



**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 23ª Vara
Cível - Foro Central Cível, SP.**

Perito :- Marcio Monaco Fontes
Processo :- 0711546-76.1998.8.26.0100
Autos :- Consignação
Requerente :- Mário Mitne Junior
Requerido :- E.a. Comérico de Tecidos e Confecções Ltda

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO





SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	11
III.1	Terreno	11
III.2	Benfeitoria	14
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	34
IV.1	Método Evolutivo	34
IV.2	Método Comparativo	36
IV.3	Tratamento por fatores.....	38
IV.4	Zonas de características homogêneas	41
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	42
IV.6	Grau de precisão.....	42
IV.7	Método Ross/Heidecke	44

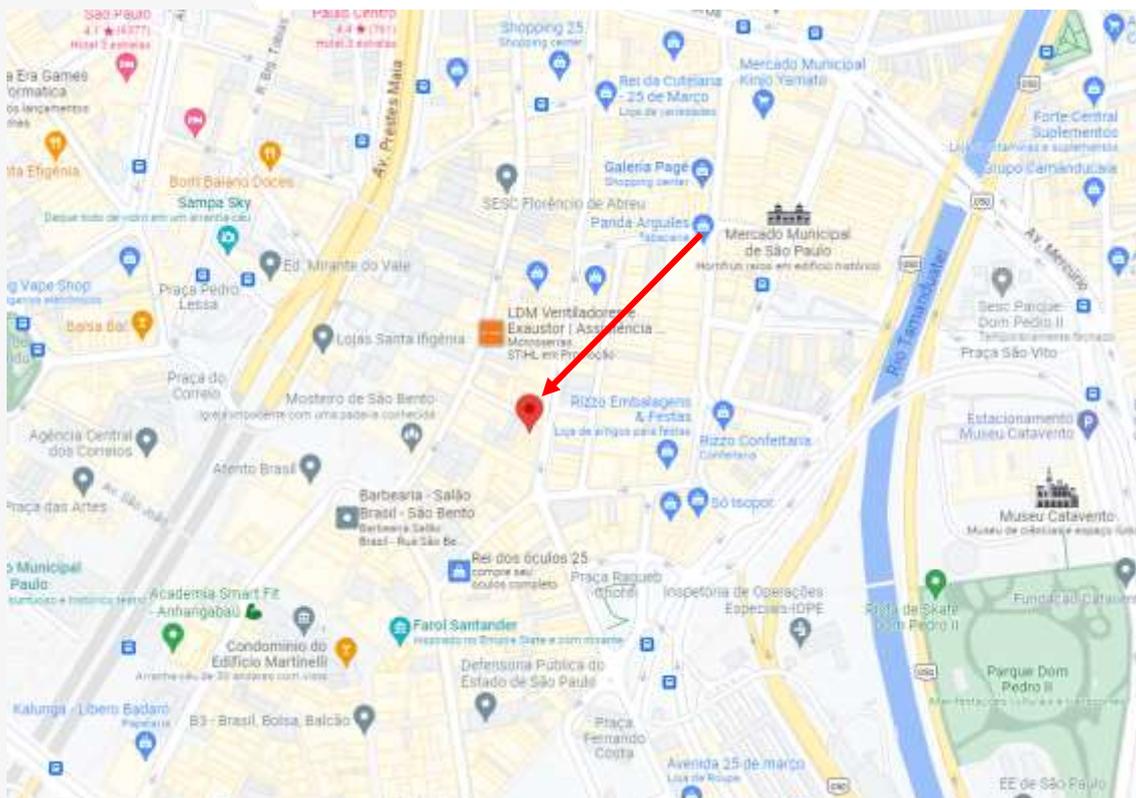


V AVALIAÇÃO	47
V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	47
V.1.i Pesquisa de Campo.....	47
V.2 Fatores Homogeneizantes	55
V.2.i Grau de Precisão	59
V.2.ii Grau de Fundamentação.....	59
V.3 Valor do Terreno	61
V.4 Valor da Benfeitoria.....	62
VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	64
VI.1 Grau de Fundamentação	65
VII QUESITOS FORMULADOS	66
VII.1 PELO REQUERIDO, ÀS FLS. 2675/2676.....	66
VII.2 PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 2729/2731	67
VIII ENCERRAMENTO	70

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua 25 de Março, Nº 687 - Centro Histórico, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 202.609, junto ao 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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



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

II VISTORIA

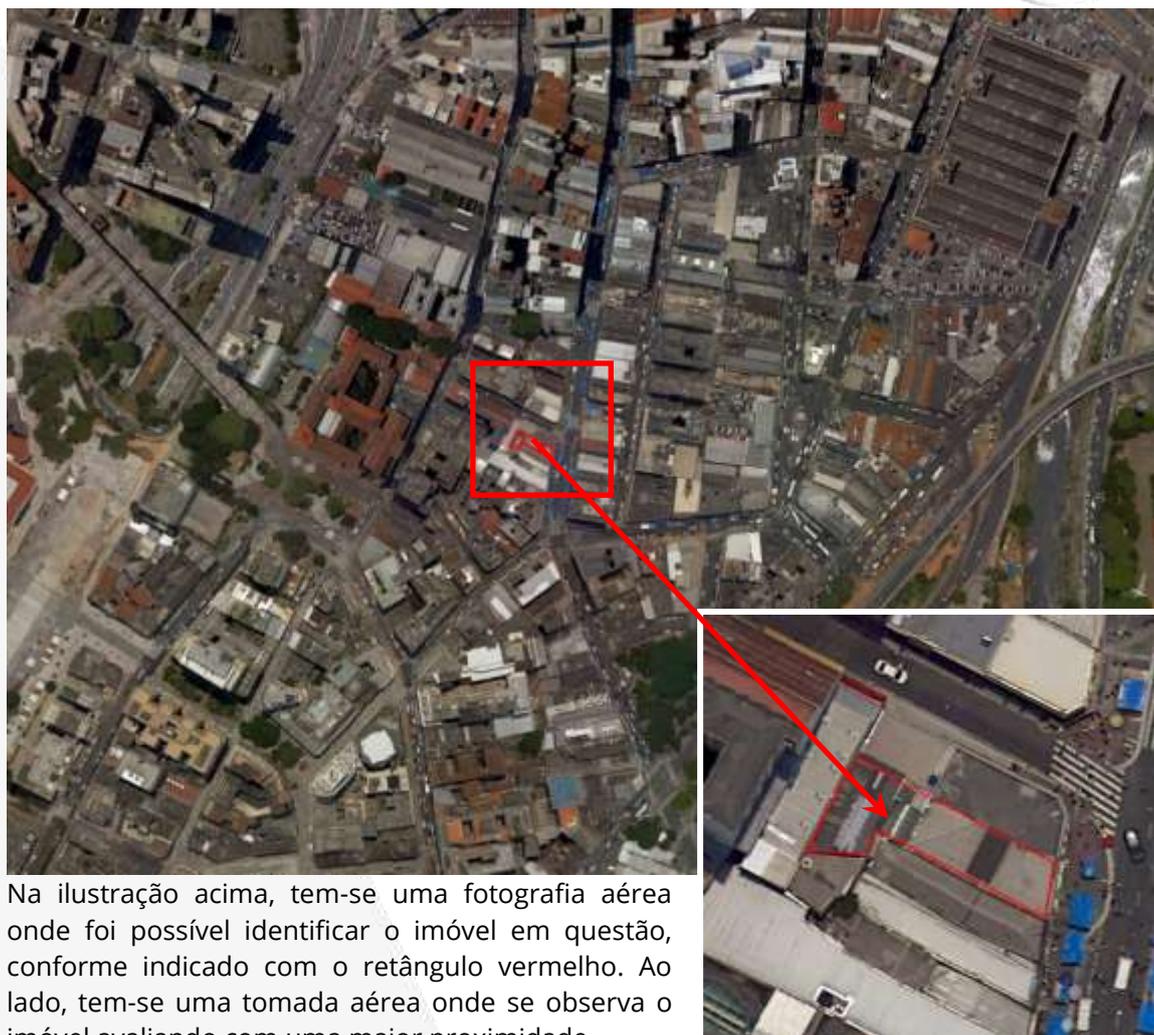
Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 - A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

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

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua 25 de Março, Nº 687 - Centro Histórico, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 202.609, junto ao 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

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



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

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

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

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

- ✓ Latitude :- **23°32'37.24"S**
- ✓ Longitude :- **46°37'57.98"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua 25 de Março, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

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

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, tem tomadas da Rua 25 de Março, onde notam-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

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



Acima, tem-se parte do mapa de zoneamento do Município de São Paulo, onde observa-se que o imóvel objeto encontram-se inserido em região classificada como **ZC - Zona Centralidade**.

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

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

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



III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Inicialmente, observou-se a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula № 202.609, do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, às fls. 2640/2642, a qual vem descrita a seguir:

“(…)PRÉDIO e seu respectivo terreno situados na Rua 25 de Março nº 687, no 1º Subdistrito – Sé, medindo o terreno 7,60 m de frente do lado direito, da frente aos fundos 22,25 m e mais 6,40 m do lado esquerdo, da frente aos fundos mede 24,65 m e mais 6,40 m e nos fundos 7,00 m, confrontando de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito parte com o prédio nºs 691/693 da Rua 25 de Março (Matrícula nº 47.375), e parte com o prédio nº 64 da Ladeira Constituição (Matrícula nº 24.463), e nos fundos com o prédio nºs 58/60 da Ladeira Constituição (Matrícula nº 76.446) (...).”

