

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO SETOR DE UNIFICAÇÃO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS DA CAPITAL

Juslos

J. Weyam sobre a conclusão da avaliação

Proc. : 0074374-07.2012.8.26.0021

(08.01.2012/074223)

Prazo de 3 dias

Int.

SP. 16/08/13

Gilca Elena Rios
Juiza de Direito

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO, Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito nomeado nos autos da CARTA PRECATÓRIA extraída dos autos da AÇÃO DE FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAS, MICROEMPR. E EMPR. PEQUENO PORTE que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Bauru de VALORAMA S/A DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, sem respeito à presença de V.Exª. apresentar as conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SERVIÇOS PERICIAIS CIENTÍFICOS 2013 15:45 00001707

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1774
550
2016
2

O presente Laudo de Avaliação refere-se aos seguintes imóveis:

– Apartamento nº 23, localizado no 2º andar do Edifício Jardins de Franca, situado à Alameda Franca nº 406 – Bairro do Jardim Paulista – São Paulo – SP, penhorado conforme consta no R.07 na matrícula nº 55.626 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 10 dos autos).

– Box nº 174 do 7º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP, penhorado conforme consta nas fls. 02 dos autos.

– Box nº 175 do 7º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP, penhorado conforme consta nas fls. 02 dos autos.

– Box nº 1.195, do Bloco I, do 19º andar, do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP, penhorado conforme consta nas fls. 02 dos autos.

Os valores dos imóveis será determinado para o mês de agosto de 2013, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

~~2817~~
542
2817
2

II – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

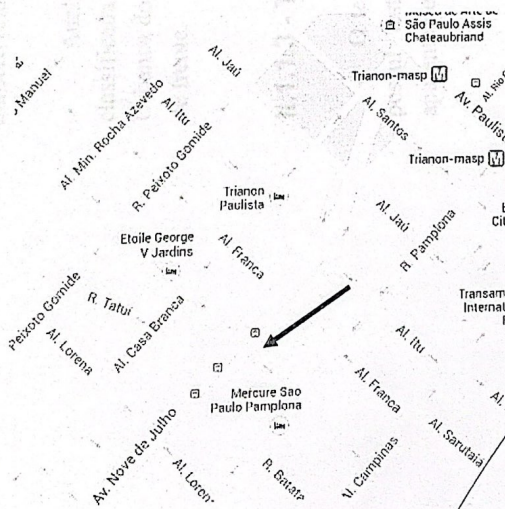
II.1 – Imóvel da Alameda Franca, nº 406

II.1.1 – Vistoria

II.1.1.1 - Localização

O imóvel em estudo corresponde ao apartamento nº 23 do Edifício Jardins de Franca, situado na Alameda Franca nº 406 – Bairro do Jardim Paulista - São Paulo – SP, localizado na Quadra 97 do Setor Fiscal 10 a qual- como mostra o mapa abaixo – , é completada pela alamedas Itu, rua Peixoto Gomide e avenida 9 de julho, possuindo Índice Fiscal correspondente a 2.703,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2010).

Este local é classificado como "ZM3b - Zona Mista de Densidade Demográfica e Construtiva Altas " de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



Em função de sua localização em relação à malha viária e das características supra relacionadas, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada, havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.

II.1.1.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando possui testada no nível do logradouro para o qual entesta e seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

