endereço	Rua Frei Gaspar 185
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	001 / 046 / 041 / 01118
Índice Fiscal	R\$ 968,29 @ 2014
Área do terreno	200m ²
Dimensões do terreno	Frente = 10m ² / Profundidade = 20m ²
Área útil	433m ²
Dormitórios	2
Banheiros	N/A
Vagas de garagem	6
Categoria	Prédio
Idade estimada da edificação	10
Topografia	plana
Características	Prédio comercial/residencial, localizado praticamente em frente ao avaliando. No térreo 1 salão comercial, primeiro pavimento salas comerciais, segundo pavimento apartamento com 2 dormitórios.
Estado de conservação	“c” – Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	2.1.3 – Escritório padrão médio sem elevador
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	356-IM198599
Valor	1.890.000,00
Imobiliária / contato	Giseli Imóveis / 4352-9111



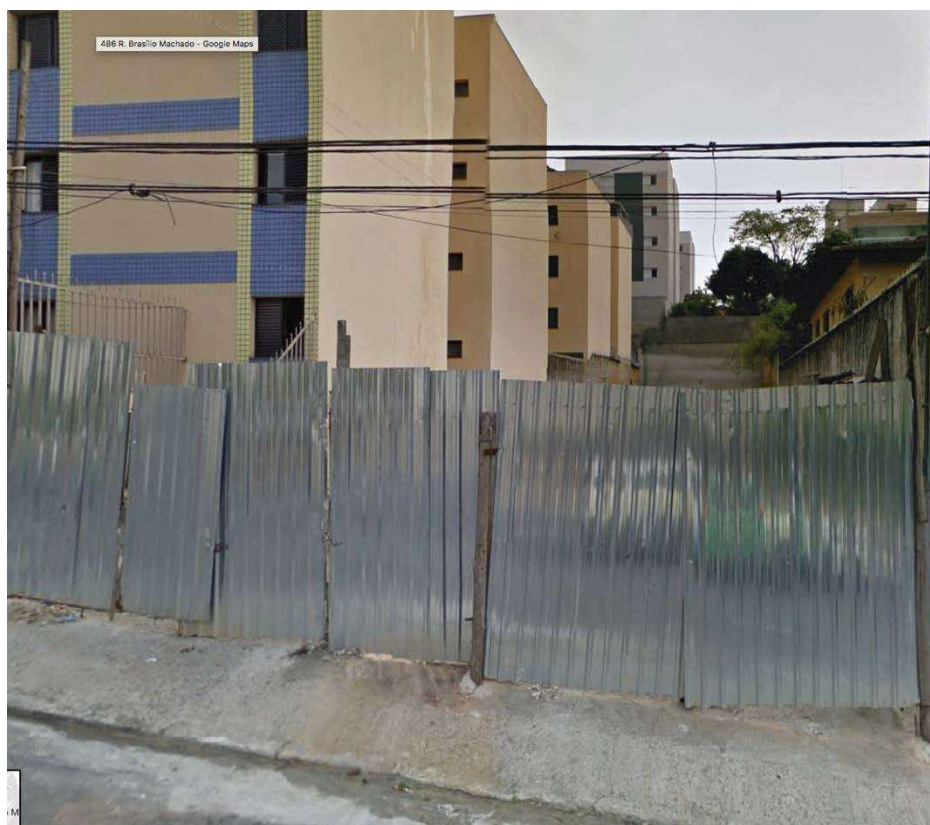
ELEMENTO nº 09:

Endereço	Rua Tiradentes 407
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	003 / 020 / 006 / 01292
Índice Fiscal	R\$ 618,42 @ 2014
Área do terreno	384m ²
Dimensões do terreno	Frente = 16m ² / Profundidade = 24m ²
Área útil	533m ²
Dormitórios	3
Banheiros	(1 Privativo) – (2 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	4
Categoria	Casa comercial
Idade estimada da edificação	27
Topografia	Decline até 5%
Características	Salão no nível da rua com 280m ² , vários ambientes, preparado para loja, reformado
Estado de conservação	“c” - Regular
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	1.2.6 – Casa padrão superior
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	CA19181
Valor	2.500.000,00
Imobiliária / contato	Guáira Imóveis / 4126-7300



