

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

**EXMA. DR^a. JUIZA DE DIREITO DA 19^a VARA CIVEL DO FORO CENTRAL
JOÃO MENDES JÚNIOR - SP**

MMA. JUIZA

CARLOS HENRIQUE HARDT, abaixo assinado, Engenheiro Civil, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia -CREA/SP sob nº 060.120.580.1, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, Requerente: **BANCO DO BRASIL S/A**, Requerido: **CRAIL Indústria e Comércio de Artigos Esportivos EIRELLI**, processo n.º 1136409-98.2016.8.26.0100, vêm respeitosamente, perante V.^a Ex.^a, após as necessárias diligências, bem como circunstanciado exame da matéria objeto da ação acima citada, apresentar o seguinte:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 11 de junho de 2018.



CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Membro Titular do IBAPE-SP
(assinatura digital)

ÍNDICE:

01. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 3

02. VISTORIA 3

03. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO QUANTO AO MAPA FISCAL 4

04. MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES 5

05. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 5

05.01. TERRENO:.....5

05.02. BENFEITORIA:6

06. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO DO TERRENO 7

06.01. TERRENO:.....7

06.02. BENFEITORIA:8

07. AVALIAÇÃO 8

07.01. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:8

07.02. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:.....9

08. VALOR DO IMÓVEL 10

09. CONCLUSÃO 10

10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 11

11. DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA ANÁLISE 22

12. ENCERRAMENTO 32

Anexo 1. PRESSUPOSTOS 33

Anexo 2. METODOLOGIAS 39

Anexo 3. RELAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS 47

Anexo 4. CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES 54

01. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo valor de mercado do imóvel situado na Rua Vila Lafemina, nº 30, Penha, São Paulo – SP, CEP: 03631-030, em andamento pela 19ª Vara Cível do Foro Central João Mendes Júnior – SP, processo n.º 1136409-98.2016.8.26.0100, referente a Ação de Execução de Título Extrajudicial – Contratos Bancários, requerente: Banco do Brasil S/A e requerido: CRAIL Indústria e Comércio de Artigos Esportivos EIRELLI.

Após o estudo acurado da matéria este signatário realizou a vistoria no imóvel, quando buscou observar as situações, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu valor de mercado.

Fizeram parte da pesquisa:

- Visita ao imóvel para conceituação de seu tipo, estado e localização;
- Visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes, em oferta;
- Consultas a imobiliárias e corretores de imóveis para a obtenção dos valores dos imóveis em oferta (elementos comparativos);

02. VISTORIA

Atendendo ao disposto no Artigo 474 do Código de Processo Civil, Lei nº 13.105/2015, este signatário em fls. 252 dos autos, cientificou as Partes sobre o dia e horário da vistoria ao imóvel.

A vistoria foi realizada no dia 30/05/2018 às 09:30 h, conforme comunicação previamente agendada e, orientou-se na verificação das dependências existentes, de seu estado de conservação e, das demais particularidades dos seus componentes, obtendo assim os elementos necessários à sua avaliação.

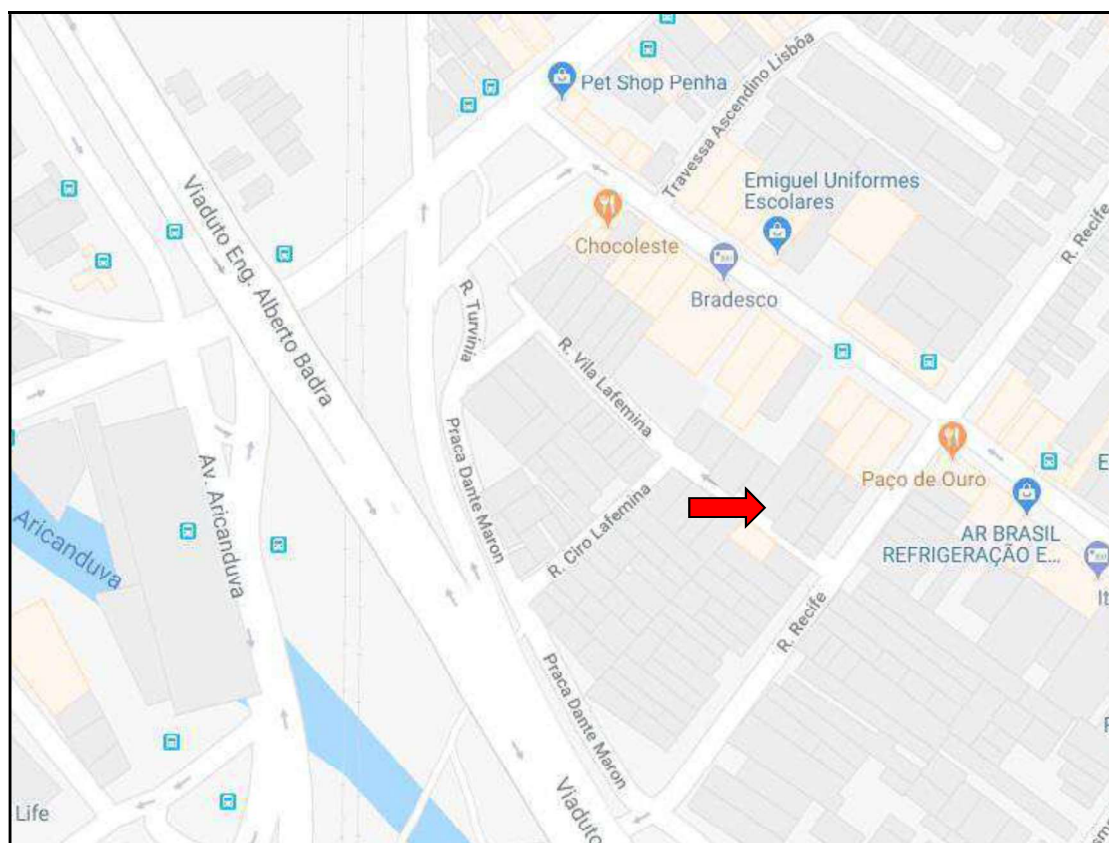
A vistoria foi acompanhada pelo Requerido, Sr. Sérgio Belinetti, que prontamente disponibilizou a entrada deste signatário ao imóvel para que pudesse ser realizada a referida perícia.

03. LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO QUANTO AO MAPA FISCAL

O imóvel avaliando está situado Rua Vila Lafemina, nº 30, Penha, 3º Subdistrito Penha de França, Município de São Paulo, Neste Estado, CEP: 04069-050, Codlog nº 03631-030, Codlog nº 19.715-7, Cadastro de Contribuinte da Prefeitura do Município de São Paulo (IPTU) nº 056.044.0055-6.

O imóvel avaliando possui a Matrícula nº 124.477 do 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, datada de 05/06/1996, com domínio registral em nome de Sérgio Bellinetti e Sylvia Christine Saccon.

No mapa de localização de ruas a seguir, poderá ser visualizado o local do imóvel avaliando.



04. MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

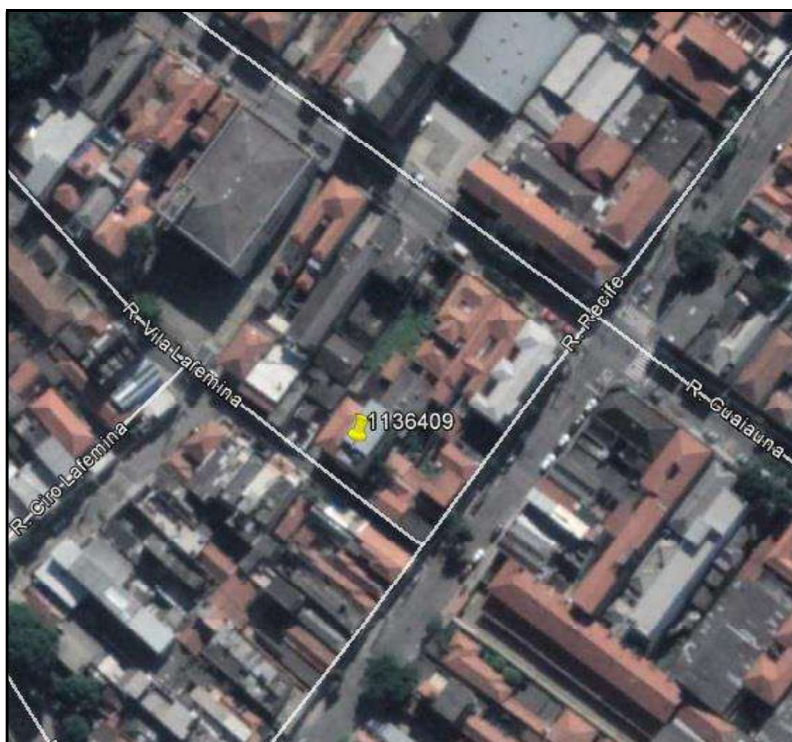
O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- asfalto, guias e sarjetas;
- rede de energia elétrica e iluminação pública;
- rede de telefonia e TV a cabo;
- rede de águas pluviais, água e esgoto;
- coleta pública de lixo orgânico;
- coleta pública de lixo reciclável;
- varias linhas de ônibus nas proximidades;

05. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

05.01. TERRENO:

O terreno avaliando possui perímetro irregular, topografia plana e, área total de 185,00 m² e, localiza-se nas coordenadas aproximadas: Latitude – 26°31'48.77" e Longitude – 46°33'06.65".



De acordo com a Planta de Zoneamento da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel avaliando está inserido na ZEUP (zona eixo de estruturação da transformação urbana).



05.02. BENFEITORIA:

Dentro do perímetro formado pelo do terreno avaliando, existe uma edificação comercial/industrial, contendo 3 (três) pavimentos e, constituída em alvenaria.

O imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

- pavimento térreo: 141,46 m²;
- 1º pavimento: 120,29 m²;
- 2º pavimento: 120,29 m²;
- área total da edificação: 382,04 m².

06. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

06.01. TERRENO:

Para a obtenção do valor básico de lote de terreno, este signatário se valerá do Método Comparativo Direto com Tratamento Por Fatores, onde foram pesquisados e analisados os dados de diversos imóveis em oferta de venda na região, para obtenção do valor unitário do lote de terreno.

A partir dos elementos pesquisados pelas ofertas obtidas na região onde se situa o imóvel avaliando, determinou-se o valor básico do m² do lote de terreno por comparação direta.

Na presente avaliação, foram pesquisados lotes de terrenos nas proximidades do imóvel avaliando, todos na mesma região geo-econômica, conforme pesquisa contida no Anexo 3 presente Laudo Pericial de Avaliação.

Conforme exposto acima, o terreno será avaliado a partir das ofertas pesquisadas, retirando-se o custo das construções (Vc) existentes sobre o mesmo (se houver), e sobre os custos, aplica-se o índice relativo ao “fator fonte” (Ff = 0,90), aplicado somente às amostras obtidas por oferta.

Como os elementos obtidos não são idênticos, variando suas medidas, topografia, localização, não se pode fazer uma comparação direta entre os custos dos mesmos.

Será feita então a homogeneização entre eles possibilitando assim esta comparação, aplicando-se coeficientes corretivos ao preço das ofertas tratando-se então como se o terreno estivesse dentro dos padrões estabelecidos para as respectivas zonas a que pertencem, ou seja, com as medidas das áreas dos lotes iguais às de referência e o intervalo característico de áreas entre a máxima e mínima recomendada.

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, o presente laudo de avaliação possui pelo método comparativo direto de mercado **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.**

Conforme cálculos demonstrados no Anexo 4 do presente Laudo Pericial de Avaliação, obtemos o valor básico do m² do lote de terreno no local do imóvel avaliando, considerando-o com as áreas de referência e o intervalo característico de áreas dentro dos limites para a região, mesmo se encontra o valor básico de:

Vu = R\$ 2.366,70 / m²
(dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e setenta centavos por metro quadrado)

06.02. BENFEITORIA:

Para a obtenção do valor das benfeitorias, este signatário se valerá da publicação “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017**”, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em 2017.

07. AVALIAÇÃO

07.01. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO:

A determinação do valor do terreno será embasada pela Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653 -2, através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: a característica da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT em 10/06/2016 às 16:06:57, sob o número WUJMM18941822437949. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8883246.

zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local e, os fatores influenciantes como: topografia, profundidade, testada e local.

Portanto, pode-se calcular o valor do terreno conforme abaixo:

$$185,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.366,70/\text{m}^2 = \text{R\$ } 437.839,50$$

Logo teremos para o terreno avaliando o valor de:

V_{terreno} = R\$ 437.839,50
(quatrocentos e trinta e sete mil, oitocentos e trinta e nove reais e cinquenta centavos -)

07.02. CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS:

Para a determinação do valor das benfeitorias, este signatário se valerá da referida publicação “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”, do IBAPE/SP, no qual será calculado o valor da edificação e o valor das benfeitorias acessórias, conforme abaixo:

RUA VILA LAFEMINA, nº 30	Classe	comercial	1,659
	Grupo	galpão	
	Padrão	médio	
	Area Construida (m²)		382,04
	Estado Conservação		d
	Idade (anos)		20
	Vida Útil (anos)		80
	Valor Residual "R"		0,20
	Vida Referencial (%)		25%
			25d
	Coef. Conservação		0,7750
	Foc		0,8200
	R8-N - maio/2018		1.348,41
	Valor Edificação (R\$)		700.795,07

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Tipo de Benfeitoria	Unidade	Quant.	Valor Unit. R\$	Estado Conserv.	Valor Parcial R\$
Muro de bloco 14 cm.	M²	40,80	305,00	0,90	11.199,60
Portão de ferro	M²	20,00	745,00	0,90	13.410,00
Piso externo em pedra Miracema	M²	40,58	120,00	0,90	4.382,64
Valor total das benfeitorias acessórias					28.992,24

Portanto, pode-se calcular o valor das benfeitorias conforme abaixo:

$$R\$ 700.795,07 + R\$ 28.992,24 = R\$ 729.787,31$$

Logo teremos para as benfeitorias o valor de:

V_{benfeitorias} = R\$ 729.787,31
(setecentos e vinte e nove mil, setecentos e oitenta e sete reais e trinta e um centavos)

08. VALOR DO IMÓVEL

Conforme demonstrado nos itens anteriores, o valor do imóvel avaliando é composto pela somatória dos valores do terreno e das benfeitorias, conforme abaixo:

$$R\$ 437.839,50 + R\$ 729.787,31 = R\$ 1.167.626,81.$$

09. CONCLUSÃO

Conforme os critérios utilizados e cálculos apresentados no presente Laudo Pericial, o valor do imóvel avaliando, situado a Rua Vila Lafemina, nº 30, Penha, Município de São Paulo - SP, é de:

R\$ 1.168.000,00
(hum milhão, cento e sessenta e oito mil reais)
Data Base: JUNHO / 2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT, em 11/06/2018 às 16:06:57, sob o número WPM.1840782437949. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8663246.

10. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: Vista frontal do imóvel avaliando.

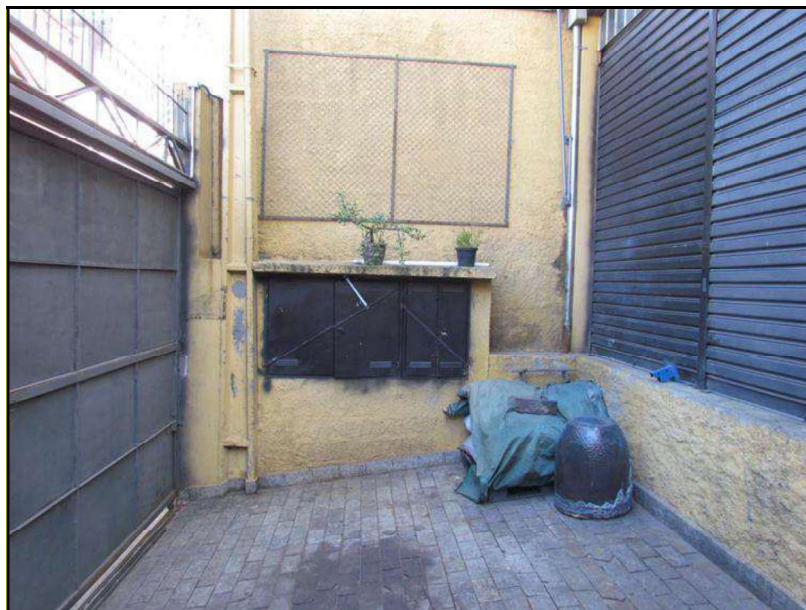


FOTO 02: Vista da área externa do imóvel avaliando.



FOTO 03: Vista do corredor externo de acesso ao imóvel avaliando.



FOTO 04: Vista interna do pavimento térreo.



FOTO 05: Outra vista interna do pavimento térreo.

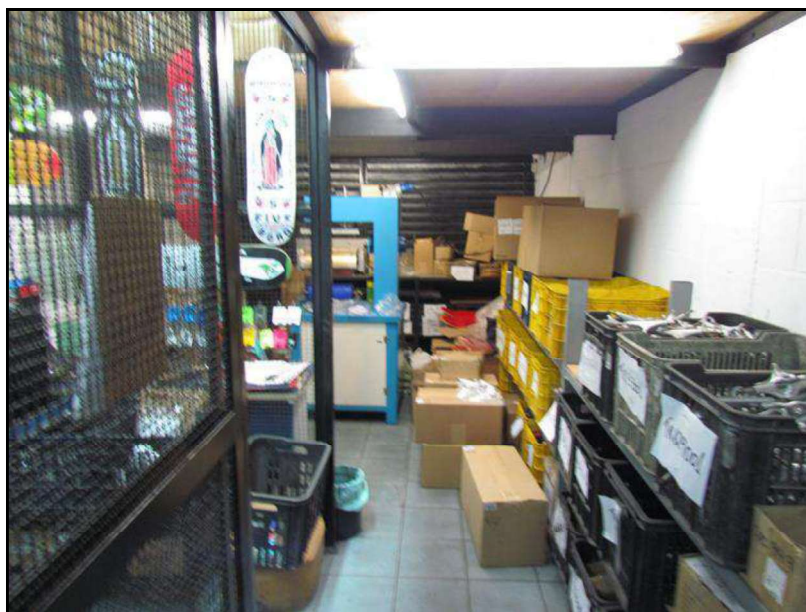


FOTO 06: Outra vista interna do pavimento térreo.

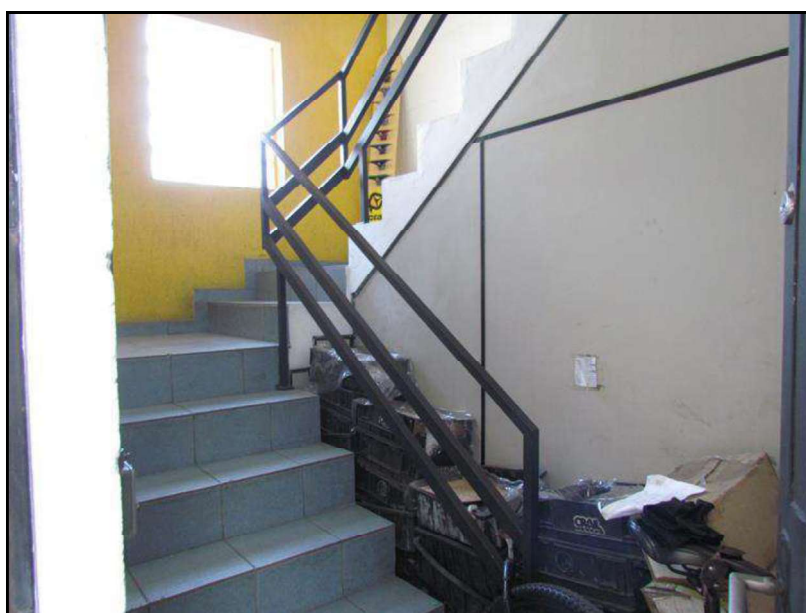


FOTO 07: Vista da escada de acesso ao 1º pavimento.



