

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

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA – SÃO PAULO/SP

Ref.: PROCESSO Nº 0018551-39.2011.8.26.0003

CONTROLE: 2011/001593

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQÜENTE: BANCO BRADESCO

EXECUTADO: DANIELLE METAIS LTDA E OUTRO

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 BRADESCO, em face de DANIELLE METAIS 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

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

592

72

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. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. ENCERRAMENTO

72
393
x 25
P

1. RESUMO DO VALOR

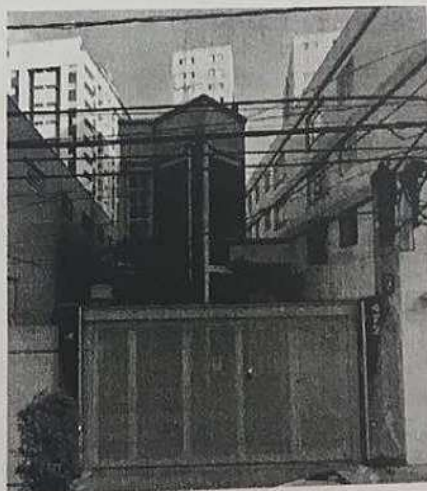
O signatário conclui o valor de mercado de venda do imóvel – terreno e construções – situado à Rua Paracatu, nº 472, Parque Imperial, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo/SP, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R\$ 2.060.000,00, para o mês de MARÇO de 2018

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fls. 149, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel objeto de penhora (Certidão de Penhora às fls. 49/51), a saber:

*Terreno e construções
situados à Rua Paracatu, nº 472,
Parque Imperial, 42º Subdistrito
do Jabaquara, São Paulo/SP.*



h

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Situação

Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Rua Paracatu, nº 472
Número da matrícula:	nº 101.183 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Biobedas, Rua Ibituruna e Rua Carneiro da Cunha
Bairro:	Parque Imperial, 42º Subdistrito - Jabaquara
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: 047.

Quadra: 105.

Índice Fiscal: R\$ 1.897,00, para o exercício fiscal de 2018.

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.

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

195

72

x27
P

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 10,0 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, além de alguns edifícios residenciais mesclados a construções para uso comercial e de prestação de serviços (principalmente ao longo das avenidas principais). Destacam-se, nas proximidades, a Avenida Jabaquara, Avenida Professor Abraão de Moraes, Avenida Indianópolis, Avenida Afonso D'Escagnolle Taunay, Avenida dos Bandeirantes, a Rodovia dos Imigrantes, as estações Saúde e São Judas do Metro, o Shopping Plaza Sul e o Aeroporto de Congonhas.

f

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

396
72
228
P
P

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		
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO	X	
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	
DIMENSÕES	TESTADA (Rua Paracatu)	= 6,00 m	
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	= 300,00 m ²	

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

Apresenta testada de 6,00m, por 50,00m de profundidade, encerrando a área total de 300,00m². Encontra-se guarnecido por muro / paredes de alvenaria em todas as suas divisas, acessado através de portão metálico posicionado na testada.

[Handwritten signature]

72
729
No
l

4.2. Benfeitorias

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	04 PAVIMENTOS	
GARAGEM	NÃO HÁ	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	METÁLICA	X
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS METÁLICAS	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	08 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	COMERCIAL/ ESCRITÓRIO/ MÉDIO	

O imóvel é constituído por dois blocos, sendo um principal subdividido em duas alas, e um secundário situado na porção dos fundos do terreno, que se encontram totalmente integrados. No local, está instalada administração e fábrica de jóias.

As edificações estão implantadas em sequência de forma a ocupar toda uma lateral do lote, mantendo recuo frontal. Junto à outra lateral, há uma área livre que serve como corredor de passagem.

O acesso ao imóvel ocorre através de portão metálico posicionado junto ao alinhamento com a calçada da Rua Paracatu. No afastamento frontal, há o espaço para estacionamento de um veículo.

