

**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3.ª VARA CÍVEL,
FÓRUM REGIONAL IV - LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO**

Processo n.º 1013194-82.2016.8.26.0004

Despejo por Falta de Pagamento Cumulado Com Cobrança - Rescisão /
Resolução

Rodolfo Cesar Mato Amorim, infra-assinado, engenheiro civil e de produção mecânica, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da ação supra, requerida por **LIU JIAPEI** em face de **DIMODE KIM E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

LAUDO PERICIAL

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 07 de junho de 2023



Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
Engenheiro Civil
Engenheiro de Produção Mecânica
CREA-SP 0685084457
Associado ao IBAPE

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



RODOLFO CESAR MATO AMORIM
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO
CREA – SP N.º 0685084457
E-mail. rodolfo@valorjusto.eng.br



Localização: Rua Solon, n.ºs 611 e 613, Bom Retiro, São Paulo Capital

Data: 07 de junho de 2023

CONTEÚDO

I Valor do Imóvel	3
II Introdução	3
III Objetivo e Procedimentos	3
IV Descrição do Imóvel	3
V Avaliação	9
VI Conclusão	13
VII Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento	14

Anexo:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização



I – Valor do Imóvel

Valor de Venda

Referência junho de 2023:

R\$ 1.417.000,00

Um milhão, quatrocentos e dezessete mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de avaliação do Valor de Venda de um imóvel do tipo Galpão Comercial / Escritórios, situado à Rua Solon, n.ºs 611 e 613, Bom Retiro, São Paulo - SP.

III – Objetivo e Procedimentos

O objetivo do presente laudo é:

- Determinação do Valor de Venda de um imóvel.

Para cumprir o escopo acima, foram realizados, resumidamente, os seguintes procedimentos:

- 1) Vistoria ao imóvel, áreas internas e externas;
- 2) Ampla pesquisa na região para identificação de imóveis em negociação;
- 3) Identificação de imobiliárias atuantes nas imediações;
- 4) Visita a sítios de internet de imobiliárias e prefeitura;
- 5) Estudo das tipologias e estado de conservação dos elementos comparativos de mercado para aplicar os ajustes necessários no processo avaliatório;
- 6) Estudo do mercado imobiliário local;
- 7) Realização dos cálculos avaliatórios conforme normativa vigente;
- 8) Preparação das planilhas, compilação de dados e apresentação clara dos procedimentos realizados;
- 9) Elaboração do Laudo pericial.

IV – Descrição do Imóvel

IV.1 - Documentação

O imóvel encontra-se matriculado no 8.º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, sob o n.º 66.427 e inscrito como contribuinte n.º 019.074.0033-8 na Prefeitura.

IV.2 - Zoneamento do imóvel

Segundo apurado no sítio de internet da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está sob o zoneamento ZDE 1 - Zonas de Desenvolvimento Econômico: locais com presença de indústrias, onde se pretende incentivar e modernizar estes usos que têm foco em desenvolvimento tecnológico, produção de conhecimento, além de centros tecnológicos e de pesquisa aplicada, entre outros. Divide-se em ZDE-1 (pequeno e médio porte) e ZDE-2 (grande porte).



Mapa do zoneamento do GeoSampa

Permissões:

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 (m²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²		Frete (i)	Fundos e Laterais			
Qualificação	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
Qualificação	ZDE	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
Qualificação	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2

IV.3 - Localização

Fonte: Google Maps





O imóvel avaliando tem frente para a Rua Solon na quadra completada pela Rua do Areal, Rua Tenente Pena e Rua General Flores.

Bom Retiro é um bairro situado na região central do município de São Paulo pertencente ao distrito homônimo.

Seu nome se origina da "Chácara do Bom Retiro", uma das destinadas ao recreio das famílias ricas nos idos do século XIX.

O bairro abrigou o primeiro prédio no Brasil destinado à instalação de uma linha de montagem de automóveis, com a inauguração da fábrica da Ford do Brasil na Rua Solon em 1921. O bairro abriga um campus da FATEC e o Museu de Arte Sacra de São Paulo.

O Bom Retiro é relativamente extenso e limita-se com os bairros de Santana, Ponte Grande, Ponte Pequena, Canindé, Pari, Luz e Campos Elísios.

Possui três estações de metrô: Luz, Tiradentes e Armênia.