FOTO 08: Vista interna do 1º pavimento.



FOTO 09: Outra vista do 1º pavimento.



FOTO 10: Outra vista do 1º pavimento.



FOTO 11: Vista do vestiário do 1º pavimento.



FOTO 12: Vista da copa do 1º pavimento.



FOTO 13: Vista da escada de acesso ao 2º pavimento.



FOTO 14: Vista do escritório no 2º pavimento.

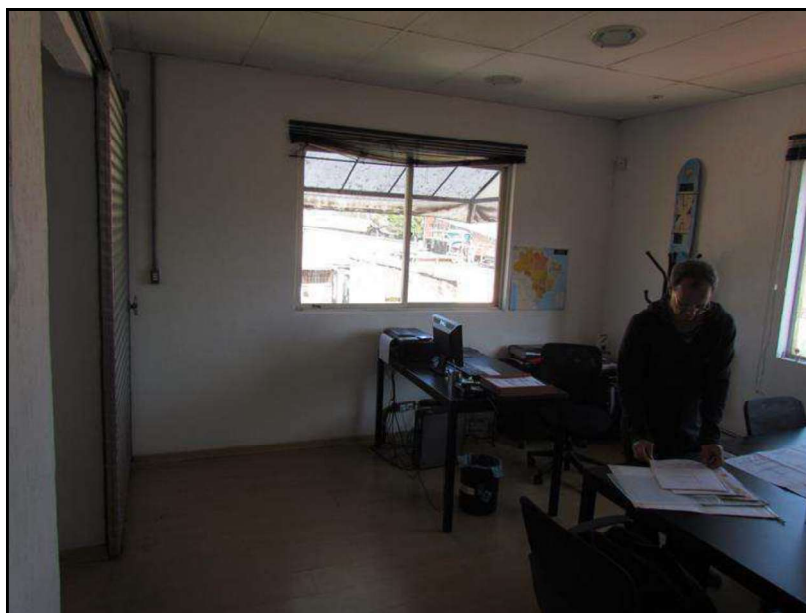


FOTO 15: Outra vista do escritório no 2º pavimento.

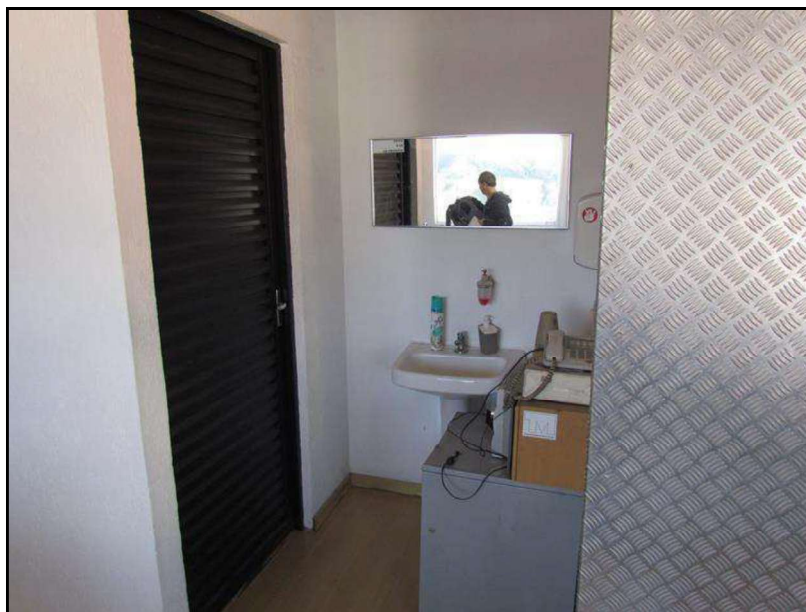


FOTO 16: Vista do hall que antecede o lavabo no 2º pavimento.



FOTO 17: Vista do lavabo no 2º pavimento.



FOTO 18: Vista do hall que antecede o galpão no 2º pavimento.



FOTO 19: Vista do galpão no 2º pavimento.

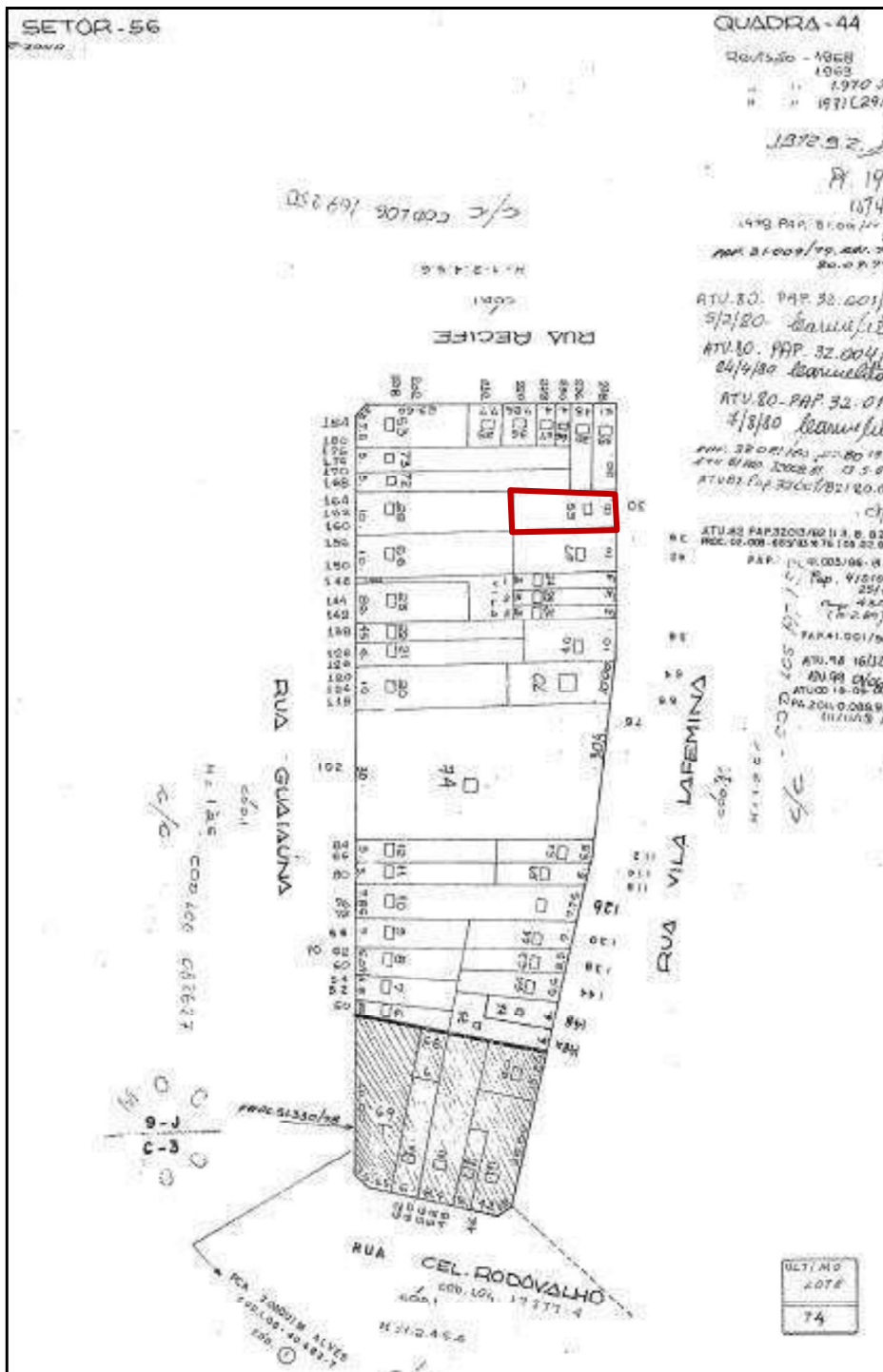


FOTO 20: Outra vista do galpão no 2º pavimento.




FOTO 21: Vista da Rua Vila Lafemina de quem está posicionado na esquina da Rua Recife olhando para o imóvel avaliando.

11. DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA ANÁLISE



DOCUMENTO 01: Planta Cadastral da Municipalidade: setor 56, quadra 44, lote 55.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT e enviado para o sistema de autenticação eletrônica do processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8863246. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8863246.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 056.044.0055-6

Local do Imóvel:
R VILA LAFEMINA, 30
PENHA CEP 03631-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VILA LAFEMINA, 30
PENHA CEP 03631-030

Contribuinte(s):
CPF 074.830.798-27 **SERGIO BELLINETTI**

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	185	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	185		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	383	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	2002		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	486,00
- da construção:	1.684,00