As edificações foram erigidas em estrutura metálica com fechamentos em alvenaria, cobertura em telhas metálicas, portas metálicas e janelas em alumínio e vidro. A fachada da edificação apresenta revestimento por pastilhas cerâmicas, estruturas (pilares e vigas) metálicas aparentes e paredes em concreto aparente.

As alas do bloco principal são interligadas pela circulação vertical central, que ocorre por escada metálica. A ala frontal apresenta 03 pavimentos, sendo subsolo, térreo e superior. A ala posterior é constituída por 04 níveis, sendo 02 subsolos, térreo e superior.

O bloco secundário apresenta 02 pavimentos e está totalmente integrado à ala posterior do bloco principal.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a Matrícula Nº 101.183, do 8º 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	=	604,81 m ² ;
Área de terreno	=	300,00 m ² .

O imóvel se enquadra no padrão construtivo médio, de conformidade com o item 2.1.3, do Grupo 2.1 - Escritório, da classificação do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do INSTITUTO

72
197
x30
P

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 *entre regular e necessitando de reparos simples (d)*, depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 07 anos, resultando em um fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,887.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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 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 março de 2018, o valor unitário de:

R\$ 3.276,92/m², (vide Anexo III).

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

200
x 33
72

$$V_t = q \times S / (1 + F_f - 1 + F_p - 1); \text{ onde:}$$

V_t = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m^2 de terreno;

S = área total do terreno;

F_f = fator frente;

F_p = fator profundidade.

Obtém-se:

$$V_t = R\$ 3.276,92/m^2 \times 300,00m^2 / (1 + 1,108 - 1 + 1,022 - 1)$$

$$V_t = R\$ 870.644,49$$

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\$ 1.338,24/ m^2 , para o mês de fevereiro/2018.

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.

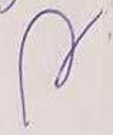
Assim, obtém-se:

$$V_c = R\$ 1.338,24/m^2 \times 1,656 \times 0,887 \times 604,81m^2$$

$$V_c = R\$ 1.188.876,99$$

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.

203
734
72




$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 870.644,49 + R\$ 1.188.876,99$$

$$V = R\$ 2.059.521,48$$

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total do Imóvel à Rua Paracatu, nº 472, Parque Imperial, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo – SP:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R\$ 2.060.000,00

(DOIS MILHÕES E SESSENTA MIL REAIS)

MARÇO/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: 07

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: 0,5 a 2,00.

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:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- 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 seu 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 – 10 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 2 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

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

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou de 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**.

205
x338
72

**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 Fato 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 reedificação	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	9	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**.

206
739
P
72

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, // de março 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



