

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA

Autos do Processo nº **1134600-05.2018.8.26.0100**

Thiago Gonzaga Emygdio, Engenheiro Civil e Ambiental, com inscrição no CREA de número 5063080687, perito nomeado no processo em epígrafe, tendo analisado a documentação, e realizado o levantamento das informações necessárias, vem requerer a juntada do **LAUDO PERICIAL** aos autos.

Nesses termos,
pede deferimento

São Paulo, 30 de Julho de 2020.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO
Engenheiro Civil e Ambiental
CREA nº 5063080687

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo nº 1134600-05.2018.8.26.0100

Partes:

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GEORGE COURBISIER

Requerido: SYM DIVERSÕES E COMÉRCIO LTDA

Assunto: Despesas Condominiais

**Vara: 6ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III -
JABAQUARA**

Preparado por: Eng.º Thiago Gonzaga Emygdio

SUMÁRIO EXECUTIVO

O presente laudo tem por objetivo determinar o **VALOR DOS DIREITOS** de imóveis localizados na Avenida Pedro Severino Júnior nº 366, escritórios nº 144 e 145, 14º andar, bairro Vila Guarani, no município de São Paulo - SP.

Obteve-se, para **um a sala comercial**, o valor de:

$V_D = R\$ 102.100,00$
(Cento e dois mil e cem reais)
em Julho de 2020

Para as duas salas comerciais ter-se-ia:

$V_D = R\$ 204.200,00$
(Duzentos e quatro mil e duzentos reais)
em Julho de 2020

Sumário

1. OBJETIVO.....	2
2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS	2
3. DOCUMENTAÇÃO.....	3
4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO	3
5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA.....	4
6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	4
7. AVALIAÇÃO	9
8. ENCERRAMENTO	13

ANEXO A - PESQUISA DE MERCADO

ANEXO B - MEMORIAL DE CÁLCULO

ANEXO C- MEMORIAL FOTOGRÁFICO

ANEXO D- CARACTERÍSTICAS DO ZONEAMENTO

ANEXO E- CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

1. OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem como objetivo realizar a vistoria e determinação do valor de mercado **dos direitos** do imóvel detalhado a seguir:

- Avenida Pedro Severino Júnior n° 366, escritórios n° 144 e 145, 14° andar, bairro Vila Guarani, no município de São Paulo – SP
- ..

Para a confecção deste laudo foram utilizadas as seguintes normatizações:

- Norma ABNT 14653-2 / 2011 – Avaliação de imóveis urbanos;
- Norma ABNT 12721 / 2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios;
- Norma para avaliação de imóveis urbanos – IBAPE/SP – 2011;
- Valores de edificações de imóveis urbanos – IBAPE/SP

2. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

O presente Laudo de Avaliação possui as seguintes ressalvas:

- Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são informações aceitas como corretas;
- O imóvel foi avaliado supondo-se de que esteja livre e desembaraçado de qualquer ônus, bem como considerou-se que todas as medidas e títulos estejam corretamente registrados em cartório;
- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste presente laudo, nem contempla para o futuro qualquer interesse nos bens objeto desta avaliação.

3. DOCUMENTAÇÃO

A seguir encontram-se listadas as documentações fornecidas e/ou consultadas referente à perícia.

- **Matrícula:** nº 133.211 do 8º oficial de registro de imóveis da capital (fls. 186/187 dos Autos);

4. CONCEITOS E TERMOS DE AVALIAÇÃO

Para melhor esclarecimento da metodologia e termos utilizados neste trabalho pericial é necessário definir alguns conceitos abrangidos pelas normas técnicas de avaliações:

- **Valor de mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria, voluntariamente e conscientemente, um bem, em determinada data de referência, dentro das condições do mercado vigente (ABNT 14653-1/2011, pp.5);
- **Área útil da unidade:** Área real privativa, subtraída a área ocupada por paredes e/ou elementos que impeçam ou dificultem sua utilização (ABNT 14653-2/2011, pp.2);
- **Depreciação física:** Perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante da decrepitude, deterioração ou mutilação (ABNT 14653-2/2011, pp.3);
- **Idade real:** Tempo decorrido desde a conclusão de fato da construção até a data de referência adotada no laudo;

5. INFORMAÇÕES DA VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 17/06/2020, sendo que foram coletadas informações acerca do uso e funcionamento do imóvel, as características de suas construções e instalações, bem como análise de eventual documentação fornecida pelas partes.

O acesso ao imóvel avaliando foi disponibilizado pelo condomínio, sendo que, na ocasião, foi realizado o registro fotográfico do imóvel.

6. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

6.1 Localização do imóvel

O imóvel objeto desta ação pode ser observado na **Figura 01**.

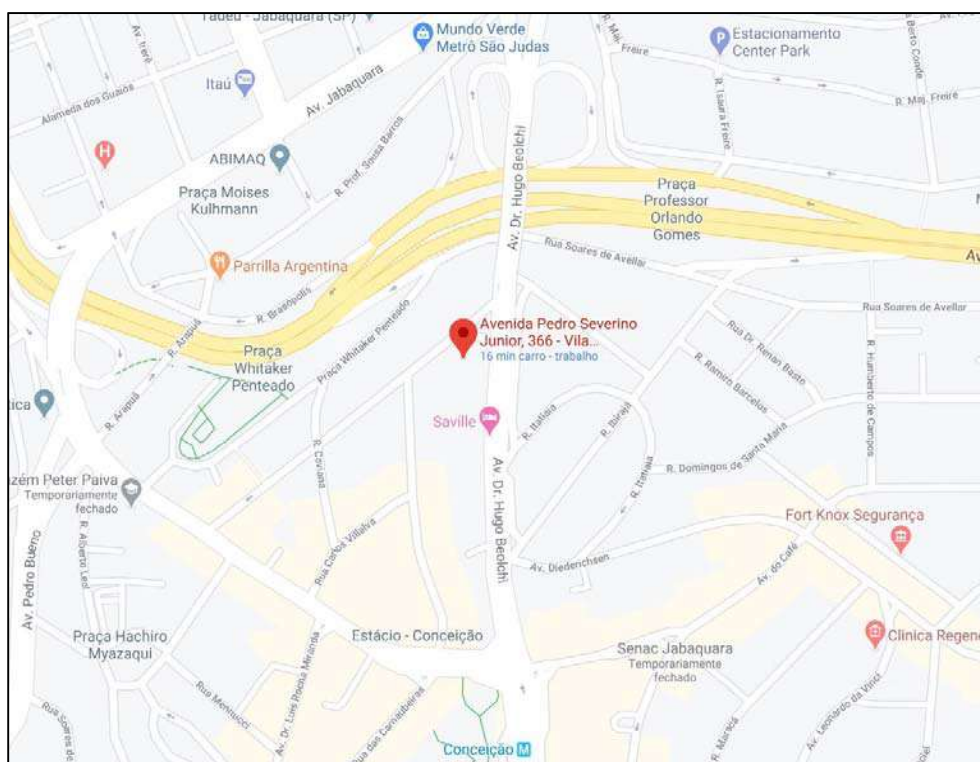


Figura 01 – Localização do imóvel avaliando.

