

~~383~~
383
L

AVALIAÇÃO DE MERCADO

Processo Judicial nº 0023553-41.2012.8.26.0007

Requerente: QUIP S.A

Endereço: Rua Andrade Maia 87 e 93

Bairro: Vila Nhocuné

Município de São Paulo - CEP 033558-040 UF: SP

Valor de Mercado: R\$ 3.245.000,00



avaliacao

EO

1. - Preliminares

- 1.1 Laudo destinado a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas, ou seja, estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel situado na Rua Andrade Maia nº 87 e nº 93. Imóvel unificado, possui 2 matrículas e 2 números de contribuinte. Avaliação não pode ser individualizada, pois a construção está edificada sobre as duas matrículas.
- 1.2 Contribuinte – nº 113.254.0014-8 e nº 113.254.0019-9
- 1.3 Os valores investigados devem ser aqueles que a propriedade poderia no livre mercado, sem nenhum dos interessados em uma eventual transação, comprador e vendedor estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio. Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).
- 1.4 Os dados numéricos referentes a dimensões e áreas consideradas nos cálculos foram obtidos através dos documentos de Matrículas nº 47.478 e nº 65.412 – 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Certidão de dados cadastrais da Prefeitura municipal de São Paulo. Vistoria realizada dia 03 de Julho de 2017 e acompanhada pelo Sr. Ari. As informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, serão admitidas como verdadeiras e de boa fé.

2. - Caracterização do Imóvel

2.1 - Do local

2.1.1 - O imóvel avaliado está localizado na Rua Andrade Maia nº 87 e nº 93 – Vila Nhocuné – São Paulo – CEP 03558-040
Coordenadas: Latitude 23° 32'35,14" Longitude 46°30'01,97"

385
L

386

385
L

Segue sua posição conforme mapa.



2.1.2 - A região é predominantemente residencial e distante a aproximadamente 2200m da Estação Metrô Arthur Alvim e 1800m da Av Dr. Luís Aires (Radial Leste), avenida de farto de comércio e serviços públicos, destacando bancos e lojas. Fácil acesso ao Parque do Carmo, um dos maiores da região metropolitana com área de 1.500.000m² e com uma vasta fauna e flora. Possui infraestrutura, como abastecimento de água, energia, asfalto, sarjetas e iluminação pública. Localizado em região de topografia plana, seca e construções de padrão médio.

2.1.3 - O acesso a região faz-se por vias pavimentadas e de movimento, como a Av. Itaquera, Av. Dr. Luis Aires (Radial Leste) e Av Dr. Bernardino Brito Fonseca de Carvalho.

2.1.4 - A proximidade da Av. Jacú Pêssego - Nova trabalhadores, faz com que os moradores tenham acesso fácil para a Rodovia Airton Senna e Rodovia dos Imigrantes, atingindo assim fácil acesso a grandes rodovias que cortam o Estado.

2.1.5 - Grandes hipermercados, comércios locais, lanchonetes de redes nacionais, postos de gasolina, correios, bancos e serviços abastecem a região.

2.2 - Terrenos

2.2.1 - Lote 25 e Lote 26 - Quadra 8 - Vila Nhocuné . Medindo 20 m de frente para Rua Andrade Maia, 30m da frente aos fundos em ambos os lados e finalizando 20m aos fundos. Totaliza área de terreno de 600m². O terreno com formato retangular, seco, meio de quadra e ao nível do greide, com topografia plana.

2.3 - Edificações

Em vistoria verificamos que o prédio industrial está edificado sobre os 2 lotes unificados. Possui 3 pavimentos, sendo o térreo com: sala de máquinas, 3 banheiros, vestiários, sala de inspeção, depósito e escritório. 2º Pavimento com 3 salas de escritórios, 2 salas de diretoria com banheiros privativos, 2 banheiros e copa/cozinha. 3º Pavimento com salão de festas, churrasqueira, 4 banheiros, 2 escritórios e varanda. Padrão médio, estado regular e idade aparente de 15 anos.

As áreas utilizadas no calculo do valor do imóvel, foram retiradas dos documentos fornecidos nos documentos como verdadeiras.

Matrícula nº 47.478 com certidão de dados cadastrais (matrículas nº 47.478, nº 65.412 e Certidões de dados cadastrais), utilizamos as áreas descritas área de terreno de 300m² e área construída de 1.363m².

Matrícula nº 65.412 com certidão de dados cadastrais nº 113.254.0014-8 consta terreno de 300m² e área construída de 150m² averbado em matrícula.

3. - Considerações de Mercado

3.1 - Quanto ao perfil econômico, atualmente, com a chegada de 02 Shoppings Centers, grandes redes de Supermercados e o aumento do número de Indústrias, está havendo maior aproveitamento da mão de obra da região.

Entretanto, a maioria dos habitantes da localidade continua trabalhando no centro da cidade ou adjacências. O deslocamento diário das pessoas é significativo e a facilidade do transporte metroviário tornou a região mais atrativa.