Prosseguindo, observou-se as informações constantes na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, emitida pela Prefeitura de São Paulo, a qual vem reproduzida a seguir:

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 001.064.0017-7

Local do Imóvel:
R VINTE E CINCO DE MARCO, 687
CENTRO CEP 01021-200
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV MORUMBI, 384
SAO PAULO CEP 05608-010

Contribuinte(s):
CPF 019.815.828-68 NICOLAS ELIA AMBAR

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	226	Testada (m):	7,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	226		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	362	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	226	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1924		

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, bem como dados fornecidos na certidão de dados cadastrais, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **226,00m² (duzentos e vinte e seis metros quadrados)**.

Por conseguinte, procedeu-se a vistoria ao local, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua 25 de Março, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 226,00 m²
 TopografiaPlana
 Formato Irregular
 Consistência Seca
 Acessibilidade.....Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Vinte e Cinco de Março.

III.2 Benfeitoria

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2019”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida, assim:

- Padrão

Escritório Padrão Simples

- Estado de conservação

Regular

- Idade aparente

35 (trinta e cinco) anos

- Área construída

546,57 m² (quinhentos e quarenta e seis metros quadrados e cinquenta e sete decímetros quadrados) – *de acordo com medição in loco*

- Descrição

“Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, a principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.”

Em virtude das características do imóvel, e, de forma a possibilitar uma melhor visualização do seu interior, elaborou-se um tour virtual 360°, conforme QR Code abaixo.

O mesmo pode ser escaneado pela câmera do seu smartphone, e, caso não possua esta função, baixe um aplicativo leitor de QR Code em sua loja do celular.

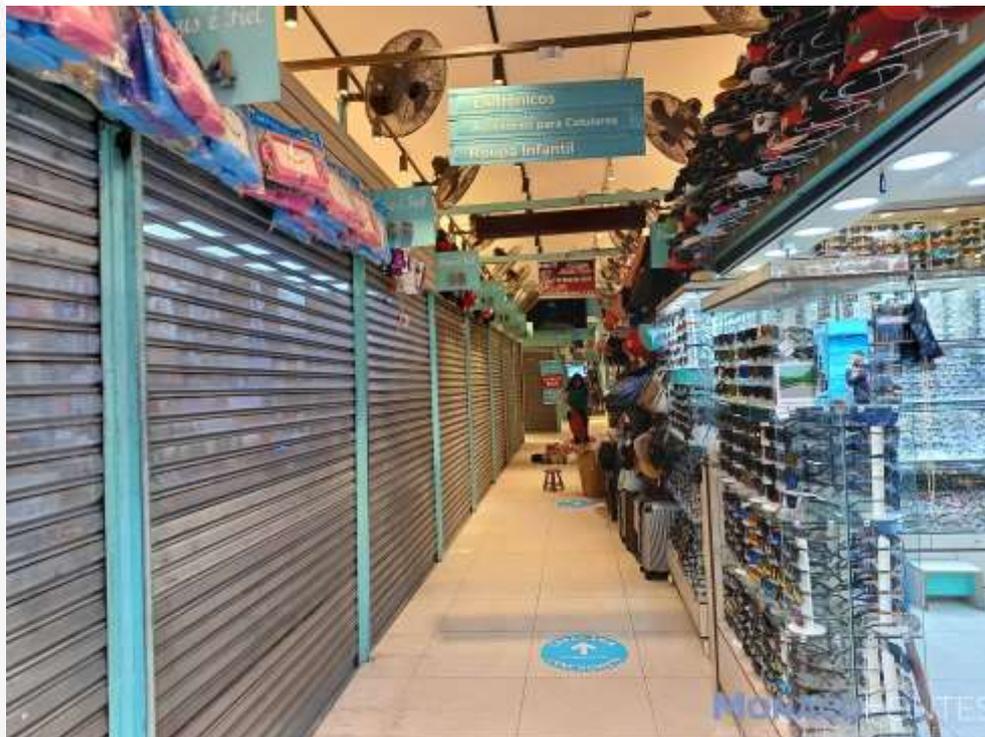


<https://encr.pw/xw90h>

Na sequência serão apresentadas as características internas da unidade, com seus detalhes e acabamentos.

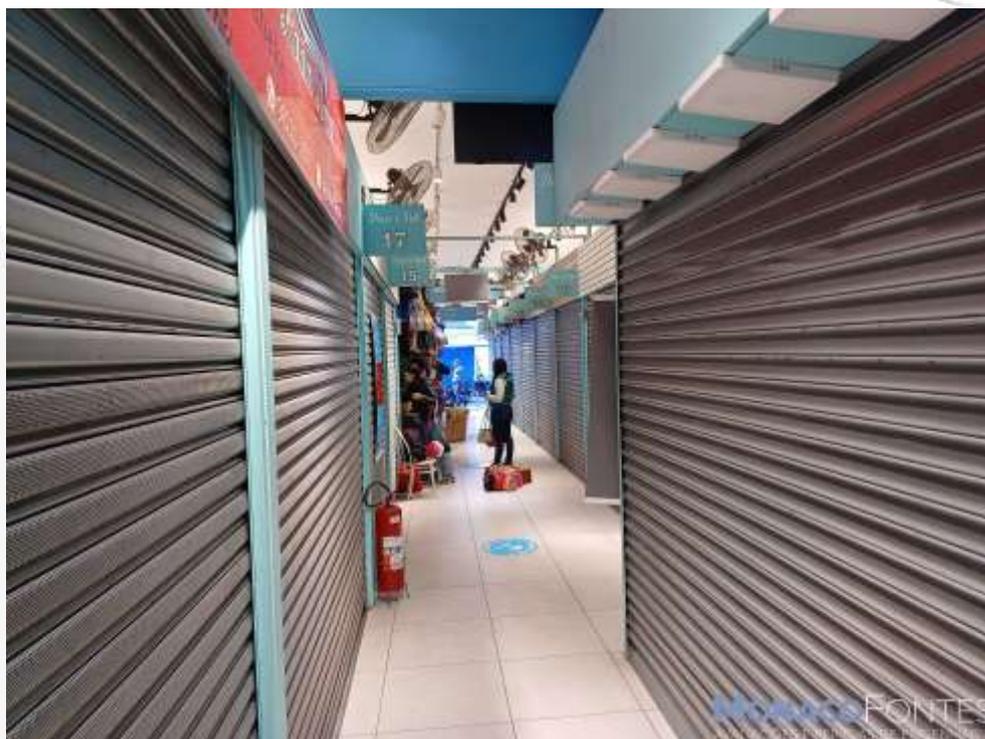
Galeria

A galeria apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada e portão metálico.



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





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





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



Lanchonete

A lanchonete apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada.



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



W.C

Os W.C apresentam pisos em cerâmica, paredes azulejadas em sua totalidade, tetos revestidos em massa fina pintada e porta em madeira.



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





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



Copa

A copa apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada e porta em madeira.



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





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



Banheiros

Os banheiros apresentam pisos cerâmico, paredes azulejadas em sua totalidade, tetos revestidos em massa fina pintada e porta em madeira.



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





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





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





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



Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas e revestidas em massa fina, teto revestidos em massa fina pintada, janela em metal e vidro.



Acima e abaixo, tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Despensa

A despensa apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada e porta em madeira.



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





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



Escritório

O escritório apresenta piso cerâmico, paredes e teto revestidos em massa fina pintada.



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



Depósito

O depósito apresenta piso cerâmico, paredes revestidas em massa fina pintada, teto com forro em telhas de fibrocimento, apoiadas sobre peças simples de madeira.



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





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



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

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

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

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

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

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

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

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

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

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

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

$$V_B = CUB \times P_C \times A_C \times FOC$$

Onde:

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

A_C = Área construída da edificação em apreço

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

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

Assim sendo, tem-se que:

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

e

$$V_I = V_T + V_B$$



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

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

IV.2 Método Comparativo

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

IV.3 Tratamento por fatores

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

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

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

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.4 Zonas de características homogêneas

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

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços com Ocupação Predominantemente Horizontal, bem como na 8ª Zona Comercial ou Serviços de Padrão Médio.

A 8ª Zona, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 200,00m².



ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e			C _a	Área de referência do Lote (m ²)	
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a					
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 8ª Zona - Comercial Padrão Médio.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

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

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

IV.6 Grau de precisão

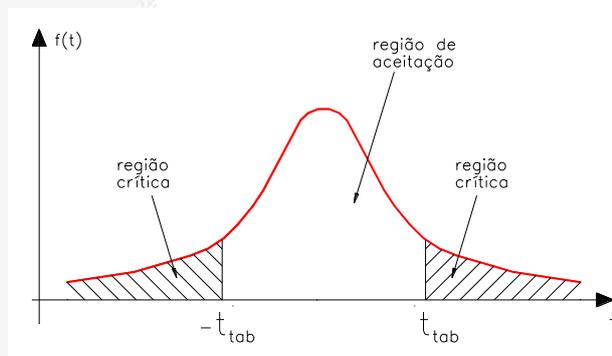
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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

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



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

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

Onde:



\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

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

n = número de elementos da amostra;

IV.7 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Jurisperito se louvará no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2019”**.