Passam pelo bairro vias largas e movimentadas como: Avenida Tiradentes, Avenida do Estado e Avenida Santos Dumont. Outros importantes logradouros são: Rua João Teodoro, Rua Ribeiro de Lima, Rua Três Rios e Rua José Paulino - esta última, importante reduto de comércio de roupas.

Trata-se de um bairro multicultural, com pessoas de diversas origens, principalmente italianas, judaicas, gregas, coreanas e também bolivianas. Cerca de 70% do comércio local é administrado por coreanos e descendentes. (fonte: *Wikipedia*)

A região possui vias asfaltadas com guias e sarjetas, dotadas de iluminação pública, redes de água, esgoto, luz, telefonia, TV e Internet a cabo e coleta de lixo.

Pela Norma do IBAPE/SP, o bairro é classificado como "8.^a Zona Comercial Padrão Médio", com frente de referência de 10 metros, profundidade mínimo de 20 metros e máxima de 40 metros. Lotes com áreas entre 200 e 500 m².

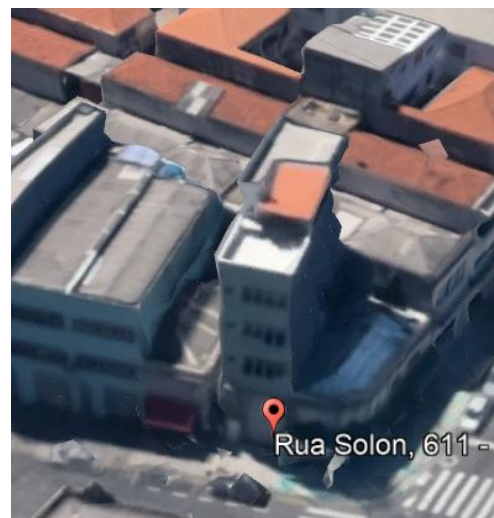
IV.4 – Vistoria

A vistoria ao imóvel foi realizada em 29 de maio de 2023, acompanhada pela Proprietária co-Ré, Sra. Mi Young Yoo, e pela patrona da Autora, Dra. Samanta dos Anjos Camilo da Silva.

IV.5 – Terreno

O terreno tem formato irregular, com 5,75 m de frente, 6,0 m de fundo, profundidade do lado direito de quem da rua o olha de 13,0 m e, do lado esquerdo, 14,4 m, encerrando área de 77,0 m². A topografia é plana.

IV.6 – Galpão comercial com escritórios



Vista aérea (Google)

Trata-se de um prédio de 4 andares construído há 11 anos.

O térreo é destinado a galpão comercial com possibilidades de utilização industrial e comercial, tais como: loja, confecção, embalagem e armazenagem de produtos acabados ou semiacabados, bricotagem, dentre outras opções. Este pavimento possui pé-direito duplo, existindo um mezanino que ocupa 22 m².

Os pisos superiores (3 andares) podem ser ocupados por escritórios e depósitos. Segundo a proprietária, também foram utilizados como apartamentos residenciais. Na cobertura existe uma cozinha desativada.

O prédio foi construído com estrutura de concreto armado, fechamento lateral de paredes de alvenaria de blocos, cobertura de laje de concreto armado e telhas cerâmicas, sem forro.

A proprietária permitiu acesso apenas ao térreo. Segundo a mesma, não possuía as chaves dos demais pavimentos, os quais possuem entrada independente.

Os principais acabamentos encontrados estão relacionados no quadro a seguir:

Pavimento	Ambiente	Teto	Paredes	Piso	Portas
Térreo	Galpão / Loja	Laje	Pintura látex	Porcelanato	Aço
	Banheiro	Laje	Azulejadas	Cerâmico	Madeira

A edificação possui área construída total de 350,0 m² classificada como “galpão comercial médio” segundo estudo do IBAPE/SP.

Para a avaliação utilizaremos o conceito de área equivalente, o qual pondera os valores diferentes dos andares de imóveis comerciais. O avaliando, possui área equivalente de 209,5 m².

A conservação do imóvel é classificada como “c - Regular” pelo critério de Heidecke.

IV.7 – Plantas do imóvel

A proprietária não apresentou as plantas solicitadas.

IV.8 - Fotografias



Vista da fachada em verde



Outra vista do imóvel



Vista do interior do térreo / loja



Banheiro



Outra vista da loja



Escada de acesso ao mezanino

V – Avaliação

V.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

V.2 – Metodologias Adotadas

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para sua avaliação seja o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP – 2011”, item 9.2 é:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

No caso esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, pavimentos e seus valores, localização, padrão construtivo e conservação. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR JUSTO DE MERCADO do imóvel avaliando, cuja definição é a seguinte.

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

Para a comparação lançaremos mão dos coeficientes tabelados por tipologia construtiva do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo realizado pelo IBAPE-SP.

Para a determinação da depreciação técnica, adotamos o critério de Ross-Heidecke, o qual relaciona a idade das edificações e seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

TABELAS DE FATORES DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO FOC

5.1- O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

5.2- O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – FOC, para levar em conta a depreciação.

5.3- O fator FOC é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K * (1-R), \text{ onde:}$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2.

5.4- A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - l_r - (anos)	VALOR RESIDUAL - " R " - (%)
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

5.5- Obtém-se o coeficiente " K ", na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – l_e – e a vida referencial – l_r – relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO 1.

5.6 - A idade da edificação na época de sua avaliação - l_e – é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

5.7- A idade da edificação na época de sua avaliação - l_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

5.8- O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

5.9- O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO 1 que segue:



Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

5.6- A TABELA 2, com os valores tabulados para o coeficiente "K", é:

TABELA 2
ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade em % de vida referencial	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,580	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,428	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,227	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/06/2023 às 14:59, sob o número WLAP23701219273. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1013194-82.2016.8.26.0004 e código 13D57DFD.



V.5 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor de venda, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisados na mesma região ou em locais de mesma situação geo-sócio-econômica, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) Redução de oferta: foi feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 10%, conforme Normas do IBAPE e CAJUFA.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças na localização (Índice Fiscal da Prefeitura de São Paulo), área, padrão construtivo e estado de conservação entre comparativos e avaliando.

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação.

Obs.: O fator local será aplicado apenas sobre a cota parte estimada para os terrenos (70%) e os fatores padrão e estado apenas para a cota parte das edificações (30%).

$$\text{Fator Local} = (IFe / IFa)$$

Na homogeneização das áreas construídas adotaram-se diferentes pesos pelas distintas potencialidades de produzir renda de cada pavimento, conforme estimativas a seguir:

Loja do Térreo	= 1,00
Mezanino	= 0,50 (1/2)
Subsolo	= 0,33 (1/3)
1º piso	= 0,50 (1/2)
2º piso	= 0,50 (1/2)

- A influência do padrão construtivo é levada em conta através da relação entre o índice do padrão do comparativo e o índice do padrão do avaliando. Estes índices referem-se ao estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo, publicado pelo IBAPE.

$$\text{Fator Padrão} = (\text{Índice Padrão Comparativo} / \text{Índice Padrão Avaliando})$$

- A influência da conservação e idade será calculada pela relação entre os Fatores de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação (FOC) calculados pela metodologia de Ross- Heidecke para comparativo e avaliando.

$$\text{Fator Estado} = (\text{Fator do Comparativo} / \text{Fator do Avaliando})$$



V.6 – Mercado Imobiliário

Diante da falta de um estudo publicado de galpões comerciais do tipo do avaliando, consultamos fontes do mercado como corretores de imóveis. A percepção é que este tipo de imóvel, excetuando-se grandes galpões de logística, estão com baixa absorção.

Seus valores apresentam estabilidade desde 2019 porém redução em relação aos praticados entre 2012 e 2018. Isto pode ser constatado pelo índice Fipe/ZAP para imóveis comerciais.

Também acompanhamos que alguns imóveis estão à venda há mais de 3 anos.

V.7 - Valor do imóvel

O valor de venda do imóvel comercial é dado pela multiplicação do valor médio unitário da pesquisa homogeneizada pela área construída equivalente.

$$V_V = S \times V_u$$

Onde: V_V = Valor de Venda
 S = Área equivalente = 209,50 m²
 V_u = Valor Unitário = R\$ 6.763,05 / m²

$$V_V = 209,50 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.763,05 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 1.416.858,98$$

$$V_T = \text{R\$ } 1.417.000,00$$

=====

V.8. Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo as Normas da ABNT e IBAPE/SP vigentes.

VI – Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor de venda do imóvel analisado neste trabalho é de R\$ 1.417.000,00 (um milhão, quatrocentos e dezessete mil reais), valor referente a junho de 2023.