ELEMENTO nº 10:

Endereço	Rua Basílio Machado 486
Bairro	Centro
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	001 / 066 / 091 / 01055
Índice Fiscal	R\$ 559,79 @ 2014
Área do terreno	540m ²
Dimensões do terreno	Frente = 11m ² / Profundidade = 49m ²
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (1 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno baldio
Idade estimada da edificação	N/A
Topografia	plana
Características	Terreno com casa antiga (sem aproveitamento).
Estado de conservação	N/A
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/A
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	20319
Valor	1.100.000,00
Imobiliária / contato	Otacília Imóveis / 4338-6787



ELEMENTO nº 11:

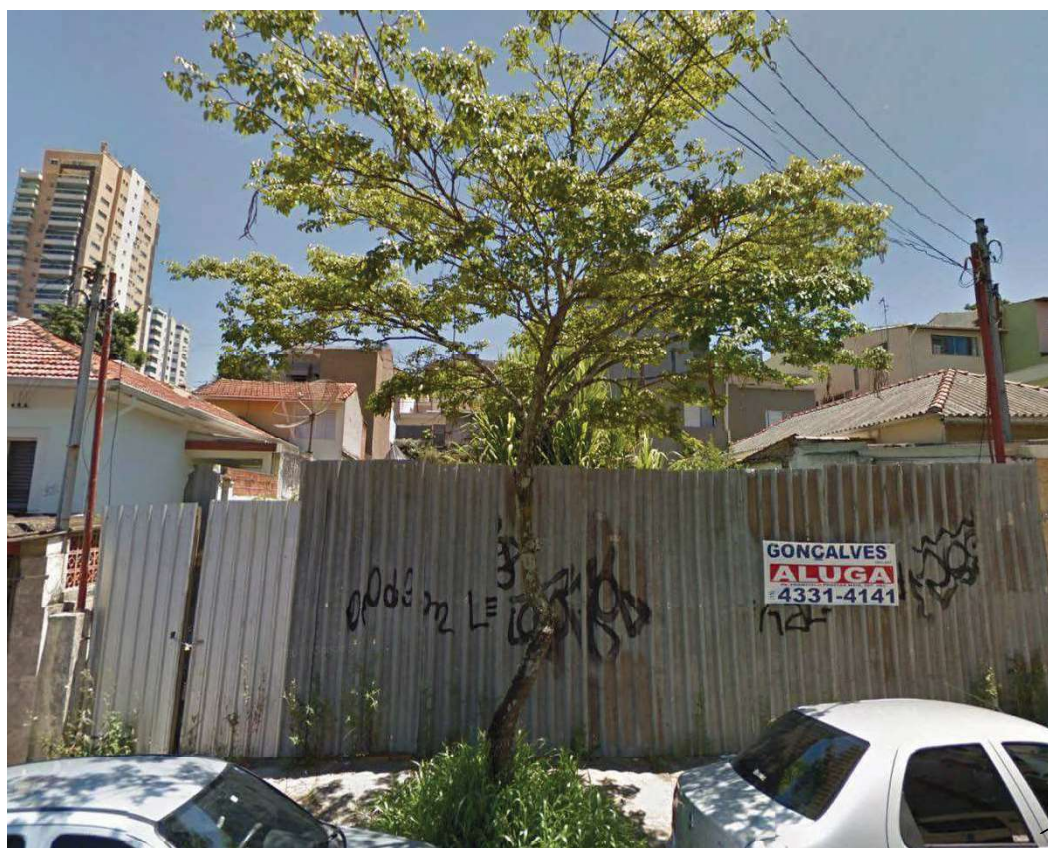
Endereço	Av. Wallace Simonsen, entre Rua Vicente Galafassi e Rua Airton Gomes Miranda
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	033 / 044 / 024 / 02370
Índice Fiscal	R\$ 697,86 @ 2014
Área do terreno	964m ²
Dimensões do terreno	Frente = 25m ² / Profundidade = 38,60m ²
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno semi baldio
Idade estimada da edificação	N/A
Topografia	plana
Características	Terreno atualmente ocupado por lava rápido
Estado de conservação	N/A
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/A
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	TE3674
Valor	2.800.000,00
Imobiliária / contato	Casari Imóveis / 4122-7777