Caracteriza-se ainda pela expansão Industrial em substituição a atividade primária. O comércio, em constante crescimento, destina-se ao atendimento das necessidades dos moradores.

3.2 - O mercado imobiliário da região teve grande valorização devido ao aquecimento de vendas em função da construção do estádio Arena Corinthians e o complexo viário de rápido acesso a região, porém houve influência da situação econômica e o mercado recuou, deixando-o atualmente moderadamente ativo, mantendo novas construções de empreendimentos residenciais de padrão médio para atender a carência da região.

388
L

4. - Metodologia Aplicável

4.1 - Foi utilizado para essa avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, de acordo com subitem 8.2.1 da NBR 14653-2, identificando o valor de mercado do bem por meio de tratamentos técnicos dos atributos dos elementos comparáveis, semelhantes ou assemelhados ao avaliando.

Para o caso, foram selecionados 5 elementos dados de mercado da região circunvizinha, cujas características principais encontram-se relacionado na planilha (ver tabela - anexo nº01) contemplando o período de Junho de 2017.

Após os tratamentos e homogeneizações, chegamos ao valor de terreno e construção utilizando as seguintes considerações das amostras:

- **Valor ofertado:** variável dependente, representando o valor de oferta de cada elemento;
- **Área de terreno:** Variável independente quantitativa que considera a área do terreno de cada elemento (m²);
- **Área construída:** Variável independente quantitativa que considera a área de construção de cada elemento (m²);
- **Testada dos lotes:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Profundidade:** variável quantitativa que qualifica o lote (m);
- **Topografia:** variável quantitativa que qualifica o lote (m), convencionando-se 1 = topografia plana, 0,90 = topografia declive, 1,10 = topografia acline;
- **Padrão construtivo:** variável independente qualitativa, que discrimina o padrão construtivo de cada elemento, utilizando-se como referencia tabela Sinduscon - SP , mês de referencia Maio 2017. Utilizado para cálculos CAL-8 - comercial andares livres até 8 pavimentos, padrão normal R\$ 1.394,24/m², padrão alto R\$ 1.480,57/m² e 1,20 de BDI (benefícios e despesas indiretas) . Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Federal nº. 4.591 de 16/12/64 e com a norma técnica NBR 12.721/2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Eny Kaori Uono Sanchez

Setor de Economia



Boletim Econômico - Maio de 2017 (desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov'13=100

Data	Índice	Variação (%)			Mão-de-obra				Material				Administrativa			
		Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses	Índice	Mês	Ano	12 meses
mar'16	112,14	0,03	0,60	2,42	118,51	0,00	0,80	3,25	108,04	0,06	0,52	1,25	118,88	0,00	0,00	2,58
jun'16	115,71	3,18	3,80	4,50	122,58	5,21	6,05	6,60	108,24	0,19	0,71	1,37	124,04	4,83	4,83	6,40
set'16	117,05	1,15	5,06	5,42	124,89	1,97	8,14	8,23	108,18	-0,08	0,63	1,28	125,88	1,32	0,01	7,38
dez'16	117,38	0,21	5,29	5,48	125,29	0,24	8,40	8,40	108,35	0,16	0,81	1,27	128,11	0,34	0,37	8,40
jan'17	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,01	8,41	8,41	108,48	0,12	0,93	1,45	128,11	0,00	0,37	8,37
fev'17	117,39	0,06	0,08	4,91	125,31	0,00	8,41	8,41	108,44	-0,03	0,90	1,36	128,23	0,10	0,47	8,47
mar'17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	8,41	8,41	108,52	0,15	0,15	0,71	128,23	0,00	0,00	8,47
abr'17	117,50	0,06	0,18	4,95	125,31	0,00	8,41	8,41	108,62	0,10	0,25	0,75	128,23	0,00	0,00	8,47
mai'17	118,48	0,97	0,99	5,85	127,24	1,54	1,54	9,21	108,79	0,16	0,41	0,88	128,23	0,00	0,00	8,47

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	709,87	60,54
Material	401,21	38,04
Despesas Administrativas	41,68	3,42
Total	1.212,98	100,00

(* Encargos Sociais: 142,32%)

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, maio de 2017 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
R-1	1.297,26	0,93	1.482,24	1,01	1.780,41	0,90
PP-4	1.102,75	0,80	1.393,82	0,97	1.427,13	0,87
R-8	1.048,87	0,80	1.212,58	0,97	1.527,44	0,95
PIS	620,12	0,85	1.175,44	0,95		

(* Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, maio de 2017 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal		Padrão Alto	
	Custo m²	% mês	Custo m²	% mês
CAL-8	1.394,24	0,96	1.480,57	0,91
CSL-8	1.206,91	1,00	1.305,68	0,94
CSL-16	1.605,80	0,99	1.735,12	0,94
RP1Q	1.311,06	1,07		
GI	679,61	0,94		

(* Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secovi/SindusCon-SP

- Idade aparente: variável independente quantitativa, que informa a idade estimada de cada elemento;

ENGª ENY KAORI UONO SANCHEZ - CREA 5061102131
Rua Itapura nº300 / Conj 305 - São Paulo/SP,
Fone: 11 2082-8053
Site: www.uonosanchez.com.br
Email: eny@uonosanchez.com.br

389
2

- **Vida útil:** variável independente qualitativa que corresponde a durabilidade desejável das edificações.

