

416

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

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR - SÃO PAULO/SP

Ref.: PROCESSO Nº 0200240-79.2012.8.26.0100

CONTROLE: 2012/001975

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - CÉDULA DE
CRÉDITO BANCÁRIO

REQUERENTE: BANCO DAYCOVALS/A

REQUERIDO: ALLPAC LTDA E OUTRO

Protocolo em Coiçoca
J. Dibon
Sp, 10.02.18


UPJ 3 017FEV/2018 16:57 000002888

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 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO, REQUERIDA POR
BANCO DAYCOVAL S/A, EM FACE DE ALLPAC LTDA E OUTRO, após a análise
dos documentos, realização de vistoria no imóvel, 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

ÍNDICE DO TEXTO

1. RESUMO DO VALOR
2. OBJETIVO
3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
 - 3.1. Situação
 - 3.2. Mapa Fiscal
 - 3.3. Zoneamento
 - 2.3. Melhoramentos Públicos
 - 2.4. Circunvizinhança
4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
 - 4.1. Terreno
 - 4.2. Benfeitorias
 - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias
5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
 - 5.1. Valor do Terreno
 - 5.2. Valor das Benfeitorias
 - 5.3. Valor Total do Imóvel
6. ENCERRAMENTO

417


1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado de venda da **nua propriedade** do imóvel: **Casa e respectivo terreno, situado à Rua Mário Furtado, nº 49, Artur Alvim, 38º Subdistrito da Vila Matilde, São Paulo - SP**, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 277.000,00, para o mês de DEZEMBRO de 2017; ou
R\$ 92.000,00, correspondente à parcela penhorada (1/3 da nua-propriedade do imóvel), para o mês de DEZEMBRO de 2017

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 384, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de penhora (Termo de penhora fls. 142), a saber:

Casa e respectivo terreno, situado à Rua Mário Furtado, nº 49, Artur Alvim, 38º Subdistrito da Vila Matilde, São Paulo - SP.



3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Rua Mario Furtado, nº 49
Número da matrícula:	nº 32.968 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Plínio Cavalcanti, Rua Des. Rocha Portela, Rua Jorge de Almeida Quirino
Bairro:	Artur Alvím, 38º Subdistrito – Vila Matilde
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: 113.

Quadra: 210.

Índice Fiscal: R\$ 534,00, para o exercício fiscal de 2017.

3.3. Zoneamento

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

419

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 região leste da capital, distando cerca de 16,6 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, além de alguns edifícios residenciais mesclados a construções para uso comercial e de prestação de serviços. Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Águia de Haia, Avenida Radial Leste, Viaduto Milton Leão, Avenida Aldeia Manuel Antônio, Estação de Metrô Artur Alvim (linha 3 - vermelha), Hospital Municipal Doutor Alexandre Zaio e a Arena Corinthians.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS**4.1. Terreno**

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR	X	
FRENTES	UMA FRENTE	X	
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO	X	
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	X
DIMENSÕES	TESTADA (R. Mário Furtado) =	10,00 m	
	ÁREA TOTAL DO TERRENO =	226,50 m ²	

O imóvel foi implantado em terreno urbano, com topografia em aclave e formato de polígono irregular. Tem solo de constituição não identificada, mas com condições adequadas para a edificação.

Encontra-se guarnecido por muro / paredes de alvenaria em todas as suas divisas, acessado através de portão em gradil metálico. Apresenta testada de 10,00m para a R. Mário Furtado, encerrando a área total de 226,50m².

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	01 PAVIMENTO	
GARAGEM	NÃO POSSUI	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	X
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	38 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ CASA/ SIMPLES	

O imóvel é constituído por uma casa principal, situada na porção frontal do terreno, e uma edícula, situada nos fundos.

As edificações estão implantadas de forma que a construção principal mantém recuo frontal, de fundo e de uma lateral do terreno, que serve de passagem e acesso aos fundos do lote; e a edícula ocupa o fundo do lote, sem recuos, configurando entre as edificações um pátio parcialmente coberto.