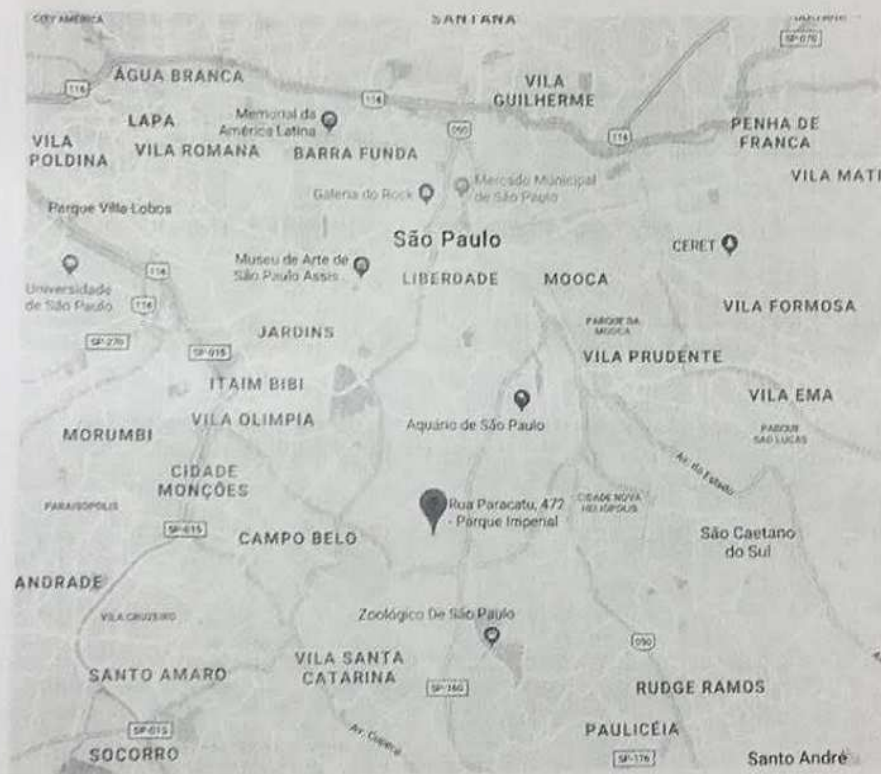
207
240
72

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

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

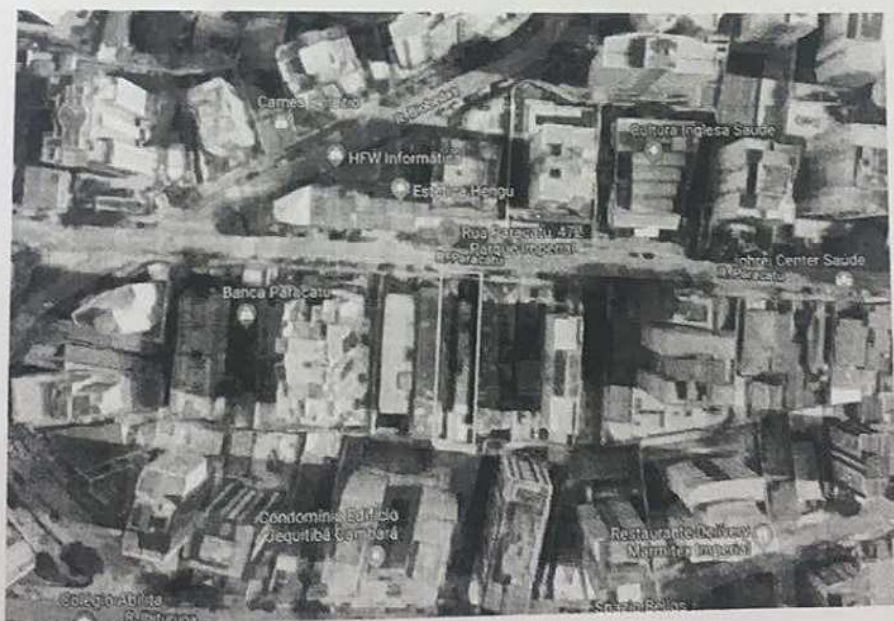
ANEXO I - LOCALIZAÇÃO

Rua Paracatu, nº 472, Parque Imperial, no 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo-SP.



208
72
Handwritten signature

Rua Paracatu, nº 472, Parque Imperial, no 42º Subdistrito do Jabaquara,
São Paulo-SP.



Handwritten signature

209
72
Handwritten signature

ANEXO II - FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 04. Vistas gerais da fachada do imóvel avaliando, à Rua Paracatu, nº 472, Parque Imperial, no 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo-SP.



Foto 01

Handwritten signature

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

240
743
72



Foto 02



Foto 03

233
72
H4
C



Foto 04

Fotos 05 a 25. Vistas gerais do imóvel avaliando.



Foto 05

f

252
72
FMS
P



Foto 06



Foto 07

[Handwritten signature]

253
746
72
R



Foto 08



Foto 09

Handwritten signature or initials.

