

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL XV – BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP**

**Ref.: PROCESSO Nº 1008627-55.2014.8.26.0011**

**CONTROLE: 2014/001797**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**

**REQUERENTE: NELSON JESUS PANZA**

**REQUERIDO: MARCELO PRUDENTE DA COSTA E CHURRASCARIA DE  
PEIXES PRUDENTE**

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por NELSON JESUS PANZA, em face de MARCELO PRUDENTE DA COSTA E CHURRASCARIA DE PEIXES PRUDENTE, 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**

---

**ÍNDICE DO TEXTO**

---

**1. RESUMO DO VALOR****2. OBJETIVO****3. CARACTERÍSTICAS GERAIS****3.1. Situação****3.2. Mapa Fiscal****3.3. Zoneamento****3.4. Melhoramentos Públicos****3.5. Circunvizinhança****4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS****4.1. Terreno****4.2. Benfeitorias****4.3. Áreas e classificação das benfeitorias****5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL****5.1. Valor do Terreno****5.2. Valor das Benfeitorias****5.3. Valor Total do Imóvel****6. ENCERRAMENTO**

## 1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado do imóvel: ***imóvel situado na Avenida Professor Francisco Morato, nº 4.495, Vila Sônia, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP***, considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

**R\$ 4.878.000,00, para o mês de AGOSTO de 2017.**

## 2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 205, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel cujos direitos aquisitivos são objeto de penhora (Termo às fls. 208-209), a saber:

***Dois prédios situados na Avenida Professor Francisco Morato, nº 4.495 e 4.485, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.***



### 3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

#### 3.1. Situação

<b>Via pública na qual se localiza o imóvel em estudo:</b>	Avenida Professor Francisco Morato, nº 4.495
<b>Número da matrícula:</b>	nº 236.472 do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
<b>Vias públicas que complementam a quadra:</b>	Av. Prof. Gióia Martins, Tv. Irmã Dolores Baldi, R. Dolores Dias da Silva e Rua Martin Chambiges
<b>Bairro:</b>	Vila Sônia, 13º Subdistrito do Butantã
<b>Município:</b>	São Paulo
<b>Estado:</b>	São Paulo

#### 3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

**Setor:** 101

**Quadra:** 324

**Índice Fiscal:** R\$ 1.213,00, para o exercício fiscal de 2017.

#### 3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em ZEUP - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto, nos termos da lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.



### 3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:		X
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

### 3.5. Circunvizinhança

O imóvel localiza-se na Zona Oeste da capital, no bairro de Vila Sonia, distando cerca de 16 km do marco zero (Praça da Sé) da cidade. Está próximo ao Cemitério Ghetsêmani, ao Parque Municipal Chácara do Jockey, ao Estádio Cícero Pompeu de Toledo, a Avenida Eliseu de Almeida e a Rodovia Raposo Tavares.

O local apresenta características de uso misto com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por residências térreas e assobradadas, além de galpões e alguns edifícios de apartamentos. Os estabelecimentos comerciais concentram-se, principalmente, nas grandes avenidas da região.

#### 4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

##### 4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		
	IRREGULAR		X
FRENTES	UMA FRENTE		
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		X
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	X
		ACENTUADO	
DIMENSÕES	TESTADA	=	27,01 m
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	=	1.260,59 m <sup>2</sup>

O imóvel avaliando foi implantado em terreno urbano, situado em esquina, com topografia em aclave suave e formato de polígono irregular.

O terreno apresenta testada de 27,01 m para a Avenida Professor Francisco Morato, com uma área total de 1.260,59 m<sup>2</sup>. É guarnecido por paredes de alvenaria nas divisas do terreno com os imóveis vizinhos e na testada para a via lateral (Travessa Irmã Dolores Baldi), e portões em gradil metálico, na frente para a via principal.

## **4.2. Benfeitorias**

---

O Imóvel avaliando é constituído por 04 construções, sendo 03 térreas, relacionadas à residência localiza na porção posterior do lote, e 01 salão comercial com 02 pavimentos na porção intermediária do lote.

As edificações estão implantadas de forma que mantêm grande recuo frontal e recuos lateral e de fundos apenas junto ao vértice posterior esquerdo do terreno.

A porção anterior /frontal do lote, onde não há edificações, é acessada através de gradil com tela metálica posicionado junto ao alinhamento da calçada da Av. Francisco Morato.

A parcela posterior do terreno, onde estão as construções residenciais, e a parte intermediária, onde se encontra o salão comercial, são acessadas através de portões metálicos posicionados junto ao alinhamento com a Travessa Irmã Dolores Baldi.

### SALÃO COMERCIAL

O salão comercial foi ocupado por um restaurante. Encontra-se desativado e com sinais de reforma paralisada. Em sua posse e ocupação encontra-se o requerido.

A edificação possui dois pavimentos e foi construída em estrutura convencional de concreto, vedações em paredes de blocos cerâmicos, parcialmente coberto por telhas metálicas sobre estrutura metálica ou laje

impermeabilizada. As esquadrias são de madeira, porém ainda sem vidros nas janelas no andar térreo.

Os ambientes do salão não possuem forro no teto. Há paredes inacabadas, assim como as instalações elétricas e hidráulicas e os revestimentos de piso e paredes não contemplam todo o prédio.