VII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foi utilizada a área documental de terreno e estimada da construção ou as medidas no local.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com a Autora ou Réu da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 20 folhas, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, incluindo os anexos n.º 1, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 07 de junho de 2023

Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil e de produção
CREA N° 0685084457
Associado ao IBAPE- SP



ANEXO N° 1

PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO





AMOSTRA Nº: 001		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Areal, 86 e 94 C		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	320,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	1,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	320,00 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	7313		
Descrição Sumária: PRÉDIO DE LOJA + 3 ANDARES + LOJA E DEPÓSITOS.			
Área Construída Eqvl:	505,00 m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples a importantes
Idade Aparente:	30 anos	Tipo de Construção:	Galpão - simples - mínimo
Preço Informado do Imóvel:	1.300.000,00 R\$	Data Base:	outubro-21
Telefone:	3929-8685	Fonte de Informação:	HY Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			


AMOSTRA Nº: 002		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	RUA Talmud Thorá, 161		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	105,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	1,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	105,00 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2646		
Descrição Sumária: PRÉDIO COM TÉRREO + 2 ANDARES			
Área Construída Eqvl:	160,00 m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	35 anos	Tipo de Construção:	Galpão - simples - médio
Preço Informado do Imóvel:	1.500.000,00 R\$	Data Base:	outubro-21
Telefone:	3929-8685	Fonte de Informação:	HY Imóveis - Sueli
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			

AMOSTRA Nº: 003		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua General Flores, 538		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	320,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	8,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	40,00 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2135		
Descrição Sumária:	Galpão/Depósito/Armazém com, escritório e 2 banheiros		
Área Construída Total:	324,00 m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	45 anos	Tipo de Construção:	Galpão - simples - mínimo
Preço Informado do Imóvel:	1.300.000,00 R\$	Data Base:	outubro-21
Telefone:	3857-4933	Fonte de Informação:	Nova Reims Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			

AMOSTRA Nº: 004		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua General Flores, 366		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	550,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	10,10 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	54,46 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2712		
Descrição Sumária:	Galpão/Depósito/Armazém com escritório, cozinha, garagem		
Área Construída Eqvl:	625,00 m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	55 anos	Tipo de Construção:	Galpão - médio - máximo
Preço Informado do Imóvel:	4.090.000,00 R\$	Data Base:	outubro-21
Telefone:	2694-0655	Fonte de Informação:	Castan Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			



AMOSTRA Nº: 005		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua dos Italianos, 836A		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	525,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	6,25 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	84,00 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	2637		
Descrição Sumária: Casa térrea e galpão, em dois terrenos com 8 vagas			
Área Construída Eqvl:	210,00 m ²	Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	45 anos	Tipo de Construção:	Galpão - médio - médio
Preço Informado do Imóvel:	1.500.000,00 R\$	Data Base:	outubro-21
Telefone:	3358-9000	Fonte de Informação:	Sinai Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			

AMOSTRA Nº: 006		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua da Graça, 348		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	96,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	6,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	16,00 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	7208		
Descrição Sumária: Loja, subsolo e mais um andar com entrada independente			
Área Construída Eqvl:	163,14 m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples a importantes
Idade Aparente:	35 anos	Tipo de Construção:	Galpão - simples - mínimo
Preço Informado do Imóvel:	3.000.000,00 R\$	Data Base:	outubro-21
Telefone:	3358-1500	Fonte de Informação:	Rebeca Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			
			



AMOSTRA Nº: 007		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua Três Rios, 450		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	264,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	7,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	37,71 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	uma frente		
Índice Fiscal:	7220		
Descrição Sumária: Prédio Misto Térreo (Loja + 1 apto) + 2 andares (4 aptos)			
Área Construída Eqvl:	476,00 m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples
Idade Aparente:	45 anos	Tipo de Construção:	Comercial - padrão médio
Preço Informado do Imóvel:	3.500.000,00 R\$	Data Base:	outubro-21
Telefone:	3358-1500	Fonte de Informação:	Rebeca Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			

AMOSTRA Nº: 008		AMOSTRA: À VENDA	
DADOS DA AMOSTRA:			
Endereço:	Rua da Graça, 590		
Cidade:	São Paulo	Estado:	SP
Área do terreno:	360,00 m ²	Consistência do Solo:	Seca
Testada Principal:	6,00 m	Nível da Rua:	No nível da rua
Profundidade Equiv.:	60,00 m	Topografia:	Plano
Qnt. Frentes:	duas frentes		
Índice Fiscal:	7239		
Descrição Sumária: TÉRREO MAIS DOIS ANDARES COM 4 SALAS COMERCIAIS			
Área Construída Eqvl:	479,00 m ²	Estado de Conservação:	Reparos simples a importantes
Idade Aparente:	45 anos	Tipo de Construção:	Comercial - padrão médio
Preço Informado do Imóvel:	3.400.000,00 R\$	Data Base:	outubro-21
Telefone:	3358-1500	Fonte de Informação:	Rebeca Imóveis
Melhoramentos Públicos:			
Luz domiciliar	Telefone	Coleta de Lixo	Esgoto
Luz pública	Água potável	Guias e sarjetas	
FOTOGRAFIAS:			



DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL POR COMPARAÇÃO DIRETA									
					I.F. =	7304		Idade =	11
					Área de Terreno=	77,00		estado	c
					Área Equivalente de Construção=	209,50			
					Padrão da Construção=	Média			
					Coefficiente do Padrão =	1,871			
					Fator de Obsolescência =	0,92			
EL	ENDEREÇO	ÁREA	ÁREA	IF	PADRÃO	IDADE	OFERTA		PREÇO
		TERRENO	CONST.	INDICE FISCAL		DEPRECIAÇÃO		OFERTA	OFERTADO
1	Rua Areal, 86 e 94 C	320,00	506,02	7313	1,871	0,594	S	0,9	1.300.000,00
2	RUA Talmud Thorá, 161	105,00	160,00	2646	1,871	0,648	S	0,9	1.500.000,00
3	Rua General Flores, 538	320,00	324,00	2135	0,982	0,569	S	0,9	1.300.000,00
4	Rua General Flores, 366	550,00	625,00	2712	1,368	0,473	S	0,9	4.090.000,00
5	Rua dos Italianos, 836A	525,00	210,00	2637	1,268	0,639	S	0,9	1.500.000,00
6	Rua da Graça, 348	96,00	163,14	7208	1,659	0,565	S	0,9	3.000.000,00
7	Rua Três Rios, 450	264,00	476,00	7220	1,871	0,569	S	0,9	3.500.000,00
8	Rua da Graça, 590	360,00	479,00	7239	1,871	0,501	S	0,9	3.400.000,00
R	PREÇO À VISTA	Fp	Fd	% Const	% Terr	F C (Fator Construção)	F T (Fator Terreno)	F Tr (Fator Transposição)	VALOR HOMOGENEIZADO
	Fator Oferta (0,9)	Fator Padrão	Depreciação	Vc/vi	Vt/vi	[Fp . X Fd . X área (avaliando)] / [Fp.X Fd.X área (comparativo)]	unitário x área (avaliando) / unitário x área (comparativo)	Ft const x %Const + Ft terr x %terr	Preço (com deságio Oferta) x F Tr (Fator Transposição)
1	R\$ 1.170.000,00	1,871	0,594	0,30	0,70	0,64	0,24	0,36	R\$ 421.164,87
2	R\$ 1.350.000,00	1,871	0,648	0,30	0,70	1,85	2,02	1,97	R\$ 2.663.878,94
3	R\$ 1.170.000,00	0,982	0,569	0,30	0,70	1,99	0,82	1,17	R\$ 1.371.791,33
4	R\$ 3.681.000,00	1,368	0,473	0,30	0,70	0,89	0,38	0,53	R\$ 1.953.264,67
5	R\$ 1.350.000,00	1,268	0,639	0,30	0,70	2,11	0,41	0,92	R\$ 1.239.732,99
6	R\$ 2.700.000,00	1,659	0,565	0,30	0,70	2,35	0,81	1,27	R\$ 3.442.003,85
7	R\$ 3.150.000,00	1,871	0,569	0,30	0,70	0,71	0,30	0,42	R\$ 1.321.576,72
8	R\$ 3.060.000,00	1,871	0,501	0,30	0,70	0,80	0,22	0,39	R\$ 1.197.929,11
								Média Aritmética =	R\$ 1.701.417,81
								limite inferior (-30%) =	R\$ 1.190.992,47
								limite superior (+30%) =	R\$ 2.211.843,15
								VALOR DO IMÓVEL =	R\$ 1.416.858,96
								DP =	307.467,38
								Lim Min =	R\$ 1.181.153,50
								Intervalo de Confiança	
								Lim. Max =	R\$ 1.652.564,43