OBS: Terreno com potencial construtivo voltado para Grupo II, zonas de ocupação vertical (incorporação), padrão Médio (dados considerados para efeito de cálculo de homogeneização das amostras referem-se a este grupo)



ELEMENTO nº 12:

Endereço	Av. Paulo Afonso 247
Bairro	Nova Petrópolis
Cidade	São Bernardo do Campo
Setor/Quadra/Lote/Logradouro	004 / 002 / 150 / 01240
Índice Fiscal	R\$ 882,79 @ 2014
Área do terreno	480m ²
Dimensões do terreno	Frente = 10m ² / Profundidade = 48m ²
Área útil	0m ²
Dormitórios	0
Banheiros	(0 Privativo) – (0 Social) – (0 Serviço) – (0 Lavabo)
Vagas de garagem	0
Categoria	Terreno baldio
Idade estimada da edificação	N/A
Topografia	Plano
Características	Terreno baldio em excelente localização com frente para duas ruas
Estado de conservação	N/A
Padrão do imóvel considerando eventuais benfeitorias	N/A
Valor do IPTU mensal	Não informado
Referencia imobiliária	TE0103
Valor	1.500.000,00
Imobiliária / contato	Remax Maxxi Imóveis / 4941-2121



ANEXO II
TRATAMENTO DOS VALORES DA PESQUISA



HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES																						
Elemento	#	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				3				4				Fator final resultante
						Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Fronte Projetada	Cf	Coeficiente de Frente	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	
	Vo	Ff	At	Vo	If	Fl	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC
Paradigma					968,29				20m a 40m				20,00				1,000					
1	1.100.000,00	0,90	470,00	2.106,38	657,87	1,4719	993,91	3.100,29	47,00	1,0117	24,64	2.131,03	10,00	1,0000	0,00	2.106,38	1,000	1,0000	0,00	2.106,38	3.124,94	1,4836
2	1.377.282,74	0,90	420,00	2.951,34	565,47	1,7124	2.102,43	5.053,77	40,00	1,0000	0,00	2.951,34	10,50	0,9879	-35,71	2.915,63	1,000	1,0000	0,00	2.951,34	5.018,06	1,7003
3	1.068.342,50	0,90	699,07	1.375,41	554,12	1,7474	1.028,03	2.403,44	33,77	1,0000	0,00	1.375,41	20,70	1,0000	0,00	1.375,41	1,000	1,0000	0,00	1.375,41	2.403,44	1,7474
4	1.720.742,01	0,90	595,00	2.602,80	554,12	1,7474	1.945,43	4.548,24	35,00	1,0000	0,00	2.602,80	17,00	0,8758	-323,27	2.279,53	1,000	1,0000	0,00	2.602,80	4.224,97	1,6232
5	443.937,04	0,90	210,00	1.902,59	663,97	1,4583	872,02	2.774,61	21,00	1,1535	292,05	2.194,63	10,00	1,0000	0,00	1.902,59	1,005	1,0000	0,00	1.902,59	3.066,65	1,6118
6	1.563.506,22	0,90	610,00	2.306,81	1.200,15	0,8068	-445,66	1.861,15	40,67	1,0000	0,00	2.306,81	15,00	0,9036	-222,38	2.084,44	1,000	1,0000	0,00	2.306,81	1.638,78	0,7104
7	1.300.000,00	0,90	476,00	2.457,98	540,88	1,7902	1.942,33	4.400,31	47,60	1,0135	33,18	2.491,17	10,00	1,0000	0,00	2.457,98	1,000	1,0000	0,00	2.457,98	4.433,49	1,8037
8	1.022.516,26	0,90	200,00	4.601,32	968,29	1,0000	0,00	4.601,32	20,00	1,0000	0,00	4.601,32	10,00	1,0000	0,00	4.601,32	1,000	1,0000	0,00	4.601,32	4.601,32	1,0000
9	1.522.759,00	0,90	384,00	3.568,97	618,42	1,5657	2.019,14	5.588,10	24,00	1,0615	219,49	3.788,46	16,00	0,8891	-395,80	3.373,17	1,000	1,0000	0,00	3.568,97	5.411,80	1,5163
10	1.100.000,00	0,90	540,00	1.833,33	559,79	1,7297	1.337,85	3.171,19	49,09	1,0184	33,73	1.867,07	11,00	0,9765	-43,08	1.790,25	1,000	1,0000	0,00	1.833,33	3.161,84	1,7246
11	2.800.000,00	0,90	964,00	2.614,11	697,86	1,3875	1.013,00	3.627,11	38,56	1,0000	0,00	2.614,11	25,00	1,0000	0,00	2.614,11	1,000	1,0000	0,00	2.614,11	3.627,11	1,3875
12	1.500.000,00	0,90	480,00	2.812,50	882,79	1,0969	272,40	3.084,90	48,00	1,0000	0,00	2.812,50	10,00	1,0000	0,00	2.812,50	1,000	1,0000	0,00	2.812,50	3.084,90	1,0969
Média				2.594,46				3.684,54				2.644,72				2.509,44				2.594,46	3.649,77	
DP								1.142,52				854,13				834,18				854,73	1.111,84	
CV								31,01%				32,41%				33,24%				32,94%	30,46%	