6.2 Uso e ocupação do solo

De acordo com a lei municipal nº 16.402/2016, da Prefeitura de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se inserido na Prefeitura Regional **Jabaquara** e na **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU)**. A **Figura 02** contém a localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

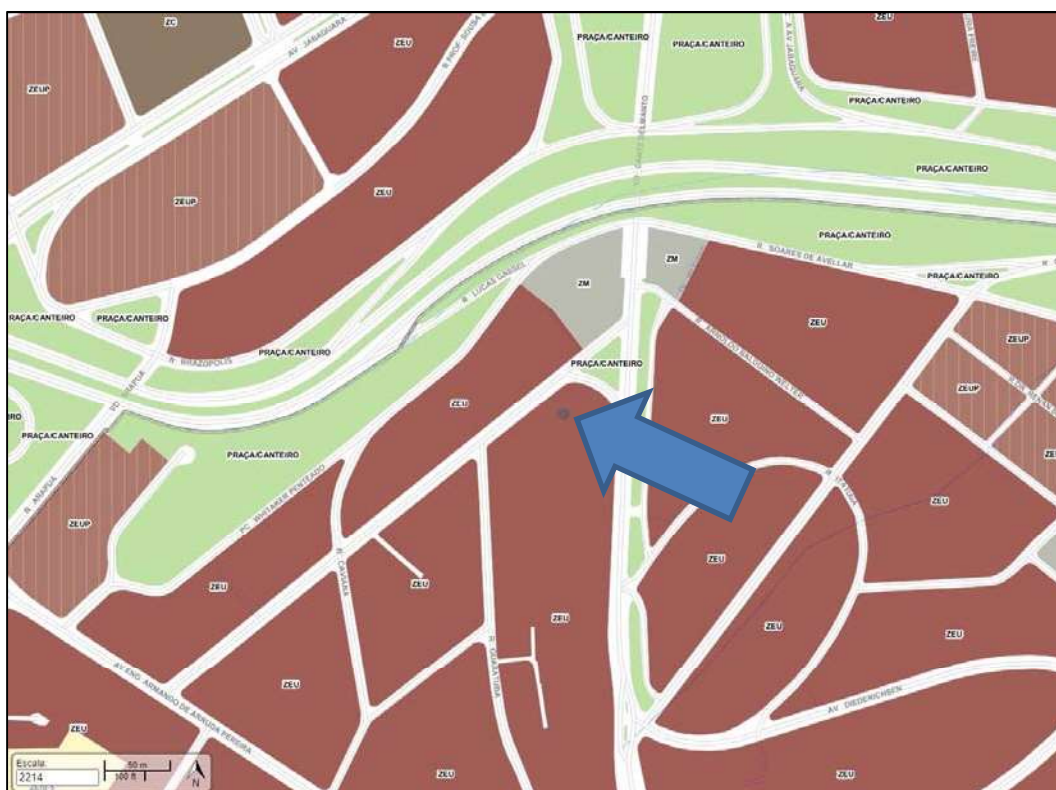


Figura 02 – Localização do imóvel avaliando no plano de zoneamento municipal.

6.3 Descrição da região, entorno e acessos

A **Tabela 1** a seguir contém os detalhes do entorno onde insere-se o imóvel avaliando.

Tabela 1. Informações do entorno do imóvel avaliando.

<i>Informações do entorno do imóvel avaliando</i>	
Endereço	Avenida Pedro Severino Júnior nº 366, escritório nº 145
Bairro	Vila Guarani
Município - Estado	São Paulo - SP
Referências	A 500 metros dos metrô São Judas e Conceição
Uso do local	Comercial
Densidade de ocupação	Média
Padrão econômico da região	Médio
Nível de acesso	Bom
Intensidade de tráfego	Médio / Alto em horário de pico
Área de preservação	Não
Vocação	Empreendimentos imobiliários de médio/alto padrão
Valorização imobiliária	Estável

A **Tabela 2** a seguir contém os detalhes do arruamento principal e as benfeitorias para o imóvel avaliando.

Tabela 2. Detalhes do arruamento e benfeitorias para o imóvel avaliando.

<i>Avenida Pedro Severino Júnior</i>	
Classificação	Via Coletora
Faixas de rolamento	04 faixas
Sentido de tráfego	Duplo
Canteiro central	Não
Tipo de pavimento	Asfalto
Passeio Público	Sim
Conservação	Regular




Melhoramentos urbanos e benfeitorias

<input checked="" type="checkbox"/> Rede de água	<input checked="" type="checkbox"/> Arborização	<input checked="" type="checkbox"/> Comércio nos arredores
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Agências bancárias
<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Transporte público	<input checked="" type="checkbox"/> Serviços médicos
<input checked="" type="checkbox"/> Drenagem de águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de telefonia	<input checked="" type="checkbox"/> Recreação e lazer
<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de fibra ótica / cabo	<input checked="" type="checkbox"/> Posto policial / delegacia
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Correios	<input checked="" type="checkbox"/> Escolas e/ou faculdades

6.4 Detalhes do imóvel avaliando

A **Tabela 3** a seguir contém os **detalhes das benfeitorias do imóvel avaliando**.

Tabela 3. Detalhes do imóvel avaliando.

Conjunto Comercial George Corbisier	
	Data de construção 2002
	Blocos 01 bloco
	Pavimentos 17 pavimentos
	Apartamentos 06 escritórios por andar
	Elevadores 03 por bloco
	Garagem 02 garagens em subsolo
	Conservação Bom

Benfeitorias existentes no imóvel

<input checked="" type="checkbox"/> Portaria	<input type="checkbox"/> Piscina Adulto / Infantil	<input type="checkbox"/> Churrasqueira
<input type="checkbox"/> Gaiola	<input type="checkbox"/> Quadra poliesportiva	<input type="checkbox"/> Salão de jogos
<input checked="" type="checkbox"/> Interfone	<input type="checkbox"/> Playground	<input checked="" type="checkbox"/> Sala de reunião
<input checked="" type="checkbox"/> Sistema de câmeras	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca	<input type="checkbox"/> Academia
<input checked="" type="checkbox"/> Cerca elétrica	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Salão de festas
<input checked="" type="checkbox"/> Hall social	<input checked="" type="checkbox"/> Gerador	<input checked="" type="checkbox"/> Outros: <u>Alarme de incêndio, Sprinkler</u> -----

As **Tabelas 4 e 5** a seguir contém, respectivamente, as informações gerais do imóvel avaliando e os **detalhes construtivos deste**.

Tabela 4. Informações gerais do imóvel avaliando

<i>Informações gerais do imóvel avaliando</i>	
Posicionamento da construção	Alinhamento da rua
Número de pavimentos	17 pavimentos
Pé Direito	5 metros
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Laje
Heliponto	Inexistente
Revestimento	Alvenaria
Acabamento da fachada	Cerâmico
Estado de conservação	Bom / Regular
Manifestações Patológicas	Sem detecção aparente
Idade da construção	18 anos
Área privativa da unidade	29,31 m ²
Obsolescimento	0,842
Tipo de edificação	2.1.3 - Escritório padrão médio
Variação do CUB	1,850
Setor / Quadra / Lote	047 / 194 / CD 04
Índice Fiscal	R\$ 1.426,00
Vagas de garagem	01 vaga de garagem livre em subsolo, com manobrista

Tabela 5. Detalhes construtivos do imóvel avaliando

<i>Detalhes construtivos do imóvel avaliando</i>				
<i>Ambiente</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Teto</i>
Sala comercial	01	Cerâmico	Pintura em látex	Forro e cantoneiras de gesso
Sanitário	01	Cerâmico	Cerâmico	Forro e cantoneiras de gesso
Copa	01	Cerâmico	Cerâmico	Forro e cantoneiras de gesso

Ressalta-se que os conjuntos comerciais n^os 145 e 144 foram conjugados, não existindo atualmente separação entre estes.