~~15/13~~
22/13

II.1.1.4 – Benfeitorias

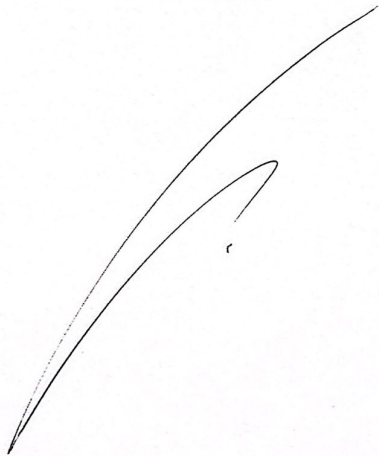
12/11/19
28/19

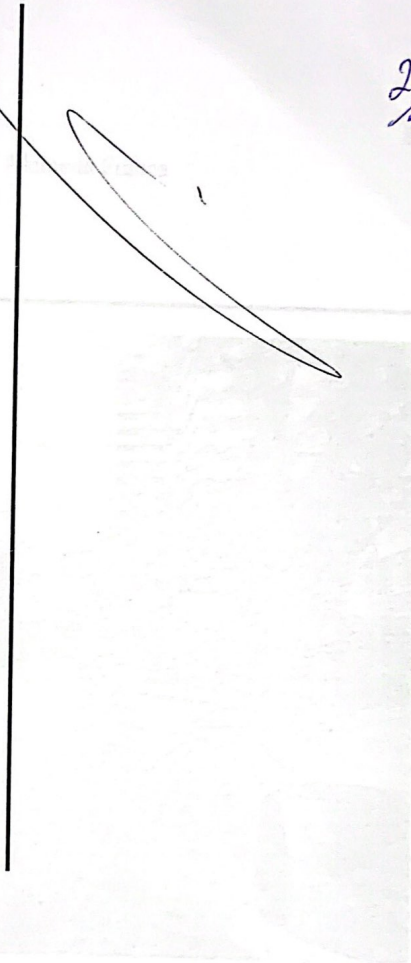
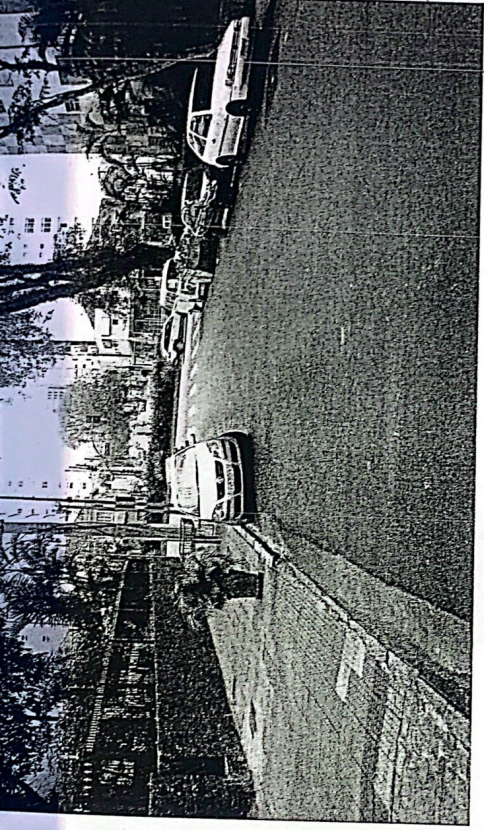
Na data e hora de realização da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado. Assim, a avaliação foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

De acordo com a matrícula nº 55.626 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel em estudo possui área total construída de 128,47 m², a área útil de 69,63 m², a área comum de 32,74 m², uma vaga indeterminada na garagem coletiva com 26,10 m² e fração ideal de 1,3209% no terreno. A vaga de garagem recebeu o nº 07 do 2º sub-solo, apenas para efeito de registro.

O imóvel aparenta ter sido construído há 30 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação “Apartamentos Padrão Médio, com elevador” – patamar médio, do Estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos – 2002”.

Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel.





