



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 16ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0004284-47.2020.8.26.0100
Autos :- Cumprimento de Sentença
Requerente :- Rcoe – Consultoria de Sistemas Ltda
Requerido :- Tecnicas Eletro Mecanicas Telem S/A

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	5
II	VISTORIA	6
II.1	Situação e Características Gerais	6
III	Zoneamento	10
IV	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
IV.1	Terreno	12
IV.2	Benfeitorias	17
IV.2.i	Galpão	17
IV.2.ii	Residência	55
V	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	64
V.1	Método Evolutivo	64
V.2	Método Comparativo	66
V.3	Tratamento por fatores.....	68
V.4	Zonas de características homogêneas	71
V.5	Verificação do Grau de Ajustamento	72



V.6	Grau de precisão.....	72
V.7	Método Ross/Heidecke	73
VI	AVALIAÇÃO	76
VI.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	76
VI.1.i	Pesquisa de Campo.....	76
VI.1	Fatores Homogeneizantes	90
VI.1.i	Grau de Precisão	92
VI.1.ii	Grau de Fundamentação:.....	93
VII	VALOR DO TERRENO	95
VII.1	Matrícula Nº 169.336	95
VII.2	Matrícula Nº 169.337	97
VII.3	Matrícula Nº 169.338	99
VII.4	Matrícula Nº 169.339	101
VII.5	Valor das Benfeitorias	102
VII.5.i	Galpão	103
VII.5.ii	Residência	104
VIII	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	105



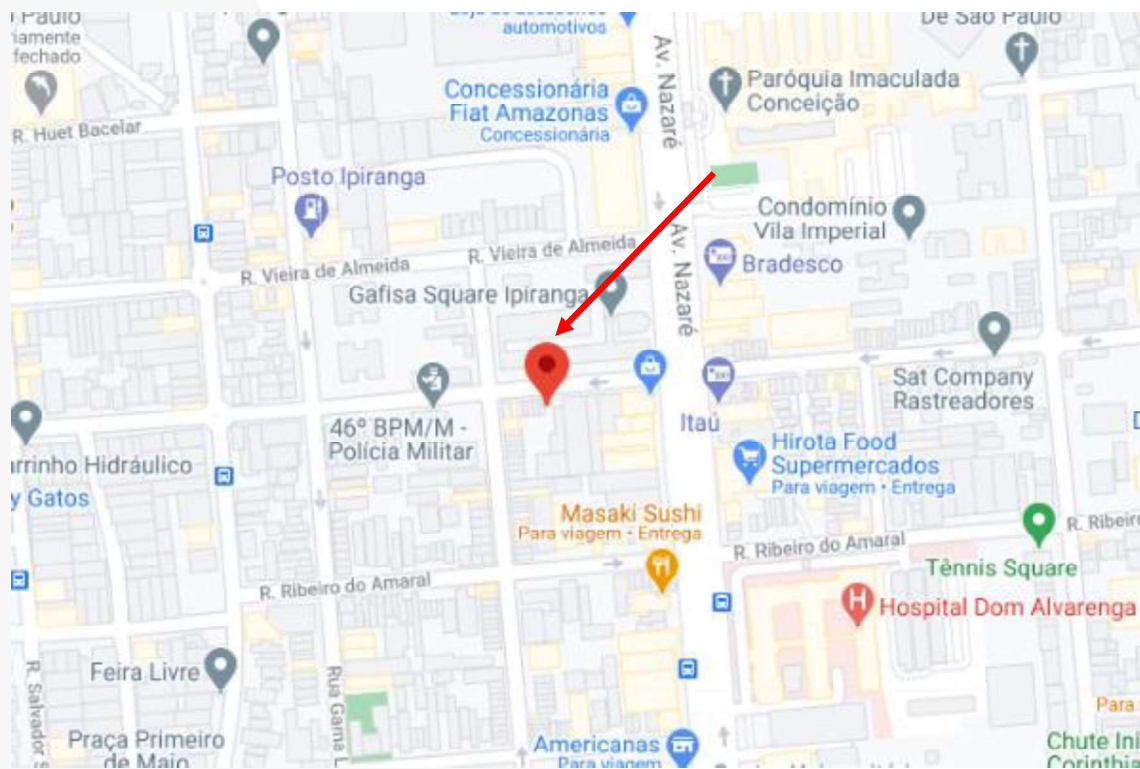
VIII.1 Grau de Fundamentação106

IX ENCERRAMENTO 107

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Arcipreste Andrade, N^{os} 344, 350, 358 e 372 - Ipiranga, São Paulo - SP, matriculado sob os N^{os} 169.336, 169.337, 169.338 e 169.339, junto ao 6^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

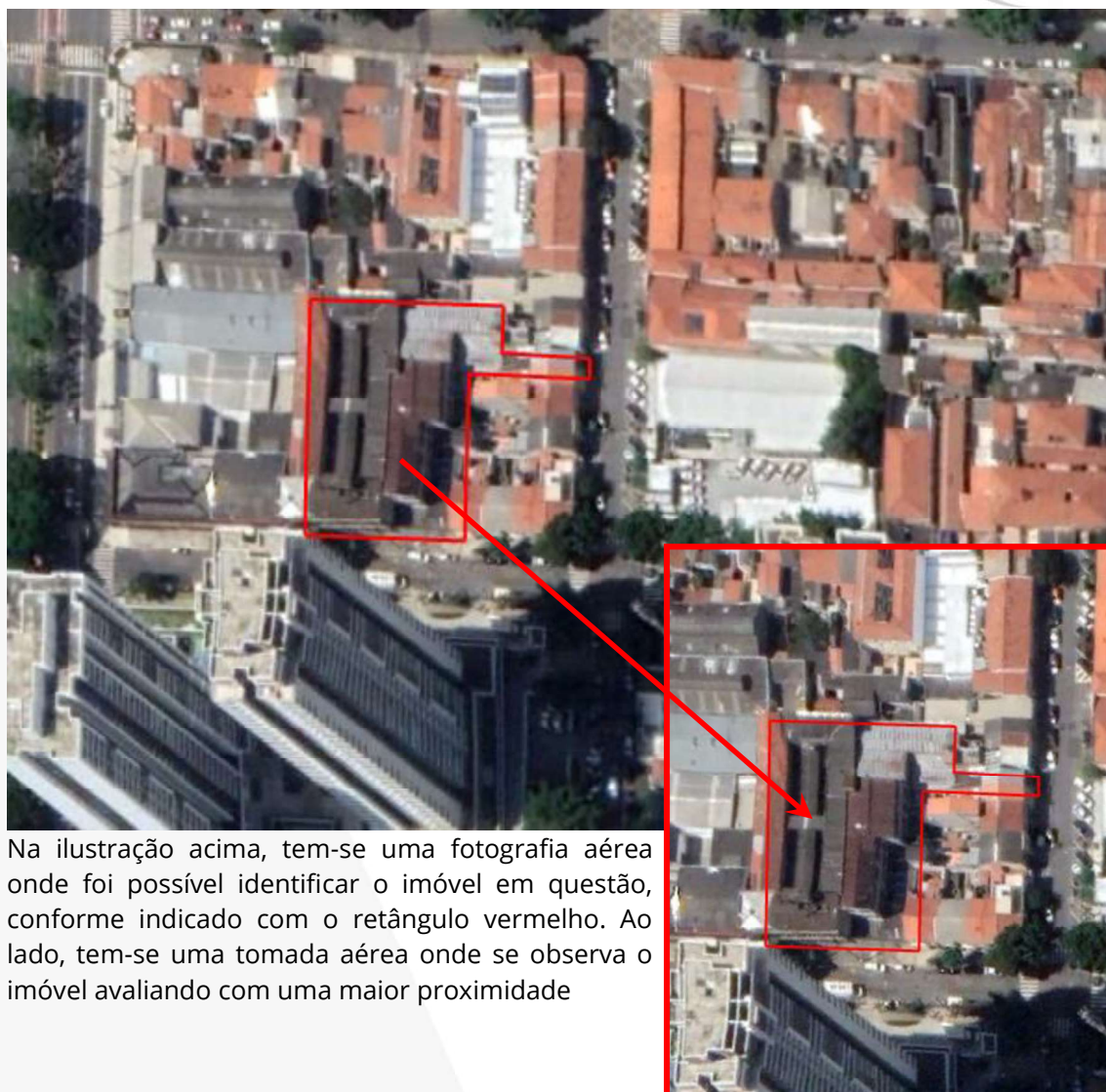
Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Arcipreste Andrade, N^{os} 344, 350, 358 e 372 - Ipiranga, São Paulo – SP, matriculado sob os N^{os} 169.336, 169.337, 169.338 e 169.339, junto ao 6^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a





qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°35'42.45"S**
- ✓ Longitude :- **46°36'38.41"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Arcipreste Andrade, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma ilustração da Rua Arcipreste Andrade, para qual o imóvel avaliando faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

III Zoneamento

A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de Março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZC - Zona Centralidade** -, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:



Na ilustração acima, é possível identificar o zoneamento em que o imóvel avaliando está inserido.



TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)

Acima e abaixo, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo, referente ao zoneamento de São Paulo.

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)
	ZEIS-2		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-3		0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-4		NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-5		0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

IV DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IV.1 Terreno

Assim, inicialmente procedeu-se a análise da descrição perimétrica constante nas matrículas Nos 169.336, 169.337, 169.338 e 169.339, junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, às fls. 151/182, a qual vem descrita a seguir:

- **Matrícula Nº 169.336:**

"(...)Um prédio e seu respectivo terreno, situados na Rua Arcipreste de Andrade, Nº 372, no 18º Subdistrito - Ipiranga, medindo o terreno 10,00 m de frente, por 50,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando uma área de 500,00 m², dividindo de um lado com propriedade de Antônio Ildefonso da Silva, Antônio Dias Gonçalves e Clínica Infantil do Ipiranga, pelo lado esquerdo com propriedade de Rosa Machado Leite e Miguel José de Brito Bastos, e nos fundos com propriedade de Antônio Monteiro Soares. (...) "

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **500,00m² (quinhentos metros quadrados)**.

- **Matrícula Nº 169.337:**

“(…)Um prédio e seu respectivo terreno, situados na Rua Arcipreste de Andrade, Nº 358, no 18º Subdistrito – Ipiranga, medindo o terreno 12,50 m de frente, por 40,00 metros da frente aos fundos, perfazendo uma área de 500,00 m², confrontando pelo lado direito, com o prédio Nº 350, de propriedade de Vicente Paulo, pelo lado esquerdo com propriedade de Vicente Azevedo, e nos fundos com propriedade de Orlando Marcondes. (…)”.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **500,00m² (quinhentos metros quadrados)**.

- **Matrícula Nº 169.338:**

“(…)Uma casa e seu respectivo terreno, situados na Rua Arcipreste de Andrade, Nº 344, no 18º Subdistrito – Ipiranga, medindo o terreno 6,25 m de frente, por 40,00 m da frente aos fundos, confinando de um lado com propriedade de Vicente Paulo, e nos fundos com propriedade de Orlando Marques Machado. (…)”.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)**.

- **Matrícula Nº 169.339:**

“(...)Um prédio e seu respectivo terreno, situados na Rua Arciprestes de Andrade, Nº 350, no 18º subdistrito – Ipiranga, medindo o terreno 6,25 m de frente, por 40,00 m, da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura da frente, encerrando uma área 250,00 m, confinando de um lado com propriedade de Domingos Paulo, de outro com propriedade de Simão Igsen, e nos fundos com propriedade de Orlando Marques Machado. (...)”.

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)**.

Na sequência, efetuou-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição dos imóveis, os quais possuem formato regular, observando sua posição com frente para a Rua Arcipreste Andrade, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:-

Matrícula Nº 169.336:

Área Total..... 500,00m²
Topografia.....Declividade de 5% a 10%
Formato..... Regular
Consistência..... Seca
Acessibilidade..... Direta



Matrícula Nº 169.337:

Área Total..... 500,00m²
Topografia..... Plana
Formato..... Regular
Consistência..... Seca
Acessibilidade..... Direta

Matrícula Nº 169.338:

Área Total..... 250,00m²
Topografia..... Plano
Formato..... Regular
Consistência..... Seca
Acessibilidade..... Direta

Matrícula Nº 169.339:

Área Total..... 250,00m²
Topografia Plana
Formato Regular
Consistência Seca
Acessibilidade..... Direta



Acima e abaixo, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Arcipreste Andrade.



IV.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2017”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 02 (duas) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

IV.2.i Galpão

- Padrão

Galpão Padrão Médio

- Estado de conservação

Necessitando De Reparos Simples

- Idade aparente

40 (quarenta) anos

- Área construída

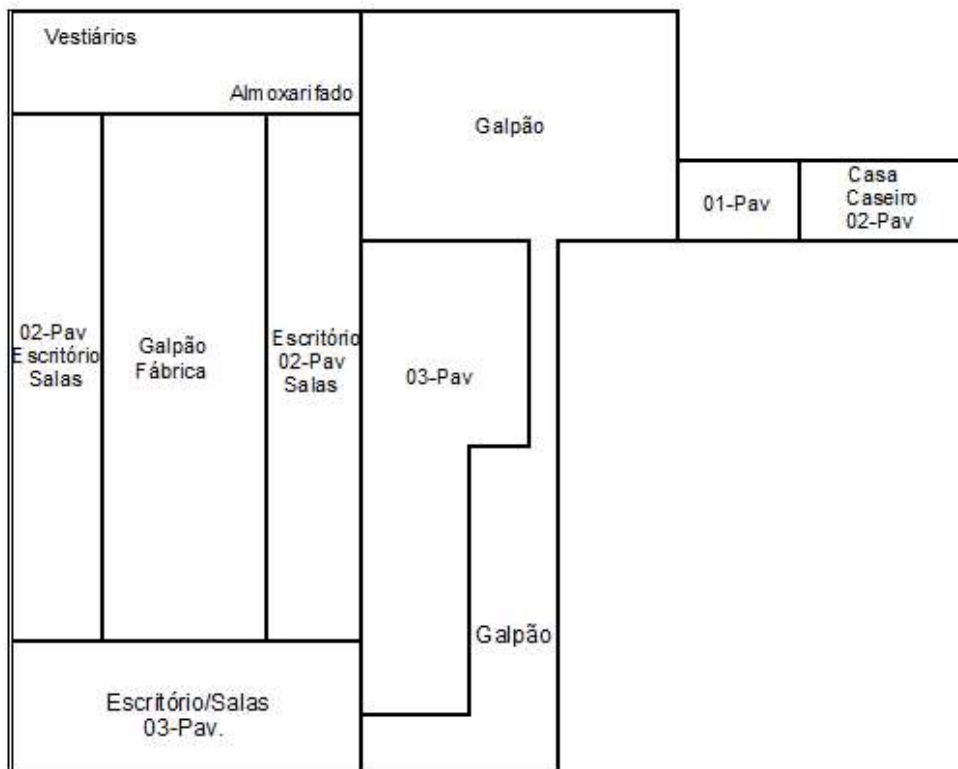
4.040,85 m² (quatro mil, quarenta metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Com um pavimento ou mais e com área administrativa na ordem de 15% da área construída, projetados para vãos, em geral, superiores a dez metros, utilizando estruturas metálicas ou de concreto pré-moldado ou armado no local. Coberturas metálicas ou telhas pré-moldadas de concreto protendido. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, pintadas a látex, com revestimento de cerâmica ou outros materiais. Áreas externas com piso cimentado ou concreto simples, podendo ter partes ajardinadas. Podem ter piso de alta resistência e o pé--direito gira em torno de seis a oito metros de altura.”

