

HEITOR FERREIRA TONISSI

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

ARQUITETO E URBANISTA

1354  
1

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO/SP

Ref.: PROCESSO Nº 0188697-16.2011.8.26.0100 (583.00.2011.188697)

CONTROLE: 2011/001861

AÇÃO: Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários

REQUERENTE: Banco Bradesco S/A

REQUERIDO: Havanna Produções e Eventos Ltda

EXECUTADO: Romero & Cia Comandita Por Ações S/A

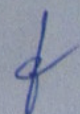
INTERESSADO: Andréia da Silva

100 10 F.JUI.18.01151899-3 220318 1531 04

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 - CONTRATOS BANCÁRIOS, requerida por BANCO BRADESCO S/A, em face de HAVANNA PRODUÇÕES E EVENTOS LTDA, 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**

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

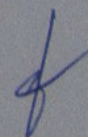


1355  
Y

## ÍNDICE DO TEXTO

---

1. RESUMOS DOS VALORES
2. OBJETIVO
3. IMÓVEL A
  - 3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL A
    - 3.1.1. Situação
    - 3.1.2. Zoneamento
    - 3.1.3. Circunvizinhança
    - 3.1.4. Melhoramentos Públicos
  - 3.2. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DO IMÓVEL A
    - 3.2.1. Terreno
  - 3.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL A
    - 3.3.1. Valor do Terreno
4. IMÓVEL B
  - 4.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL B
    - 4.1.1. Situação
    - 4.1.2. Zoneamento
    - 4.1.3. Melhoramentos Públicos
    - 4.1.4. Circunvizinhança
  - 4.2. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DO IMÓVEL B
    - 4.2.1. Terreno
    - 4.2.2. Benfeitorias
    - 4.2.3. Áreas e classificação das benfeitorias
  - 4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL B
    - 4.3.1. Valor do Terreno
    - 4.3.2. Valor das Benfeitorias
    - 4.3.3. Valor Total do Imóvel B
5. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES
6. ENCERRAMENTO



HEITOR FERREIRA TONISSI

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

ARQUITETO E URBANISTA

1356  
V

## 1. RESUMOS DOS VALORES

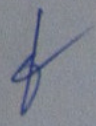
O signatário conclui os valores de mercado dos imóveis: A – um terreno situado na Rua Falcão, constituído pelo lote 12 da quadra F da 1ª Gleba do loteamento VERDE JARDIM SHANGRILÁ, Juquitiba/SP – e B – imóvel situado a Avenida Antártico, nº 90, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP –; considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelos valores aferidos de:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL A (terreno na Rua Falcão, Juquitiba/SP) =  
R\$ 56.800,00 - março/2018**

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL B (imóvel na Avenida Antártico, nº 90,  
São Bernardo do Campo/SP) = R\$ 2.180.000,00 - março/2018**

## 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 1322, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação dos valores dos imóveis objeto de penhora (Termo de Penhora às fls. 719), a saber:



HEITOR FERREIRA TONISSI

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

ARQUITETO E URBANISTA

1357  
Y

**Imóvel A:** Um terreno situado na Rua Falcão, constituído por lote 12 da quadra F da 1ª Gleba do loteamento VERDE JARDIM SHANGRILÁ, Juquitiba/SP; e

**Imóvel B:** imóvel situado à Avenida Antártico, nº 90, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP.

### 3. IMÓVEL A

Um terreno situado na Rua Falcão, constituído por lote 12 da quadra F da 1ª Gleba do loteamento VERDE JARDIM SHANGRILÁ, Juquitiba/SP.



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

### 3.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL A

#### 3.1.1. Situação

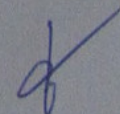
Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:	Rua Falcão, lote 12 quadra F
Número da matrícula:	nº 84.624 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeceira da Serra
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua "E" e Rua "F"
Bairro:	Verde Jardim Shangrilá
Município:	Juquitiba
Estado:	São Paulo

#### 3.1.2. Zoneamento

O imóvel está localizado em MACROZONA URBANA, de Baixa Densidade Demográfica, nos termos da lei nº 1507 de 2007 e alterações posteriores, da Prefeitura de Juquitiba.

#### 3.1.3. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se no município de Juquitiba, distando cerca de 15,0km do centro da cidade. Está próximo à divisa de municípios entre Juquitiba e São Lourenço da Serra, e também a Rodovia Regis Bittencourt. O local é um loteamento de uso residencial, fora do perímetro urbano do município, com densidade demográfica baixa, sendo composto, majoritariamente, por lotes ainda desocupados e grandes áreas verdes. As poucas construções existentes no loteamento são térreas ou assobradadas, de padrão superior. Os bairros do entorno apresentam



características de uso misto, com imóveis residenciais, comerciais e de prestadores de serviço para atendimento local, concentrados principalmente, próximos a Rodovia Regis Bittencourt, com construções de padrão popular a médio.

### 3.1.4. 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

### 3.2. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DO IMÓVEL A

#### 3.2.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO		
FORMA	REGULAR	
	IRREGULAR	X
FRENTES	UMA FRENTE	X
	DUAS FRENTES	
	ESQUINA	

1360  
Y

<b>TIPO DE SOLO</b>	APARENTEMENTE SECO		
	BREJOSO		X
	NÃO IDENTIFICADO		
<b>DECLIVIDADE</b>	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	X
<b>DIMENSÕES</b>	TESTADA	=	32,00 m
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	=	1643,00 m <sup>2</sup>

O terreno avaliando está situado em meio de quadra, com topografia em declive acentuado e formato irregular.

Apresenta testada de 32,00m para a Rua Falcão, por 50,00m de profundidade pela direita e 59,00m de profundidade pela esquerda de quem olha pela Rua Falcão, com uma área total de 1.643,00m<sup>2</sup>.

Não existem cercas ou muros nas divisas do terreno, tampouco construções, e se encontra coberto por vegetação nativa do local, caracterizada por plantas rasteiras, arbustos e árvores de até grande porte.

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais destaca se a Matrícula nº 84.624 do Cartório de Registro de Imóveis de Itapeverica da Serra, o imóvel avaliando apresenta as seguintes áreas:

**Área de terreno = 1.643,00m<sup>2</sup>.**

### 3.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL A

O valor do Imóvel A corresponde ao valor do terreno, já que não possui benfeitorias. E foi alcançado por meio **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.

#### 3.3.1. 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:



HEITOR FERREIRA TONISSI

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

ARQUITETO E URBANISTA

1362

✓

**R\$ 34,56/m<sup>2</sup>**, (vide Anexo III).

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

**Vt = q x S**; onde:

Vt = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m<sup>2</sup> de terreno;

S = área total do terreno.

Obtém-se:

Vt = R\$ 34,56/m<sup>2</sup> x 1.643,00m<sup>2</sup>

**Vt = R\$ 56.783,39**

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total do Imóvel A – terreno situado na Rua Falcão, lote 12 da quadra F do loteamento VERDE JARDIM SHANGRILÁ, em Juquitiba/SP:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL A = R\$ 56.800,00**  
**(CINQUENTA E SEIS MIL E OITOCENTOS REAIS)**

**MARÇO/2018**

#### 4. IMÓVEL B

*Imóvel situado a Avenida Antártico, nº 90, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP.*



#### 4.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL B

##### 4.1.1. Situação

<b>Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:</b>	Avenida Antártico, nº 90
<b>Número da matrícula:</b>	nº 19.392 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo
<b>Vias públicas que complementam a quadra:</b>	Rua Azov, Rua Ligure e Rua Oman
<b>Bairro:</b>	Jardim do Mar
<b>Município:</b>	São Bernardo do Campo
<b>Estado:</b>	São Paulo

#### 4.1.2. Zoneamento

O imóvel está localizado em ZUD 1, Zona de Uso Diversificado 1, nos termos da lei nº 6184, de 2011 e alterações posteriores, da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo.

#### 4.1.3. 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	

#### 4.1.4. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se no município de São Bernardo do Campo, na região central da cidade. Está próximo à Avenida Barão de Mauá, Avenida Redenção, Avenida Índico, Avenida Lucas Nogueira Gracéz, Av. Kennedy, Avenida Piraporinha e Avenida das Nações Unidas.

O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica baixa, sendo composto, majoritariamente, por construções térreas e assobradadas para usos comerciais e residenciais, além de alguns

prédios de apartamentos. Os bairros do entorno apresentam características de uso misto, com comércios concentrados principalmente nas maiores avenidas, com construções de padrão médio.

#### 4.2. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DO IMÓVEL B

##### 4.2.1. 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	X	
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	
DIMENSÕES	TESTADA =	11,75 m	
	ÁREA TOTAL DO TERRENO =	376,00 m <sup>2</sup>	

O terreno avaliando está situado em meio de quadra, com topografia plana e formato regular. Apresenta testada de 11,75m para a Avenida Antártico, por 32,00m de profundidade em ambos os lados, com uma área total de 376,00m<sup>2</sup>.

O terreno está guarnecido por muros / paredes de alvenaria em suas divisas com os lotes vizinhos, e gradis metálicos na frente para a Av. Antártico.

**4.2.2. Benfeitorias**

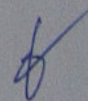
CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
<b>Nº PAVIMENTOS</b>	02 PAVIMENTOS	
<b>TIPO DE CONSTRUÇÃO</b>	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
<b>TIPO DE COBERTURA</b>	TELHAS DE BARRO	
	TELHAS DE FIBROCIMENTO	X
	OUTROS	
<b>IDADE APARENTE</b>	25 ANOS	
<b>ÁREA CONSTRUÍDA</b>	633,06 m <sup>2</sup>	
<b>CLASSE/ TIPO/ PADRÃO</b>	COMERCIAL/ GALPÃO / MÉDIO	

O Imóvel avaliando tem idade aparente de 25 anos e é constituído por um bloco único, composto de piso térreo mais pavimento superior.

O acesso de pedestres ao imóvel é feito por portas de metal e vidro, posicionadas na fachada para a Avenida Antártico, sem acesso para automóveis. A edificação está implantada de forma que mantém recuos do limite frontal e lateral (em apenas um dos lados) do terreno.

A construção foi erigida em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum e cobertura em telhado de telhas de fibrocimento. As paredes externas do imóvel são revestidas por massa e pintura.

Por ocasião da vistoria pericial realizada, não foi possível o acesso ao interior do imóvel avaliando, não sendo possível caracterizar seus



1367  
V

cômodos e acabamentos.

#### 4.2.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais destaca se a Matrícula nº 19.932 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, e com a Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel avaliando apresenta as seguintes áreas:

Área de terreno	=	376,00 m <sup>2</sup> ;
Área construída	=	633,06 m <sup>2</sup> .

O imóvel se enquadra no padrão construtivo médio, de conformidade com o item 2.2.3, do Grupo 2.2 - Galpão, da classificação do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em 2017. Seu estado de conservação classifica-se em *regular (c)*, depreciação de 2,52% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 25 anos, resultando em fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,820.

#### 4.3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL B

O valor do imóvel foi alcançado pelo **Método Evolutivo**, por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do

1368  
✓

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 2017, 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.

#### 4.3.1. 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 IV 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\$ 2.619,22/m<sup>2</sup>**, (vide Anexo IV).

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

**$V_t = q \times S / [1 + (F_f - 1) + (F_p - 1) + (F_e - 1)]$** ; onde:

V<sub>t</sub> = valor do terreno;

q = valor unitário médio do m<sup>2</sup> de terreno;

S = área total do terreno;

F<sub>f</sub> = fator frente;

F<sub>p</sub> = fator profundidade;

F<sub>e</sub> = fator esquina.

Obtém-se:

$$V_t = R\$ 2.619,22/m^2 \times 376,00m^2 / [1 + (0,960 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1)]$$

$$V_t = R\$ 1.205.341,49$$



1370  
V

#### 4.3.2. Valor das Benfeitorias

As construções avaliandas 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<sub>8</sub>N é de R\$ 1.338,24/m<sup>2</sup>, para o mês de fevereiro/2018.

Considerando o intervalo de valores unitários correspondentes ao tipo e padrão das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor médio para a edificação 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<sub>c</sub> = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

1321  
1

Fp = índice relativo ao padrão construtivo;

Foc = fator de obsolescimento e estado de conservação; e,

Sc = área construída.

Assim, obtém-se:

$$Vc = R\$ 1.338,24/m^2 \times 1,659 \times 0,820 \times 633,06m^2$$

$$Vc = R\$ 1.152.495,18$$

#### 4.3.3. Valor Total do Imóvel B

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do Imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções que correspondem ao imóvel objeto da ação.

$$V = Vt + Vc$$

$$V = R\$ 1.025.341,49 + R\$ 1.152.495,18$$

$$V = R\$ 2.177.836,67$$

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total do Imóvel B – imóvel situado à Avenida Antártico, nº 90, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo/SP:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL B = R\$ 2.180.000,00**

**(DOIS MILHÕES CENTO E OITENTA MIL REAIS)**

**MARÇO/2018**

**5. ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES**

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: 06

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: 0,8 a 1,25.

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:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) 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
<b>Pontos mínimos</b>	10	6	4
<b>Itens obrigatórios</b>	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 – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação, para ambos os imóveis (A e B)**.

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

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da 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**, para ambos os imóveis (A e B).

**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 reedição	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

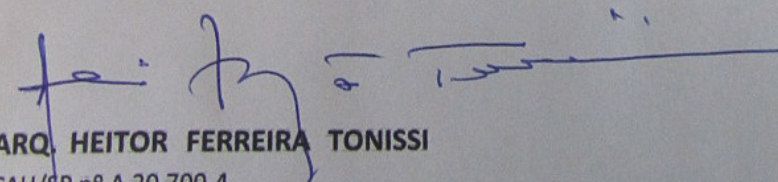
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	2 Todos, no mínimo no grau I

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, para o imóvel B.**

## 6. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 22 (vinte e duas) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 04 anexos, a saber: Anexo I com as localizações dos imóveis; Anexo II com fotos dos imóveis avaliados; e Anexos III e IV, com elementos das pesquisas de valores imobiliários.

São Paulo,  de março de 2018.

  
ARQ. HEITOR FERREIRA TONISSI

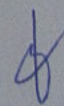
CAU/SP nº A 20.700-4

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

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



1326  
1

**ANEXO I – LOCALIZAÇÃO**

**Imóvel A**

Terreno situado na Rua Falcão, constituído por lote 12 da quadra F da 1ª Gleba do loteamento VERDE JARDIM SHANGRILÁ, Juquitiba – SP.



**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

1377  
Y

**Terreno situado na Rua Falcão, constituído por lote 12 da quadra F da 1ª Gleba do loteamento VERDE JARDIM SHANGRILÁ, Juquitiba – SP.**



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





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

1379

✓

Imóvel situado à Avenida Antártico, nº 90, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo – SP.



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

**ANEXO II – FOTOGRAFIAS**

---

**Imóvel A**

**Imagens 01 a 04. Vistas gerais do terreno à Rua Falcão, lote 12 da quadra F do loteamento VERDE JARDIM SHANGRILÁ, Juquitiba – SP.**



**Imagem 01**



**Imagem 02**



**Imagem 03**

**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

1381  
V



**Imagem 04**

**Imagens 05 a 07. Vistas gerais da Rua Falcão, onde se localiza o imóvel objeto da avaliação.**



**Imagem 05**

**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

1382  
4



Imagem 06



Imagem 07

Imóvel B

Imagens 08 a 11. Vistas gerais da fachada do Imóvel avaliando, situado à Avenida Antártico, nº 90, Jardim do Mar, São Bernardo do Campo – SP.



Imagem 08



Imagem 09



Imagem 10



Imagem 11

ANEXO III

---

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – LOTEAMENTO VERDE JARDIM SHANGRILÁ, RUA FALCÃO, LOTE 12, QUADRA F, JUQUITIBA/SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de imóveis colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

**1.1. Valor à vista** – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

**1.2. Fator de Redução das Ofertas** – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

**1.3. Fatores de Homogeneização** – deixaram de ser aplicados os fatores de homogeneização já que todos os elementos comparativos, assim como o imóvel avaliando, pertencem ao mesmo condomínio e apresentam características similares de localização e dimensão.

**1.4. Benfeitorias** – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da





1386  
1

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:

$$q = (Vo/At) \times 0,90, \text{ onde:}$$

q = valor unitário de m<sup>2</sup> de terreno, em reais (R\$);

Vo = valor de venda do elemento comparativo, em reais (R\$);

At = área do terreno pesquisado, em m<sup>2</sup>;

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 Falcão, lote 12, quadra F, loteamento Verde Jardim Shangrilá, Juquitiba/SP.

- Área de terreno: 1.643,00m<sup>2</sup>.

**HEITOR FERREIRA TONISSI**

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

ARQUITETO E URBANISTA

1387  
Y

Todos os elementos comparativos pertencem ao loteamento Verde Jardim Shangrilá, mesmo do imóvel avaliando, e apresentam características similares de localização e dimensão, tornando-se desnecessária a aplicação dos respectivos fatores de homogeneização.

**ELEMENTO Nº 01**

---

**Endereço:** Quadra A, lote 5 - Loteamento Verde Jardim Shangrilá I, Juquitiba -SP.

**Área Terreno:** 1.575,50m<sup>2</sup>.

**Construção:** Sem construções.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 55.000,00, à vista.

**Informante:** Wagner – Viasul Imóveis - (11) 4683-2345.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q1 de terreno:** R\$ 31,42/m<sup>2</sup>.

**ELEMENTO Nº 02**

---

**Endereço:** Quadra A, lote 6 - Loteamento Verde Jardim Shangrilá I, Juquitiba -SP.

**Área Terreno:** 1.530,00m<sup>2</sup>.

**Construção:** Sem construções.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 55.000,00, à vista.

**Informante:** Wagner – Viasul Imóveis - (11) 4683-2345.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q2 de terreno:** R\$ 32,35/m<sup>2</sup>.



**HEITOR FERREIRA TONISSI**

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

ARQUITETO E URBANISTA

1388

Y

**ELEMENTO Nº 03**

---

**Endereço:** Quadra D, lote 18 - Loteamento Verde Jardim Shangrilá I, Juquitiba -SP.

**Área Terreno:** 1.576,00m<sup>2</sup>.

**Construção:** Sem construções.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 65.000,00, à vista.

**Informante:** Mario – Marinho Imóveis - (11) 4683-9415.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q3 de terreno:** R\$ 37,12/m<sup>2</sup>.

**ELEMENTO Nº 04**

---

**Endereço:** Quadra D, lote 17 - Loteamento Verde Jardim Shangrilá I, Juquitiba -SP.

**Área Terreno:** 1.826,00m<sup>2</sup>.

**Construção:** Sem construções.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 68.000,00, à vista.

**Informante:** Mario – Marinho Imóveis - (11) 4683-9415.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q4 de terreno:** R\$ 33,52/m<sup>2</sup>.



**HEITOR FERREIRA TONISSI**

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

ARQUITETO E URBANISTA

1389  
Y

**ELEMENTO Nº 05**

---

**Endereço:** Quadra D, lote 14 - Loteamento Verde Jardim Shangrilá I, Juquitiba -SP.

**Área Terreno:** 1.664,00m<sup>2</sup>.

**Construção:** Sem construções.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 70.000,00, à vista.

**Informante:** Mario – Marinho Imóveis - (11) 4683-9415.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q5 de terreno:** R\$ 37,86/m<sup>2</sup>.

**ELEMENTO Nº 06**

---

**Endereço:** Quadra D, lote 15 - Loteamento Verde Jardim Shangrilá I, Juquitiba -SP.

**Área Terreno:** 1.795,00m<sup>2</sup>.

**Construção:** Sem construções.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 70.000,00, à vista.

**Informante:** Mario – Marinho Imóveis - (11) 4683-9415.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q6 de terreno:** R\$ 35,10/m<sup>2</sup>.



CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO						
Elemento	Preço (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	Fator oferta (90%)	Valor unitário deduzido do fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Amostra Saneada	
Avaliando		1.643,00				
1	55.000,00	1.575,50	0,9	<b>31,42</b>	1	31,42
2	55.000,00	1.530,00	0,9	<b>32,35</b>	1	32,35
3	65.000,00	1.576,00	0,9	<b>37,12</b>	1	37,12
4	68.000,00	1.826,00	0,9	<b>33,52</b>	1	33,52
5	70.000,00	1.664,00	0,9	<b>37,86</b>	1	37,86
6	70.000,00	1.795,00	0,9	<b>35,10</b>	1	35,10
Média				<b>34,56</b>		
Desvio padrão				<b>2,59</b>		
CV				<b>7,5%</b>		

lim. inferior: -30% = R\$ 24,19

lim. superior: +30% = R\$ 44,93

**Média Saneada = R\$ 34,56**

lim. inferior: -30% = R\$ 24,19

lim. superior: +30% = R\$ 44,93

Desvio Padrão: s = 2,59

n = 6

Intervalo de Confiança: e = 1,56

Lim Min = R\$ 33,00

Lim. Max = R\$ 36,12

Coef. de Variação = 7,5%

Coef. Student: t = 1,476

#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 31,42/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 02 = R\$ 32,35/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 03 = R\$ 37,12/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 04 = R\$ 33,52/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 05 = R\$ 37,86/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 06 = R\$ 35,10/m<sup>2</sup>

**Média = R\$ 34,56/m<sup>2</sup>**

#### 5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 44,93/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 24,19/m<sup>2</sup>

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 34,56/m<sup>2</sup>**.

## 6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = \text{R\$ } 2,59/\text{m}^2$$

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

$$cv = \text{R\$ } 2,59/\text{m}^2 / \text{R\$ } 34,56/\text{m}^2 = 7,5\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times \text{R\$ } 2,59/\text{m}^2) / 6^{0,5}$$

$$e = \text{R\$ } 1,56/\text{m}^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

$$\text{I.C.} = \text{Média saneada } +/- e$$

$$\text{I.C.} = \text{R\$ } 34,56/\text{m}^2 +/- \text{R\$ } 1,56/\text{m}^2$$

Nestas condições, o valor unitário do terreno da situação, para o mês de março/2018 e pagamento à vista, será de R\$ 34,56/m<sup>2</sup>.



ANEXO IV

---

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE  
TERRENOS – AVENIDA ANTÁRTICO, Nº 90, JARDIM DO MAR – SÃO  
BERNARDO DO CAMPO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, os valores de imóveis colhidos nos levantamentos de campo foram analisados e processados de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

**1.1. Valor à vista** – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

**1.2. Fator de Redução das Ofertas** – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

**1.3. Localização** – foi efetuada, quando necessário, a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Bernardo do Campo. No caso em tela, este fator foi desconsiderado por ser heterogeneizante da amostra.



**1.4. Fator Frente (Ff)** – foi aplicado, quando necessário, o fator frente em função da testada dos imóveis. Utilizou-se o expoente “f” = 0,25, e a testada de referência (10 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel (8ª Zona Comercial 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 = 20 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:

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

q = valor unitário de m<sup>2</sup> de terreno, em reais (R\$);  
Vo = valor de venda da oferta, em reais (R\$);  
At = área do terreno da oferta pesquisada, em m<sup>2</sup>;  
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: Avenida Antártico, nº 90, Jardim do Mar – São Bernardo do Campo-SP.
- Índice Fiscal = R\$ 324,80, para o exercício fiscal de 2001.
- Área de terreno: 376,00m<sup>2</sup>.
- Frente projetada: 11,75m.
- Profundidade equivalente: 32,00m.

#### Situação Paradigma

- Zona: 8ª Zona Comercial Padrão Médio.
- Frente de referência: 10,00m.
- Profundidades mínima e máxima: 20,00 a 40,00m.
- Expoente do fator frente: 0,25.
- Expoente do fator profundidade: 0,50.
- Fator esquina: 10% = 0,91.

**ELEMENTO Nº 01**

**Endereço:** Rua Egeo, 60 - Jardim do Mar, São Bernardo do Campo - SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 321,63; **Zona Fiscal:** 07; **Quadra:** 56.

**Área Terreno:** 611,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 15,00m.

**Profundidade equivalente:** 40,73m.

**Construção:** Casa térrea. - Padrão construtivo: médio, Fp = 2,154.

- Área construída: 246,00m<sup>2</sup>. - Idade: 30 anos.

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

- FOC: 0,655. - Valor das benfeitorias: R\$ 464.468,34.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 2.750.000,00, à vista.

**Informante:** Cassari imóveis – Edimar - (11) 3995-2222.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q1 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 3.290,56/m<sup>2</sup>

**Q1 terreno homogeneizado:** R\$ 2.973,89/m<sup>2</sup>



**HEITOR FERREIRA TONISSI**

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

ARQUITETO E URBANISTA

1347  
Y

**ELEMENTO Nº 02**

**Endereço:** Rua Oman, 19 - Jardim do Mar, São Bernardo do Campo - SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 321,63; **Zona Fiscal:** 07; **Quadra:** 54.

**Área Terreno:** 125,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 5,00m.

**Profundidade equivalente:** 25,00m.

**Construção:** Casa assobradada. - Padrão: médio, Fp = 2,154.  
- Área construída: 142,00m<sup>2</sup>. - Idade: 30 anos.  
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).  
- FOC: 0,655. - Valor das benfeitorias: R\$ 268.107,74.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 620.000,00, à vista.

**Informante:** Cassari imóveis – Edimar - (11) 3995-2222.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q2 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.319,14/m<sup>2</sup>

**Q2 terreno homogeneizado:** R\$ 2.757,94/m<sup>2</sup>



*[Handwritten signature]*

**HEITOR FERREIRA TONISSI**

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

ARQUITETO E URBANISTA

1398  
1

**ELEMENTO Nº 03**

**Endereço:** Avenida Onze de Agosto, 25, Jardim Silvestre, São Bernardo do Campo - SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 325,03; **Zona Fiscal:** 11; **Quadra:** 10.

**Área Terreno:** 280,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 10,00m.

**Profundidade equivalente:** 28,00m.

**Construção:** Casa assobradada. - Padrão: médio, Fp = 2,154.

- Área construída: 170,00m<sup>2</sup>. - Idade: 45 anos.

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

- FOC: 0,509. - Valor das benfeitorias: R\$ 249.428,69.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 880.000,00, à vista.

**Informante:** Cassari Imóveis – Edimar - (11) 3995-2222.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q3 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 1.937,75/m<sup>2</sup>

**Q3 terreno homogeneizado:** R\$ 1.937,75/m<sup>2</sup>



## HEITOR FERREIRA TONISSI

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

ARQUITETO E URBANISTA

1399

✓

### ELEMENTO Nº 04

**Endereço:** R. Continental, 782, VI. Margarida, São Bernardo do Campo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 345,60; **Zona Fiscal:** 8; **Quadra:** 60.

**Área Terreno:** 500,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 10,00m.

**Profundidade equivalente:** 50,00m.

**Construção:** Prédio comercial. - Padrão: médio, Fp = 1,656.

- Área construída: 553,00m<sup>2</sup>. - Idade: 10 anos.

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

- FOC: 0,864. - Valor das benfeitorias: R\$ 1.058.847,01.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 2.500.000,00, à vista.

**Informante:** Cassari imóveis – Edimar - (11) 3995-2222.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q4 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.382,31/m<sup>2</sup>

**Q4 terreno homogeneizado:** R\$ 2.433,69/m<sup>2</sup>



*f*

1400

**ELEMENTO Nº 05**

**Endereço:** R. Mario Fongaro, 594, Vl. Marlene, São Bernardo do Campo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 312,00; **Zona Fiscal:** 08; **Quadra:** 27.

**Área Terreno:** 248,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 08,00m.

**Profundidade equivalente:** 31,00m.

**Construção:** Prédio comercial. - Padrão: médio, Fp = 1,656.

- Área construída: 489,00m<sup>2</sup>. - Idade: 10 anos.

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

- FOC: 0,864. - Valor das benfeitorias: R\$ 937.003,79.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 1.800.000,00, à vista.

**Informante:** Cassari imóveis – Edimar - (11) 3995-2222.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q5 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.754,02/m<sup>2</sup>

**Q5 terreno homogeneizado:** R\$ 2.912,02/m<sup>2</sup>



**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

1402  
1

**ELEMENTO Nº 06**

**Endereço:** Rua Tasman, 144 - Jardim do Mar, São Bernardo do Campo - SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 321,63; **Zona Fiscal:** 07; **Quadra:** 26.

**Área Terreno:** 300,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 10,00m.

**Profundidade equivalente:** 30,00m.

**Construção:** sem construções.

**Valor Ofertado para Venda:** R\$ 900.000,00, à vista.

**Informante:** Forma Imóveis ABC - Regiane - (11) 4941-0030.

**Origem:** local.

**Data:** março/2018.

**Q6 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 2.700,00/m<sup>2</sup>

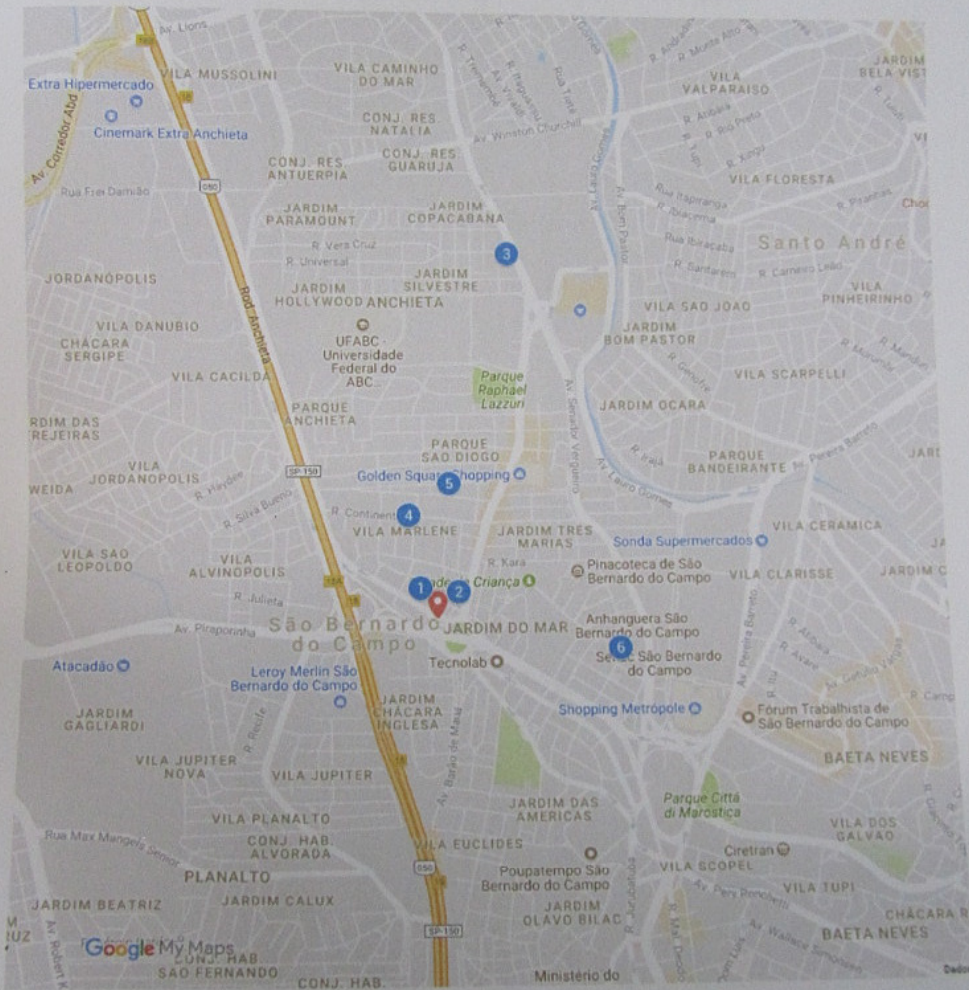
**Q6 terreno homogeneizado:** R\$ 2.700,00/m<sup>2</sup>







1402  
1

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



 imóvel avaliando

 imóveis comparativos

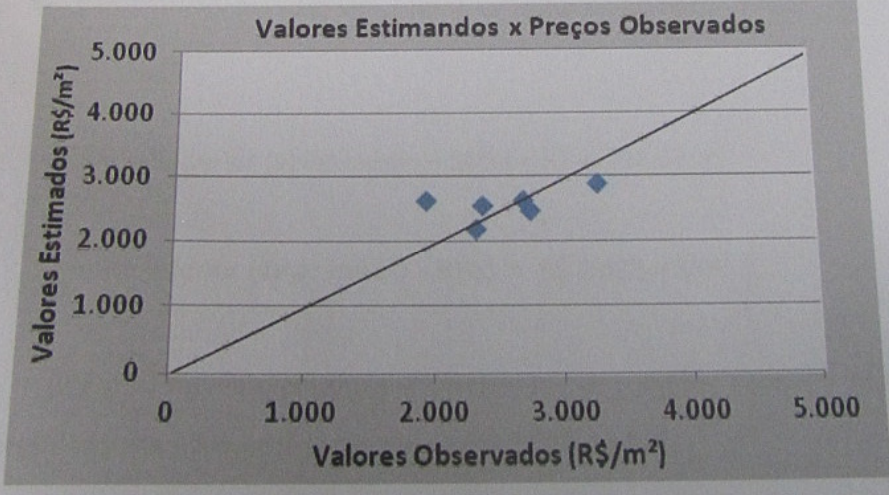


Homogeneização dos valores dos elementos comparativos

E	T	I	M	Valor (R\$)	Fa	Valor Residual (construção - FS)	Área do Terreno (m²)	Valor unil. deduzido oferta (R\$/m²)	1			2			3			4				Fator final resu. - l. - tante	Vu Final homoge. realizado (R\$/m²)	Amostra saneada (R\$/m²)		
									Fator Localização - Fl			Fator Frente - Ff			Fator Profundidade - Fp			Fator Esquina - Fe								
									Índice Fiscal	Variacão 1 (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)	Frete proj	Fl	Variacão 2 (R\$/m²)	Vu2 (R\$/m²)	Prof. eq.	Fp	Variacão 3 (R\$/m²)	Vu3 (R\$/m²)	Esq. uina	Fe				Variacão 4 (R\$/m²)	Vu4 (R\$/m²)
Paradigma									324,80			10,0	20,0	40,0	10											
1	2.750.000,00	0,9	464.468,34	611,00	3.290,56	321,63	1,01	32,43	3.322,89	15,0	0,90	-37,20	2.973,36	40,7	1,00	0,54	3.291,09	1,00	1,00	0,00	3.290,56	0,90	2.973,89	1	2.973,89	
2	620.000,00	0,9	268.407,74	125,00	2.319,14	321,63	1,01	22,86	2.342,60	5,0	1,19	438,80	2.757,94	25,0	1,00	0,00	2.319,14	1,00	1,00	0,00	2.319,14	1,19	2.757,94	1	2.757,94	
3	880.000,00	0,9	249.428,69	280,00	1.937,75	325,03	1,00	-137	1.936,38	10,0	1,00	0,00	1.937,75	28,0	1,00	0,00	1.937,75	1,00	1,00	0,00	1.937,75	1,00	1.937,75	1	1.937,75	
4	2.500.000,00	0,9	1.058.847,01	500,00	2.382,31	345,60	0,94	-143,38	2.238,63	10,0	1,00	0,00	2.382,31	50,0	1,02	51,39	2.433,69	1,00	1,00	0,00	2.382,31	1,02	2.433,69	1	2.433,69	
5	1.800.000,00	0,9	937.003,79	248,00	2.754,02	312,00	1,04	142,69	2.667,00	8,0	1,06	158,00	2.912,02	31,0	1,00	0,00	2.754,02	1,00	1,00	0,00	2.754,02	1,06	2.912,02	1	2.912,02	
6	900.000,00	0,9	-	300,00	2.700,00	321,63	1,01	26,61	2.726,61	10,0	1,00	0,00	2.700,00	30,0	1,00	0,00	2.700,00	1,00	1,00	0,00	2.700,00	1,00	2.700,00	1	2.700,00	
Média									2.572,32				2.610,56			2.572,62						2.563,66		2.619,22		
Desvio Padrão									498,55				389,10			458,68						462,09		383,69		
CV									19,4%				14,9%			17,8%						18,0%		14,6%		

1404  
Y

lim. inferior: -30% =	R\$ 1.833,45
lim. superior: +30% =	R\$ 3.404,98
<b>Média Saneada = R\$</b>	<b>2.619,22</b>
lim. inferior: -30% =	R\$ 1.833,45
lim. superior: +30% =	R\$ 3.404,98
Desvio Padrão: s =	383,69
n =	6
Intervalo de Confiança:	231,19
Lim Min =	R\$ 2.388,03
Lim. Max =	R\$ 2.850,40
Coef. de Variação =	15%
Coef. Student: t =	1,476



#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R\$ 2.973,89/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 02 = R\$ 2.757,94/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 03 = R\$ 1.937,75/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 04 = R\$ 2.433,69/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 05 = R\$ 2.912,02/m<sup>2</sup>

Elemento Nº 06 = R\$ 2.700,00/m<sup>2</sup>

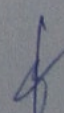
**Média = R\$ 2.619,22/m<sup>2</sup>**

#### 5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 3.404,98/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 1.833,45/m<sup>2</sup>

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 2.619,22/m<sup>2</sup>**.



## 6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

$$\text{Desvio Padrão: } s = R\$ 383,69/m^2$$

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

$$cv = R\$ 383,69/m^2 / R\$ 2.619,22/m^2 = 15\%$$

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

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

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

$$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,476 \times R\$ 383,69/m^2) / 6^{0,5}$$

$$e = R\$ 231,19/m^2$$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

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

$$\text{I.C.} = R\$ 2.619,22/m^2 \pm R\$ 231,19/m^2$$

Nestas condições, o valor unitário do terreno da situação paradigma, para o mês de março/2018 e pagamento à vista, será de R\$ 2.619,22/m<sup>2</sup>.

