

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL JOÃO MENDES DA CAPITAL**

Gilberto Lobo de Campos, engenheiro, perito nomeado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº **1006587-27.2014.8.26.0100**, em que são partes:

Exequente: **Banco Santander do Brasil SA**

Executados: **Jung Ja Joo ME e outro**

Depois de ter procedido estudos e diligências que se fizeram necessárias ao cumprimento de sua honrosa missão, vem apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte

**LAUDO DE
AVALIAÇÃO**

ÍNDICE

	FLS.
I - FINALIDADE	3
II - VISTORIA	5
2.1- SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO	5/6
2.2- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
2.3- DESCRIÇÃO DO TERRENO	7
2.4- DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS	8/9
III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	9/19
IV - METODOLOGIA AVALIATÓRIA	20
4.1- MÉTODO ADOTADO	21
V – PESQUISA DE MERCADO	22
5.1- TRATAMENTO FATORES PARA HOMOGENEIZAÇÃO	22
5.2- ELEMENTOS PESQUISADOS	22/31
5.3- SANEAMENTO AMOSTRAL	32/33
VI – VALOR DO IMÓVEL	34
6.1- AVALIAÇÃO DO TERRENO	34/35
6.2- AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	36/37
6.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL	37
VII – ENCERRAMENTO	38

I - FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo, visa determinar o valor atual de mercado do imóvel localizado na Rua Júlio Conceição, nº 184, Bom Retiro, zona central desta Capital.

I.1) Da Ação e Dos Autos

Trata-se de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por **Banco Santander Brasil SA** contra **Jung Ja Joo e outro**.

Em resumo o autor expõe e requer o seguinte:

- *O banco exequente firmou contrato com os requeridos concedendo empréstimo no valor de R\$106.000,00 (cento e seis mil reais) através de Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo - Cheque Empresa Plus – Business. Entretanto após a utilização do crédito disponibilizado os executados deixaram de cumprir com suas obrigações, deixando de efetuar os pagamentos devidos, permanecendo com saldo devedor de R\$ 98.626,14 (noventa e oito mil, seiscentos e vinte seis reais e catorze centavos).*
- *Assim sendo como não foi possível resolver amigavelmente a pendência não restou alternativa senão ingressar com o ajuizamento da presente ação.*

- *Diante do exposto, vem o exequente requerer a V.Exa., se digne mandar citar os executados para pagarem o valor devido informado, acrescido dos encargos de praxe.*
- *Dando prosseguimento ao feito, o MM. Juiz determinou a penhora e a avaliação do imóvel em questão, honrando o signatário com sua nomeação para atuar como Perito de Juízo (fls. 300 dos autos).*

I.2) Assistentes Técnicos e Quesitos

As partes não indicaram assistentes técnicos, bem como não formularam quesitos.

II - VISTORIA DO IMÓVEL

2.1) Situação e Localização

O imóvel objeto desta avaliação está localizado na Rua Júlio Conceição, nº 184, Bom Retiro, região central desta Capital, local onde o signatário fez a coleta de todos os dados necessários à fundamentação deste laudo.

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade - MOC, o imóvel pertence ao setor 018, quadra 017 e está cadastrado junto a Prefeitura do Município de São Paulo, como contribuinte nº 018.017.0037-0, tendo como índice fiscal de R\$ 1884,00, valor válido para 2019, conforme cópia da certidão de dados cadastrais reproduzida no final deste item.

O quarteirão onde está o imóvel avaliando é formado pelas seguintes ruas: Rua Mármore, Rua Matarazzo e Rua Talmud Thorá.

O local dispõe de todos os melhoramentos públicos e urbanos necessários, tais como: iluminação pública, telefone, rede de água e esgoto, coleta de lixo, ruas asfaltadas e calçadas, transporte coletivo, correio etc.

A ocupação predominante na região é mista residencial/comercial, caracterizada por construções de sobrados antigos e prédios de padrão variado (simples /médio). O comércio local típico com diversas lojas (fábricas) especializadas, destacando-se a presença de: lojas, bares, lanchonetes, restaurantes, estacionamentos, posto de abastecimento de combustíveis, mini mercado, escritórios, etc. A região é servida por farto transporte coletivo que trafega ao longo das avenidas Tiradentes, Santos Dumont, Do Estado e Av. Pres. Castelo Branco entre outras. O local está próximo das estações do Metro Armênia e Luz.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 018.017.0037-0

Local do Imóvel:
R JULIO CONCEICAO, 184 - E 186
CEP 01 126-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JULIO CONCEICAO, 184 - E 186
CEP 01 126-000

Contribuinte(s):
CPF 224.166.188 52 JUNG JA JOO

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	102
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	102

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	160
Área ocupada pela construção (m²):	80
Ano da construção corrigido:	1972

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.884,00
- da construção:	1.322,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	192.168,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	93.069,00
Base de cálculo do IPTU:	285.237,00



Testada (m):	4,50
Fração ideal:	1,0000
Padrão da construção:	1-C
Uso:	residência

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/09/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 17/06/2019
Número do Documento: 2.2019.001252623-5
Solicitante: GILBERTO LOBO DE CAMPOS (CPF 914.916.148-20)

2.2) Diagnóstico de Mercado

O imóvel avaliando encontra-se na região antiga da cidade, próximo a Estação da Luz. Região consolidada e repleta de construções com ocupação comercial, voltado às classes média e baixa “comércio popular”. O acesso local é facilitado pelo transporte público, incluindo Metrô e Ferrovia e por diversas vias públicas.