258
MX
72
R



Foto 10



Foto 11

f

235
48
72



Foto 12

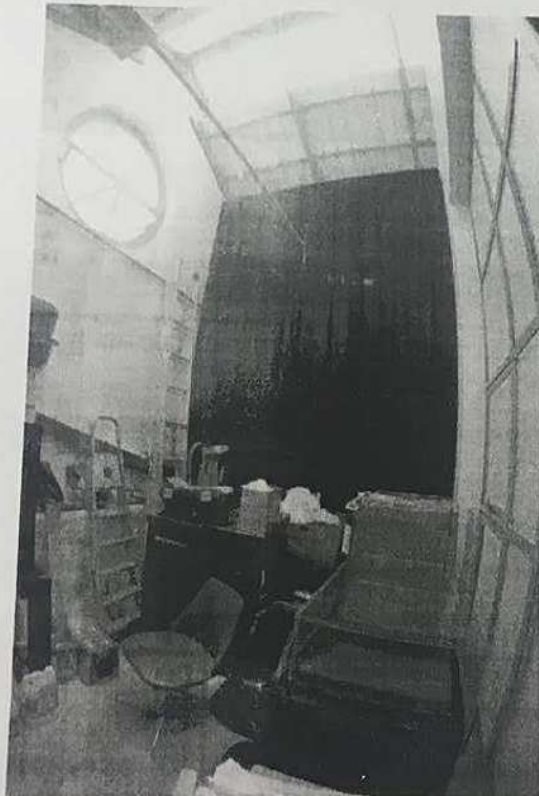


Foto 13

226
249
R. 2



Foto 14

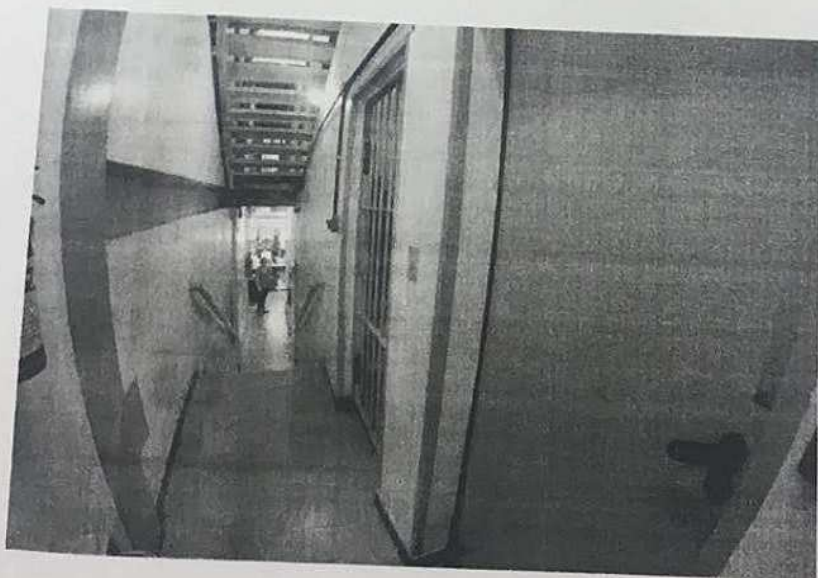


Foto 15

237
50
P. 2



Foto 16



Foto 17

258
151
P



Foto 18



Foto 19

Handwritten signature or mark.

239 72
752
R



Foto 20



Foto 21

A small, handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

220
72
x53
P



Foto 22



Foto 23

[Handwritten signature]