O acesso ao imóvel ocorre através de portão para pedestres confeccionado em gradil metálico, posicionado junto ao alinhamento com a calçada da Rua Mário Furtado.

As construções estão divididas em três níveis, ao nível da rua, o

portão de acesso, um nível acima, a casa principal, e no último nível acima, a edícula nos fundos do lote.

Os espaços desocupados do lote apresentam piso revestido por cerâmica.

As edificações foram erigidas em alvenaria estrutural de tijolos maciços, com cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira. A cobertura na área central do lote apresenta telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, o imóvel avaliando apresenta os seguintes acabamentos:

• **Casa principal**

Cozinha

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos ou pintadas à látex, sobre massa;
- teto com forro de PVC;
- janela de ferro e porta de madeira.

Sala

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa;
- teto com forro de PVC;
- janela de ferro e porta de madeira.

423



Banheiro

- piso revestido por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejo cerâmico;
- laje revestida por pintura;
- janela em alumínio e porta de madeira.

02 dormitórios

- piso revestido por cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa;
- teto com forro de PVC;
- janela de ferro e porta de madeira.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 32.968**, do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, o imóvel avaliando apresenta as seguintes áreas:

Área construída	=	123,00 m ² ;
Área de terreno	=	226,50 m ² .

O imóvel se enquadra no padrão construtivo simples, de conformidade com o item 1.2.4, do Grupo 1.2 - Casa, 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 agosto de 2007. 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 35 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,610.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado 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 Evolutivo**).

O valor desta última foi determinado com a classificação das 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 agosto de 2007, 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 **dezembro de 2017**, o valor unitário de:

R\$ 1.369,69/m², (vide Anexo III).

Aplicando-se a fórmula normativa (conforme critérios definidos no Anexo III):

$V_t = q \times S / (1 + Ff - 1)$; onde:

V_t = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m² de terreno;

426

b

S = área total do terreno;

Ff = fator frente.

Obtém-se:

$$Vt = R\$ 1.369,69/m^2 \times 226,50m^2 / (1 + 1,00 - 1)$$

$$Vt = R\$ 310.235,38$$

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.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R_8N é de R\$ 1.329,24/m², para o mês de dezembro/2017.

Considerando os intervalos de valores unitários correspondentes aos tipos e padrões das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor médio para as edificações 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 será, portanto:

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

V_c = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

F_p = índice relativo ao padrão construtivo;

F_{oc} = fator de obsolescimento e estado de conservação; e,

S_c = área construída.

Assim, obtém-se:

$$V_c = R\$ 1.329,24/m^2 \times 1,056 \times 0,610 \times 123,00m^2$$

$$V_c = R\$ 105.317,92$$

5.3. Valor Total do Imóvel, Valor da Nua Propriedade e Valor da Parte Penhorada

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.

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 310.235,38 + R\$ 105.317,92$$

$$V = R\$ 415.553,30$$

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

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

Ainda, de acordo com o Termo de Penhora de fls. 142, a penhora recai sobre 1/3 da nua-propriedade do imóvel objeto da avaliação.

Com base nos percentuais estabelecidos no artigo 12 da lei nº 10.992 (ITCMD/SP) convencionou-se a adoção do valor correspondente a 2/3 do total apurado para o imóvel para a nua-propriedade. Nestas condições, o valor da nua-propriedade do imóvel em questão, em números redondos, é de:

**VALOR CORRESPONDENTE À NUA-PROPRIEDADE
DO IMÓVEL = R\$ 277.000,00
(DUZENTOS E SETENTA E SETE MIL REAIS)
DEZEMBRO/2017**

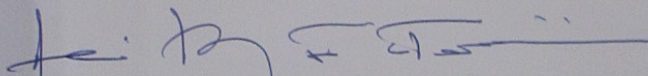
Considerando que a penhora recai sobre 1/3 da nua-propriedade do imóvel, o valor correspondente à parcela penhorada é de:

**VALOR CORRESPONDENTE A 1/3 DA NUA-PROPRIEDADE
DO IMÓVEL = R\$ 92.000,00
(NOVENTA E DOIS MIL REAIS)
DEZEMBRO/2017**

6. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 15 (quinze) 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, 26 de janeiro de 2018.