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

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

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

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

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

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

Onde:

VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

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

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

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



V AVALIAÇÃO

V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno

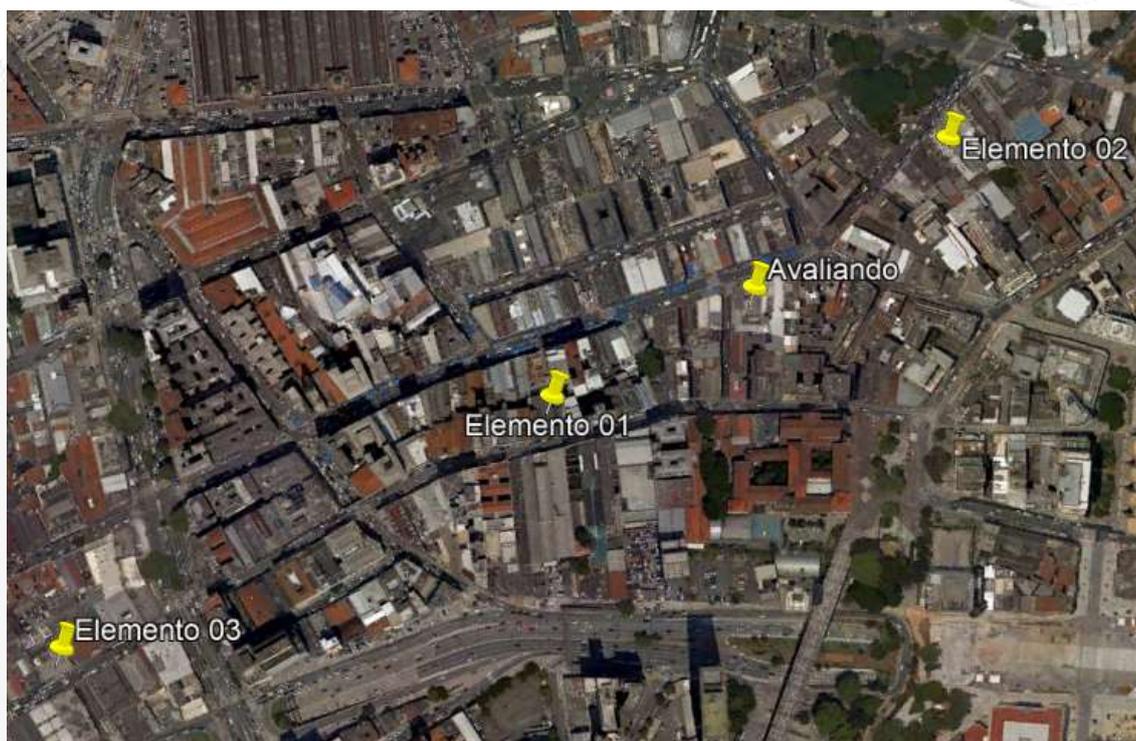
V.1.i Pesquisa de Campo

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

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

Neste momento constatou-se que a região em estudo apresenta uma escassez de elementos em oferta, razão pela qual fora possível obter apenas 3 (três) elementos comparativos válidos, obedecendo a quantidade mínima exigida por Norma.

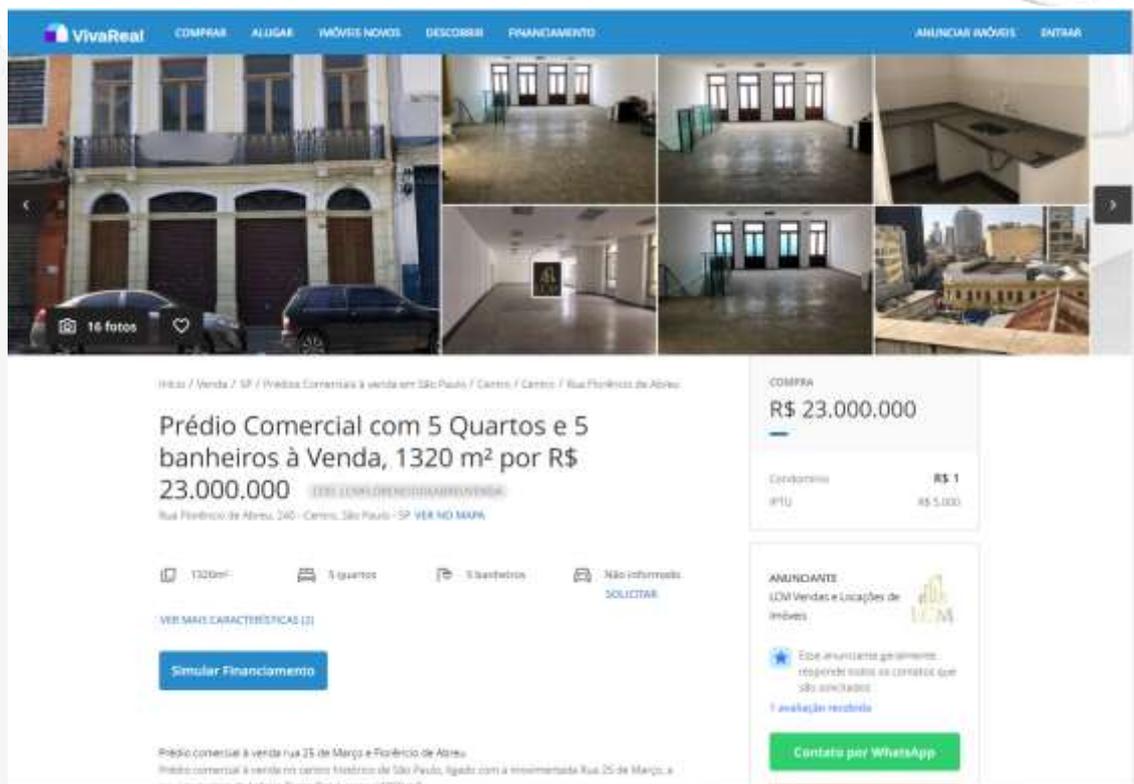
Desta forma, foi possível obter, a princípio, 03 (três) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



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



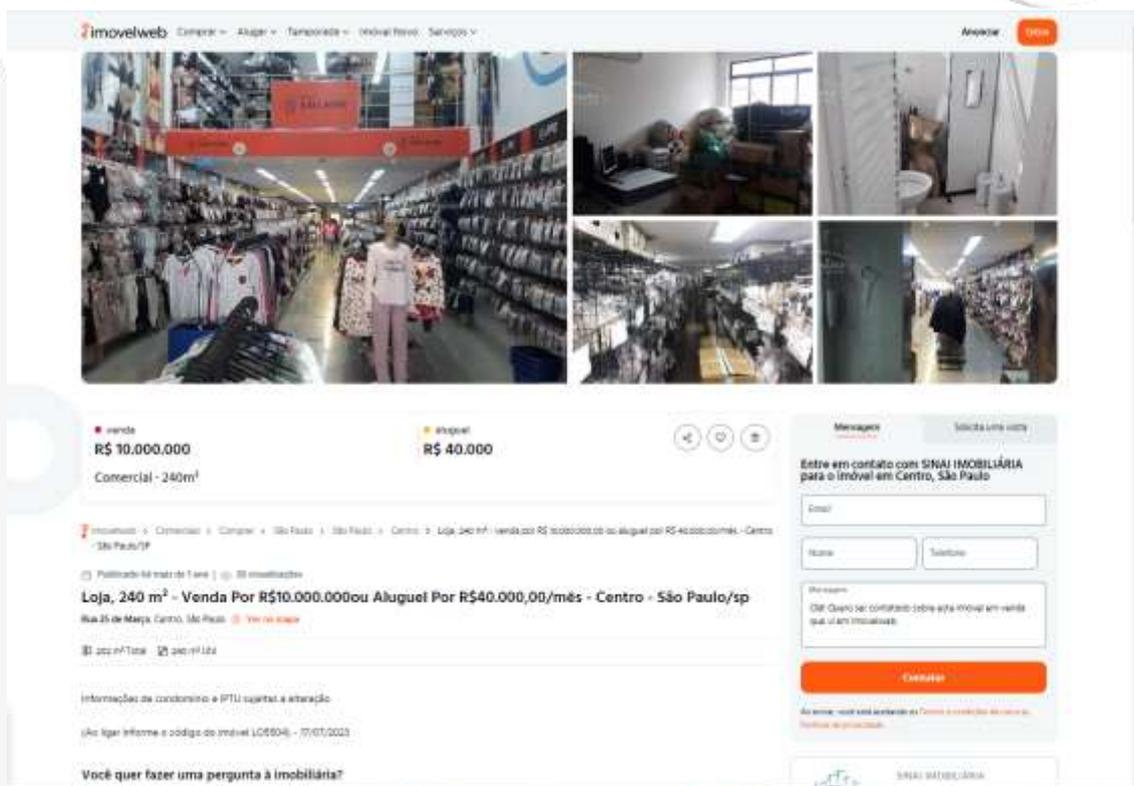
ELEMENTO 01					
Endereço: <u>Rua Florêncio de Abreu, 230/234</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Centro Histórico</u> IF: <u>13890</u> Setor <u>1</u> Quadra <u>50</u> Lat <u>23°32'31.63"S</u> Long <u>46°37'58.13"O</u>		Ofertante: <u>LCM Vendas e Locações de Imóveis</u> Informante: <u>LCM Vendas e Locação</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 93044-3608</u> Data: <u>jun/23</u> https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-5-quartos-centro-centro-sao-paulo-1320m2-venda-RS23000000-id-2559633209/ Site:			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²): 340,00m²		Zona de Ocupação: 8ª Zona Comercial Padrão Médio			
Testada Principal (m): 9,10m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m): -		Localização na Quadra: Meio			
Profundidade Equivalente (m): 37,36m					
Topografia: Terreno Plano					
Consistência do terreno: Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Médio Sem Elevador	600,00m²	35	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	d		Classe de Conservação	0	
Termo	máximo 3		Termo	0	
Ir = 60	%vida: 1		Ir = 0	%vida:	
K = 0,498	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0,598374704			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 4,763			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.942,27/m²			R8N: R\$ 1.942,27/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 3.321.350,12			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%vida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc: 0					
Fator de ponderação do padrão: 0					
R8N: R\$ 1.942,27/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 23.000.000,00			R\$ 57.878,38/m²		



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



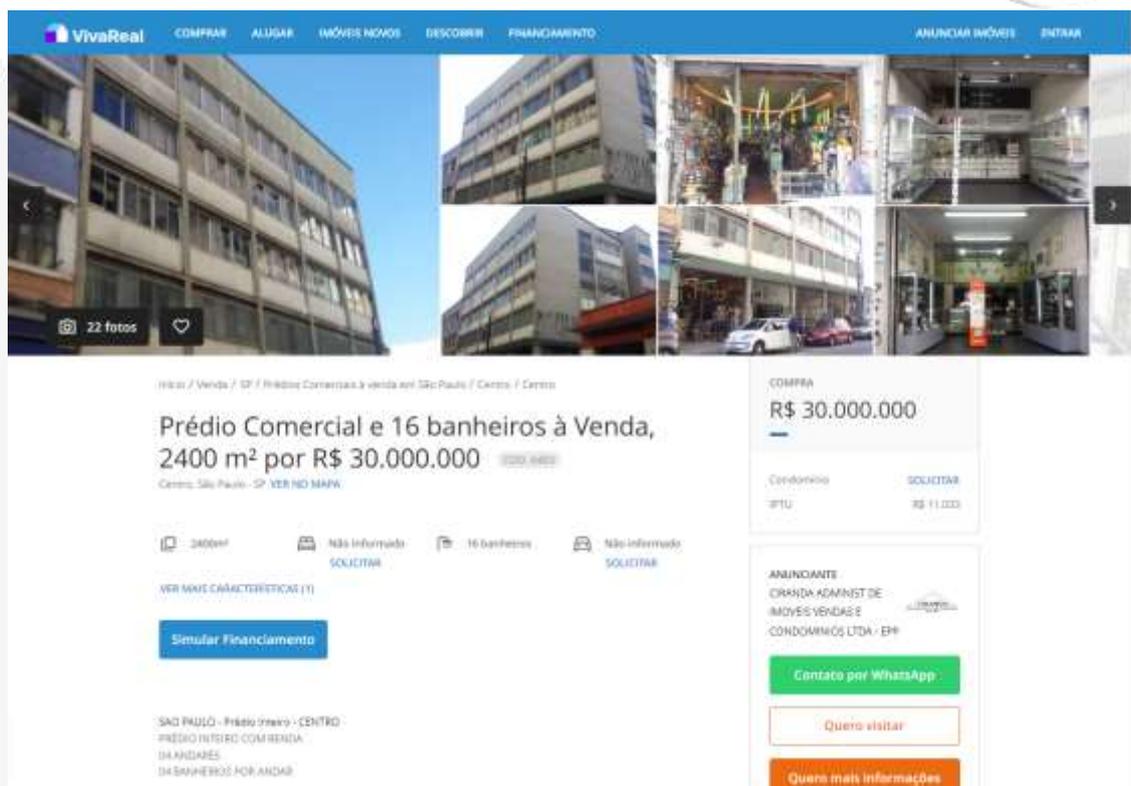
ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Vinte e Cinco de Marco, 515</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Centro Histórico</u> IF: <u>19465</u> Setor <u>1</u> Quadra <u>75</u> Lat <u>23°32'43.11"S</u> Long <u>46°37'56.76"O</u>		Ofertante: <u>SINAI IMOBILIÁRIA</u> Informante: <u>SINAI IMOBILIÁRIA</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 3358-9000</u> Data: <u>jun/23</u> Site: <u>https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-240-m-sup2--venda-por-r\$10.000.000ou-aluguel-2965187893.html</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²) :	208,00m²	Zona de Ocupação:	8º Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m) :	5,44m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m) :	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m) :	38,24m		
Topografia :	Terreno Plano		
Consistência do terreno :	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Escritório Econômico	240,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	35	Idade	0
Classe de Conservação	d	Classe de Conservação	0
Termo	médio	Termo	0
Ir = 70	%vida: 1	Ir = 0	%vida:
K = 0,574	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:	0,65955	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	2,313	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.942,27/m²	R8N:	R\$ 1.942,27/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 711.122,14		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R8N:	R\$ 1.942,27/m²	R\$ 44.658,07/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL			
R\$ 10.000.000,00			



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



ELEMENTO 03		
Endereço: <u>Rua Florêncio de Abreu, 636/654</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Centro</u> IF: <u>8831</u> Setor <u>1</u> Quadra <u>31</u> Lat <u>23°32'18,19"S</u> Long <u>46°37'58,19"O</u>		Ofertante: <u>MINIST DE IMOVEIS VENDAS E CONDOMINIO</u> Informante: <u>CIRANDA ADMINIS</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 97297-3733</u> Data: <u>jun/23</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-centro-sao-paulo-2400m2-venda-RS30000000-id-2545763472/</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO
Área Total (m²):	445,00m²	Zona de Ocupação: 8° Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m):	23,70m	Uso predominante na região: Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra: Meio
Profundidade Equivalente (m):	18,78m	
Topografia:	Terreno Plano	
Consistência do terreno:	Terreno Seco	
BENFEITORIAS		
Construção 1		
Padrões	Área	Idade
Comercial Escritório Médio Com Elevador	2400,00m²	35
Classe de Conservação	F	
Termo	máximo	3
Ir = 60	%vida:	1
K = 0,362	R = 20	
Foc:		0,48953792
Fator - ponderação do padrão:		5,767
R8N:		R\$ 1.942,27/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 13.160.037,70		
Construção 2		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.942,27/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		
Construção 3		
Padrões	Área	Idade
Sem Edificação	0,00	0
Classe de Conservação	0	
Termo	0	
Ir = 0	%vida:	
K = 0,000	R = 0	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.942,27/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 0,00		
ELEMENTO		
		
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 30.000.000,00		R\$ 37.842,61/m²



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

V.2 Fatores Homogeneizantes

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

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

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

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 51.113,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 39.850,37/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 31.101,04/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 51.113,68/m ²	9,10	1,02	1.219,46	0,02	R\$ 52.333,14/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 39.850,37/m ²	5,44	1,16	6.551,20	0,16	R\$ 46.401,57/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 31.101,04/m ²	23,70	0,84	-4.948,29	-0,16	R\$ 26.152,75/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 51.113,68/m ²	340,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 51.113,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 39.850,37/m ²	208,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 39.850,37/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 31.101,04/m ²	445,00	1,03	997,41	0,03	R\$ 32.098,45/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 51.113,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 51.113,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 39.850,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 39.850,37/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 31.101,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 31.101,04/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 51.113,68/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 51.113,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 39.850,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 39.850,37/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 31.101,04/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 31.101,04/m ²

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

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 51.113,68/m ²	1,41	20.956,98	0,41	R\$ 72.070,65/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 39.850,37/m ²	1,01	245,67	0,01	R\$ 40.096,05/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 31.101,04/m ²	2,22	37.873,47	1,22	R\$ 68.974,50/m ²

- **Fator Esquina (Frentes Múltiplas):** Calculado segundo recomendação da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Múltiplas Frentes ou Esquina				
		Área comparativo	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 51.113,68/m ²	340,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 51.113,68/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 39.850,37/m ²	208,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 39.850,37/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 31.101,04/m ²	445,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 31.101,04/m ²

- **Fator Área:**

Deve-se destacar que, conforme já mencionado anteriormente, o imóvel avaliando está localizado no Grupo III, onde se insere Zonas de Uso Comercial ou de Serviços, bem como na 8ª Zona Comercial ou Serviços de Padrão Médio, cujo valor de intervalo recomendado para as áreas de terreno é entre 200,00 m² e 500,00m².

Todavia, foram utilizados alguns elementos comparativos para determinar o valor de mercado do imóvel objeto da lide cuja dimensão de área está fora do intervalo definido para esse tipo de zona retro descrita.

Assim, visando identificar possível correlação entre a área dos elementos comparativos e os valores unitários por metro quadrado realizou-se um teste estatístico, o qual pode ser apreciado no gráfico de dispersão abaixo:

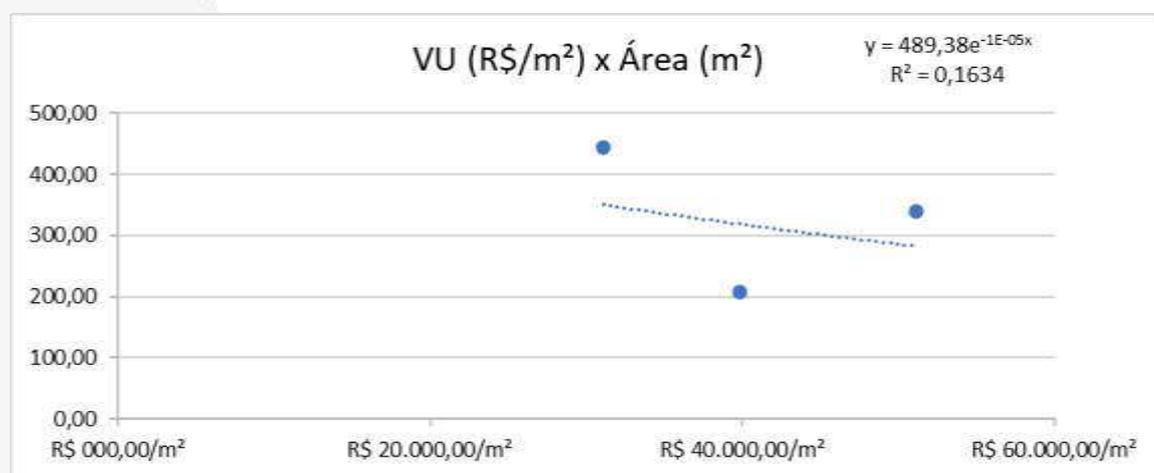


Gráfico 01 – Valor Unitário *versus* Área de Terreno.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui correlação com a variável área de terreno, uma vez que o R^2 resultou em 0,1634, ou seja, distante de 1, razão pela qual, este Profissional entende que a área dos elementos comparativos exerce influência sobre o valor unitário do terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Junho de 2023**.

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

Combinações Testadas

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

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

Ref.	Combinação
1	R\$ 73.290,11/m ²
2	R\$ 46.647,24/m ²
3	R\$ 65.023,63/m ²
média	R\$ 61.653,66/m²
desvio	R\$ 13.637,38/m ²
CV	22%
Linferior	R\$ 43157,56/m²
Lsuperior	R\$ 80149,76/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 61.653,66/m²** (**Sessenta e Um Mil, Seiscentos e Cinquenta e Três Reais e Sessenta e Seis Centavos por Metro Quadrado**), conforme destacado em amarelo na tabela.



V.2.i Grau de Precisão

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

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada	R\$ 61653,66/m ²		
Desvio-Padrão	R\$ 13637,38/m ²		
Erro-Padrão	14.846,50		
IC(significância=20%)	R\$ 46807,16/m ²	< VUmed <	R\$ 76500,16/m ²
Amplitude do IC	48%		
Grau I			

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

V.2.ii Grau de Fundamentação

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

Como o ajuste para o conjunto dos fatores resultou em valores dentro do intervalo 0,40 a 2,50, este atingiu o **GRAU I DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	51.113,68	73.290,11	1,43
2	39.850,37	46.647,24	1,17
3	31.101,04	65.023,63	2,09

Onde:

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

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

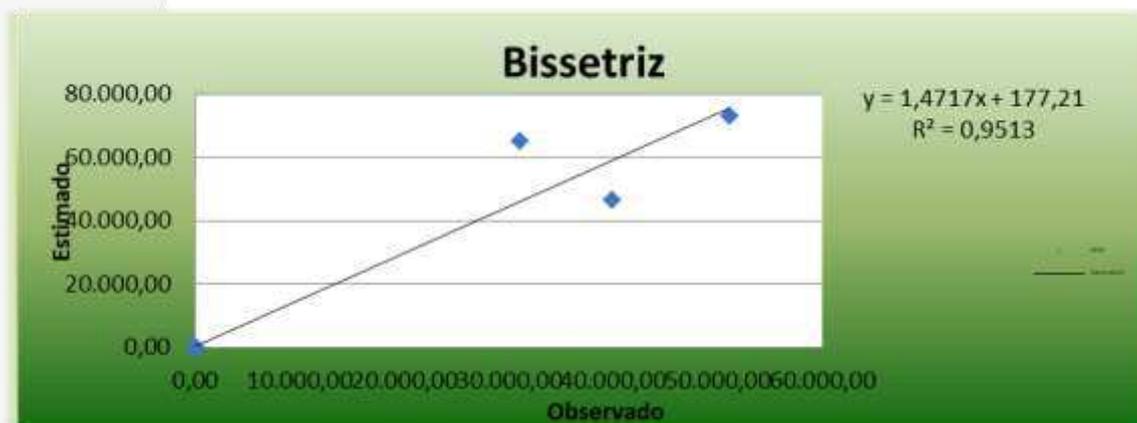


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

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

Não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NA CENTRO HISTÓRICO - SÃO PAULO/SP É DE:

$$Q = R\$ 61.653,66/m^2$$

(Sessenta e Um Mil, Seiscentos e Cinquenta e Três Reais e Sessenta e Seis Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2023



V.3 Valor do Terreno

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

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	226,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 61.653,66 /m ²	
Zona	8º Zona Comercial Padrão Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
7,6m	1,071017586	0,071017586
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
29,74m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
226,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 57.565,50/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 13.009.802,77	



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

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor do Terreno

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

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

$$V_T = R\$ 13.009.802,77$$

(Treze Milhões, Nove Mil, Oitocentos e Dois Reais e Setenta e Sete Centavos)
Junho/2023

V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2019”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor da referida que vem classificada como **“COMERCIAL PADRÃO SIMPLES”**, e, assim apresentamos seu valor conforme segue: -



Loja

Ordem :- 21
 Classe :- Comercial
 Tipo :- Escritório
 Padrão :- Simple
 Elevador :- Sem Elevad
 Nível :- 2 **Médio**
 Faixa de Valor :- 3,75300 x R8N
 Conservação:- **C Regular**

Fator Conservação 2,52
 Idade Aparente - I_c :- 35 Anos
 Vida Referencial - I_r :- 70 Anos I_c/I_r*100 = 50%

Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação

Formula :- $F_{oc} = R + K (1 - R)$

Onde:-

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão;

K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)

Aplicação

R = 20%

K = 0,6093

F_{oc} = 0,2 + 0,60925 *(1 - 0,2) = 0,6874

Valor das Benfeitorias

	<i>Área</i>		<i>R8N</i>		<i>Faixa</i>		<i>F_{oc}</i>
V_B =	546,57 m ²	x	R\$ 1942,27 /m ²	x	3,7530	x	0,6874

V_B = R\$ 2.738.672,80

V_{B1} = R\$ 2.738.672,80

(Dois Milhões, Setecentos e Trinta e Oito Mil, Seiscentos e Setenta e Dois Reais e Oitenta Centavos)

Junho/2023



VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

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

Valor do Terreno -----	R\$ 13.009.802,77
Valor da Benfeitoria -----	R\$ 2.738.672,80
Valor Total Apurado-----	R\$ 15.748.475,57

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

$V_i = R\$ 15.748.475,57$

**(Quinze Milhões, Setecentos e Quarenta e Oito Mil,
 Quatrocentos e Setenta e Cinco Reais e Cinquenta e
 Sete Centavos)**

Junho/2023



VI.1 Grau de Fundamentação

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

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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

VII QUESITOS FORMULADOS

VII.1 PELO REQUERIDO, ÀS FLS. 2675/2676

QUESITO Nº 01

Informar se intimou os Assistentes Técnicos para acompanhamento dos trabalhos periciais, termos do Art. 466, § 2º do CPC.

RESPOSTA

A vistoria fora agendada com antecedência e comunicada as Partes via petição nos autos.

QUESITO Nº 02

Descrever de forma pormenorizada o imóvel avaliando.

RESPOSTA

Este Profissional pede, premissa vênia, para reporta-se ao item “/// *DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*”, o qual atende ao solicitado.

QUESITO Nº 03

Informar a localização, as metragens do terreno e das construções, bem como a idade das mesmas.

RESPOSTA

Este Profissional pede, premissa vênia, para reporta-se ao item “/// *DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*”, o qual atende ao solicitado.

QUESITO Nº 04

Informar qual o padrão construtivo da edificação segundo a classificação do estudo do IBAPE/SP.

RESPOSTA

Este Profissional pede, premissa vênia, para reporta-se ao item “/// *DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*”, o qual atende ao solicitado.

**QUESITO Nº 05**

Informar qual a área construída e área do terreno da edificação.

RESPOSTA

Este Profissional pede, premissa vênua, para reporta-se ao item “/// *DESCRIÇÃO DO IMÓVEL*”, o qual atende ao solicitado.

QUESITO Nº 06

Informar o valor aferido da taxa de renda do mercado local pelo método da remuneração do capital (método de renda) conforme norma do IBAPE item 14.2.2 letra “b” que determina expressamente “a pesquisa específica para cada caso” e norma da ABNT NBR 14653-2.

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua 25 de Março, Nº 687 - Centro Histórico, São Paulo – SP. Assim, para apuração do valor de mercado do bem, fora utilizado o Comparativo Direto de Dados de Mercado, em total atendimento as Normas Técnicas, através do qual apurou-se o valor de R\$ 15.748.475,57 (Quinze Milhões, Setecentos e Quarenta e Oito Mil, Quatrocentos e Setenta e Cinco Reais e Cinquenta e Sete Centavos), para Junho de 2023.

VII.2 PELO REQUERENTE, ÀS FLS. 2729/2731**QUESITO Nº 01**

Esclareça o Sr. Perito se para a determinação do valor de venda de mercado do imóvel, foi empregado o método comparativo direto de dados de mercado, em consonância com os critérios recomendados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em sua norma NBR 14653.



RESPOSTA

Para apuração do valor de mercado do bem, fora utilizado o Comparativo Direto de Dados de Mercado, em total atendimento as Normas Técnicas, através do qual apurou-se o valor de R\$ 15.748.475,57 (Quinze Milhões, Setecentos e Quarenta e Oito Mil, Quatrocentos e Setenta e Cinco Reais e Cinquenta e Sete Centavos), para Junho de 2023.

QUESITO Nº 02

Atendendo a norma NBR 14.653 da ABNT, esclareça o Sr. Peritos e foi efetuado o levantamento junto ao mercado imobiliário de imóveis com perfiz semelhantes, inseridos no mesmo contexto sócio econômico/equivalente, e, adotado o METODO COMPARATIVO e aplicada a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS a fim de auferir o valor para o imóvel.

RESPOSTA

Consoante ao exposto no presente trabalho, para apuração do valor de mercado do bem, fora utilizado o Comparativo Direto de Dados de Mercado, em total atendimento as Normas Técnicas, tendo a amostra sido homogeneizada através de Tratamento por Fatores.

QUESITO Nº 03

Considerando detalhes observados quando da vistoria, tipo localização, benfeitorias, bem como a idade e o estado de conservação do imóvel, aplicados os Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a NBR 14653, Norma IBAPE/95, informe o Sr. Perito qual o valor auferido para o imóvel.

**RESPOSTA**

Apurou-se o valor de R\$ 15.748.475,57 (Quinze Milhões, Setecentos e Quarenta e Oito Mil, Quatrocentos e Setenta e Cinco Reais e Cinquenta e Sete Centavos), para Junho de 2023.

QUESITO Nº 04

Esclareça o Sr. Perito se foram aplicados os fatores de transposição consubstanciada por técnica moderna de avaliações, reconhecida pelo COFECI pela portaria 218/06 e atendendo a NBR 14.653 da ABNT, a fim de auferir a variável do valor para o imóvel e qual o percentual desta variável, considerando os interesses e comportamento do próprio mercado de imóveis.

RESPOSTA

Este Profissional pede, premissa vênua, para reporta-se ao item *“IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS”*, o qual atende ao solicitado.

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 70 (sessenta) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 17 de julho de 2023.



MARCIO MONACO FONTES
Perito Judicial
CREA-SP nº 5.061.409.897
IBAPE-SP 1283

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

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

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





Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível - Foro Central Cível - São Paulo - SP

Referência :- **Esclarecimentos do Perito Judicial**
Processo: :- **Nº 0711546-76.1998.8.26.0100**
Ação :- **Consignação em Pagamento**
Requerente :- **Mário Mitne Junior**
Requerido :- **E.a. Comérico de Tecidos e Confecções Ltda**

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação em referência, vem, respeitosamente prestar os devidos **ESCLARECIMENTOS** aos Requeridos, os quais se manifestaram às fls. 2819/2876, que seguem nas formas e razões a seguir apresentadas:



I TÓPICOS CONTESTADOS

Às fls. 2819/2876, os Requeridos apresentam sua manifestação quanto ao Laudo Pericial, cujos pontos contestados vêm resumidos a seguir:

- Alega que a quantidade de elementos comparativos apresentado não é suficiente para aplicação do método avaliatório utilizado;
- Afirma que os elementos utilizados não guardam relação com o avaliando, razão pela qual o valor apurado restou inferior ao real;
- Contesta a amostra utilizada, afirmando que o Índice Fiscal dos elementos é discrepante se comparado ao avaliando;
- Requer que seja acolhido o valor apurado pelo seu Assistente no importe de R\$ 30.088.420,00.

II ESCLARECIMENTOS

Inicialmente, cabe ressaltar que o Laudo Pericial teve por objetivo é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua 25 de Março, Nº 687 - Centro Histórico, São Paulo - SP, matriculado sob o Nº 202.609, junto ao 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Assim, em face das manifestações apresentadas pelos Requeridos, este Profissional vem tecer as seguintes considerações.

II.1 Da Quantidade de Elementos

Os Requeridos afirmam que a quantidade de elementos apresentada no Laudo Pericial não é suficiente para adoção do método aplicado.

Contudo, não assiste razão aos Réus!

Isto porque, conforme demonstrado no item “IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS”, do corpo do Laudo Pericial, para avaliação do imóvel objeto fora empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo a homogeneização da amostra realizada através de Tratamento por Fatores.

Desde modo, conforme tem-se explicito na **Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE/SP**, para a adoção da referida metodologia a quantidade mínima de elementos exigida são 3 (três), senão vejamos:

 INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO <small>(FILIAO AO IBAPE - ENTIDADE FEDERATIVA NACIONAL)</small>				
13.1 Método comparativo direto de dados de mercado				
13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.				
Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Desta feita, resta claro que não assiste razão nas alegações dos Requeridos, uma vez que a quantidade de elementos utilizada atende a exigência Normativa.

II.2 Dos Elementos Comparativos

Em continuidade, afirmam que os elementos comparativos utilizados não apresentam similaridade com o imóvel objeto, razão pela qual o valor apurado no Laudo Pericial restou inferior ao real valor de mercado em 50% (cinquenta por cento).

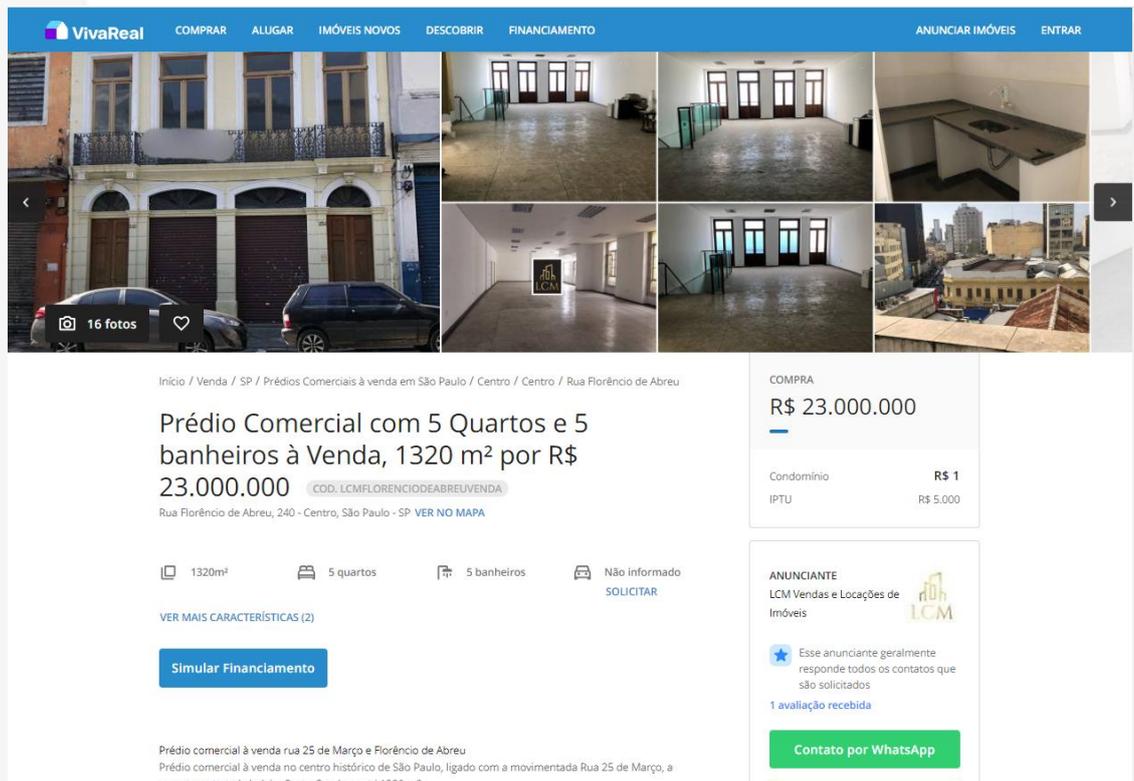
Todavia, novamente não assiste razão aos Requeridos!

Inicialmente, é necessário ressaltar que, conforme demonstrado Laudo Pericial, o imóvel objeto trata-se de uma edificação comercial, classificada como “Escritório Padrão Simples”, voltada para o comércio varejista, como pode-se observar novamente a seguir:

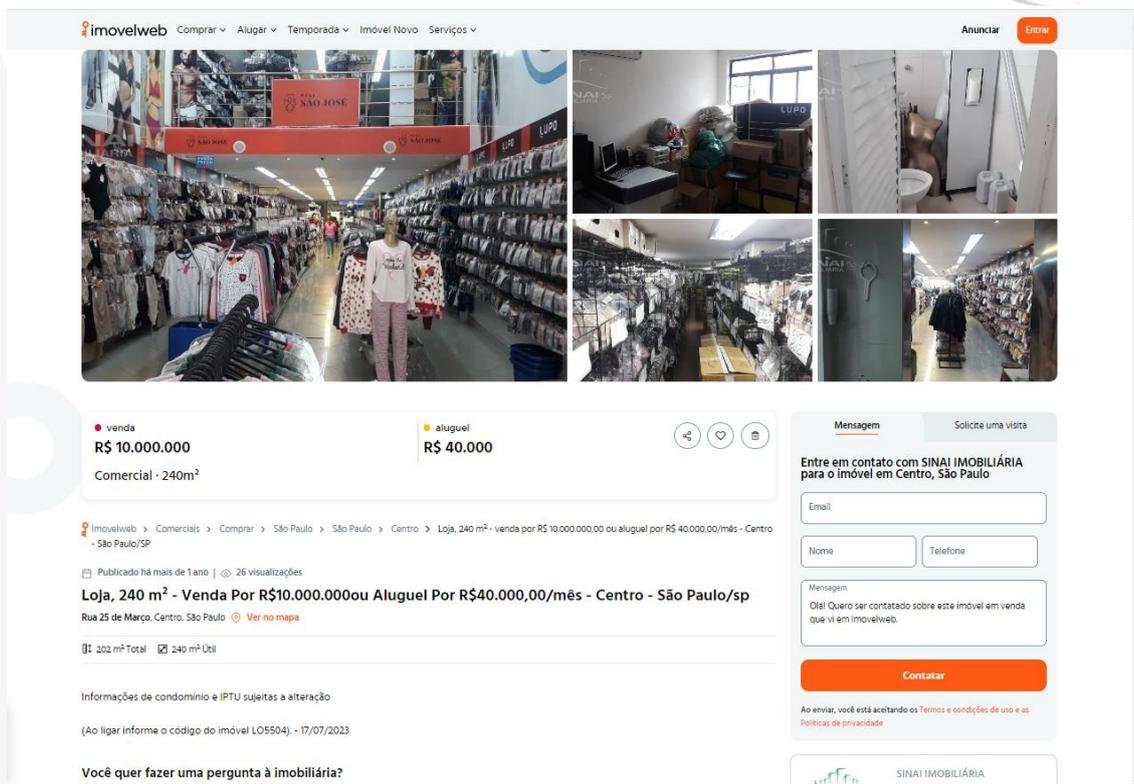


Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Vinte e Cinco de Março.

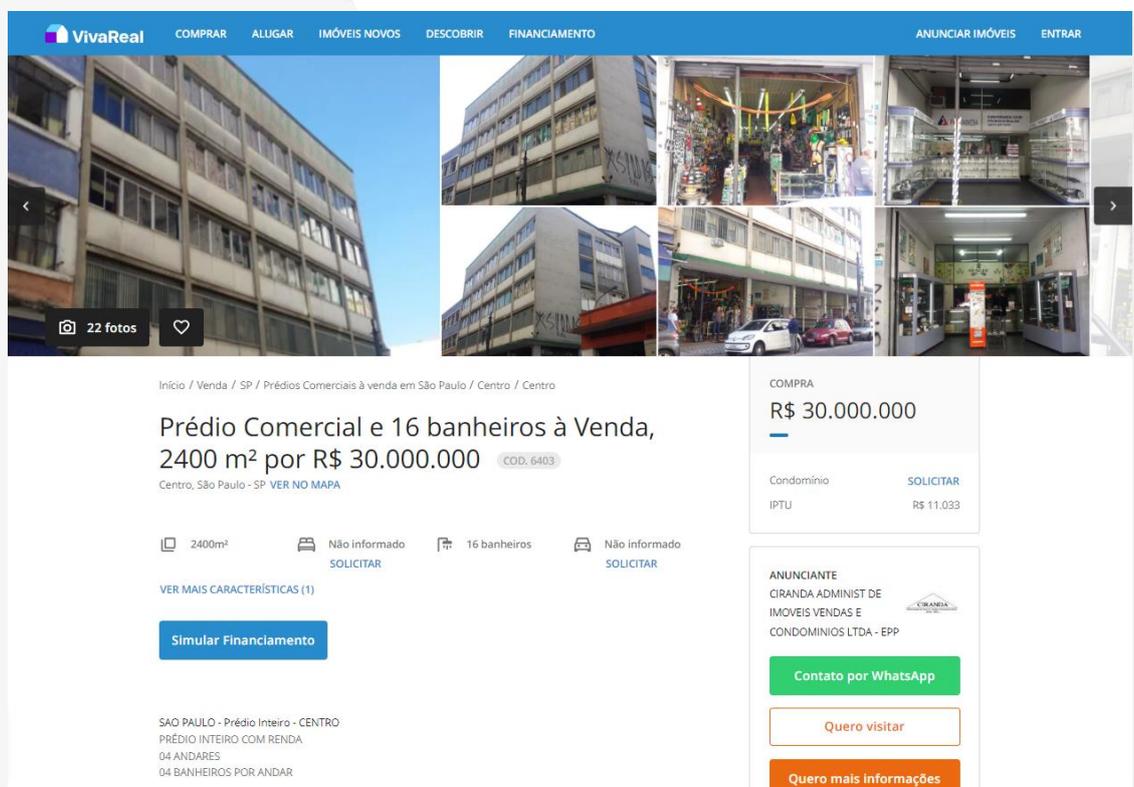
Na mesma seara, os elementos comparativos utilizados por este Signatário, tratam-se de prédios inteiros, de uso estritamente comercial, como comprova-se abaixo:



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



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



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



Ademais, consoante ao exposto no item retro, visando transpor qualquer eventual divergência entre avaliando e elementos comparativos, fora aplicado, quando da homogeneização da amostra o Tratamento por Fatores.

A referida metodologia Tratamento Por Fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

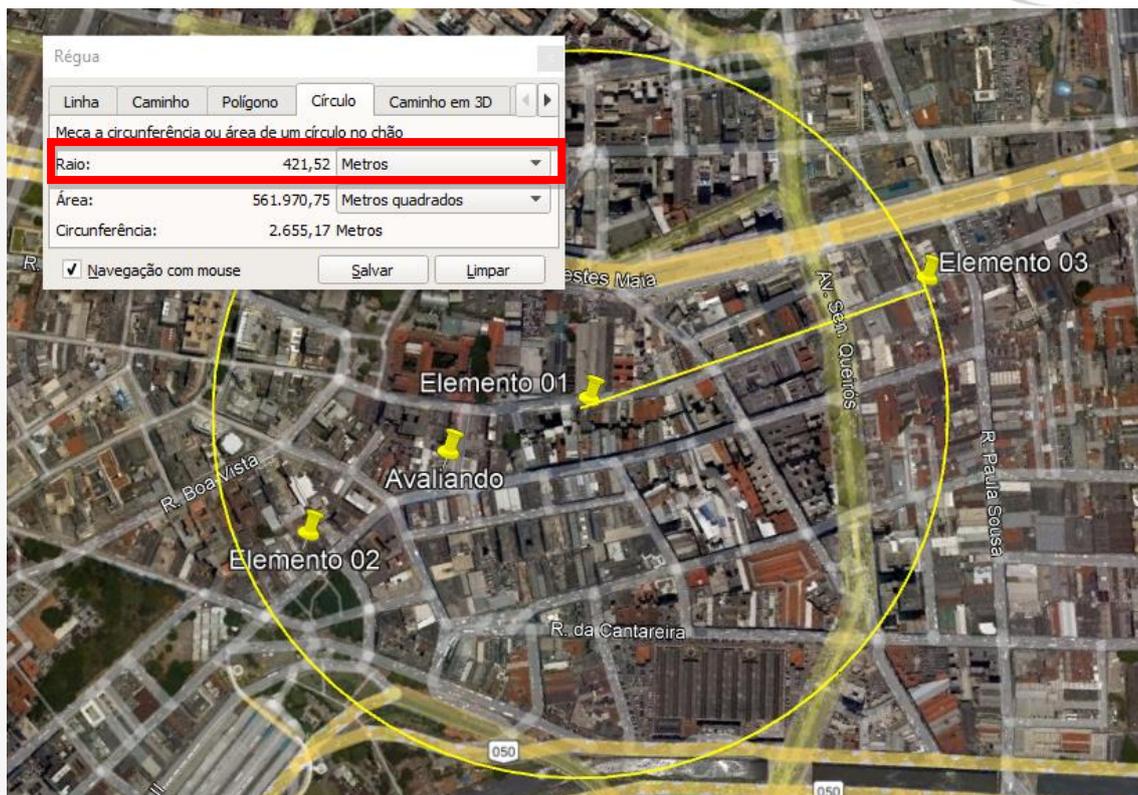
Desta feita, resta claro que o Laudo Pericial apresentado encontra-se em total consonância com as normas técnicas.

II.3 Do Índice Fiscal

Os Requeridos aduzem que o Elemento № 03 possui o valor do Índice Fiscal inferior a metade do valor aplicado ao avaliando pela Municipalidade, razão pela qual não poderia ser utilizado.

Em que pesem as alegações dos Requeridos, conforme relatado no corpo do Laudo Pericial, procedeu-se com uma vasta pesquisa na região em estudo, momento em que identificou-se que a esta apresenta escassez de elementos em oferta, razão pela qual fora possível obter apenas 3 (três) elementos comparativos válidos, obedecendo a quantidade mínima exigida por Norma.

Todavia, conforme nota-se abaixo, os elementos coletados encontram-se situados na mesma microrregião do avaliando, localizadas a um raio **inferior a 500 metros do imóvel objeto**, senão vejamos:



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

Ademais, destaca este Profissional que, visando identificar possível correlação entre a Índice Fiscal dos elementos comparativos e os valores unitários por metro quadrado realizou um teste estatístico, o qual pode ser apreciado no gráfico de dispersão abaixo:

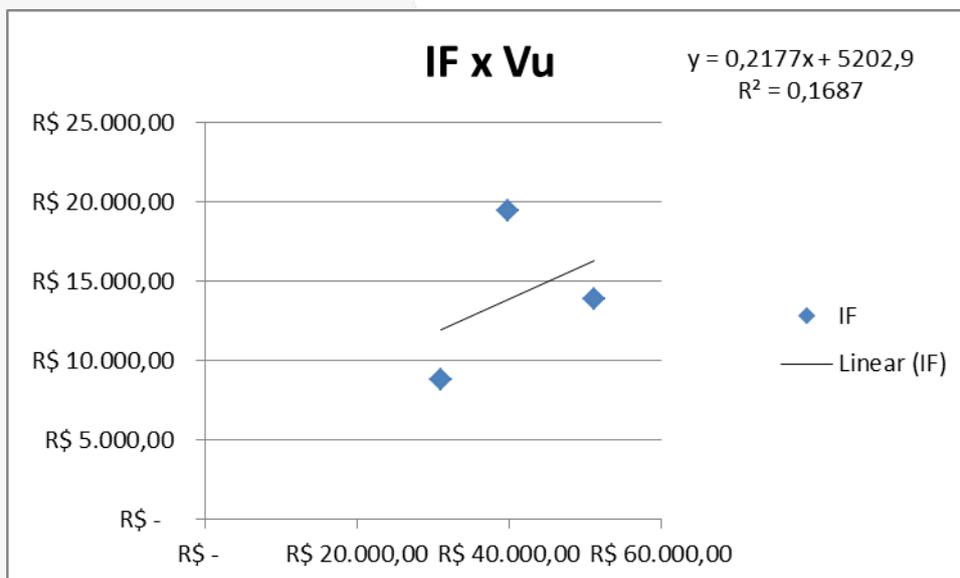


Gráfico 01 – Valor Unitário versus Índice Fiscal.

Como podemos observar no gráfico acima o Valor Unitário não possui forte correlação com a variável Índice Fiscal, uma vez que o R² resultou em 0,1687, ou seja, distante de 1.

Desta feita, entende este Signatário que a amostra utilizada atende plenamente o necessário para sua utilização.

II.4 Da Avaliação dos Requeridos

Por fim, visando corroborar o valor pleiteado, os Requeridos apresentam pesquisa de mercado elaborada por seu Assistente Técnico, através da qual obtiveram o valor de R\$ 30.088.420,00 (Trinta milhões, oitenta e oito mil, quatrocentos e vinte reais).

Entretanto, em minuciosa análise do trabalho apresentado, observou-se que este valeu-se de metodologia indireta para apuração do valor de mercado do imóvel objeto, uma vez que utiliza o valor de **LOCAÇÃO** dos elementos comparativos, para apurado do valor de **VENDA** do avaliando, como pode-se observar abaixo:

III.2 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado por:

$$V_L = A_{\text{ÚTIL}} \times V \times T_{\text{RENDA}}, \text{ onde:}$$

V_L = Valor de locação;

$A_{\text{ÚTIL}}$ = Área útil do terreno;

V = Valor básico unitário, em R\$ / m².

T_{RENDA} = Taxa de renda líquida.

Além disto, em dissonância com as Normas Técnicas, o I. Colega utilizou Taxa de Rendimento obtida através de artigo técnico datado de **MAIO DE 2021**, como tem-se demonstrado a seguir:

III.2.3 – TAXA DE RENDA LÍQUIDA

O valor locativo do imóvel será dado pelo duodécimo do rendimento do capital imóvel.

No caso presente adotar-se-à a taxa de renda prevista no trabalho “Artigo Técnico de Locações Comerciais) elaborado pelo Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo – IBAPE – SP¹, vide:

¹ Disponível em: https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1623168162-Artigo_Tecnico_3105_ALTA.pdf



Contudo, conforme preconiza a Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE/SP, a Taxa de Rendimento deve ser **OBTIDA**

ATRAVÉS DE PESQUISA DE MERCADO, visto que varia conforme o imóvel, senão vejamos:

b) Obtenção da taxa de remuneração, global, ou para as parcelas de capital terreno e benfeitoria, obtida com pesquisa específica para cada caso, pois varia para cada tipo de imóvel, localização e, também, ao longo do tempo, dependendo da conjuntura econômica. Essas taxas devem ser apuradas no mercado.

Forçoso ressaltar que, a Taxa de Rendimento adotada no referido trabalho, tem relação direta com os valores obtidos, face a metodologia aplicada.

Ademais, importante destacar que, o I. Colega valeu-se exclusivamente da área útil construída dos elementos comparativos, para apuração do valor para TERRENO E BENFEITORIA do avaliando, como pode-se observar abaixo:

Elemento n.º	1
Endereço	Ladeira Porto Geral, 121
Contato	Veneziani Imóveis
Telefone	(11) 3107-7467
Valor de Locação	R\$ 65.000,00
Data da Pesquisa	05/08/2023
Característica	Oferta
Área do Terreno	-
Frente Principal	04,00 m
Profundidade Equivalente	
Topografia	plano
Índice Topografia	1,00
Índice Fiscal	17140,00
Edificação	Sim
Área Construída ←	200,00 m2

Elemento n.º	2
Endereço	Rua Barão de Duprat, 300 - próx Rua 25 de Março
Contato	Mucinic Adm. De Bens
Telefone	(11) 3225-0557
Valor de Locação	R\$ 40.000,00
Data da Pesquisa	05/08/2023
Característica	Oferta
Área do Terreno	-
Frente Principal	06,00 m
Profundidade Equivalente	
Topografia	plano
Índice Topografia	1,00
Índice Fiscal	13703,00
Edificação	Sim
Área Construída ←	130,00 m2



Por todo o exposto, resta claro que a pesquisa apresenta não pode ser acolhida, visto que em dissonância com as normas técnicas!

Desta feita, RATIFICA-SE o Laudo Pericial apresentado, o qual encontra-se em consonância com as normas técnicas.



III ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Esclarecimento, que vai editado em 13 (treze) folhas todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 30 de novembro de 2023.



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

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

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





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Em 01 de fevereiro de 2024, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central, Dr. MARCOS DUQUE GADELHO JUNIOR. Eu, Marcos H. Silva, Assistente Judiciário.

DECISÃO

Processo Digital nº: **0711546-76.1998.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Consignação em Pagamento - Pagamento em Consignação**
 Exequente: **Mário Mitne Junior**
 Requerido e Executado: **EDSON NICOLAU AMBAR e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcos Duque Gadelho Júnior**

Vistos.

Trata-se de impugnação ofertada pela parte executada ao laudo de avaliação acostado a fls. 2739/2808. Em síntese, alegam os demandados que (i) a quantidade de elementos comparativos apresentados pelo *Expert* não é suficiente para aplicação do método avaliatório utilizado; (ii) que os elementos utilizados não guardam relação com o avaliando, razão pela qual o valor apurado restou inferior ao real; (iii) que o Índice Fiscal dos elementos é discrepante se comparado ao avaliando; por fim, requerem seja reconhecido o valor do imóvel no importe de R\$ 30.088.420,00.

Instado a prestar esclarecimentos, o Perito se manifestou ratificando o posicionamento registrado em seu laudo (fls. 2892/2904).

Houve concordância do exequente com o valor anteriormente estipulado (fls. 2908/2909).

Os executados, por sua vez, mantiveram-se irredutíveis, postulando a realização de nova perícia (fls. 2910/3040).

É breve o relatório.

DECIDO.

Sem delongas, rejeito a impugnação ao laudo, a cujos sólidos fundamentos me reporto. A impugnação de fls. 2819/2876 não veio acompanhada de subsídios técnicos suficientes a colocar em dúvida as conclusões periciais, cujos sólidos fundamentos técnicos, complementados pelos esclarecimentos de fls. 2892/2904, acolho como razão de decidir.

A precificação unilateral pelos proprietários do imóvel não traduz necessariamente o real de valor de mercado, tendo o Sr. Perito explicitado, de maneira clara e fundamentada, os fatores homogeneizantes que embasaram a avaliação (fls. 2793/2796 – oferta, frente, profundidade, topografia, índice fiscal, esquina e área).

1. Portanto, a avaliação do imóvel não merece qualquer reparo, motivo pelo qual



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

homologo o valor do imóvel em **R\$ 15.748.475,57** para junho de 2023.

2. Deverá a parte exequente, no prazo de 10 dias, pesquisar junto aos órgãos administrativos a existência de débitos ou restrições de natureza fiscal, comprovando nos autos.

3. Sem prejuízo, **Defiro** o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico.

4. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias o primeiro e 45 dias o segundo.

5. No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 30 dias e encerrar-se-á em dia e hora previamente definidos no edital.

6. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 60% da última avaliação atualizada ou 80% do valor de avaliação atualizada, caso se trate de imóvel de incapaz.

7. A atualização deverá ser pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça para os débitos judiciais comuns.

8. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado vencedor pelo leiloeiro.

9. Para a realização do leilão, o Leiloeiro Público Oficial, **SR. FERNANDO JOSÉ CERELLO G. PEREIRA**, autorizado e credenciado pela **JUCESP sob nº 844**, com endereço na Rua Alameda Santos, 787 – Cj.132 - Jard. Paulista – São Paulo - SP - CEP: 01419-001 – Telefone: (11) 3149- 4600 e através do e-mail: contato@megaleilões.com.Br. **Cadastre-se e intime-se via Portal Eletrônico.**

10. Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados.

11. O leilão será presidido pelo leiloeiro oficial, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos.

12. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas;

13. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas.

14. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

15. O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903 do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. TJSP.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

16. Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal.

17. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no artigo 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que: os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontrem, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem. Os decorrentes de débitos fiscais (art. 130, § ún., CTN) e condominiais (que possuem natureza propter rem) ficam, em princípio, sub-rogados no preço da arrematação; em caso de desistência do lance o interessado ficará obrigado ao ressarcimento das despesas administrativas comprovadas pelo leiloeiro; o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor não inferior a 60% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

18. A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo TJSP, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

19. Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado com designação das datas das visitas, cabendo aos depositários nomeados facultar o ingresso dos interessados.

20. Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que serão vendidos no estado em que se encontram.

21. No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, ficando autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

22. Se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, § ún., CPC). A providência será observada, também, para coproprietário cujo endereço não conste nos autos ou, constando, não tendo nele sido encontrado.

23. A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados, bem como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra, mediante prévio ajuste e em horário diurno.

Intime-se.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

23ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas nº 900 e 904, Centro - CEP 01501-900, Fone: 3538-9199., São Paulo-SP - E-mail: sp23cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

São Paulo, 01 de fevereiro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**