7. AVALIAÇÃO

7.1 Pesquisa de mercado

Após a vistoria do imóvel avaliando foi realizada a pesquisa de mercado, de modo a serem obtidas amostras válidas para a definição do valor de mercado do imóvel.

Foram consultados corretores, imobiliárias e outros profissionais para a obtenção destas, de modo a serem obtidas amostras confiáveis e que pudessem ser verificadas. A **Figura 03** contém a localização do imóvel avaliando, bem como as amostras coletadas.



Figura 03. – Localização do imóvel avaliando (em azul) e as amostras coletadas (em amarelo).

Os detalhes das amostras coletadas podem ser verificados no **ANEXO A** deste laudo pericial.

7.2 Metodologia empregada

A metodologia utilizada para este trabalho foi escolhida tendo-se como base a Norma ABNT 14653-2/2011, a qual versa sobre a avaliação de imóveis urbanos, bem como a Norma para avaliação de imóveis do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia).

Na referida avaliação foi utilizado o **Método Comparativo de Mercado**, a qual é a metodologia mais recomendada pela norma descrita acima. Esta metodologia utiliza como base para a determinação do valor de mercado do imóvel as ofertas imobiliárias existentes nos arredores deste, refletindo, desta maneira, o real comportamento do mercado imobiliário local.

A utilização de tal metodologia requer o cumprimento das seguintes etapas: **obtenção de amostras de mercado, homogeneização, tratamento estatístico e determinação de intervalo de confiança do valor unitário básico.**

Após a obtenção das amostras de mercado, o tratamento das amostras é realizado segundo o **método de inferência estatística**. Neste os dados coletados são analisados de acordo com tratamento estatístico, de modo a se obter um modelo matemático que reproduza a realidade local do mercado do tipo do imóvel avaliando, considerando-se variáveis estabelecidas pelo avaliador. No cenário em questão, foram considerados como preponderantes as seguintes variáveis:

- Área Privativa;
- Banheiros Sociais;
- Copa;
- Escritórios;
- Estado de Conservação;
- Índice Fiscal;
- Padrão Construtivo;
- Sala Reunião, e;
- Vagas Garagem.

Após a construção do modelo estatístico, é verificada sua pertinência, seu grau de aderência com os dados reais e se não há amostras que fujam aos limites estatísticos definidos, conforme preconizado pela Norma ABNT 14653-2/2011.

Após a validação do modelo estatístico, pode-se utilizá-lo para a obtenção do valor de mercado do imóvel.

Todos os cálculos justificando a determinação do valor de mercado podem ser conferidos nos memoriais de cálculo, constante do **ANEXO B** deste laudo.

7.3 Valor de Mercado

De acordo com o modelo estatístico confeccionado, o imóvel avaliando, Avenida Pedro Severino Júnior nº 366, **escritório nº 145**, 14º andar, bairro Vila Guarani, no município de São Paulo – SP, possui valor de mercado de:

$$\underline{V_{v1} = R\$ 186.078,78}$$

Sendo que este valor, de **uma sala comercial**, pode ser arredondado para:

$$V_1 = R\$ 186.100,00$$

(Cento e oitenta e seis mil e cem reais)
em Julho de 2020

Conforme informado nas fls. 256 dos Autos, a avaliação é referente a **duas salas comerciais**, escritório nº 144 - matrícula nº 133.210 do 8º ORI, e escritório nº 145 - matrícula nº 133.311 do 8º ORI. Ainda, é informado nas fls. 253/255 dos Autos que não há divisas entre os imóveis, o que pode ser verificado no **ANEXO C** deste laudo pericial.

Portanto, tem-se para **duas salas comerciais** o valor de:

$$V_2 = R\$ 372.200,00$$

(Trezentos e setenta e dois mil e duzentos reais)
em Julho de 2020

7.4 Valor dos Direitos

De acordo com o instrumento de compra e venda constante das fls. 112 a 120 dos Autos, a Executada adquiriu o 14º andar do condomínio do imóvel-alvo pelo valor de R\$ 504.000,00 (fls. 115). Considerando-se que o referido pavimento conta com 6 conjuntos, de números 141 a 146, assume-se que cada um destes foi adquirido pela quantia de R\$ 84.000,00.

Desta maneira, tomando-se que a parte não esclareceu se houve quitação total ou parcial do valor de aquisição, considera-se que o valor dos direitos seria o valor obtido da avaliação subtraído pelo valor de aquisição:

$$V_D = R\$ 186.100 - R\$ 84.000,00 = \underline{\underline{R\$ 102.100,00}}$$

V_D = R\$ 102.100,00
(Cento e dois mil e cem reais)
em Julho de 2020

Para as duas salas comerciais ter-se-ia:

V_D = R\$ 204.200,00
(Duzentos e quatro mil e duzentos reais)
em Julho de 2020

8. ENCERRAMENTO

E, tendo concluído o presente laudo em 13 (treze) folhas de papel formato A4, digitadas somente em um lado, com 3 (três) figuras e 5 (cinco) anexos, tudo devidamente rubricado pelo Perito que subscreve este laudo,

Requer sua juntada aos Autos para que produzam um só fim e efeito de Direito.

Neste termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 30 de Julho de 2020.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO

Engenheiro Civil e Ambiental

CREA nº 5063080687



ANEXO A – PESQUISA DE MERCADO



#	Endereço	Informante	Telefone de Informante	Sector/Quadra	Índice Fiscal	Idade	Conserv.	Padrão Construtivo	Obsolesc.	Padrão	Área privativa	Vagas Garagem	Elevador	Escritórios	S. Reuniao	Ban.Sociais	Copa	Varanda	Ar-Cond.	Valor total (R\$)
1	Avenida Pedro Severino Junior, 366	Jairo Traub	(11) 97698-8448	047 / 194	1426,00	18	2	2.1.3	0,842	1,850	29,00	1	1	1	0	1	1	0	0	175,000
2	Avenida Pedro Severino Junior, 366	Eliana Pereira da Silva	(11) 99944-8877	047 / 194	1426,00	18	3	2.1.3	0,828	1,800	98,00	3	1	3	0	3	1	1	0	595,000
3	Avenida Pedro Severino Junior, 366	MARCELO RIBEIRO MARCAL	(11) 98687-1667	047 / 194	1426,00	18	2	2.1.3	0,842	1,850	100,00	3	1	1	0	3	1	0	0	800,000
4	Avenida Pedro Severino Junior, 366	COLOZZA IMOVEIS LTDA - ME	(11) 95577-5077	047 / 194	1426,00	18	2	2.1.3	0,842	1,900	40,00	1	1	1	0	1	0	1	0	299,000
5	Avenida Pedro Severino Junior, 366	SILVA RAMOS CONSULTORIA DE IMOVEIS	(11) 4750-5990	047 / 194	1426,00	18	3	2.1.4	0,828	1,750	28,00	1	1	1	0	1	1	0	0	150,000
6	Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 2937	Leardi Moema	(11) 3459-4012	091 / 061	882,00	5	2	2.1.3	0,963	1,860	80,00	1	0	1	0	1	0	1	0	800,000
7	Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 2937	Best Business	(11) 99151-4970	091 / 061	882,00	5	2	2.1.3	0,963	1,500	36,00	1	1	1	0	1	0	1	0	250,000
8	Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 2937	SERGIO	(11) 3213-7769	091 / 061	882,00	5	2	2.1.3	0,963	1,850	49,00	1	1	1	0	1	0	1	0	335,000
9	Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 2937	TAIYO IMOVEIS	(11) 99664-0188	091 / 061	882,00	5	4	2.1.3	0,903	1,500	36,00	1	1	1	0	1	0	1	0	220,000
10	Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 2937	REALMASTER CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA	(11) 97741-1764	091 / 061	882,00	5	2	2.1.4	0,963	1,900	36,00	1	1	1	0	1	0	1	0	440,000
11	Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 2937	Ceplan imóveis	(11) 5579-9444	091 / 061	882,00	5	1	2.1.4	0,966	1,950	36,00	1	1	1	0	1	0	1	0	445,000
12	Av. Eng. Armando de Arruda Pereira, 2937	Didu Imóveis Consultoria Imobiliária	(11) 98605-4509	091 / 061	882,00	5	2	2.1.3	0,963	1,840	76,00	1	1	2	0	1	0	1	0	749,000
13	Avenida Diederichsen, 1100	SERGIO AUGUSTO DA ROCHA	(11) 94473-7783	047 / 203	1349,00	6	2	2.1.3	0,954	1,850	40,00	1	1	1	0	2	0	1	0	340,000
14	Avenida Diederichsen, 1100	FORTE PRIME IMOVEIS	(11) 96347-8293	047 / 203	1349,00	6	2	2.1.3	0,954	1,850	36,00	1	1	1	0	2	0	1	0	325,000
15	Avenida do Café, 130	Curcia Imóveis	(11) 96913-1313	310 / 027	1398,00	28	2	2.1.3	0,730	1,800	38,00	1	1	1	0	1	0	1	0	260,000
16	Avenida do Café, 130	GVV IMOVEIS EIRELI - ME	(11) 94789-2564	310 / 027	1398,00	28	5	2.1.3	0,635	1,700	40,00	1	1	1	0	2	1	0	0	250,000
17	Avenida Doutor Luis Rocha Miranda, 159	Hlrata Imóveis	(11) 5594-4628	089 / 315	1392,00	15	2	2.1.3	0,867	1,870	70,00	1	1	1	0	2	1	0	0	450,000
18	Avenida Doutor Luis Rocha Miranda, 159	Klikey Serviços Imobiliários	(11) 97989-6813	089 / 315	1392,00	15	2	2.1.3	0,867	1,900	72,00	1	1	1	0	2	1	0	0	500,000
19	Avenida Doutor Luis Rocha Miranda, 159	SERGIO AUGUSTO DA ROCHA	(11) 94473-7783	089 / 315	1392,00	15	2	2.1.3	0,867	1,850	70,00	1	1	1	0	2	1	0	0	590,000
20	Avenida Leonardo da Vinci, 1034	Elizeu Becker	(11) 97200-6401	310 / 041	1041,00	15	2	2.1.3	0,867	1,550	29,00	1	0	1	0	0	0	0	0	179,000
21	Avenida Leonardo da Vinci, 1043	OMA NETIMOVEIS	(11) 3191-5061	310 / 048	1166,00	15	2	2.1.3	0,867	1,650	23,00	0	0	1	0	1	0	0	0	190,000
22	Avenida Leonardo da Vinci, 1043	Royal Imóveis	(11) 5581-3211	310 / 048	1166,00	15	3	2.1.3	0,852	1,600	29,00	1	0	1	0	1	0	0	0	189,000
23	Avenida Leonardo da Vinci, 1043	Marisa Fernandes Negócios Imobiliários	(11) 97067-6014	310 / 048	1166,00	15	2	2.1.3	0,867	1,700	30,00	1	0	1	0	1	0	0	0	195,000
24	Avenida Leonardo da Vinci, 1043	CENTER IMOVEIS LTDA-ME	(11) 97283-3319	310 / 048	1166,00	15	2	2.1.3	0,867	1,650	30,00	1	0	1	0	1	0	0	0	217,000
25	Rua Carlos Villava, 118	SERGIO AUGUSTO DA ROCHA	(11) 94473-7783	047 / 193	1332,00	6	2	2.1.4	0,954	2,100	55,00	1	1	2	1	2	1	1	1	550,000
26	Rua Carlos Villava, 118	Ricardo Prodessimo	(11) 98730-8321	047 / 193	1332,00	6	2	2.1.3	0,954	2,040	55,00	1	1	2	1	2	1	1	1	509,000
27	Rua Carlos Villava, 118	E7 NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(11) 3132-7895	047 / 193	1332,00	6	2	2.1.4	0,954	2,100	54,00	1	1	2	1	2	1	1	1	600,000
28	Rua dos Buritis, 128	GVV IMOVEIS EIRELI - ME	(11) 94789-2564	091 / 012	778,00	15	3	2.1.3	0,852	1,750	46,00	1	1	1	0	2	1	0	0	351,000
29	Rua dos Buritis, 128	Igral Imóveis	(11) 98211-1200	091 / 012	778,00	15	2	2.1.3	0,867	1,640	46,00	1	1	1	0	2	1	0	0	180,000
30	Rua dos Buritis, 128	Igral Imóveis	(11) 98211-1200	091 / 012	778,00	15	2	2.1.3	0,867	1,850	46,00	1	1	1	0	2	1	0	0	300,000
31	Rua dos Buritis, 128	Supporte In House	(11) 99938-3953	091 / 012	778,00	15	3	2.1.3	0,852	1,700	45,00	1	1	2	0	2	1	0	0	312,000
32	Rua dos Buritis, 128	ARAKI Imóveis	(11) 5079-8243	091 / 012	778,00	15	2	2.1.3	0,867	1,850	73,00	2	1	2	0	1	0	0	0	602,000
33	Rua Grumixamas, 99	Pacheco Imóveis no ABC	(11) 94408-7322	091 / 594	736,00	8	2	2.1.3	0,934	1,650	40,00	1	1	1	0	1	0	1	0	282,000
34	Rua Grumixamas, 99	Pacheco Imóveis no ABC	(11) 94408-7322	091 / 594	736,00	8	2	2.1.3	0,934	1,650	78,00	1	1	1	0	1	0	1	0	546,000
35	Rua Grumixamas, 99	Michelle Alves Cardozo	(11) 97266-9709	091 / 594	736,00	8	2	2.1.3	0,934	1,850	40,00	1	1	1	0	1	0	1	0	370,000
36	Rua Grumixamas, 99	CABRAL NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	(11) 95071-1799	091 / 594	736,00	8	2	2.1.3	0,934	1,900	53,00	1	1	1	0	1	0	1	0	599,716
37	Rua Grumixamas, 99	CABRAL NEGÓCIOS IMOBILIARIOS	(11) 95071-1799	091 / 594	736,00	8	2	2.1.3	0,934	1,900	64,00	1	1	1	0	1	0	1	0	736,422
38	Rua Grumixamas, 99	CBJ NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA - ME	(11) 5011-5978	091 / 594	736,00	8	2	2.1.3	0,934	1,800	42,00	1	1	1	0	1	0	1	0	295,000
39	Rua Tito Lívio, 147	USUÁRIO NEWCORE	(11) 98925-1160	089 / 095	910,00	15	3	2.1.3	0,852	1,460	60,00	1	0	1	0	1	1	0	0	400,000
40	Rua Tito Lívio, 147	USUÁRIO NEWCORE	(11) 98925-1160	089 / 095	910,00	15	2	2.1.3	0,867	1,750	60,00	1	0	1	0	1	1	0	0	400,000