O galpão possui a seguinte distribuição, conforme croqui

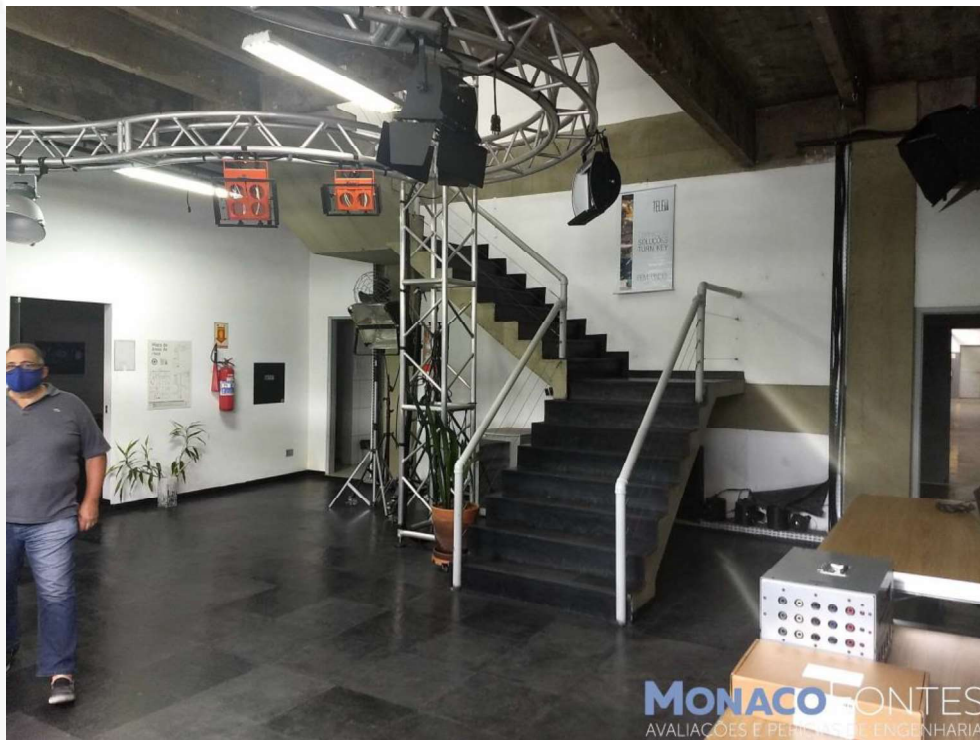
abaixo:



Acima, tem-se um croqui ilustrativo da edificação.

Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, e teto em concreto.



Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente revestidas com massa fina pintada e em divisória de drywall, e teto em forro de isopor.



Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a sala onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, e porta em madeira.

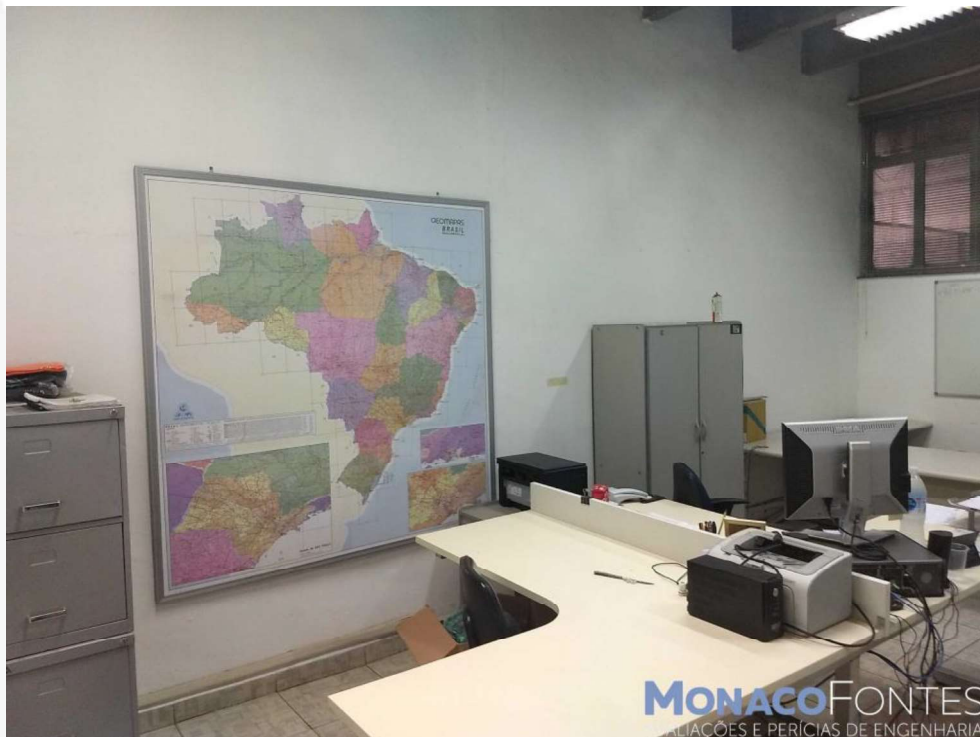


Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em concreto, e janelas em alumínio e vidro.



Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Fábrica

A fábrica apresenta piso em concreto, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em telhas de fibrocimento, e portão de ferro.



Acima e abaixo tem-se a fábrica onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a fábrica, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a fábrica, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o salão, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Copa

A copa apresenta piso acarpetado, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em forro de isopor, e portas em madeira e vidro.



Acima tem-se a copa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiros

Os banheiros, os quais apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada e porta em madeira.



Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Fábrica

A fábrica apresenta piso em concreto, paredes revestidas com massa fina pintada, e teto em telhas com apoio em ferragens.



Acima tem-se a fábrica, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Salas

O Avaliando dispõe de 04 (quatro) salas, as quais apresentam piso em concreto, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em forro de isopor, janelas em alumínio e vidro, e porta em madeira.



Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.







Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em forro de isopor, e porta em madeira.



Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em forro de isopor, e janelas em alumínio e vidro.



Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Copa

A copa apresenta piso cerâmico, paredes revestidas com massa fina pintada, e teto em forro de isopor.



Acima tem-se a copa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiros

O Avaliando dispõe de 02 (dois) banheiros, os quais apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, e porta em madeira.



Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Escritórios

A sala apresenta piso em cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, e porta em madeira.



Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV.2.ii Residência

- Padrão

Casa Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

- Área construída

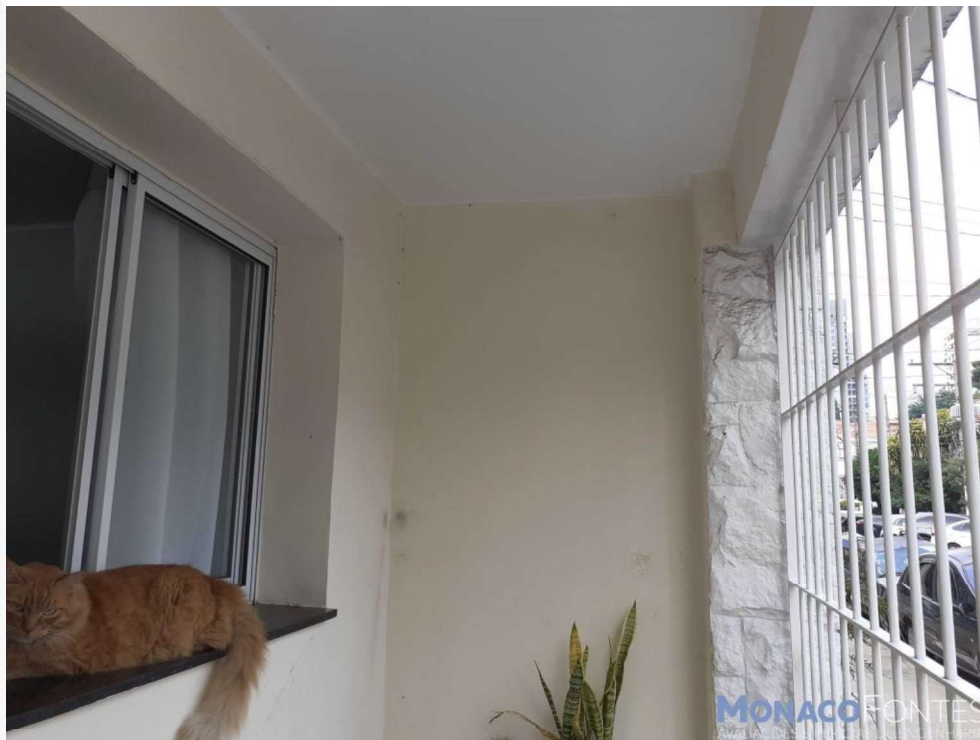
115,80m² (cento e quinze metros quadrados e oitenta decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.”

Hall

O hall apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, e portão em ferro.



Acima e abaixo tem-se o hall, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala

A sala apresenta piso em madeira, paredes e teto revestidos com massa fina pintada, janela em alumínio e vidro, e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se a sala, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiros

O Avaliando dispõe de 02 (dois) banheiros, os quais apresentam piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, janela em ferro e vidro, e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

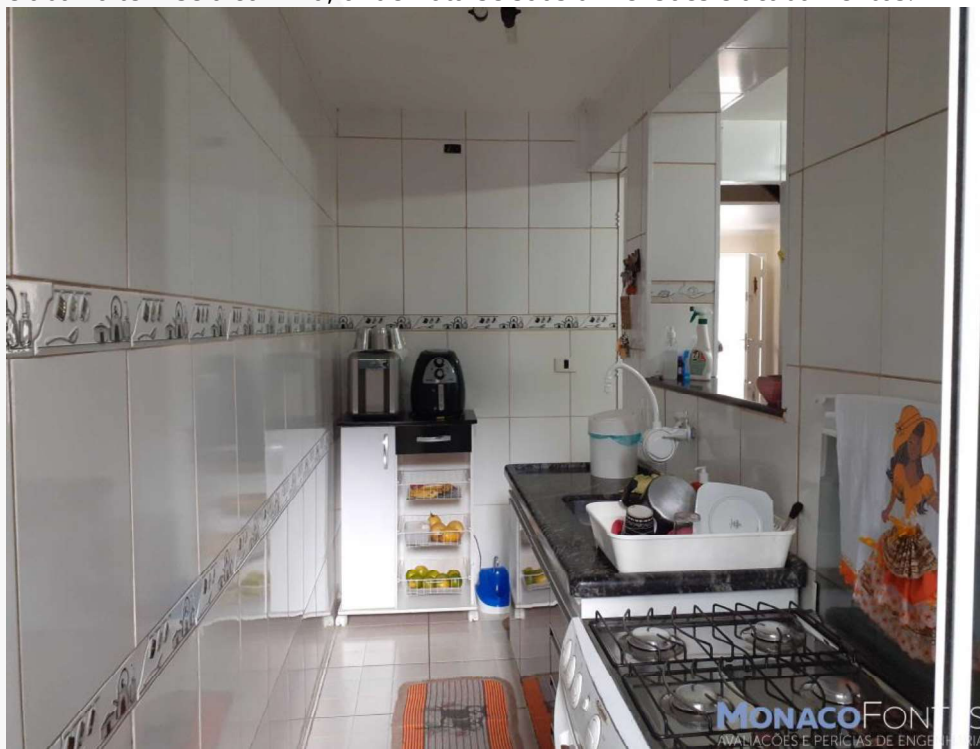


Cozinha

A cozinha apresenta piso cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, teto revestido com massa fina pintada, e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Lavanderia

A lavanderia apresenta piso em concreto, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em telhas de fibrocimento, e janela em alumínio e vidro.

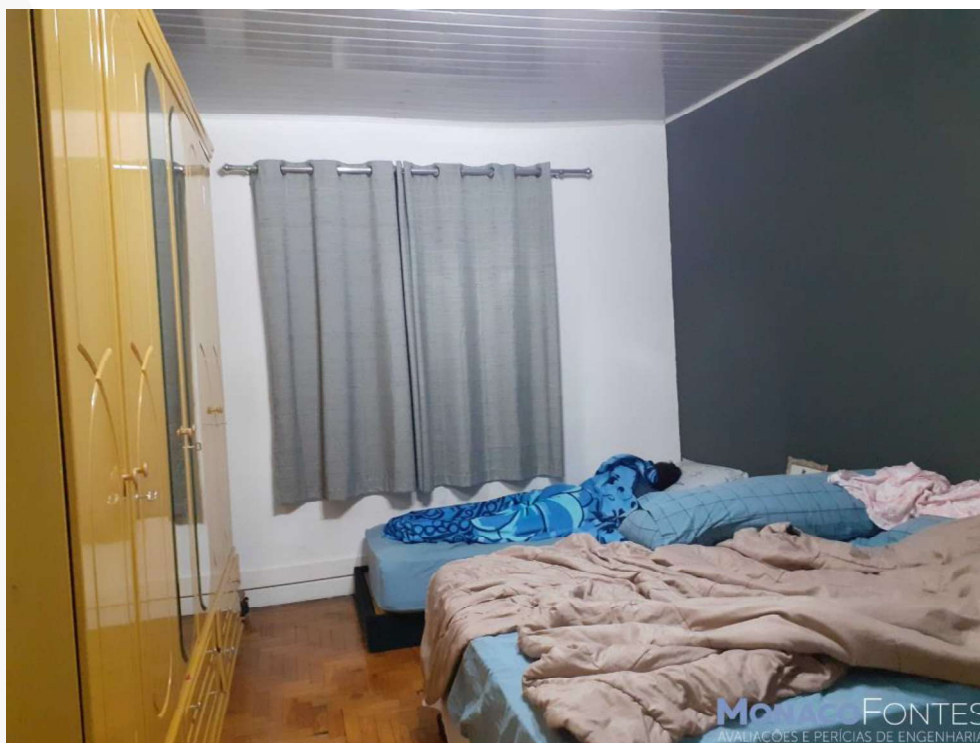


Acima e abaixo tem-se a lavanderia, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Dormitórios

O Avaliando dispõe de 02 (dois) dormitórios, os quais apresentam piso em madeira, paredes revestidas com massa fina pintada, teto em forro de PVC, janela em alumínio e vidro, e porta em madeira.



Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



V CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

V.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, “o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_c \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_c = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FOC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no V_b (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

V.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No

processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros.

Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

V.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da

proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_e) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$.

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

V.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo IV, onde se insere Zonas de Uso Industriais ou Galpões, bem como na 11ª Zona Galpões.

A 11ª Zona, são zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 500,00m².

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Frente de Referência	Referências Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)		
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a					
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	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 11ª Zona - Galpões.

V.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

V.6 Grau de precisão

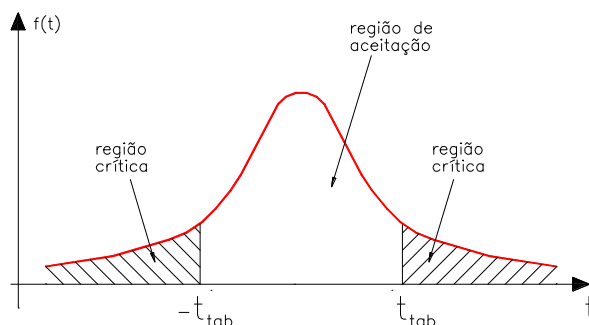
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

V.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de

venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela do capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescência, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do R8N, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente “K”, foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (sem unidade).

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

VI AVALIAÇÃO

VI.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

VI.1.i Pesquisa de Campo


Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

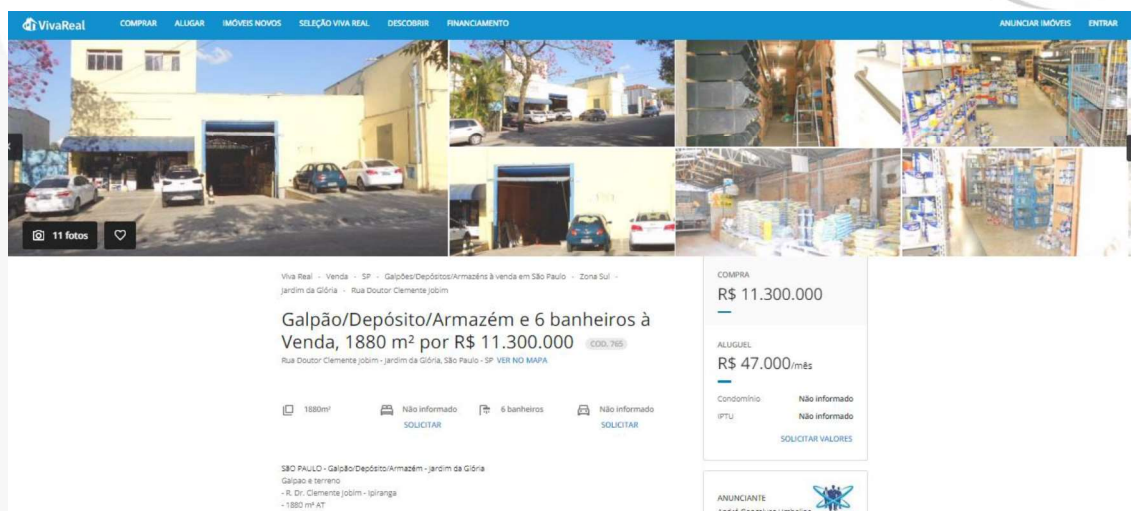
Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 06 (seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:




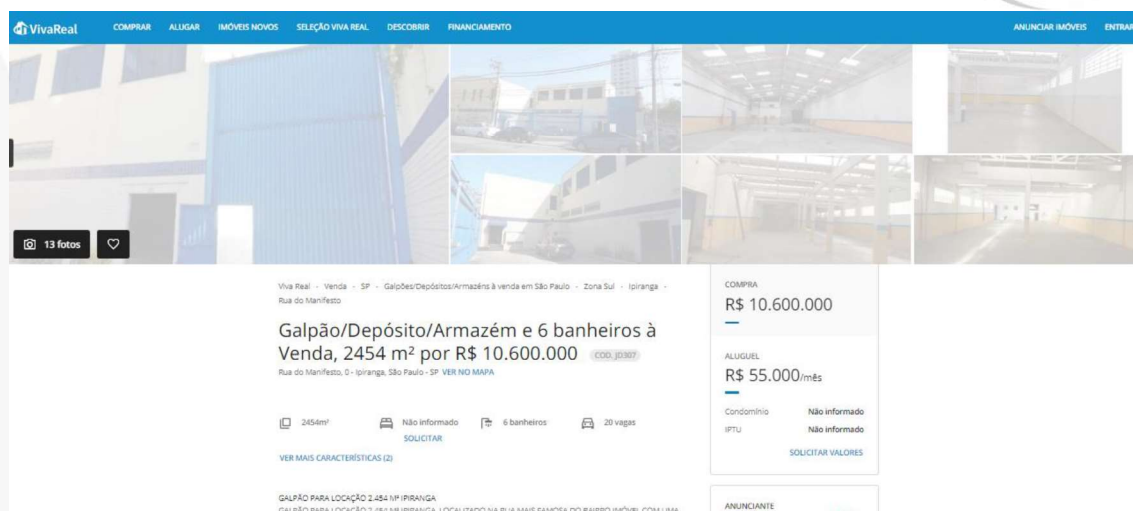
Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Doutor Clemente Jobim, 65</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim da Glória</u> IF : <u>1570</u> Setor <u>39</u> Quadra <u>41</u> Lat <u>23°34'53.42"S</u> Long <u>46°36'56.95"O</u>		Ofertante: <u>André Gonçalves Umbelino</u> Informante: <u>André Gonçalves Umbe</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2668-0995</u> Data: <u>abr/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-da-gloria-zona-sul-sao-paulo-1880m2-venda-RS11300000-id-2472935928/</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	1.831,00m²	Zona de Ocupação:	11° Zona Galpões
Testada Principal (m) :	47,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m) :	38,96m		
Topografia :	Terreno Plano		
Consistência do terreno :	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Escritório Econômico	700,70m²	Comercial Galpões Simples	329,00m²
Idade	20	Idade	20
Classe de Conservação	E	Classe de Conservação	D
Termo	mínimo	Termo	mínimo
Ir = 70	%vida:	Ir = 60	%vida:
	0		0
K = 0,650	R = 20	K = 0,717	R = 20
Foc:	0,720288	Foc:	0,773922804
Fator - ponderação do padrão:	0,6	Fator de ponderação do padrão:	0,982
R8N:	R\$ 1.599,58/m²	R8N:	R\$ 1.599,58/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 484.390,38		R\$ 399.954,87	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Especial Coberturas Médio	338,00		
Idade	15		
Classe de Conservação	E		
Termo	mínimo		
Ir = 20	%vida:		
	1		
K = 0,316	R = 10		
Foc:	0,384346563		
Fator de ponderação do padrão:	0,229		
R8N:	R\$ 1.599,58/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 47.586,21			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 11.300.000,00		R\$ 5.662,52/m²	




Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01.

