

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700-4
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

5999

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL - SÃO PAULO/SP**

Ref.: PROCESSO Nº 0160009-44.2011.8.26.0100

Controle: 2011/001154

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CONTRATOS
BBANCÁRIOS**

REQUERENTE: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A

**REQUERIDO: TAVARES INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E
EQUIPAMENTOS LTDA.**

JULGAMENTO CIVEL 21/SET/2018 17h32 000012650 1/1

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: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., em face de TAVARES INDÚSTRIA DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA, após a análise dos documentos, realização de vistoria no imóvel penhorado, 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

[Handwritten signature]

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

644
804

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel: **terreno e construção situados à Rua Dr. Virgílio do Nascimento, nº 526, Pari, 25º Subdistrito - Pari, São Paulo/SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 900.000,00, para o mês de SETEMBRO de 2018

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 636, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel penhorado (Termo de Penhora de fls. 41), objeto da presente ação, a saber:

Terreno e construção situados à Rua Dr. Virgílio do Nascimento, nº 526, Pari, 25º Subdistrito - Pari, São Paulo/SP.



[Handwritten signature]

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

22/10/99

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Rua Dr. Virgílio do Nascimento, nº 526
Número da matrícula:	nº 82.770 do 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Cachoeira, Rua Godói Preto, Tv. Mário Chaibub e Rua Cel. Emídio Piedade
Bairro:	Pari, 25º Subdistrito – Pari
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:

Setor: 017.

Quadra: 046.

Índice Fiscal: R\$ 1.233,00, para o exercício fiscal de 2014.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana Previsto – ZEMP, nos termos da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

[Handwritten signature]

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

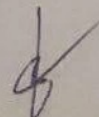
ML
10/98

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 central da capital, distando cerca de 4,0 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade de São Paulo. O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por construções residenciais térreas e assobradadas de padrão simples a médio, além de imóveis para uso comercial, industrial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Carlos de Campos, Avenida Pedroso da Silveira, Av. Bom Jardim, Avenida Marginal Tietê, a Ponte da Vila Guilherme, a Rua Silva Teles, Rua João Boemer, o Centro Médico São Francisco, o Estádio da Portuguesa, o Shopping D e a estação Brás da CPTM.



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	X	
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL	X	
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	
DIMENSÕES	TESTADA =	6,00 m	
	ÁREA TOTAL DO TERRENO =	240,00 m ²	

O imóvel foi implantado em terreno urbano, situado em meio de quadra, com topografia em nível e formato de polígono regular. Tem solo de constituição aparentemente seca, com condições adequadas para a edificação.

Apresenta testada de 6,00m para a Rua Dr. Virgílio do Nascimento, por 40,00m de profundidade, encerrando a área total de 240,00m². Encontra-se guarnecido por muro de alvenaria nas divisas com os lotes vizinhos (com exceção de seu vizinho do lado esquerdo, com o qual compartilha a construção) e com o passeio público, acessado a partir da



construção vizinha.

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	01 PAVIMENTO	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	90 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	INDUSTRIAL/ GALPÃO / SIMPLES	

O terreno do imóvel avaliando, juntamente com o terreno vizinho, está ocupado por uma construção industrial, do tipo galpão, com um pavimento que foi construída há cerca de 90 anos (de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU).

O acesso à edificação do imóvel avaliando se dá apenas através do imóvel vizinho. Este, por sua vez, é acessado por portas de aço de enrolar posicionadas no alinhamento com a calçada da Rua Dr. Virgílio do Nascimento. Ou seja, o imóvel avaliando não possui acesso diretamente a partir da rua, apenas através do imóvel vizinho com o qual compartilha a construção.

A edificação está implantada de forma que mantém recuo somente do limite de fundo do terreno.

64/10
64/10

A construção foi erigida em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum, laje e cobertura em telhado com telhas de fibrocimento. As paredes da fachada do imóvel são revestidas por massa e pintura, e com janelas basculantes de ferro com gradil metálico.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, verificou-se que o imóvel avaliando não apresenta subdivisões internas e conta com os seguintes acabamentos:

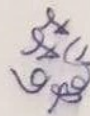
- piso de concreto;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto em laje pintado a látex, sem forro;
- janelas de ferro e vidro.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 82.770**, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e com medições efetuadas no local, o imóvel avaliando apresenta as seguintes áreas:

Área construída total	= 227,00 m²;
Área de terreno	= 240,00 m².