225
TSY
R



Foto 24

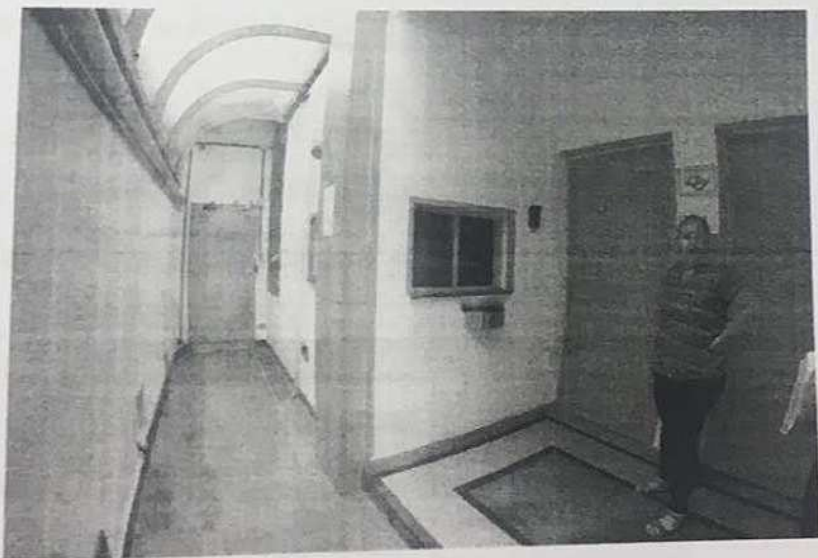


Foto 25

ANEXO III

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS - RUA PARACATU, Nº 472, PARQUE IMPERIAL, 42º SUBDISTRITO DO JABAQUARA, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas 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 - 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.

1.4. Fator Frente (Ff) - foi aplicado, quando necessário, o fator frente em função da testada dos imóveis. Utilizou-se o expoente "f" = 0,20, e a

223
756
P

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.

1.6. 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:

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

J

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

Vo = valor de venda da oferta, 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 Paracatu, nº 472, Parque Imperial, 42º Subdistrito do Jabaquara, São Paulo-SP.

- Índice Fiscal = R\$ 1.588,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área de terreno: 300,00m².

- Frente projetada: 6,00m.

- Profundidade equivalente: 50,00m.

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.

225
758
2

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Rua Ibituruna, 216, Parque Imperial, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.637,00.

Área Terreno: 400,00m².

Frente projetada: 8,00m.

Profundidade equivalente: 50,00m.

Construção: Sobrado comercial.

- Padrão construtivo: médio, Fp = 1,656.

- Área construída: 450,00m².

- Idade: 20 anos.

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

- FOC: 0,772.

- Valor das benfeitorias: R\$ 769.881,98.

Valor Ofertado: R\$ 2.200.000,00, à vista.

Informante: Takaki Imóveis - (11) 5070-4470 - Fernanda.

Origem: local.

Data: março/2018.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 3.025,30/m².

Q1 terreno homogeneizado: R\$ 3.138,07/m².



Handwritten signature or initials.

226
759
P

ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Ibituruna, 544, Parque Imperial, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.227,00.

Área Terreno: 250,00m².

Frente projetada: 5,00m.

Profundidade equivalente: 50,00m.

Construção: Sobrado residencial.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,497.
- Área construída: 160,00m².
- Idade: 40 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,561.
- Valor das benfeitorias: R\$ 179.820,27.

Valor Ofertado: R\$ 800.000,00 à vista.

Informante: Saúde Imóveis - (11) 5584-7272 - Karina.

Origem: local.

Data: março/2018.

Q2 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.160,72/m².

Q2 terreno homogeneizado: R\$ 3.164,33/m².



1/5

227
x60
2

ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Ibituruna, 800, Parque Imperial, Tatuapé, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.213,00.

Área Terreno: 200,00m².

Frente projetada: 7,00m.

Profundidade equivalente: 28,60m.

Construção: Sobrado residencial.

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

- Área construída: 180,00m².

- Idade: 35 anos.

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

- FOC: 0,610.

- Valor das benfeitorias: R\$ 316.506,07.

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

Informante: Nova São Paulo - 2198-4955 – Antonio Carlos.

Origem: local.

Data: março/2018.

Q3 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.242,47/m².

Q3 terreno homogeneizado: R\$ 3.101,54/m².



[Handwritten signature]

228
761
2

ELEMENTO Nº 04

Endereço: Avenida Miguel Estéfano, 788, Saúde, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.445,00.