Tabela 01

VERIFICAÇÃO CONJUNTA DOS FATORES									
Elemento	Vu Final homogeneiza do (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia	
		Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	$\Delta V1$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V1$	$\Delta V2$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V2$	$\Delta V3$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V3$	$\Delta V4$	$Vu' \rightarrow (-)\Delta V4$
Paradigma									
1	3.124,94	993,91	2.131,03	24,64	3.100,29	0,00	3.124,94	0,00	3.124,94
2	5.018,06	2.102,43	2.915,63	0,00	5.018,06	-35,71	5.053,77	0,00	5.018,06
3	2.403,44	1.028,03	1.375,41	0,00	2.403,44	0,00	2.403,44	0,00	2.403,44
4	4.224,97	1.945,43	2.279,53	0,00	4.224,97	-323,27	4.548,24	0,00	4.224,97
5	3.066,65	872,02	2.194,63	292,05	2.774,61	0,00	3.066,65	0,00	3.066,65
6	1.638,78	-445,66	2.084,44	0,00	1.638,78	-222,38	1.861,15	0,00	1.638,78
7	4.433,49	1.942,33	2.491,17	33,18	4.400,31	0,00	4.433,49	0,00	4.433,49
8	4.601,32	0,00	4.601,32	0,00	4.601,32	0,00	4.601,32	0,00	4.601,32
9	5.411,80	2.019,14	3.392,66	219,49	5.192,30	-395,80	5.807,59	0,00	5.411,80
10	3.161,84	1.337,85	1.823,98	33,73	3.128,10	-43,08	3.204,92	0,00	3.161,84
11	3.627,11	1.013,00	2.614,11	0,00	3.627,11	0,00	3.627,11	0,00	3.627,11
12	3.084,90	272,40	2.812,50	0,00	3.084,90	0,00	3.084,90	0,00	3.084,90
Média	3.649,77		2.559,70		3.599,52		3.734,79		3.649,77
Desvio Padrão	1.111,84		832,60		1.098,67		1.158,09		1.111,84
CV	30,46%		32,53%		30,52%		31,01%		30,46%

Tabela 02

VALIDAÇÃO DOS FATORES				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		32,9%		
Transposição	Obrigatório	● 31,0%	● 32,5%	● Usar
Profundidade	Obrigatório	● 32,4%	● 30,5%	● Usar
Testada	Obrigatório	◆ 33,2%	● 31,0%	● Usar
Topografia	Complementar	● 32,9%	● 30,5%	● Usar
Todos			30,5%	

Tabela 03

SANEAMENTO AMOSTRAL					
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)				
	Original	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4
1	3.124,94	3.124,94	3.124,94	3.124,94	3.124,94
2	5.018,06				
3	2.403,44				
4	4.224,97	4.224,97	4.224,97	4.224,97	4.224,97
5	3.066,65	3.066,65	3.066,65	3.066,65	3.066,65
6	1.638,78				
7	4.433,49	4.433,49	4.433,49	4.433,49	4.433,49
8	4.601,32	4.601,32	4.601,32	4.601,32	4.601,32
9	5.411,80				
10	3.161,84	3.161,84	3.161,84	3.161,84	3.161,84
11	3.627,11	3.627,11	3.627,11	3.627,11	3.627,11
12	3.084,90	3.084,90	3.084,90	3.084,90	3.084,90
Média	3.649,77	3.665,65	3.665,65	3.665,65	3.665,65
Média + 30%	4.744,71	4.765,35	4.765,35	4.765,35	4.765,35
Média - 30%	2.554,84	2.565,96	2.565,96	2.565,96	2.565,96
Desvio padrão	1.111,84	657,01	657,01	657,01	657,01
Elementos	12	8	8	8	8