2820
H

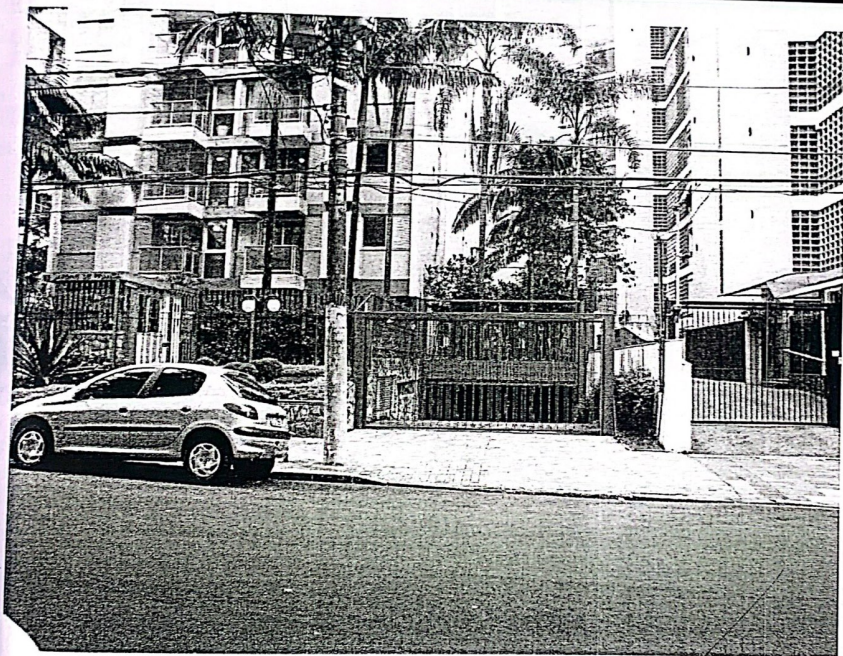
35
~~10/10/20~~
2821

2 - Vista da Alameda Franca



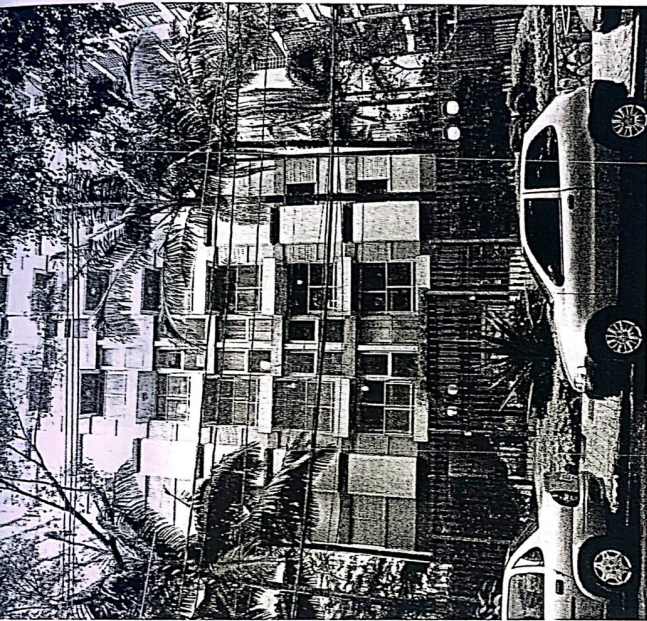
~~2022~~
2022
2022

3 - Acesso de veículos



[Handwritten signature]

8.1.2 - Determinação do Valor do Imóvel



2823
2

II.1.2 – Determinação do Valor do Imóvel

II.1.2.1 - Metodologia

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

No presente caso será utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em estudo.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

A preferência pelo uso de métodos diretos não é recente. Já em 1992 o Eng^o. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "*Métodos Diretos x Métodos Indiretos*", onde consta:

".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto.

Como nenhuma dessa etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos .." (grifos nossos)

A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em outubro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

Tema I - Método Diretos x Indiretos

1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;

2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.

3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

No mesmo sentido, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia também confirmou a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

".. 5.3 - Utilização de mais de um método

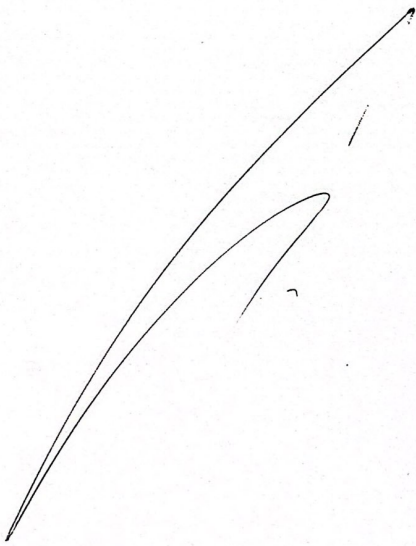
5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros .."

~~142~~
282
12

II.1.2.2 - Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais :

- a) Todos os elementos referem-se a apartamentos com padrão, área e dependências compatíveis com os do imóvel avaliando, situados na mesma região geo-econômica ;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9 ;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção ;



f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida ,como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível;

Idade Aparente de Construção: 25 anos
Tipo: Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,750

Preço Pedido: R\$ 680.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(\frac{0,4}{2.703,00} + \frac{0,6}{1.926} \right) \times 0,9 \times 680.000,00$$

2.769,00 1.926 0,750 85

q = R\$ 6.771,74 / m²

0289

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,620

Preço Pedido: R\$ 590.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,4 \times \frac{2.703,00}{2.160,00} + 0,6 \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,687}{0,620}) \times 0,9 \times \frac{590.000,00}{(60 + 1 \times 10)}$$

$$q = \text{R\$ } 8.845,07 \text{ / m}^2$$

~~12825~~
2825

...ano de Construção. 20 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,807