ELEMENTO 02					
Endereço: <u>Rua do Manifesto, 2950</u>			Ofertante: <u>ACESSO NEGÓCIOS REAL ESTATE LTDA</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>			Informante: <u>ACESSO NEGÓCIOS</u> Tipo: <u>oferta</u>		
Bairro: <u>Ipiranga</u>			Telefone: <u>(11) 99241-1301</u> Data: <u>abr/21</u>		
IF: <u>1256</u>			Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-2454m2-venda-RS10600000-id-69586101/		
Setor <u>50</u> Quadra <u>92</u>					
Lat <u>23°35'58.14"S</u> Long <u>46°35'58.83"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 1.944,00m²			Zona de Ocupação: 11° Zona Galpões		
Testada Principal (m): 34,10m			Uso predominante na região: Zona Urbana		
Testada Secundária (m): -			Localização na Quadra: Meio		
Profundidade Equivalente (m): 57,01m					
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	2331,70m²	35	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	D		Classe de Conservação	0	
Termo	mínimo	1	Termo	0	
Ir = 80	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	
K = 0,628	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0,702343296			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 1,368			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.599,58/m²			R8N: R\$ 1.599,58/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 3.583.555,85			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.599,58/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 10.600.000,00			R\$ 3.609,28/m²		



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02.



ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua do Manifesto, 3085</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Ipiranga</u> IF: <u>1107</u> Setor <u>50</u> Quadra <u>94</u> Lat <u>23°36'2.58"S</u> Long <u>46°35'56.59"O</u>		Ofertante: <u>HUMBERTO BITTENCOURT SAMPAIO</u> Informante: <u>HUMBERTO BITTEN</u> (Tipo: <u>oferta</u>) Telefone: <u>(11) 5575-7251</u> Data: <u>abr/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-400m2-venda-RS1200000-id-2511967981/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO
Área Total (m²):	270,00m²	Zona de Ocupação:
Testada Principal (m):	13,00m	11° Zona Galpões
Testada Secundária (m):	-	Uso predominante na região:
Profundidade Equivalente (m):	20,77m	Zona Urbana
Topografia:	Terreno Plano	Localização na Quadra:
Consistência do terreno:	Terreno Seco	Meio
BENFEITORIAS		
Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Econômico	342,00m²	30
Classe de Conservação	E	
Termo	médio	2
Ir = 70	%vida:	0
K = 0,554	R = 20	
Foc:		0,643232
Fator - ponderação do padrão:		0,78
R8N:		R\$ 1.599,58/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 274.469,64		
Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Especial Coberturas Simples	58,60m²	20
Classe de Conservação	F	
Termo	mínimo	1
Ir = 20	%vida:	1
K = 0,000	R = 10	
Foc:		0,1
Fator de ponderação do padrão:		0,071
R8N:		R\$ 1.599,58/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 665,52		
Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	0
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.599,58/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		
VALOR TOTAL		ELEMENTO
R\$ 1.200.000,00		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		R\$ 3.425,43/m²



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

3985

34 Fotos

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em São Paulo - Zona Sul - Ipiranga - Rua do Manifesto

Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 400 m² por R\$ 1.200.000 COD. 85LV1943

Rua do Manifesto, 0 - Ipiranga, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

400m² Não informado **SOLICITAR** 4 banheiros Não informado **SOLICITAR**

COMPRA **R\$ 1.200.000**


ALUGUEL **R\$ 7.000/mês**

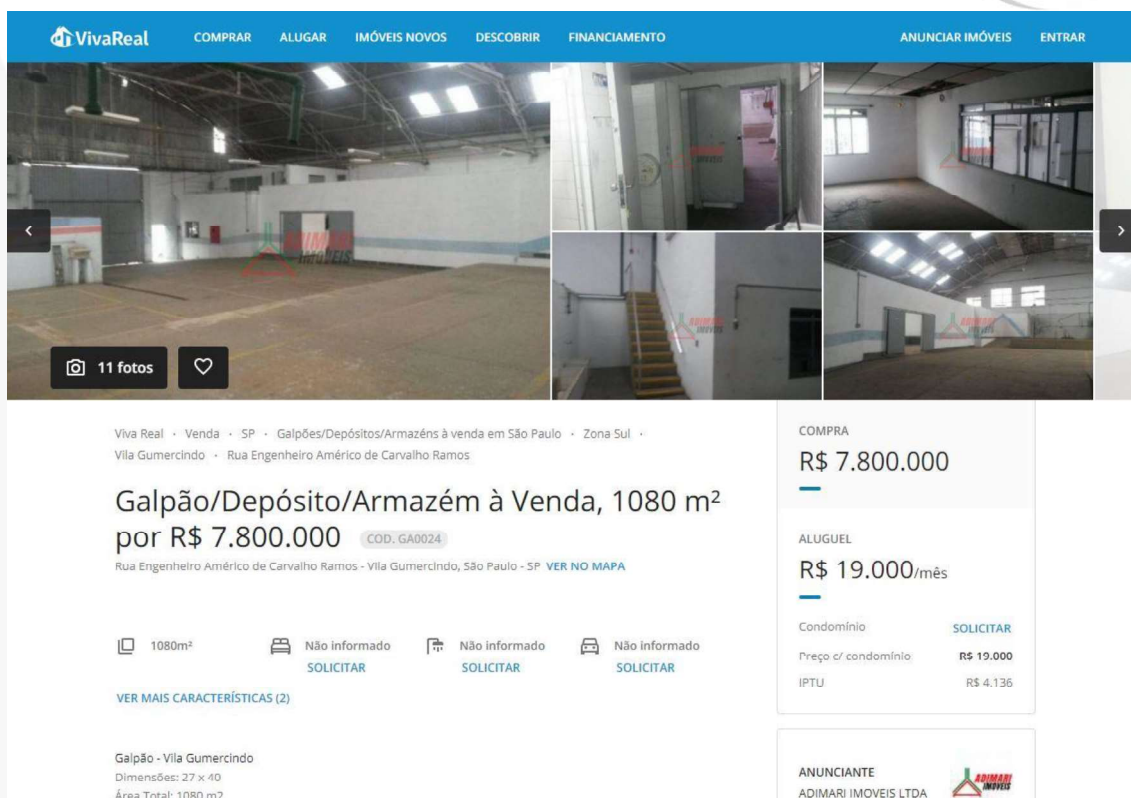
Condomínio **R\$ 7.000** **SOLICITAR**
 Preço c/ condomínio
 IPTU **R\$ 800**

ANUNCIANTE **HUMBERTO BITTENCOURT** **SANPAULO**


GALPÃO COM ESCRITÓRIOS/4 WCS - ALUGA OU VENDE IPIRANGA
 GALPÃO 6x30, com escritórios, 4 banheiros, copa/cozinha - 2 frentes - área total 6x30
 prox. Madureira Almirante Dalamar/Imetro Sacconi
 O galpão/depósito/armazém no bairro Ipiranga com 400 metros quadrados e 4 banheiros

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03.

ELEMENTO 04					
Endereço: <u>Rua Engenheiro Américo de Carvalho Ramos, 97</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Vila Gumercindo</u> IF: <u>1634</u> Setor <u>45</u> Quadra <u>184</u> Lat <u>23°36'11.87"S</u> Long <u>46°37'9.98"O</u>		Ofertante: <u>ADIMARI IMOVEIS LTDA</u> Informante: <u>ADIMARI IMOVEIS L</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3774-2424</u> Data: <u>abr/21</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-gumercindo-zona-sul-sao-paulo-1080m2-venda-RS7800000-id-2521648994/</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	840,00m²	Zona de Ocupação:	11° Zona Galpões		
Testada Principal (m):	28,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	30,00m				
Topografia:	Terreno Plano				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	1025,00m²	30	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	D		Classe de Conservação	0	
Termo	médio	2	Termo	0	
Ir = 80	%vida:	0	Ir = 0	%vida:	
K = 0,678	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc:	0,742489584		Foc:	0	
Fator - ponderação do padrão:	1,659		Fator de ponderação do padrão:	0	
R8N:	R\$ 1.599,58/m²		R8N:	R\$ 1.599,58/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 2.019.605,67			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:	0				
Fator de ponderação do padrão:	0		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 6.881,42/m²		
R8N:	R\$ 1.599,58/m²				
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL					
R\$ 7.800.000,00					



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04.

ELEMENTO 05					
Endereço: <u>Avenida Nazaré, 1316</u>			Ofertante: <u>CAMILLO SALLUM ENG E EMP IMOB LTDA</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>			Informante: <u>CAMILLO SALLUM E Tipo: oferta</u>		
Bairro: <u>Ipiranga</u>			Telefone: <u>(11) 3884-2500</u> Data: <u>abr/21</u>		
IF: <u>1642</u>			Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-ipuranga-zona-sul-sao-paulo-513m2-venda-RS4700000-id-2497183103/</u>		
Setor <u>43</u> Quadra <u>31</u>					
Lat <u>23°35'44.18"S</u> Long <u>46°36'36.78"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO			DADOS DA REGIÃO		
Área Total (m²): 500,00m²			Zona de Ocupação: 11° Zona Galpões		
Testada Principal (m): 12,50m			Uso predominante na região: Zona Urbana		
Testada Secundária (m): -			Localização na Quadra: Meio		
Profundidade Equivalente (m): 40,00m					
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	450,00m²	25	Comercial Escritório Econômico	84,70m²	25
Classe de Conservação		D	Classe de Conservação		D
Termo		médio 2	Termo		mínimo 1
Ir = 80		%vida: 0	Ir = 70		%vida: 0
K = 0,732		R = 20	K = 0,694		R = 20
Foc:		0,785981396	Foc:		0,755283456
Fator - ponderação do padrão:		1,659	Fator de ponderação do padrão:		0,6
R8N:		R\$ 1.599,58/m²	R8N:		R\$ 1.599,58/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 938.592,61			R\$ 61.397,49		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação		0			
Termo		0			
Ir = 0		%vida:			
K = 0,000		R = 0			
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0			
R8N:		R\$ 1.599,58/m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		R\$ 0,00	VALOR TOTAL		
VALOR TOTAL		R\$ 4.700.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		R\$ 7.400,02/m²			



Viva Real · Venda · SP · Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em São Paulo · Zona Sul · Ipiranga · Avenida Nazaré

Galpão/Depósito/Armazém e 3 banheiros à Venda, 513 m² por R\$ 4.700.000

Avenida Nazaré - Ipiranga, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

513m² Não informado 3 banheiros Não informado

Galpão comercial para Venda e Aluguel tem 513 metros quadrados
O galpão comercial no bairro Ipiranga tem 513 metros quadrados e 3 banheiros

COMPRA	R\$ 4.700.000
ALUGUEL	R\$ 20.000/mês
Condomínio	SOLICITAR
Preço c/ condomínio	R\$ 20.000
IPTU	R\$ 1.130

ANUNCIANTE
CAMILLO SALLUM ENG E

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05

ELEMENTO 06					
Endereço: <u>Rua Maestro Ernesto Mehlich, 37</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Parque Sonia</u> IF: <u>1521</u> Setor <u>42</u> Quadra <u>179</u> Lat <u>23°36'1.30"S</u> Long <u>46°37'29.90"O</u>		Ofertante: <u>Louvre Imóveis</u> Informante: <u>Louvre Imóveis</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3846-0377</u> Data: <u>abr/21</u> Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-parque-sonia-zona-sul-sao-paulo-400m2-venda-RS1900000-id-2501636431/			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 276,00m²		Zona de Ocupação: 11° Zona Galpões			
Testada Principal (m): 10,20m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio			
Profundidade Equivalente (m): 27,06m					
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Simples	400,00m²	30	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação		E	Classe de Conservação		0
Termo		máximo 3	Termo		0
Ir = 60		%vida: 1	Ir = 0		%vida:
K = 0,500	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc:		0,6	Foc:		0
Fator - ponderação do padrão:		1,268	Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.599,58/m²	R8N:		R\$ 1.599,58/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 486.784,19			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação		0			
Termo		0			
Ir = 0		%vida:			
K = 0,000	R = 0				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO R\$ 5.120,35/m²		
R8N:		R\$ 1.599,58/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR TOTAL R\$ 1.900.000,00		
R\$ 0,00					



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

24 fotos

Viva Real - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em São Paulo - Zona Sul - Parque Sonia - Rua Maestro Ernesto Mehlich

Galpão/Depósito/Armazém e 2 banheiros à Venda, 400 m² por R\$ 1.900.000 COO, GALPÃO

Rua Maestro Ernesto Mehlich - Parque Sonia, São Paulo - SP - VER NO MAPA

400m² Não informado 2 banheiros Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Galpão, 400 m² - venda por R\$ 1.900.000,00 ou aluguel por R\$ 7.999,99/mês - Parque Sonia - São Paulo
Galpão com 400 m² de construção, ideal para pequenas e médias empresas de diversos segmentos. Região valorizada em São Paulo, ao lado da Avenida Ricardo Jaffet.

COMPRA	R\$ 1.900.000
ALUGUEL	R\$ 8.000/mês
Condomínio	SOLICITAR
Preço c/ condomínio	R\$ 8.000
IPTU	R\$ 1.559

ANUNCIANTE: LOUVERE IMÓVEIS

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 06.

VI.1 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 5.045,37/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.064,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.980,98/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.952,85/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.460,02/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.431,94/m ²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 5.045,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.045,37/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.064,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.064,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.980,98/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.980,98/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.952,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.952,85/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.460,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.460,02/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.431,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.431,94/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 5.045,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.045,37/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.064,01/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.064,01/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.980,98/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.980,98/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.952,85/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 5.952,85/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.460,02/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 6.460,02/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.431,94/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.431,94/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 5.045,37/m ²	0,84	-796,98	-0,16	R\$ 4.248,39/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 3.064,01/m ²	1,05	161,01	0,05	R\$ 3.225,02/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.980,98/m ²	1,19	578,96	0,19	R\$ 3.559,94/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 5.952,85/m ²	0,81	-1.136,65	-0,19	R\$ 4.816,20/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 6.460,02/m ²	0,81	-1.258,96	-0,19	R\$ 5.201,06/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 4.431,94/m ²	0,87	-579,85	-0,13	R\$ 3.852,09/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Abril de 2021.**

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.248,39/m ²
2	R\$ 3.225,02/m ²
3	R\$ 3.559,94/m ²
4	R\$ 4.816,20/m ²
5	R\$ 5.201,06/m ²
6	R\$ 3.852,09/m ²
média	R\$ 4.150,45/m²
desvio	R\$ 755,08/m ²
CV	18%
Linferior	R\$ 2905,32/m²
Lsuperior	R\$ 5395,59/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 4.150,45/m² (Quatro Mil, Cento e Cinquenta Reais e Quarenta e Cinco Centavos)** conforme destacado em amarelo na tabela.

VI.1.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 4150,45/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 755,08/m ²	
Erro-Padrão		454,96	
IC(significância=20%)	R\$ 3695,49/m ²	< VUmed <	R\$ 4605,41/m ²
Amplitude do IC		22%	
Grau III			

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

VI.1.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, este atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.045,37	4.248,39	0,84
2	3.064,01	3.225,02	1,05
3	2.980,98	3.559,94	1,19
4	5.952,85	4.816,20	0,81
5	6.460,02	5.201,06	0,81
6	4.431,94	3.852,09	0,87

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

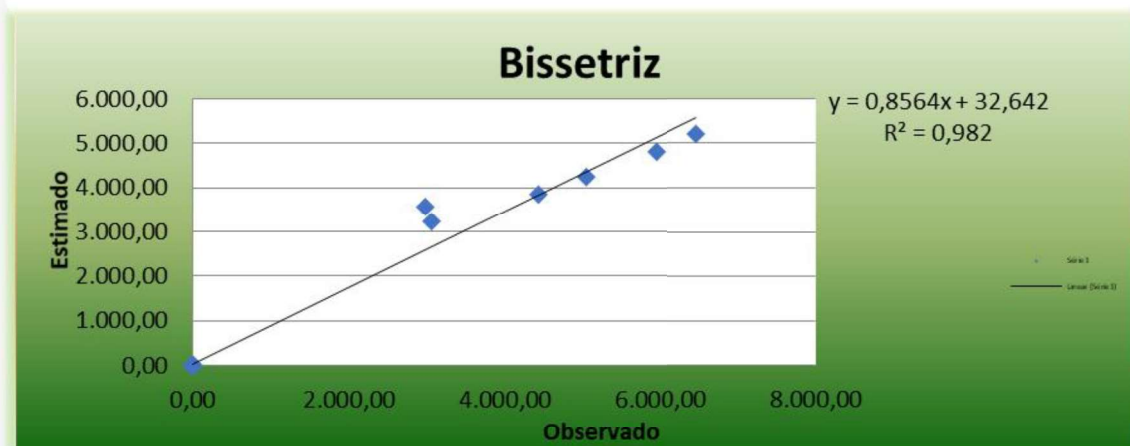


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO IPIRANGA - SÃO PAULO/SP É DE:

$$Q = R\$ 4.150,45/m^2$$

(Quatro Mil, Cento e Cinquenta Reais e Quarenta e Cinco Centavos)

Abril/2021

VII VALOR DO TERRENO

VII.1 Matrícula Nº 169.336

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	500,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 4.150,45 /m ²	
Zona	11° Zona Galpões	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
10,0m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
50,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
500,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 4.150,45/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 2.075.225,61	



Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Topografia

F_2 = Fator Consistência

F_3 = Fator Índice Fiscal

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$$V_{T1} = R\$ 2.075.225,61$$

(Dois Milhões, Setenta e Cinco Mil, Duzentos e Vinte e Cinco Reais e Sessenta e Um Centavos)

Abril/2021

VII.2 Matrícula Nº 169.337

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	500,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 4.150,45 /m ²	
Zona	11º Zona Galpões	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
12,5m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
40,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
500,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 4.150,45/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 2.075.225,61	



Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Topografia

F_2 = Fator Consistência

F_3 = Fator Índice Fiscal

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$$V_{T2} = R\$ 2.075.225,61$$

(Dois Milhões, Setenta e Cinco Mil, Duzentos e Vinte e Cinco Reais e Sessenta e Um Centavos)

Abril/2021

VII.3 Matrícula Nº 169.338

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	250,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 4.150,45 /m ²	
Zona	11º Zona Galpões	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
6,3m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
40,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
250,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 4.150,45/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.037.612,80	



Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Topografia

F_2 = Fator Consistência

F_3 = Fator Índice Fiscal

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_{T3} = R\$ 1.037.612,80$

(Um Milhão, Trinta e Sete Mil, Seiscentos e Doze Reais e Oitenta Centavos)

Abril/2021

VII.4 Matrícula Nº 169.339

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	250,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 4.150,45 /m ²	
Zona	11º Zona Galpões	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
6,3m	1	0
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
40,00m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
250,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 4.150,45/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.037.612,80	

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Topografia

F_2 = Fator Consistência

F_3 = Fator Índice Fiscal

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$V_{T4} = R\$ 1.037.612,80$

(Um Milhão, Trinta e Sete Mil, Seiscentos e Doze Reais e Oitenta Centavos)

Abril/2021

VII.5 Valor das Benfeitorias

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2017”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor das referidas benfeitorias que vem a seguir apresentadas.

VII.5.i Galpão

A benfeitoria vem classificada como "GALPÃO PADRÃO MÉDIO", e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Galpão</u>			
Ordem :-	31		
Classe :-	Comercial		
Tipo :-	Galpões		
Padrão :-	Médio		
Elevador :-	0		
Nível :-	3 Máximo		
Faixa de Valor :-	1,87100 x R8N		
Conservação:-	E Necessitando de reparos simples		
Fator Conservação	18,1		
Idade Aparente - I _c :-	40 Anos		
Vida Referencial - I _r :-	80 Anos	I _c /I _r *100 =	50%
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação			
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)		
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;		
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação - (Ross/Heidecke)		
Aplicação	R = 20%		
	K = 0,5000		
	F_{oc} = 0,2 + 0,5 *(1 - 0,2) = 0,6000		
Valor das Benfeitorias			
	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>
V _B =	4.040,85 m ²	x R\$ 1599,58 /m ²	x 1,8710
			x 0,6000
V _B =	R\$ 7.256.107,91		

V_{B1} = R\$ 7.256.107,91

(Sete Milhões, Duzentos e Cinquenta e Seis Mil, Cento e Sete Reais e Noventa e Um Centavos)

Abril/2021



VII.5.ii Residência

A benfeitoria vem classificada como “CASA PADRÃO SIMPLES”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -

<u>Residência</u>	
Ordem :-	6
Classe :-	Residencial
Tipo :-	Casa
Padrão :-	Simple
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	1,49700 x R8N
Conservação:-	C Regular
Fator Conservação	2,52
Idade Aparente - I _c :-	25 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _c /I _r *100 = 36%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;
	K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação – (Ross/Heidecke)
Aplicação	
R	= 20%
K	= 0,7362
F_{oc}	= 0,2 + 0,73616896 *(1 - 0,20,7889)
Valor das Benfeitorias	
	<i>Área</i> <i>R8N</i> <i>Faixa</i> <i>F_{oc}</i>
V_B =	115,80 m ² x R\$ 1599,58 /m ² x 1,4970 x 0,7889
V_B =	R\$ 218.764,90

V_{B2} = R\$ 218.764,90

(Duzentos e Dezoito Mil, Setecentos e Sessenta e Quatro Reais e Noventa Centavos)

Abril/2021

VIII VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor Matrícula № 169.336 -----	R\$ 2.075.225,61
Valor Matrícula № 169.337 -----	R\$ 2.075.225,61
Valor Matrícula № 169.338 -----	R\$ 1.037.612,80
Valor Matrícula № 169.339 -----	R\$ 1.037.612,80
Valor do Galpão -----	R\$ 7.256.107,91
Valor da Residência -----	R\$ 218.764,90
Valor Total Apurado-----	R\$ 13.700.549,62

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_1 = R\$ 13.700.549,62$

(Treze Milhões, Setecentos Mil, Quinhentos e Quarenta e Nove Reais e Sessenta e Dois Centavos)

Abril/2021

VIII.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
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*

*No caso de utilização de menos de cinco 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.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

IX ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 107 (cento e sete) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 9 de junho de 2021.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.

Tel: (11) 3101-2672 - e-mail: pericias@monacofontes.com.br

Para mais informações, entre em contato conosco através do QR Code