ARQ. HEITOR FERREIRA TONISSI

CAU/SP nº A 20.700-4

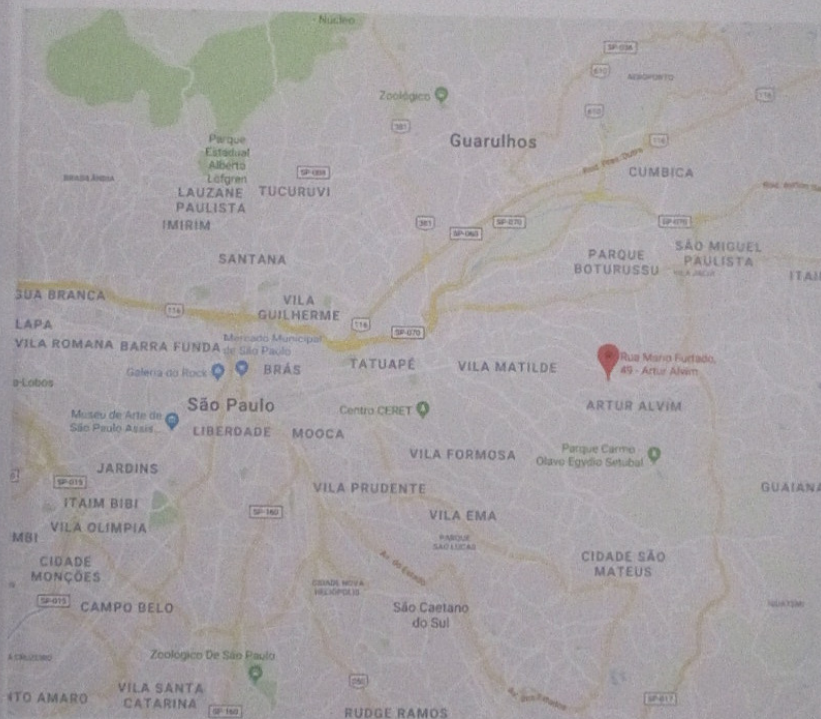
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005

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

ANEXO I – LOCALIZAÇÃO

Rua Mario Furtado, nº 49, Artur Alvim, no 38º Subdistrito da Vila Matilde, São Paulo-SP.



HEITOR FERREIRA TONISSI

432

ARQUITETO E URBANISTA

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

Rua Mario Furtado, nº 49, Artur Alvim, no 38º Subdistrito da Vila Matilde, São Paulo-SP.



RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

A small, handwritten mark or signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

ANEXO II – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 03. Vistas gerais da fachada do imóvel avaliando, sito à Rua Mario Furtado, nº 49, Artur Alvim, no 38º Subdistrito da Vila Matilde, São Paulo-SP.



Foto 01

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



Foto 02



Foto 03

Fotos 04 a 15. Vistas gerais do imóvel avaliando.



Foto 04



Foto 05

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



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

440

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

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



Foto 14



Foto 15

ANEXO III**PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS - RUA MARIO FURTADO, Nº 49, ARTUR ALVIM, NO 38º SUBDISTRITO DA VILA MATILDE, 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 (F_l) - 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 (F_f) - foi aplicado, quando necessário, o fator frente em função da testada dos imóveis. Utilizou-se o expoente "f" = 0,20, e a

testada de referência (10 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel (2ª Zona Residencial Padrão Médio).

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 = 25 m) e máxima (Pma = 40 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel. No caso em tela, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.

1.6. Benefeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benefeitorias 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:

$$q = (V_o/A_t) \times \{[\Sigma F_n - n] + 1\} \times 0,90, \text{ onde:}$$

q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R\$);
Vo = valor de venda do imóvel, em reais (R\$);
At = área do terreno do imóvel pesquisado, 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 Mario Furtado, nº 49, Artur Alvim, no 38º Subdistrito da Vila Formosa, São Paulo-SP.
- Índice Fiscal = R\$ 436,00, para o exercício fiscal de 2013.
- Área de terreno: 226,50m².
- Frente projetada: 10,00m.
- Profundidade equivalente: 22,65m.

Situação Paradigma

- Zona: 2ª Zona Residencial Horizontal Médio.
- Frente de referência: 10,00m.
- Profundidades mínima e máxima: 25,00 a 40,00m.
- Expoente do fator frente: 0,20.
- Expoente do fator profundidade: 0,50.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA

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

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

449

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Rua Engenheiro Ferreira, 415, Vila Matilde São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 446,00.

Área Terreno: 280,00m².

Frente projetada: 20,00m.

Profundidade equivalente: 14,00m.

Construção: Residência térrea.

- Padrão construtivo: casa simples, Fp = 1,056.

- Área construída: 77,00m².

- Idade: 50 anos.

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

- FOC: 0,454.

- Valor residual: R\$ 49.069,76.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 600.000,00 à vista.

Informante: PRIMO IMÓVEIS - (11) 2744-1199 - Renata.

Origem: local.

Data: dezembro/2017.

q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.753,32/m².

q1 terreno homogeneizado: R\$ 1.639,22/m².



RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

(Handwritten signature)

ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Mario Furtado, 307, Vila Tereza, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 444,00.

Área Terreno: 216,00m².

Frente projetada: 21,60m.

Profundidade equivalente: 10,00m.

Construção: Sobrado residencial.

- Padrão construtivo: casa econômico, Fp = 0,786.

- Área construída: 216,00m².

- Idade: 25 anos.

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

- FOC: 0,605.

- Valor residual: R\$ 136.532,20.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 450.000,00, à vista.

Informante: Catita Imóveis - Unidade Itaquera - (11) 2741-5050 – Denise.

Origem: local.

Data: dezembro/2017.

q2 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.242,91/m².

q2 terreno homogeneizado: R\$ 1.242,91/m².



ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Plínio Cavalcanti, 36, Artur Alvim, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 467,00.

Área Terreno: 350,00m².

Frente projetada: 10,00m.

Profundidade equivalente: 35,00m.

Construção: Residência térrea.

- Padrão construtivo: casa médio, Fp = 1,386.
- Área construída: 150,00m².
- Idade: 40 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,561.
- Valor residual: R\$ 155.031,79.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 850.000,00, à vista.

Informante: Parceiro Imóveis - (11) 3926-2610 – Rafael.

Origem: local.

Data: dezembro/2017.

q3 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.742,77/m².

q3 terreno homogeneizado: R\$ 1.742,77/m².



ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Desembargador Carneiro Ribeiro, 232, Artur Alvim, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 459,00.

Área Terreno: 300,00m².

Frente projetada: 10,00m.

Profundidade equivalente: 30,00m.

Construção: Residência térrea.

- Padrão construtivo: casa econômico, Fp = 0,786.

- Área construída: 170,00m².

- Idade: 50 anos.

- Estado de conservação: necessitando de reparos importantes (g).

- FOC: 0,347.

- Valor residual: R\$ 61.631,73.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 450.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária 3 de Ouro - (11) 2742-3600 - Osmar.

Origem: local.

Data: dezembro/2017.

q4 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.144,56/m².

q4 terreno homogeneizado: R\$ 1.144,56/m².



ELEMENTO Nº 05

Endereço: Rua Afonso Pôrto, 143, Artur Alvim, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 476,00.

Área Terreno: 200,00m².

Frente projetada: 10,00m.

Profundidade equivalente: 20,00m.

Construção: Sobrado residencial.

- Padrão construtivo: casa médio, Fp = 1,386.

- Área construída: 200,00m².

- Idade: 45 anos.

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

- FOC: 0,509.

- Valor residual: R\$ 187.548,85.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 460.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária 3 de Ouro - (11) 2742-3600 - Osmar.

Origem: local.

Data: dezembro/2017.

q5 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.132,26/m².

q5 terreno homogeneizado: R\$ 1.132,26/m².



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

449

ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua Hermes de Moura Borges, 60, Artur Alvim, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 438,00.

Área Terreno: 300,00m².

Frente projetada: 10,00m.

Profundidade equivalente: 30,00m.

Construção: Sobrado residencial.

- Padrão construtivo: casa médio, Fp = 1,386.

- Área construída: 250,00m².

- Idade: 25 anos.

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

- FOC: 0,696.

- Valor residual: R\$ 320.564,84.

Valor Ofertado para Venda: R\$ 795.000,00, à vista.

Informante: Virtude Imóveis - (11) 2641-4798 – Milton.

Origem: local.

Data: dezembro/2017.

q6 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 1.316,45/m².

q6 terreno homogeneizado: R\$ 1.316,45/m².



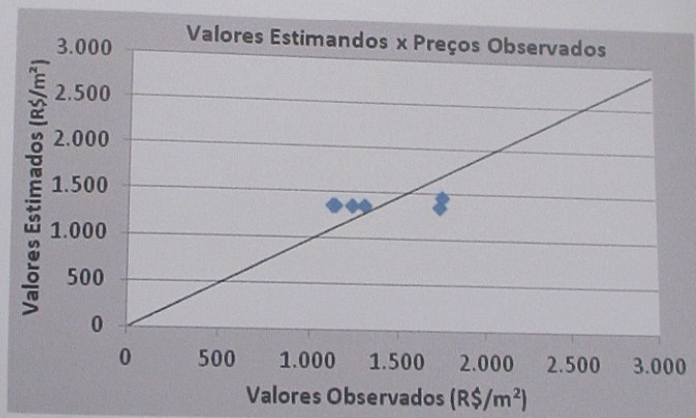
450

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos

Item	Valor (R\$)	Fa- tor Ofe- rta	Valor Residual (constru- ção - R\$)	Área do Terren- o (m²)	Valor unit. dedu- zido oforta (R\$/m²)	1			2			3			Fator final resul- tante	Vu Final homoge- nizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)					
						Fator Localização - Fl			Fator Frente - Ff			Fator Profundidade - Fp										
						Índice Fiscal	Fl	Vu1 (R\$/m²)	Fren- te pro)	Fl	Vu2 (R\$/m²)	Prof Fp	Varia- ção 2 (R\$/m²)	Varia- ção 3 (R\$/m²)				Vu3 (R\$/m²)				
Paradigma						438,00	10,0	25,0	40,0													
1	600.000,00	0,9	49.069,76	280,00	1.753,32	446,00	0,98	-39,34	474,01	14,0	0,93	-14,11	1639,22	20,0	1,2	206,66	1960,27	0,93	1.639,22	1	1839,22	
2	450.000,00	0,9	156.532,20	216,00	1.242,91	444,00	0,98	-22,38	420,61	10,0	1,00	0,00	1242,91	216	1,08	64,26	1337,46	100	1.242,91	1	1242,91	
3	850.000,00	0,9	155.031,79	350,00	1.742,77	467,00	0,93	-15,69	4627,08	10,0	1,00	0,00	1742,77	35,0	1,00	0,00	1742,77	100	1.742,77	1	1742,77	
4	450.000,00	0,9	61.631,73	300,00	1.144,56	459,00	0,95	-67,36	4087,21	10,0	1,00	0,00	1144,56	30,0	1,00	0,00	1144,56	100	1.144,56	1	1.144,56	
5	460.000,00	0,9	187.548,85	200,00	1.132,26	476,00	0,92	-96,46	4087,41	10,0	1,00	0,00	1132,26	20,0	1,2	43,64	1265,99	100	1.132,26	1	1.132,26	
6	795.000,00	0,9	320.564,84	300,00	1.316,45	438,00	1,00	-6,01	1310,44	10,0	1,00	0,00	1316,45	30,0	1,00	0,00	1316,45	100	1.316,45	1	1.316,45	
Média																						1.369,69
Desvio Padrão																						317,21
CV																						21,7%
																						19,0%
																						19,0%

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

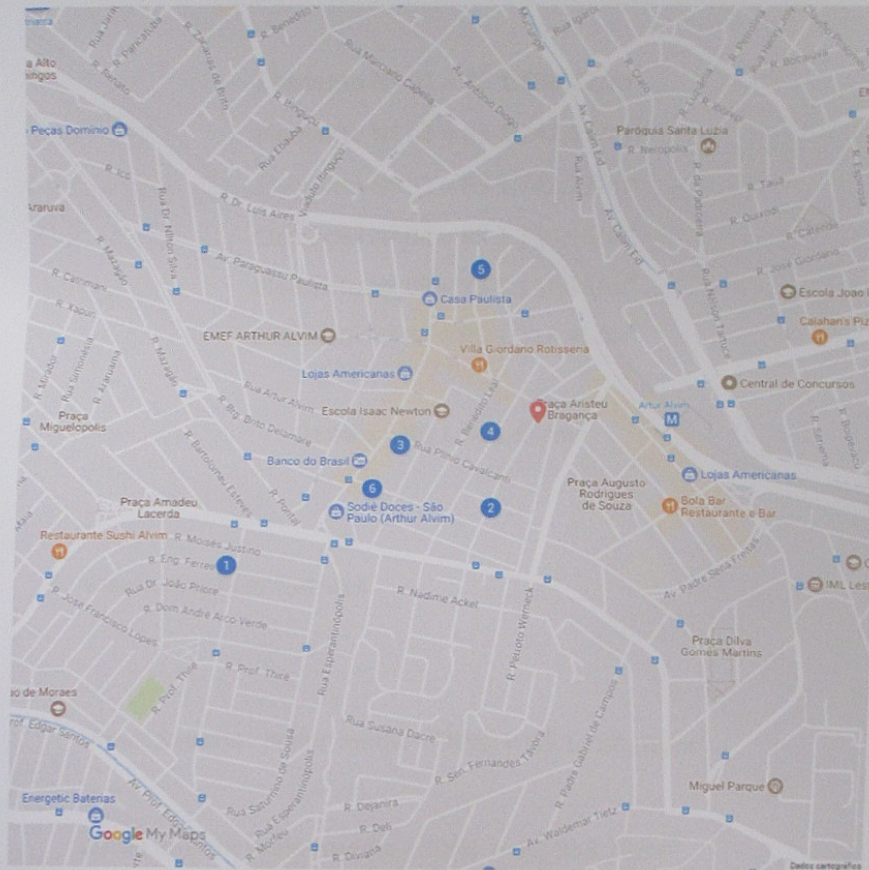
lim. inferior: -30% =	R\$ 958,78
lim. superior: +30% =	R\$ 1.780,60
Média Saneada = R\$	1.369,69
lim. inferior: -30% =	R\$ 958,78
lim. superior: +30% =	R\$ 1.780,60
Desvio Padrão: s =	259,92
n =	6
Intervalo de Confiança: e =	156,61
Lim Min =	R\$ 1.213,08
Lim. Max =	R\$ 1.526,30
Coef. de Variação =	19%
Coef. Student: t =	1,476





[Assinatura]

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIELA DEJUSTE DE PAULA. Para acessar os autos processuais, acesse o sistema PJe no endereço eletrônico do PJe Fórum em https://pje.trf4.jus.br/pep/daconvoca/autodownload.aspx?codigo=250000001W5ZK.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



 imóvel avaliando

 imóveis comparativos

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por DANIELA DE JESUS DE PA...
02/02/2017 - 16:01:00 e o código 25000060TWEZK

453

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 1.639,22/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 1.242,91/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 1.742,77/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 1.144,56/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 1.132,26/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 1.316,45/m²

Média = R\$ 1.369,69/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 1.780,60/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 958,78/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 1.369,69/m²**.

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.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 259,92/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 259,92/\text{m}^2 / \text{R\$ } 1.369,69/\text{m}^2 = 19\%$$

$$\text{Coeficiente da Distribuição de Student: } t$$

$$T[(n-1):p/2] = t(5), (10\%) = 1,476$$

$$\text{Intervalo de Confiança: (I.C.)}$$

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 259,92/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 156,61/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada} \pm e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 1.369,69/\text{m}^2 \pm \text{R\$ } 156,61/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de dezembro/2017 e pagamento à vista, será de R\$ 1.369,69/m².