Área Terreno: 164,00m².

Frente projetada: 6,00m.

Profundidade equivalente: 27,30m.

Construção: Sobrado residencial.

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

- Área construída: 200,00m².

- Idade: 25 anos.

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

- FOC: 0,757.

- Valor das benfeitorias: R\$ 436.420,94.

Valor Ofertado: R\$ 1.100.000,00, à vista.

Informante: Planal - 2276-3844 - Barbara.

Origem: local.

Data: março/2018.

Q4 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 3.375,48/m².

Q4 terreno homogeneizado: R\$ 4.072,61/m².



Handwritten signature or initials.

229
x62
R

ELEMENTO Nº 05

Endereço: Avenida Miguel Estefano, 639, Saúde, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.468,00.

Área Terreno: 500,00m².

Frente projetada: 10,00m.

Profundidade equivalente: 50,00m.

Construção: sem valor residual.

Valor Ofertado: R\$ 1.350.000,00, à vista.

Informante: De Souza imóveis - 5584-7181 -Thiago.

Origem: local.

Data: março/2018.

Q5 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.430,00/m².

Q5 terreno homogeneizado: R\$ 2.681,05/m².



Handwritten signature or mark.

230
163
2

ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua Carneiro da Cunha, 706, Saúde, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.537,00.

Área Terreno: 224,00m².

Frente projetada: 7,00m.

Profundidade equivalente: 32,00m.

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,497.

- Área construída: 160,00m².

- Idade: 45 anos.

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

- FOC: 0,452.

- Valor das benfeitorias: R\$ 144.881,93.

Valor Ofertado: R\$ 800.000,00, à vista.

Informante: Proprietário - 99129-2159 – Heitor.

Origem: local.

Data: março/2018.

Q6 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 2.567,49/m².

Q6 terreno homogeneizado: R\$ 2.842,53/m².



Handwritten signature or initials.

233
x64
P

ELEMENTO Nº 07

Endereço: Rua Carneiro da Cunha, 1024, Saúde, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R\$ 1.363,00.

Área Terreno: 385,00m².

Frente projetada: 12,00m.

Profundidade equivalente: 32,10m.

Construção: Casa térrea.

- Padrão construtivo: simples, Fp = 1,497.
- Área construída: 107,00m².
- Idade: 50 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,454.
- Valor das benfeitorias: R\$ 97.318,51.

Valor Ofertado: R\$ 1.600.000,00, à vista.

Informante: Kaizen Negócios Imobiliários (11) 5011-8454 – Marcia.

Origem: local.

Data: março/2018.

Q7 terreno original (descontado do fator oferta): R\$ 3.487,48/m².