Tabela 04

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL EM APREÇO E ELEMENTOS DA PESQUISA DE TERRENOS																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1			2			3			4					
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia					
#	At	Vu	If	FI	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	FP	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt
Paradigma			968,29			40,00			20,00			1,00					
Avaliando	800,00	3.665,65	968,29	1,0000	0,0000	40,00	1,0000	0,0000	20,00	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	3.665,65	2.992.520,00
Pesquisados																	
1	470,00	3.665,65		1,4719	0,4719		1,0117	0,0117		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,6741	2.470,85	1.161.301,18
2	420,00	3.665,65		1,7124	0,7124		1,0000	0,0000		0,9879	-0,0121		1,0000	0,0000	0,5881	2.155,93	905.491,00
3	699,07	3.665,65		1,7474	0,7474		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,5723	2.097,73	1.466.459,39
4	595,00	3.665,65		1,7474	0,7474		1,0000	0,0000		0,8758	-0,1242		1,0000	0,0000	0,6161	2.258,23	1.343.649,29
5	210,00	3.665,65		1,4583	0,4583		1,1535	0,1535		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,6204	2.274,21	477.584,24
6	610,00	3.665,65		0,8068	-0,1932		1,0000	0,0000		0,9036	-0,0964		1,0000	0,0000	1,4076	5.159,93	3.147.554,83
7	476,00	3.665,65		1,7902	0,7902		1,0135	0,0135		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,5544	2.032,28	967.365,72
8	200,00	3.665,65		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0000	3.665,65	733.130,00
9	384,00	3.665,65		1,5657	0,5657		1,0615	0,0615		0,8891	-0,1109		1,0000	0,0000	0,6595	2.417,42	928.289,16
10	540,00	3.665,65		1,7297	0,7297		1,0184	0,0184		0,9765	-0,0235		1,0000	0,0000	0,5798	2.125,46	1.147.748,73
11	964,00	3.665,65		1,3875	0,3875		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,7207	2.641,88	2.546.776,82
12	480,00	3.665,65		1,0969	0,0969		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,9117	3.341,97	1.604.147,10

Tabela 05

CÁLCULO DO VALOR DE CONSTRUÇÕES - VEIU (IBAPE/SP)																		
Elemento	Descrição	Valor Unitário Básico (R\$/m²) fevereiro 2018	R8N	Padrão	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Ec	K	Foc	Vb	Valor da Benfeitoria (R\$)
1	Casa 01	1.338,24	1.338,24	2.1.2 - Escritório Padrão Simples sem elevador	1,400	215,47	70	20%	40	57,1%	0,551	d	8,09%	0,506	0,6052	244.295,22		
2	Casa 02	1.338,24	1.338,24	2.1.2 - Escritório Padrão Simples sem elevador	1,206	189,60	70	20%	40	57,1%	0,551	d	8,09%	0,506	0,6052	185.176,45		
3	Edícula	1.338,24	1.338,24	2.1.2 - Escritório Padrão Simples sem elevador	1,206	46,60	70	20%	40	57,1%	0,551	d	8,09%	0,506	0,6052	45.512,78		
6	Cobertura	1.338,24	1.338,24	3.1.1 - Cobertura padrão médio	0,246	50,15	20	10%	10	50,0%	0,625	c	2,52%	0,609	0,6483	10.703,67		
VALOR TOTAL (R\$) = 485.688,12																		