ANEXO B – MEMORIAL DE CÁLCULO



a) Obsolescência

É empregado para avaliar e homogeneizar os estados de conservação do imóvel avaliando e das amostras de referência. Para tanto é utilizada a combinação de duas metodologias de avaliação, o Método de Heidecke, onde são observadas as características de cada estado de conservação, bem como a depreciação de cada um destes, e o Método de Ross, o qual correlaciona a obsolescência de acordo com a idade da edificação. Da combinação destas duas metodologias anteriores obtém-se o **Método de Ross-Heidecke**, utilizado neste laudo.

O fator de obsolescência unitário é obtido através da expressão a seguir:

$$F_{ocun} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

F_{ocun} = Fator de Obsolescência unitário;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação, conforme **Tabela 1**;

K = Fator de Ross-Heidecke tabelado, conforme **Tabela 2**.

Tabela 1. Coeficiente residual do fator de obsolescência.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l _r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
	LUXO	60	20	
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO	50	20		
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Tabela 2. Tabela de Ross-Heidecke de obsolescência.

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O detalhamento das características de cada estado de conservação, bem como as condições para seu enquadramento, podem ser conferidas na **Tabela 3** a seguir.

Tabela 3. Padrões de conservação de imóveis e suas desvalorizações conforme Critério de Heidecke.

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
1	Novo	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
2	Entre Novo e Regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão de pintura para recompor sua aparência.
3	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.
4	Entre Regular e 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 externa e interna.
5	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.
6	Entre reparos simples e 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.
7	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 elétricas e hidráulicas 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.
8	Entre reparos importantes e 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.
9	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

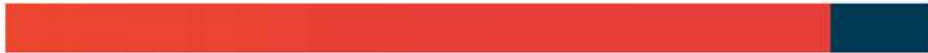
b) Padrão Construtivo

Utilizado para realizar a comparação entre os diferentes tipos e padrões de acabamento entre os imóveis avaliando e de referência, bem como as benfeitorias existentes em cada um destes, conforme as tabelas a seguir.

CLASSE 2 – COMERCIAL / SERVIÇOS / INDUSTRIAL

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
2.1 - Escritório	2.1.3 - Padrão Médio	<p>Edifício com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjunto de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias. Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto na área das unidades como nas de uso comum, tais como:</p> <p>Pisos - cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial;</p> <p>Paredes - Pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica, ou similar nas áreas molhadas;</p> <p>Forros - Pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis;</p> <p>Instalações elétricas - distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar-condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.</p>	1,452 sem elevador;	1,860 sem elevador;	1,656 sem elevador;
			1,632 com elevador	2,040 com elevador	1,836 com elevador

Tipo	Grupo	Descrição	Intervalo de Variação do Padrão R8N		Intervalo Médio
			Mínimo	Máximo	
2.1 - Escritório	2.1.4 - Padrão Superior	<p>Edifício atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou "fulget", massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas "cortinas de vidro". Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:</p> <p>Pisos - carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar;</p> <p>Paredes - pintura látex sobre massa corrida ou gesso;</p> <p>Forros - geralmente rebaixados com placas termo acústicas;</p> <p>Instalações elétricas - sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar-condicionado central e a passagem de fios e cabos feitas por pisos elevados.</p>	1,872 sem elevador;	2,220 sem elevador;	2,046 sem elevador;
			2,052 com elevador	2,520 com elevador	2,286 com elevador



ANEXO B2 – CÁLCULOS ESTATÍSTICOS



MODELO

Modelo do SisDEA

Autor: Thiago Gonzaga Emygdio
 Modelo: 1134600-05.2018.8.26.0100
 Data de criação: 23/07/2020
 Área de concentração: Avaliação de Bens
 Tipologia em estudo: Escritórios

Descrição do modelo:

--

Dados do modelo:	40
Dados utilizados:	39
Variáveis do modelo:	10
Variáveis utilizadas:	10

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,96238796	0,959457796
Coef. de determinação	0,926190585	0,920559263
Desvio padrão	0,146136784	59981,52096

Normalidade:	[76, 92, 97]
--------------	----------------

RESULTADOS

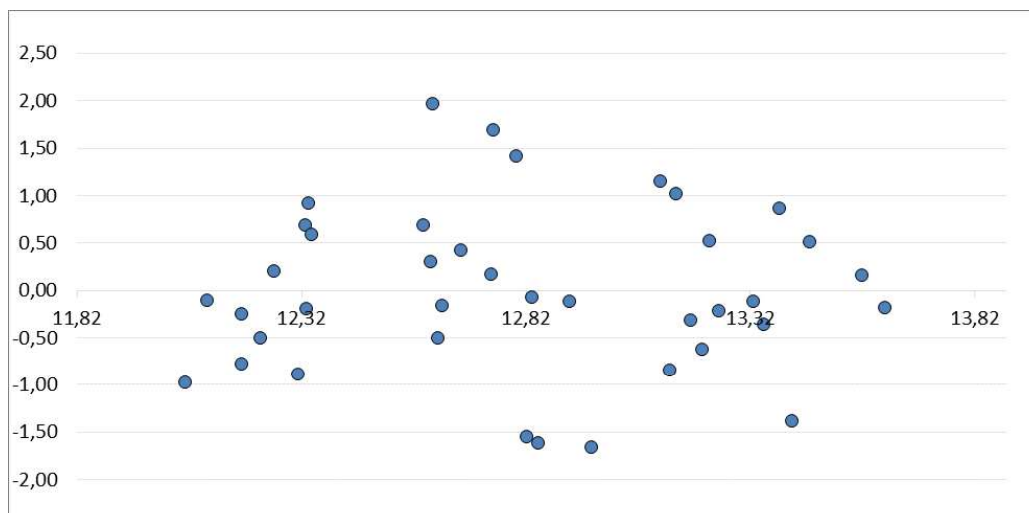
Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coeficiente	t	Sig(%)	transf
Índice Fiscal	1.077,51	736,00	1.426,00	0,00	-3,07	0,46	x
Obsolesc.	0,89	0,64	0,97	-0,03	-0,05	96,31	x
Padrao	1,79	1,46	2,10	1,05	4,88	0,01	x
Área privativa	50,31	23,00	100,00	0,02	11,06	0,01	x
Vagas Garagem	1,10	0,00	3,00	-0,12	-1,51	14,06	x
Escritórios	1,21	1,00	3,00	-0,06	-0,87	39,14	x
S.Reuniao	0,08	0,00	1,00	0,22	1,51	14,10	x
Ban.Sociais	1,38	0,00	3,00	0,07	1,11	27,65	x
Copa	0,44	0,00	1,00	-0,17	-1,98	5,69	x
Valor total	12,81	11,92	13,59	10,47	17,59	0,01	ln(y)
Análise da Variância							
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado			
Explicada	7,771515007	9	0,863501667	40,43375603			
Não explicada	0,619322834	29	0,02135596				
Total	8,390837841	38					