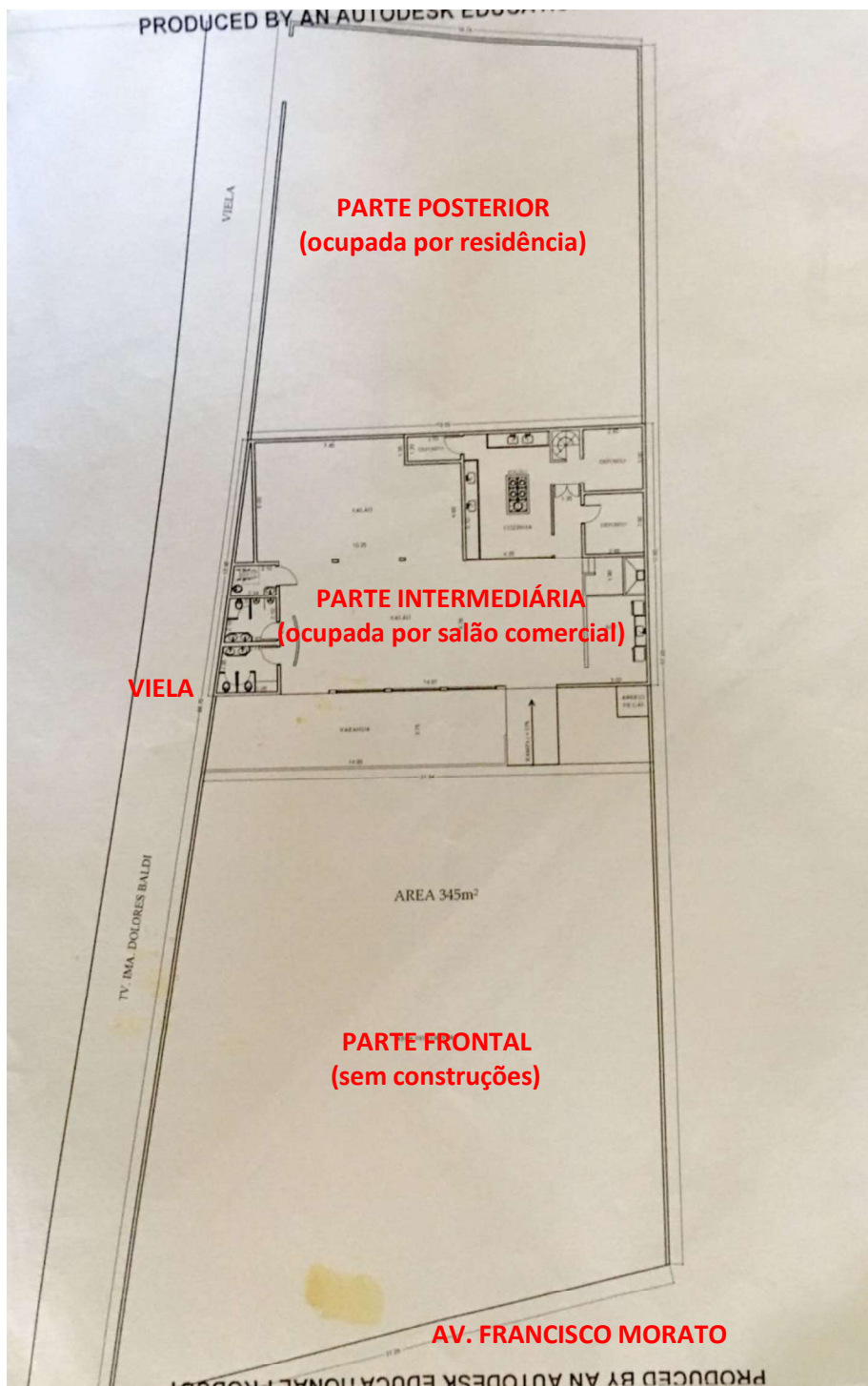
A fachada da edificação encontra-se descaracterizada, parcialmente coberta por um muro de blocos de concreto.

### RESIDÊNCIA

Nos fundos do lote há uma residência constituída por três construções, sendo uma casa principal e duas edículas. Encontra-se ocupada por Sra. Helenice (fone 3743 0245).

A casa principal abriga 02 quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Foi construída em alvenaria comum, coberta por laje e telhado de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. As portas são de madeira e as janelas são de ferro e vidro, na cozinha e banheiro, e de madeira nos demais cômodos.

As paredes externas das construções são revestidas por massa e pintura, com exceção de uma das edículas que não apresenta pintura.



**Planta esquemática do terreno avaliando com as indicações de suas ocupações.**

### 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais destaca se a **Matrícula nº 236.472**, do 18º Registro de Imóveis de São Paulo, e com medições efetuadas no local, o imóvel avaliando apresenta as seguintes áreas:

<b>Área de terreno</b>	<b>=</b>	<b>1.260,59 m<sup>2</sup>;</b>
<b>Área construída</b>	<b>=</b>	<b>446,04 m<sup>2</sup>;</b>
<b>sendo: - Salão</b>	<b>=</b>	<b>317,29 m<sup>2</sup>;</b>
<b>- Casa</b>	<b>=</b>	<b>128,75 m<sup>2</sup>.</b>

O salão comercial se enquadra no padrão construtivo simples, de conformidade com o item 2.1.2, do Grupo 2.1 - Escritório, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação classifica-se em *necessitando de reparos importantes (g)*, depreciação de 52,60% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 15 anos, resultando em fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,530.

A residência se enquadra no padrão econômico, de conformidade com o item 1.2.3, do Grupo 1.2 - Casa, da classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em agosto de 2007. Seu estado de conservação classifica-se em

*necessitando de reparos simples (e)*, depreciação de 18,10% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações. Sua idade aparente é de 45 anos, resultando em fator de adequação ao obsolescimento (Foc) de 0,509.

## 5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do terreno (**Método Comparativo Direto**) e, a outra, representada pelo valor das construções (**Método Evolutivo**).

O valor desta última foi determinado com a classificação das construções, com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em agosto de 2007, e nos termos das normas de avaliação vigentes. Após a classificação, foi utilizado o correspondente valor unitário básico (C.U.B.) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON, atualizado para o mês do presente Laudo.

O valor do terreno, por sua vez, foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante a utilização do valor unitário médio apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

### 5.1. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo III do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às normas e à legislação que rege os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para **agosto de 2017**, o valor unitário de:

**R\$ 4.540,91/m<sup>2</sup>**, (vide Anexo III).

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

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

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

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

S = área total do terreno;



Ff = fator frente;

Fp = fator profundidade;

Fe = fator esquina.

Obtém-se:

$$Vt = R\$ 4.540,91/m^2 \times 1.260,59m^2 / [1 + (0,84-1) + (1,30-1) + (0,99-1)]$$

$$Vt = R\$ 5.084.908,55$$

## 5.2. Valor das Benfeitorias

---

As construções avaliadas foram classificadas de acordo com o já mencionado estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a partir do tipo e padrão especificados no trabalho.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R<sub>8</sub>N é de R\$ 1.317,48/m<sup>2</sup>, para o mês de julho/2017.

