

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Assumi o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Laudo de Avaliação

I.2 OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização do imóvel;
- ✚ Proceder Vistoria Técnica;
- ✚ Elaborar Relatório Fotográfico;
- ✚ Elaborar Levantamento de Campo;
- ✚ Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2;
- ✚ Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2 ;
- ✚ Informar a este D. Juízo o valor total do Imóvel objeto da demanda;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.3 VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

Este signatário realizou vistoria técnica do imóvel em questão na data de 24 de maio de 2021 as 11:00 horas em imóvel localizado a Rua Comendador Elias Zarzur, nº 927 – Chácara Flora, Município e Comarca de São Paulo, onde não compareceram nenhuma das partes interessadas, mesmo com realização de convite para a vistoria, conforme demonstrado em **anexo II** deste laudo técnico. O Trabalho técnico pericial foi realizado no mesmo dia.

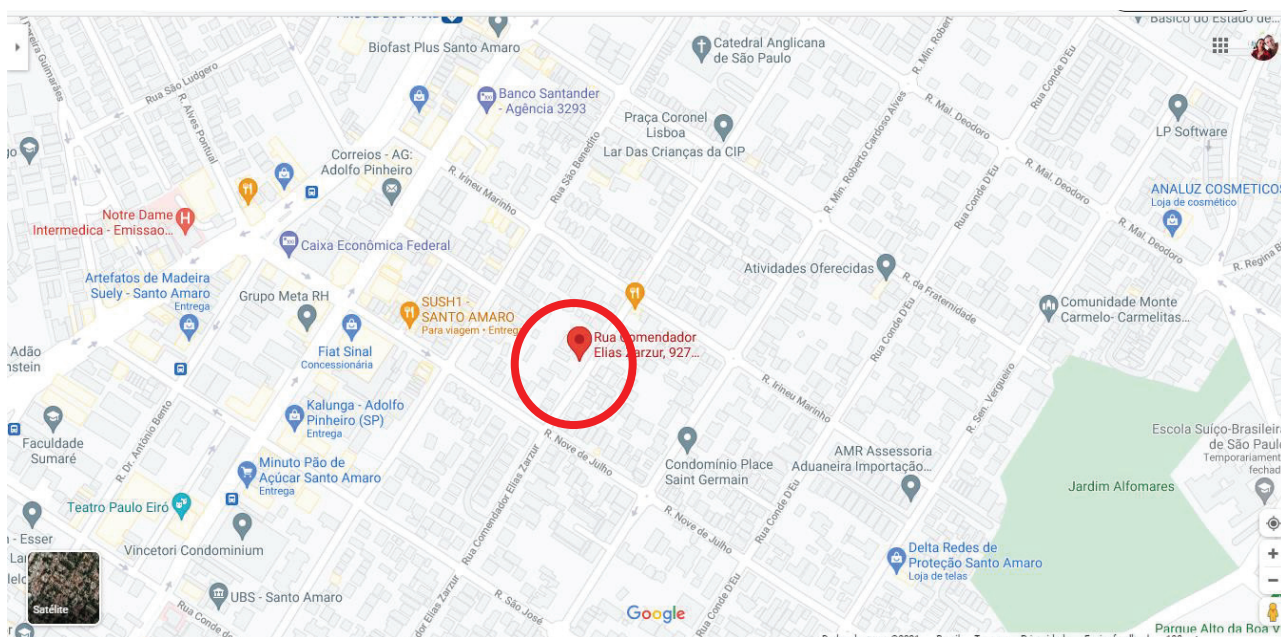
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.4 – 01 (um) IMÓVEL SITUADO NA RUA COMENDADOR ELIAS ZARZUR, nº 927 – CHACARA FLORA – MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

- O imóvel avaliando é constituído de terreno sem benfeitorias, situado na Rua Comendador Elias Zarzur, nº 927 – Chácara Flora – Município e Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo, de frente para a referida via em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

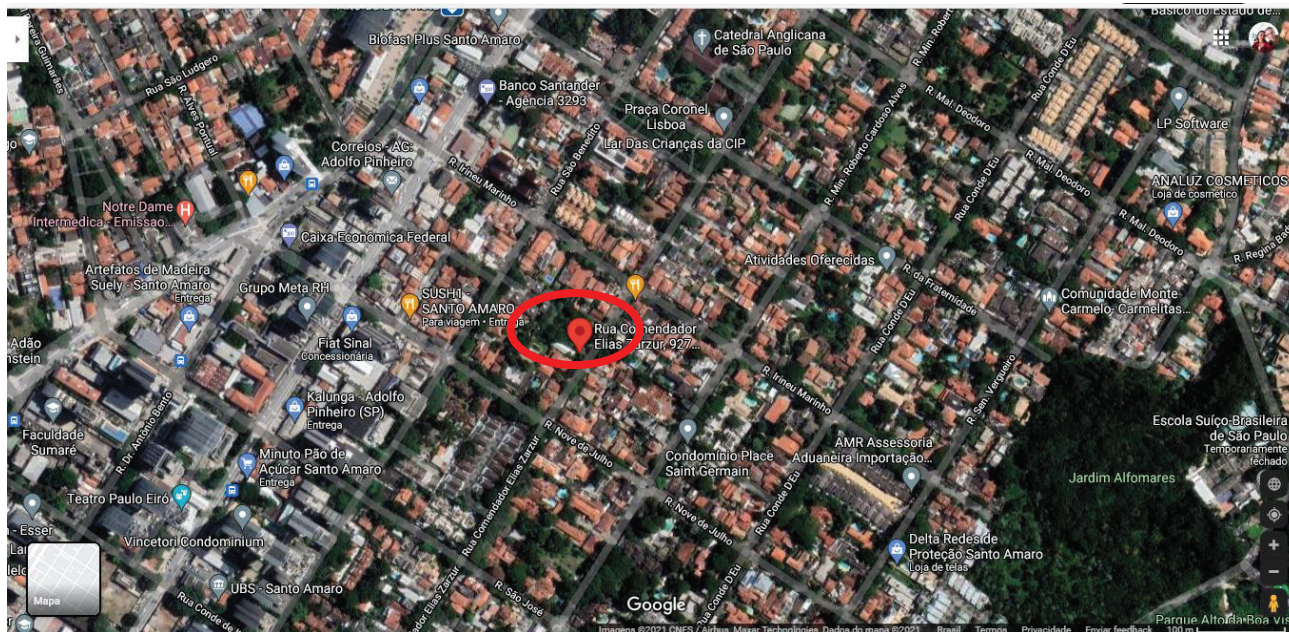
“O GUIA”



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“AEROFOTO”



O terreno situado a Rua Comendador Elias Zarzur, nº 927 – Chácara Flora – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Área do Terreno

2.400,00m²

Chácara Flora

Município de São Paulo

Inscrição Cadastral

088.090.0053-6

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.5 - DESCRIÇÃO

I.5.i – LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica, e transporte coletivo, sem gás encanado.

I.5.ii – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água
- Luz
- Transporte
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Guias
- Sarjetas

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.5.iii – O IMÓVEL VISTORIADO

O terreno possui formato regular e topografia plana para os fundos. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida do imóvel situado de Frente para a Rua Comendador Elias Zarzur

TESTADA ===== 40,00 mts.

PARA A RUA COMENDADOR ELIAS ZARZUR

LATERAL DIREITA ===== 60,00 mts

LATERAL ESQUERDA ===== 60,00 mts

FUNDOS ===== 60,00 mts

ÁREA TOTAL DO IMÓVEL 2.400,00 M²

(Dois mil e quatrocentos metros quadrados)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.5.iv RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da testada do imóvel objeto da lide, voltado para a Rua Comendador Elias Zarzur, nº 927 – Bairro da Chácara Flora – Município e Comarca de São Paulo.



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP – Fone/Fax: (012) 3896.6188
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernan@uol.com.br

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) - Vista dos confrontantes do imóvel avaliando.



FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 3 e 4) - Vista da Rua Comendador Elias Zarzur em ambos os sentidos, onde podemos verificar a existência de todos os melhoramentos públicos.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II CAPÍTULO

II.1 CRITÉRIOS E METODOLOGIA

II.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.

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 terreno 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.

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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**.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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 tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode 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. Todos os **fatores** se referem a essa situação paradigma, admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Área: paradigma à área erradicada (3.00,00m²);
- Frente: 15,00 m;
- Profundidade: entre 30 a 60 m;
- Topografia: terreno plano;
- Consistência: Seco

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.2.i 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 à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral do itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

II.2.ii 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.

FABIO FERNANDES

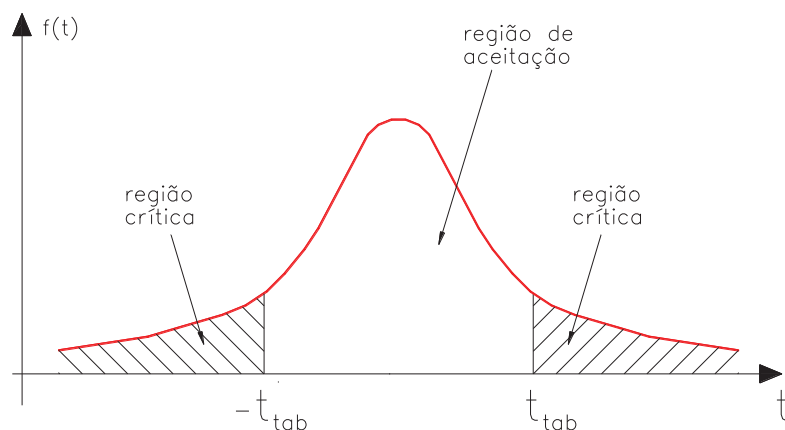
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

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

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:



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

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;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3 AVALIAÇÃO

II.3.i **Obtenção do valor metro quadrado do Terreno**

II.3.ii Pesquisa de Campo:

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu 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 amostra, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3.iii Fatores homogeneizantes:

Como fatores de homogeneização, o jurisperito adotou os que seguem:

Foi obtido através do Programa Statvalor um resumo dos elementos pesquisados conforme segue;

Ref.	VUtot	Nat	At	F	Pe	zona	Ac	Vc	Vtot	Vt	VUterr	IF	Topografia	Consistência
1	3.148,15	oferta	2.160,00	40,0	54,0	3ª zona	386,0	714.207,3	6.800.000,0	6.085.792,7	2.817,5		terreno plano	seco
2	2.254,90	oferta	1.020,00	20,0	51,0	3ª zona	0,0	0,0	2.300.000,0	2.300.000,0	2.254,9		terreno plano	seco
3	2.272,73	oferta	2.200,00	40,0	55,0	3ª zona	0,0	0,0	5.000.000,0	5.000.000,0	2.272,7		terreno plano	seco
4	2.500,00	oferta	2.200,00	40,0	55,0	3ª zona	0,0	0,0	5.500.000,0	5.500.000,0	2.500,0		terreno plano	seco
5	1.878,74	oferta	1.171,00	20,0	58,6	3ª zona	0,0	0,0	2.200.000,0	2.200.000,0	1.878,7		terreno plano	seco
6	2.495,01	oferta	1.002,00	20,0	50,1	3ª zona	0,0	0,0	2.500.000,0	2.500.000,0	2.495,0		terreno plano	seco

- **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):

Expoente Fp = 0,5				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
54,00	1,00	0,00	0,00	2.502,68
51,00	1,00	0,00	0,00	2.029,41
55,00	1,00	0,00	0,00	2.045,45
55,00	1,00	0,00	0,00	2.250,00
58,55	1,00	0,00	0,00	1.690,86
50,10	1,00	0,00	0,00	2.245,51

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

- PROFUNDIDADE - 30/60 : Calculado segundo recomendação normativa, admitindo que o avaliando está situado em 3ª Zona para a qual as profundidades limites eficientes para aproveitamento máximo resultam nos seguintes valores: 30,00m (Profundidade mínima) e 60,00m (Profundidade máxima). O fator profundidade é calculado do seguinte modo:

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

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

- 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:

$$C_p = (P_{ma} / P_e) + [(1 - (P_{ma} / P_e)) \cdot (P_{ma} / P_s)^P]$$

A aplicação do fator profundidade forneceu o seguinte resultado:

Expoente de Ff = 0,15				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
40,00	1,11	-274,22	-0,11	2.228,46
20,00	1,04	-89,49	-0,04	1.939,92
40,00	1,11	-224,12	-0,11	1.821,34
40,00	1,11	-246,53	-0,11	2.003,47
20,00	1,04	-74,56	-0,04	1.616,30
20,00	1,04	-99,02	-0,04	2.146,49

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

- TESTADA : Calculado segundo recomendação do item 10.3.1-b da NORMA IBAPE - 2005 admitindo 10,00m como testada de referência para o local (aproveitamento eficiente), limitada a um mínimo de 12,5m e máximo de 16,25m, calculada do seguinte modo:

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

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
20,00	1,15	-85,25	-0,15	488,08
20,00	1,15	-89,09	-0,15	510,03
20,00	1,15	-92,79	-0,15	531,24
20,00	1,15	-118,64	-0,15	679,20
20,00	1,15	-133,83	-0,15	766,17
15,00	1,08	-67,04	-0,08	726,58

Desta forma obtendo as seguintes diferenças entre os fatores :

Diferenças			Fatores		
Fo	Ff	Fp	Fo	Ff	Fp
2502,682	-274,22	0,00	0,90	1,11	1,00
2029,412	-89,49	0,00	0,90	1,04	1,00
2045,455	-224,12	0,00	0,90	1,11	1,00
2250	-246,53	0,00	0,90	1,11	1,00
1690,863	-74,56	0,00	0,90	1,04	1,00
2245,509	-99,02	0,00	0,90	1,04	1,00

- ATUALIZAÇÃO : Todos os elementos são válidos para o **mês de Maio/2021;**

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

- LOCAL : A transposição de valores foi feita pelo signatário, uma vez que foram coletados elementos situados na mesma região geo-econômica do avaliando;
- CONSTRUÇÕES : Os elementos com algum tipo de construção sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente valor de terreno-nú e foi feita mediante o uso do MÉTODO RESIDUAL;

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 1	Fo	Ff	
Comb 2	Fo	Fp	
Comb 3	Fo	Ff	Fp

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:

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3
s	1	2.502,68	2.228,46	2.502,68	2.228,46
s	2	2.029,41	1.939,92	2.029,41	1.939,92
s	3	2.045,45	1.821,34	2.045,45	1.821,34
s	4	2.250,00	2.003,47	2.250,00	2.003,47
s	5	1.690,86	1.616,30	1.690,86	1.616,30
s	6	2.245,51	2.146,49	2.245,51	2.146,49
	média	2.127,32	1.959,33	2.127,32	1.959,33
	desvio	274,48	222,04	274,48	222,04
	CV	13%	11%	13%	11%
	Linferior	1.489,12	1.371,53	1.489,12	1.371,53
	Lsuperior	2.765,52	2.547,13	2.765,52	2.547,13

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 03”**, exposta na tabela supra. De fato, quaisquer uma das combinações supra expostas resultariam no mesmo valor unitário de terreno, mas como a norma rege que os fatores FRENTE E PROFUNDIDADE são fatores de uso obrigatório, o signatário entende por adotar a **combinação 03** onde são “utilizados” os dois fatores.

Tal combinação fornece um valor unitário de R\$ 1.959,33/m².

II.3.iv – Grau de Precisão:

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.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de t_p , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, aplicável em inferências para pequenas amostras, cuja densidade segue representada a seguir:

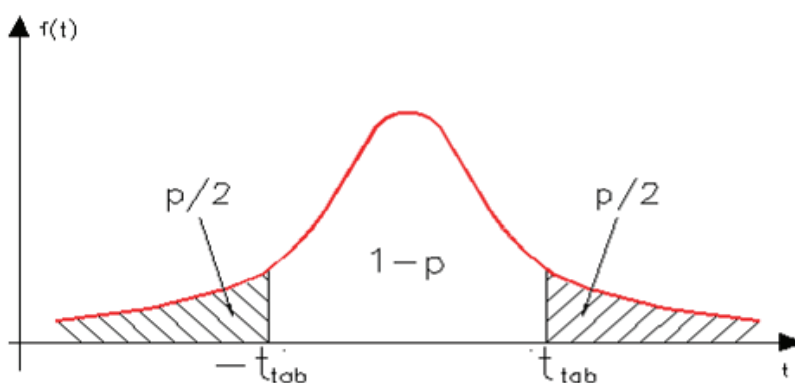


Fig.- Distribuição t-Student.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	1.959,33
Desvio-Padrão	222,04
Erro-Padrão	146,55
IC(significância=20%)	1812,779 < VUmed < 2105,881
Amplitude do IC	15%
Grau III de Precisão	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO** (a maior precisão possível).

II.3.v 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 todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.9 a 1.0, todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

O conjunto de fatores também atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Vu	Comb 3	FG
1	2.502,68	2.228,46	0,89
2	2.029,41	1.939,92	0,96
3	2.045,45	1.821,34	0,89
4	2.250,00	2.003,47	0,89
5	1.690,86	1.616,30	0,96
6	2.245,51	2.146,49	0,96

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 03 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bisetriz:

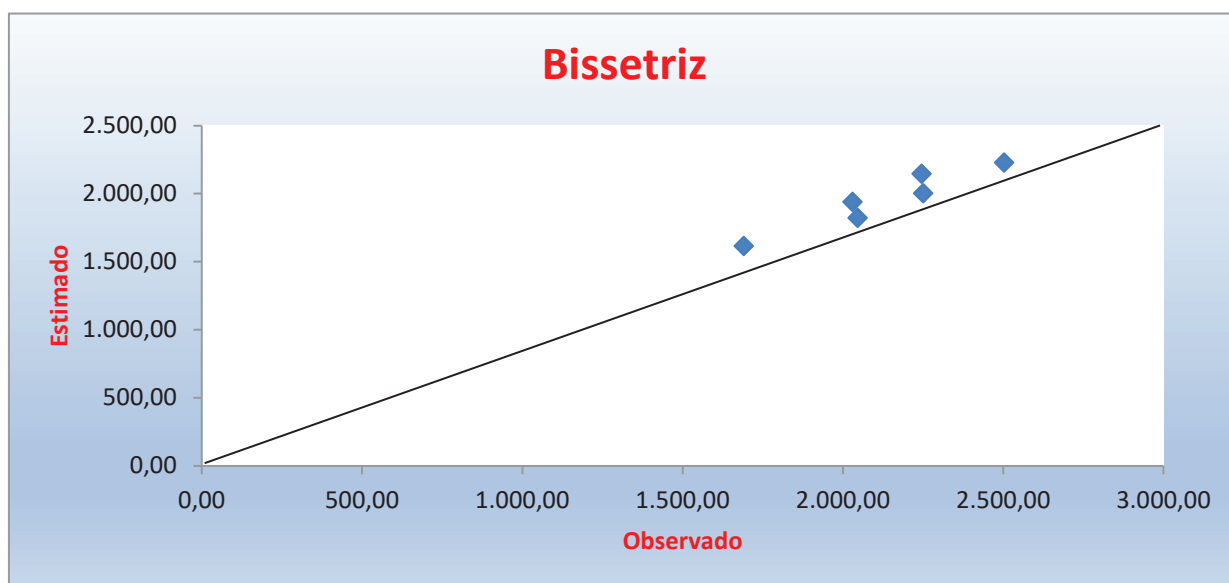


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO para TERRENO NO BAIRRO DO ALTO DA BOA VISTA**

$$Q = \text{R\$ } 1.959,33 / \text{ m}^2$$

**(UM MIL, NOVECENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS
E TRINTA E TRÊS CENTAVOS POR METRO
QUADRADO)**

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

III APURAÇÃO DO VALOR DA ÁREA OBJETIVADA

Segue abaixo cálculos do terreno objeto da lide;

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	2400	
VU Homogeneizado	1959,329712	
Topografia	terreno plano	
Consistência	seco	
Localização	meio de quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
40	1,231144413	452,8881168
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
60	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Paradigma	Fator	Diferença
3ª zona	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
VU CORRIGIDO	2.412,22	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	5.789.322,79	

$$Q = R\$ 5.789.322,79$$

(Cinco milhões, setecentos e oitenta e nove mil, trezentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos)

MAIO/2021

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

III.1 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Edificada (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Terreno situado a Rua Comendador Elias Zarzur, nº 927 – Alto da Boa Vista – Município e Comarca de São Paulo	2.400,00		2.412,22	5.789.322,79
02.	TOTAL GERAL				5.789.322,79

III.2 Grau de fundamentação do Laudo:

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	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	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
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul 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.

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653

- fator Fo atingiu grau III
- fator Ff atingiu grau II
- fator Fp atingiu grau III

O conjunto de fatores atingiu grau II

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

III.3 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Com fulcro no valor unitário do capital terreno e capital benfeitoria calculado no item retro, pode-se calcular o valor total da área erradicada, conforme segue (situação atual);

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Edificada (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Terreno situado a Rua Comendador Elias Zarzur, nº 927 – Alto da Boa Vista – Município e Comarca de São Paulo	2.400,00		2.412,22	5.789.322,79
02.	TOTAL GERAL				5.789.322,79

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV – CONCLUSÃO

O processo avaliatório, muito mais que mero exercício matemático e estatístico encerra formulação de um ajustamento com bases racionais mensuráveis, pois pressupõe a aplicação de um conjunto de idéias e conceitos presentes no mercado de negociação de imóveis, cuja aceitação e invocação o uso consagrou.

Foi avaliado 01 (um) terreno sem benfeitorias em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 5.789.322,79 para pagamento à vista, nesta data.**

(Cinco milhões, setecentos e oitenta e nove mil, trezentos e vinte e dois reais e setenta e nove centavos)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

V – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 34 (trinta e quatro) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 02 (dois) anexos, também rubricados.

São Paulo, 07 de junho de 2.021.



FABIO COSTA FERNANDES

Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXOS

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária

ANEXO 2) – E-mail enviado as partes

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 1

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Imóvel Situado a Rua Comendador Elias Zarzur, nº 927

Alto da Boa Vista

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado Vaitkevicius

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1			
Endereço: <u>Rua Conde Deu. lado 796</u>		Ofertante: <u>Belho da Fonseca</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Alto da Boa Vista</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector :	Quadra :	IF :	Telefone: <u>3745-6000</u>
		Data: <u>Maio/2021</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²) :	2.160,0	Zona de Ocupação:	3 ^a zona
Testada Principal (m) :	40,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m) :	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m) :	54,00	Pólo de influência:	
Topografia :	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno :	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
casa padrão superior	386,00	30	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação	b		llum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc = 70	%vida:	43	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,691	R = 0,2		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc: 0,752400017			
Fator de ponderação do padrão: 1,48			
H82N: 1661,60			
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 714.207,33		R\$ 6.085.792,67	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 6.800.000,00		R\$ 3.148,15 /m ²	
		à vista	

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2			
Endereço: <u>Rua Senador Vergueiro</u>		Ofertante: <u>velho da Fonseca</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Alto da Boa Vista</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector :	Quadra :	Telefone: <u>3745-6000</u>	Data: <u>Maior/2021</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²) :	1.020,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m) :	20,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m) :	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m) :	51,00	Pólo de influência:	
Topografia :	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno :	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
H82N:	1661,60		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 2.300.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 2.300.000,00		R\$ 2.254,90 /m²	
		à vista	

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3			
Endereço: <u>Rua Ministro Ribeiro Cardoso Alves</u>		Ofertante: <u>Welho da Fonseca</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>	Bairro: <u>Alto da Boa Vista</u>	Informante: <u>Net</u>	Tipo: <u>oferta</u>
Sector :	Quadra :	IF :	Telefone: <u>3745-6000</u>
		Data: <u>Maior/2021</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²) :	2.200,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m) :	40,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m) :	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m) :	55,00	Pólo de influência:	
Topografia :	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno :	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
Foc:		0	
Fator de ponderação do padrão:		0	
H82N:		1661,60	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 5.000.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 5.000.000,00		R\$ 2.272,73 /m ²	
		à vista	

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4		
Endereço: <u>Rua Marechal Deodoro</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Alto da Boa Vista</u> Sector: <u>Quadra:</u> <u>IF:</u>		Ofertante: <u>Belho da Fonseca</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3745-6000</u> Data: <u>Maior/2021</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²):	2.200,0	Zona de Ocupação: 3ª zona
Testada Principal (m):	40,0	Uso predominante na região: urbana
Testada Secundária (m):	-	Acessibilidade: direta
Profundidade Equivalente (m):	55,00	Pólo de influência:
Topografia:	terreno plano	Obs:
Consistência do terreno:	seco	
Obs:		
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
lc =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
	Foc:	0
	Fator de ponderação do padrão:	0
	H82N:	1661,60
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO
R\$ 0,00		R\$ 5.500.000,00
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO
R\$ 5.500.000,00		R\$ 2.500,00 /m²
à vista		

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5			
Endereço: <u>Rua Visconde de Porto Seguro</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: Alto da Boa Vista Sector : Quadra : IF :		Ofertante: <u>erg Nogosios Unicos</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3194-7500</u> Data: <u>Maior/2021</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL	
Área Total (m ²) :	1.171,0	Zona de Ocupação:	3ª zona
Testada Principal (m) :	20,0	Uso predominante na região:	urbana
Testada Secundária (m) :	-	Acessibilidade:	direta
Profundidade Equivalente (m) :	58,55	Pólo de influência:	
Topografia :	terreno plano	Obs:	
Consistência do terreno :	seco		
Obs:			
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS	
Padrões	Área	Idade	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
sem construção	0,00		luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Classe de Conservação			Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/>
Termo	médio	3	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
lc =	%vida:	0	Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
K = 0,000	R = nd		Benfeitorias Diversas/Culturas:
	Foc:	0	
	Fator de ponderação do padrão:	0	
	H82N:	1661,60	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 2.200.000,00	
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO	
R\$ 2.200.000,00		R\$ 1.878,74 /m²	
		à vista	

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6		
Endereço: <u>Avenida Professor Rubens Gomes de Souza</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Alto da Boa Vista</u> Sector: <u> </u> Quadra: <u> </u> IF: <u> </u>		Ofertante: <u>Joões Erwin Maark</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>5694-2222</u> Data: <u>Maior/2021</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Total (m ²) :	1.002,0	Zona de Ocupação: <u>3ª zona</u>
Testada Principal (m) :	20,0	Uso predominante na região: <u>urbana</u>
Testada Secundária (m) :	-	Acessibilidade: <u>direta</u>
Profundidade Equivalente (m) :	50,10	Pólo de influência:
Topografia :	terreno plano	Obs:
Consistência do terreno :	seco	
Obs:		
EDIFICAÇÕES		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Padrões	Área	Idade
sem construção	0,00	
Classe de Conservação		
Termo	médio	3
lc =	%vida:	0
K = 0,000	R = nd	
	Foc:	0
	Fator de ponderação do padrão:	0
	H82N:	1661,60
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DO TERRENO
R\$ 0,00		R\$ 2.500.000,00
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO
R\$ 2.500.000,00		R\$ 2.495,01 /m²
à vista		



Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

5.789.322,79

Data inicial

Maio



2021



Atualizar para

Março



2022



CALCULAR

Valor atualizado: R\$ 6.335.632,00



O valor R\$ 5.789.323,00 de 5/2021 atualizado até 3/2022 é R\$ 6.335.632,23.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 596,94 (Jan/88) x 32,477896 (Out/2004) = 54,407303.

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

Calculadora TJSP



Cálculos judiciais



Cálculos trabalhistas