VARIÁVEIS

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	sim
Setor/Quadra	Texto		Setor e Quadra fiscal do imóvel	sim
Índice Fiscal	Numérica	Quantitativa	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Idade	Texto	Texto	Idade do imóvel	sim
Conserv.	Texto	Texto	Qualidade da construção de acordo com IBAPE	sim
Qualid.	Texto	Texto		sim
Obsolesc.	Numérica	Proxy	Calculado de acordo com Ross-Heidecke	sim
Padrao	Numérica	Proxy	Estado de conservação de acordo com IBAPE	sim
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	sim
Vagas Garagem	Numérica	Quantitativa	Total de vagas de garagem incluindo as descobertas	sim
Elevador	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Escritórios	Numérica	Quantitativa	Quantidade de escritórios	sim
S.Reuniao	Numérica	Quantitativa	Quantidade de salas de reunião	sim
Ban.Sociais	Numérica	Quantitativa	Quantidade de banheiros sociais	sim
Copa	Numérica	Quantitativa	Quantidade de copas	sim
Varanda	Numérica	Quantitativa	Quantidade varandas	não
Ar-Cond.	Numérica	Dicotomica	Presença (1) ou Ausência (0)	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

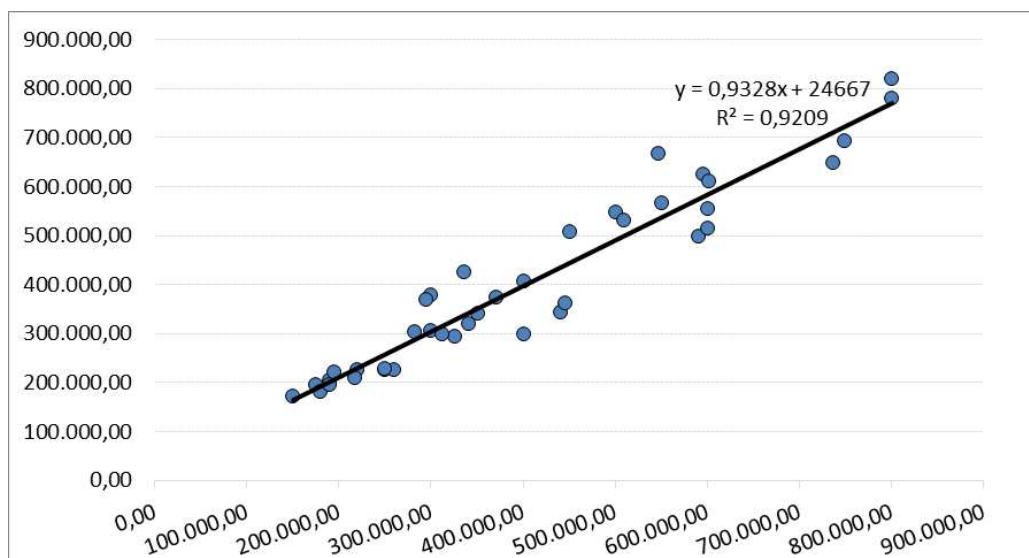
RESÍDUOS

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Res. / DP
1	12,07	12,19	-0,11	-0,94%	-0,78
2	13,30	13,35	-0,05	-0,39%	-0,35
3	13,59	13,57	0,02	0,17%	0,16
4	12,61	12,63	-0,02	-0,19%	-0,16
5	11,92	12,06	-0,14	-1,20%	-0,98
6	13,59	13,62	-0,03	-0,19%	-0,18
7	12,43	12,33	0,10	0,81%	0,69
8	12,72	12,96	-0,24	-1,90%	-1,66
9	12,30	12,33	-0,03	-0,23%	-0,19
10	12,99	12,75	0,25	1,91%	1,70
11	13,01	12,80	0,21	1,59%	1,42
12	13,53	13,45	0,08	0,56%	0,52
13	12,74	12,67	0,06	0,49%	0,43
14	12,69	12,59	0,10	0,79%	0,69
15	12,47	12,33	0,13	1,08%	0,92
16	12,43	12,34	0,09	0,70%	0,59
17	13,02	13,14	-0,12	-0,94%	-0,84
18	13,12	13,21	-0,09	-0,69%	-0,62
19	13,29	13,12	0,17	1,27%	1,16
20	12,10	12,11	-0,01	-0,12%	-0,10
21	12,15	12,23	-0,07	-0,60%	-0,50
22	12,15	12,19	-0,04	-0,29%	-0,24
23	12,18	12,31	-0,13	-1,06%	-0,89
24	12,29	12,26	0,03	0,24%	0,20
25	13,22	13,25	-0,03	-0,23%	-0,21
26	13,14	13,19	-0,05	-0,35%	-0,31
27	13,30	13,23	0,08	0,58%	0,53
28	12,77	12,74	0,03	0,20%	0,18
30	12,61	12,85	-0,24	-1,87%	-1,61
31	12,65	12,61	0,04	0,35%	0,31
32	13,31	13,32	-0,02	-0,13%	-0,12
33	12,55	12,62	-0,07	-0,58%	-0,50
34	13,21	13,41	-0,20	-1,53%	-1,38
35	12,82	12,83	-0,01	-0,08%	-0,07
36	13,30	13,15	0,15	1,13%	1,03
37	13,51	13,38	0,13	0,94%	0,87
38	12,59	12,82	-0,23	-1,80%	-1,55
39	12,90	12,61	0,29	2,22%	1,96
40	12,90	12,92	-0,02	-0,12%	-0,11



ADERÊNCIA

Dado	Observado	Estimado
1	175.000,00	196.009,54
2	595.000,00	626.563,47
3	800.000,00	781.292,69
4	299.000,00	306.165,89
5	150.000,00	172.974,90
6	800.000,00	821.330,49
7	250.000,00	225.916,39
8	335.000,00	426.842,94
9	220.000,00	226.282,62
10	440.000,00	343.312,53
11	445.000,00	361.719,75
12	749.000,00	694.568,30
13	340.000,00	319.366,57
14	325.000,00	293.899,15
15	260.000,00	227.283,58
16	250.000,00	229.248,64
17	450.000,00	508.712,99
18	500.000,00	547.203,72
19	590.000,00	498.179,36
20	179.000,00	181.600,68
21	190.000,00	204.380,70
22	189.000,00	195.875,15
23	195.000,00	221.953,37
24	217.000,00	210.641,53
25	550.000,00	567.333,72
26	509.000,00	532.816,06
27	600.000,00	555.668,55
28	351.000,00	342.017,23
30	300.000,00	379.583,74
31	312.000,00	298.320,23
32	602.000,00	612.264,43
33	282.000,00	303.351,73
34	546.000,00	668.055,05
35	370.000,00	373.953,35
36	599.716,00	516.215,87
37	736.422,00	648.756,88
38	295.000,00	369.951,89
39	400.000,00	300.206,50
40	400.000,00	406.449,99