- **Estado de conservação:** variável independente qualitativa que classifica as construções; Convencionando – se a = para construções em boas condições, b = para edificações com estado regular com simples reparos, c = para construções em estado regular com reparos ou danos graves, d = para construções ruins, e = para edificações em ruínas.

- **Fator foc.:** variável dependente que classifica as construções pela vida útil e estado de conservação – Fator de adequação a:

R – Coeficiente residual obtido pela tabela 1 e K – coeficiente de Ross /heideck obtido pela tab 2 o absolutismo e ao estado de conservação.

$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

Top

ca
so:
12826007
12
ntar
ivés
IAO

521

i de Compens

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990							
4	0,979	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
6	0,968	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
8	0,957	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
10	0,945	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
12	0,933	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
14	0,920	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
16	0,907	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
18	0,894	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
20	0,880	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
22	0,866	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
24	0,851	0,863	0,844	0,796	0,709	0,579	0,410	0,215
26	0,836	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
28	0,821	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
30	0,805	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
32	0,789	0,796	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
34	0,772	0,779	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
36	0,755	0,763	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
38	0,738	0,746	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
40	0,720	0,728	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
42	0,702	0,710	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
44	0,683	0,691	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
46	0,664	0,672	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
48	0,645	0,653	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
50	0,625	0,633	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
52	0,605	0,613	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
54	0,584	0,592	0,589	0,557	0,495	0,404	0,287	0,150
56	0,563	0,571	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
58	0,542	0,550	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
60	0,520	0,528	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
62	0,498	0,506	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
64	0,475	0,483	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
66	0,452	0,460	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
68	0,429	0,437	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
70	0,405	0,413	0,418	0,394	0,351	0,285	0,203	0,106
72	0,381	0,389	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
74	0,356	0,364	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
76	0,331	0,339	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
78	0,306	0,314	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
80	0,280	0,288	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
82	0,254	0,262	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
84	0,227	0,235	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
86	0,200	0,208	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
88	0,173	0,181	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
90	0,145	0,153	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
92	0,117	0,125	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
94	0,088	0,096	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
96	0,059	0,067	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
98	0,030	0,038	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
99	0,020	0,028	0,049	0,047	0,044	0,038	0,028	0,014
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

idade aparente: 17 anos
Vida útil: 60 anos

TOP

393
2

Fator esquina: variável qualitativa do lote, convencionando 1,10 = imóveis de esquina e 1 para meio de quadra.

Coefficiente de frente C-Fe: Função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), $C-Fe = (Fp/Fr) f$

Coefficiente de frente C-Pe: Função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), $C-Pe = (Pe/Pmi) P$

Local: variável independente qualitativa, que considera a localização de cada elemento em relação às vias de acesso, convencionando-se: 3 = principais vias/intenso fluxo de pessoas e veículos; 2 = vias com fluxo médio/normal de veículos e pessoas; 1 = para vias adjacentes com menor fluxo de pessoas.

Foram testadas as hipóteses recomendadas pela NBR 14653-2

5. – Determinação do valor venal

5.1 - Atributos de entrada:

Área de terreno: 600m²

Área de construção documentada: 1363m²

Testada: 20 m

Padrão Construtivo: Comercial andares livres até 8 pavimentos CAL – 8 padrão normal 1.480,57/m², mês de referência Maio 2017.

Idade aparente: 17 anos

Vida útil: 60 anos

50007

única

essor:
20128260007
2012
sentar
através
RIVÃO

17521

ha de Compensação

396
L

6. - **Especificação da avaliação**

6.1 - Grau de fundamentação: Grau I

6.2 - Grau de precisão: Grau de precisão da estimativa do valor: Grau I.

7. - **Conclusão**

7.1 - Concluimos com base fundamentada neste laudo de avaliação:

Terreno R\$ 1.497.000,00

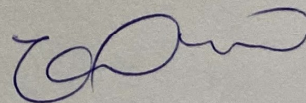
Valor de construção R\$ 1.748.000,00 com área estimada no local:

Valor total R\$ 3.245.000,00

8. - **Anexos**

- Anexo 01- Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo 02- Cálculos – Homogeneizações e Projeções de Valor;
- Anexo 03- Documentação Fotográfica Amostras;
- Anexo 04- Documentação Fotográfica Avaliando;
- Anexo 05- Documentação do Imóvel Matrícula nº47.478 e Certidões de Dados Cadastrais;
- Anexo 06- Documentação do Imóvel Matrícula nº65.412 e Certidões de Dados Cadastrais;
- Anexo 07- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

São Paulo, 03 de Julho de 2017.



Eny Kaori Uono Sanchez
Responsável Técnico – Engenheira Civil - CREA 5061102131