A foto aérea mostrada a seguir mostra parte da região onde detalha a localização do imóvel objeto da avaliação está encartado no final deste item 2.4.

2.3) Descrição do Terreno

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões e características de acordo com a vistoria feita, certidão imobiliária e dados cadastrais expedido pela PMSP.

- **Frente** **4,70 m**
- **Lado Esquerdo** **23,00 m**
- **Lado Direito** **24,90 m**
- **Fundos** **4,70 m**
- **Área Total**..... **102,00 m²**
- **Situação:** *a localização é próxima da esquina 10,0 m formada com a Rua Talmud Thorá, distante aproximadamente 3,00 km do centro da cidade.*
- **Topografia terreno:** *plano*
- **Formato:** *irregular*
- **Condições do solo na superfície:** *firme e seco*

2.4) Descrição das Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se o imóvel assobradado erigido em estrutura convencional, constituído por 2 pavimentos. A ocupação atual do imóvel de acordo com a vistoria feita é caracterizada como uma pequena confecção devido a presença de mesas de corte e várias maquinas de costura. A distribuição abaixo corresponde ao que foi encontrado na vistoria.

Pavimento térreo

- Antiga garagem, área para corte de tecido

Piso Superior

- Corredor de Circulação
- Banheiro
- Dois cômodos (antigo quarto)
- Cozinha
- Um cômodo nos fundos
- Área de serviço

Acabamento

- **Pisos:** *revestido com lajota cerâmica decorada na garagem, borracha pluribolha nos quartos, cerâmica colorida nas áreas úmidas.*
- **Paredes:** em massa fina com pintura à base de látex em todo imóvel.
- **Esquadrias:** metálicas e venezianas de madeira.
- **Instalações Hidráulicas e Elétricas:** embutidas só para água fria.
- **Cobertura:** Com telhas de fibrocimento. Forros com estuque e laje.



Maiores detalhes sobre o acabamento do imóvel podem ser visto através das fotos realizadas no local, mostradas a seguir.

III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Fotos 1 e 2: Vista da rua no trecho onde se encontra o imóvel



Fotos 3 e 4: Vista da fachada do imóvel avaliando



Fotos 5 e 6: Vista interna do piso térreo (garagem)



Fotos 7 e 8 Vista do piso superior do imóvel avaliando (cômodo da frente)



Fotos 9 e 10: Vista interna do outro cômodo (antigo quarto)



Fotos 11 e 12: Vista do banheiro



Fotos 13 e 14: Vista da cozinha



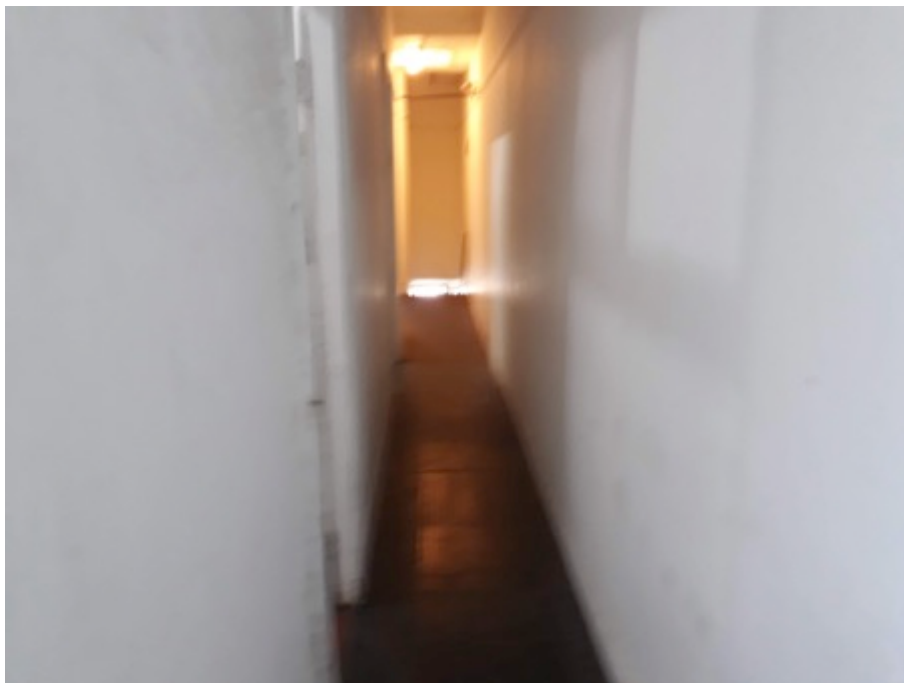
Fotos 15 e 16: Vista da cozinha e área de serviço



Fotos 17 e 18: Vista da cômodo dos fundos e quintal



Fotos 19 e 20: Vista do corredor de circulação e parte dos fundos do imóvel



IV - METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A nossa melhor doutrina de engenharia de avaliações recomenda dois métodos para a determinação dos valores dos imóveis, a saber:

- Método Comparativo Direto e

- Método Evolutivo

Pelo método comparativo, o valor do imóvel é obtido da comparação direta com outros imóveis com características tanto quanto possível similares ao do avaliando, colocados no livre mercado, nas proximidades, homogeneizando-se, evidentemente, suas características com as do imóvel avaliando.

Entretanto, sua aplicação fica condicionada à existência de elementos comparativos semelhantes na mesma região do imóvel avaliando, sob pena de serem produzidos resultados inteiramente distorcidos da realidade.

O método Evolutivo é aquele onde o valor total do imóvel é definido através da composição do valor do terreno com o valor das edificações. Trata-se de um método misto, onde o valor do terreno é obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias é calculado através da reprodução dos custos devidamente depreciados e o fator de comercialização $\rightarrow V_I = (V_T + V_B) \times F_C$

As benfeitorias são avaliadas conforme o padrão construtivo com base em índices divulgados em revistas especializadas no ramo da construção ou utilizando-se os critérios definidos no estudo atualizado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE.

4.1) Método Adotado

No presente laudo, o perito definiu pela utilização do método evolutivo pelas razões abaixo relacionadas:

- A inexistência na região de elementos comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, em quantidade suficiente para a confiabilidade dos resultados obtidos para aplicação do método comparativo.
- Em contrapartida a existência de informações suficientes sobre ofertas de venda de terrenos em locais próximos ao imóvel avaliando, que possibilitam o cálculo do valor do terreno.
- O procedimento utilizado para apresentar o valor do imóvel através de critérios normalizados para a determinação do valor do terreno e benfeitorias.

V – PESQUISA DE MERCADO

5.1) Tratamento de Homogeneização

Os fatores de correção para a homogeneização dos valores obedecerão a Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos nas Varas da Fazenda Pública da Capital, que atendem a ABNT NBR 14653-2, Avaliação de Bens , parte 2: Imóveis Urbanos e estudo Edificações - Valores de Venda.

- Elasticidade

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, incide um desconto de 10% para compensar a superestimativa natural das mesmas e da atual conjectura do mercado imobiliário.

- Transposição

A homogeneização com relação a localização dos elementos pesquisados será feita com a transposição dos elementos da amostra para o local do imóvel avaliando através dos índices fiscais. Será considerado a participação no valor informado de 70% benfeitoria e 30% terreno.

- Padrão e Idade

O imóvel em avaliação foi enquadrado no padrão equivalente ao de “Casa Padrão Simples” com idade em torno de 30 anos.

- Atualização

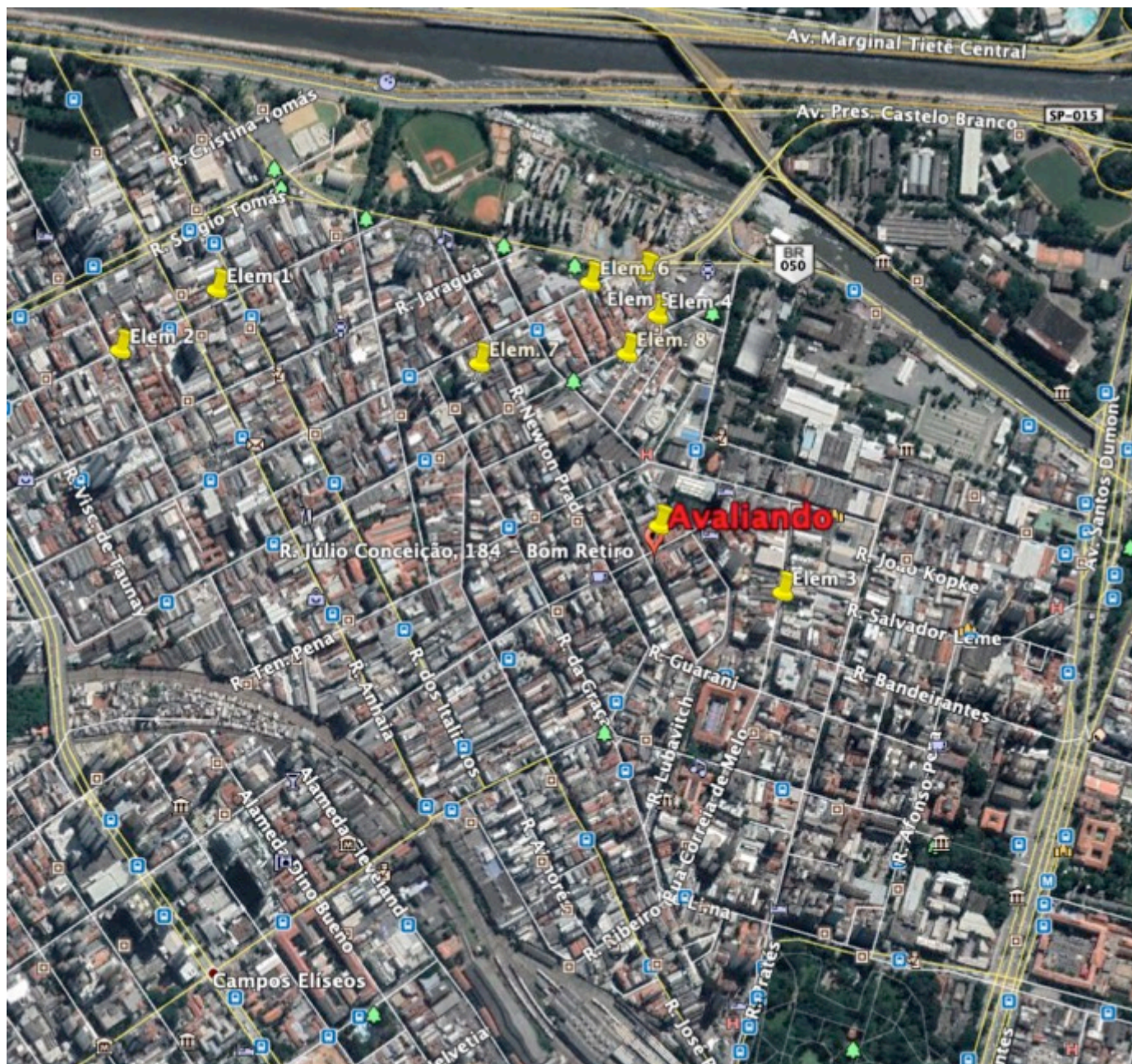
Quando os valores obtidos provêm de ofertas ou transações em datas diversas ao da avaliação, a atualização será feita através dos índices da IPC – FIPE. Entretanto devido a estabilidade de mercado ocorrida nos últimos seis meses, não será feita a atualização.

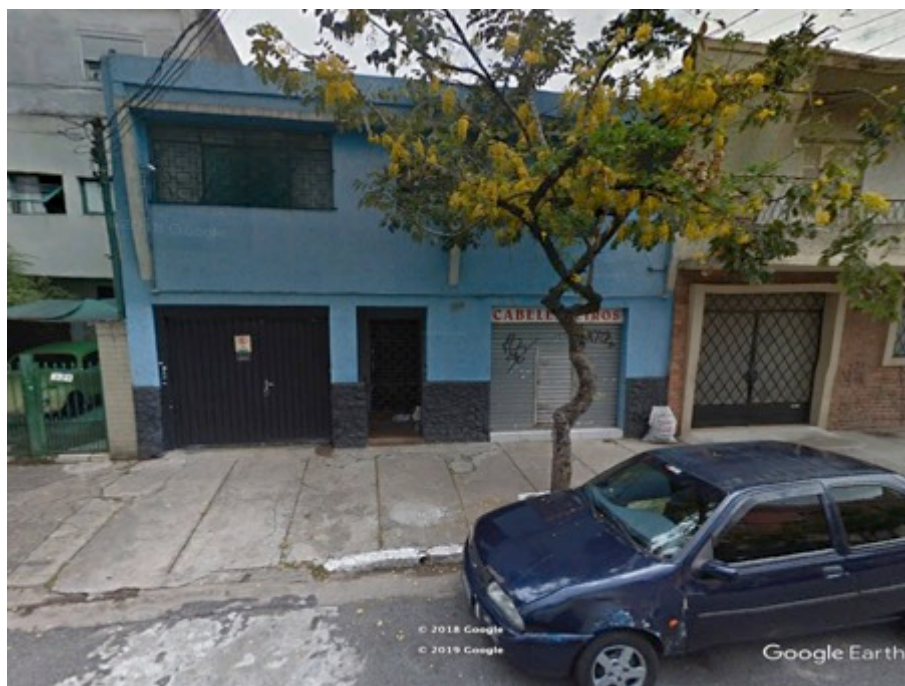
Parâmetros do imóvel avaliando

- Rua Júlio Conceição, 184; Padrão Casa Simples; índice 1,056; 47 anos; estado “f”; $F_{OC} = 0,44$
- Grupo III - 8ª Zona; Comercial Padrão Médio; CUB maio/19 = 1390,03
- Setor : 018; quadra: 017; Índice Fiscal: 1524,00/14
- Área Total = 102,00 m²; Frente Projetada = 4,70 m;

5.2) Elementos Pesquisados

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS





Comparativo 1: sobrado

Topografia: plano

Data: jun /19

Endereço: Rua Javaés, 329

Bairro: Bom Retiro

Setor: 019

Quadra: 046

Índice Fiscal: 1440,00 / 14

Área: 114,00 m²

Frente: 7,00 m

Profundidade Equiv.: 16,29 m

Área Construída: 200,00 m²

Padrão: CSimples

Idade: 40 anos ; F_{OC} = 0,56; "e

Fonte: Zylber Imóveis

Tel: 3334-3311/3309

Informante: Imovelweb

Valor: R\$ 800.000,00 (à vista)

Natureza: oferta

Atualização: - x-

Obs.: Ref.: CA0138. Publicado há 558 dias. Com 2 dorm, sala, coz , banheiro e 1 vaga.

$$V_B = 200,00 \times 1390,03 \times 1,2 \times 0,56 = R\$186.820,00$$

$$V_T = R\$ 800.000,00 \times 0,80 - R\$186.820,00 / 114,00 = R\$ 3975,26$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/7,0)^{0,25} = 1,0933; \quad F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = (20,00/16,29)^{0,50} = 1,1080; \quad F_{T_0} = 1,00; \quad F_{T_r} = [(1554,00/1440,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0275$$

$$V_U = 3975,26 \times \{1 + [(1,0933 - 1) + (1,1080 - 1) + (1,0275 - 1)]\} = 4884,80$$

$$V_U = 4884,80$$



Comparativo 2: sobrado

Topografia: plano

Data: jun /19

Endereço: Rua Neves de Carvalho, 235 **Bairro:** Bom Retiro

Setor: 019

Quadra: 044

Índice Fiscal: 1175,00 / 14

Área: 115,00 m²

Frente: 5,50 m

Profundidade Equiv.: 20,90 m

Área Construída: 115,00 m²

Padrão: CSimples

Idade: 45 anos ; F_{OC}= 0,45; "f

Fonte: Sinai Imobiliária

Tel: 3358-9000

Informante: Imovelweb

Valor: R\$ 500.000.,00 (à vista)

Natureza: oferta

Atualização: - x-

Obs.: Ref.: 8613. Com 2 dorm., banheiro, sala e cozinha

$$V_B = 115,00 \times 1390,03 \times 1,056 \times 0,45 = R\$75.962,00$$

$$V_T = R\$ 500.000,00 \times 0,90 - R\$75.962,00 / 115,00 = R\$ 3252,50$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/5,5)^{0,25} = 1,1612; \quad F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = 1,000; \quad F_{To} = 1,00; \quad F_{Tr} = [(1554,00/1175,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0968$$

$$V_U = 3252,50 \times \{1 + [(1,1612 - 1) + (1,0968 - 1)]\} = 4091,65$$

$$V_U = 4.091,65$$



Comparativo 3: sobrado

Topografia: plano

Data: jun /19

Endereço: Rua Joaquim Murtinho. 133

Bairro: Bom Retiro

Setor: 018

Quadra: 019

Índice Fiscal: 1407,00 / 14

Área: 450,00 m²

Frente: 10,00 m

Profundidade Equiv.: 45,00 m

Área Construída: 498,00 m²

Padrão: CSimples

Idade: 40 anos ; F_{OC} = 0,56; "e

Fonte: Zylber Imobiliária

Tel: 3334-3311/3309

Informante: Imovelweb

Valor: R\$ 2.100.000,00 (à vista)

Natureza: oferta

Atualização: - x-

Obs.: Ref.: CA0244. Com 2 aptos com 2 dorm. cada, escritório c/ 5 salas e restaurante com 2 salões.

$$V_B = 450,00 \times 1390,03 \times 1,056 \times 0,56 = \text{R\$ } 369.904,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 2.100.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 369.904,00 / 450,00 = \text{R\$ } 3377,99$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/10,0)^{0,25} = 1,000; \quad F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = (40,00/45,00) + \{[1 - (40/45)] \times (40/45)^{0,5}\} = 1,0508; \quad F_{To} = 1,00;$$

$$F_{Tr} = [(1554,00/1407,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0313$$

$$V_U = 3377,99 \times \{1 + [(1,0508 - 1) + (1,0313 - 1)]\} = 3655,32$$

$$\mathbf{V_U = 3.655,32}$$



Comparativo 4: sobrado

Endereço: Rua Solon, 148

Setor: 019

Área: 115,00 m²

Área Construída: 180,00 m²

Fonte: Mirante Imóveis

Valor: R\$ 740.000,00 (à vista)

Obs.: Referência do imóvel na imobiliária 160496. Com 3 dorm., banheiro, sala, cozinha e 2 vagas

$V_B = 180,00 \times 1390,03 \times 1,386 \times 0,72 = \text{R\$ } 249.685,00$

$V_T = \text{R\$ } 740.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 249.685,00 / 115,00 = \text{R\$ } 3620,13$

Topografia: plano

Bairro: Bom Retiro

Quadra: 102

Frente: 5,00 m

Padrão: CMédia ; **Idade:** 30 anos; $F_{oc} = 0,72$; conservação "d"

Tel: 29977940

Natureza: oferta

Data: jun /19

Índice Fiscal: 1222,00 / 14

Profundidade Equiv.: 23,00 m

Informante: Imovelweb

Atualização: - x-

Homogeneização (Fatores)

$F_T = (10,0/5,0)^{0,25} = 1,1892$; $F_{MF} = 1,00$

$F_P = 1,000$; $F_{To} = 1,00$; $F_{Tr} = [(1554,00/1222,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0815$

$V_U = 3620,13 \times \{1 + [(1,1892 - 1) + (1,0815 - 1)]\} = 4600,10$

$V_U = 4.600,10$



Comparativo 5: sobrado

Endereço: Rua Antônio Hajjar, 54

Setor: 019

Área: 115,00 m²

Área Construída: 170,00 m²

Fonte: Panelli Com. de Im. Ltda.

Valor: R\$ 380.000,00 (à vista)

Obs.: Ref.: 4279/01. Com 4 Dorm., sala, cozinha, e banheiro. Rua sem saída

$V_B = 170,00 \times 1390,03 \times 1,056 \times 0,65 = \text{R\$ } 162.200,00$

$V_T = \text{R\$ } 380.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 162.200,00 / 115,00 = \text{R\$ } 1563,48$

Topografia: plano

Bairro: Bom Retiro

Quadra: 102

Frente: 5,00 m

Padrão: CSimples

Tel: 3858-2644

Natureza: oferta

Data: jun /19

Índice Fiscal: 955,00 / 14

Profundidade Equiv.: 26,00 m

Idade: 35 anos ; $F_{OC} = 0,65$; "e

Informante: Imovelweb

Atualização: - x-

Homogeneização (Fatores)

$F_T = (10,0/5,0)^{0,25} = 1,1892$; $F_{MF} = 1,00$

$F_P = 1,000$; $F_{To} = 1,00$; $F_{Tr} = [(1554,00/955,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,1882$

$V_U = 1563,48 \times \{1 + [(1,1892 - 1) + (1,1882 - 1)]\} = 2153,54$

$V_U = 2.153,54$



Comparativo 6: sobrado

Endereço: Rua Adoração, 16

Setor: 019

Área: 65,00 m²

Área Construída: 100,00 m²

Fonte: Condizin Imóveis

Valor: R\$ 440.000,00 (à vista)

Obs.: Ref.: 002. Com 2 Dorm., sala, cozinha e banheiro. Rua sem saída

$V_B = 100,00 \times 1390,03 \times 1,200 \times 0,66 = \text{R\$ } 110.090,00$

$V_T = \text{R\$ } 440.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 110.090,00 / 100,00 = \text{R\$ } 2859,91$

Topografia: plano

Bairro: Bom Retiro

Quadra: 102

Frente: 5,00 m

Padrão: CSimples

Tel: 3105-5264

Natureza: oferta

Data: jun /19

Índice Fiscal: 1133,00 / 14

Profundidade Equiv.: 13,00 m

Idade: 35 anos ; $F_{OC} = 0,66$; "e

Informante: Imovelweb

Atualização: - x-

Homogeneização (Fatores)

$F_T = (10,0/5,0)^{0,25} = 1,1892$; $F_{MF} = 1,00$

$F_P = (20,0/13,0)^{0,50} = 1,2403$; $F_{To} = 1,00$; $F_{Tr} = [(1554,00/1133,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,1115$

$V_U = 2859,91 \times \{1 + [(1,1892 - 1) + (1,2403 - 1) + (1,1115 - 1)]\} = 4407,12$

$V_U = 4.407,12$



Comparativo 7: sobrado

Topografia: plano

Data: jun /19

Endereço: Rua Newton Prado, LD 549

Bairro: Bom Retiro

Setor: 019

Quadra: 068

Índice Fiscal: 1446,00 / 14

Área: 313,00 m²

Frente: 5,00 m

Profundidade Equiv.: 62,60 m

Área Construída: 250,00 m²

Padrão: CMédia

Idade: 63 anos ; $F_{OC} = 0,21$; \ddot{f}

Fonte: Zylber Imóveis

Tel: 3334-3311/3309

Informante: Imovelweb

Valor: R\$ 1.000.000,00 (à vista)

Natureza: oferta

Atualização: - x-

Obs.: Ref.: CA0100.

$$V_B = 250,00 \times 1390,03 \times 1,386 \times 0,21 = \text{R\$ } 101.145,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 1.000.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 101.145,00 / 313,00 = \text{R\$ } 2552,25$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/5,0)^{0,25} = 1,1892; \quad F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = (40,00/62,60) + \{[1 - (40/62,6)] \times (40/62,6)^{0,5}\} = 1,1282;$$

$$F_{To} = 1,00; \quad F_{Tr} = [(1554,00/1446,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0224$$

$$V_U = 2552,25 \times \{1 + [(1,1892 - 1) + (1,1282 - 1) + (1,0224 - 1)]\} = 3419,50$$

$$V_U = 3.419,50$$



Comparativo 8: sobrado

Topografia: plano

Data: jun /19

Endereço: Rua Vicente Giusti, 85

Bairro: Bom Retiro

Setor: 019

Quadra: 103

Índice Fiscal: 1407,00 / 14

Área: 115,00 m²

Frente: 5,00 m

Profundidade Equiv.: 23,00 m

Área Construída: 150,00 m²

Padrão: CMédia

Idade: 35 anos ; $F_{OC} = 0,66$; "e

Fonte: Mirantte Imóveis

Tel: 2997-7940

Informante: Imovelweb

Valor: R\$ 500.000,00 (à vista)

Natureza: oferta

Atualização: - x-

Obs.: Ref.: 305304. Com 3 Dorm., sala, cozinha. 2 banheiros e 1 vaga.

$$V_B = 150,00 \times 1390,03 \times 1,386 \times 0,66 = \text{R\$ } 190.732,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 500.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 190.732,00 / 115,00 = \text{R\$ } 2254,50$$

Homogeneização (Fatores)

$$F_T = (10,0/5,0)^{0,25} = 1,1892; \quad F_{MF} = 1,00$$

$$F_P = 1,000; \quad F_{To} = 1,00; \quad F_{Tr} = [(1554,00/1407,00 - 1) \times 0,30 + 1] = 1,0313$$

$$V_U = 2254,50 \times \{1 + [(1,1892 - 1) + (1,0313 - 1)]\} = 2751,62$$

$$V_U = 2.751,62$$

5.3) Saneamento Amostral

ITEM	LOCAL	Valor UNIT.
1	Rua Javaés, 329	R\$ 4884,80
2	Rua Neves de Carvalho, 235	R\$ 4091,65
3	Rua Joaquim Murtinho, 133	R\$ 3655,32
4	Rua Solon, 148	R\$ 4600,10
5	Rua Antônio Hajjar, 54	R\$ 2153,54
6	Rua Adoração, 16	R\$ 4407,12
7	Rua Newton Prado, LD 549	R\$ 3419,50
8	Rua Vicente Giusti, 85	R\$ 2751,62

Somatório $\rightarrow \sum 29.963,65$

Média Aritmética = R\$ 3745,46 /m²;

Desvio Padrão "s" = 942,83

5.3.1) Cálculo da Média Saneada

O saneamento amostral será feito verificando se os elementos da amostra estão dentro do intervalo definido pela média aritmética \pm 30%. O critério tem como objetivo dentro dos cálculos estatísticos a eliminação de elementos integrantes da amostragem com desvios acentuados em relação à média

Limite Inferior: $3745,46 - 30\% \rightarrow 2621,82$

Limite Superior: $3745,46 + 30\% \rightarrow 4869,09$

Os elementos nº 1 e 5 são discrepantes na amostra

Retirando-se os elementos discrepantes e calculando-se a média e os novos limites, verifica-se se há novos

elementos discrepantes ou se aqueles retirados podem ser considerados no novo intervalo. Este processo é repetido quantas vezes for necessário até que não haja mais elementos discrepantes. Assim, temos:

Média Saneada (6) = R\$ 4.176,42

Desvio “s” = 563,24; Cv = 13,49%

Elementos descartados da amostra nº 5 e 8.

5.3.2) Intervalo de Confiança

Como estamos trabalhando com amostra extraída do mercado, a média aritmética é relativa a amostra e não ao mercado. Diante do exposto, existe uma variação em torno do valor obtido sendo necessário estabelecer um intervalo de confiança definido pela seguinte expressão:

$\mu = x_a \pm \text{erro da amostra}$, onde:

μ = média do mercado e

x_A = média da amostra

A Norma Brasileira denomina este intervalo de Campo de Arbítrio, cuja fórmula que representa os extremos do intervalo de confiança é apresentada a seguir:

$\mu = x_a \pm t_p \times s / (n)^{0,5}$, onde:

x_a = média saneada da amostra; s = desvio padrão; n = elementos da amostra

t_p = 1,48 (tabela da distribuição t de student)

$\mu = 4.176,42 \pm 340,31$ (Jun/19)

VI - VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado a partir do valor do terreno acrescido das benfeitorias, ou seja:

$$V_I = (V_T + V_B) \times F_C \text{ onde}$$

V_I = Valor do imóvel

V_T = Valor do terreno

V_B = Valor da benfeitoria

F_C = Fator de comercialização (adotado 1)

6.1) Avaliação do Terreno

O imóvel em questão possui área total de “**102,00 m²**”, de acordo com a cópia do contrato de locação juntado aos autos.

$$A_t = 102,00 \text{ m}^2$$

A região do imóvel avaliando, enquadra-se no Grupo III- zona de uso comercial ou de serviço → 8ª zona comercial Padrão Médio, de acordo com “**Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011**”. Segundo a referida norma, o valor do terreno é calculado em função dos parâmetros definidos para o terreno padrão nesta zona, conforme demonstrativo a seguir:

Terreno Padrão (parâmetros)

Frente = 10,00 m

Profundidade Mínima = 20,00 m;

Profundidade Máxima = 40,00 m

$V_T = V_U / \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1)... (F_n-1)]\} \times A_T$, onde:

V_T = Valor do terreno avaliando

V_U = Valor unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

A_T = Área total do terreno

$F_1, F_2, F_3... F_n$ = Fatores calculados para coeficiente testada (C_F), de profundidade (C_P), localização (C_L), etc. do elemento comparativo em relação à situação paradigma.

O valor de " V_U " foi determinado através de pesquisa na mesma região do imóvel avaliando, oriunda do livre mercado imobiliário (oferta/procura), conforme demonstrado no item anterior deste.

$$V_U = R\$ 4176,42/ m^2$$

A determinação dos valores dos fatores acima é calculada da seguinte maneira:

$$F_T = (10,00/5,00)^{0,25} = 1,1892$$

$$\text{Profundidade Equivalente: } P_E = 102,00/4,70 = 21,70; F_P = 1,0000$$

Substituindo na equação os respectivos valores, temos:

$$V_t = \{R\$ 4176,42/ [1+(1,1892-1)]\} \times 102,00 = R\$ 358.219,68$$

Com arredondamento permitido na norma:

- **Valor do Terreno = R\$ 358.220,00 (jun/19)**

6.2) Valor das Benfeitorias

O imóvel em questão de acordo com os dados constantes nos dados cadastrais expedido pela PMSP o imóvel possui a seguinte área de benfeitorias:

- **Área Construída 160,00 m²**

De acordo com as características construtivas descritas anteriormente, a edificação de alvenaria se enquadra no padrão equivalente ao da Classe I → Residencial; Grupo 1,2 Casa, Padrão 1.2.4 **“Padrão Simples”**, conforme os critérios estabelecidos pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE /SP”.

Segundo este estudo o valor do metro quadrado da benfeitoria é determinado pela seguinte fórmula:

- *Casa Padrão Simples* → $0,912 a 1,200 \times R_8N$

Valor adotado nesta avaliação:

Benfeitoria → 1,056 (termo médio)

O valor do R_8N é fornecido mensalmente pelo Sinduscon, sendo o último valor divulgado para mai/19, igual a R\$ 1.390,03.

6.2.1) Depreciação

O edifício apresenta idade em torno de “47 anos”, segundo os dados cadastrais.

A depreciação será calculada pelo método de Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade do bem/estado de conservação.

$F_{OC} = R + K \times (I - R)$, onde

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

D = fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação

K = Coeficiente de depreciação, da tabela Ross-Heidecke

Dados:

Vida útil = 70 anos; Estado de conservação: “e”;

Idade do imóvel = 47 anos

$F_{OC} = 0,20 + 0,3605 (1,00 - 0,20) \rightarrow F_{OC} = 0,4352$

Com base nos valores acima, temos:

$V_{Benf.} = R\$ 1390,03 \times 1,056 \times 0,4884 \times 160,00 \text{ m}^2 = R\$ 114.705,36$

Com arredondamento permitido em norma:

- **Valor das Benfeitorias (V_B) = R\$ 114.705,00 (jun/19)**

6.3) Valor Total do Imóvel (V_I)

O valor do imóvel será determinado pela somatória dos valores das cotas relativas ao terreno e benfeitoria, ou seja:

$V_I = (V_T + V_B)$

$V_I = R\$ 358.220,00 + R\$ 114.705,00 = R\$ 472.925,00$

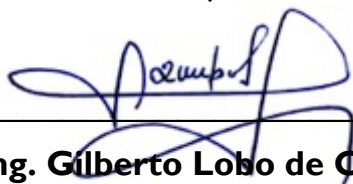
Com arredondamento permitido em norma:

**Valor do Imóvel (V_I) = R\$ 473.000,00
(jun/19)**

VII - ENCERRAMENTO

Ficando a disposição para outros eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários, o signatário encerra o presente Laudo de Avaliação composto por 38 folhas datilografadas no anverso, sendo este laudo assinado digitalmente pelo signatário.

São Paulo, 19 de junho de 2.019.



Eng. Gilberto Lobo de Campos

CREA - 65.440/D