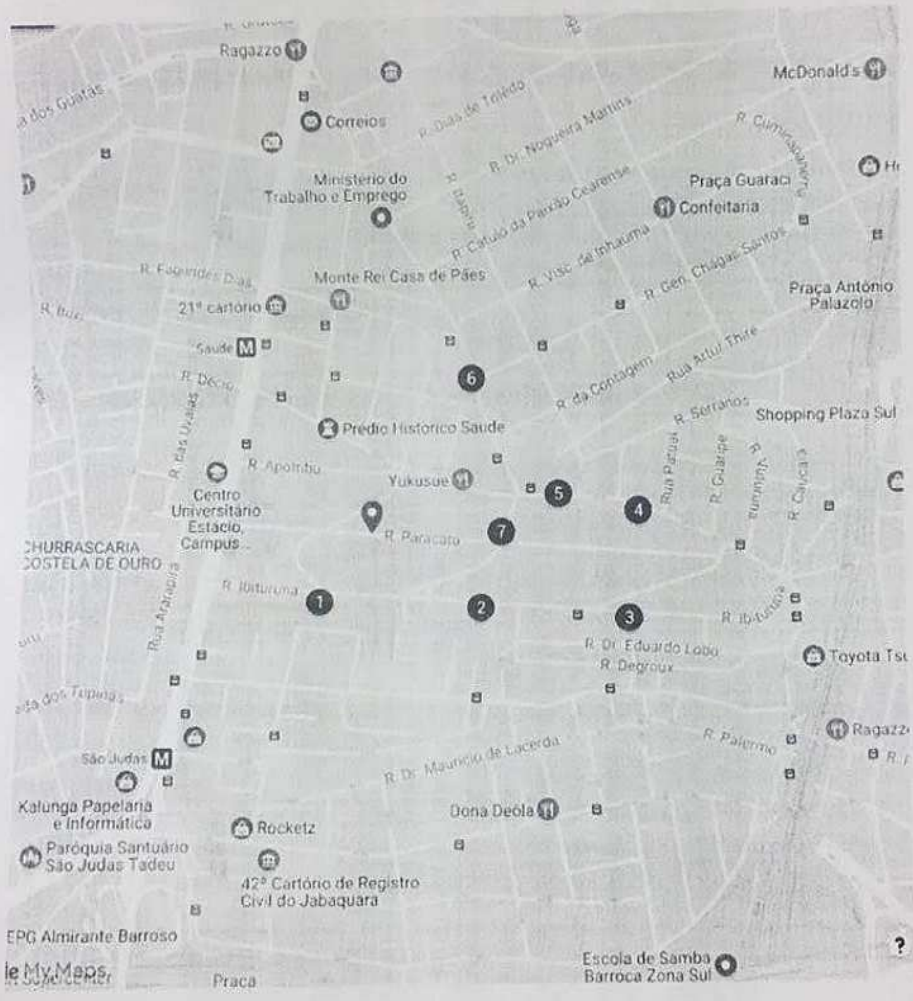
Q7 terreno homogeneizado: R\$ 3.938,31/m².





Handwritten signature or mark.

232
765
R

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



 imóvel avaliando

 imóveis comparativos



233
266
72
[Handwritten signature]

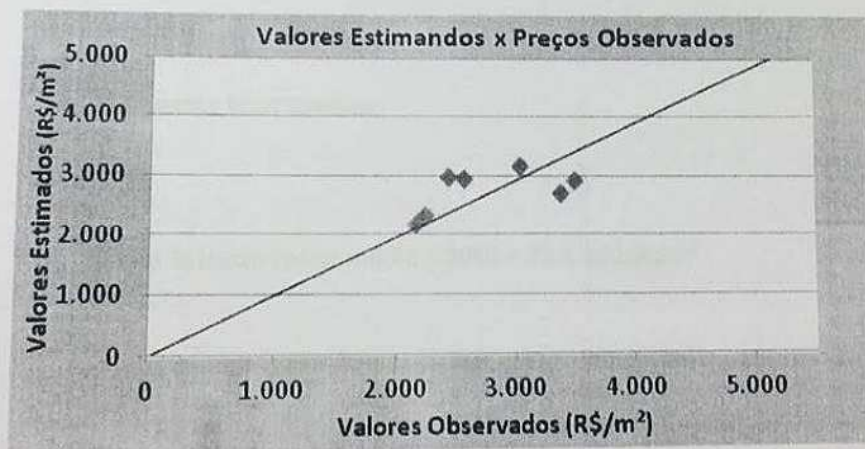
Homogeneização dos valores dos elementos comparativos

U	Paradigma	Valor (R\$)	Ft	Valor Residual (construção - R\$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. dado. Área (R\$/m²)	Fator Localização - F1				Fator Prestito - F2				Fator Profundidade - F3				Fator Final (F1 x F2 x F3)	Valor Homologado (R\$/m²)	Área da parcela (R\$/m²)		
							Indice (F1)	Valor (R\$/m²)	Valor (R\$/m²)	Valor (R\$/m²)	F1	F2	F3	Valor (R\$/m²)	Valor (R\$/m²)	Valor (R\$/m²)	F1	F2				F3	
1	2.200.000,00	0,9	759.851,98	400,00	3.025,30	1537,00	0,97	-80,56	2.934,74	8,0	1,05	138,07	3.953,37	50,0	1,02	65,26	3.050,55	1,04	3.136,07	1	3.138,07	3.138,07	
2	800.000,00	0,9	179.820,27	250,00	2.792,72	1227,00	1,29	635,71	2.796,43	5,0	1,16	321,30	2.482,01	50,0	1,02	46,61	2.207,33	1,46	3.164,33	1	3.164,33	3.164,33	
3	850.000,00	0,9	316.506,07	200,00	2.242,47	1213,00	1,31	683,26	2.935,73	7,0	1,07	165,81	2.408,28	28,6	1,00	0,00	2.242,47	1,38	3.101,54	1	3.101,54	3.101,54	
4	1.100.000,00	0,9	436.420,94	164,00	3.375,48	1445,00	1,10	334,04	3.709,53	6,0	1,11	363,09	3.738,57	27,3	1,00	0,00	3.375,48	1,21	4.072,61	1	4.072,61	4.072,61	
5	1.350.000,00	0,9	-	500,00	2.430,00	1468,00	1,08	198,64	2.628,64	10,0	1,00	0,00	2.430,00	50,0	1,02	52,42	2.482,42	1,10	2.681,05	1	2.681,05	2.681,05	
6	800.000,00	0,9	144.881,93	224,00	2.567,49	1537,00	1,03	85,19	2.652,68	7,0	1,07	189,84	2.757,33	32,0	1,00	0,00	2.567,49	1,11	2.842,53	1	2.842,53	2.842,53	
7	1.600.000,00	0,9	97.318,51	385,00	3.487,48	1363,00	1,17	575,70	4.063,18	12,0	0,96	-124,88	3.362,61	32,1	1,00	0,00	3.487,48	1,13	3.938,31	1	3.938,31	3.938,31	
	Média		2.755,56		3.022,99				2.906,02				2.779,03								3.276,92		
	Desvio Padrão		540,25		597,96				523,46				523,46								528,88		
	CV		19,8%		19,8%				18,0%				18,0%								16,1%		

[Handwritten signature]

235
26x
72

lim. inferior: -30% =	2.293,84
lim. superior: +30% =	4.260,00
Média Saneada =	R\$ 3.276,92
lim. inferior: -30% =	R\$ 2.293,84
lim. superior: +30% =	R\$ 4.260,00
Desvio Padrão: s =	528,68
n =	7
Intervalo de Confiança: e =	287,70
Lim Min =	R\$ 2.989,22
Lim. Max =	R\$ 3.564,62
Coef. de Variação =	16%
Coef. Student: t =	1,440



[Handwritten signature]

235
x68
2

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 3.138,07/m²

Elemento Nº 02 = R\$ 3.164,33/m²

Elemento Nº 03 = R\$ 3.101,54/m²

Elemento Nº 04 = R\$ 4.072,61/m²

Elemento Nº 05 = R\$ 2.681,05/m²

Elemento Nº 06 = R\$ 2.842,53/m²

Elemento Nº 07 = R\$ 3.938,31/m²

Média = R\$ 3.276,92/m²

5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 4.260,00/m²

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 2.293,84/m²

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 3.276,92/m²**.

236
769
2

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: $s = R\$ 528,68/m^2$

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

$cv = R\$ 528,68/m^2 / R\$ 3.276,92/m^2 = 16\%$

Coefficiente da Distribuição de Student: t

$T[(n-1):p/2] = t(6), (10\%) = 1,440$

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,440 \times R\$ 528,68/m^2) / 7^{0,5}$

$e = R\$ 287,70/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

I.C. = $R\$ 3.276,92/m^2 \pm R\$ 287,70/m^2$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de março/2018 e pagamento à vista, será de R\$ 3.276,92/m².