Preço Pedido: R\$ 890.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,4 \times \frac{2.703,00}{2.827,00} + 0,6 \times \frac{1.926}{1.926}) \times \frac{0,687}{0,807} \times \frac{890.000,00}{(63 + 2 \times 10)}$$

q = R\$ 8.623,73 / m²

~~12831~~
2831

~~1423~~
2832
2

Elemento Comparativo nº 4

Rua Bela Cintra, 1.760

Setor : 10 Quadra : 38 IF : 2.593,00

Fonte : Paulo - Tel : 3065-0555 - Local Imóveis

Dormitórios : 3 Vagas : 1

Área Privativa : 114 m²

Idade Aparente de Construção: 35 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,620

Preço Pedido: R\$ 1.200.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,4 \times \frac{2.703,00}{2.593,00} + 0,6 \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,687}{0,620}) \times 0,9 \times \frac{1.200.000,00}{(114 + 1 \times 10)}$$

$$q = \text{R\$ } 9.427,62 \text{ / m}^2$$

~~17/08~~
28/33
12

Elemento Comparativo nº 5

| ELEMENTO | ENDEREÇO | VALOR UNITÁRIO (R\$/M²) |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Rua da Consolação, 3563 | Rua da Consolação, 3563 | 5.771,74 |
| Setor : 13 | Quadra : 35 IF : 2.796,00 | 8.845,07 |
| Fonte : Adaelso | Tel : 3083-7688 - Zelador | 9.427,62 |
| Dormitórios : 2 | Vagas : 2 | 10.442,49 |
| TOTAL | | 44.110,66 |

Área Privativa : 98 m²

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,547

Preço Pedido: R\$ 1.200.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,4 \times \frac{2.703,00}{2.796,00} + 0,6 \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,687}{0,547} \right) \times 0,9 \times \frac{1.200.000,00}{(98 + 2 \times 10)}$$

$$q = \text{R\$ } 10.442,49 \text{ / m}^2$$

Handwritten notes and signatures in the top right corner.

Em resumo, tem-se: do imóvel será calculado pela seguinte expressão:

| ELEMENTO COMPARATIVO | ENDEREÇO | VALOR UNITÁRIO (R\$/M²) |
|----------------------|---------------------------------|-------------------------|
| 1 | Rua Alameda Casa Branca, 492 | 6.771,74 |
| 2 | Rua Ministro Rocha Azevedo, 750 | 8.845,07 |
| 3 | Alameda Jáu, 310 | 8.623,73 |
| 4 | Rua Bela Cintra, 1.760 | 9.427,62 |
| 5 | Rua da Consolação, 3563 | 10.442,49 |
| TOTAL | | 44.110,66 |

cuja Média Aritmética é igual a:

$$R\$ 44.110,66 / 5 = R\$ 8.822,13 /m^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se:

$$\text{Mínimo: } 0,7 \times R\$ 8.822,13 / m^2 = R\$ 6.175,49$$

$$\text{Máximo: } 1,3 \times R\$ 8.822,13 / m^2 = R\$ 11.468,77$$

Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, ou seja:

$$q = R\$ 8.822,13 / m^2 - \text{agosto/2013}$$

~~1778~~
2835

O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão :

$$VI = q \times Au, \text{ onde :}$$

VI = valor do imóvel

$q = \text{valor unitário} = \text{R\$ } 8.822,13 / \text{m}^2$

Au = área utilizável do imóvel

Au = 69,63 m² (área privativa) + 10 m² (área útil estimada da vaga)

Au = 79,63 m²

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se :

$$VI = \text{R\$ } 8.822,13 / \text{m}^2 \times 79,63 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 702.506,35 ou, em números redondos

