

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

525


EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 5ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM DE BARUERI - SP

PROCESSO Nº 0002686-24.2015.8.26.0068

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH, ARQUITETA URBANISTA, CAU 111 024-1, NOMEADA NOS AUTOS DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO, QUE SOCIEDADE FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL, AJUÍZA EM FACE DE ROSANGELA CRISTINA BARBOSA, QUE CORRE POR ESTE R. JUÍZO E CARTÓRIO VEM, MUI RESPEITOSAMENTE, À PRESENÇA DE V. EXA., APRESENTAR SUAS CONCLUSÕES NO PRESENTE

LAUDO DE AVALIAÇÃO



MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

526

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
2. IMÓVEL.....	3
2.1. REGIÃO	5
2.2. VISTORIA.....	7
3. AVALIAÇÃO	14
3.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOPTADOS	14
3.2. CÁLCULO DOS FATORES	15
3.3. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO.....	21
3.3.1. SITUAÇÃO PARADIGMA (TERRENO)	21
3.3.2. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS, VALIDAÇÃO DOS FATORES E SANEAMENTO AMSTRAL.	22
3.3.3. VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO ..	23
3.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.....	24
3.5. VALOR DO IMÓVEL.....	26
4. CONCLUSÃO.....	27
5. ENCERRAMENTO	28
APÊNDICES	29
APÊNDICE I - ELEMENTOS (VALOR DO TERRENO)	29
APÊNDICE II - HOMOGENEIZAÇÃO (VALOR DO TERRENO)...	30



MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O PRESENTE TRABALHO VISA ESTABELECE O VALOR MAIS PROVÁVEL, ATUAL E À VISTA DO IMÓVEL SITUADO NA AVENIDA SÃO PAULO, Nº 2.097, LOTE 11, QUADRA 45, NO LOTEAMENTO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL, BARUERI, SP. NA PRESENTE AVALIAÇÃO ASSUME-SE QUE OS ELEMENTOS CONSTANTES DA DOCUMENTAÇÃO OFERECIDOS À SIGNATÁRIA ESTÃO CORRETOS E QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS POR TERCEIROS O FORAM DE BOA FÉ E SÃO CONFIÁVEIS.

2. IMÓVEL

O IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA SÃO PAULO, Nº 2.097, NO LOTEAMENTO FAZENDA TAMBORÉ RESIDENCIAL, NO MUNICÍPIO DE BARUERI - SP. POSSUI AS SEGUINTE CARACTERÍSTICAS:

ÁREA DO TERRENO = 1.500 M²

FRENTE PROJETADA = 30 M

ÁREA CONSTRUÍDA = 1.095,52 M²

MATRÍCULA Nº 38835 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARUERI.

CADASTRO NA PREFEITURA Nº 24204.31.45.0535.00.000

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339 - EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

529

FIGURA 03: MATRÍCULA

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
BARUERI - SP

MATRÍCULA: 38835 FOLHA: 001 LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
O Oficial: *[Assinatura]*

IMÓVEL: O Domínio Útil, por aforamento da União, de um terreno urbano, sem benfeitorias, designado lote n.º "11", da quadra n.º "45", do loteamento denominado "Fazenda Tamboré Residencial" localizado em parte do quinhão nº 05 do Sítio ou Fazenda Tamboré, no Distrito de Aldéia, município e comarca de Barueri, Estado de São Paulo, que assim se descreve: Inicia num ponto situado no alinhamento dos imóveis da Avenida Botucatu, distante aproximadamente 36,00 metros de alinhamento dos imóveis da Avenida Franca, medidas pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Botucatu. Deste ponto segue em reta numa distância de 30,00 metros pelo alinhamento dos imóveis da Avenida Botucatu; daí deflete à direita e segue em reta, numa distância de 50,00 metros, confrontando com o lote nº 10, da mesma quadra; daí deflete à direita e segue em reta, numa distância de 30,00 metros, confrontando com o lote nº 04, da mesma quadra; deflete a direita e segue em reta, numa distância de 50,00 metros, confrontando com o lote nº 12, da mesma quadra, até o ponto onde teve início esta descrição; encerrando a área de 1.500,00 metros quadrados. - - - - -

2.1. REGIÃO

TRATA-SE DE UMA REGIÃO CLASSE MÉDIA ALTA E ALTA, COM PREDDOMINÂNCIA DE ALTA ONDE SE ENCONTRAM CASAS NOS PADRÕES MÉDIO ALTO, SUPERIOR, FINO E LUXO. A REGIÃO APRESENTA CARACTERÍSTICA RESIDENCIAL, DOTADA DE COMPLETA INFRAESTRUTURA, COM TODOS OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS ESSENCIAIS.

[Assinatura]

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

530

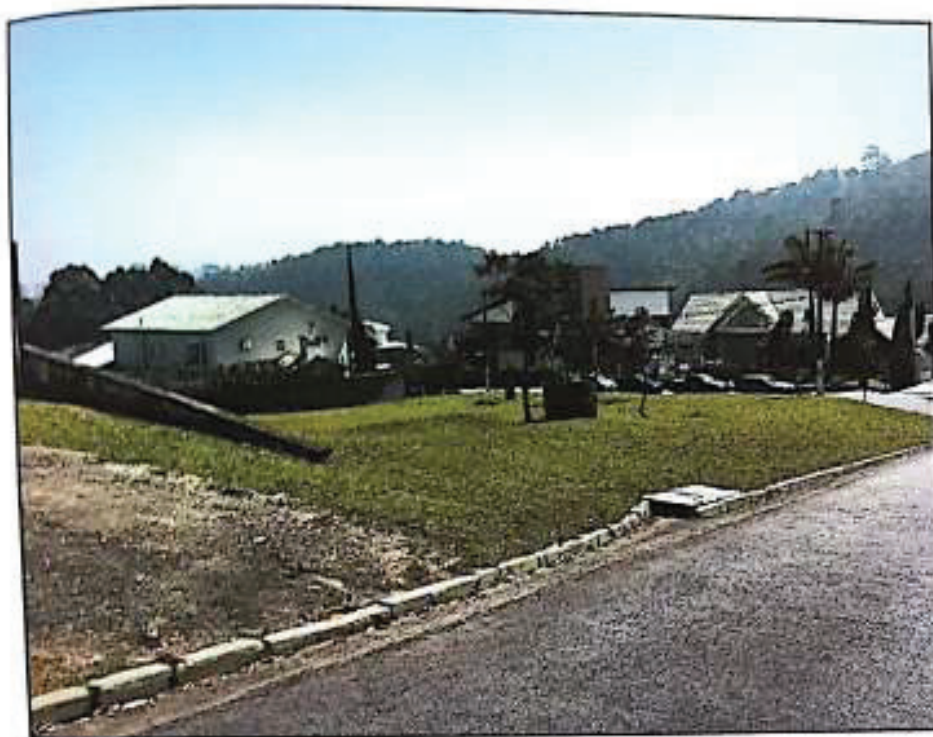


FOTO 01: REGIÃO



FOTO 02: REGIÃO

[Handwritten signature]

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

531

2.2. VISTORIA

A VISTORIA AGENDADA JUDICIALMENTE PARA O DIA 29/08/17, É MARCADO COMO PONTO DE ENCONTRO O 5º OFÍCIO CÍVEL DO FÓRUM DE BARUERI, ÀS 10H:30.

ESTA SIGNATÁRIA COMPARECEU NO LOCAL E HORÁRIO DETERMINADOS, CONTUDO, NENHUMA DAS PARTES COMPARECEU.

FICOU CONSTATADO NA VISTORIA QUE AS BENFEITORIAS DO IMÓVEL SÃO DE PADRÃO SUPERIOR. CLASSIFICA-SE O ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL COMO "NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES".

O IMÓVEL POSSUI IDADE DE 17 ANOS.



FOTO 03: FACHADA FRONTAL DO IMÓVEL

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

532
[Handwritten signature]



FOTO 04: ACESSO PRINCIPAL DO IMÓVEL



FOTO 05: GARAGEM

[Handwritten signature]

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339 - EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

533



FOTO 06: ACESSO FRONTAL - FOTO APROXIMADA



FOTO 07: FACHADA LATERAL DIREITA

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98336 8339 - EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

534

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA



FOTO 08: DETALHE DO CORREDOR LATERAL



FOTO 09: FACHADA LATERAL ESQUERDA

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339 - EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

535



FOTO 10: FACHADA LATERAL DIREITA - FOTO APROXIMADA



[Handwritten signature]

FOTO 11: PARTE DA FACHADA PRINCIPAL E PARTE DA FACHADA LATERAL ESQUERDA

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339 - EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

536
[Handwritten signature]



FOTO 12: FACHADA DOS FUNDOS



FOTO 13: FACHADA DOS FUNDOS E PARTE DO JARDIM

[Handwritten signature]

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339 - EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

537
[Handwritten signature]

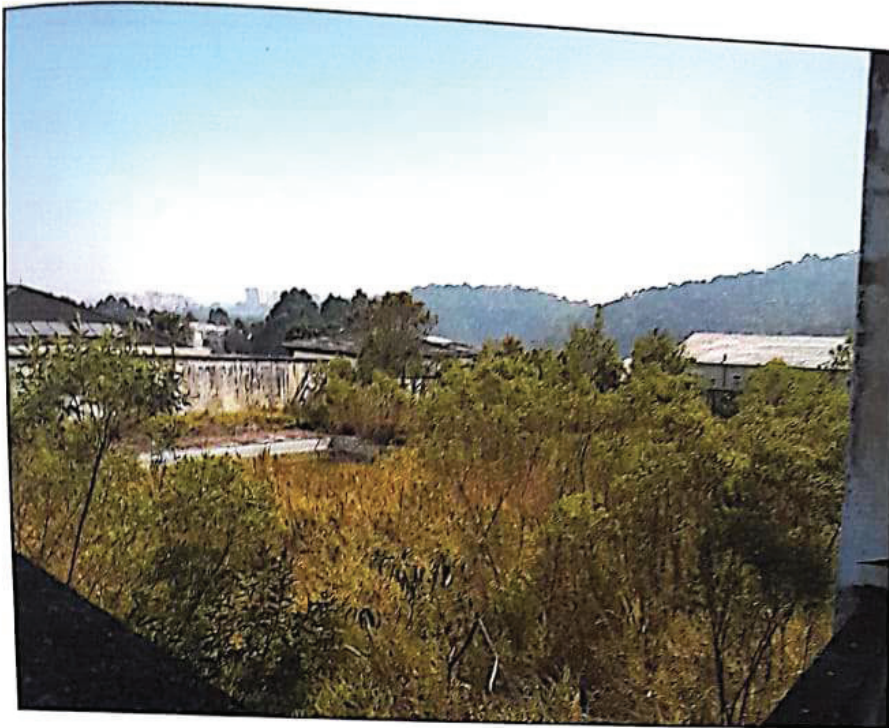


FOTO 14: VISTA DO JARDIM E DA PISCINA

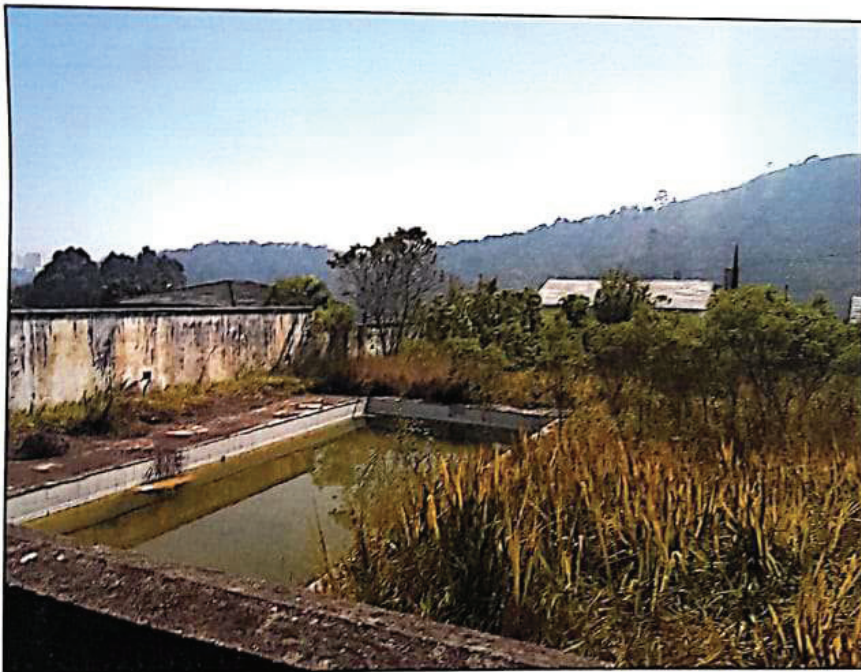


FOTO 15: VISTA DO JARDIM E DA PISCINA

[Handwritten signature]

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

578

3. AVALIAÇÃO

3.1. METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

PARA DETERMINAR O VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL SUB JUDICE, ESTA SIGNATÁRIA UTILIZOU AS DEFINIÇÕES, DETERMINAÇÕES E ORIENTAÇÕES DAS NORMAS ABNT NBR 14653-1:2001 PARTE 1, ABNT NBR 14653:2011 PARTE 2, "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/2011" E O ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP".

CONFORME ITEM 8.5 DA NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE:2011, A ESCOLHA DA METODOLOGIA A SER APLICADA EM UMA AVALIAÇÃO DEVE SER "EM FUNÇÃO DA NATUREZA DO BEM, DA FINALIDADE DA AVALIAÇÃO E DA DISPONIBILIDADE DE DADOS DE MERCADO".

A AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DE UM IMÓVEL É FEITA PREFERENCIALMENTE POR COMPARAÇÃO DIRETA, ENTRETANTO PARA RESIDÊNCIAS DO TIPO CASA, COM INEXISTÊNCIA DE DADOS AMOSTRAIS SEMELHANTES AO AVALIANDO, É INDICADA A UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO, CONFORME ITEM 8.5 DA "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/2011".

"MÉTODO EVOLUTIVO

INDICADO PARA ESTIMAR O VALOR DE MERCADO NO CASO DE INEXISTÊNCIA DE DADOS AMOSTRAIS SEMELHANTES AO AVALIANDO. É O CASO DE RESIDÊNCIAS DE ALTO PADRÃO, GALPÕES, ENTRE OUTROS. "

(FONTE: "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/2011")

539

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

A UTILIZAÇÃO DA TÉCNICA DE AVALIAÇÃO PELO MÉTODO EVOLUTIVO CONSISTE NA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL ATRAVÉS DA SOMA DO VALOR DO TERRENO COM O CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS DEVIDAMENTE DEPRECIADO.

SEGUINDO AS RECOMENDAÇÕES NORMATIVAS, ESTA SIGNATÁRIA OPTOU PELA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO. OS ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO DO IMÓVEL ESTÃO INDICADOS NO APÊNDICE I DESTA LAUDO E OS CÁLCULOS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL ESTÃO NO ITEM 3.4 DESTA LAUDO.

3.2. CÁLCULO DOS FATORES

PARA A DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS CUSTOS DE REEDIÇÃO DAS BENFEITORIAS FORAM ESTUDADAS AS SEGUINTE VARIÁVEIS:

- FATOR OFERTA;
- FATOR LOCALIZAÇÃO;
- FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO;
- FATOR OBSOLESCÊNCIA.
- FATOR FRETE;
- FATOR PROFUNDIDADE;
- FATOR TOPOGRAFIA

540

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

FATOR OFERTA (FO)

A NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP:2011 PREVÊ A UTILIZAÇÃO DO FATOR OFERTA DE 0,9 PARA AJUSTE DOS VALORES DOS ELEMENTOS DA PESQUISA DE MERCADO:


"A SUPERESTIMATIVA DOS DADOS DE OFERTA (ELASTICIDADE DOS NEGÓCIOS) DEVERÁ SER DESCONTADA DO VALOR TOTAL PELA APLICAÇÃO DO FATOR MÉDIO OBSERVADO NO MERCADO. NA IMPOSSIBILIDADE DA SUA DETERMINAÇÃO, PODE SER APLICADO O FATOR CONSABRADO 0,9 (DESCONTO DE 10% SOBRE O PREÇO ORIGINAL PEDIDO). "

FONTE: NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS:2011, ITEM 10.1

FATOR OFERTA = 0,9

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO

O FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO INCIDE APENAS NA PARCELA DO IMÓVEL REFERENTE À BENFEITORIA E PODE SER OBTIDO ATRAVÉS DA TABELA DOS COEFICIENTES DO ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", PUBLICADO PELO IBAPE/SP EM NOV./2006.



MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

541

FIGURA 04: COEFICIENTES DE PADRÃO CONSTRUTIVO DO ESTUDO
"VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP"

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R_nN

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_nN do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médo	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,069	0,099	0,129	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,154	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,429	0,480	
		1.2.2- Padrão Protetório	0,402	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,788	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,054	1,200	
		1.2.5- Padrão Médo	1,212	1,388	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,424	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,000	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médo	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,650	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,266	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médo	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,432	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médo		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,68				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médo	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,438	0,600	

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

512


FATOR OBSOLESCÊNCIA

O FATOR OBSOLESCÊNCIA INCIDE APENAS NA PARCELA DO IMÓVEL REFERENTE À BENFEITORIA E PODE SER CALCULADO CONFORME FÓRMULA A SEGUIR:

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

ONDE,

FOB = FATOR DE OBSOLESCÊNCIA, DE ACORDO COM O ESTADO DE CONSERVAÇÃO E IDADE ESTIMADA DO IMÓVEL:

R = VALOR RESIDUAL (TABELA 1 DO ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP").

K = COEFICIENTE DE ROSS/HEIDECK, (TABELA 2 DO ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP"), ENTRANDO NA TABELA COM OS VALORES DE EC E DA %V:

EC = ESTADO DE CONSERVAÇÃO (QUADRO "A" DO ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP").

% V = IDADE EM % DA VIDA REFERENCIAL

% V = IDADE ESTIMADA ÷ VIDA ÚTIL



542

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

FIGURA 05: TABELA 2 DO ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP"

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,99	0,987	0,965	0,91	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,9	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,89	0,793	0,647	0,459	0,24
8	0,957	0,954	0,933	0,88	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,93	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,92	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,43	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,88	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,41	0,215
24	0,851	0,848	0,83	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,8	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,74	0,659	0,538	0,382	0,2
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,77	0,753	0,71	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,35	0,183
40	0,712	0,71	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,61	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,16

FATOR LOCALIZAÇÃO

O FATOR LOCALIZAÇÃO INCIDE APENAS NA PARCELA DO IMÓVEL REFERENTE AO TERRENO, E PODE SER CALCULADO CONFORME FÓRMULA A SEGUIR:

$$FL = IFP / IFE$$

ONDE,

FL = COEFICIENTE DE LOCALIZAÇÃO

IFP = ÍNDICE FISCAL DO AVALIANDO

IFE = ÍNDICE FISCAL DO ELEMENTO AMOSTRAL

- 25
SAA

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

FATOR FRENTE

O FATOR FRENTE INCIDE APENAS NA PARCELA DO IMÓVEL REFERENTE AO TERRENO E PODE SER CALCULADO CONFORME FÓRMULA A SEGUIR:

$$FF = (FP/FR)^{0,15}$$

ONDE,

FF = FATOR DE FRENTE

FR = FRENTE DE REFERÊNCIA

FP = FRENTE PROJETADA

FATOR TOPOGRAFIA

O FATOR TOPOGRAFIA INCIDE APENAS NA PARCELA DO IMÓVEL REFERENTE AO TERRENO E PODE SER DETERMINADO ATRAVÉS DA TABELA DO ITEM 10.5.2 DA NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE:2011.

FIGURA 06: TABELA DO ITEM 10.5.2 DA NORMA PARA AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE:2011.

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

TEL: (11) 3845 4742 - (11) 98338 8339 - EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

152
545

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

3.3. AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DA PARCELA DO IMÓVEL REFERENTE AO TERRENO É APLICADO O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, QUE CONSISTE NA UTILIZAÇÃO DE FATORES QUE VALORIZAM OU DESVALORIZAM OS ELEMENTOS OBTIDOS POR PESQUISA DE MERCADO, EM FUNÇÃO DE SUAS CARACTERÍSTICAS, EM COMPARAÇÃO COM AS CARACTERÍSTICAS DE UM IMÓVEL PARADIGMA. ATRAVÉS DESTA HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES É POSSÍVEL COMPARAR OS VALORES E DETERMINAR O VALOR DE MERCADO PARA A VENDA DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO.

EM PESQUISA DE MERCADO NA REGIÃO, ESTA SIGNATÁRIA OBTVEU 5 ELEMENTOS COM CARACTERÍSTICAS PRÓXIMAS AO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO.

3.3.1. SITUAÇÃO PARADIGMA (TERRENO)

PARA SE REALIZAR O TRATAMENTO DAS AMOSTRAS ATRAVÉS DE FATORES É ADOPTADO UM IMÓVEL PARADIGMA, QUE É UM IMÓVEL HIPOTÉTICO CUJAS CARACTERÍSTICAS SÃO ADOPTADAS COMO PADRÃO REPRESENTATIVO DA REGIÃO OU REFERENCIAL DA AVALIAÇÃO. ASSIM, OS VALORES OBTIDOS SÃO TRANSPORTADOS A SITUAÇÃO PARADIGMA E, POSTERIORMENTE, A SITUAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

AS CARACTERÍSTICAS DA SITUAÇÃO PARADIGMA SÃO PRÉ-ESTABELECIDAS ATRAVÉS DA "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/2011" DE ACORDO COM CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO EM QUE O IMÓVEL AVALIANDO É LOCALIZADO. AS CARACTERÍSTICAS PARA O IMÓVEL PARADIGMA PARA ESTA AVALIAÇÃO ESTÃO DESCRITAS A SEGUIR:

3ª. ZONA: RESIDENCIAL HORIZONTAL DE PADRÃO ALTO:

FRENTE DE REFERÊNCIA (FR) = 15M

PROFUNDIDADE MÍNIMA (PMIN) = 30M

152

546

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

PROFUNDIDADE MÁXIMA (P_{MÁX}) = 60M
EXPOENTE DO FATOR FRENTE (F) = 0,15
EXPOENTE DO FATOR PROFUNDIDADE (P) = 0,50

3.3.2. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS, VALIDAÇÃO DOS FATORES E SANEAMENTO AMOSTRAL.

OS CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS, VALIDAÇÃO DOS FATORES E SANEAMENTO AMOSTRAL ESTÃO INDICADOS NO APÊNDICE II DESTES LAUDOS.

OS VALORES UNITÁRIOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS FORAM HOMOGENEIZADOS ATRAVÉS DA UTILIZAÇÃO DOS FATORES CALCULADOS PARA CADA ELEMENTO E FORAM CALCULADOS ATRAVÉS DA EXPRESSÃO A SEGUIR:

$$VU = VO \times FO \times \{1 + [(FL-1) + (FP-1) + (FF-1) + (FT-1)]\}$$

ONDE,

VU = VALOR BÁSICO UNITÁRIO DO ELEMENTO (ESTIMADO NA SITUAÇÃO PARADIGMA, APÓS AJUSTE POR FATORES).

VO = VALOR DE OFERTA (OU PREÇO OBSERVADO)

FO = FATOR OFERTA;

FL = FATOR LOCALIZAÇÃO;

FF = FATOR FRENTE;

FT = FATOR TOPOGRAFIA.

APÓS A HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA, FOI REALIZADA A VALIDAÇÃO DOS FATORES E FOI CONSTATADO QUE TODOS OS FATORES SÃO HOMOGENEIZANTES E DEVEM SER CONSIDERADOS NOS CÁLCULOS.

547

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

EM SEGUIDA À HOMOGENEIZAÇÃO DE TODOS OS ELEMENTOS COM OS FATORES VALIDADOS, FOI REALIZADO O SANEAMENTO DA AMOSTRA, COM A EXCLUSÃO DOS ELEMENTOS ATÉ QUE TODOS ESTIVESSEM DENTRO DO INTERVALO ADMISSÍVEL (+/- 30% EM TORNO DA ÚLTIMA MÉDIA). ATRAVÉS DO SANEAMENTO AMOSTRAL FOI CONCLUÍDO QUE TODOS OS ELEMENTOS DA PESQUISA SE ENCONTRAM DENTRO DO INTERVALO ADMISSÍVEL.

3.3.3. VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO TERRENO

COM O SANEAMENTO DA AMOSTRA REALIZADO, FOI CALCULADA A MÉDIA DOS VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS E OBTIDO O VALOR UNITÁRIO PARA VENDA DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$VUA = MVUHE$$

$$VUA (\text{SET}/2017) = 905,05 \text{ R}\$/\text{M}^2 (\text{SET}/2017)$$

ONDE:

VUA = VALOR UNITÁRIO DO AVALIANDO

MVUHE = MÉDIA ARITMÉTICA DOS VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA.

O VALOR DE MERCADO PARA A VENDA DO TERRENO DO IMÓVEL LOCALIZADO NA AVENIDA SÃO PAULO, Nº 2097, CONDOMÍNIO TAMBORÉ 1, BARUERI/SP PODE SER OBTIDO ATRAVÉS DA EXPRESSÃO:

$$VA = VUA \times AT$$

$$VA = 905,05 \times 1.500,00$$

$$VA = \text{R}\$ 1.357.577,69$$

**VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL = R\$1.360.000,00 (UM MILHÃO,
TREZENTOS E SESENTA MIL REAIS)**
DATA BASE: SET/2017

152
548

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

ONDE,

VA = VALOR DE MERCADO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO;

VUA = VALOR UNITÁRIO DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO;

AT = ÁREA DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO.

3.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL AVALIANDO FOI UTILIZADO O ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP" E AS FÓRMULAS DESCRITAS A SEGUIR:

$$VB = AC \times FOB \times FP \times RB-N$$

ONDE:

VB = VALOR DA CONSTRUÇÃO DA EDIFICAÇÃO EM REAIS;

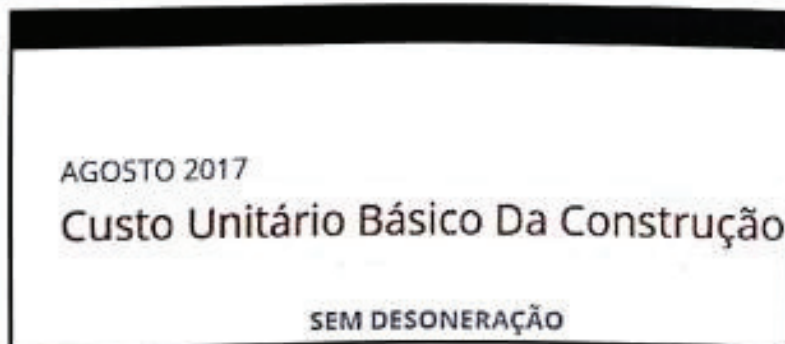
AC = ÁREA CONSTRUÍDA DA EDIFICAÇÃO SOBRE O TERRENO EM M²;

FOB = FATOR DE OBSOLESCÊNCIA, DE ACORDO COM O ESTADO DE CONSERVAÇÃO E IDADE ESTIMADA DO IMÓVEL;

FP = FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO DO IMÓVEL AVALIANDO;

RB-N = R\$1.319,13/M² (AGO/2017 - SINDUSCON/SP)

FIGURA 07: TABELA SINDUSCON/SP - AGOSTO-2017



TEL: (11) 3845 4742 - (11) 96338 8339 - EMAIL: MJOSEFINAAT@HOTMAIL.COM

155
549

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

O ESTUDO "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" FORNECE SUBSÍDIOS PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DE CONSTRUÇÕES PARA IMÓVEIS URBANOS ATRAVÉS DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EM TIPOLOGIAS CONSTRUTIVA E DA DEPRECIÇÃO EM DECORRÊNCIA AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL.

A DESCRIÇÃO E METODOLOGIA DE CÁLCULO DO FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO E DO FATOR OBSOLESCÊNCIA ESTÃO DESCRITAS NO ITEM 3.2 DESTE LAUDO E, PARA O IMÓVEL AVALIANDO, CALCULADAS A SEGUIR:

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$FP = 1,776$$

FATOR OBSOLESCÊNCIA DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$F_{OB} = R + K \times (1-R)$$

$$F_{OB} = 0,20 + 0,548 \times (1-0,20)$$

$$F_{OB} = 0,6384$$

F_{OB} = FATOR DE OBSOLESCÊNCIA, DE ACORDO COM O ESTADO DE CONSERVAÇÃO E IDADE ESTIMADA DO IMÓVEL

DADOS:

$$I_E = 20 \text{ ANOS}$$

$$I_R = 70 \text{ ANOS}$$

$$I\% = 29\%$$

$$E_C = "F"$$

$$K = 0,548$$

$$R = 20\%$$

550

[Handwritten signature]

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DA EDIFICAÇÃO ESTE SIGNATÁRIO UTILIZOU A FÓRMULA A SEGUIR:

$$Vb = Ac \times Fob \times Fp \times Rb-N$$

$$Vb = Ac \times Fob \times Fp \times Rb-N$$

$$Vb = 1.095,52 \times 0,6384 \times 1,776 \times 1.319,13$$

$$Vb = R\$1.638.489,82 \text{ (SET/2017)}$$

ONDE:

Vb = VALOR DA CONSTRUÇÃO DAS BENFEITORIAS EM REAIS;

Ac = ÁREA CONSTRUÍDA DA EDIFICAÇÃO SOBRE O TERRENO SUB JUDICE EM M² = 1.095,52 M²

Fp = FATOR DE PADRÃO CONSTRUTIVO DO IMÓVEL AVALIANDO;

Rb-N = R\$1.319,13/M² (AGO/2017 - SINDUSCON/SP)

Fob = FATOR DE OBSOLESCÊNCIA, DE ACORDO COM O ESTADO DE CONSERVAÇÃO E IDADE ESTIMADA DO IMÓVEL.

VALOR DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL = R\$ 1.640.000,00 (UM MILHÃO, SEISCENTOS E QUARENTA MIL REAIS)
DATA BASE: SET/2017

3.5. VALOR DO IMÓVEL

O VALOR DO IMÓVEL CORRESPONDE AO VALOR DA PARCELA REFERENTE AO TERRENO SOMADO AO VALOR DA PARCELA REFERENTE ÀS BENFEITORIAS:

$$Vi = Vt + Vb$$

$$Vi = 1.360.000,00 + 1.640.000,00$$

$$Vi = R\$ 3.000.000,00$$

554
554

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

ONDE:

VB = VALOR DA CONSTRUÇÃO DAS BENFEITORIAS DO IMÓVEL
AVALIANDO EM REAIS;

VT = VALOR DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO;


VI = VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES DE REAIS)
DATA BASE: SET/2017

4. CONCLUSÃO

O VALOR DE MERCADO PARA A VENDA DO IMÓVEL
LOCALIZADO NA AVENIDA SÃO PAULO, Nº 2097, CONDOMÍNIO
TAMBORÉ 1, BARUERI/SP (SET/2017):

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.000.000,00 (TRÊS MILHÕES
DE REAIS)
DATA BASE: SET/2017



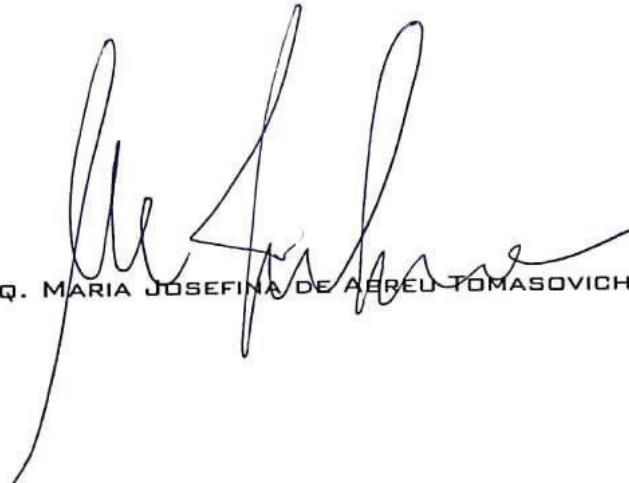
MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

552

5. ENCERRAMENTO

O PRESENTE LAUDO TÉCNICO CONSTA DE 18 (DEZOITO) PÁGINAS, TODAS ELAS RUBRICADAS NOS SEUS ANVERSOS, EXCETO ESTA ÚLTIMA QUE ESTÁ DATADA E ASSINADA. CONSTAM, TAMBÉM, DOIS ANEXOS.

SÃO PAULO, 15 DE SETEMBRO DE 2017








ARQ. MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH

552
553

MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

APÊNDICES

APÊNDICE I - ELEMENTOS (VALOR DO TERRENO)

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Fazenda Tamboré Residencial, Tamboré 1, Avenida rio claro, Barueri/SP Fonte: Leardi Imóveis Alphaville Frankl (11) 4208-7208 / 98838-4503		5	Endereço: Fazenda Tamboré Residencial, Tamboré 1, Barueri/SP Fonte: Alpha plus Carlos (11) 99455-9966	
2	Endereço: Fazenda Tamboré Residencial, Tamboré 1, Alameda ourinhos, Barueri/SP Fonte: Leardi Imóveis Alphaville Frankl (11) 4208-7208 / 98838-4503				
3	Endereço: Fazenda Tamboré Residencial, Tamboré 1, Alameda Taubaté, Barueri/SP Fonte: Leardi Imóveis Alphaville Frankl (11) 4208-7208 / 98838-4503				
4	Endereço: Fazenda Tamboré Residencial, Tamboré 1, Barueri/SP Fonte: Alpha plus Carlos (11) 99455-9966				



MARIA JOSEFINA DE ABREU TOMASOVICH
ARQUITETA URBANISTA

552

554

APÊNDICE II - HOMOGENEIZAÇÃO (VALOR DO TERRENO)

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO																	
Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor do Terreno (R\$)	Valor da Benfeitoria	Fator de Correção	Fator de Produtividade - Fp				Fator de Usabilidade - Fu				Fator de Topografia - Ft			Valor Final Ajustado (R\$)	Valor do Terreno (R\$)
					Profundidade Equivalente	Cap. de Prod. (R\$/m²)	Tempo de Utilização (anos)	Valor Usável Ajustado (R\$/m²)	Preço Proprietário	Coef. de Fricção	Preço de Valor Usável Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topog.	Coef. de Topog.	Tempo de Valor Usável Ajustado (anos)	Valor Usável Ajustado (R\$/m²)		
1	1.175,00	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00
2	1.175,00	1.750.000,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.750.000,00	1.750.000,00
3	1.175,00	1.500.000,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00
4	1.175,00	1.500.000,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00
5	1.175,00	1.500.000,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500.000,00	1.500.000,00
Totais																	
Dem. Padrão		788,13															
Coef. Variável		118,87															
Subtotal (C/30%)																	
Imposto (30%)																	
Total																	

CÁLCULO DO VALOR TOTAL

VALOR DO TERRENO (R\$)	81.188.187,78
VALOR DA BENFEITORIA (R\$)	0,00
VALOR DO TERRENO (R\$)	81.188.187,78

Valor

Valor Usável (R\$/m²)	1.500,00
Coef. de Topog.	1,00
Coef. de Fricção	1,00
Coef. de Prod.	1,00
Coef. de Usabilidade	1,00
Coef. Final	1,00