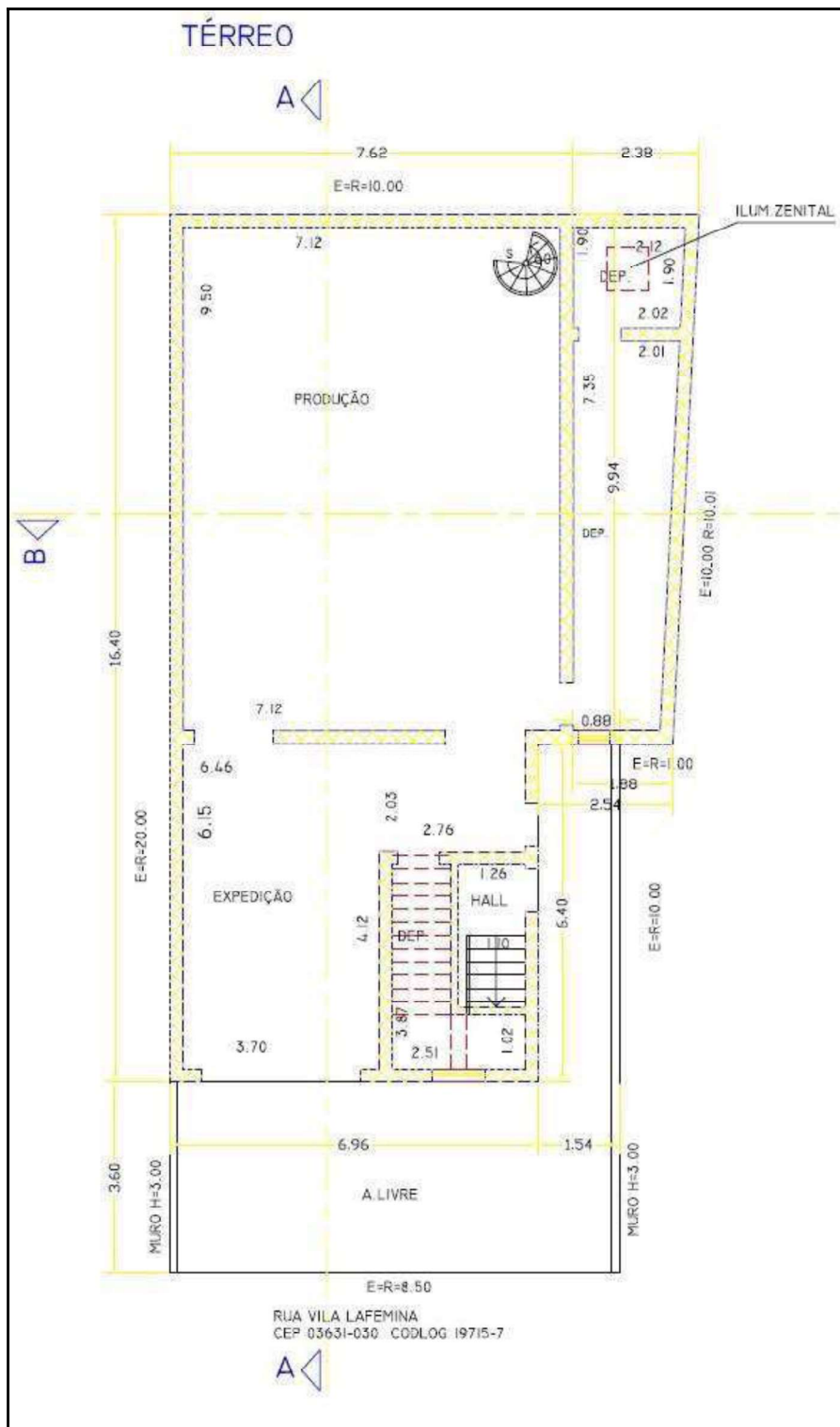
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	85.298,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	554.676,00
Base de cálculo do IPTU:	639.974,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretária Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

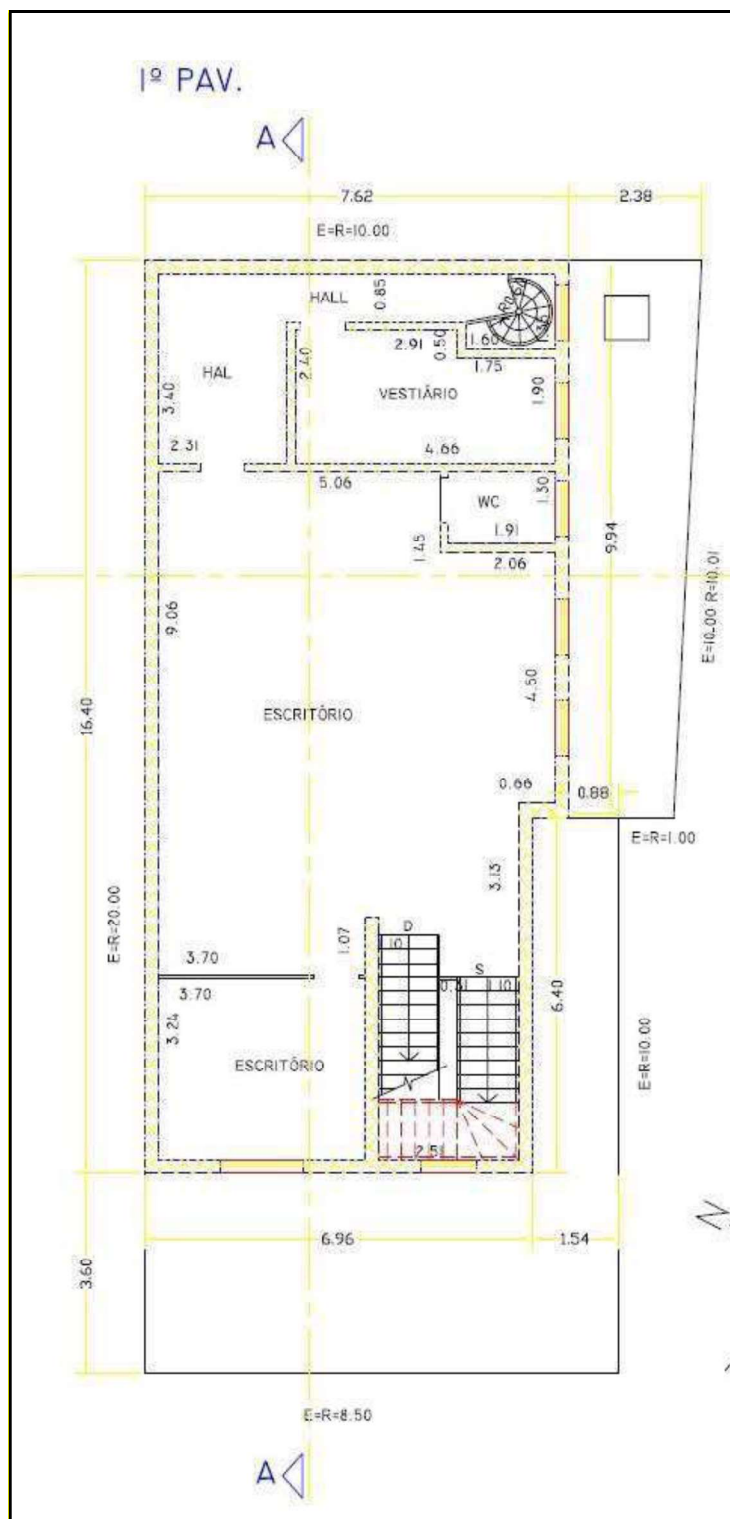
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 27/08/2018, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 29/05/2018
Número do Documento: 2.2018.000923169-7
Solicitante: CARLOS HENRIQUE HARDT (CPF 052.592.778-54)

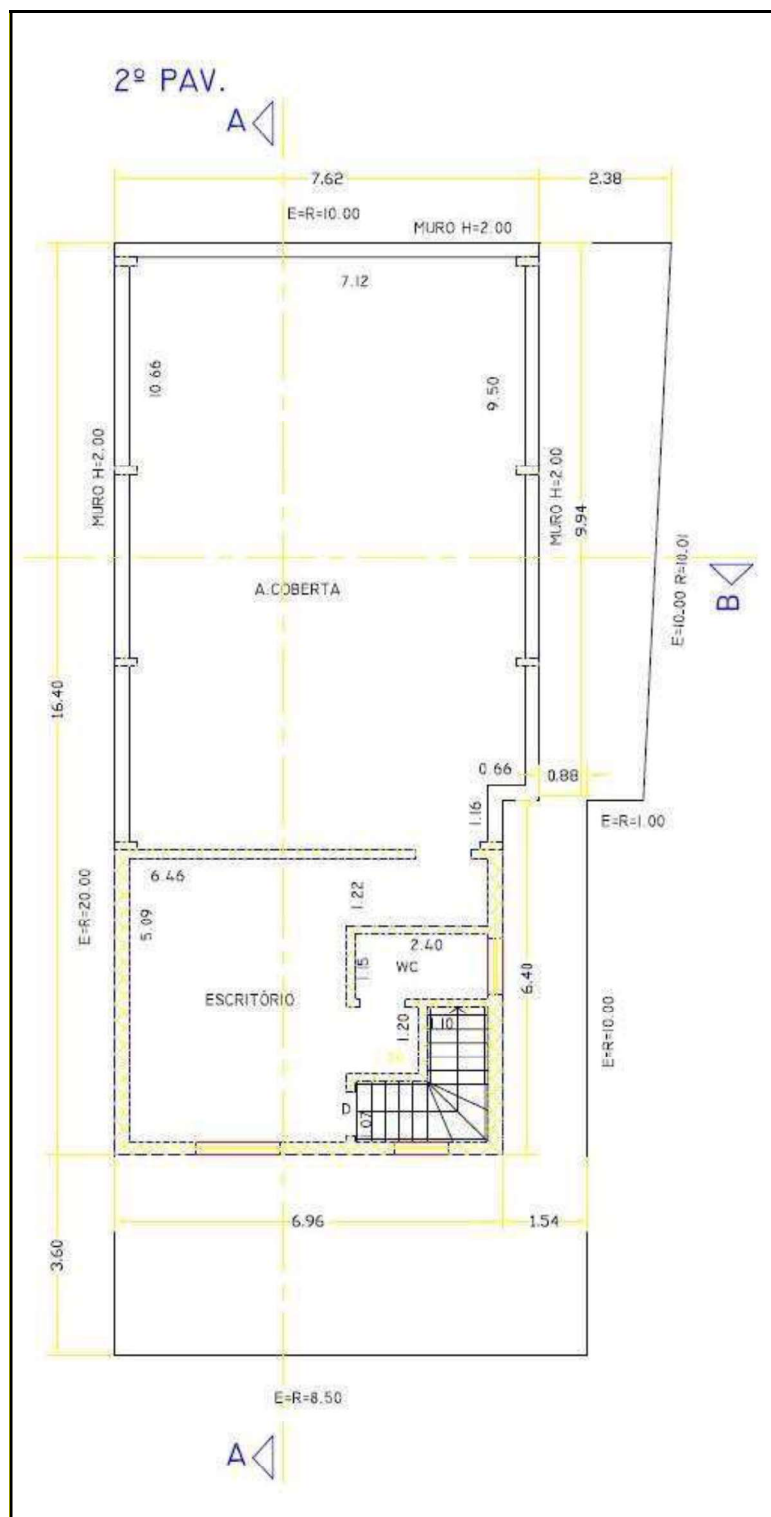
DOCUMENTO 02: **Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando fornecida pela Municipalidade.**



DOCUMENTO 03: Planta do imóvel avaliando – pavimento térreo.




