

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível - Foro Central Cível/SP.

Processo: - Nº 1109265-18.2017.8.26.0100

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ROGER ZMEKHOL** move contra **VITAL MENDES DE OLIVA**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para a avaliação da **unidade comercial Nº 306, localizada no Edifício Roger Zmekhol, situado à R. Tabatinguera, 140 - Liberdade, São Paulo - SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

L A U D O

P E R I C I A L

D E A V A L I A Ç Ã O

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Descrição do Edifício	11
III.2	Descrição da Unidade Comercial	15
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	20
IV.1	Método Comparativo	20
IV.2	Tratamento por fatores.....	22
IV.3	Zonas de características homogêneas	25
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento	26
IV.5	Grau de precisão.....	26
IV.6	Método Ross/Heidecke	27

V AVALIAÇÃO 30

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....30

V.1.i Pesquisa de Campo.....30

V.2 Fatores Homogeneizantes37

V.2.i Grau de Precisão40

V.2.ii Grau de Fundamentação.....41

VI VALOR DA UNIDADE COMERCIAL 43

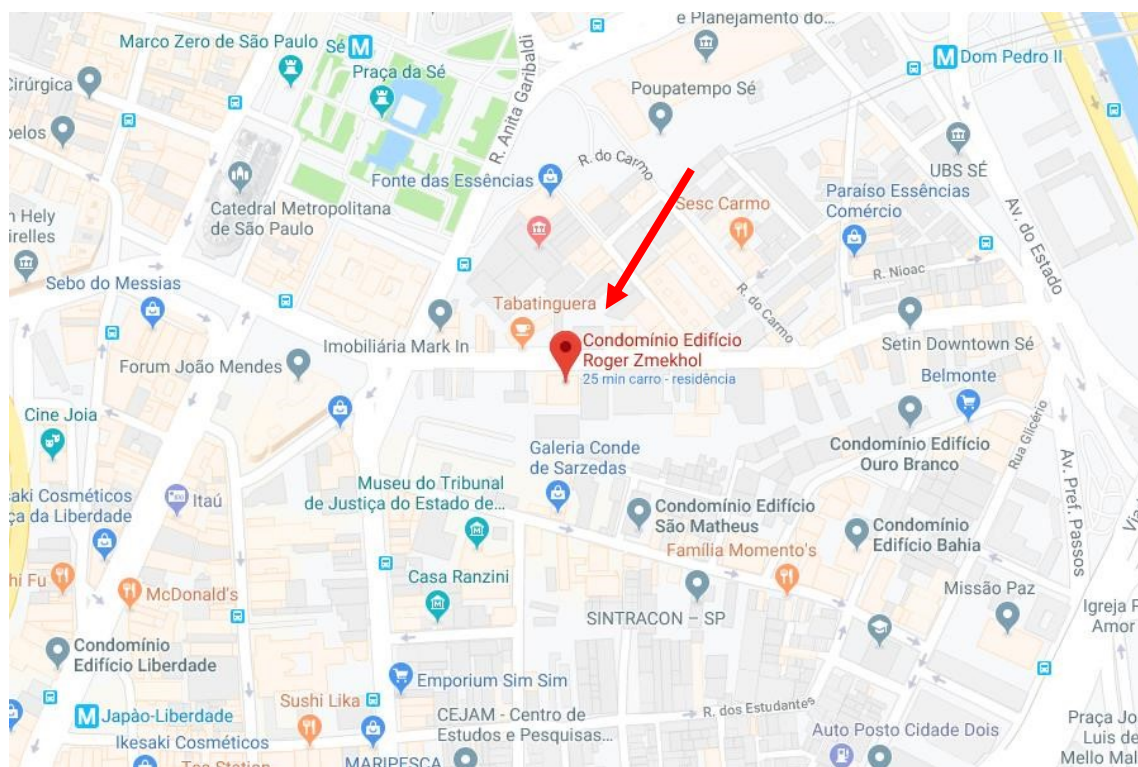
VI.1 Grau de Fundamentação44

VII ENCERRAMENTO 45

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade comercial Nº 306, localizada no 3º andar do Edifício Roger Zmekhol, situado à R. Tabatinguera, 140 - Liberdade, São Paulo - SP, matriculada sob o Nº 35.497, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do Edifício Roger Zmekhol.



Acima, temos uma ilustração do "Google Maps", onde foi possível identificar a localização do imóvel avaliando, através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