O imóvel se enquadra no **padrão construtivo simples**, de conformidade com o item 2.2.2, do Grupo 2.2 - **Galpão**, 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 2017. Seu estado de conservação enquadra-se na classificação *necessitando de reparos simples (e)*, depreciação 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 45 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,425.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Tendo em vista as considerações supramencionadas a respeito da benfeitoria existente no imóvel avaliando, cuja configuração integral abrange o imóvel lindeiro, para efeito da avaliação, foi adotado o critério de se aferir o valor individual apenas do imóvel em questão – terreno da matrícula Nº 82.770 e benfeitorias existentes sobre o lote. Posteriormente, para apuração do valor do imóvel avaliando, atribuiu-se percentual de desvalorização sobre o valor das benfeitorias, com base nas despesas para individualização das construções de cada terreno.

Assim, o valor do imóvel foi alcançado pelo **Método Evolutivo**, 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 da Quantificação de Custo).

O valor desta última foi determinado com a classificação das

6/10/2018

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 2017, 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 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 rege 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 **setembro de 2018**, o valor unitário de:

R\$ 3.177,53/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.

Obtém-se:

$$V_t = R\$ 3.177,53/m^2 \times 240,00m^2 / (1 + 1,00 - 1)$$

$$V_t = R\$ 762.606,63$$

5.2. Valor das Benfeitorias

As construções avaliadas 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.

604
80

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R₈N é de R\$ 1.365,94/m², para o mês de agosto de 2018.

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 obsolescimento e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias foi apurado separadamente para o imóvel avaliando, uma vez que o prédio existente, ocupante dos dois lotes, apresenta tipologia que não impede a separação física. Assim, considerando-se a parcela de construção de fato existente sobre o terreno e, ainda, aplicando-se um fator de depreciação de 10% referente às despesas para individualização do imóvel (alvenaria divisória e acesso), o valor das construções será:

$$V_c = CUB \times F_p \times F_{oc} \times S_c \times 0,90, \text{ onde:}$$

V_c = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

F_p = índice relativo ao padrão construtivo;

82.770
948

Foc = fator de obsolescência e estado de conservação; e,
Sc = área construída.

Assim, obtém-se:

$$Vc = R\$ 1.365,94/m^2 \times 1,125 \times 0,425 \times 227,00m^2 \times 0,90$$

$$Vc = R\$ 133.426,30$$

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.

$$V = Vt + Vc$$

$$V = R\$ 762.606,63 + R\$ 133.426,30$$

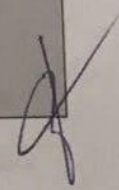
$$V = R\$ 896.032,93$$

Nestas condições, o valor total de venda do imóvel – terreno da matrícula Nº 82.770 e benfeitorias existentes sobre o lote –, em números redondos, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 900.000,00

(NOVECIENTOS MIL REAIS)

SETEMBRO/2018



6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – avaliação do valor de terreno

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 05

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

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

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

50/17/08

Grau de Fundamentação no caso da aplicação do método evolutivo – avaliação do valor total do imóvel

A utilização do estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos para cálculo das benfeitorias enquadra o cálculo do valor da benfeitoria (item 2 da tabela 7) no Grau de Fundamentação II. Nesta hipótese, o Fator de Ajuste equipara-se ao Fator de Comercialização (item 3 da tabela 7) para fins de enquadramento.

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 8 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2 Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 5 pontos (item 1 – 2 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 1 pt) – e em atendimento à Tabela 8, o Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

5
8/4
9/8

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

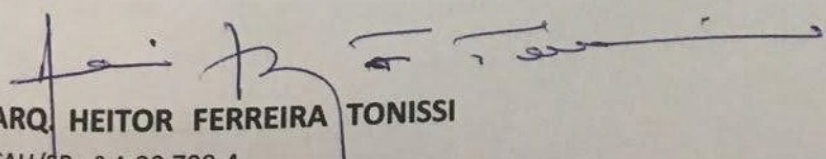
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 17 (dezessete) folhas digitadas de um só lado, 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; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 18 de setembro de 2018.


ARQ. 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

16ª turma - Pós-graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP - IBAPE/SP

Perito Judicial com atuação em Varas das Comarcas do interior e Capital, desde 1997

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

607
20/11

Rua Dr. Virgílio do Nascimento, nº 526, Pari, 25º Subdistrito - Pari,
São Paulo-SP.



HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

84
10/09

ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 03. Vistas gerais do imóvel avaliando, situado à Rua Dr. Virgílio do Nascimento, nº 526, Pari, 25º Subdistrito – Pari, São Paulo-SP.



Foto 01

[Handwritten signature]

HEITOR FERREIRA TONISSI

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

ARQUITETO E URBANISTA

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

02/10/2019



Foto 02



Foto 03

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

6090
985

Fotos 04 a 07. Vistas gerais internas do imóvel avaliando.



Foto 04



Foto 05

HEITOR FERREIRA TONISSI

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

ARQUITETO E URBANISTA

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

16/03/2014



Foto 06



Foto 07

[Handwritten signature]

692
257
88

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA DR. VIRGILIO DO NASCIMENTO, Nº 526, PARI, 25º SUBDISTRITO - PARI, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de imóveis colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados 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" = 0,25, e a testada de referência (10 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel (8ª Zona Comercial Padrão Médio). No

f

693
994

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 = 20 m) e máxima (Pma = 40 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel.

1.6. Fator Esquina (Fe) - foi aplicado, quando necessário, o fator esquina ou frentes múltiplas em função da situação dos lotes nas quadras em que se localizam. Aplicou-se fator 0,91, conforme recomendação normativa para 8º Zona Comercial Padrão Médio – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

1.7. Benfeitorias – 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:

f

694
15/04
2009

$q = (Vo/At) \times \{[\sum Fn - n] + 1\} \times 0,90$, onde:

q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);

Vo = valor de venda da imóvel, 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 Dr. Virgílio do Nascimento, nº 526, Pari, 25º Subdistrito - Pari, São Paulo-SP.

- Índice Fiscal: R\$ 1.233,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área de terreno: 240,00m².

- Frente projetada: 6,00m.

- Profundidade equivalente: 40,00m.

- Zoneamento: ZEMP.

Situação Paradigma

- Zona: 8ª Zona Comercial Padrão Médio.

- Frente de referência: 10,00m.

- Profundidades mínima e máxima: 20,00 a 40,00m.

- Expoente do fator frente: 0,25.

- Expoente do fator profundidade: 0,50.

- Fator Esquina: 0,91 (apenas sobre a área mínima de 200,00m²).

5
07/14
19/18

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Rua Dr. Virgilio do Nascimento, 279 - Pari, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.324,00.

Área de Terreno: 240,00m².

Frente projetada: 6,00m.

Profundidade equivalente: 40,00m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.

- Área construída: 200,00m².

- Idade aparente: 50 anos.

- Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f).

- FOC: 0,407.

- Valor das benfeitorias: R\$ 239.497,91.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 2.060.000,00, à vista.

Informante: Lopes – Bruno - (11) 2262-9988.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 6.727,09/m²

Q1 terreno homogeneizado: R\$ 6.727,09/m²



[Handwritten signature]

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

9
04
2018

ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Rio Bonito, 723 - Pari, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.328,00.

Área de Terreno: 238,00m².

Frente projetada: 6,70m.

Profundidade equivalente: 35,50m.

Construção: Casa assobradada com salão na frente.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.
- Área construída: 238,00m².
- Idade aparente: 30 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,655.
- Valor das benfeitorias: R\$ 458.664,98.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.500.000,00, à vista.

Informante: Carbone Imóveis - Fábio - (11) 2606-4000.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

Q2 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 3.745,11/m²

Q2 terreno homogeneizado: R\$ 3.745,11/m²



[Handwritten signature]

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

697
99

ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Godoi Preto, 210 - Brás, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.960,00.

Área de Terreno: 252,00m².

Frente projetada: 8,40m.

Profundidade equivalente: 30,00m.

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.

- Área construída: 190,00m².

- Idade aparente: 30 anos.

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos simples (d).

- FOC: 0,710.

- Valor das benfeitorias: R\$ 396.907,47.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.490.000,00, à vista.

Informante: Carbone Imóveis - Fabio - (11) 2606-4000.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

Q3 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 3.746,40/m²

Q3 terreno homogeneizado: R\$ 3.746,40/m²



Handwritten signature or mark.

HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700-4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ARQUITETO E URBANISTA

6998
2018

ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Godoi Preto, 180 - Brás, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.960,00.

Área de Terreno: 300,00m².

Frente projetada: 6,00m.

Profundidade equivalente: 50,00m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.
- Área construída: 220,00m².
- Idade aparente: 40 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,561.
- Valor das benfeitorias: R\$ 363.130,61.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.200.000,00, à vista.

Informante: Ufa Imóveis – Lucas - (11) 3384-2683.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

Q4 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.389,56/m²

Q4 terreno homogeneizado: R\$ 2.441,11/m²



[Handwritten signature]

HEITOR FERREIRA TONISSI

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

ARQUITETO E URBANISTA

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

9949

ELEMENTO Nº 05

Endereço: Rua Paulo Andrighetti, 1496 - Pari, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 842,00.

Área de Terreno: 300,00m².

Frente projetada: 6,00m.

Profundidade equivalente: 50,00m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.
- Área construída: 212,00m².
- Idade aparente: 40 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,561.
- Valor das benfeitorias: R\$ 349.925,86.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 950.000,00, à vista.

Informante: Torres e Picolomini – Aldo - (11) 3469-9696.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

Q5 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.683,58/m²

Q5 terreno homogeneizado: descartado por razões normativas



[Handwritten signature]

046
17/09

ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua Imbaúba, 234 - Pari, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.235,00.

Área de Terreno: 212,00m².

Frente projetada: 7,00m.

Profundidade equivalente: 30,30m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.
- Área construída: 265,00m².
- Idade aparente: 30 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,655.
- Valor das benfeitorias: R\$ 510.698,40.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.280.000,00, à vista.

Informante: BMX Imobiliária – Silvério - (11) 2306-6839.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

Q6 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 3.025,01/m²

Q6 terreno homogeneizado: R\$ 3.025,01/m²



df

2014
17/09

ELEMENTO Nº 07

Endereço: Rua Guarantã, 221 - Pari, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.235,00.

Área de Terreno: 210,00m².

Frente projetada: 7,00m.

Profundidade equivalente: 30,00m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.

- Área construída: 300,00m².

- Idade aparente: 30 anos.

- Estado de conservação: entre regular e necessitando de reparos

simples (d).

- FOC: 0,710.

- Valor das benfeitorias: R\$ 626.696,00.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 1.380.000,00, à vista.

Informante: Mirantte - Caroline - (11) 3871-8446.

Origem: local.

Data: setembro/2018.

Q7 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.930,02/m²

Q7 terreno homogeneizado: R\$ 2.930,02/m²





Handwritten signature

2022

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



 imóvel avaliando

 imóveis comparativos



20/04/09

Homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos

Item	Valor (R\$)	Fator Oferta (R\$)	Valor Residual (R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unitário oferecido (R\$/m²)	Validação amostral	Amostragem	1			2			3			Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Amostragem (R\$/m²)			
								Fator Localização - Fl			Fator Frente - Fl			Fator Profundidade - Fp								
								Índice Fiscal	Fl (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Frete proj	Fl (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Prof. eq	Fp (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)						
Paradigma							1233,00		10,0		20,0	40,0										
1	2.080.000,00	0,9	239.497,91	240,00	6.727,09	1,94	6.727,09	1324,00	0,93	-462,36	6.264,73	6,0	1,14	946,36	7.643,45	40,0	1,00	6.727,09	100	6.727,09	0	
2	1.500.000,00	0,9	458.664,98	238,00	3.745,11	1,08	3.745,11	1328,00	0,93	-267,91	3.477,19	6,7	1,11	394,37	4.339,48	35,5	1,00	0,00	3.745,11	100	3.745,11	1
3	1.490.000,00	0,9	396.907,47	252,00	3.746,40	1,08	3.746,40	1960,00	0,83	-1389,61	2.356,79	8,4	1,04	496,81	3.843,61	30,0	1,00	0,00	3.746,40	100	3.746,40	1
4	1.200.000,00	0,9	363.130,61	300,00	2.389,56	0,69	2.389,56	1960,00	0,83	-896,33	1.603,23	6,0	1,14	325,60	2.746,07	50,0	1,02	51,54	2.441,11	102	2.441,11	1
5	950.000,00	0,9	349.925,86	300,00	1.683,58	0,49	1.683,58	842,00	1,46	0,00		6,0	1,14	0,00		50,0	1,02	0,00				
6	1.280.000,00	0,9	510.698,40	212,00	3.025,01	0,87	3.025,01	1235,00	1,00	-4,80	3.020,11	7,0	1,09	282,13	3.307,14	30,3	1,00	0,00	3.025,01	100	3.025,01	1
7	1.380.000,00	0,9	626.596,00	210,00	2.930,02	0,85	2.930,02	1235,00	1,00	-4,74	2.925,27	7,0	1,09	273,27	3.203,29	30,0	1,00	0,00	2.930,02	100	2.930,02	1
Média					3.463,82		3.760,53				3.257,89				4.153,62				3.769,12		3.769,12	
Desvio Padrão					1672,90		1543,45				1621,55				1784,71				1534,41		1534,41	
CV					46,6%		41,0%				49,8%				43,0%				40,7%		40,7%	