ESTIMATIVAS

Endereço	Av. PedroSeverino Junio 366, Esc. 145
Informante	Perito Judicial
Telefone do informante	-
Setor/Quadra	047 / 194
Índice Fiscal	1426
Idade	18
Conserv.	2
Qualid.	2.1.3
Obsolesc.	0,842
Padrao	1,850
Área privativa	29,31
Vagas Garagem	1
Elevador	1
Escritórios	1
S.Reuniao	0
Ban.Sociais	0
Copa	1
Varanda	0
Ar-Cond.	0
Valor total	0
Vr. Médio	R\$186.078,78



ANEXO C – MEMORIAL FOTOGRÁFICO





Foto 01. Vista do escritório do imóvel avaliando.

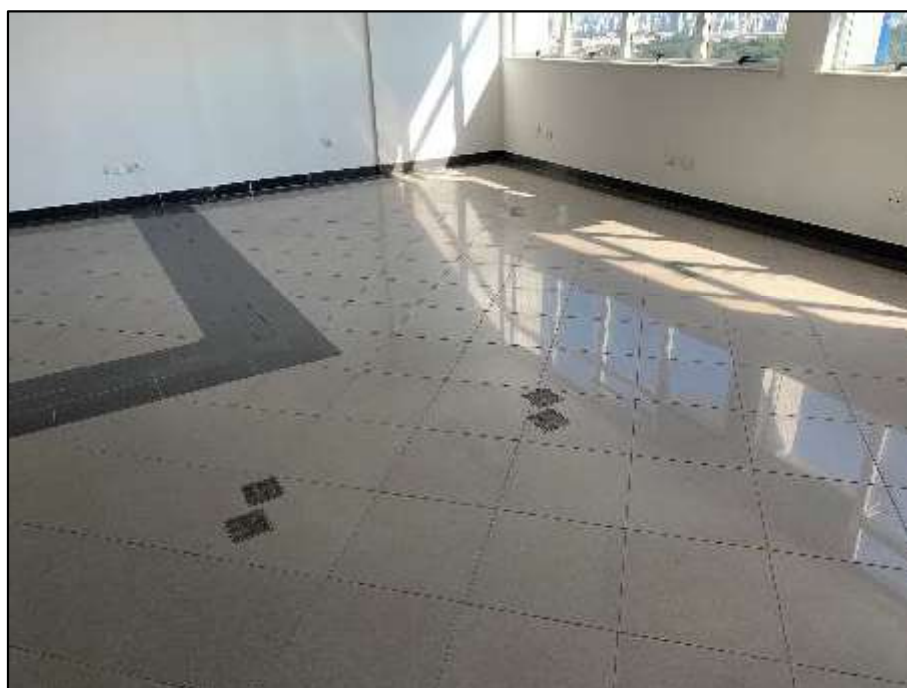


Foto 02. Vista do piso do escritório do imóvel avaliando.



Foto 03. Vista do teto da copa do imóvel avaliando.



Foto 04. Vista da copa do imóvel avaliando.



Foto 05. Vista do teto do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 06. Vista do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 07. Vista do teto do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 08. Vista do piso do banheiro do imóvel avaliando.



Foto 09. Vista da entrada do escritório do imóvel avaliando.

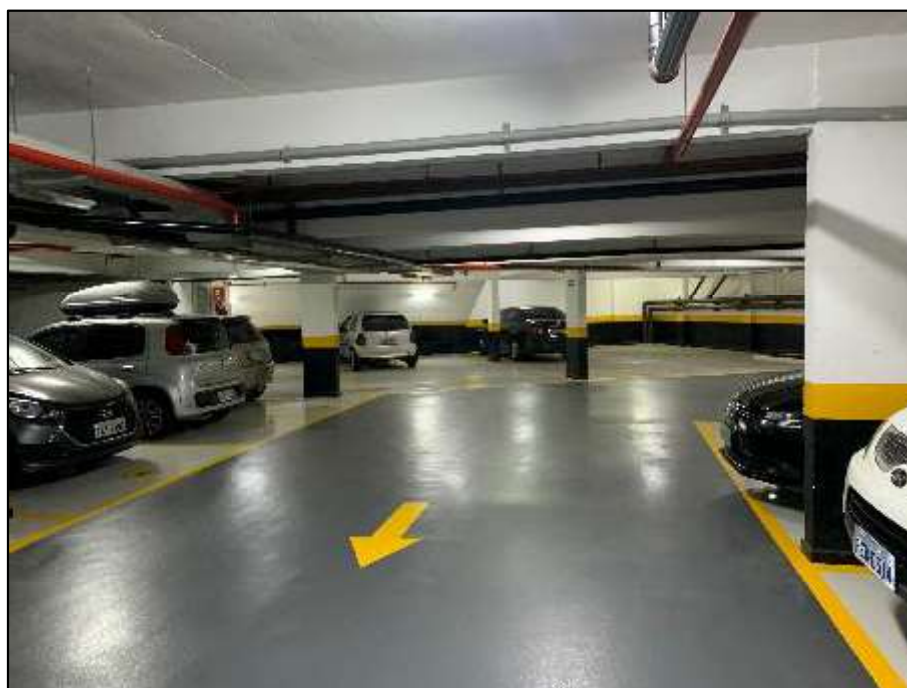


Foto 10. Vista do estacionamento do imóvel avaliando.

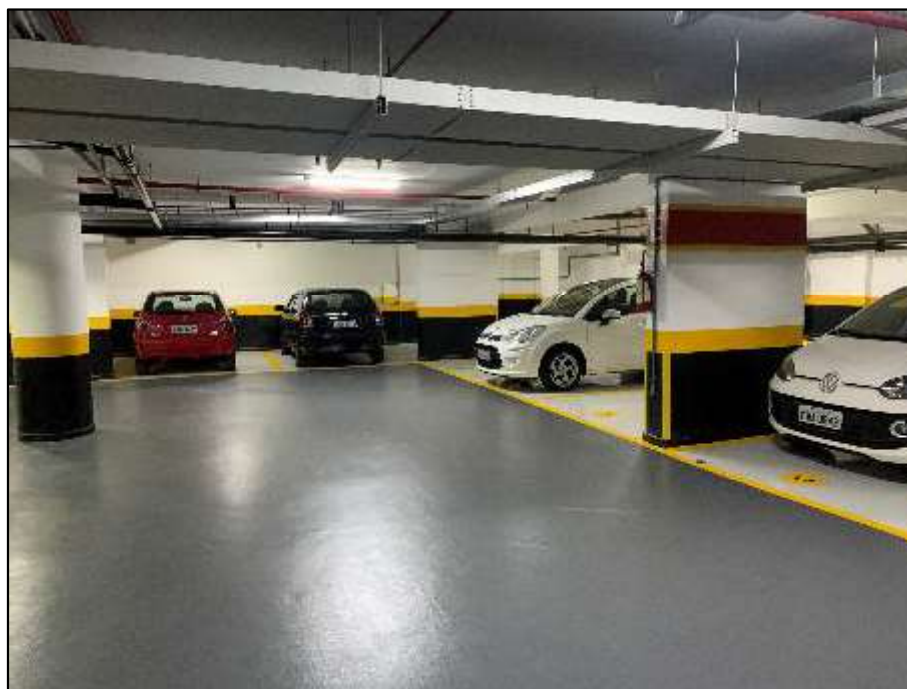


Foto 11. Vista do estacionamento do imóvel avaliando.