DOCUMENTO 04: Planta do imóvel avaliando – 1º pavimento.



DOCUMENTO 05.: Planta do imóvel avaliando – 2º pavimento.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

<h2 style="margin: 0;">REGULARIZACAO DE EDIFICACAO</h2> <p style="font-size: small; margin: 0;">lei 13.558/2003 decreto 43.383/2003</p>		FOLHA UNICA												
ASSUNTO: INDÚSTRIA DE ARTIGOS ESPORTIVOS CAT.USO : I.1 ZONA: Z3-080 LOCAL: RUA VILA LAFEMINA, 30 PENHA SÃO PAULO SP CEP 03631-030 CODLIG 19715-7 PROPR.: SERGIO BELLINETTI														
CONTR.: 056.044.0055-6 ESC.: 1/100		DECLARO QUE A REGULARIZACAO DA EDIFICACAO NAO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA P.M.S.P. NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. DECLARO SOB AS PENAS DA LEI, QUE A PLANTA APRESENTADA REPRESENTA FIELMENTE AS DIMENSOES DO TERRENO E A EDIFICAO EXISTENTE EM 13.09.2002.												
<p style="margin: 0;">SITUACAO S/ESCALA</p> 														
<p style="margin: 0;">AREAS (M2)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">TERRENO</td> <td style="padding: 2px;">E=185.00 R=182.50</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px 0 0 20px;">A REGULARIZAR</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">TERREO</td> <td style="padding: 2px; text-align: right;">141.46</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">1º PAV.</td> <td style="padding: 2px; text-align: right;">120.29</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">2º PAV.</td> <td style="padding: 2px; text-align: right;">120.29</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">TOTAL</td> <td style="padding: 2px; text-align: right;">382.04</td> </tr> </table>		TERRENO	E=185.00 R=182.50	A REGULARIZAR		TERREO	141.46	1º PAV.	120.29	2º PAV.	120.29	TOTAL	382.04	PROPR.: SERGIO BELLINETTI
TERRENO	E=185.00 R=182.50													
A REGULARIZAR														
TERREO	141.46													
1º PAV.	120.29													
2º PAV.	120.29													
TOTAL	382.04													

DOCUMENTO 06.: Caixa de identificação e áreas do imóvel avaliando.


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT e enviado ao Sítio do Sistema de Informação de Ilustração Legal (SISIL) em 10/06/2020 às 16:10:57, sob o número WVJMJ18941822497949. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8863246.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Prot.nº 856771

S17100921457D



BEL. BENEDITO JOSÉ MORAIS DIAS, 12º Oficial de Registro de Imóveis da
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL **12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

Capital

matrícula ficha

124.477

01

São Paulo, 05 de junho de 1996


IMÓVEL:— Um terreno, situado na Rua Vila Lafemina, no 3º ---
Subdistrito-Penha de França, medindo 8,50m. de ---
frente para a referida rua, por 20,00m. da frente aos fundos
do lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno, e 10,00
metros, da frente aos fundos do lado direito, finda essa me-
tragem, faz um ângulo reto à direita, na distância de um me-
tro e daí segue novamente à esquerda, em direção aos fundos,
na distância de 10,00m. tendo nos fundos a largura de 10,00m
encerrando a área mais ou menos, de 185,00m2. fica distante-
20,00m. da esquina da Rua Recife, divide-se nos fundos com o
terreno do Prédio nº.160/164, da Rua Guaiaúna, de propriedade
de José Berman, e dos lados, o esquerdo com Pedro Moyses &
Irmãos, e do lado direito com Santos Cassani e Marcos Bui.

CONTRIBUINTE:— 056.044.0055-6.

PROPRIETÁRIOS:— JOSE BERMAN, rumeno, casado, comerciante, re-
sidente e domiciliado nesta Capital, na Rua-
Maestro Cardim, nº.1038.

REGISTRO ANTERIOR:— Tr.56.756. feita em 15 de maio de 1959, -
neste Cartório.

O-ESCREVENTE SUBSTITUTO,



nbj. _____

Av.1/124.477 - São Paulo, 05 de junho de 1996.

Por formal de Partilha passado aos 26 de ---
agosto de 1993, pelo Cartório do 2º Ofício da Família e das
Sucessões do Foro Regional VI de Penha de França, desta Capí-
tal, aditamento de 10.05.1996, é feita esta averbação, para -
ficar constando que, JOSÉ BERMAN, à época da aquisição do --
imóvel já era casado com MALIA BERMAN, pelo regime da comu-
continua no verso

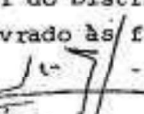
Este documento é cópia do original, assinado eletronicamente por CARLOS HENRIQUE HARDT, em 05/06/2016 às 10:55:10, sob o número WPM.18941822487946. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-98.2016.8.26.0100 e código 8868246.

DOCUMENTO 07.: Matrícula do Registro de Imóveis do imóvel avaliando – pág. 01.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

matrícula	fiche
124.477	01
	verso

nhão de bens, casamento realizado em 25.04.1939, como se ve
rifica da certidão expedida em 30.01.1951, pelo Cartório do
Registro Civil do Distrito de Santana, Rio de Janeiro, termo-
nº.12.461, lavrado às fls.42, do livro 227.- O Escrevente -
Habilitado,  - (Carlos Alberto Bento) O Escreven-
te Substituto,

R. 2/124.477 - São Paulo, 05 de junho de 1996.

Pelo mesmo formal de Partilha, extraído dos--
autos nº.1515/92-5, de Arrolamento dos bens deixados pelo -
falecimento de JOSÉ BERMAN, ocorrido nesta Capital, aos 06.
08.1992, sem deixar testamento, (no estado civil de casado)
CPF.001.726.778-15, consta conforme PARTILHA homologada por
sentença aos 10.08.1993, foi atribuído à viúva-meira: - ---
MALIA BERMAN, romena, do lar, portadora da cédula de identi-
dade RG-W-049949-G, CPF.nº.188.017.178-30, residente e domici-
liada nesta Capital, na Rua Guaiabú, nº.162, apartamento -
01, no Bairro de Penha de França, herdeiros: - SALOMMO BER--
MAN, brasileiro; viúvo, aposentado, RG.1.522.826-SSP/SP, CPF
nº.102.392.278-91, residente e domiciliado nesta Capital, --
na Rua Urumajó, nº.158, Tatuapé, LEA BERMAN MESEL, brasileira,
do lar, RG.628.597-PE, casada sob o regime da comunhão-
universal de bens, antes da lei 6.515/77, com JOSEPH MESEL,
brasileiro, engenheiro civil, RG.237.962-PE, inscritos no--
CPF.nº.000.499.804-91, residentes e domiciliados na Rua No-
sa Senhora do Loreto, nº.171, apartamento 401, no Bairro de
Piedade, Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, NOE--
MIA BERMAN KERTSMAN, brasileira, do lar, RG.585.209-PE, casa-
da sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei
6.515/77, com BORIS KERTSMAN, também conhecido por BORRIS, -
continua na ficha 02

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente por CARLOS HENRIQUE HARDT em 05/06/2016 às 14:28:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8868246.

DOCUMENTO 08.: Matrícula do Registro de Imóveis do imóvel avaliando – pag. 01-v.

Este documento é cópia do original assinado eletronicamente por CARLOS HENRIQUE HARDT em 05/06/2016 às 14:28:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8868246.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

<p>LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL</p> <p>matrícula: 124.477 ficha: 02</p>	<p style="text-align: center;">12.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p style="text-align: center;">Capital</p> <p style="text-align: center;">São Paulo, 05 de junho de 1996</p>
<p>KERTSMAN, brasileiro, comerciante, RG.199.196-PE, inscrito no CPF.000.745.004-49, residentes e domiciliados na Avenida Boa Viagem, nº.4.200, apartamento 401, na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, o imóvel avaliado por Cr\$.----- 118.060.000,00, cabendo a metade ideal para a viúva., e 1/6 parte ideal para cada um dos herdeiros.- O Escrevente Habilitado, (Carlos Alberto Bento). O Escrevente Substituto,</p> <p>nbj.</p> <p>R.3/124.477 - São Paulo, 05 de junho de 1996.</p> <p>Por fomal de Partilha passado aos 26 de ---- agosto de 1993, pelo Cartório do 2º Ofício da Família e das Sucessões do Foro Regional VI de Penha de França, desta Capital, extraído dos Autos nºs.1515/92-5, de Arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de MALIA BERMAN, ocorrido na Cidade de Recife-PE, aos 06.03.1993, sem deixar testamento, (no estado, civil de viúva), era inscrita no CPF, sob nº 152.850.798-37, consta conforme PARTILHA homologada por sentença aos 10.08.1993, <u>foi atribuído aos herdeiros: - SALO MÃO BERMAN, viúvo, LÉA BERMAN MESEL, casada com JOSEPH MESEL; NOEMIA BERMAN KERTSMAN, casada com BORIS KERTSMAN, também conhecido por BORIS KERTSMAN, já qualificados, a metade ideal do imóvel avaliada por Cr\$.59.030.000,00, cabendo 1/6 parte ideal para cada um dos herdeiros.</u> O Escrevente Habilitado, (Carlos Alberto Bento). O Escrevente Substituto,</p> <p>nbj.</p> <p style="text-align: center;">==(continua no verso)=</p>	

DOCUMENTO 09.: Matrícula do Registro de Imóveis do imóvel avaliando – pág. 02.

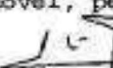
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT e enviado para o sistema de registro de São Paulo pelo processo 1136409-06.2016.8.26.0100 e código 8663246. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-06.2016.8.26.0100 e código 8663246.

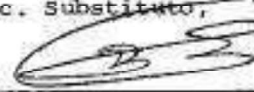
CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

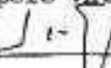
matricula	folha
124.477	02 verso

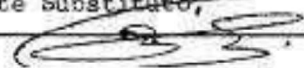
R.04/124.477 - São Paulo, 15 de outubro de 1.996.

Por Escritura datada de 16 de setembro de -
1.996, livro 2.875, folhas 232, do 17º Cartório de Notas -
desta Capital, os proprietários, SALOMÃO BERMAN, viúvo; LÉA
BERMAN MESEL, e seu marido, JOSEPH MESEL, já qualificados, -
venderam à NOEMIA BERMAN KERTSMAN, brasileira, do lar, RG.-
nº.585.209-SSP/PE, e seu marido BORIS KERTSMAN, que também
é conhecido por BORRIS KERTSMAN, brasileiro, cirurgião den-
tista, RG.199.196-SSP/BA, ambos inscritos no CPF/MF, nº. --
000.745.004-49, casados pelo regime da comunhão de bens, an-
tes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em Recife, -
Estado de Pernambuco, na Av.Boa Viagem, nº.4.200, aptº.401,
2/3 PARTE IDEAL do imóvel, pelo valor de R\$4.559,96.==O Es-
crevente Habilitado,  (Carlos Alberto Bento)
O Esc. Substituto,

cab: 

R.5/124.477 - São Paulo, 11 de março de 1998.

Por Escritura datada de 26 de fevereiro de -
1998, livro 1213, fls.279, do 27º Cartório de Notas desta
Capital, os proprietários NOEMIA BERMAN KERTSMAN, inscrita
no CPF,nº.008.152.774-82, e seu marido BORIS KERTSMAN, que
também é conhecido por BORRIS KERTSMAN, já qualificados, --
venderam à SERGIO BELLINETTI, brasileiro, empresário, RG.
17.479.208-6-SSP/SP, CPF,nº.074.830.798-27, casado no regi-
me da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/-
77, com SYLVIA CHRISTINE SACCON, brasileira, empresária, --
RG.17.639.860-6-SSP/SP, CPF.101.672.548-55, residentes e
domiciliados nesta Capital, na Rua Icarai,nº.156, aparta-
mento 52, Tatuapé, o imóvel pelo valor de R\$.25.000,00.---
O Escrevente Habilitado,  (Carlos Alberto Bento)
O Escrevente Substituto,

nhj 

DOCUMENTO 10.: Matrícula do Registro de Imóveis do imóvel avaliando – pag. 02-v.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT e emite-se em formato digital. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8663246.

12. ENCERRAMENTO

Consta do presente Laudo Pericial de Avaliação 32 (trinta e duas) folhas, digitadas de um só lado, sendo a primeira e esta última datadas e dos Anexos 1 a 4.

São Paulo, 11 de junho de 2018.



CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Membro Titular do IBAPE-SP
(assinatura digital)

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Anexo 1

PRESSUPOSTOS

PRESSUPOSTOS

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada, auxiliado com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

Considerações sobre Avaliações

As avaliações, por se tratar de trabalho técnico, possuem terminologias próprias, e, objetivando a compreensão dos termos descritos no corpo do laudo, conceituaremos, a seguir, algumas definições relevantes:

A avaliação é a apresentação das respostas a uma ou mais questões referentes a valores definidos para um imóvel ou suas partes, sua utilidade ou conformação, bem como sua probabilidade de venda. Esse conceito permite a aplicação do termo a qualquer estimativa, seja ela uma conclusão fundamentada em evidências, ou simplesmente uma opinião pessoal.

De acordo com o Eng^o Sérgio Antonio Abunahman¹, a definição de avaliação pode ser escrita da seguinte forma:

“... Avaliação é, pois, uma aferição de um ou mais fatores econômicos especificamente definidos em relação a propriedades descritas com data determinada, tendo como suporte a análise de dados relevantes. ...”

O Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia² apresenta a seguinte definição para avaliações:

“... Dentro dos princípios básicos da avaliação estão a definição e a análise de alguns conceitos, assim definidos:

É a determinação da soma em dinheiro que, num dado momento, se pode atribuir, em vista de um escopo prefixado, a um determinado imóvel;

¹ Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Eng^o Sérgio Antonio Abunahman – Editora Pini – 2ª Edição – Maio/2000

² Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998

É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa;

É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, os valores dos imóveis e de outros bens;

É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem. ...”

A norma ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, apresenta a seguinte definição:

“... 3.5 avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. ...”

Como podemos concluir, a avaliação profissional é uma opinião sustentável. Está acima do sentimento pessoal do avaliador. Reflete o valor e a tendência do mercado, deriva da análise apropriada de dados em conformidade com as normas e da prática profissional.

O grau de confiabilidade de uma avaliação depende da disponibilidade de dados e da habilidade com que esses dados forem analisados e tratados. Da confiabilidade dos informes de que dispõe o avaliador, depende a precisão do trabalho a ser executado.

Valor de Mercado, Custo e Preço

É comum a associação das palavras VALOR, CUSTO e PREÇO a uma mesma definição, mas possuem significados distintos.

PREÇO: é a quantia paga pelo comprador ao vendedor.

CUSTO: é o preço pago mais todas as outras despesas em que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

VALOR DE MERCADO: é aquele encontrado por um vendedor, desejoso de vender, mas não forçado, e um comprador, desejoso de comprar, mas também

não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais apresenta a seguinte definição para valor de mercado:

“... 3.44 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. “

Princípios Éticos

Nossos técnicos inspecionaram pessoalmente o imóvel avaliando e prepararam a análise e a respectiva conclusão.

Os técnicos que atuaram na elaboração do laudo não possuem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida, nem contemplam para o futuro qualquer interesse no bem, objetivo desta avaliação.

As informações fornecidas por terceiros foram consideradas confiáveis e não assumimos responsabilidade pela precisão das mesmas. Nós nos reservamos no direito de fazimuteer ajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término da avaliação.

Técnicas de Avaliação

Foi objeto de consulta a seguinte documentação:

- a) **ABNT NBR 14653-1:2001 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- b) **ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- c) **ABNT NBR 14.653-3:2004 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais**, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT em 18/08/2016 às 16:06:57, sob o número WMM1894182943949. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8683246.

d) ABNT NBR 14.653-6:2009 – Avaliação de bens – Parte 2: Recursos Naturais e Ambientais, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

e) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

f) Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em 2017.

O Laudo de Avaliação foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, Código de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo – CREA/SP e do Código de Ética do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

As conclusões são fornecidas com base nos critérios empregados e dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Foram utilizados os seguintes preceitos para a elaboração do presente trabalho:

Condições impostas pela metodologia empregada, as análises e suas conclusões.

Para a propriedade em estudo, foi empregado o método mais recomendado, compatível com o imóvel e sua particularidade, com efetiva pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização.

Procedimentos Técnicos

O objetivo das avaliações é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por ofertas ou transações imobiliárias e, para tanto, foram adotados os seguintes procedimentos:

Definição do objetivo da avaliação;

Caracterização do objeto da avaliação, com o exame de matriculas, projetos, levantamentos, croquis, memoriais descritivos e outros documentos e informações;

Realização da vistoria, de maneira a permitir amplo conhecimento do imóvel e do contexto imobiliário em que se situa;

Nós, através de nosso corpo técnico inspecionamos o imóvel avaliando, e prepararam a análise e a respectiva conclusão;

Observação de todos os aspectos do imóvel, tais como: dimensões, topografia, infra-estrutura urbana, mercadológicas de uso, equipamentos comunitários e utilização atual;

Observação às posturas de uso e ocupação do solo e às restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento, relativas ao avaliando e região;

Caracterização das benfeitorias e edificações existentes, com destaque para os aspectos físicos (descrição, características construtivas, vida útil, idade aparente, estado de conservação, padrão de acabamento, etc.);

Pesquisa de dados oriundos de uma mesma região sócio e geoeconômica;

Equivalência de tipos de dados, de modo a não tratar, numa mesma base, elementos com características distintas;

Uso de fontes de informações seguras e identificadas;

Especificação completa do imóvel pesquisado, incluindo localização, características construtivas, idades, física e aparente, padrão de acabamento, dimensões e outros julgados importantes;

Tipo de fonte – oferta ou transação, bem como condições de pagamento e época do evento.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Anexo 2

METODOLOGIAS

METODOLOGIAS

A NBR 14653-2/11 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos preconiza os métodos de avaliação como:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;

Método Involutivo;

Método Evolutivo;

Método da Capitalização da Renda

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A NBR 14653-1/2001 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

“8.2.1... Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

1.1. Inferência estatística

A Inferência Estatística define como modelo de regressão aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- Variável dependente ⇒ variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- Variáveis independentes ⇒ variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

A variável quantitativa é aquela que está associada a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdividida em discreta (números inteiros) ou contínua (valores fracionários).

A variável qualitativa é aquela proveniente de uma característica de qualificação e por isso não pode ser medida diretamente ou contada, podendo ser subdividida em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

A NBR 14653-2:2011, item 8.2.1, subitem 8.2.1.2.1 apresenta as seguintes definições adotadas para a utilização do referido método:

“8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo

8.2.1.2.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo: preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

8.2.1.2.2 Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condições do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:

a) pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdades necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo “maior do que” ou “menor do que”, “sim” ou “não”);

b) pelo emprego de variáveis Proxy³, por exemplo:

custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;

índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;

coeficiente de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;

valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;

c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerados dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);

d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6.”

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores, e de fatores exógenos –

³ Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998

decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e iterativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

Variáveis influenciantes:

Área total - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em m²;

Área Privativa - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em m²;

Localização ou Setor Urbano - caracteriza a região de ocupação, considerando a variável quantitativa, com códigos alocados da forma crescente ou dicotômica.

Padrão de acabamento – valores especificados no estudo de “Valores de Edificações de imóveis” - Ibape /SP, classificada como variável quantitativa;

Frente: analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel está relacionado com o a frente do terreno, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em metros;

Índice fiscal – índice estabelecido pelas Prefeituras para que determina os valores em reais do m² das faces de quadra pelo nome do logradouro, pelo número do setor e da quadra, variável quantitativa está expresso em R\$;

Topografia- analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é maior em terrenos planos, como variável dicotômica, 1 para terrenos planos e 2 para terrenos com declive ou aclive;

Valor unitário - é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m²;

Valor total - a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m²;

Fator Oferta – Os valores ofertados possui uma valorização com o percentual de 10% (dez por cento), assim adotamos esse redutor.

1.2. Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes ao avaliando, estabelece-se uma situação paradigma, homogênea os elementos através do ajuste por fatores assim determina o Valor unitário do terreno.

2. Método Involutivo

A NBR 14653-1/2001 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

“8.2.2... Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as

características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.”

3. Método Evolutivo

A norma NBR 14653-2/11, item 8.2.4, tem a seguinte redação:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo da reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método Involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação...”

4. Método da Capitalização da Renda

A norma NBR 14653-1/01, item 8.2.4 tem a seguinte redação:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT, em 11/08/2016 às 10:55:10. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8863246.

5. Cálculo da Benfeitoria

Os valores unitários das benfeitorias foram extraídos do estudo publicado pelo IBAPE – SP, com base em índices publicados pela PINI relativos ao padrão construtivo R8N – CUB utilizando-se a tabela de conversão de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”:

O estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017**, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em 20174.

De acordo com o referido estudo destaca-se as seguintes premissas:

Classificação das Edificações e Tipologia construtiva

Tabela de Valores unitários de acordo com a classe

Depreciação pelo Obsolescência e pelo Estado de Conservação - FOC

A depreciação é feita através de adequação do método Ross/Heideck que considera o estado de conservação com a idade referencial.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT em 18/08/2016 às 16:06:57, sob o número WPM.1840/2016/3149. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8683246.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Anexo 3

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS E PESQUISA IMOBILIÁRIA

PESQUISA DE MERCADO IMOBILIÁRIO																						
Elemento	Preço R\$	Ff	Área do Terreno m ²	Área Construída m ²	Classe	Grupo	Padrão Acabamento	Coef. De R&N	Estado de Conserv.	R&N	Idade (anos)	Vida Útil (anos)	Valor Residual "R"	Idade Vida Referencial (%)	Coeficiente de Conservação	Foc	DATA BASE:		Valor do Terreno	Vut R\$/m ²		
																	Valor da Benfeitoria	R&N = R\$ 1.348,41				
01	950.000,00	0,90	150,00	300,00	residencial	casa	simples	1,4970	d	1.348,41	30	70	0,20	42%	0,6440	0,7152	433.104,33		421.895,67	2.812,64		
02	900.000,00	0,90	150,00	180,00	residencial	casa	medio	2,1540	b	1.348,41	1	70	0,20	1%	0,9870	0,9896	517.368,35		292.631,65	1.950,88		
03	1.350.000,00	0,90	375,00	249,00	residencial	casa	simples	1,4970	d	1.348,41	30	70	0,20	42%	0,6440	0,7152	359.476,59		855.523,41	2.281,40		
04	520.000,00	0,90	125,00	119,00	econômico	casa	econômico	1,0700	f	1.348,41	40	70	0,20	57%	0,3690	0,4952	85.022,40		382.977,60	3.063,82		
05	850.000,00	0,90	360,00	0,00															765.000,00	2.125,00		
06	450.000,00	0,90	113,00	146,00	residencial	casa	simples	1,4970	d	1.348,41	30	70	0,20	42%	0,6440	0,7152	210.777,44		194.222,56	1.718,78		
07	1.700.000,00	0,90	500,00	608,00	comercial	escritório	simples	1,2060	e	1.348,41	30	70	0,20	42%	0,5740	0,6592	651.763,52		878.236,48	1.756,47		
08	650.000,00	0,90	300,00	0,00															585.000,00	1.950,00		
09	1.200.000,00	0,90	500,00	0,00															1.080.000,00	2.160,00		

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Estado:	SP			Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R DOUTOR SUZANO BRANDAO, 473						
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE	Zona de Valor:	VILA MATILDE		
Sector:	056	Quadra:	002	IF:	756,00		
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:	ZM1	Tipo de via:	N/F		
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,						
Dados Econômicos:							
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta				
Valor:	R\$ 950.000,00	Locação:	0,00				
Dados do Terreno:							
Área:	150 m²	Fronte:	5 m	Prof. Equiv.:	30 m		
Formato:	Regular	Situação:					
Topografia:	Terreno plano						
Dados da Construção:							
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30	Conservação:	Reparos Simples		
Área da Construção:	300 m²						
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 2 BANHEIROS E 1 SALÃO COM 1 BANHEIRO.						
Fonte de Informação:							
Contato:	SR. EDER			Site:			
Imobiliária:	PARCEIRO IMÓVEIS			Fone: 3926-2610 / 98858-7171			
Endereço:	RUA JULIO COLAÇO, 143						
OBS:	SOBRADO RESIDENCIAL / COMERCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 2 BANHEIROS E 1 SALÃO COM 1 BANHEIRO.						



ELEMENTO 01

Estado:	SP			Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R GENERAL SOUSA NETO, 609						
Empreendimento:	CASA ASSOBRADADA			Edifício:	VILA MATILDE		
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE	Zona de Valor:	VILA MATILDE		
Sector:	056	Quadra:	016	IF:	743,00		
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:	ZM2	Tipo de via:	N/F		
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,						
Dados Econômicos:							
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta				
Valor:	R\$ 900.000,00	Locação:	0,00				
Dados do Terreno:							
Área:	150 m²	Fronte:	22 m	Prof. Equiv.:	6.818 m		
Formato:	Irregular	Situação:					
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F		
Dados da Construção:							
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	1	Conservação:	Novo		
Área da Construção:	180 m²						
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E 1 BANHEIRO.						
Fonte de Informação:							
Contato:	SR. SANDRO			Site:			
Imobiliária:	SPA IMÓVEIS			Fone: 3297-5143 / 97442-3469			
Endereço:	PLACA NO LOCAL						
OBS:	IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM - ESQUINA COM A RUA MOISÉS MARX - I. F. 754.00 / 2017.						



ELEMENTO 02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT e enviado para a plataforma do SCS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8663246.

CARLOS HENRIQUE HARDT

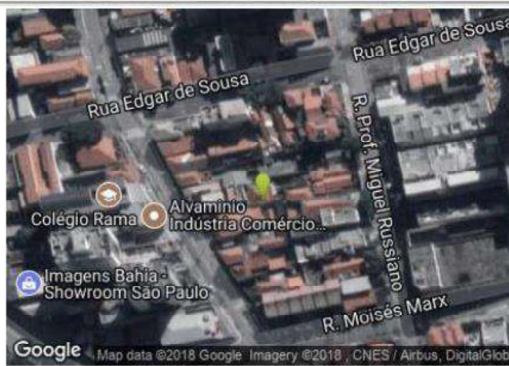
Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Estado:	SP		Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R JULIO COLACO, 173		Edifício:	VILA MATILDE	
Empreendimento:	CASA TERREA		Zona de Valor:	VILA MATILDE	
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE		
Sector:	056	Quadra:	002	IF:	732.00
Zonamento Atual:	ZEU	Antigo:	ZM1	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.				
Dados Econômicos:	Modalidade: Venda		Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$: 1.350.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:	Área: 375 m²		Prof. Equiv.:	50 m	
Formato:	Regular		Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:	Padrão: PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR		Idade Estimada:	30	
Área da Construção:	249 m²		Conservação:	Reparos Simples	
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 RESIDÊNCIAS DE 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; 1 BANHEIRO E 1 SALÃO COM 1 BANHEIRO.				
Fonte de Informação:	SR. MONTONI		Site:		
Imobiliária:	SPECIAL IMÓVEIS		Fone:	2672-7200 / 94935-0109	
Endereço:	RUA ACURUI, 482				
OBS:	IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.				



ELEMENTO 03

Estado:	SP		Município:	SAO PAULO	
Endereço:	R GENERAL SOUSA NETO, 381		Edifício:	VILA MATILDE	
Empreendimento:	CASA TERREA		Zona de Valor:	VILA MATILDE	
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE		
Sector:	056	Quadra:	015	IF:	731.00
Zonamento Atual:	ZEU	Antigo:	ZM1	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.				
Dados Econômicos:	Modalidade: Venda		Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$: 520.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:	Área: 125 m²		Prof. Equiv.:	25 m	
Formato:	Regular		Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:	Padrão: PADRAO ECONOMICO		Idade Estimada:	40	
Área da Construção:	119 m²		Conservação:	Reparos Simples/Importantes	
Descrição do Imóvel:	CASA TÉRREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				
Fonte de Informação:	SR. EWERON		Site:		
Imobiliária:	CARREIRA IMÓVEIS		Fone:	2093-7400 / 96393-9996	
Endereço:	RUA DR. LUIS CARLOS, 881				
OBS:	IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.				



ELEMENTO 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT e enviado para a plataforma do sistema SCS. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8663246.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R JULIO COLACO, 385		
Empreendimento:	TERRENO	Edifício:	
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE Zona de Valor : VILA MATILDE
Setor:	056	Quadra:	004 IF: 780.00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:	ZM1 Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:850.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	360 m²	Prof. Equiv.:	36 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Caido para os fundos de 10% até 20%		
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	0	Fração Ideal:	N/F
Área da Construção:	m²		
Descrição do Imóvel:	COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. SANDRO	Site:	
Imobiliária:	AGILITY IMOVEIS	Fone:	2091-4010 / 96204-1814
Endereço:	RUA III JO COI AÇO, 64		
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL.			



ELEMENTO 05

Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R MOISES MARX, 87		
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE Zona de Valor : VILA MATILDE
Setor:	056	Quadra:	031 IF: 766,00
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:	ZM2 Tipo de via: N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:450.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	113 m²	Prof. Equiv.:	15,066 m
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção:			
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30 Conservação: Reparos Simples
Área da Construção:	146,00 m²		
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. ALMIR	Site:	
Imobiliária:	GRUPO JOAOVER	Fone:	2228-2282 / 99631-0686
Endereço:	RUA GOMES CARDIM, 43		
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.			



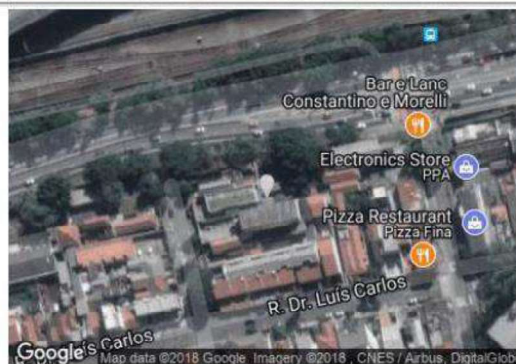
ELEMENTO 06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT e RENILSON FERREIRA JUNIOR, em 18/06/2016 às 16:06:57, sob o número WVJMM18940782497949. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8663246.

CARLOS HENRIQUE HARDT

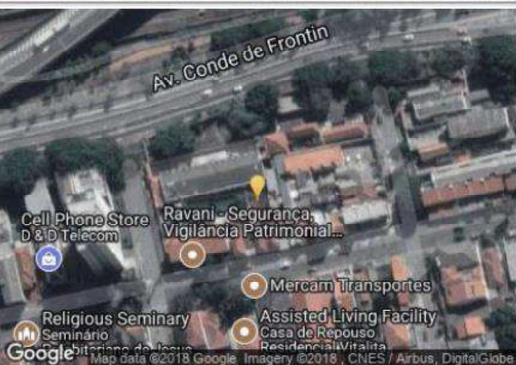
Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R GUAPERUVU, 71		
Empreendimento:	PREDIO COMERCIAL		
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE
Setor:	057	Quadra:	004
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:	ZM2
Melhoramento Urbano:		IF:	731.00
Melhorias:		Tipo de via:	N/F
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.700.000,00	Locação:	9.600,00
Dados do Terreno:			
Área:	500 m ²	Frente:	10 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	50 m
Topografia:	Caído para os fundos de 5% até 10%	Situação:	
Dados da Construção:		Fração Ideal:	N/F
Padrão:	PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	608 m ²	Conservação:	Reparos Simples
Área Esportório:	m ²	Pé Direito:	m
Área Venda:	m ²	Superior:	m ²
Subsolo:	m ²	Idade Real:	26
Infra-Estrutura:		Vagas Descob.:	0
Características:		Vagas Cobertas:	0
Descrição do Imóvel: PRÉDIO COMERCIAL COM 12 SALAS; VESTIÁRIO E 9 BANHEIROS.			
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. ROBERTO	Site:	
Imobiliária:	ZONA LESTE IMOVEIS	Fone:	2674-6000 / 94569-0195
Endereço:	RUA ITAPETI, 592		
OBS: IMÓVEL COM 20 VAGAS DE GARAGEM.			



ELEMENTO 07

Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DOUTOR LUIS CARLOS, 1219		
Empreendimento:	TERRENO		
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE
Setor:	057	Quadra:	003
Zoneamento Atual:	ZEU	Antigo:	ZM2
Melhoramento Urbano:		IF:	722.00
Melhorias:		Tipo de via:	N/F
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:650.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	300 m ²	Frente:	10 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	30 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	
Dados da Construção:		Fração Ideal:	N/F
Idade Estimada:	0		
Área da Construção:	m ²		
Descrição do Imóvel: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL			
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. EDER	Site:	
Imobiliária:	S BATTISTUZZO IMÓVEIS	Fone:	2296-4666 / 98018-0064
Endereço:	RUA DR. ALMEIDA NOGUEIRA, 260		
OBS: COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL			



ELEMENTO 08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT e enviado para a plataforma do Sítio Oficial do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura de São Paulo (Crea/SP). Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8663246.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R TENENTE-CORONEL SOARES NEIVA, 95		
Empreendimento:	TERRENO VAGO	Edifício:	
Bairro:	VILA ARICANDUVA	Distrito:	VILA MATILDE Zona de Valor : VILA MATILDE
Sector:	057	Quadra:	001
Zonamento Atual:	ZEU	Anexo:	ZM2
		IF:	768,00
		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.200.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	500 m²	Frente:	10 m
Formato:	Regular	Prof. Equiv.:	50 m
Topografia:	Terreno plano	Situação:	
Dados da Construção:			
Idade Estimada:	0	Fração Ideal:	N/F
Área da Construção:	m²		
Descrição do Imóvel:	TERRENO VAGO		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. RENATA	Site:	
Imobiliária:	ALVES & SILVA IMÓVEIS	Fone:	3213-3137 / 94724-3677
Endereço:	AV. WALDEMAR CARLOS PEREIRA, 1504		
OBS:	TERRENO VAGO		



ELEMENTO 09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT e RENATO FERREIRA JUNIOR, em 11/06/2016 às 10:55:06, sob o número WVJ0018940782497949. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8683246.

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

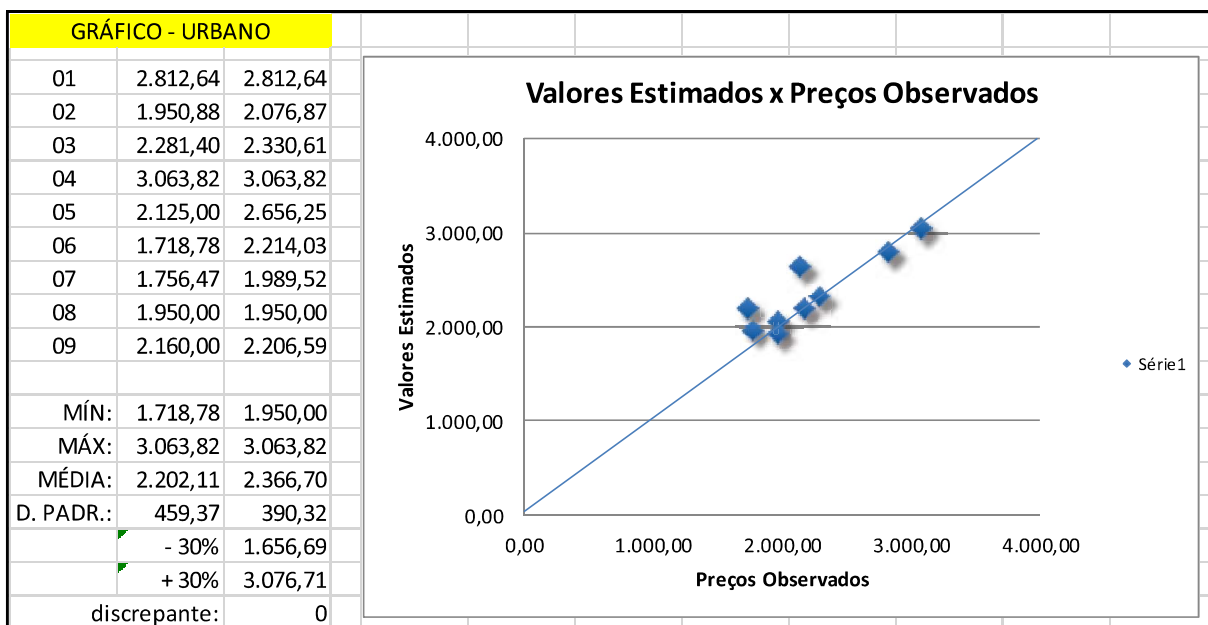
Anexo 4

CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO POR FATORES

CARLOS HENRIQUE HARDT

Engenheiro Civil – CREA: 060.120.580.1
Avaliações e Perícias em Engenharia

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO									
Elemento nº	V. Unit (Vu/m²)	Média Aritmética	Pontos Servíveis		Elementos Descartáveis		Elementos Servíveis		Média Saneada
					(Xi < Li)	(Xi > Li)	Li < Xi < Ls	nº	V. Unit. Básico
01	2.812,64	MÉDIA ARITMÉTICA (M = TOTAL/N)	LIMITE INFERIOR (Li = 0,70 * M)	LIMITE SUPERIOR (Ls = 1,30 * M)			2.812,64	1	Desvio Padrão das Amostras Homogeneizadas = 390,32
02	2.076,87						2.076,87	1	
03	2.330,61						2.330,61	1	
04	3.063,82						3.063,82	1	
05	2.656,25						2.656,25	1	
06	2.214,03						2.214,03	1	
07	1.989,52						1.989,52	1	
08	1.950,00						1.950,00	1	
09	2.206,59						2.206,59	1	
9	21.300,32	2.366,70	1.656,69	3.076,71			21.300,32	9	2.366,70
med	2.366,70					med	2.366,70		
desv	390,32					desv	390,32		
	16,49%						16,49%		
Intervalo de Confiança:									
						n	9		1,383
						n-1	8		1,397
						VU:	2.366,70		
						desvio padrão:	390,32		
						tn-1, α/2	1,397		
						tn-1, α/2 x (σ/N(n))	181,76		
						1 cauda	8%		< 30% - GRAU DE PRECISÃO III
						2 caudas	15%		
						Amplitude de VU:	min 2.184,94		
							max 2.548,46		



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS HENRIQUE HARDT e enviado para o sistema de autenticação eletrônica do site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1136409-08.2016.8.26.0100 e código 8663246. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES					
Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados do mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
					8
<p>No caso da utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</p>					
ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Graus		III	II	I	
Pontos mínimos		10	6	4	
Itens obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Pontuação			8		
Enquadramento			II		