$$VI = \text{R\$ } 700.000,00 - \text{agosto/2013}$$

173
2036

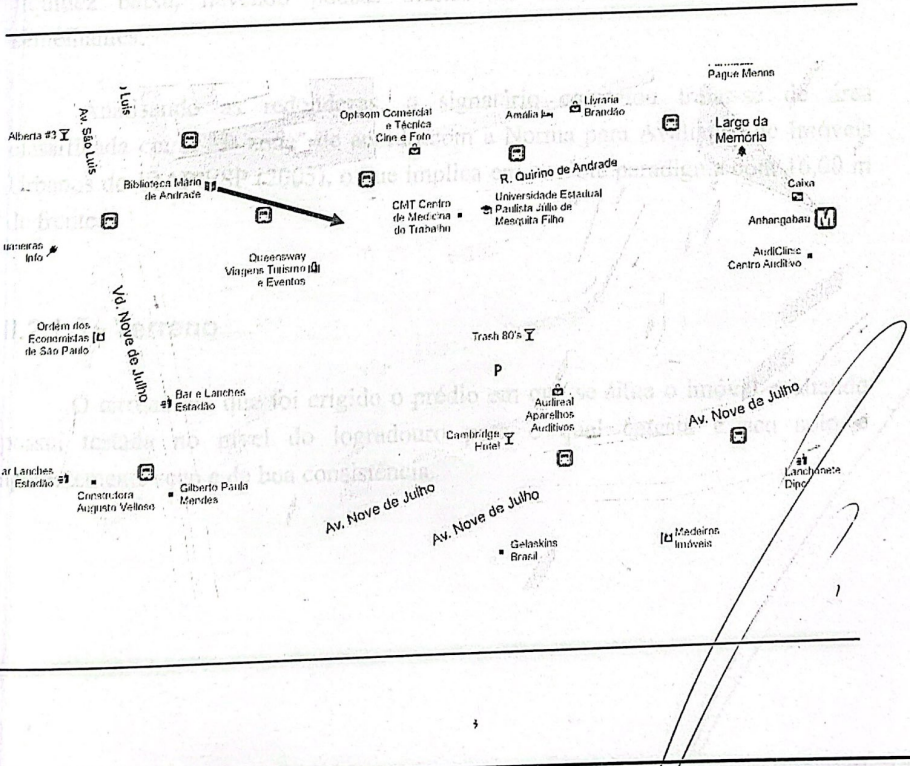
II.2 – Imóveis do Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo

II.2.1 – Vistoria

II.2.1.1 - Localização

Os boxes de garagem, do Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo, localiza-se na Rua Consolação nº 1/5 – Consolação – São Paulo – SP e situa-se na Quadra 22 do setor fiscal 6 a qual como mostra o mapa abaixo – é completada pela ruas Sabará, Itacolomi e pelas Rua Álvaro de Carvalho e João Adolfo e Viaduto Nove de Julho, possuindo índice fiscal correspondente a 1.924,00, segundo a ultima publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2010).

Este local é classificado como " ZCPb - Zona Centralidade Polar " de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



II.2.1.2 - Melhoramentos Públicos e Características da Região e do Mercado Imobiliário

O imóvel em estudo situa-se no Bairro da Consolação, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação comercial e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

Há poucos prédios de garagens em São Paulo. Concentram-se na região central da cidade, onde situa-se o imóvel avaliando. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez baixa, havendo poucas ofertas de elementos com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.

II.2.1.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando possui testada no nível do logradouro para o qual entesta e seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Handwritten notes and signatures:
2838
A

II.2.1.4 – Benfeitorias

Na data e hora de realização da vistoria, não foi permitido acesso ao interior do imóvel. Assim, a avaliação foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

De acordo com a matrícula nº 6.057 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o Box no 174 do 7º andar do Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo, a área construída de aproximadamente 25,12 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/213 no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

De acordo com a matrícula nº 6.058 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o Box no 175 do 7º andar do Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo, a área construída de aproximadamente 25,12 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/213 no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

De acordo com a matrícula nº 16.556 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o Box no 1.195 do 19º andar do Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo, a área construída de aproximadamente 25,12 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1/213 no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

O Edifício Garagem Automática Xavier de Toledo aparenta ter sido construído há 45 anos e apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação “Escritórios Padrão Econômico”, do Estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos – 2002”.

Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel.



13/03/2010
20/10/10
C

2 - Vista da Rua da Consolação



3 – Vista da fachada do edifício

~~12/28~~
28/28
C
28/28
1



~~12842~~
2842
C

11.2.2 - Determinação do Votor do Infrator

11.2.2.1 - Nomenclatura

4 - Acesso ao edifício



[Handwritten signature]

II.2.2 – Determinação do Valor do Imóvel

II.2.2.1 – Metodologia

Será utilizado para avaliação dos boxes de garagem a metodologia descrita no item II.1.2.1 deste laudo.

