

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE BARUERI - SÃO PAULO

PROCESSO : N° 0029905-60.2011.8.26.0068/01
N° DE ORDEM : 2488/2011
CARTÓRIO : 6º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
REQUERENTE : HEITOR SHIGERU TANIGUCHI
REQUERIDA : NOVA FELIX INCORPORADORA LTDA E OU

isto
J. Ligam.
[Signature]
MARIA ELIZABETH DE OLIVEIRA BORTOLOTO
Juíza de Direito

SILVIO KOURY JEREZ, engenheiro civil, CREA 0601133851,
Perito Judicial, nomeado nos Autos supracitados, vem mui respeitosamente, apresentar o
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

Página 1

068_FBR.16.00050644-5 160516 15:40 018

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo Técnico de Avaliação visa atender a Decisão do Juízo, quanto à apuração do valor locatício do imóvel objeto da Lide, sito um prédio na Av. dos Autonomistas, nº 13.349, averbação 3 de 30/05/2005 passando para o nº 7.135 da referida avenida – Osasco/SP

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, às fls. 209 dos Autos, sendo este signatário honrado com sua nomeação para perito do Juízo.

2. VISTORIA

2.1. Localização

O imóvel objeto da avaliação situa-se na Avenida dos Autonomistas Nº 13.349, Município de Osasco/SP, inscrita pela prefeitura com o nº 7.135 da referida avenida – 23214.32.72.0076.00.000.

2.2. Planta de Localização



2.3. Acessibilidade

O acesso através da Avenida dos Autonomista, Rua Luís Henrique de Oliveira, Avenida Leomil Crê Botoლოსso, Rua Francisco Sgambatt.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

225
00

2.4. Topografia

A topografia apresenta-se parte do terreno plano.

2.5. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

2.6. Melhoramentos públicos

É servido por todos os melhoramentos públicos convencionais pavimentação, guias e sarjetas, rede domiciliar de água e esgoto, rede de telefonia, rede de energia, iluminação pública, coleta de lixo, etc.

2.7. Uso e Ocupação das edificações

O é misto uso de comercio de padrão popular.

2.8. Características do imóvel

Trata-se de construção comercial com área construída de 304,26 m² ocupando a totalidade da projeção do terreno de 101,47m², sendo térreo = 92,30m² (restaurante), escadaria de acesso para o 1º e 2º pavimento (escritório advocatício, consultório dentário) com área de terreno de 211,96 m², sendo distribuída nas seguintes condições:

Trata-se de construção de um conjunto comercial no térreo e demais pavimentos.

- **Pavimento Térreo:** restaurante com salão, balcão de preparação, cozinha e banheiro (Espetinho 21) = 92,30m²;
- **Pavimento 1:** escada de acesso comum aos dois pavimentos, escritório advocatício, com hall de recepção, banheiro e salas internas = 105,98m²
- **Pavimento 2:** escada de acesso comum aos dois pavimentos, consultório dentário e advogado, com hall de recepção, banheiro e salas internas = 105,98m²

2.9. Vistoria Técnica e fotos ilustrativas do imóvel avaliando

As fotos ilustrativas a seguir foram tiradas no dia 02/05/16, data da vistoria técnica, mostrando as vias de acesso, fachadas e características construtivas das dependências comerciais externas e internas.

Da Av. dos Autonomistas, 7.135 (lado ímpar) apresentada na Matrícula 44.051 Averbação 3 de 30/05/2005, não consta imóvel com esta numeração no local, apenas o n° 7.109, esquina da Av. dos Autonomistas com a Rua Luís Henrique de

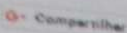
Oliveira, cuja propriedade dá acesso aos pavimentos de escritórios, vide foto ilustrativas abaixo, e o restaurante que não tem nº estampado na fachada, mas pela razão social consta do mesmo endereço da Av. dos Autonomistas, 7.109. Pelas características descritivas dos confrontantes e dimensões do terreno é possível confirmar trata-se da Matrícula 44.051 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Osasco, nela não está averbada a área de construção.

Espeto 21 Comercio e Distribuicao Eireli - ME



Compartilhar

Uma pessoa curtiu isso. Cadastre-se para ver do que seus amigos gostam.



Compartilhar isto no Google+

CNPJ

22.259.039/0001-60

Nome fantasia
(Não tem)

Razão social

Espeto 21 Comercio e Distribuicao Eireli - ME

Data de abertura

15/4/2015

Endereço

Av Dos Autonomistas, 7109,

Km 18, Osasco

SP, CEP 06194-050

Brasil

DESCRIÇÃO DA ESCRITURA 44.051AV. AUTONOMISTA Nº 13.349 / 7.135 (Averbação 3)

FRENTE: medindo em curva para Av. Autonomista = 17,48m, em dois sentidos 3,24m e outro 14,24m

LADO DIREITO: frente aos fundos confrontando com a Rua Luís Henrique de Oliveira = 0,94m

LADO ESQUERDO: frente aos fundos confrontando com parte do lote 5 = 10,20m

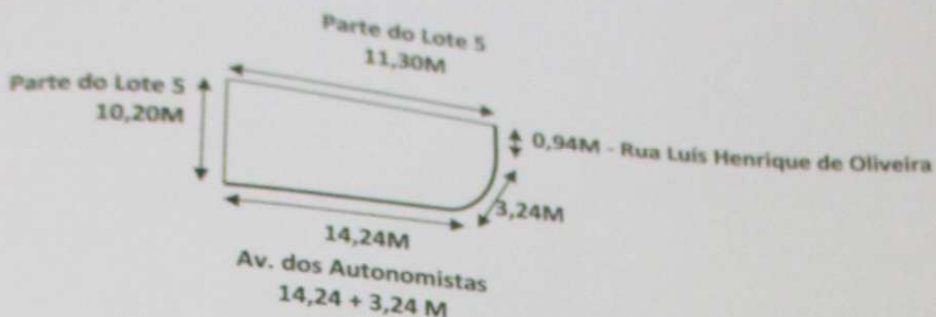
FUNDOS: confrontando com parte do lote 5 = 11,30m

ÁREA TOTAL = 101,47m²

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

2024
OP

Croqui explicativo sem escala



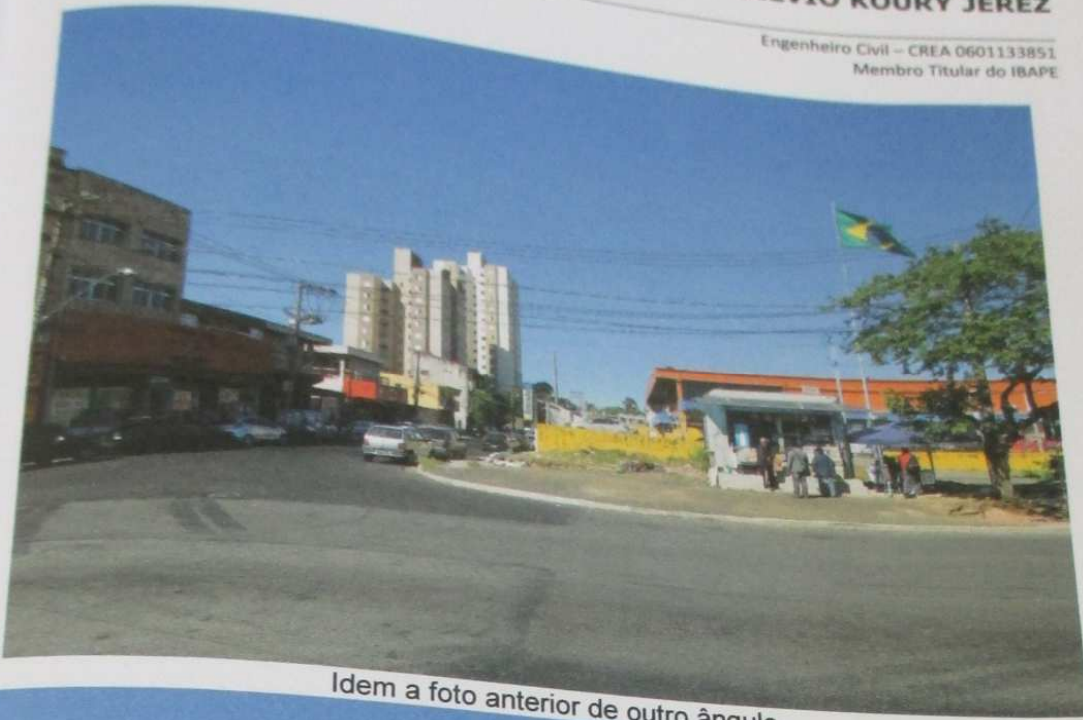
Vista parcial do Atacadista Rodão, localizado na Av. Autonomista esquina com a Rua Luís Henrique de Oliveira, próximo ao imóvel avaliando.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

2200



Idem a foto anterior de outro ângulo.



Vista da Av. dos Autonomistas na divisa de Osasco/Carapicuíba, próximo ao imóvel avaliando.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

229
00



Vista parcial do lado do sentido Carapicuíba-Osasco da Av. dos Autonomistas, próximo ao imóvel avaliando onde estão construindo o terminal de ônibus.



Vista da pista da Av. Autonomista do lado do imóvel avaliando.

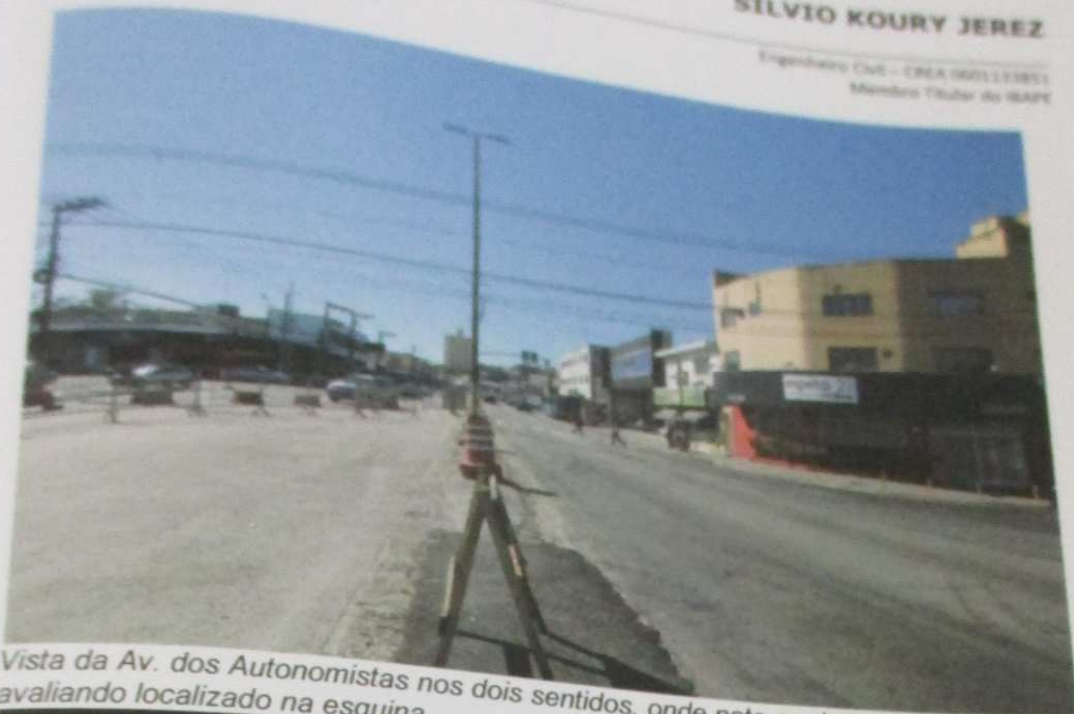
Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

Página 7

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 060117180/1
Membro Titular do SBAPP

230
SP



Vista da Av. dos Autonomistas nos dois sentidos, onde nota-se do lado direito o imóvel avaliando localizado na esquina.



Vista da Av. Autonomista esquina com a Rua Luís Henrique de Oliveira e parte da fachada do imóvel avaliando.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

221
00



Vista da fachada do imóvel avaliando na esquina da Av. dos Autonomistas com Rua Luís Eduardo de Oliveira.



Idem a foto anterior de outro ângulo.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

232
00



Idem a foto anterior de outro ângulo.



Imagem tirada do Google com o nome das ruas que constam da Matrícula.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

233
00



Idem as fotos anteriores de outro ângulo, onde nota-se o nº 7.109 do imóvel avaliando.



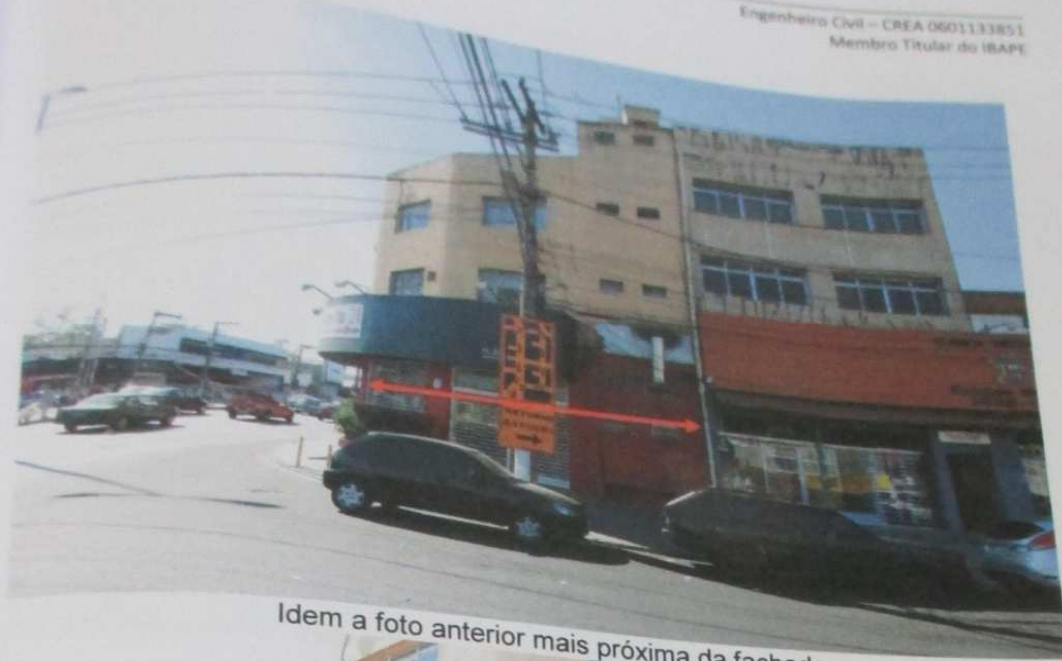
Vista da fachada voltada para a Rua Luís Henrique de Oliveira esquina com Av. dos Autonomistas

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

234
00

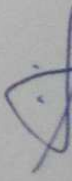


Idem a foto anterior mais próxima da fachada.



Vista parcial da entrada principal do Restaurante Espeto 21.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br



SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

235
00



Vista interna do restaurante Espeto 21.



Idem a foto anterior.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

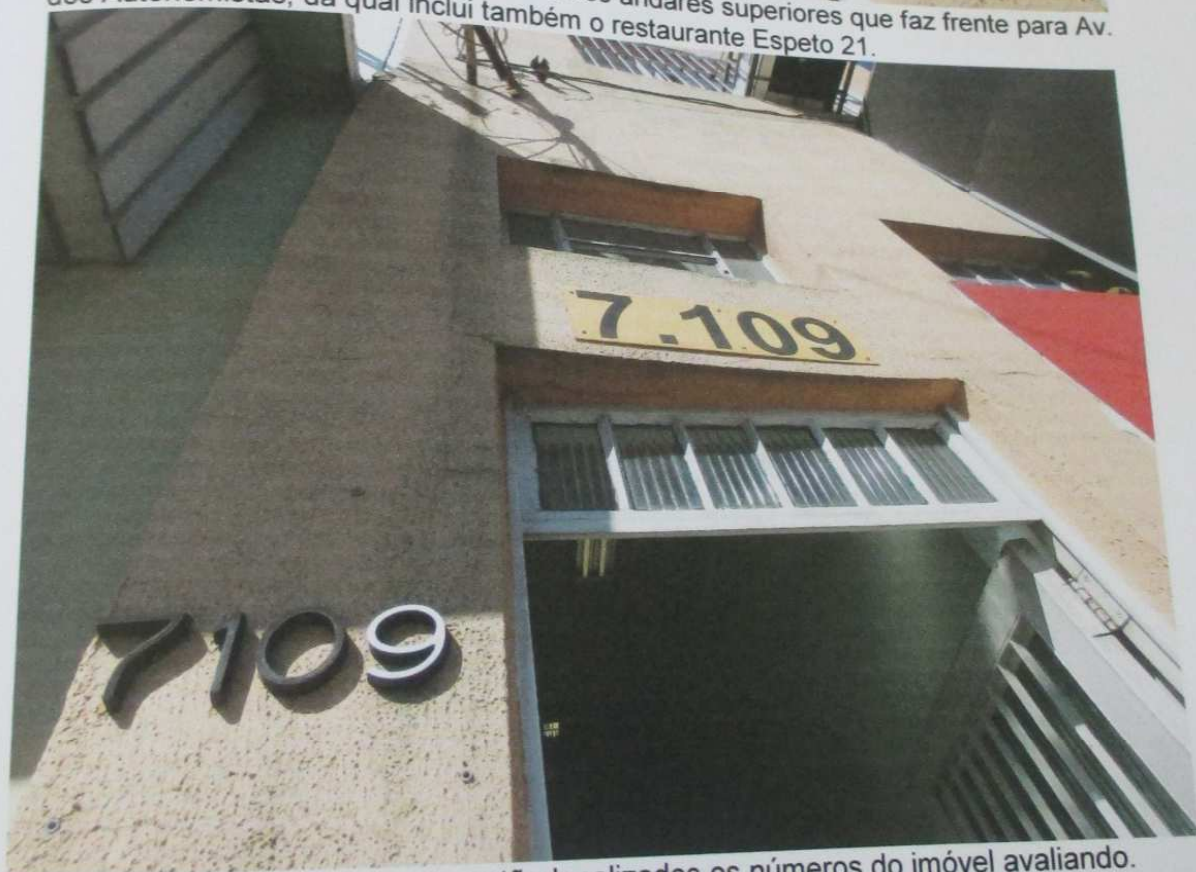
SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

236



Vista do nº 7.109 localizado na entrada dos andares superiores que faz frente para Av. dos Autonomistas, da qual inclui também o restaurante Espeto 21.



Idem a foto anterior onde estão localizados os números do imóvel avaliando.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

237
00



Vista das portas internas que separam as salas do 1º pavimento. (Não foi permitido fotografar internamente os ambientes)



Idem a foto anterior de outro ângulo.

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

238
08



Vista do nível do 1º pavimento da escada de acesso ao térreo (calçada da via).

2.10. Características Construtivas da Edificação

Forro / Piso	Laje e pisos cerâmicos e granito
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Portas	Madeira/alumínio/aço
Caixilhos	Alumínio/aço/vidro
Janelas	Tipo correr e maximar
Compartimentos	Pavimento Térreo: restaurante com salão, balcão/cozinha, banheiros; Pavimento Superior 1: escada de acesso, recepção, banheiros e salas. Pavimento Superior 2: escada de acesso, recepção, banheiros e salas
Instalações elétricas	Convencional
Instalações Hidráulicas	Convencional
Idade real	20 (vinte) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	304,26m ²
	Área do Terreno 101,47m ²

3. AVALIAÇÃO

3.1. Critério Adotado para Avaliação do Terreno

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2005.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados de venda de apartamentos com características semelhantes, dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada.

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2005). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma (Critério de Homogeneização), foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

3.1.1. Critério de Homogeneização

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2005**.

2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. Fator testada (C_f)

Conforme o disposto na **Tabela 1 - Grupo I e II da Norma**, imóveis enquadrados na 1ª Zona, não se aplica o Fator Testada.

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto na **Tabela 1 - Grupo I e II da Norma**, imóveis enquadrados na 1ª Zona, não se aplica o Fator Profundidade.

240
00

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto na Tabela 1 - Grupo I e II da Norma, imóveis enquadrados na 1ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no item 10.5.2 da Norma, tendo como referência: Terreno plano.

7. Fator consistência do solo (F_c)

Conforme o disposto no item 10.5.3 da Norma, tendo como referência: Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = (A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}, \text{ sendo:}$$

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:
A_e - A_a ≤ 30% → 1/4 e A_e - A_a > 30% → 1/8

9. Fator atualização

A atualização dos valores unitários foi feita com base na variação do IGP-DI (Índice Geral de Preços, coluna 2, Disponibilidade Interna), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \frac{(V_i \times F_f - V_b)}{A_t} \times \left[\frac{IL_a}{IL_e} + \frac{(A_e)^e}{A_a} + F_t + F_c - n + 1 \right] \times F_a$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

ZAL
BO

Situação Paradigma	
Zona de características homogêneas	
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	30,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	60,00m
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	06
Área paradigma	101,47m ²
Topografia	plano
Consistência do solo	Seco
Índice local	130,00
Data-base	Maio de 2016

3.1.2. Apresentação dos Elementos Comparativos

As pesquisas abaixo dos elementos comparativos coletados no Condomínio Alphaville 9 onde localiza o imóvel avaliando, tendo informações das imobiliárias, data da coleta de dados das pesquisas, especificações de construções, dimensões, áreas de terreno e benfeitorias, além da homogeneização de cada elemento comparativo.

Fazem parte desta pesquisa as fotos dos elementos comparativos pesquisados.



Av. Santo Antonio, 2193 – Jardim Bela Vista - Osasco
Corretor: Sr. Henrique
Telefone: (11) 3474-4850
Data: 01/05/16

Tipo: Terreno residencial

Endereço: Vila Quitauna, Osasco – SP.

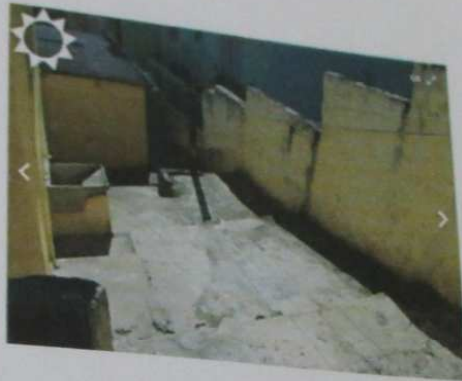
Área do Terreno: 206,00m² (7,00 x 29,43m) - declive

Melhoramentos Públicos: asfalto, guias, sarjetas, energia elétrica, iluminação pública, arborização, rede de água, gás, coleta de lixo, rede telefônica, rede de esgoto, transporte público, etc.

Dados da Construção

Padrão: Simples – sem valor comercial

Foto Ilustrativa e localização:



TERRENO RESIDENCIAL em OSASCO - SP, VILA QUITAUNA

TERRENO QUITAUNA R\$ 450.000,00 Terreno de 206m² em active com 02 casas. Bom para renda. Confira!

Endereço não informado pelo anunciante
SOLICITAR ENDEREÇO COMPLETO

IMPORTANTE: Código do imóvel: **TR00926** - Lote/Terreno à Vender, 206 m² - Quitauna - Osasco/SP. As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário. O portal VivaReal não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal VivaReal não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **Imobiliária Sol**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **Imobiliária Sol**. Por favor, entre diretamente em contato com **Imobiliária Sol** para obter informações mais detalhadas.

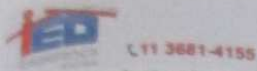
▲ Reportar problemas no anúncio

Para falar com o anunciante, utilize o formulário abaixo:

VU1 = R\$ 450.000,00

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Av. Santo Antonio, 2728 – Jardim Bela Vista - Osasco
Data: 01/05/16

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

205
00

Tipo: Terreno residencial

Endereço: Vila Quitauna, Osasco – SP.

Área do Terreno: 500,00m² (10,00 x 50,00m)

Melhoramentos Públicos: asfalto, guias, sarjetas

arborização, rede de água, gás, coleta de lixo, rede telefônica,
rede de esgoto, transporte público, etc.

Dados da Construção

Padrão: Simples – com 2 casas, sendo uma com 3 dormitórios e outra com 2 dormitório,
piscina e vagas de garagem (vale mais o terreno)

Foto Ilustrativa e localização:



VU2 = R\$ 700.000,00 (Benfeitoria = R\$ 200.000,00 – Terreno = R\$ 500.000,00)

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO 03



11 3881-4155

Av. Santo Antonio, 2728 – Jardim Bela Vista - Osasco
Data: 01/05/16

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil – CREA 090113851
Membro Titular do IBAPE

244
Os

Tipo: Terreno residencial

Endereço: Vila Quitauna, Osasco – SP.

Área do Terreno: 254,00m² (10,00 x 25,40m) - plano

Melhoramentos Públicos: asfalto, guias, sarjetas, energia elétrica, iluminação pública, arborização, rede de água, gás, coleta de lixo, rede telefônica, rede de esgoto, transporte público, etc.

Dados da Construção

Padrão: com pequena cobertura sem valor comercial

Foto Ilustrativa e localização:



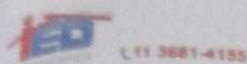
VU3 = R\$ 460.000,00

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho – São Paulo – SP
CEP 01257-090 – Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO 04

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 0601133851
Membro Titular do IBAFE

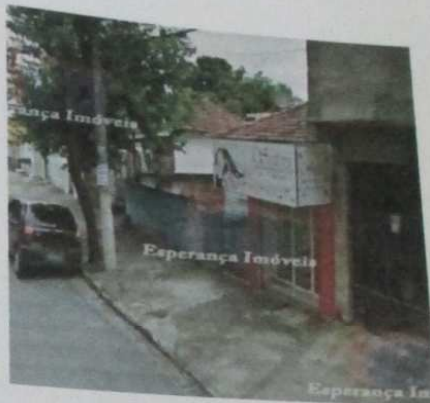


Av. Santo Antonio, 2728 - Jardim Bela Vista - Osasco
Data: 01/05/16

296
00

Tipo: Terreno residencial
Endereço: Vila Quitaúna, Osasco - SP.
Área do Terreno: 500,00m² (10,00 x 50,00m) - plano
Melhoramentos Públicos: asfalto, guias, sarjetas, energia elétrica, iluminação pública, arborização, rede de água, gás, coleta de lixo, rede telefônica, rede de esgoto, transporte público, etc.

Dados da Construção
Padrão: sem construção
Foto Ilustrativa e localização:



Área do Imóvel



VU4 = R\$ 630.000,00

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br



(11) 3881-4153

Av. Santo Antonio, 2728 - Jardim Bela Vista - Osasco
Data: 01/05/16

236
00

Tipo: Terreno residencial
Endereço: Vila Quitaúna, Osasco - SP.
Área do Terreno: 1.000,00m² (37,00 x 27,00m) - plano entrada para duas ruas
Melhoramentos Públicos: asfalto, guias, sarjetas, energia elétrica, iluminação pública, arborização, rede de água, gás, coleta de lixo, rede telefônica, rede de esgoto, transporte público, etc.

Dados da Construção
Padrão: sem construção
Foto Ilustrativa e localização:



VU5 = R\$ 1.200.000,00

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO 06

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE



Av. dos Autonomistas, 3.725 - Osasco
canada@canadaimoveis.com.br
(11) 2135-7300
Data: 01/05/16

20x
00

Tipo: Terreno (PJ 3112)

Endereço: Vila Quitaúna, Osasco - SP.

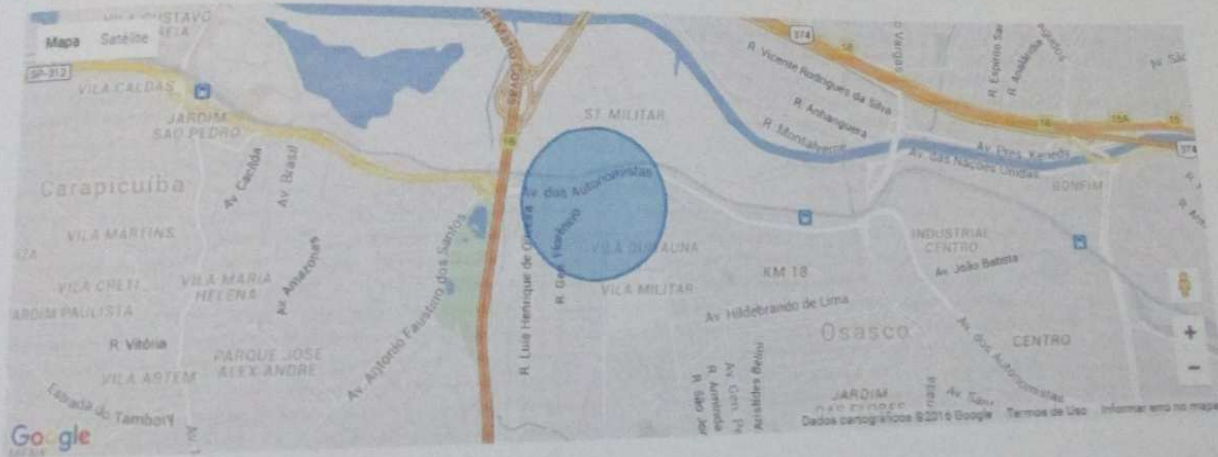
Área do Terreno: 290,00m² (10,00 x 29,00m) - plano

Melhoramentos Públicos: asfalto, guias, sarjetas, energia elétrica, iluminação pública, arborização, rede de água, gás, coleta de lixo, rede telefônica, rede de esgoto, transporte público, etc.

Dados da Construção

Padrão: casa antiga para demolir

Foto Ilustrativa e localização:



VU6 = R\$ 450.000,00

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

ELEMENTO COMPARATIVO 07

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 06013385-1
Membro Titular do IBAPE



Av. dos Autonomistas, 3.725 - Osasco
canada@canadaimoveis.com.br
(11) 2135-7300
Data: 01/05/16

Tipo: Terreno (Ref. 9071)

Endereço: Vila Quitaúna, Osasco - SP.

Área do Terreno: 350,00m² (10,00 x 35,00m)

Melhoramentos Públicos: asfalto, guias, sarjetas, plano

arborização, rede de água, gás, coleta de lixo, rede telefônica,
rede de esgoto, transporte público, etc.

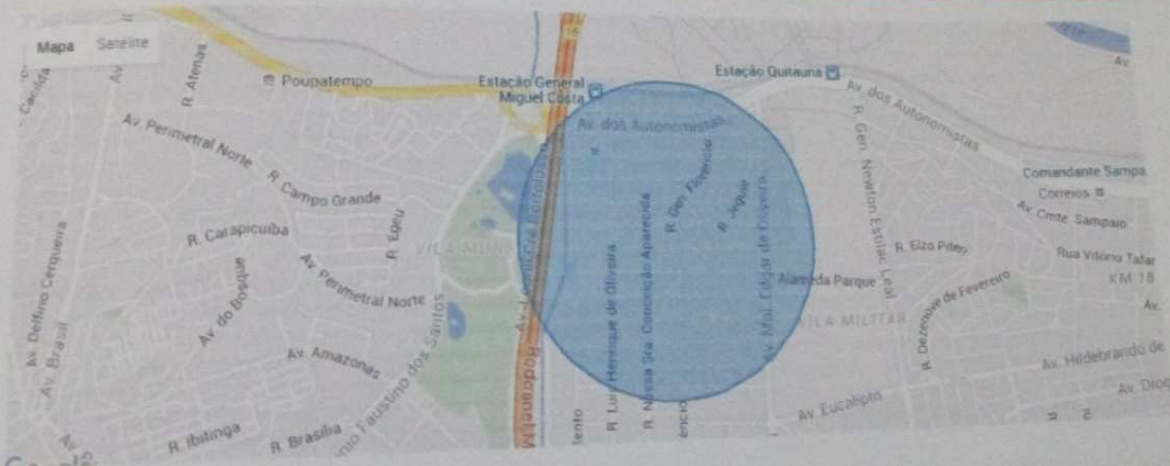
Dados da Construção

Padrão: casa antiga térrea

Foto Ilustrativa e localização:



Mapa de Arredores



VU7 = R\$ 450.000,00 (Benfeitoria = R\$ 100.000,00 - Terreno = R\$ 350.000,00)

Rua Padre Agostinho Mendicute, 154
Sumarezinho - São Paulo - SP
CEP 01257-090 - Tel. 3871-0041
e-mail jksilvio@terra.com.br

3.1.3. Tabela de homogeneização dos elementos comparativos

SILVIO KOURY JEREZ

Engenheiro Civil - CREA 0601133851
Membro Titular do IBAPE

Nº	V _i	F _r	V _s	A _u	A _o	IF _r	IF _s	A _o	Cf	Cp	F _r	F _s	σ	V _o
1	450.000,00	0,90	0,00	101,47	205,00	150,00	100,00	1,093	1,074	1,000	1,111	1,000	6	1.406,86
2	700.000,00	0,90	200.000,00	101,47	500,00	150,00	100,00	1,221	1,000	1,021	1,111	1,000	6	1.584,06
3	460.000,00	0,90	0,00	101,47	254,00	150,00	100,00	1,122	1,000	1,000	1,000	1,000	6	2.043,73
4	530.000,00	0,90	0,00	101,47	500,00	150,00	100,00	1,221	1,000	1,021	1,000	1,000	6	1.584,06
5	1.200.000,00	0,90	0,00	101,47	1.000,00	150,00	100,00	1,221	1,000	1,021	1,000	1,000	6	2.290,34
6	450.000,00	0,90	0,00	101,47	290,00	150,00	100,00	1,140	1,000	1,021	1,000	1,000	6	1.975,00
7	450.000,00	0,90	100.000,00	101,47	350,00	150,00	100,00	1,187	1,000	1,021	1,000	1,000	6	1.999,75
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA														1.500,41
SOMATÓRIA														15.469,21
MEDIA ARITMÉTICA														2.209,89
(-) 30%														1.546,92
(+) 30%														2.872,85

3.1.4. Média Aritmética Saneada

A média aritmética saneada do valor do m² de terreno para a região onde se encontra o avaliando, referente ao mês de maio de 2016, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.500,41/\text{m}^2 \text{ (um mil e quinhentos reais e quarenta e um por metro quadrado) - Maio/16}$$

3.1.5. Determinação do Valor do Terreno

3.1.5.1. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, teremos:

3.1.5.1.1. Fator testada (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \text{ sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00\text{m}$$

$$F_p = 5,00\text{m}$$

$$\text{Portanto: } C_f = 0,870$$

3.1.5.1.2. Fator profundidade (C_p)

$$P_e = (\text{Área} / \text{Testada})$$

$$P_e = (101,47 / 5,00) = 20,29\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre P_{mi} = 30,00m e P_{max} = 60,00m

$$\text{Portanto: } C_p = 0,820$$

3.1.5.1.3. Fator frentes múltiplas (C_n)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2011, no Grupo I - 3ª zona.

3.1.5.1.4. Fator topografia (F_t)

Topografia no nível da rua.
Portanto: $F_t = 1,000$

3.1.5.1.5. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.
Portanto: $F_c = 1,000$

3.1.5.2. Valor do terreno

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

$$V_t = [R\$ 1.500,41 / m^2 \times (0,870 + 0,820 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 101,47m^2]$$

$$V_t = R\$ 105.334,00 \text{ (cento e cinco mil e trezentos e trinta e quatro reais) - Maio/15}$$

3.2. Determinação do Valor da Benfeitoria

3.2.1. Valor das benfeitorias (V_b)

Características do Imóvel Avaliando

Classe	Comercial
Grupo	Escritório/Comércio
Padrão	Simplex (1,200)
Área Construída	304,26m ²
Idade Real	20 (vinte) anos
Vida referencial	70 (setenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
R8-N/m ² (maio/16)	R\$ 1.234,38/m ²
F_{oc}	0,800
Data-base	Maio de 2016

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

Sendo:

V_u = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (1,200 \times R\$ 1.234,38 \times 0,800 \times 304,26)$$

$V_b = R\$ 360.550,00$ (trezentos e sessenta mil e quinhentos e cinquenta reais) - Maio/16

3.3. Determinação do Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (R\$ 105.334,00 + R\$ 360.550,00)$$

$V_i = R\$ 465.884,00$ (Quatrocentos e sessenta e cinco mil e oitocentos e oitenta e quatro reais) - Maio/16

4. ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 29 (vinte e nove) folhas, impressa de um só lado, todas elas rubricadas, sendo esta datada e assinada.

Desde já, coloco-me a disposição para quaisquer esclarecimentos e renovo meus protestos de estima e respeito.

São Paulo, 16 de maio de 2016.

Silvio Koury Jerez

Engenheiro Civil
Perito Judicial
Membro Titular do IBAPE