Foto 12. Vista da vaga de garagem do imóvel avaliando.



Foto 13. Vista da fachada do imóvel avaliando, Avenida Pedro Severino Júnior nº 366.



Foto 14. Vista da fachada do imóvel avaliando, Avenida Pedro Severino Júnior nº 366.

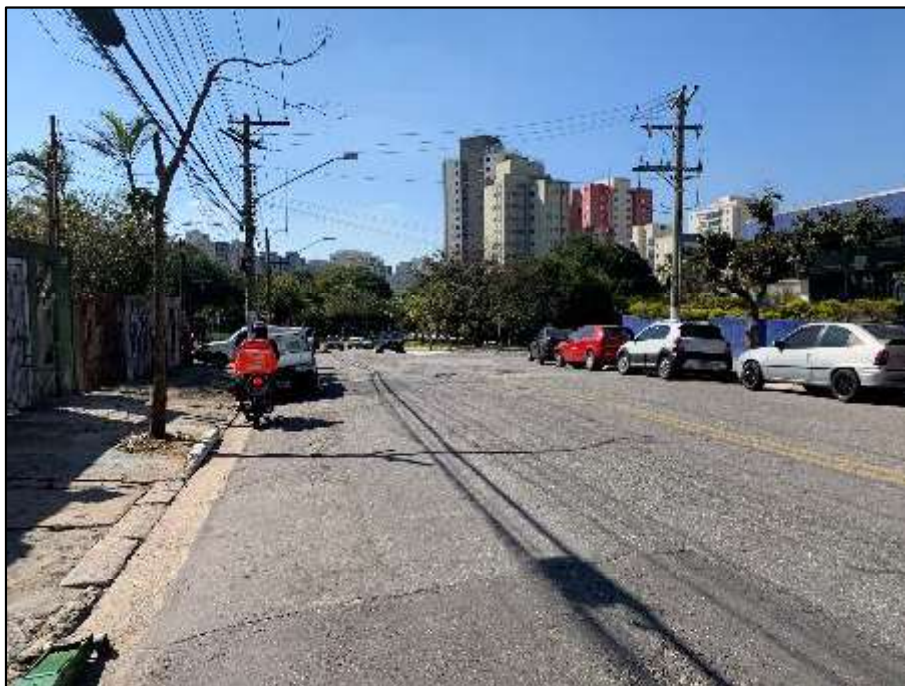


Foto 15. Vista do arruamento do imóvel avaliando, **Avenida Pedro Severino Júnior.**

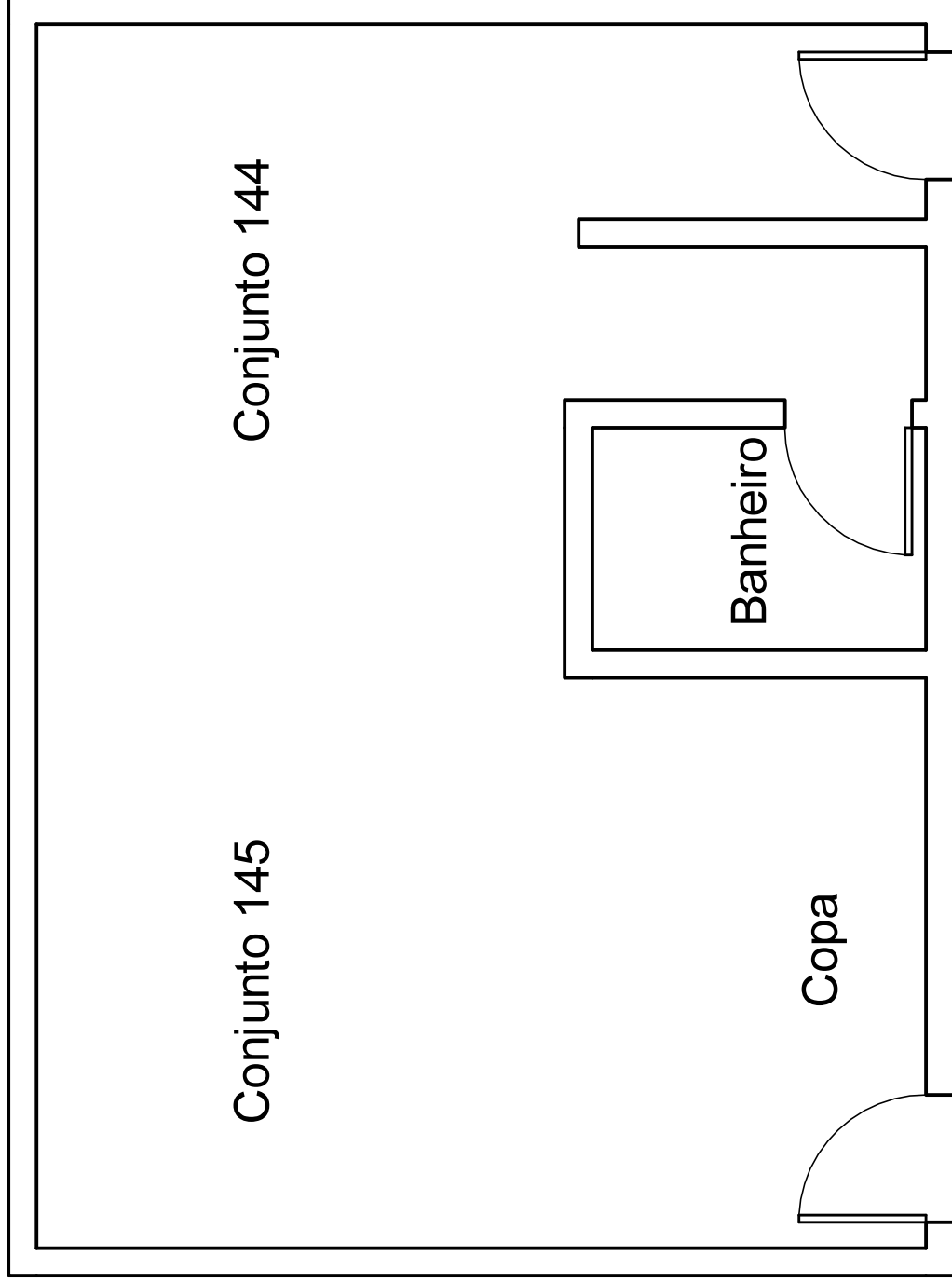


Foto 16. Vista do arruamento do imóvel avaliando, **Avenida Pedro Severino Júnior.**

ANEXO D – CARACTERÍSTICAS DE ZONEAMENTO



ANEXO E – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO



Conjunto 144

Conjunto 145

Banheiro

Copa