Considerando os intervalos de valores unitários correspondentes aos tipos e padrões das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor médio para as edificações do imóvel avaliando.

De conformidade com as constatações e levantamentos efetuados no local, considerando-se a idade aparente e o estado de conservação do imóvel, torna-se necessário aplicar um fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias será, portanto:

**$V_c = CUB \times F_p \times F_{oc} \times S_c$** , onde:

$V_c$  = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

$F_p$  = índice relativo ao padrão construtivo;

$F_{oc}$  = fator de obsolescência e estado de conservação; e,

$S_c$  = área construída.

Assim, obtém-se, para o salão comercial:

$$V_{cA} = R\$ 1.317,48/m^2 \times 1,206 \times 0,530 \times 317,29m^2$$

$$\mathbf{V_{cA} = R\$ 267.192,09}$$

E para a residência:

$$V_{cB} = R\$ 1.317,48/m^2 \times 0,786 \times 0,509 \times 128,75m^2$$

$$\mathbf{V_{cB} = R\$ 67.862,77}$$

### **5.3. Valor Total do Imóvel**

---

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

$$V = V_t + V_c$$

$$V = R\$ 5.084.908,55 + R\$ 267.192,09 + R\$ 67.862,77$$

$$V = R\$ 5.419.963,41$$

Por fim, diante das atuais condições conjuntas de ocupação, posse e condominial do imóvel é recomendável o arbitramento de fator redutor de 10 % (dez por cento) sobre o valor apurado;

$$V = R\$ 5.419.963,41 \times 0,90$$

$$V = R\$ 4.877.967,07$$

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total do Imóvel:

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 4.878.000,00**  
**(QUATRO MILHÕES OITOCENTOS E SETENTA E OITO MIL REAIS)**  
**AGOSTO/2017**

**6. ENCERRAMENTO**

Vai o presente Laudo em 16 (dezesseis) folhas digitadas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I com a localização do imóvel; Anexo II com fotos do imóvel avaliado; e Anexo III, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 08 de agosto de 2017.



**Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi**

CAU/SP nº A 20.700-4

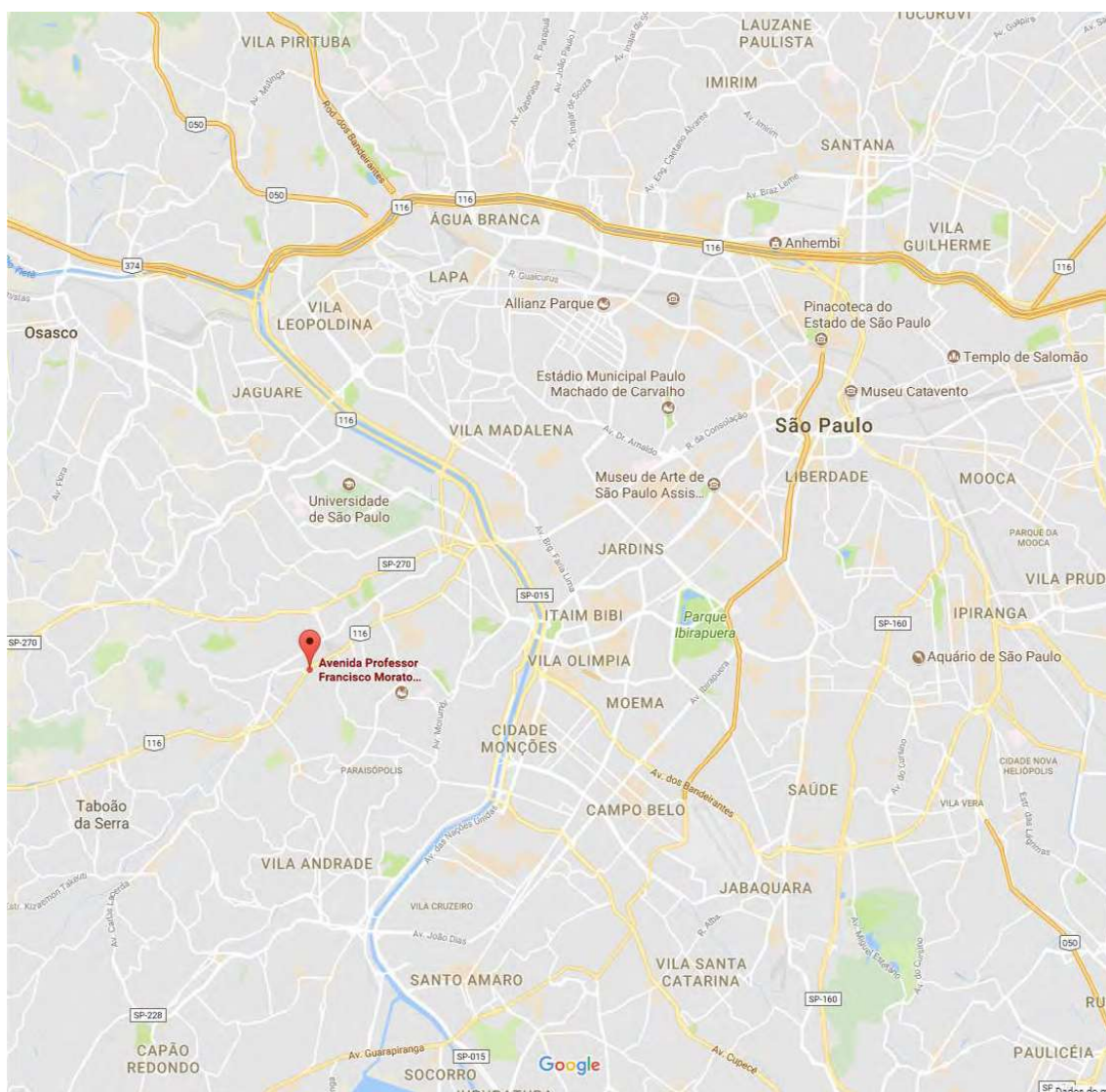
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

**ANEXO I – LOCALIZAÇÃO**

**Avenida Professor Francisco Morato nº 4.495, Vila Sônia, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.**





**Avenida Professor Francisco Morato nº 4.495, Vila Sônia, no 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo-SP.**