II VISTORIA

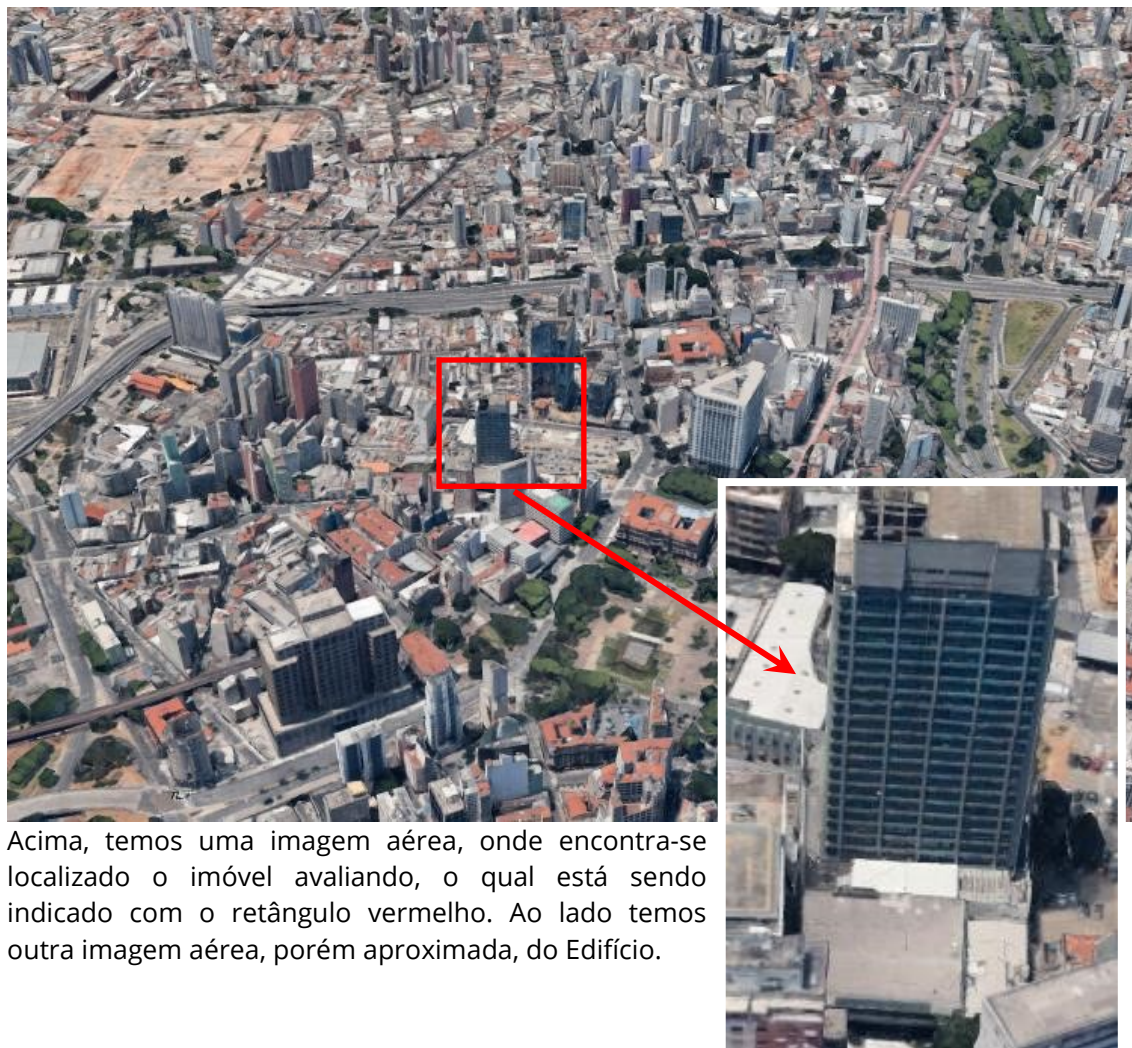
Após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para a unidade comercial № 306, localizada no 3º andar do Edifício Roger Zmekhol, situado à R. Tabatinguera, 140 - Liberdade, São Paulo - SP, matriculada sob o № 35.497, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A seguir, tem-se uma demonstração da imagem aérea da região, onde nota-se a localização do Edifício Roger Zmekhol.



Acima, temos uma imagem aérea, onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, o qual está sendo indicado com o retângulo vermelho. Ao lado temos outra imagem aérea, porém aproximada, do Edifício.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites.

O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°33'9.96"S**
- ✓ Longitude :- **46°37'53.88"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O Edifício Roger Zmekhol possui frente para R. Tabatinguera, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora-mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima temos uma tomada da R. Tabatinguera, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, que identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZEIS-3 – Zona Especial de Interesse Social 3**. E ainda, apresenta as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação, com sendo **ZEIS-3 – Zona Especial de Interesse Social 3**.

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,50	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Acima e abaixo nota-se o quadro de parâmetros urbanísticos referente ao zoneamento de São Paulo.

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
	ZEM	ZEUPa				
		ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC				
		ZCa	5	125	150	20.000
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1				
		ZCOR-2	10	250	100	10.000
		ZCOR-3				
		ZCORa				
		ZM				
	ZM	ZMa	5	125	150	20.000
		ZMIS				
		ZMISa				
		ZEIS-1				
		ZEIS-2				
	ZEIS	ZEIS-3	5	125	150	20.000
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
		ZDE	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
	PRESERVAÇÃO	ZPR	5	125	100	10.000
		ZER				
		ZER-1	10	250	100	10.000
ZER-2		5	125	100	10.000	
ZERa		10	500	100	10.000	
ZPDS		20	1.000	NA	NA	
ZPDSr		NA	20.000	NA	NA	
ZEPAM		20	5.000 (b)	NA	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

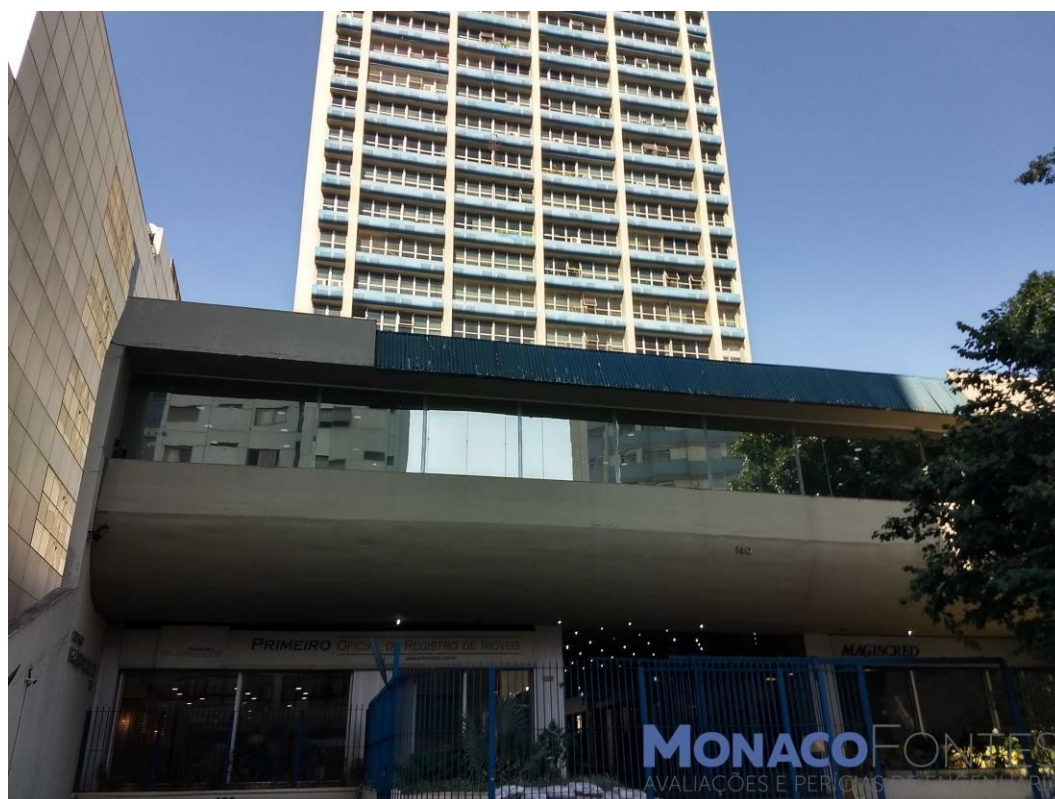
(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício Roger Zmekhol, o qual possui Padrão Médio, com frente para a R. Tabatinguera, 140 - Liberdade, São Paulo – SP.



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Edifício Roger Zmekhol.

O referido Edifício é composto por 20 (vinte) pavimentos, contendo 18 (dezoito) salas comerciais por andar, bem como dispõe de 04 (quatro) elevadores para circulação.

Nas imagens a seguir, tem-se ilustrada a entrada de acesso ao Edifício.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Acima e abaixo, tem-se outras tomadas do referido Edifício, onde pode-se observar o acesso aos pedestres e aos veículos.



Hall de Entrada

O hall de entrada possui piso em mármore e pé direito duplo.



Acima e abaixo, tem-se o hall de entrada, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Garagem

A garagem apresenta piso cimentado com pintura para demarcação de vagas, paredes e teto com pintura sobre massa única.



Acima e abaixo, tem-se a garagem, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



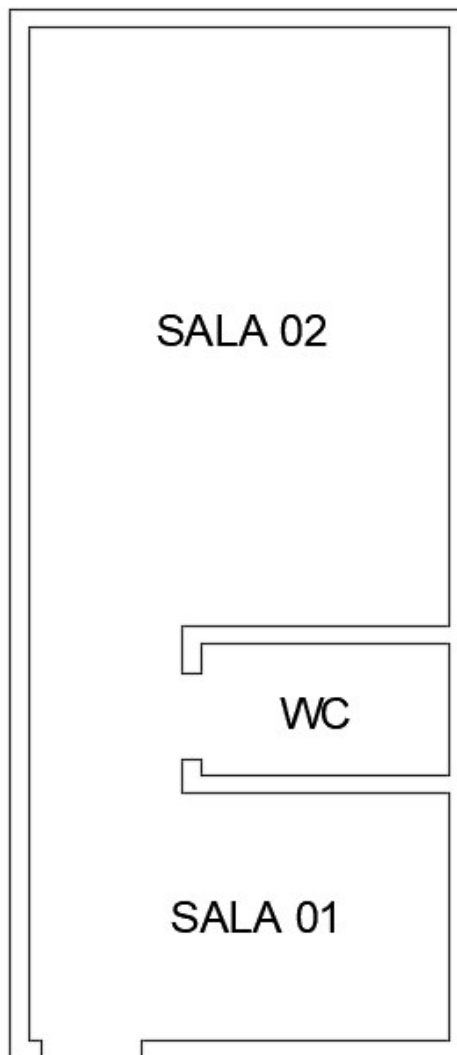
III.2 Descrição da Unidade Comercial

O imóvel objeto da lide trata-se da sala comercial Nº 306, localizada no 3º andar do Edifício Roger Zmekhol, situado em área urbana, à R. Tabatinguera, 140 - Liberdade, São Paulo - SP, a qual de acordo com a matrícula Nº 35.497, do 1º CRI da Capital, fls. 116/117, possui a seguinte descrição:

“(...) O CONJUNTO 306 no 3º andar do EDIFÍCIO ROGER ZMEKHOL, na rua Tabatinguera, nºs 140 e 156, no 2º subdistrito - LIBERDADE, contribuinte nº 005.076.1730-4, com a área real total de 45,38 m², sendo 32,65 m² de área privativa e 12,73 m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,140%. (...)”

Portanto, a unidade comercial objeto da lide, possui uma área útil equivalente a **32,65 m² (trinta e dois metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados)**.

O imóvel objeto da lide é composto por 02 (duas) salas e 01 (um) banheiro, conforme ilustrado no croqui abaixo:



Acima, temos um croqui ilustrativo da unidade comercial em questão, onde podemos observar a disposição dos cômodos do sala comercial.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

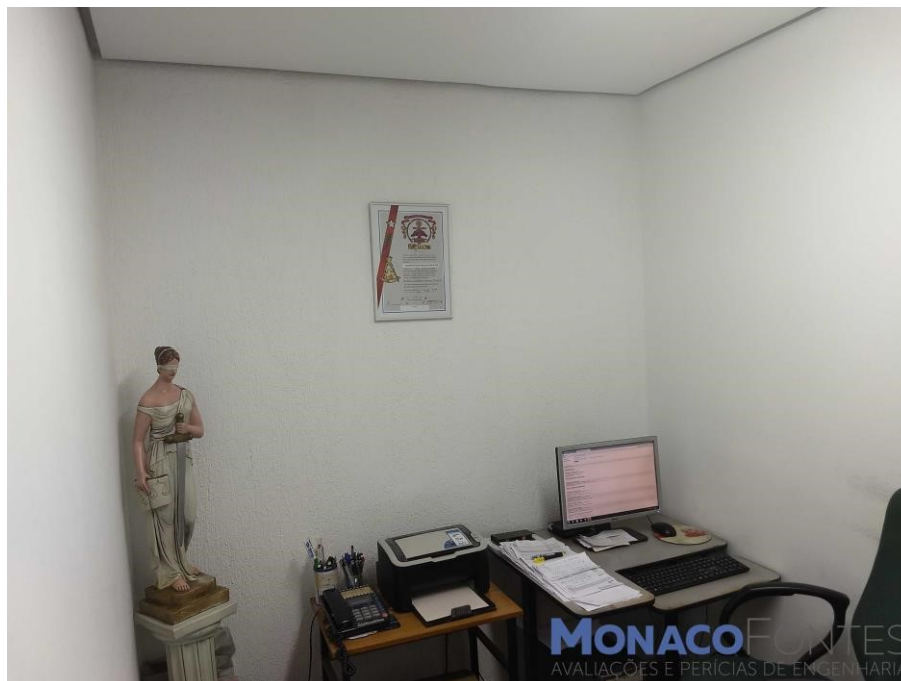
Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Sala 01

A sala apresenta piso coberto por carpete, paredes revestidas de massa fina pintada, teto revestido com gesso e porta de vidro.



Acima e abaixo, tem-se a Sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala 02

A sala apresenta piso coberto por carpete, paredes revestidas de massa fina pintada, teto revestido com gesso e janelas de vidro e alumínio.



Acima, tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas, teto revestido com gesso e porta de madeira.



Acima e abaixo, tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características da unidade comercial avalianda (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o Método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as

diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário da sala comercial foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP e NBR 12.721-2006. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação da sala comercial.

Para a avaliação da unidade comercial em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

Para unidades comerciais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{FCO} = (F_{FCOA} / F_{FCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Salas: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de salas, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Sala do Imóvel Avaliando e o Fator Sala do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades comerciais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel : -Escritório Padrão Médio
- Idade aparente : - 30 (trinta) anos;
- Estado de Conservação : - Regular;
- Quantidade de Salas : - 02 (duas);
- Vagas : - 0 (zero)

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região de Metropolitana São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em três grupos, totalizando cinco zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, zona de Ocupação Vertical (Incorporação), bem como na 5ª Zona, Incorporações Padrão Médio.

A 5ª Zona compreende regiões dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações (LIGADO AO IBRA - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima					
Fr	P _{mi}	P _{mx}	"f"	"p"	C _e	C _s					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-			Aplica-se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - São Paulo- IBAPE/SP – 2011.

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

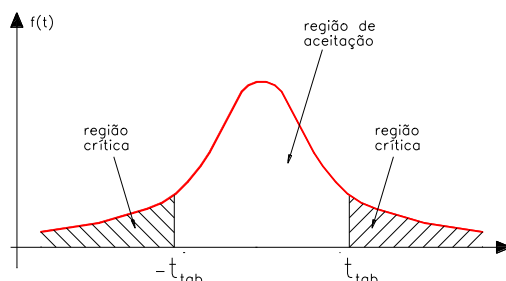
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-

Student:



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São

Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice R8N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

V.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, foram percorridas diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.


Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, vagas de garagem, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas de garagem, mesmo porque, neste item em específico, quantidade de vagas na garagem, é um dos fatores “Valorizante” ou “Desvalorizante” do imóvel.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01																												
Endereço: R. Tabatinguera, 140 Cidade: São Paulo Bairro: Liberdade IF : 2014 Setor 5 Quadra 76 Lat 23°33'9.96"S Long 46°37'53.88"O	Ofertante: GK ADMINISTRAÇÃO DE BENS Informante: ETE ALMEIDA Tipo: oferta Telefone: 11) 3097-0877 Data: ago/19 Site: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-se-centro-sao-paulo-sp-30m2-id-2444771208/?ID=22916653&oti=3																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²) : 30,00m² Andar : 15º Quantidade de Salas : 2 salas Vagas de Garagem : 1 vagas	Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial Escritório Médio Com Elevador</td> <td>30,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Tempo</td> <td>máximo</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,609</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,6874</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>2,040</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.427,52/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Comercial Escritório Médio Com Elevador	30,00	30	Classe de Conservação	c		Tempo	máximo	3	Ir = 60	%vida:	50%	K = 0,609	R = 20		Foc:		0,6874	Fator de ponderação do padrão:		2,040	H82N:		R\$ 1.427,52/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Comercial Escritório Médio Com Elevador	30,00	30																										
Classe de Conservação	c																											
Tempo	máximo	3																										
Ir = 60	%vida:	50%																										
K = 0,609	R = 20																											
Foc:		0,6874																										
Fator de ponderação do padrão:		2,040																										
H82N:		R\$ 1.427,52/m²																										
<p align="center">VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 60.054,17</p>																												
<p align="center">VALOR TOTAL R\$ 300.000,00</p>	<p align="center">VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 7.998,19/m²</p>																											



sala/conjunto para alugar e comprar em Sé, São Paulo - SP

Venda R\$ 300.000 - Aluguel R\$ 1.100/mês

condomínio R\$ 412 • IPTU R\$ 93 • aluguel e condomínio R\$ 1.512

30 m² 0 quartos 1 banheiro 1 vaga

GK ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/S LTDA

Creci: 01800-J-SP

Anúncio atualizado há 5 dias

Contatar anunciante


Descrição

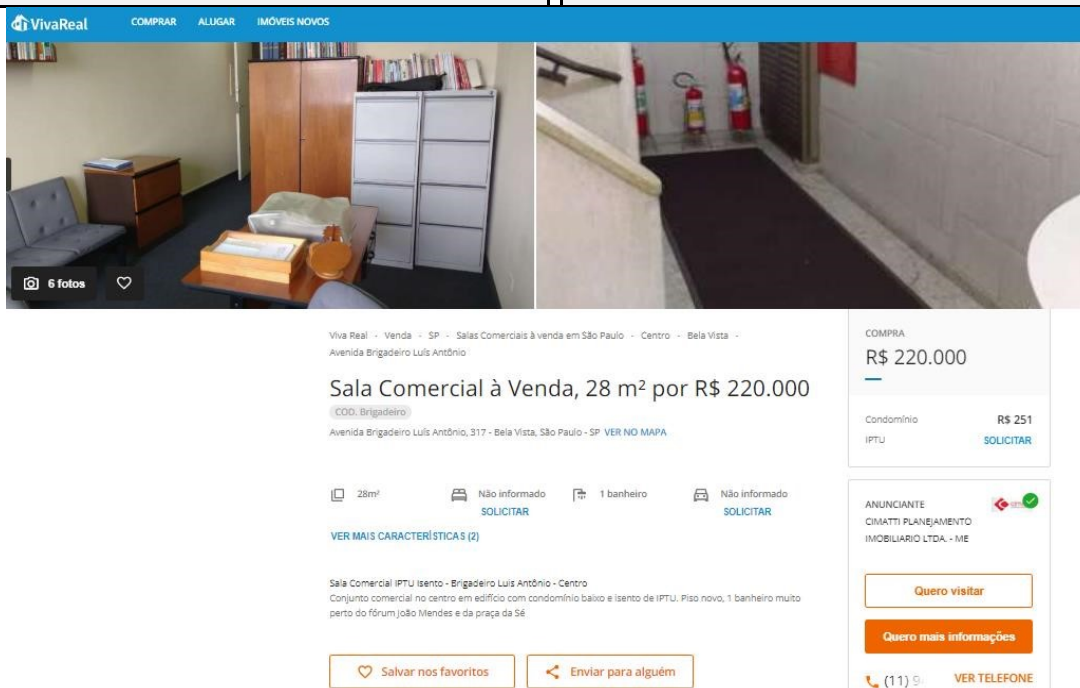
Localização excelente, a 300m do Metrô Sé, 270m do Fórum João Mendes, fácil acesso a outras regiões da cidade. Edifício com portaria 24h, 7 dias por semana. conjunto muito bem conservado, com piso frio claro, banheiro reformado, janela ampla, muito claro, com ponto para instalação de ar condicionado e 1 vaga de garagem.

Mostrar mais

Favoritar

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02																												
Endereço: Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 317 Cidade: São Paulo Bairro: Bela Vista IF : 3547 Sector 5 Quadra 35 Lat 23°33'11,98"S Long 46°38'16,70"O	Ofertante: CIMATTI PLANEJAMENTO IMOBILIARIO Informante: GERIO CIMATTI Tipo: oferta Telefone: (11) 94746-7459 Data: ago/19 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-bela-vista-centro-sao-paulo-28m2-venda-RS220000-id-2450752868/? vt=lpp:a																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 28,00m² Andar : 4º Quantidade de Salas : 1 salas Vagas de Garagem : 0 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial Escritório Médio Com Elevador</td> <td>28,00</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Tempo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>58%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,528</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,622517312</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,632</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.427,52/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Comercial Escritório Médio Com Elevador	28,00	35	Classe de Conservação	c		Tempo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	58%	K = 0,528	R = 20		Foc:		0,622517312	Fator de ponderação do padrão:		1,632	H82N:		R\$ 1.427,52/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																										
Comercial Escritório Médio Com Elevador	28,00	35																										
Classe de Conservação	c																											
Tempo	mínimo	1																										
Ir = 60	%vida:	58%																										
K = 0,528	R = 20																											
Foc:		0,622517312																										
Fator de ponderação do padrão:		1,632																										
H82N:		R\$ 1.427,52/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 40.608,02																												
VALOR TOTAL R\$ 220.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 6.406,86/m²																											



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Sala Comercial à Venda, 28 m² por R\$ 220.000

28m² Não informado 1 banheiro Não informado

COMPRA R\$ 220.000

Condomínio R\$ 251 IPTU SOLICITAR


ANUNCIANTE CIMATTI PLANEJAMENTO IMOBILIARIO LTDA - ME

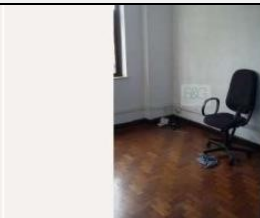
Quero visitar

Quero mais informações

(11) 94746-7459 VER TELEFONE

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 02.

ELEMENTO 03																												
<p>Endereço: <u>Rua Anita Garibaldi, 45</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Liberdade</u> IF : <u>3749</u> Setor <u>5</u> Quadra <u>33</u> Lat <u>23°33'8.96"S</u> Long <u>46°37'57.39"O</u></p>	<p>Ofertante: <u>B E G IMOVEIS</u> Informante: <u>D ITUO YOSHIDA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 4750-5988</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-se-centro-sao-paulo-sp-20m2-id-2448139473/?ID=23462835&oti=3</u></p>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
<p>Área Útil (m²) : 20,00m² Andar : 6º Quantidade de Salas : 1 salas Vagas de Garagem : 0 vagas</p>	<p>Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0</p>																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial Escritório Médio Com Elevador</td> <td>20,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Tempo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>67%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,441</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc: 0,552643648</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão: 1,632</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N: R\$ 1.427,52/m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Comercial Escritório Médio Com Elevador	20,00	40	Classe de Conservação	c		Tempo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	67%	K = 0,441	R = 20		Foc: 0,552643648			Fator de ponderação do padrão: 1,632			H82N: R\$ 1.427,52/m²			
Padrões	Área	Idade																										
Comercial Escritório Médio Com Elevador	20,00	40																										
Classe de Conservação	c																											
Tempo	mínimo	1																										
Ir = 60	%vida:	67%																										
K = 0,441	R = 20																											
Foc: 0,552643648																												
Fator de ponderação do padrão: 1,632																												
H82N: R\$ 1.427,52/m²																												
<p>VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 25.750,02</p>																												
<p>VALOR TOTAL R\$ 180.000,00</p>	<p>VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 7.712,50/m²</p>																											



destaque sala/conjunto para alugar e comprar em
 Rua Anita Garibaldi - Sé, São Paulo - SP

Venda R\$ 180.000 • Aluguel R\$ 750/mês

condomínio não informado • IPTU não informado

20 m² 0 quartos 1 banheiro 0 vagas

B E G IMOVEIS
 Creci: 25158-J-SP

Anúncio atualizado há 5 dias

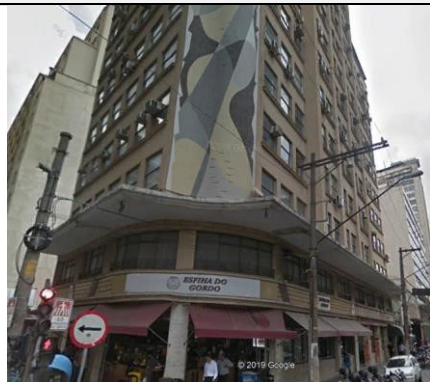
Contatar anunciante

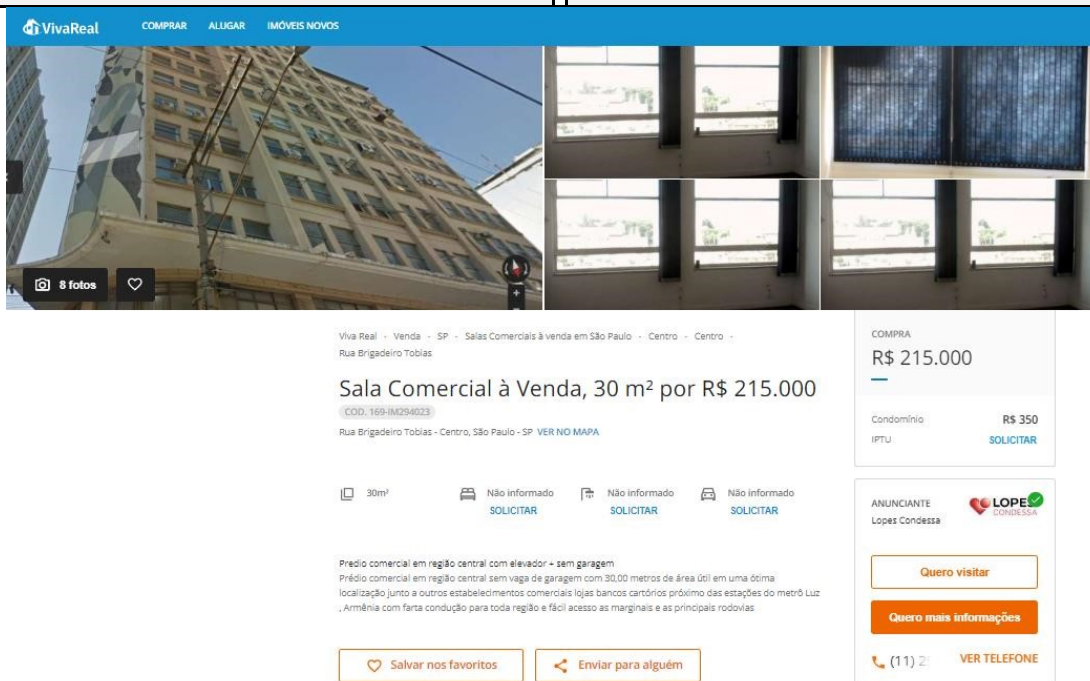
Descrição

Localização de sala comercial na sé. Ótima localização, há 5 min... do metrô sé, fórum joão mendes, tribunal de justiça. Sala ótima, pronta para ser usada. *Valores de condomínio e IPTU podem sofrer alteração sem nosso conhecimento. Sujeito a confirmação de disponibilidade.* -



Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04																												
Endereço: R. Brg. Tobias, 577 Cidade: São Paulo Bairro: Santa Ifigênia IF : 3797 Sector 1 Quadra 27 Lat 23°32'16.78"S Long 46°38'5.34"O	Ofertante: Lopes Condessa Informante: ESTO MACHADO Tipo: oferta Telefone: 11) 2971-4600 Data: ago/19 Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-centro-sao-paulo-30m2-venda-RS215000-id-2452474119/																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 30,00m² Andar : 7º Quantidade de Salas : 1 salas Vagas de Garagem : 0 vagas	DADOS DO EDIFÍCIO Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0																											
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial Escritório Médio Com Elevador</td> <td>30,00</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">c</td> </tr> <tr> <td>Tempo</td> <td>mínimo</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>67%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,441</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,552643648</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,632</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.427,52/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Comercial Escritório Médio Com Elevador	30,00	40	Classe de Conservação	c		Tempo	mínimo	1	Ir = 60	%vida:	67%	K = 0,441	R = 20		Foc:		0,552643648	Fator de ponderação do padrão:		1,632	H82N:		R\$ 1.427,52/m²	ELEMENTO 
Padrões	Área	Idade																										
Comercial Escritório Médio Com Elevador	30,00	40																										
Classe de Conservação	c																											
Tempo	mínimo	1																										
Ir = 60	%vida:	67%																										
K = 0,441	R = 20																											
Foc:		0,552643648																										
Fator de ponderação do padrão:		1,632																										
H82N:		R\$ 1.427,52/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 38.625,03																												
VALOR TOTAL R\$ 215.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 5.879,17/m²																											



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em São Paulo - Centro - Centro - Rua Brigadeiro Tobias

Sala Comercial à Venda, 30m² por R\$ 215.000

COD. 169-IM254023

Rua Brigadeiro Tobias - Centro, São Paulo - SP - VER NO MAPA

30m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Prédio comercial em região central com elevador - sem garagem
 Prédio comercial em região central sem vaga de garagem com 30,00 metros de área útil em uma ótima localização junto a outros estabelecimentos comerciais lojas bancos cartórios próximo das estações do metrô Luz, Armênia com fácil condução para toda região e fácil acesso as marginais e as principais rodovias


COMPRAR R\$ 215.000
 Condomínio R\$ 350 IPTU SOLICITAR

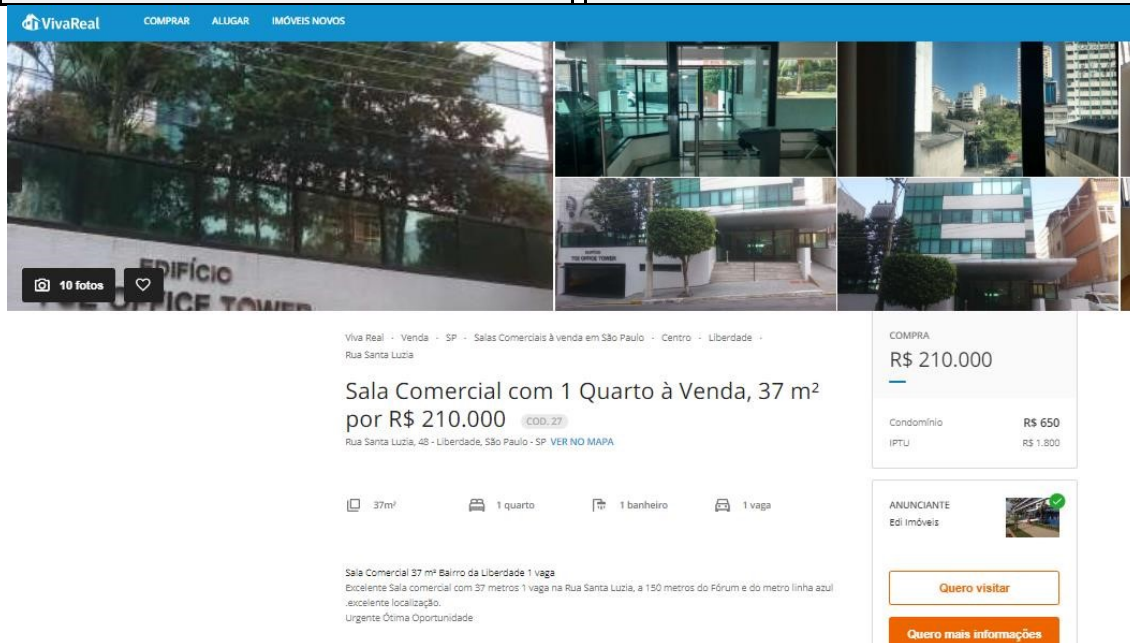
ANUNCIANTE LOPE CONDESSA

Quero visitar
 Quero mais informações
 (11) 2971-4600 VER TELEFONE

Salvar nos favoritos Enviar para alguém

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05																												
Endereço: <u>Rua Santa Luzia, 48</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Liberdade</u> IF : <u>1614</u> Setor <u>5</u> Quadra <u>45</u> Lat <u>23°33'17.70"S</u> Long <u>46°37'57.24"O</u>	Ofertante: <u>Edi Imóveis</u> Informante: <u>TADEU CHICAROLL</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 3482-6062</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-37m2-venda-RS210000-id-</u>																											
DADOS DO ELEMENTO	DADOS DO EDIFÍCIO																											
Área Útil (m²) : 37,00m²	Segurança: 1																											
Andar : 2º	Sistema de Lazer (opções) 0																											
Quantidade de Salas : 1 salas																												
Vagas de Garagem : 1 vagas																												
BENFEITORIAS																												
Cota Parte Construção	ELEMENTO																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Comercial Escritório Médio Com Elevador</td> <td>37,00</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">d</td> </tr> <tr> <td>Tempo</td> <td>médio</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Ir = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>K = 0,574</td> <td>R = 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0,65955</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,836</td> </tr> <tr> <td colspan="2">H82N:</td> <td>R\$ 1.427,52/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Padrões	Área	Idade	Comercial Escritório Médio Com Elevador	37,00	30	Classe de Conservação	d		Tempo	médio	2	Ir = 60	%vida:	50%	K = 0,574	R = 20		Foc:		0,65955	Fator de ponderação do padrão:		1,836	H82N:		R\$ 1.427,52/m²	
Padrões	Área	Idade																										
Comercial Escritório Médio Com Elevador	37,00	30																										
Classe de Conservação	d																											
Tempo	médio	2																										
Ir = 60	%vida:	50%																										
K = 0,574	R = 20																											
Foc:		0,65955																										
Fator de ponderação do padrão:		1,836																										
H82N:		R\$ 1.427,52/m²																										
VALOR DA CONSTRUÇÃO R\$ 63.959,39																												
VALOR TOTAL R\$ 210.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 3.947,04/m²																											



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

10 fotos

Viva Real - Venda - SP - Salas Comerciais à venda em São Paulo - Centro - Liberdade - Rua Santa Luzia

Sala Comercial com 1 Quarto à Venda, 37 m² por R\$ 210.000 CDD:27

Rua Santa Luzia, 48 - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

37m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

Sala Comercial 37 m² Bairro da Liberdade 1 vaga
 Excelente Sala comercial com 37 metros 1 vaga na Rua Santa Luzia, a 150 metros do Fórum e do metro linha azul excelente localização.
 Urgente Ótima Oportunidade.

COMPRA
R\$ 210.000

Condomínio R\$ 650
 IPTU R\$ 1.800

ANUNCIANTE
 Edi Imóveis

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

Acima, nota-se o anúncio referente a oferta do Elemento Comparativo 05.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 2.001,81/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 6.998,19/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.443,74/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 5.627,69/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.273,41/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 6.826,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.273,41/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 5.176,59/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.728,63/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 3.379,48/m ²

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.001,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.001,81/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.443,74/m ²	1,05	65,89	0,05	R\$ 1.509,63/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.273,41/m ²	1,05	58,12	0,05	R\$ 1.331,53/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.273,41/m ²	1,05	58,12	0,05	R\$ 1.331,53/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.728,63/m ²	1,02	36,81	0,02	R\$ 1.765,44/m ²

- **Fator Conservação e Obsolescência:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.001,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.001,81/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.443,74/m ²	1,02	30,25	0,02	R\$ 1.473,98/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.273,41/m ²	1,05	59,73	0,05	R\$ 1.333,14/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.273,41/m ²	1,05	59,73	0,05	R\$ 1.333,14/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.728,63/m ²	1,01	14,36	0,01	R\$ 1.742,99/m ²

- **Fator Andar:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.001,81/m ²	0,91	-179,60	-0,09	R\$ 1.822,21/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.443,74/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.443,74/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.273,41/m ²	0,96	-45,60	-0,04	R\$ 1.227,81/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.273,41/m ²	0,96	-45,60	-0,04	R\$ 1.227,81/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.728,63/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.728,63/m ²

- **Fator Sala:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Sala			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.001,81/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.001,81/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.443,74/m ²	1,04	53,62	0,04	R\$ 1.497,35/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.273,41/m ²	1,04	47,29	0,04	R\$ 1.320,70/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.273,41/m ²	1,04	47,29	0,04	R\$ 1.320,70/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.728,63/m ²	1,04	64,20	0,04	R\$ 1.792,83/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 6.998,19/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.998,19/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5.627,69/m ²	0,89	-602,30	-0,11	R\$ 5.025,39/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 6.826,59/m ²	0,88	-797,77	-0,12	R\$ 6.028,82/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.176,59/m ²	0,88	-616,56	-0,12	R\$ 4.560,03/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.379,48/m ²	1,05	153,01	0,05	R\$ 3.532,49/m ²

- **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2

Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 6.998,19/m ²	0,94	-431,82	-0,06	R\$ 6.566,37/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 5.627,69/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.627,69/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 6.826,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.826,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.176,59/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.176,59/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 3.379,48/m ²	0,94	-208,53	-0,06	R\$ 3.170,95/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2019.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb Construção	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb Terreno	Fif	Fvg		

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 8.388,58/m ²
2	R\$ 6.618,88/m ²
3	R\$ 7.421,78/m ²
4	R\$ 5.952,98/m ²
5	R\$ 5.167,96/m ²
média	R\$ 6.710,04/m²
desvio	R\$ 1.253,35/m²
CV	19%
Linferior	R\$ 4697,03/m²
Lsuperior	R\$ 8723,05/m²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de **R\$ 6.710,04/m² (Seis Mil, Setecentos e Dez Reais e Quatro Centavos por Metro Quadrado)**, conforme destacado na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 6710,04/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 1253,35/m ²	
Erro-Padrão		859,38	
IC(significância=20%)	R\$ 5850,65/m ²	< VUmed <	R\$ 7569,42/m ²
Amplitude do IC		26%	
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	9.000,00	8.388,58	0,93
2	7.071,43	6.618,88	0,94
3	8.100,00	7.421,78	0,92
4	6.450,00	5.952,98	0,92
5	5.108,11	5.167,96	1,01

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

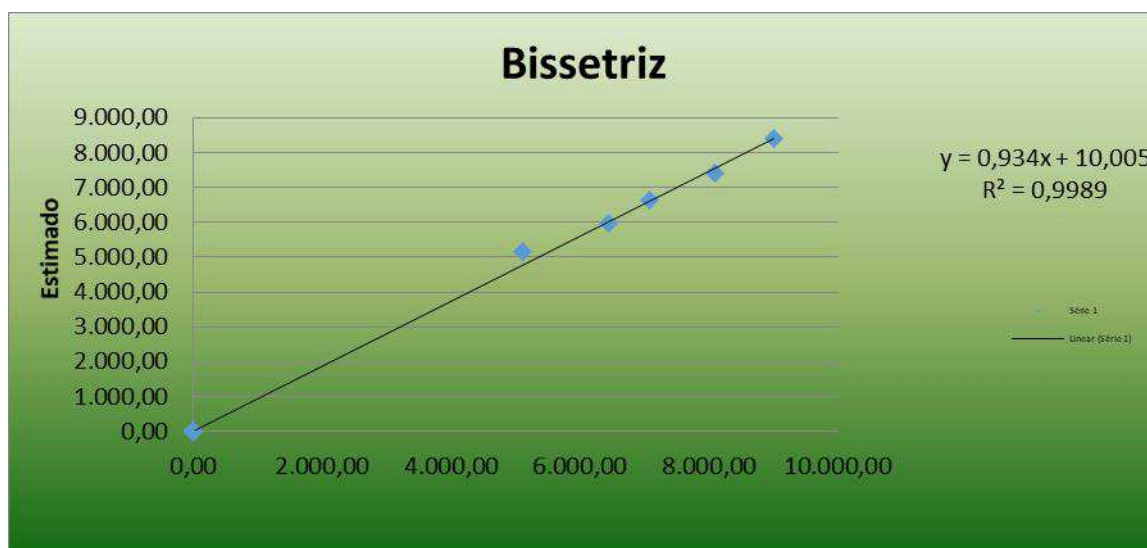


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA UNIDADES COMERCIAIS LOCALIZADAS NO BAIRRO LIBERDADE – SÃO PAULO/SP, É DE:

$$Q = R\$ 6.710,04/m^2$$

(Seis Mil, Setecentos e Dez Reais e Quatro Centavos por

Metro Quadrado)

Agosto/2019

VI VALOR DA UNIDADE COMERCIAL

Com fulcro no valor unitário calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	32,65 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 6.710,04 /m ²
Padrão Construtivo	Comercial Escritório Médio Com Elevador
Andar	3º
Salas	2
Vagas de Garagem	0
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 219.082,69

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos o valor total, para a unidade comercial, de:-

$V_1 = R\$ 219.082,69$

**(Duzentos e Dezenove Mil, Oitenta e Dois Reais e
Sessenta e Nove Centavos)**

Agosto/2019

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da 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 analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à 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*

*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.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 45 (quarenta e cinco) folhas todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 26 de Agosto de 2019.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível - Foro Central Cível/SP.

Referência :- **Esclarecimento do Perito Judicial**Processo :- **Nº 1109265-18.2017.8.26.0100**Ação :- **Execução de Título Extrajudicial**Requerente :- **Condomínio Edifício Roger Zmekhol**Requerido :- **Vital Mendes de Oliva**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente, prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** ao Requerido, o qual se manifestou às fls. 209/210, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:

I TÓPICOS CONTESTADOS

O Requerido se manifesta quanto ao Laudo Pericial, às fls. 209/210, alegando que o valor apurado de R\$ 219.082,69 corresponde à área útil de 32,65 m², quando na verdade deveria ter sido considerada para fins de cálculo a área total construída de 45,38 m², o que resultaria no valor de mercado de R\$ 304.501,61.

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe lembrar que o Laudo Pericial teve como objetivo determinar o valor de mercado para a unidade comercial № 306, localizada no 3º andar do Edifício Roger Zmekhol, situado à R. Tabatinguera, 140 - Liberdade, São Paulo - SP, matriculada sob o № 35.497, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Assim, após a apresentação do Laudo Pericial, o Requerido apresentou impugnação, alegando que o valor apurado de R\$ 219.082,69 corresponde à área útil de 32,65 m², quando na verdade deveria ter sido considerada para fins de cálculo a área total construída de 45,38 m², o que resultaria no valor de mercado de R\$ 304.501,61.

Entretanto, tais alegações não merecem prosperar.

Equivoca-se o Requerido ao afirmar que os cálculos realizados no Método Comparativo e Tratamento por Fatores *“sempre levaram em conta o total da área construída”*.

No Laudo Pericial, em todas as etapas da avaliação, fora levada em consideração unicamente a área útil privativa da unidade, bem como dos imóveis utilizados como elementos comparativos.

Ou seja, o valor unitário por metro quadrado para cada um dos Elementos foi obtido através da utilização da área útil, e não da área total construída.

A título de exemplo, temos a seguir a ficha correspondente ao Elemento 01, onde observa-se a indicação da “Área Útil” do imóvel.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>R. Tabatinguera, 140</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Liberdade</u> IF : <u>2014</u> Setor <u>5</u> Quadra <u>76</u> Lat <u>23°33'9.96"S</u> Long <u>46°37'53.88"O</u>		Ofertante: <u>GK ADMINISTRAÇÃO DE BENS</u> Informante: <u>FITE ALMEIDA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>11) 3097-0877</u> Data: <u>ago/19</u> Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-se-centro-sao-paulo-sp-30m2-id-2444771208/?ID=22916653&oti=3</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Útil (m²) : 30,00m² Andar : 15º Quantidade de Salas : 2 salas Vagas de Garagem : 1 vagas		Segurança: 1 Sistema de Lazer (opções) 0	
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção		ELEMENTO 	
Padrões	Área		Idade
Comercial Escritório Médio Com Elevador	30,00		30
Classe de Conservação	c		
Termo	máximo		3
Ir = 60	%vida:		50%
K = 0,609	R = 20		
Foc:			0,6874
Fator de ponderação do padrão:			2,040
H82N:			R\$ 1.427,52/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 60.054,17			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 300.000,00		R\$ 7.998,19/m²	

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Ou seja, o valor unitário por metro quadrado apurado de R\$ 6.710,04/m² (Seis Mil, Setecentos e Dez Reais e Quatro Centavos por Metro Quadrado), válido para agosto de 2019, é referente à área privativa da unidade, não assistindo razão o Requerido.

Ademais, ao se realizar a divisão do valor de venda dos imóveis pela área privativa da unidade, assume-se que o valor referente às áreas comuns já está englobado no resultado.

DESTA FEITA, POR TUDO QUE FOI EXPOSTO, RATIFICA-SE NA ÍNTEGRA O LAUDO PERICIAL, BEM COMO O VALOR APURADO PARA A UNIDADE AVALIANDA.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 05 (cinco) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 06 de Dezembro de 2019.



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061409.897
 IBAPE-SP 1283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.