II.2.2.2 - Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos referem-se a boxes de garagem em edifícios com padrão e área compatíveis com os do imóvel avaliando, situados na mesma região geo-econômica.
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9.
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção.
- d) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2010). Para o imóvel em questão $IF = 1.924,00$.
- e) Considerando que todos os comparativos e imóvel avaliando são vagas

Handwritten notes:
 1339
 2024
 2

individuais para veículos sem distinção de seus tamanhos, o valor será calculado por vaga.

f) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no Estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos - 2002". O edifício do imóvel em estudo aparenta ter sido construído há 45 anos, enquadra-se na classificação "escritórios padrão econômico" e apresenta-se necessitando de reparos simples. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a $Foc = 0,509$;

Idade de Construção: 45 anos
 Tipo: Escritório Padrão Econômico
 Estado: Necessitando de reparos simples
 Fator de Depreciação (Foc) = 0,509
 Valor Negociador: R\$ 12.600,00

Cálculo do Valor Corrigido:

$$12.600,00 \times \frac{1.000,00}{1.411,00} \times 0,9 \times \frac{0,750}{0,750} \times \frac{0,509}{0,509} = 11.040,00$$

$q = R\$ 12.126,27 / \text{box}$

1270
284

Elemento Comparativo nº 1

Rua Álvaro de Carvalho, 86 - Garagem Automática Xavier de Toledo

Setor : 6 Quadra : 22 IF : 1.411,00

Fonte : Sr. Rogério Tel : 3259-4184 Proprietário

Idade de Construção : 45 anos

Tipo : Escritório Padrão Econômico

Estado : Necessitando de reparos simples

Fator de Depreciação (Foc) = 0,509

Valor Negociado : R\$ 12.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,1 \times \frac{1.924,00}{1.411,00} + 0,9 \times \frac{0,780}{0,780} \times \frac{0,509}{0,509}) \times 12.000,00$$

$$q = \text{R\$ } 12.436,29 \text{ / box}$$

~~1771~~
33
2896
2

Elemento Comparativo nº 2

Rua Aurora, 424 - Garagem Automática Aurora

Setor : 8 Quadra : 80 IF : 1.032,00

Fonte : Sr. Otávio - Tel : 99201-2244 - Proprietário

Idade de Construção: 50 anos

Tipo : Escritório Padrão Econômico

Estado: Necessitando de reparos simples a importantes

Fator de Depreciação (Foc) = 0,407

Preço Pedido: R\$ 9.500,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,1 \times \frac{1.924,00}{1.032,00} + 0,9 \times \frac{0,780}{0,780} \times \frac{0,509}{0,407}) \times 0,9 \times 9.500,00$$

q = R\$ 11.216,00 / box

Elemento Comparativo nº 3

Rua Aurora, 424 - Garagem Automática Aurora

Setor : 8 Quadra : 80 IF : 1.032,00

Fonte : Sr. Willian - Tel : 3667-5911 - Proprietário

Idade de Construção: 50 anos

Tipo : Escritório Padrão Econômico

Estado: Necessitando de reparos simples a importantes

Fator de Depreciação (Foc) = 0,407

Preço Pedido: R\$ 10.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,1 \times \frac{1.924,00}{1.032,00} + 0,9 \times \frac{0,780}{0,780} \times \frac{0,509}{0,407} \right) \times 0,9 \times 10.000,00$$

$$q = \text{R\$ } 11.806,32 \text{ / box}$$

~~12/11/11~~
 150
 C
 2949
 12

Elemento Comparativo nº 4

Rua Consolação, 242 - Garagem Automática San Siro

Setor : 6 Quadra : 64 IF : 1.762,00

Fonte : Sr. Vagner - Tel : 3255-9752

Idade de Construção: 50 anos

Tipo : Escritório Padrão Econômico

Estado: Regular

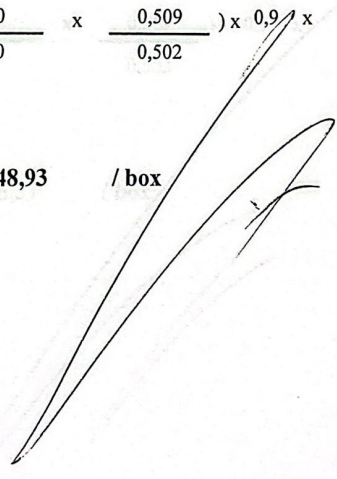
Fator de Depreciação (Foc) = 0,502

Preço Pedido: R\$ 13.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,1 \times \frac{1.924,00}{1.762,00} + 0,9 \times \frac{0,780}{0,780} \times \frac{0,509}{0,502}) \times 0,9 \times 13.000,00$$

q = R\$ 11.948,93 / box



~~15/04/22~~
28/07/22

Elemento Comparativo nº 5

Rua Consolação, 242 - Garagem Automática San Siro

Sector : 6

Quadra : 64

IF : 1.762,00

Fonte :