Tabela 06

AVALIAÇÃO DE TERRENOS - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor Unitário Homogêneo (R\$/m²)	1			2			3			4			Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)	
			Fator Transposição - FI		Coeficiente de Profundidade - Cp		Coeficiente de Testada - Cf		Fator de Topografia		Fator Final Resultante	Fator de Profundidade - Cp	Fator de Testada - Cf	Índice de Topogr.			Fator de Topografia
			Índice Fiscal	Fator Localização	Prof. Equivalente	Coeficiente de Profund.	Frete Projetada	Coeficiente de Frente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia							
#	At	Vu	If	FI	Pe	Pe	Cp	Fp	Cf	It	It	Ft	Ft	Vua	Vt		
Paradigma	800,00	3.665,65	968,29	FI	Pe	Pe	Cp	Fp	Cf	It	It	Ft	Ft				
Pesquisados																	
1	470,00	3.665,65	657,87	1,4719	47,00	47,00	1,0117	10,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	2.470,85	1.161.301,18		
2	420,00	3.665,65	565,47	1,7124	40,00	40,00	1,0000	10,50	0,9879	1,00	1,00	1,0000	1,0000	2.155,93	905.491,00		
3	699,07	3.665,65	554,12	1,7474	33,77	33,77	1,0000	20,70	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	2.097,73	1.466.459,39		
4	595,00	3.665,65	554,12	1,7474	35,00	35,00	1,0000	17,00	0,8758	1,00	1,00	1,0000	1,0000	2.258,23	1.343.649,29		
5	210,00	3.665,65	663,97	1,4583	21,00	21,00	1,1535	10,00	1,0000	1,01	1,01	1,0000	1,0000	2.274,21	477.584,24		
6	610,00	3.665,65	1.200,15	0,8068	40,67	40,67	1,0000	15,00	0,9036	1,00	1,00	1,0000	1,0000	5.159,93	3.147.554,83		
7	476,00	3.665,65	540,88	1,7902	47,60	47,60	1,0135	10,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	2.032,28	967.365,72		
8	200,00	3.665,65	968,29	1,0000	20,00	20,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	3.665,65	733.130,00		
9	384,00	3.665,65	618,42	1,5657	24,00	24,00	1,0615	16,00	0,8891	1,00	1,00	1,0000	1,0000	2.417,42	928.289,16		
10	540,00	3.665,65	559,79	1,7297	49,09	49,09	1,0184	11,00	0,9765	1,00	1,00	1,0000	1,0000	2.125,46	1.147.748,73		
11	964,00	3.665,65	697,86	1,3875	38,56	38,56	1,0000	25,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	2.641,88	2.546.776,82		
12	480,00	3.665,65	882,79	1,0969	48,00	48,00	1,0000	10,00	1,0000	1,00	1,00	1,0000	1,0000	3.341,97	1.604.147,10		

Tabela 07

VALORES DAS CONSTRUÇÕES - PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO FAM														
Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²) Fevereiro 2018	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Area da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsletismo e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
1	1.338,24													485.688,12
2	1.338,24	1.2.5 - Casa padrão médio	1,212	70,00	70,00	20%	70,00	100,0%	-	g	52,60%	-	0,2000	22.707,26
3	1.338,24	1.2.5 - Casa padrão médio	1,212	548,61	70,00	20%	50,00	71,4%	0,388	d	8,09%	0,356	0,4851	431.657,50
4	1.338,24	1.2.5 - Casa padrão médio	1,212	120,00	70,00	20%	50,00	71,4%	0,388	f	33,20%	0,259	0,4072	79.257,99
5	1.338,24	2.1.3 Escritório padrão médio sem elevador	1,656	600,00	60,00	20%	5,00	8,3%	0,955	c	2,52%	0,931	0,9446	1.256.062,96
6	1.338,24	1.2.5 - Casa padrão médio	1,212	150,00	70,00	20%	40,00	57,1%	0,551	e	18,10%	0,451	0,5610	136.493,78
7	1.338,24													
8	1.338,24	2.1.3 Escritório padrão médio sem elevador	1,656	433,00	60,00	20%	10,00	16,7%	0,903	c	2,52%	0,880	0,9040	867.483,74
9	1.338,24	1.2.6 - Casa padrão superior	1,776	533,00	70,00	20%	27,00	38,6%	0,733	c	2,52%	0,714	0,7714	977.241,00
10	1.338,24													
11	1.338,24													
12	1.338,24													

Tabela 08

CÁLCULO DO FATOR DE AJUSTE DE MERCADO						
Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	V _o	F _f	V _v	V _t	V _b	F _{am}
1	1.100.000,00	0,90	990.000,00	1.161.301,18	0,00	0,8525
2	1.400.000,00	0,90	1.260.000,00	905.491,00	22.707,26	1,3575
3	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00	1.466.459,39	431.657,50	0,7112
4	1.800.000,00	0,90	1.620.000,00	1.343.649,29	79.257,99	1,1385
5	1.700.000,00	0,90	1.530.000,00	477.584,24	1.256.062,96	0,8825
6	1.700.000,00	0,90	1.530.000,00	3.147.554,83	136.493,78	0,4659
7	1.300.000,00	0,90	1.170.000,00	967.365,72	0,00	1,2095
8	1.890.000,00	0,90	1.701.000,00	733.130,00	867.483,74	1,0627
9	2.500.000,00	0,90	2.250.000,00	928.289,16	977.241,00	1,1808
10	1.100.000,00	0,90	990.000,00	1.147.748,73	0,00	0,8626
11	2.800.000,00	0,90	2.520.000,00	2.546.776,82	0,00	0,9895
12	1.500.000,00	0,90	1.350.000,00	1.604.147,10	0,00	0,8416
					MÉDIA:	0,9629

Tabela 09

VALOR DO IMÓVEL	
Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - V _t	2.932.520,00
Valor da Benfeitoria - V _b	485.688,12
F _{am}	0,9629
Valor do Imóvel - V _i	3.291.364,38
Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	3.665,65
DP da Amostra	657,01
Elementos Usados	8,00
Graus de liberdade	7,00
Amplitude Total	657,34
Amplitude (%)	17,93%
Grau de Precisão	III

Tabela 10

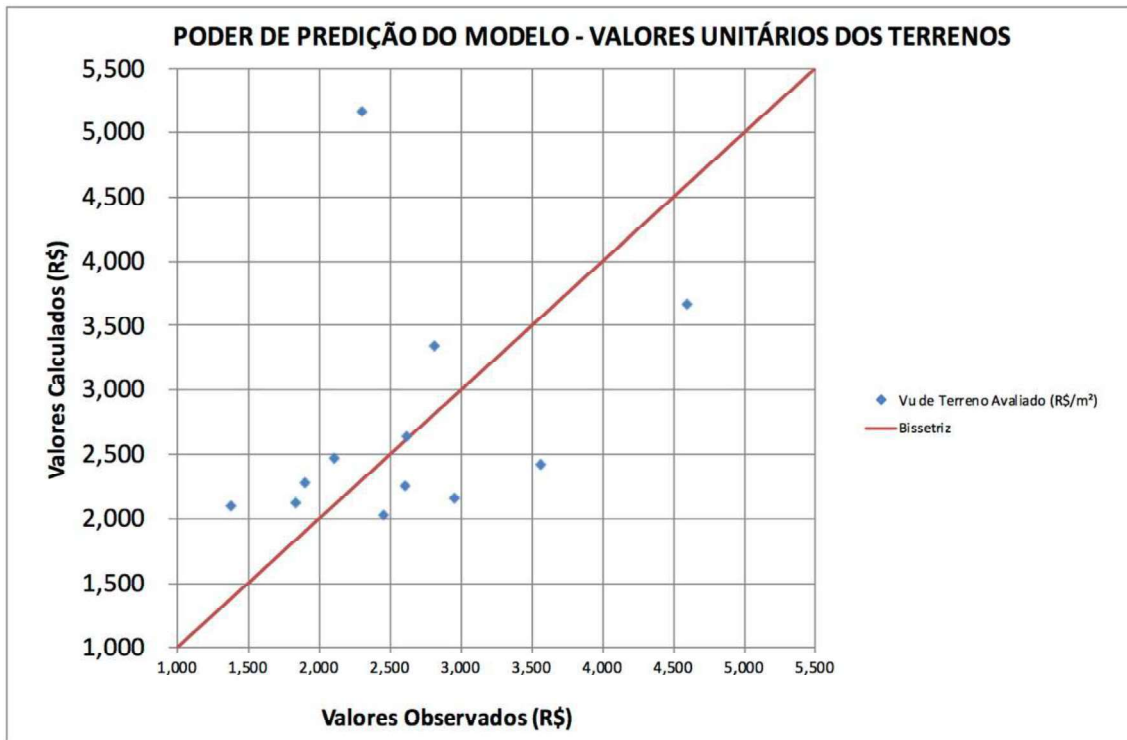


Gráfico 01

FUNDAMENTOS ASSUMIDOS:

1. Foram coletados 12 elementos de pesquisa situados no mesmo setor fiscal do imóvel avaliando ou em setores adjacentes ao mesmo, na mesma região geoeconômica e contemporâneos à data da presente avaliação.
2. Os elementos foram homogeneizados em conformidade com as normas do IBAPE/SP, válidas a partir de novembro de 2011.
3. As benfeitorias existentes nos elementos pesquisados foram avaliadas de acordo com o estudo de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”** do IBAPE/SP, publicado em 2002 com atualização feita e válida a partir de fevereiro de 2007.
4. As amostras foram divididas em dois grupos principais. O primeiro grupo representado por terrenos baldios ou com construções sem valor comercial, como por exemplo terreno sendo usado como estacionamento.

ou lava rápido, com pequenas construções. O segundo grupo contém imóveis com uso mais assemelhado possível ao avaliando. Para estes imóveis, foi feito o cálculo do valor das benfeitorias devidamente depreciadas pelo estado de conservação e decrepitude, segundo o estudo de “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” do IBAPE/SP. Do valor ofertado subtraiu-se as benfeitorias para então realizar a homogeneização das amostras para se estabelecer o valor médio do terreno.

5. Preço de oferta (Po): é o valor que o imóvel está sendo ofertado no mercado.

6. Fator oferta (Ff): dedução de 10% no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

Venda = 1,00 e oferta = 0,90

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

$$Va = (Po \times Ff) / Au$$

Onde:

Va = Valor unitário da amostra

Po = Preço de oferta

Ff = Fator oferta

Au = Área útil

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

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

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross / Heideck

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

11. Fator Coeficiente de Profundidade: trata-se de função exponencial da proporção entre a Profundidade Equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para este tipo de terreno, segundo a Tabela 2 da Norma IBAPE/SP.

12. Fator Coeficiente de Testada (Frente): é a função exponencial da proporção entre a frente projetada (Fp) e a de referência (Fr).

13. Fator topografia: atribui-se valorização ou depreciação do elemento amostral, de acordo com a formação topográfica do terreno em relação ao elemento paradigma.



14. Fator Frentes Múltiplas: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela constante na Norma IBAPE/SP. Para o caso em lide, temos que não há alteração.

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

16. Fator de Homogeneização Resultante (FRES): este número demonstra o fator de homogeneização final aplicado na amostra e é calculado pela seguinte fórmula:

$$FRES = 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots (F_4 - 1)]$$

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

Grau de fundamentação I = 0,40 a 2,50

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

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

GRAU OBTIDO NESTE ÍTEM: III



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

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

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

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

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO PRESENTE ESTUDO: II

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

VALOR MÉDIO TERRENO (V_t)

3.665,65 R\$/m²

Base março de 2018



19. As benfeitorias existentes no terreno foram calculadas na tabela 6 deste anexo e resultaram no valor de:

VALOR BENFEITORIAS (VB)

485.688,12 R\$

Base março de 2018

20. O Fator de Ajuste de Mercado (FAM) é a capacidade de o mercado absorver determinado imóvel, quando negociado, em determinado momento. Esse fator pode apreciar ou depreciar o bem, de acordo a relação entre oferta e demanda praticada naquele mercado. Uma pesquisa de mercado foi elaborada e o valor de FAM calculado na Tabela 9, resultando em:

FATOR DE AJUSTE DE MERCADO (FAM)

0,9629

Base março de 2018

21. Descrição dos Fatores de Arbítrio aplicados por amostra:

1. Não foi aplicado;
2. Não foi aplicado;
3. Não foi aplicado;
4. Não foi aplicado;
5. Não foi aplicado;
6. Não foi aplicado;
7. Não foi aplicado;
8. Não foi aplicado;
9. Não foi aplicado;
10. Não foi aplicado;
11. Não foi aplicado;
12. Não foi aplicado.