EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO 1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA - SP

AUTOS Nº 1000281-76.2017.8.26.0572

WALMIR PEREIRA MODOTTI e **EVANDRO HENRIQUE,** Engenheiros, Peritos Judiciais, nomeados nos **AUTOS DA FALÊNCIA DA VIAÇÃO TRANSOPER LTDA.,** dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado conforme resumo a seguir, para o imóvel localizado na **Rua Amapá, nº 280, Centro, Cidade de São Joaquim da Barra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 4.545, no Primeiro CRI de São Joaquim da Barra.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Joaquim da Barra, 16 de Julho de 2.018.

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA 128.880/D

EVANDRO HENRIQUE
CREA 4069364365

RESUMO

VALOR DO IMÓVEL

R$ 2.112.000,00
(Dois milhões, cento e doze mil reais)

Julho / 2.018

Vista do Imóvel Avaliando, localizado na Rua Amapá, nº 280, Centro, Cidade de São Joaquim da Barra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 4.545, no Primeiro CRI de São Joaquim da Barra.

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente aos **AUTOS DA FALÊNCIA DA VIAÇÃO TRANSOPER LTDA.**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA - SP, AUTOS Nº 1000281-76.2017.8.26.0572**:

Rua Amapá, nº 280, Centro, Cidade de São Joaquim da Barra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 4.545, no Primeiro CRI de São Joaquim da Barra.

II - VISTORIA

2.1 - LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Amapá, nº 280**, no quarteirão completado pelas vias: **Rua Piauí, Rua Guanabara e Rua Sergipe**.

A reprodução do Mapa Oficial de São Joaquim da Barra, do Google Maps, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de Goiás, o imóvel possui a seguinte situação:

ZONA: Distrito Industrial

2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;

- Guias;

- Sarjetas;

- Água;

- Energia Elétrica;

- Telefone;

- Correio;

- Coleta de Lixo;

- Transporte Coletivo Próximo;

- Escola.

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso misto, predominantemente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações térreas, assobradadas e verticais, de padrão construtivo "Simples, Médio e Superior", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2007".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em Distrito Industrial, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e industriais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias.

2.2 - DO IMÓVEL

2.2.1 - TERRENO

Topografia: Plano, no nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular.

O terreno do imóvel avaliando possui as seguintes dimensões:

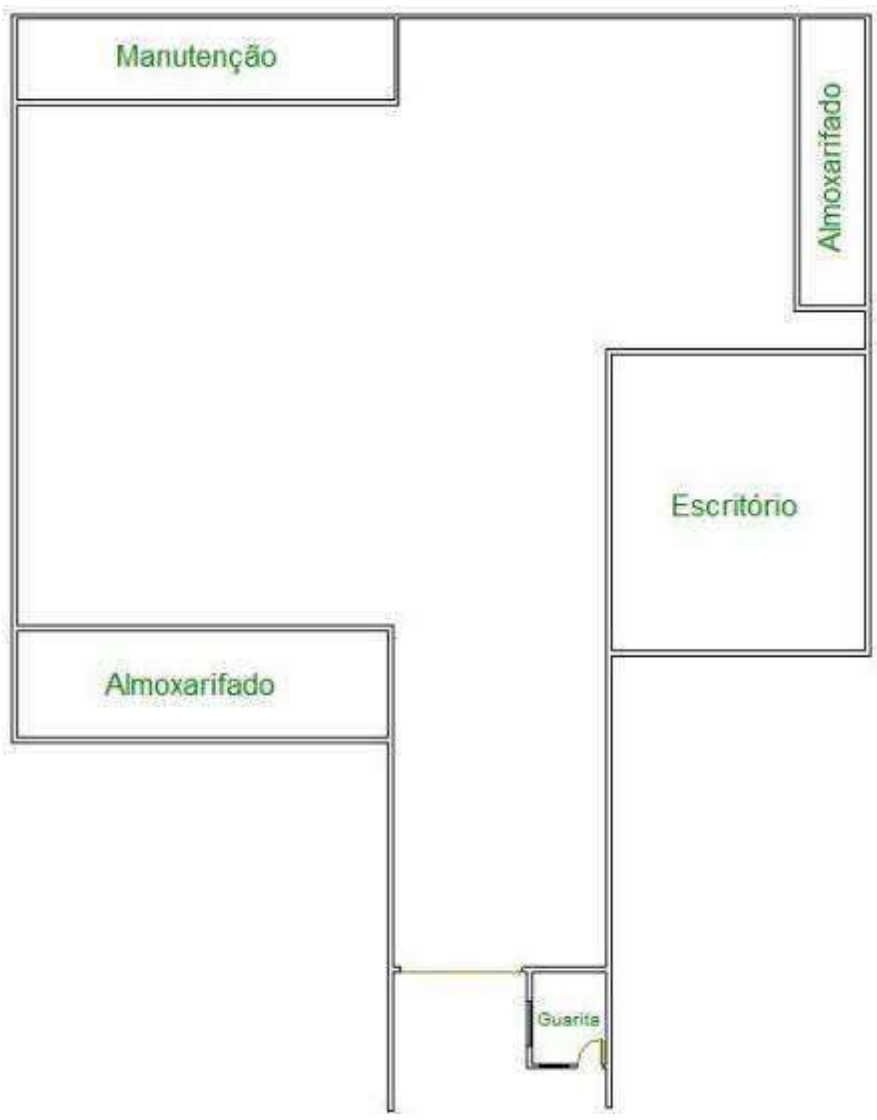
"**UM TERRENO** foreiro ao Munícipio com frente para Rua Amapá, que dista-se 52,75 m do cruzamento das Ruas Sergipe e Amapá, para com a Rua Piauí e que de descreve pela forma seguinte: tem início coma a Rua Amapá, daí segue fazendo frente para esta rua, medindo 10,00 m, daí, virar à direita, em ângulo reto, medindo 25,00 m, daí, vira a esquerda em angula reto, medindo 20,00 m, daí vira a direita em angula reto, medindo 50,60 m, confrontando até aqui com João Mattaraia, daí, vira a direita, em ângulo reto, medindo 50,00 m, confrontando com Paulo Leonello e com espolio de Paulo Ferreira; daí, novamente em ângulo reto, à direita, medindo 50,60 m; daí, à direita, em ângulo reto, medindo 20,00 m; daí a esquerda em ângulo reto, até o ponto inicial, medindo 25,00 m, confrontando até aqui com João Mattaraia, contando a Área de 2.780,00 m²".

O imóvel avaliando está registrado no Sétimo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob nº 16.041.

2.2.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel, acima descrito, encontra-se edificado um galpão com características de uso comercial, encerrando a área total construída de 500,00 m².

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, podem ser observadas na documentação fotográfica que segue:



CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO

FOTO 01

VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

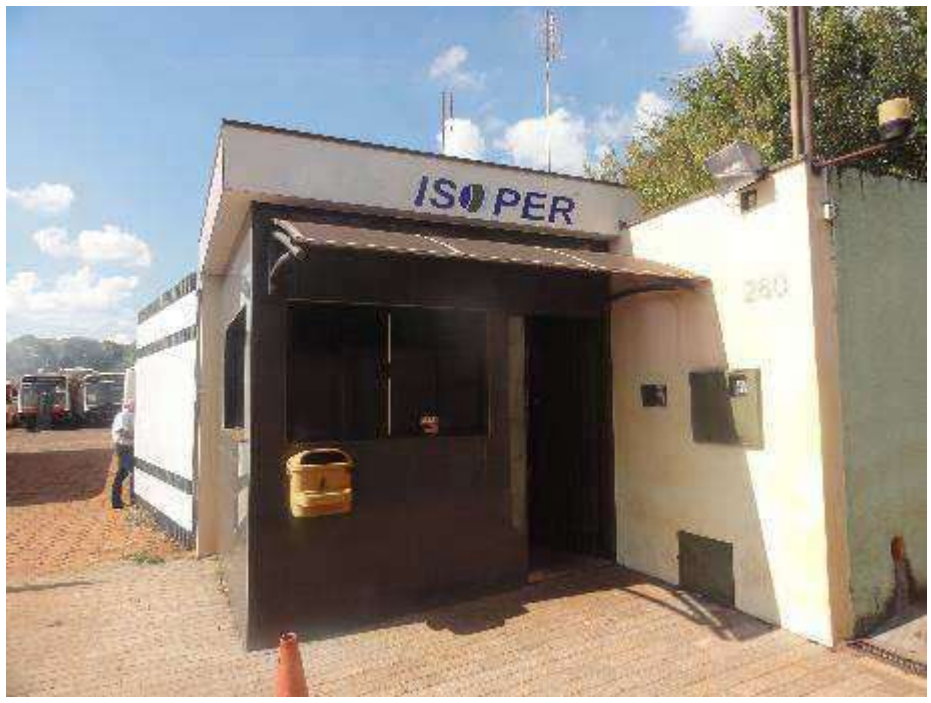
FOTO 02

VISTA, NO SENTIDO CONTRÁRIO DE DIREÇÃO, DA VIA.

FOTO 03

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA GUARITA.

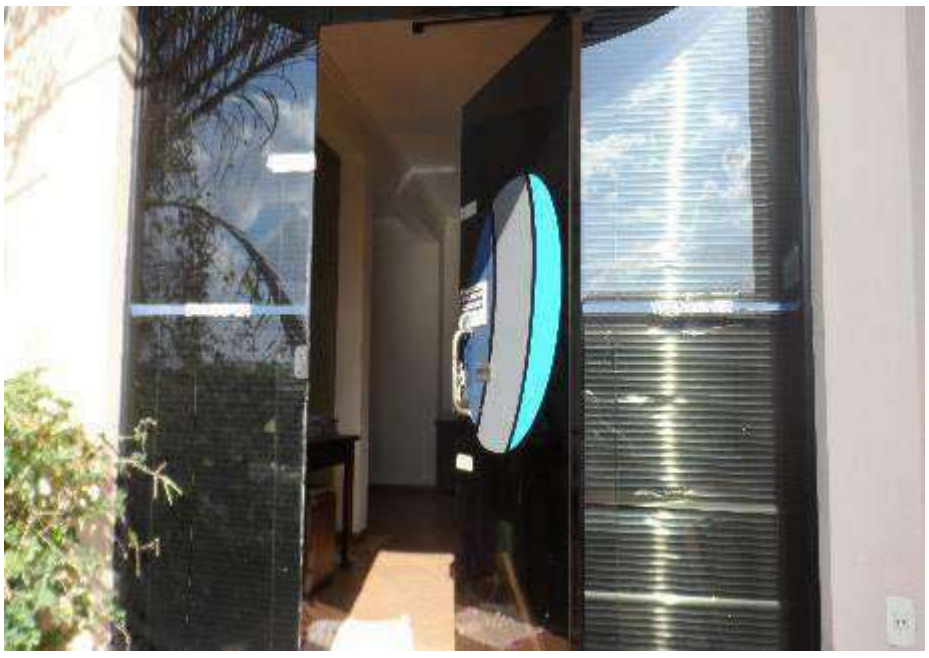
FOTO 05

VISTA DA ENTRADA.

FOTO 06

VISTA DA ENTRADA.

FOTO 07



VISTA DA ENTRADA DA RECEPÇÃO.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vidro.
Correr (externa à parede).

VISTA DA RECEPÇÃO.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

VISTA DA SALA.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

VISTA DA COPA.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira com vidro.
Correr (externa à parede).

VISTA DA SALA.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

VISTA DO BANHEIRO MASCULINO.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

VISTA DA SALA.

FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

VISTA DO BANHEIRO FEMININO.

FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

VISTA DA SALA.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

VISTA DO ESCRITÓRIO.

FOTO 18

VISTA DA ENTRADA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Telha cerâmica.

VISTA DA ÁREA COBERTA.

FOTO 20

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

PAREDE(S): Azulejo até meia parede.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Ferro com vidro.
Corrediça.

VISTA DA COZINHA.

FOTO 21

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

FOTO 22

VISTA DA ÁREA EXTERNA.

FOTO 23

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Ferro com vidro.
Correr (externa à parede).

VISTA DA ENTRADA DO GALPÃO.

FOTO 24

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO:	Concreto.
PAREDE(S):	Pintura látex sobre argamassa.
TETO:	Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S):	Madeira. Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S):	Ferro com vidro. Basculante.

VISTA DA SALA.

FOTO 25

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Corrediça.

VISTA DA SALA.

FOTO 26

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Madeira.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro.
Corrediça.

VISTA DA ÁREA ADMINISTRATIVA.

FOTO 27

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

VISTA DA SALA.

FOTO 28

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.

JANELA(S): Ferro com vidro.
Basculante.

VISTA DA SALA.

FOTO 29

VISTA DA ENTRADA DE ENERGIA.

FOTO 30

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

VISTA DA SALA.

FOTO 31

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

VISTA DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO INTERNA.

FOTO 32

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TELHADO: Alumínio.

VISTA DA COBERTURA.

FOTO 33

VISTA DO GALPÃO.

FOTO 34

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

VISTA DA ÁREA INTERNA DO GALPÃO.

FOTO 35

VISTA DO PÁTIO EXTERNO.

FOTO 36

VISTA DA ÁREA EXTERNA.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

Para a avaliação do terreno será empregada a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2011", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP).

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Segundo referidas Normas, temos a seguinte expressão para o cálculo do valor do terreno:

$$VT = Vu / \{ 1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_n - 1)] \} \times AT$$

Sendo:

VT = Valor do terreno

AT = Área do terreno

Vu = Valor unitário básico de terreno

F_1, F_2, F_3, F_n: Fatores ou Coeficientes

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região já classificada anteriormente, de acordo com o item 9.1 da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE São Paulo, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros apresentados nas Tabelas I e II.

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

	ZONA	Fatores de Ajuste							Caracteristicas e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote	Intervalo característico de áreas	
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a	(m^2)	(m^2)	
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	**7ª Zona** Comercial Padrão Popular	**5**	**10**	**30**	**0,20**	**0,50**	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	**100**	**80 - 300**	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	**10**	**20**	**40**	**0,25**	**0,50**	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	**200**	**200 – 500**	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	**15**	**20**	**60**	**0,15**	**0,50**	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	**600**	**250 – 1000**	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	**10ª Zona** Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**5.000**	**2.000 – 20.000**	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	**500**	**250 - 3.000**	

c) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, com o emprego da equação prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

$CF = (FR / FP)^f$, dentro dos limites: $FR / 2 \leq FP \leq 2FR$

Obs.: O expoente "f" admitido, bem como FR, são retirados das Tabelas I e II.

d) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da profundidade, com o emprego da equação prevista nas "Normas".

$CP = 1{,}0$, dentro dos limites: $Pmin \leq PE \leq Pmax$;

$CP = (Pmin/PE)^p$, dentro dos limites: $\frac{1}{2}\, Pmin \leq PE \leq Pmin$;

$CP = (0{,}5)^p$, para: $PE < \frac{1}{2}\, Pmin$;

$CP = 1/[(Pmax/PE) + \{[1-(Pmax/PE)].\ (Pmax/PE)^p\}]$,
dentro dos limites: $Pmax \leq PE \leq 3{,}0\ .\ Pmax$;

$CP = 1/[(Pmax/3.\ Pmax)+\{[1-(Pmax/3.\ Pmax)].\ (Pmax/3.\ Pmax)^p\}$,
para: $PE > 3{,}0\ .\ Pmax$

Obs.: Os valores de "Pmin", "Pmax" admitidos, bem como as restrições de uso, são retirados das Tabelas I e II.

e) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da área, com o emprego da fórmula prevista nas "Normas".

$$CA = (A / 125)^{0,20}$$

Obs.: O valor de "A" corresponde a área do comparativo.

f) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da presença de frentes múltiplas ou esquina, com o emprego da equação prevista nas "Normas" e dos fatores na Tabela a seguir:

Zona	Valorização	Fator
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10,00%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10,00%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5,00%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10,00%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10,00%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5,00%	0,95

g) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da topografia do terreno, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Plano	1,00
Caído para os fundos de 10% a 20%	1,25
Caído para os fundos mais de 20%	1,43
Em aclive até 10 %	1,05
Em aclive até 20%	1,11
Em aclive acima de 20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00 m	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 a 4,00 m	1,11

h) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água, com o emprego dos valores previstos, conforme tabela abaixo:

Terreno seco	1,00
Terreno em região inundável que impede ou dificulta o acesso, mas não atinge o terreno.....	1,11
Terreno em região inundável e que é atingido periodicamente pela inundação	1,43
Terreno permanentemente alagado	1,67

i) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do terreno, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

j) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário, através de pesquisa mercadológica.

k) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas - FIPE - USP.

l) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de possuir restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias. Podemos citar as seguintes restrições: áreas non aedificandi de qualquer natureza, projetos de alinhamento com recuo, imóveis tombados, zona de vida silvestre, unidade de conservação da natureza, reserva florestal, manguezais, outras zonas com restrição ecológica e outras restrições.

Faixa "non aedificandi" de qualquer natureza..... 0,10

Reserva Florestal..... 0,10

m) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário em função de não possuir acesso direto.

Fator terreno encravado..... 0,50

Fator terreno de fundo..... 0,60

Fator terreno interno..... 0,70

3.2 - BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Referido trabalho representa a revisão das regulamentações anteriores, que são: "Normas para Avaliação de Imóveis - 2005", e "Normas para Avaliação de Imóveis na Desapropriação", ambas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharias - IBAPE, e está baseada na NBR 14653, de 2011.

A ABNT NBR 14653-2 foi elaborada no Comitê Brasileiro de Construção Civil (ABNT/CB–02), pela Comissão de Estudo de Avaliação na Construção Civil (CE–02:134.02).

Valores unitários

Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, está vinculado ao valor do R8-N do SINDUSCON, conforme tabela a seguir:

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES		0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO		0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO		0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO		0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES		0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR		1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO		Acima	2,89	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador	1,032	1,266	1,500
			C/elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador	1,512	1,746	1,980
			C/elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 -SUPERIOR	S/elevador	1,992	2,226	2,460
			C/elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - FINO		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - LUXO		Acima	3,49	
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- SIMPLES	S/elevador	0,972	1,206	1,440
			C/elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- MÉDIO	S/elevador	1,452	1,656	1,860
			C/elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- SUPERIOR	S/elevador	1,872	2,046	2,220
			C/elevador	2,052	2,286	2,2520
		2.1.5 - FINO		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - LUXO		Acima	3,61	
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO		0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - SIMPLES		0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - MÉDIO		0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - SUPERIOR		Acima	1,69	
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES		0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - MÉDIO		0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - SUPERIOR		0,312	0,456	0,600

B) Depreciação pelo obsoletismo e pelo estado de conservação das benfeitorias

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc para levar em conta a depreciação, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K . (1 - R)$$

Sendo:

K = coeficiente de Ross/Heideck

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela a seguir:

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	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

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O Fator "K" é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0987	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	0,697	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	0,659	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	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	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	0,655	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

3.3 - VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, de 2011.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno e somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, conforme descrito neste capítulo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

VI = (VT + VB)

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado
VT = valor do terreno
VB = Valor das benfeitorias.

IV - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 - PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

qmf = R$ 583,32/m²

OBS: O valor unitário, de R$ 583,32/m² (quinhentos e oitenta e três reais e trinta e dois centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de imóveis a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Felpe Chediack NÚMERO : s/nº

COMP.: Ref. MI - 77 BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.354,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 67.70

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 665.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Sr. Clevis TELEFONE : (16)-37284300

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	442,02
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	467,02
PROFUNDIDADE Cp :	0,10	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,0566
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Felpe Chediack NÚMERO : s/nº

COMP.: Ref. MI - 39 BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.452,00 TESTADA - (cf) m 33,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 44,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 750.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Sr. Clevis TELEFONE : (16)-37284300

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	464,88
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	444,54
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9563
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9993
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,11				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0.00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Maranhão NÚMERO : 2197

COMP.: Ref : 1049 BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 4.000,00 TESTADA - (cf) m 35,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 114.29

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 2.600,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão médio CONSERVAÇÃO : 6 - reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,326 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,686 CUSTO BASE (R$):1.356,94

VAGAS : 0 PAVIMENTOS :0

VALOR CALCULADO (R$) : 3.209.235,83 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 6.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Corretor

CONTATO : Sra. Isabel TELEFONE : (16)-991484142

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	547,69
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	658,49
PROFUNDIDADE Cp :	0,36	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1,2023
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2018
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Piauí NÚMERO : 2757
COMP.: Ref. Zap1103079 BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 250,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 20,83
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 550,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 30 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710 CUSTO BASE (R$):1.356,94
VAGAS : 0 PAVIMENTOS :0
VALOR CALCULADO (R$) : 734.420,71 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Alessandro TELEFONE : (16)-992321050
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	662,32
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	632,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9554
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9995
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2018
SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rio de Janeiro NÚMERO : 916
COMP.: Ref. Zap1202292 BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.080,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 54,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 486,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : 6 - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 45 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,509 CUSTO BASE (R$):1.356,94
VAGAS : 0 PAVIMENTOS :0
VALOR CALCULADO (R$) : 354 489,29 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Corretor
CONTATO : Sr. Jacob TELEFONE : (16)-33216753
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	671,79
TESTADA Cf :	-0,16	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	590,08
PROFUNDIDADE Cp :	0,04	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,8784
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9994
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP - 2018 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 16/07/2018

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Rio Grande do Norte NÚMERO : 1542

COMP.: Ref : 44346 BAIRRO : Centro CIDADE : SAO JOAQUIM DA BARRA - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☐ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 364,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 30,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 408,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa superior CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,776 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R$):1.356,94

VAGAS : 0 PAVIMENTOS :0

VALOR CALCULADO (R$) : 900.856,61 VALOR ARBITRADO (R$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R$) : 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Fortes Guimarães

CONTATO : Corretor TELEFONE : (16)-36028000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	739,95
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	706,98
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	0,9554
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	0,9996
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : São Joaquim da Barra - Centro - Rua Amapá **DATA :** 16/07/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0.9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2018 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Sem Índice

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1,00
☒ Testada	10,00
☒ Profundidade	
☒ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

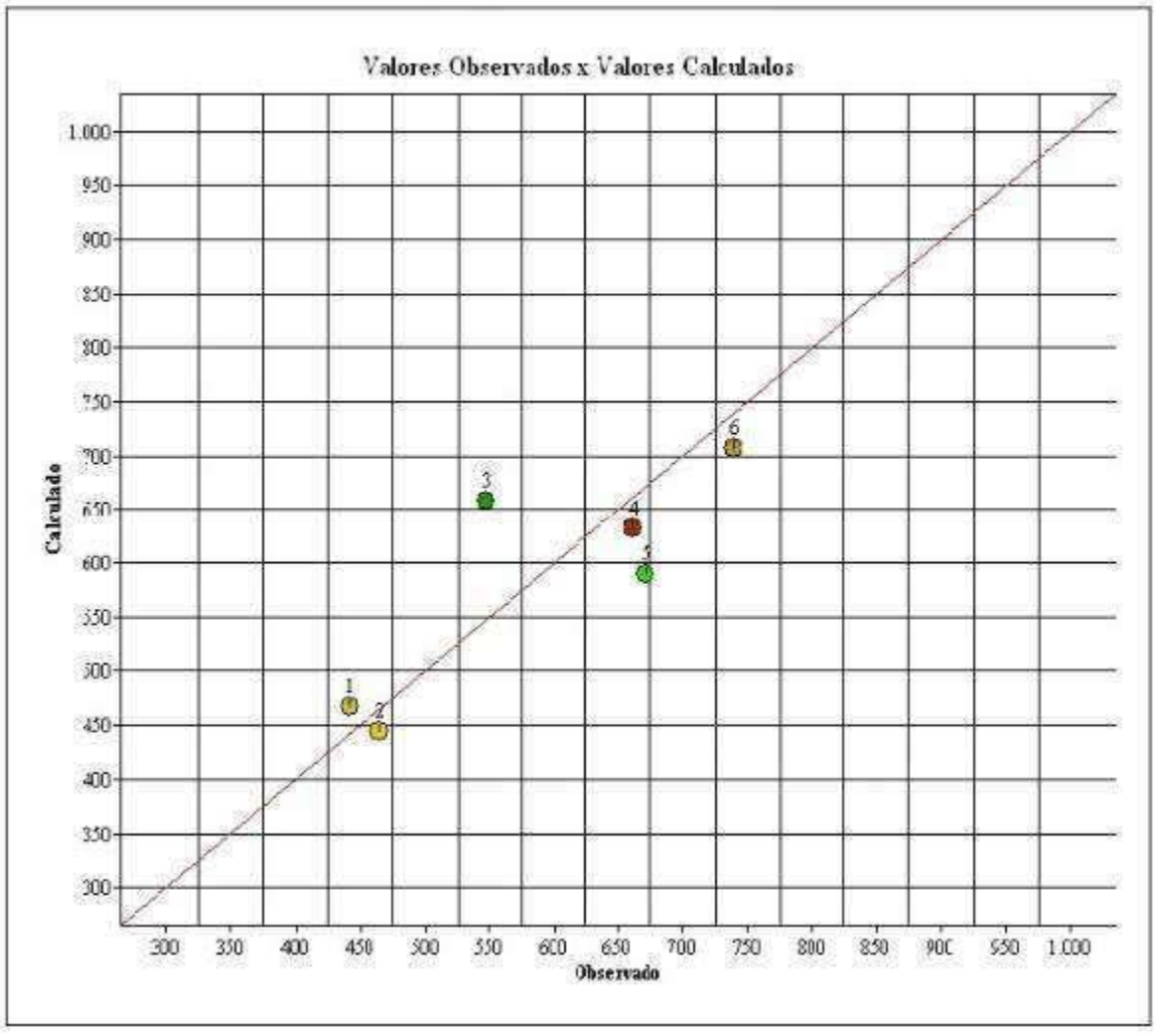
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Avenida Felipe Chediack ,s/nº	442,02	467,02	1,0566	0,9994
☒ 2	Avenida Felipe Chediack ,s/nº	464,88	444,54	0,9563	0,9993
☒ 3	Rua Maranhão ,2197	547,69	658,49	1,2023	0,9997
☒ 4	Rua Piauí ,2757	662,32	632,81	0,9554	0,9995
☒ 5	Rua Rio de Janeiro ,916	671,79	590,08	0,8784	0,9994
☒ 6	Rua Rio Grande do Norte ,1542	739,95	706,98	0,9554	0,9996

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	442,02	467,02
2	464,88	444,54
3	547,69	658,49
4	662,32	632,81
5	671,79	590,08
6	739,95	706,98

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Rua Amapá 280 Centro SAO JOAQUIM DA BARRA - SP **Data :** 16/07/2018

Cliente : Eng. Waimir Modotti

Área m² : 2.780,00 **Modalidade :** Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 588,11

Desvio Padrão : 121,43

- 30% : 411,68

+ 30% : 764,54

Coeficiente de Variação : 20,6500

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 583,32

Desvio Padrão : 106,04

- 30% : 408,32

+ 30% : 758,32

Coeficiente de Variação : 18,1800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		11
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados	☒	Apresentação de inform ref a as caract dos dos dados	☐	Apresentação inform ref a caract dos dados ref aos	☐	3
4	Intervado de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R$): 583,32

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

PROFUNDIDADE -0,3900

FATOR ÁREA: 0,0000

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 519,42

INTERVALO MÁXIMO : 647,22

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 345,81

INTERVALO MÁXIMO : 492,11

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

4.2 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

VT = Valor do terreno procurado;

At = 2780,00 m²;

Média Saneada obtida na pesquisa = R$ 583,32/m²;

Fp = 10,00 m;

Pe = 278,00 m;

Fr = 10,00 m (testada de referência);

Pmin = 20,00 m (profundidade mínima);

Pmax = 40,00 m (profundidade máxima);

Expoente do fator frente "f" = 0,25;

Expoente do fator profundidade "p" = 0,50;

Área de referência = 200,00 m²;

Área Mínima = 200,00 m²;

Área Máxima = 500,00 m².

De posse dos valores listados anteriormente (referenciados segundo as características da região onde se encontra o imóvel avaliando), pode-se calcular os fatores pertinentes, conforme explanado no capítulo anterior. Os valores dos fatores de referência utilizados são mostrados a seguir:

Fator Testada: 1,00;

Fator de Profundidade: 1,00;

Fator de Área: 1,00;

Fator de Frentes Múltiplas: 1,00.

Compondo os fatores segundo os critérios estabelecidos pelas normas vigentes, segue-se ao cálculo do valor do terreno.

Substituindo e calculando:

VT = qmf x At / {1 +[(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]}

VT = R$ 583,32 /m² x 2.780,00 m² / {1 +[(1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]}

VT = R$ 1.621.629,60

(Hum milhão, seiscentos e vinte e um mil, seiscentos e vinte e nove reais e sessenta centavos)

4.3 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Considerando-se que a construção se enquadra na seguinte classificação: "Galpão Padrão Médio"; segundo a Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, temos:

Valor Unitário Adotado: 1,3258 x R8-N;

Vu = 1,3258 x R$ 1.356,94/m² = R$ 1.799,00/m²;

Área Construída: 500,00 m²;

Idade Estimada: 38 anos.

Adotando-se, para a depreciação das edificações, o obsoletismo e o estado de conservação, conforme recomenda o Estudo - Edificações Valores de Venda - 2007, temos:

VB = A x Vu x (R + K x (1 - R));

onde:

VB = Valor da benfeitoria;

A = área construída = 500,00 m²;

Vu = valor unitário = R$ 1.799,00/m²;

R = valor residual = 0,20;

X = Idade estimada = 38 anos;

Ie = Vida Referencial = 80 anos;

Estado de conservação = Necessitando de reparos simples a importantes;

K = 0,431.

Substituindo e calculando, vem:

$$VB = 500{,}00\ m^2 \times R\$\ 1.799{,}00/m^2 \times (0{,}20 + 0{,}431 \times (1 - 0{,}20))$$

VB = R$ 490.048,76

(Quatrocentos e noventa mil, quarenta e oito reais e setenta e seis centavos)

4.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado através da soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

VI = VT + VB

VI = R$ 1.621.629,60 + R$ 490.048,76

VI = R$ 2.111.678,36

Ou, em números redondos:

VI = R$ 2.112.000,00
(Dois milhões, cento e doze mil reais)

V – CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na **Rua Amapá, nº 280, Centro, Cidade de São Joaquim da Barra, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 4.545, no Primeiro CRI de São Joaquim da Barra**, objeto de avaliação nos **AUTOS DA FALÊNCIA DA VIAÇÃO TRANSOPER LTDA.**, em curso na **1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO JOAQUIM DA BARRA - SP**, **AUTOS Nº 1000281-76.2017.8.26.0572**, é de:

VALOR DO IMÓVEL

R$ 2.112.000,00

(Dois milhões, cento e doze mil reais)

Julho / 2.018

VI - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 79 (setenta e nove) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nª 233 do CNJ e no Provimento CSM nª 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustiça (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "*curriculum vitae*", Carteiras de Habilitação (CREA e OAB), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP e Mestrado - USP), Direito PUC/SP, Técnico em Eletrônica - Objetivo, Habilitação do INCRA para Georrefenciamento em Imóveis Rurais e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Joaquim da Barra, 16 de Julho de 2.018.

WALMIR PEREIRA MODOTTI

CREA 128.880/D