Sra. Ligia

- 3022 3256-5554

- Proprietária

Idade de Construção:

50 anos

Tipo :

Escritório

Padrão

Econômico

Estado:

Regular

Fator de Depreciação (Foc)=

0,502

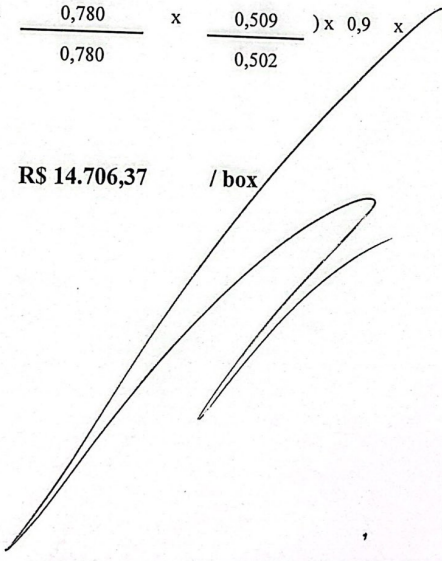
Preço Pedido:

R\$ 16.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,1 \times \frac{1.924,00}{1.762,00} + 0,9 \times \frac{0,780}{0,780} \times \frac{0,509}{0,502}) \times 0,9 \times 16.000,00$$

q = R\$ 14.706,37 / box



12246
34
2857
2

Elemento Comparativo nº 6

Rua Araújo, 154 *Fictício, 7081*

Setor : 7 Quadra : 86 IF : 1.226,00

Fonte : Sr. Rogério - Tel : 3259-8293 - No local

Idade de Construção: 40 anos

Tipo : Escritório Padrão Econômico

Estado: Entre regular e necessitando de reparos simples

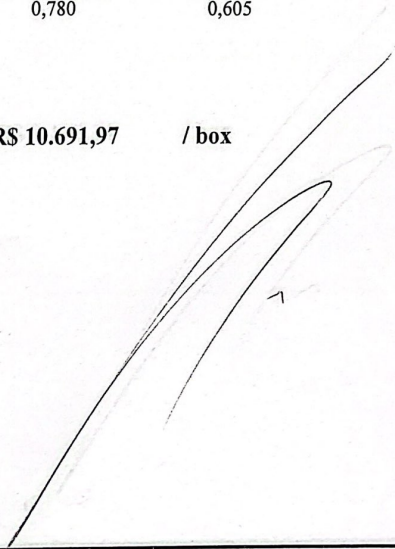
Fator de Depreciação (Foc) = 0,605

Preço Pedido: R\$ 13.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,1 \times \frac{1.924,00}{1.226,00} + 0,9 \times \frac{0,780}{0,780} \times \frac{0,509}{0,605}) \times 0,9 \times 13.000,00$$

q = R\$ 10.691,97 / box



~~1577~~
35
2852
A

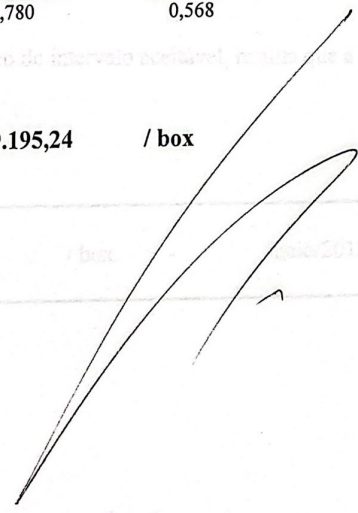
Elemento Comparativo nº 7

| | | |
|--------------------------------|--------------------|-------------|
| Rua Conselheiro Furtado, 70/81 | | |
| Setor : 5 | Quadra : 40 | IF : 895,00 |
| Fonte : Sr. Alexandre | - Tel : 99787-8959 | |
| Idade de Construção: | 45 anos | |
| Tipo : | Escritório Padrão | Econômico |
| Estado: | Regular | |
| Fator de Depreciação (Foc) = | 0,568 | |
| Preço Pedido: | R\$ 10.000,00 | |