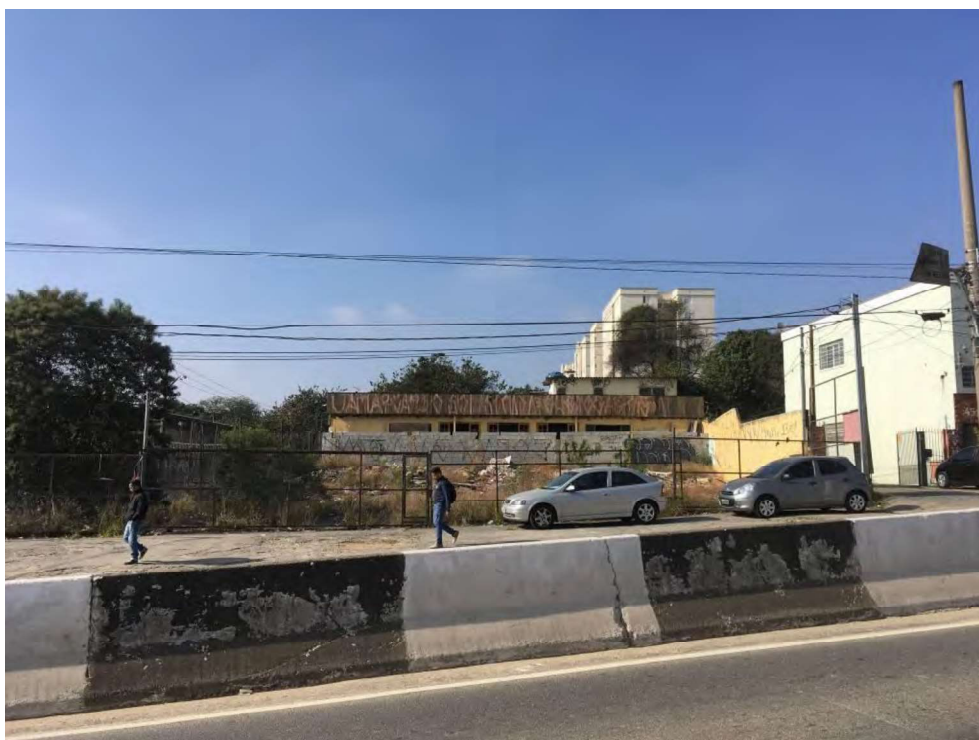




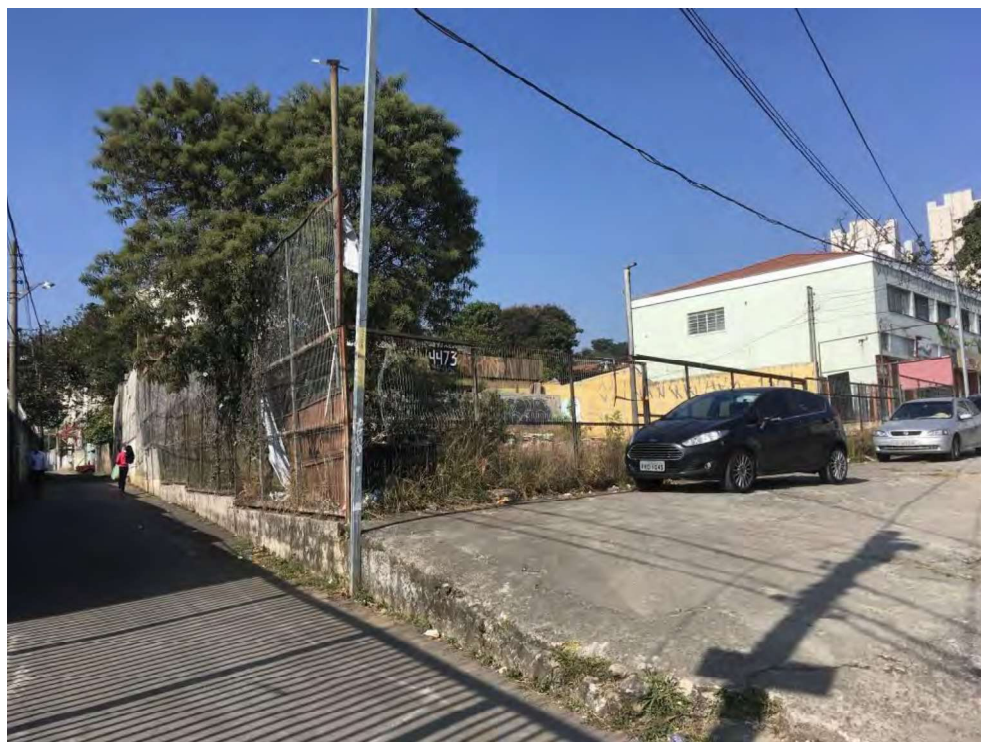
**ANEXO II – FOTOGRAFIAS**

---

Fotos 01 e 02. Vistas gerais da fachada do imóvel avaliando, sito à Avenida Professor Francisco Morato, nº 4.495, Vila Sonia, no 13º Subdistrito – Butantã, São Paulo-SP.



01



02

Fotos 03 a 07. Vistas internas do salão comercial situado na 1ª metade do lote.



03





04



05



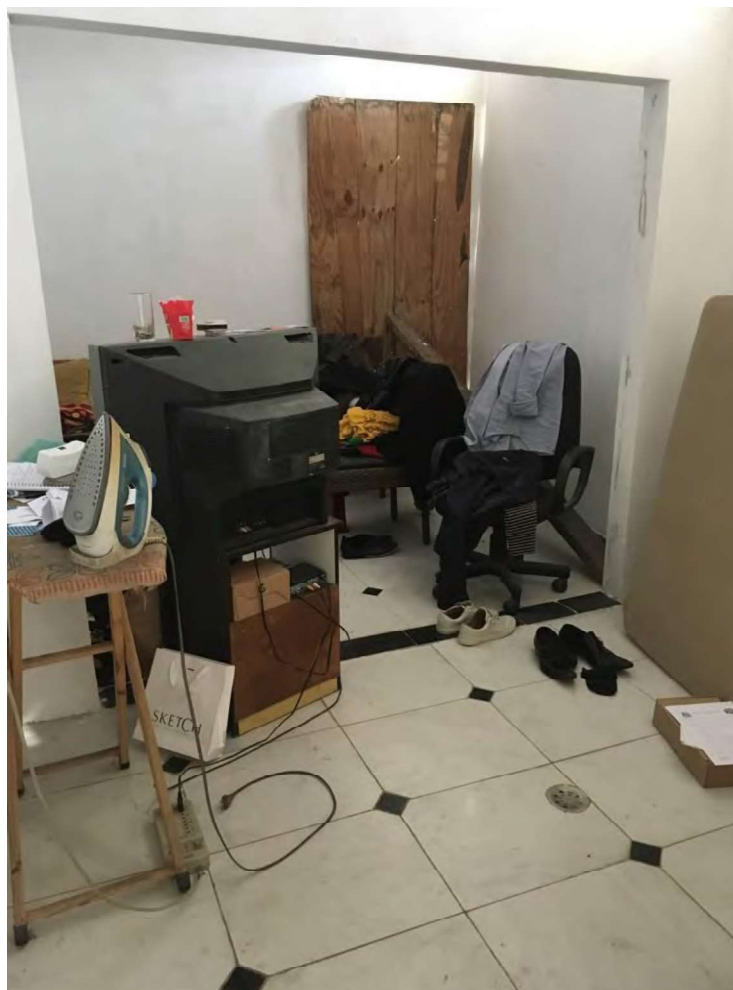
06



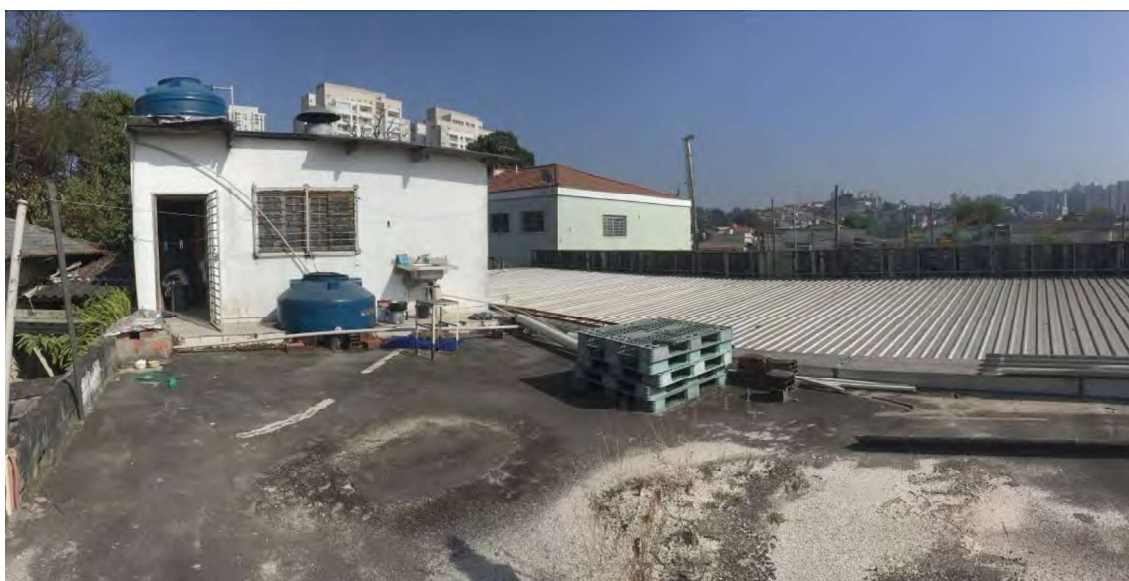
07



Fotos 08 a 10. Vistas do andar superior do salão comercial.



08



09



10

Foto 11. Vista da primeira porção do lote.



11

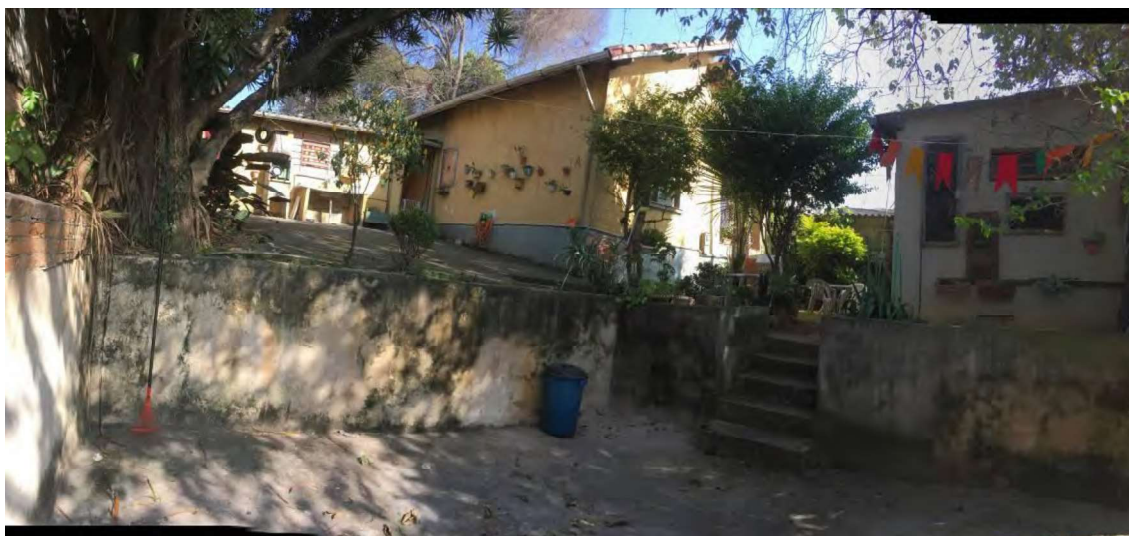


Foto 12. Vista do acesso aos fundos do imóvel, pela Tv. Irmã Dolores Baldi.



12

Fotos 13 a 17. Vistas das construções localizadas na porção dos fundos do terreno.



13



14

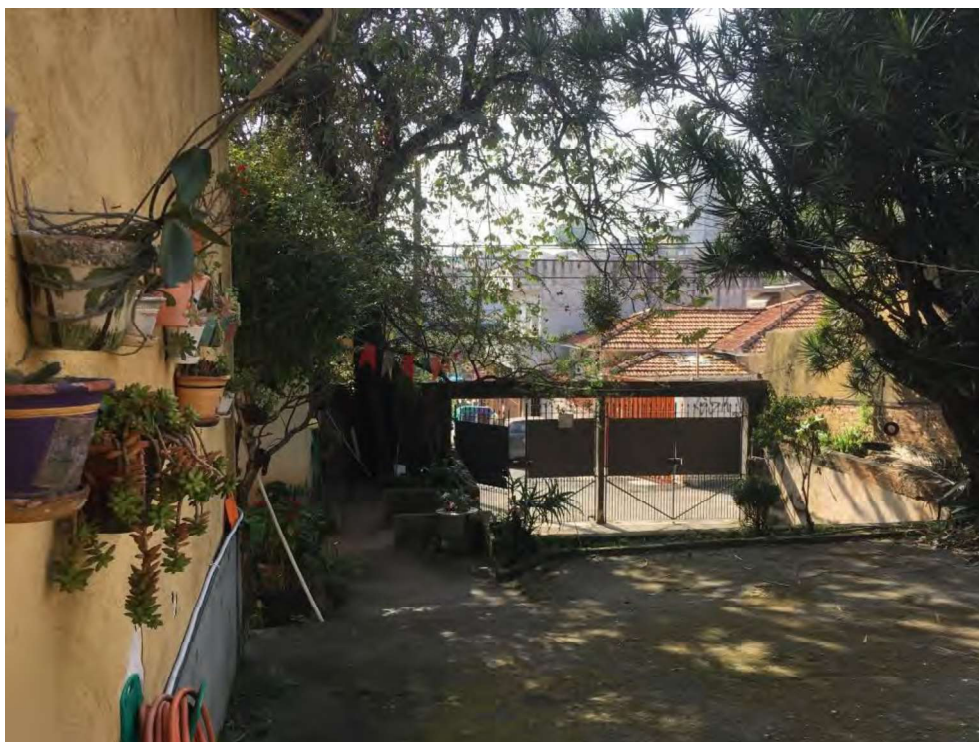


15





16



17

## ANEXO III

---

### PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – AVENIDA PROFESSOR FRANCISCO MORATO, Nº 4.495, VILA SÔNIA – 13º SUBDISTRITO DO BUTANTÃ – SÃO PAULO/SP

#### 1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

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

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

**1.3. Fator Localização (Fl)** – foi efetuada, quando necessário, a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo. 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. Fator Esquina (Fe)** – foi aplicado, quando necessário, o fator esquina ou frentes múltiplas em função da situação dos lotes nas quadras em que se localizam. Aplicou-se fator 0,91, conforme recomendação normativa para 8ª Zona Comercial Padrão Médio – Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011.

**1.7. Benfeitorias** – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Fp) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

## 2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

$q = (Vo/At) \times \{[\sum Fn-n] + 1\} \times 0,90$ , 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 Professor Francisco Morato, nº 4.495, Vila Sônia – 13º Subdistrito do Butantã – São Paulo-SP.

- Índice Fiscal = R\$ 1.046,00, para o exercício fiscal de 2014.

- Área de terreno: 1.260,59m<sup>2</sup>.

- Frente projetada: 27,01m.

- Profundidade equivalente: 46,67m.

**OFERTA Nº 01**

**Endereço:** Avenida Professor Francisco Morato, 3251, Vila Sonia, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 1.260,00.

**Área Terreno:** 425,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 17,00m.

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

**Construção:** Casa térrea. - Padrão construtivo: simples, Fp = 1,056.

- Área construída: 290,00m<sup>2</sup>. - Idade: 40 anos.

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

- FOC: 0,494. - Valor residual: R\$ 199.311,75.

**Valor:** R\$ 2.800.000,00, à vista.

**Informante:** Mako Imóveis - Djalma - (11) 3744-3939.

**Origem:** local.

**Data:** agosto/2017.

**q1 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 5.460,44/m<sup>2</sup>

**q1 terreno homogeneizado:** R\$ 4.782,07/m<sup>2</sup>



**OFERTA Nº 02**

**Endereço:** Avenida Professor Francisco Morato, 1.234, Caxingui, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 1.463,00.

**Área Terreno:** 320,00m<sup>2</sup>.

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

**Profundidade equivalente:** 32,00m.

**Construção:** Galpão Comercial. - Padrão construtivo: simples, Fp = 0,726.

- Área construída: 120,00m<sup>2</sup>. - Idade: 20 anos.

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

- FOC: 0,772. - Valor residual: R\$ 88.609,28.

**Valor:** R\$ 1.600.000,00, à vista.

**Informante:** Corretor autônomo - Diógenes - (11) 94019-5134.

**Origem:** local.

**Data:** agosto/2017.

**q2 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.223,10/m<sup>2</sup>

**q2 terreno homogeneizado:** R\$ 4.223,10/m<sup>2</sup>



**OFERTA Nº 03**

---

**Endereço:** Avenida Professor Francisco Morato, vizinho ao nº 3.977, Vila Sonia, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 1.199,00.

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

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

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

**Construção:** Sem construções.

**Valor:** R\$ 1.400.000,00, à vista.

**Informante:** Porto Imóveis - Gomes - (11) 2842-5600.

**Origem:** local.

**Data:** agosto/2017.

**q3 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.200,00/m<sup>2</sup>

**q3 terreno homogeneizado:** R\$ 4.200,00/m<sup>2</sup>



**OFERTA Nº 04**

**Endereço:** Avenida Professor Francisco Morato, 292, Butantã, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 1.489,00.

**Área Terreno:** 378,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 12,00m.

**Profundidade equivalente:** 31,50m.

**Construção:** Galpão comercial. - Padrão construtivo: simples, Fp = 0,726.

- Área construída: 315,00m<sup>2</sup>. - Idade: 25 anos.

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

- FOC: 0,577. - Valor residual: R\$ 173.846,93.

**Valor:** R\$ 2.300.000,00, à vista.

**Informante:** Local Imóveis - Alice - (11) 3094-0555.

**Origem:** local.

**Data:** agosto/2017.

**q4 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 5.016,28/m<sup>2</sup>

**q4 terreno homogeneizado:** R\$ 4.792,77/m<sup>2</sup>





**OFERTA Nº 05**

**Endereço:** Avenida Professor Francisco Morato, 282, Butantã, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 1.489,00.

**Área Terreno:** 372,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 12,00m.

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

**Construção:** Sobrado comercial. - Padrão construtivo: simples, Fp = 1,206.

- Área construída: 386,00m<sup>2</sup>. - Idade: 20 anos.

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

- FOC: 0,735. - Valor residual: R\$ 450.781,39.

**Valor:** R\$ 2.800.000,00, à vista.

**Informante:** Local Imóveis - Alice - (11) 3094-0555.

**Origem:** local.

**Data:** agosto/2017.

**q5 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 5.562,42/m<sup>2</sup>

**q5 terreno homogeneizado:** R\$ 5.314,57/m<sup>2</sup>



**OFERTA Nº 06**

---

**Endereço:** Avenida Professor Francisco Morato, 4.091, Vila Sonia, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 851,00.

**Área Terreno:** 380,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 10,20m.

**Profundidade equivalente:** 37,30m.

**Construção:** Sem construções.

**Valor:** R\$ 1.700.000,00, à vista.

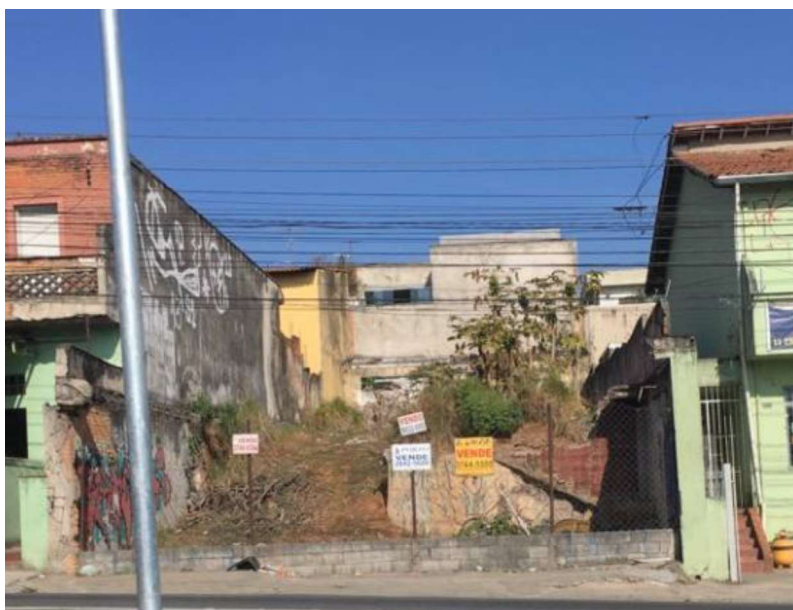
**Informante:** Lavieri Imóveis - Ricardo - (11) 3744-5500.

**Origem:** local.

**Data:** agosto/2017.

**q6 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 4.026,32/m<sup>2</sup>

**q6 terreno homogeneizado:** R\$ 4.006,43/m<sup>2</sup>





**OFERTA Nº 07**

**Endereço:** Avenida Professor Francisco Morato, 2.184, esquina com R. Dep. Bady Bassit, Vila Sonia, São Paulo-SP.

**Índice Fiscal:** R\$ 1.388,00.

**Área Terreno:** 897,00m<sup>2</sup>.

**Frente projetada:** 37,00m.

**Profundidade equivalente:** 24,24m.

**Construção:** Sobrado comercial. - Padrão construtivo: simples, Fp = 1,206.

- Área construída: 1.159,70m<sup>2</sup>. - Idade: 15 anos.

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

- FOC: 0,770. - Valor residual: R\$ 1.417.964,96.

**Valor:** R\$ 7.000.000,00, à vista.

**Informante:** corretor autônomo - Anibal - (11) 99517-2023.

**Origem:** local.

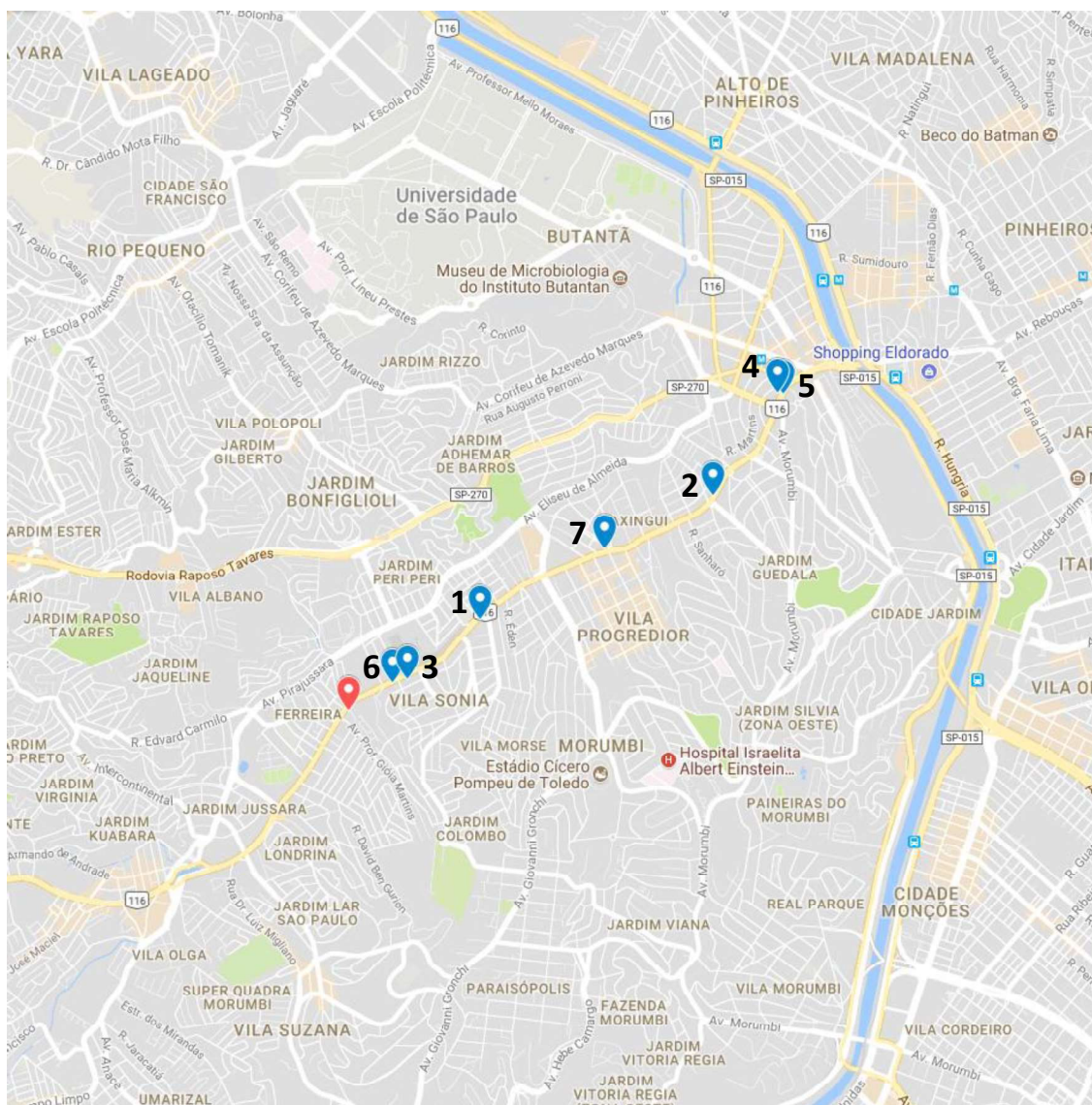
**Data:** agosto/2017.

**q7 terreno original (descontado do fator oferta):** R\$ 5.442,63/m<sup>2</sup>

**q7 terreno homogeneizado:** R\$ 4.467,47/m<sup>2</sup>



**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**

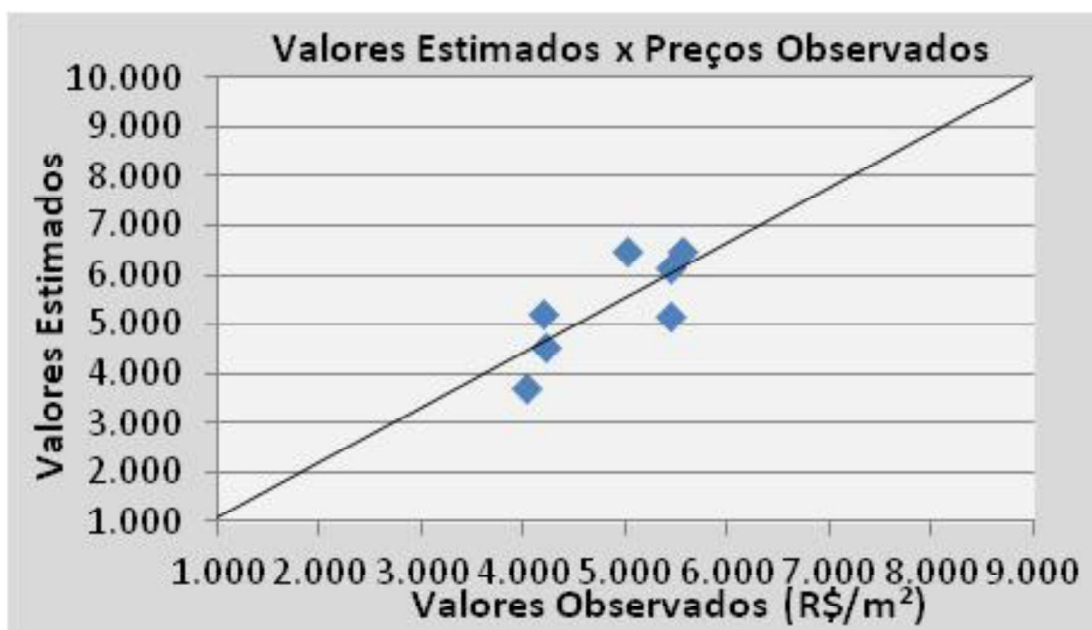


 **imóvel avaliando**

 **imóveis comparativos**



lim. inferior: - 30% =	3.178,64
lim. superior: +30% =	5.903,19
<b>Média Saneada=</b>	<b>R\$ 4.540,91</b>
lim. inferior: - 30% =	3.178,64
lim. superior: +30% =	5.903,19
Desvio Padrão: s =	452,48
n =	7
Intervalo de Confiança: e=	246,23
Lim Min =	R\$ 4.294,69
Lim. Max =	R\$ 4.787,14
Coef. de Variação =	10%
Coef. Student: t =	1,440



#### 4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Oferta Nº 01 = R\$ 4.782,07/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 02 = R\$ 4.223,10/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 03 = R\$ 4.200,00/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 04 = R\$ 4.792,77/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 05 = R\$ 5.314,57/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 06 = R\$ 4.006,43/m<sup>2</sup>

Oferta Nº 07 = R\$ 4.467,47/m<sup>2</sup>

**Média = R\$ 4.540,91/m<sup>2</sup>**

#### 5. Elementos Discrepantes

Limite Superior (valor médio + 30%) = R\$ 5.903,19/m<sup>2</sup>

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R\$ 3.178,64/m<sup>2</sup>

Por não haver elementos discrepantes dos limites acima, a média apurada resulta na **média saneada de R\$ 4.540,91/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.

Desvio Padrão:  $s = R\$ 452,48/m^2$

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

$cv = R\$ 452,48/m^2 / R\$ 4.540,91/m^2 = 10\%$

Coeficiente da Distribuição de Student:  $t$

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

Intervalo de Confiança: (I.C.)

$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,440 \times R\$ 452,48/m^2) / 7^{0,5}$

$e = R\$ 246,23/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e

I.C. =  $R\$ 4.540,91/m^2 +/- R\$ 246,23/m^2$

Nestas condições, o valor unitário de terreno, para o mês de agosto/2017 e pagamento à vista, será de R\$ 4.540,91/m<sup>2</sup>.