HEITOR FERREIRA TONISSI

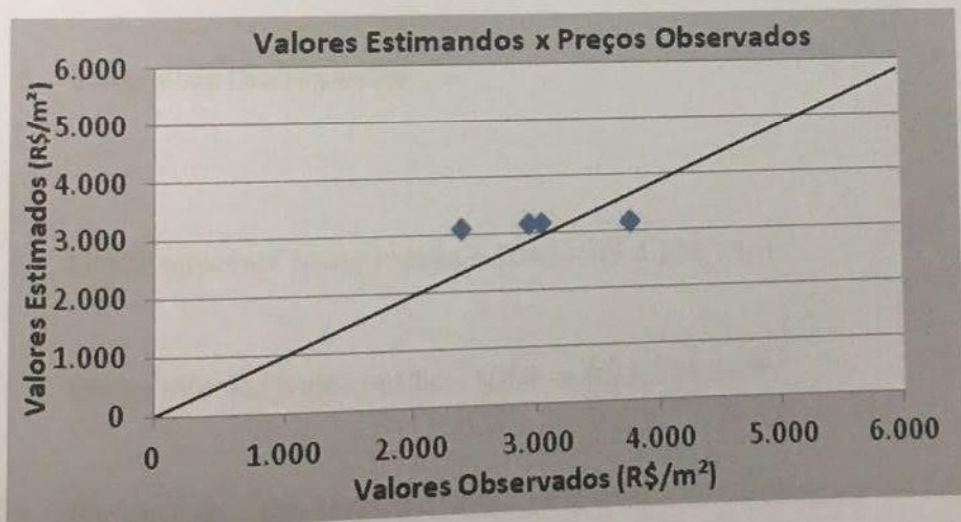
CAU - CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

ARQUITETO E URBANISTA

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

Handwritten signature

lim. inferior: -30% =	2.638,39
lim. superior: +30% =	4.899,86
Média Saneada =	R\$ 3.177,53
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.224,27
lim. superior: +30% =	R\$ 4.130,79
Desvio Padrão: s =	564,05
n =	5
Intervalo de Confiança: e =	386,75
Lim Min =	R\$ 2.790,78
Lim. Max =	R\$ 3.564,28
Coef. de Variação =	18%
Coef. Student: t =	1,533



Handwritten signature

5/14
2009

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 6.727,09/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 3.745,11/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 3.746,40/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 2.441,11/m²

Elemento Nº 05 = descartado por razões normativas

Elemento Nº 06 = R\$ 3.025,01/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 2.930,02/m²


Média = R\$ 3.769,12/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 4.130,79/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.224,27/m²

Por discrepar dos limites acima, o elemento nº 01 deve ser excluído da amostra, resultando na **média saneada de R\$ 3.177,53/m²**.



20/04/2018

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.

Desvio Padrão: $s = R\$ 564,05/m^2$

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

$cv = R\$ 564,05/m^2 / R\$ 3.177,53/m^2 = 18\%$

Coefficiente da Distribuição de Student: t

$T[(n-1):p/2] = t(4), (10\%) = 1,533$

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,533 \times R\$ 564,05/m^2) / 5^{0,5}$

$e = R\$ 386,75/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

I.C. = $R\$ 3.177,53/m^2 \pm R\$ 386,75/m^2$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de setembro/2018 e pagamento à vista, será de R\$ 3.177,53/m².

[Handwritten signature]