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,1 \times \frac{1.924,00}{895,00} + 0,9 \times \frac{0,780}{0,780} \times \frac{0,509}{0,568} \right) \times 0,9 \times 10.000,00$$

q = R\$ 9.195,24 / box



2853
12/2

Em resumo, tem-se:

| ELEMENTO COMPARATIVO | ENDEREÇO | VALOR UNITÁRIO (R\$/M²) |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1 | Rua Álvaro de Carvalho, 86 - Garagem Automática Xavier | 12.436,29 |
| 2 | Rua Aurora, 424 - Garagem Automática Aurora | 11.216,00 |
| 3 | Rua Aurora, 424 - Garagem Automática Aurora | 11.806,32 |
| 4 | Rua Consolação, 242 - Garagem Automática San Siro | 11.948,93 |
| 5 | Rua Consolação, 242 - Garagem Automática San Siro | 14.706,37 |
| 6 | Rua Araújo, 154 | 10.691,97 |
| 7 | Rua Conselheiro Furtado, 70/81 | 9.195,24 |
| TOTAL | | 72.805,88 |

Box nº 175 do 7º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, cuja Média Aritmética é igual a :

$$R\$ 72.805,88 / 7 = R\$ 11.714,45 / \text{box}$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

Mínimo : 0,7 x R\$ 11.714,45 / box = R\$ 8.200,11

Máximo : 1,3 x R\$ 11.714,45 / box = R\$ 15.228,78

Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, ou seja:

$$q = R\$ 11.714,45 / \text{box} - \text{maio/2013}$$

284
2

III - CONCLUSÃO

O valor do imóvel avaliando é, em números redondos, de:

Tudo o que exposto é justificado no corpo do presente Laudo, os valores atribuídos para o mês de agosto de 2013, é de:

– Box nº 174 do 7º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP

VI = R\$ 11.700,00 – agosto/2013

VI = R\$ 11.700,00 – agosto/2013

– Box nº 175 do 7º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP

– Box nº 174 do 7º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP

VI = R\$ 11.700,00 – agosto/2013

VI = R\$ 11.700,00 – agosto/2013

– Box nº 1.195 do 19º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP

– Box nº 175 do 7º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP

VI = R\$ 11.700,00 – agosto/2013

VI = R\$ 11.700,00 – agosto/2013

– Box nº 1.195 do 19º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP

VI = R\$ 11.700,00 – agosto/2013

III - CONCLUSÃO

~~12/25~~
2855

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, os valores dos imóveis para o mês de agosto de 2013, é de:

– Apartamento nº 23, localizado no 2º andar do Edifício Jardins de Franca, situado à Alameda Franca nº 406 – Bairro do Jardim Paulista – São Paulo – SP

VI = R\$ 700.000,00 – agosto/2013

– Box nº 174 do 7º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP

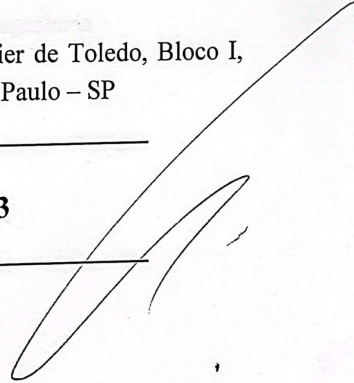
VI = R\$ 11.700,00 – agosto/2013

– Box nº 175 do 7º andar do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP

VI = R\$ 11.700,00 – agosto/2013

– Bbox nº 1.195 do 19º andar, do Edifício Garagem Xavier de Toledo, Bloco I, situado à Rua da Consolação nº 1 – Bairro República – São Paulo – SP

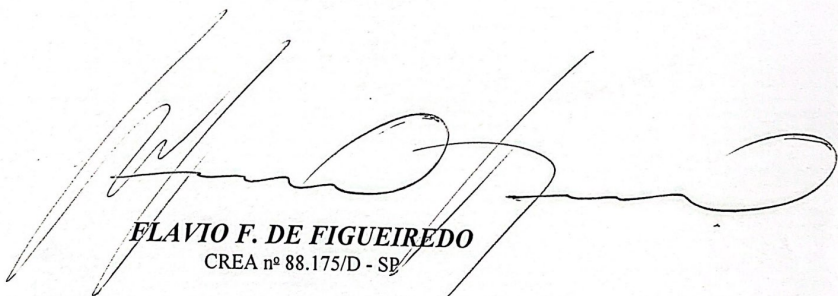
VI = R\$ 11.700,00 – agosto/2013



IV - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso este Laudo de Avaliação, que se compõe de 41 (quarenta e uma) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 16 de agosto de 2013.



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

CREA nº 88.175/D - SP

Membro Titular do IBAPE

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia