

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da 36ª Vara Cível, Foro Central Cível/SP.

Processo: - Nº 0050377-39.2018.8.26.0100

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos de Cumprimento de Sentença, movida por **DONIZETE DE OLIVEIRA E SOUZA**, em face de **COMPANHIA BRASILEIRA DE ALIMENTOS S.A.**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para **a determinação do valor de mercado do imóvel situado à Rua Doutor Almeida Lima, 477 - Brás - São Paulo/SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

L A U D O P E R I C I A L D E A V A L I A Ç Ã O

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 Benfeitorias 13

 III.2.i Cobertura 01 14

 III.2.ii Cobertura 02 18

 III.2.iii Administrativo 22

 III.2.iv Sanitários..... 29

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS 33

 IV.1 Método Comparativo 33

 IV.2 Tratamento por fatores..... 35

 IV.3 Zonas de características homogêneas 38

 IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento 39

 IV.5 Grau de precisão..... 40

 IV.6 Método Ross/Heidecke 41

V AVALIAÇÃO 44

 V.1 Obtenção do valor metro quadrado do Terreno..... 44

 V.1.i Pesquisa de Campo..... 44

 V.2 Fatores Homogeneizantes 58

 V.2.i Grau de Precisão 62

 V.2.ii Grau de Fundamentação:..... 63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 15/05/2018 às 17:26:05 sob o número WU182274029094894. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

VI VALOR DO TERRENO 65

VI.1 Valor das Benfeitorias 66

VI.1.i Cobertura 01 67

VI.1.ii Cobertura 02 68

VI.1.iii Administrativo e ETE 69

VI.1.iv Sanitários..... 70

VII VALOR TOTAL DO IMÓVEL..... 71

VII.1 Grau de Fundamentação 72

VIII ENCERRAMENTO 73

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 12/08/2018 às 14:47:26, sob o número WU182274029094894. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 99938DZA.

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 Doutor Almeida Lima, 477 – Brás – São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 91.679, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos 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 Doutor Almeida Lima, 477 - Brás - São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 91.679, junto ao 3º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Paulo.

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

Este documento contém informações sigilosas e/ou confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 99930DZA.



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 15/08/2018 às 17:26:05 sob o número WU182274029094894. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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°32'47.83"S**
- ✓ Longitude :- **46°36'49.46"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Doutor Almeida Lima, 477, 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, temos uma ilustração da Rua Doutor Almeida Lima, para qual o imóvel avaliando faz frente, onde nota-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 **ZEIS-3 - Zona Especial de Interesse Social 3 -**, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP						
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						

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MONACO FONTES em 22/03/2016 às 14:47:26, sob o número WU182274029004854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
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)
	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

Acima, nota-se o quadro de parâmetros de ocupação, do zoneamento de São Paulo.



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo vermelho, bem como sua classificação, como sendo **ZEIS-3 - Zona Especial de Interesse Social 3**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 02/08/2018 às 17:26:05 no sistema de autenticação eletrônica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060820-89.2018.8.26.0200 e código 99938DZ7A.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua Doutor Almeida Lima, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

- Área Total..... 1.755,00 m²
- Topografia..... Plana
- Formato..... Regular
- 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 Doutor Almeida Lima, bem como nota-se a topografia plana.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida matrícula № 91.679, acostada aos autos, às fls.138/145, a qual vem descrita a seguir:

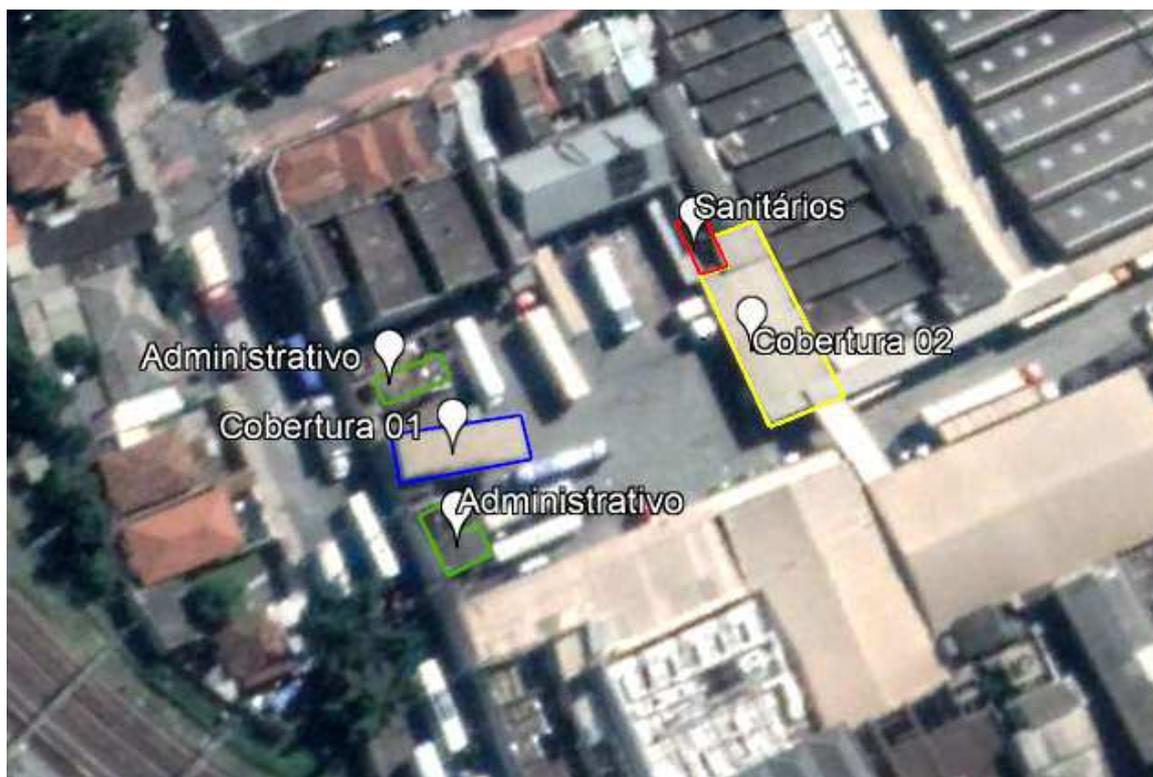
“(...) OS PRÉDIOS E RESPECTIVOS TERRENOS, situados à rua Doutor Almeida Lima, sob n°s 487, 493, 495, 503, 505 e 513, antigos n°s 111, 113, 115, 117, 119 e 121, no 6° Subdistrito-Brás, medindo cada um 4,50 metros de frente, por 65,00 metros da frente aos fundos, tendo em sua totalidade 27,00 metros de frente, por 65,00 metros da frente aos fundos, ou seja, 1.755,00m², confrontando do lado direito, com o condomínio s/n°, antigo n° 129, antes n° 123, do lado esquerdo, com os condomínios n° 481 e 485, antigo n° 115, antes n° 109, e, nos fundos, com o condomínio n° 76, antigo n°s 74, 76 e 80 antigos n°s 24 e 22-A da rua Vinte e Um de Agosto, todos de propriedade da Cooperativa Central de Laticínios do Estado de São Paulo (...).”

Portanto, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **1.755,00 m² (um mil, setecentos e cinquenta e cinco metros quadrados)**.

III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2017”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 04 (quatro) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

- Benfeitoria 01..... Cobertura 01**
- Benfeitoria 02..... Cobertura 02**
- Benfeitoria 03..... Administrativo**
- Benfeitoria 04..... Sanitários**



Acima tem-se uma imagem área do terreno, onde nota-se o posicionamento das benfeitorias em relação ao lote.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 12/08/2018 às 17:26:05 sob o número WU182274029094894. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

III.2.i Cobertura 01

- Padrão

Cobertura Padrão Médio

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples a Importantes

- Idade aparente

20 (vinte) anos

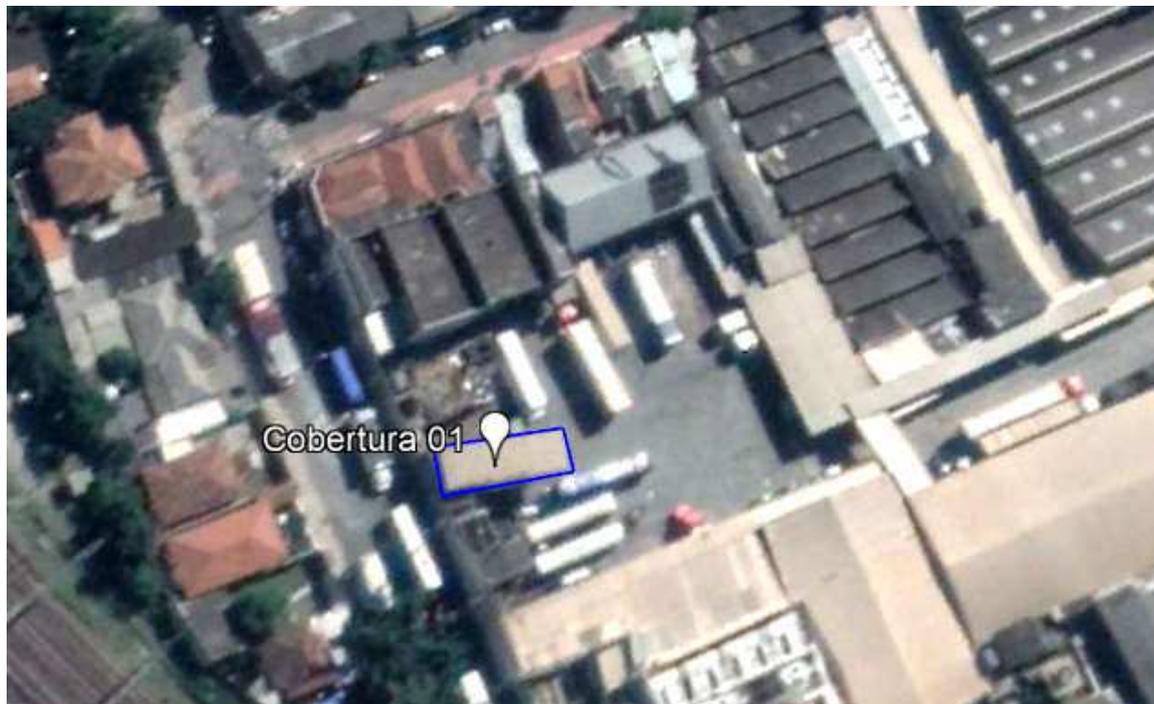
- Área construída

131,99 m² (cento e trinta e um metros quadrados e noventa e nove decímetros quadrados), - conforme medição *in loco*

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações”.

Abaixo temos uma tomada aérea com a demonstração do posicionamento da edificação em relação ao terreno:



Acima tem-se uma imagem área do terreno, onde nota-se o posicionamento da **cobertura 01** em relação ao lote.

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://tour360.meupasseiovirtual.com/016742/102402/pastamf-0007312/tourvirtual/>

Na sequência serão apresentadas as características internas e externas do imóvel, com seus detalhes e acabamentos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO GABRIEL DE SOUZA MARRAS @NTT BRASIL S/A em 02/02/2020 às 14:47:26, sob o número 9993024854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060820-89.2018.8.26.0200 e código 9993024854.

Cobertura 01

A cobertura apresenta telhas metálicas apoiadas sobre estrutura metálica, sem fechamentos laterais.



Acima e abaixo, tem-se a cobertura, onde nota-se suas dimensões e características.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

III.2.ii Cobertura 02

- Padrão

Cobertura Padrão Médio

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples

- Idade aparente

20 (vinte) anos

- Área construída

311,15 m² (trezentos e onze metros quadrados e quinze décimos quadrados), - conforme medição *in loco*.

- Descrição

“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral com revestimentos simples. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações”.

Abaixo temos uma tomada aérea com a demonstração do posicionamento da edificação em relação ao terreno:



Acima tem-se uma imagem área do terreno, onde nota-se o posicionamento da **cobertura 02** em relação ao lote.

Cobertura 02

A cobertura apresenta telhas metálicas apoiadas sobre estrutura mista de alvenaria e aço, sem fechamentos laterais.



Acima e abaixo, tem-se a cobertura, onde nota-se suas dimensões e características.





Acima, tem-se a cobertura, onde nota-se suas dimensões e características.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 12/08/2018 às 17:26:05 sob o número WU182274029094894. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 99930DZA.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

III.2.iii Administrativo

- Padrão

Escritório Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Importantes

- Idade aparente

35 (trinta e cinco) anos

- Área construída

93,00 m² (Noventa e Três Metros Quadrados), - conforme medição *in loco*.

- Descrição

“Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito por meio de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior”.

Abaixo temos uma tomada aérea com a demonstração do posicionamento da edificação em relação ao terreno:



Acima tem-se uma imagem área do terreno, onde nota-se o posicionamento da **área administrativa** em relação ao lote.

Fachada

A fachada apresenta paredes revestidas com massa fina pintada, janelas de ferro e vidro e portas de ferro.



Acima e abaixo, tem-se a fachada, onde nota-se suas dimensões e características.



Ambiente 01

O ambiente apresenta piso em concreto, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e porta de ferro.



Acima e abaixo, tem-se o ambiente 01, onde nota-se suas dimensões e características.



Ambiente 02

O ambiente 02 apresenta piso em concreto, paredes e teto revestidos com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se o ambiente 02, onde nota-se suas dimensões e características.



Ambiente 03

O ambiente 03 apresenta piso cerâmico, paredes parcialmente azulejadas, parte com massa fina pintada, teto revestido com massa fina pintada e porta de ferro.



Acima e abaixo, tem-se o ambiente 03, onde nota-se suas dimensões e características.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES, em 12/08/2018 às 17:26:05, sob o número WU182274029094854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

Estação de Tratamento de Esgoto

A fachada apresenta paredes revestidas com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se tomada da fachada, onde nota-se suas dimensões e características.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

III.2.iv Sanitários

- Padrão

Escritório Padrão Econômico

- Estado de conservação

Necessitando de Reparos Simples a Importantes

- Idade aparente

25 (vinte e cinco) anos

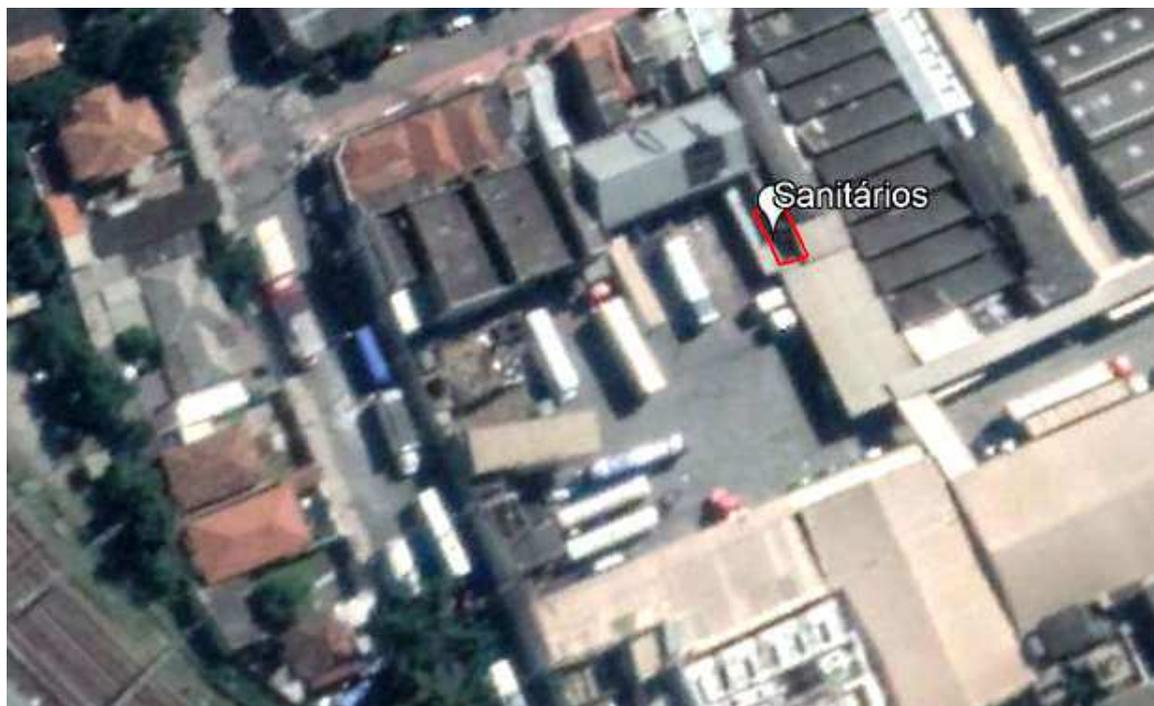
- Área construída

31,75 m² (trinta e um metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados), - conforme medição *in loco*.

- Descrição

“Edificações térreas ou com mais pavimentos, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com a funcionalidade ou o estilo arquitetônico. Não possuem elevador e normalmente não dispõem de espaço para estacionamento. Os andares usualmente são subdivididos em salas com dimensões reduzidas, geralmente dotadas de banheiros coletivos no andar, com instalações sumárias e com aparelhos sanitários básico, de modelos simples. O térreo pode apresentar destinações diversas, tais como salões, oficinas ou lojas, sendo o acesso aos andares superiores feito por meio de escadas e corredores estreitos, geralmente sem portaria. Fachadas sem tratamento arquitetônico, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, combinadas com caixilhos do tipo econômico, fabricados com material de qualidade inferior”.

Abaixo temos uma tomada aérea com a demonstração do posicionamento da edificação em relação ao terreno:



Acima tem-se uma imagem área do terreno, onde nota-se o posicionamento dos **sanitários** em relação ao lote.

Fachada

A fachada dos sanitários apresenta telhas metálicas e paredes revestidas com massa fina pintada.



Acima e abaixo, tem-se tomada da fachada, onde nota-se suas dimensões e características.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 12/08/2018 às 14:26:03 sob o número WU182274029094854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 99938DZA.

Sanitário Masculino

O sanitário apresenta telhas metálicas apoiadas sobre estrutura mista de alvenaria e aço, sem fechamentos laterais.



Acima e abaixo, tem-se o sanitário, onde nota-se suas dimensões e características.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 12/08/2018 às 17:26:03 sob o número WU182274029094894. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 99938DZA.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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.2 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.

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

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

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

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

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

- 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.3 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 e de Serviços, bem como na 8ª Zona - Comercial Padrão Médio.

A norma preconiza que para a referida Zona, a área de referência de lote é de 200,00m² a 500,00m².

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
	Frente e Profundidade							Área		
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquinas	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F _r	P _m	P _{má}	"f"	"p"	C ₁	C ₂				
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	
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	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.
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	
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.4 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 02/08/2018 às 17:26:00 no sistema de autenticação eletrônica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060820-89.2018.8.26.0200 e código 99938DZA.

IV.5 Grau de precisão

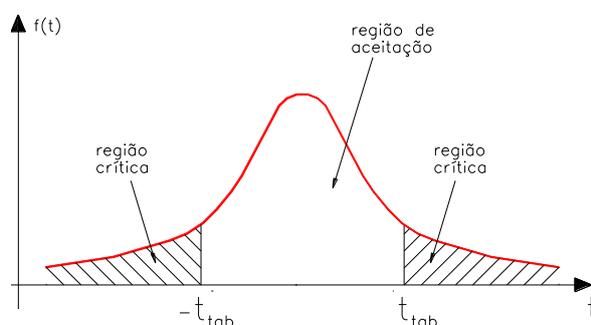
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

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

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

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



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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.6 Método Ross/Heidecke

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

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

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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

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

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

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

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

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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

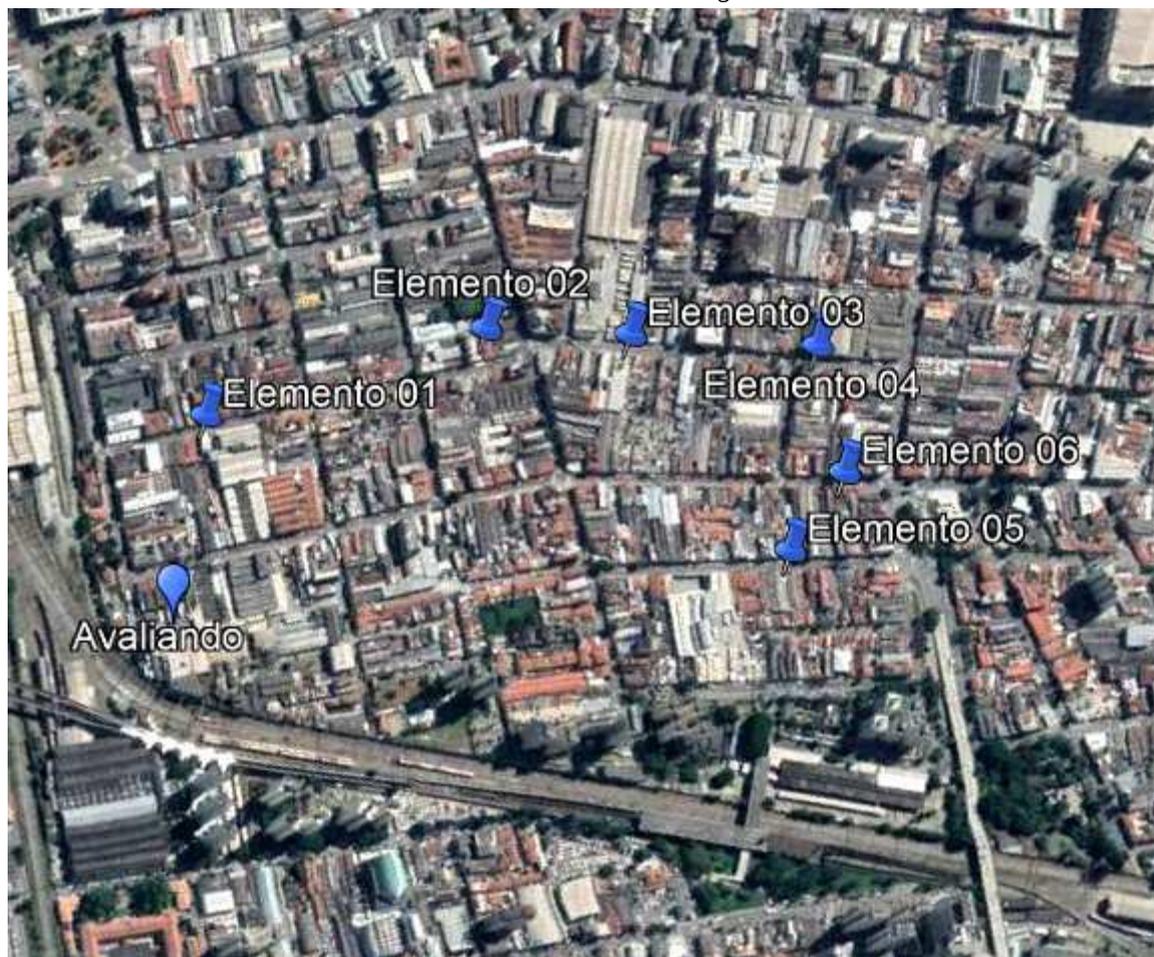
V.1 **Obtenção do valor metro quadrado do Terreno**

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.

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



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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Uruguaiana, 96</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bras</u> IF: <u>1206</u> Setor <u>25</u> Quadra <u>65</u> Lat <u>23°32'41.17"S</u> Long <u>46°36'50.82"O</u>		Ofertante: <u>Rossi Imóveis</u> Informante: <u>A Rossi Imobiliária LTE</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2915-2222</u> Data: <u>ago/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/comercial-bras-zona-leste-sao-paulo-370m2-venda-RS1060000-id-2455848222/?__vt=gv:b</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	272,00m²	Zona de Ocupação:	8ª Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m):	9,05m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	30,06m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Escritório Econômico	370,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	40	Idade	0
Classe de Conservação	F	Classe de Conservação	0
Termo	mínimo	Termo	0
Ir = 70	%vida:	Ir = 0	%vida:
K = 0,369	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:	0,49528272	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	0,6	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.468,15/m²	R8N:	R\$ 1.468,15/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 161.427,15		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\$ 1.468,15/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.060.000,00		R\$ 3.303,58/m²	

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Viva Real - Venda - SP - Imóveis Comerciais à venda em São Paulo - Zona Leste - Brás - Rua Uruguaiana

Imóvel Comercial à Venda, 370 m² por R\$ 1.060.000

COD: PR0042

Rua Uruguaiana, 96 - Brás, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 1.060.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 469

370m²

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

Não informado
[SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Prédio comercial à venda, Brás, São Paulo.

Prédio comercial com 272 m² de terreno e 370 m² de área construída, possui um galpão de 9x25, wc, sala e na parte superior contém 3 aptos com 2 dormitórios, sala, cozinha, wc e área de serviço.
Sem vaga de garagem. -

ANUNCIANTE
ROSSI IMÓVEIS



[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(11) 25

[VER TELEFONE](#)

[Salvar nos favoritos](#)

[Enviar para alguém](#)

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

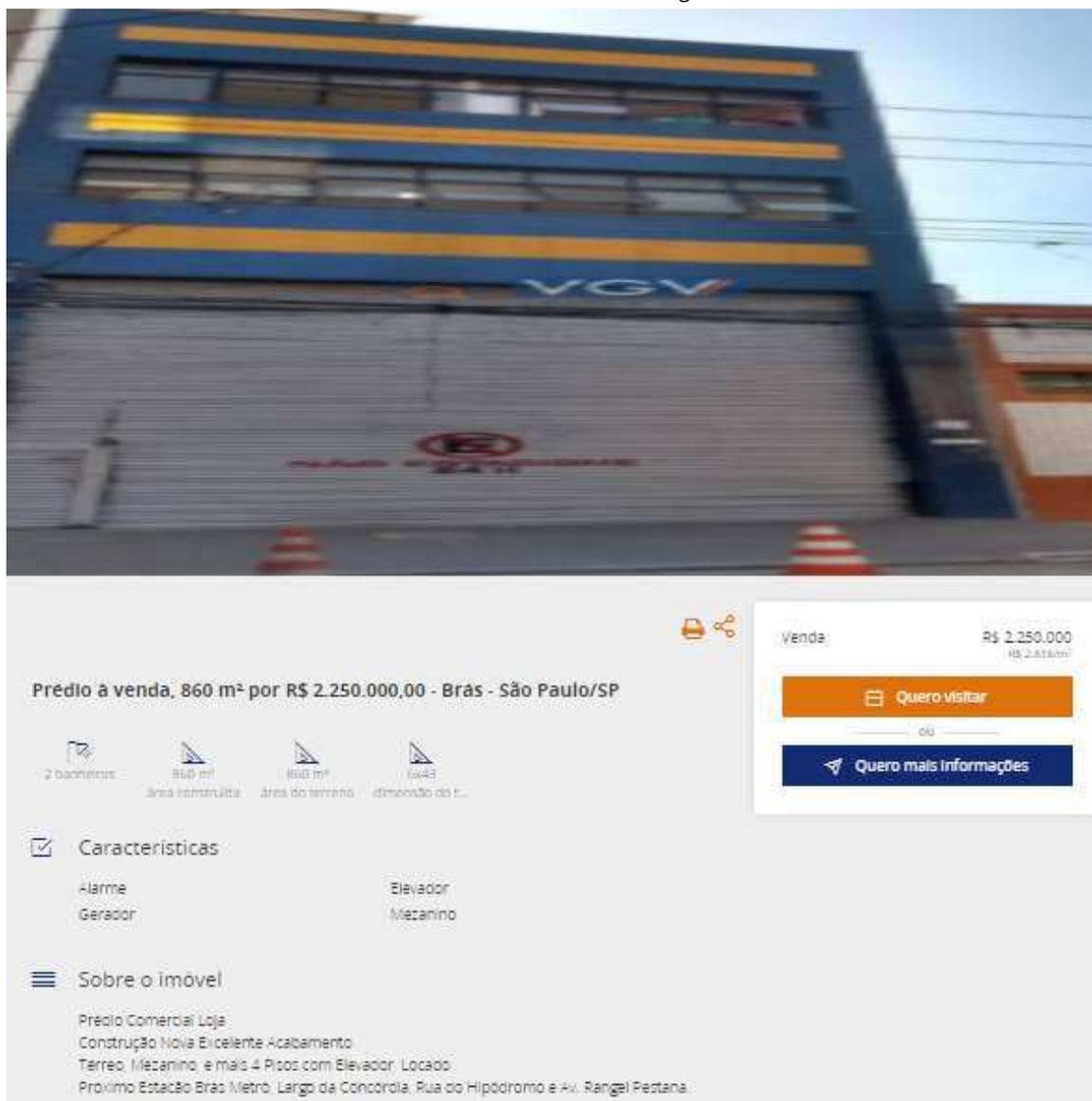
Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Rua Uruguaiana, 415</u>		Ofertante: <u>VGV Imóveis</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>VGV Imóveis Eirelli - M</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Bras</u>		Telefone: <u>(11) 2501-0305</u> Data: <u>ago/20</u>	
IF: <u>1299</u>		Site: <u>https://www.vgvimoveis.com.br/imovel/predio-a-venda-860-m-por-2250000-bras-sao-paulo-sp/PR0111-VGV?from=sale</u>	
Setor <u>25</u> Quadra <u>61</u>			
Lat <u>23°32'34.58"S</u> Long <u>46°36'42.16"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	293,00m²	Zona de Ocupação:	8° Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m):	6,10m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	48,03m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Comercial Escritório Simples Com Elevador	860,00m²	30	
Classe de Conservação	D		
Termo	médio	2	
Ir = 70	%vida:	0	
K = 0,637	R = 20		
Foc:	0,709218164		
Fator - ponderação do padrão:	1,41		
R8N:	R\$ 1.468,15/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 1.262.605,98		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\$ 1.468,15/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 2.250.000,00		R\$ 3.369,95/m²	



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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Dr. João Alves de Lima, 100</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bras</u> IF: <u>1262</u> Setor <u>25</u> Quadra <u>68</u> Lat <u>23°32'32.84"S</u> Long <u>46°36'36.95"O</u>		Ofertante: <u>Lopes Condessa</u> Informante: <u>LPCond Empreendimer</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2971-4600</u> Data: <u>ago/20</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-pari-centro-sao-paulo-com-garagem-3328m2-venda-RS12000000-id-2491479137/?vt=avb</u> Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	1.463,00m²	Zona de Ocupação:	8ª Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m):	22,87m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	63,97m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Galpões Superior	3328,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	40	Idade	0
Classe de Conservação	D	Classe de Conservação	0
Termo	médio	Termo	0
Ir = 80	%vida:	Ir = 0	%vida:
	1		
K = 0,574	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:	0,65955	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	1,872	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.468,15/m²	R8N:	R\$ 1.468,15/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 6.032.638,70		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		
R8N:	R\$ 1.468,15/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 12.000.000,00		R\$ 4.078,85/m²	

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
Possessórias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
Grafotécnica
Fraude ao Consumo



Viva Real · Venda · SP · Imóveis Comerciais à venda em São Paulo · Centro · Pari ·
Rua Doutor João Alves de Lima

Imóvel Comercial com 1 Quarto e 8 banheiros à Venda, 3328 m² por R\$ 12.000.000

COD. 169-IM481605

Rua Doutor João Alves de Lima - Pari, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 12.000.000

Condomínio: Não informado

IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

3328m² 1 quarto 8 banheiros 6 vagas

PRÉDIO COMERCIAL NA REGIÃO DO BRÁS, 3.300 M², 03 ANDARES COM DOÇAS E ELVADOR.
EXCELENTE PRÉDIO COMERCIAL NA REGIÃO DO BRÁS, 900 METROS DO METRÔ BRESSER, CELSO GARCIA, JOSÉ DE
ALENCAR, PÉ DIREITO DE 4,5 METROS, ESCRITÓRIO COM DIVISÓRIAS, PISO EM VÃO LIVRE, 02 ENTRADAS
LATERAIS, UMA COM DOÇAS DE CARGA E DESCARGA, ELEVADOR DE CARGA 1.000 KG., TRIFÁSICO DE 75 KVA,
PSIO DE ALTO IMPACTO P/ 10.000 KG CADA D'ÁGUA, DE 5.000 LITROS.

ANUNCIANTE
Lopes Condessa



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 15/09/2018 às 14:47:26. O documento original pode ser consultado em: <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

 Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

 Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Dr. João Alves de Lima, 306</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bras</u> IF: <u>1272</u> Setor <u>25</u> Quadra <u>69</u> Lat <u>23°32'30.69"S</u> Long <u>46°36'30.14"O</u>		Ofertante: <u>Lopes Stillo</u> Informante: <u>Nova Stillo Negócios Im</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2060-0989</u> Data: <u>ago/20</u> Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-bras-zona-leste-sao-paulo-1100m2-venda-RS3500000-id-2432108772/?__vt=gvb	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	331,00m²	Zona de Ocupação:	8ª Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m):	17,20m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Esquina ou Frentes Múltiplas
Profundidade Equivalente (m):	19,24m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Escritório Médio Sem Elevador	1100,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	30	Idade	0
Classe de Conservação	D	Classe de Conservação	0
Termo	médio	Termo	0
Ir = 60	%vida: 1	Ir = 0	%vida:
K = 0,574	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:	0,65955	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	1,656	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.468,15/m²	R8N:	R\$ 1.468,15/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 1.763.888,67		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		
R8N:	R\$ 1.468,15/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 3.500.000,00		R\$ 5.245,05/m²	

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento
 Possessórias em Geral e Usucapião
 Patologia Construtiva

Avaliação de Imóveis
 Grafotécnica
 Fraude ao Consumo



Viva Real - Venda - SP - Imóveis Comerciais à venda em São Paulo - Zona Leste - Brás -
 Rua Doutor João Alves de Lima

Imóvel Comercial e 6 banheiros à Venda, 1100 m² por R\$ 3.500.000 COD. 6944

Rua Doutor João Alves de Lima - Brás, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 3.500.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU **R\$ 3.000**

- 1100m²
- Não informado [SOLICITAR](#)
- 6 banheiros
- Não informado [SOLICITAR](#)

SÃO PAULO - Prédio Intelto - Brás
 Prédio Comercial à Venda no Brás
 - Locado com renda de R\$ 15.000,00
 - Imóvel distribuído em 3 pavimentos, sendo que cada pavimento tem em torno de 331 m²
 - Pé direito de 6 metros
 - Copa e cozinha
 - Elevador monta carga
 - 6 banheiros
 - Localização excelente no bairro do Brás em região com amplo transporte público e fácil acesso ao Metrô e as

ANUNCIANTE
 LOPES STILLÖ

- [Contato por WhatsApp](#)
- [Quero visitar](#)
- [Quero mais informações](#)

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

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Coronel Antonio Marcelo, 208</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bras</u> IF: <u>1291</u> Setor <u>27</u> Quadra <u>7</u> Lat <u>23°32'37.76"S</u> Long <u>46°36'28.09"O</u>		Ofertante: <u>Lopes Stillo</u> Informante: <u>Nova Stillo Negócios In</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 2060-0989</u> Data: <u>ago/20</u> Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-belenzinho-zona-leste-sao-paulo-310m2-venda-RS1360000-id-60322320/?__vt=gv:b</u>	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	260,00m²	Zona de Ocupação:	8º Zona Comercial Padrão Médio
Testada Principal (m):	5,20m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	50,00m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Comercial Galpões Médio	310,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	Idade	Idade	Idade
30	30	0	0
Classe de Conservação		Classe de Conservação	
D		0	
Termo		Termo	
médio		0	
Ir = 80	%vida:	Ir = 0	%vida:
0	0	0	0
K = 0,678	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:		Foc:	
0,742489584		0	
Fator - ponderação do padrão:		Fator de ponderação do padrão:	
1,659		0	
R8N:		R8N:	
R\$ 1.468,15/m²		R\$ 1.468,15/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 560.620,37		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	Idade		
0	0		
Classe de Conservação			
0			
Termo			
0			
Ir = 0	%vida:		
0	0		
K = 0,000	R = 0		
Foc:			
0			
Fator de ponderação do padrão:			
0			
R8N:			
R\$ 1.468,15/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 1.360.000,00		R\$ 3.074,54/m²	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 08/08/2020 às 14:47:26 sob o número WU182274029094854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 99938D7A.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Viva Real - Venda - SP - Imóveis Comerciais à venda em São Paulo - Zona Leste - Belenzinho -
Rua Coronel Antônio Marcelo

Imóvel Comercial e 3 banheiros à Venda, 310 m² por R\$ 1.360.000

COD. 1146

Rua Coronel Antônio Marcelo - Belenzinho, São Paulo - SP. [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 1.360.000

Condomínio

[SOLICITAR](#)

IPTU

R\$ 4.500

310m²

Não informado
[SOLICITAR](#)

3 banheiros

Não informado
[SOLICITAR](#)

SÃO PAULO - Prédio Inteiro - Belenzinho
PRÓXIMO AO METRO BRESSER

A Mooça é um tradicional distrito de classe média e classe média alta da Zona Leste da cidade de São Paulo, no Brasil. Pertence ao Centro expandido de São Paulo e à Subprefeitura da Mooça. É servido pela Estação Bresser-Mooça da Linha 3 Vermelha do metrô de São Paulo e pela Estação Juventus-Mooça da Linha 10 da CPTM.

OS VALORES DE REFERÊNCIA SÃO FORNECIDOS PELOS PROPRIETÁRIOS E ESTÃO SUJEITOS A POSSÍVEIS

ANUNCIANTE
LÓPES STILLÒ



[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

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

ELEMENTO 06					
Endereço: <u>Rua Vinte e Um de Abril, 776</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Bras</u> IF: <u>1219</u> Setor <u>27</u> Quadra <u>3</u> Lat <u>23°32'34.48"S</u> Long <u>46°36'27.32"O</u>		Ofertante: <u>Newcore</u> Informante: <u>Newcore</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11) 98925-1160</u> Data: <u>ago/20</u> Site: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-bras-zona-leste-sao-paulo-386m2-venda-RS2230000-id-2479471087/?__vt=gv:b			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²) : 370,00m²		Zona de Ocupação: 8º Zona Comercial Padrão Médio			
Testada Principal (m) : 10,00m		Uso predominante na região: Zona Urbana			
Testada Secundária (m) : -		Localização na Quadra: Meio			
Profundidade Equivalente (m) : 37,00m					
Topografia : Terreno Plano					
Consistência do terreno : Terreno Seco					
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Comercial Galpões Médio	386,00m²	40	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	E		Classe de Conservação	0	
Termo	médio 2		Termo	0	
Ir = 80	%vida: 1		Ir = 0	%vida:	
K = 0,500	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc: 0,6			Foc: 0		
Fator - ponderação do padrão: 1,659			Fator de ponderação do padrão: 0		
R8N: R\$ 1.468,15/m²			R8N: R\$ 1.468,15/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 564.099,05			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\$ 1.468,15/m²					
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL			VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R\$ 2.230.000,00			R\$ 4.502,43/m²		

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Viva Real - Venda - SP - Imóveis Comerciais à venda em São Paulo - Zona Leste - Brás - Rua 21 de Abril

Imóvel Comercial e 2 banheiros à Venda, 386 m² por R\$ 2.230.000 COD. 91381

Rua 21 de Abril - Brás, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

- 386m²
- Não informado [SOLICITAR](#)
- 2 banheiros
- Não informado [SOLICITAR](#)

Galpão à venda - Brás, 386 m²

Excelente galpão comercial de 390 m de construção no Brás, próximo ao Atacadão Bresser, Mano's Doces, restaurante Bolívia, entre outros comércios da região, fácil acesso a avenida Celso Garcia e a 500 metros da estação Bresser Mooca.

Possui 1 escritório, cozinha, banheiro e nos fundos refeitório com banheiro.

Anúncio do corretor de imóveis Munilo Piffer CRECI: 135182

COMPRA
R\$ 2.230.000

Condomínio [SOLICITAR](#)
 IPTU R\$ 99.937

ANUNCIANTE
 USUÁRIO NEWCORE

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

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

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\$ 2.913,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.602,03/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.258,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.187,65/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.551,46/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.899,73/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\$ 2.913,87/m ²	9,05	1,03	73,63	0,03	R\$ 2.987,50/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.602,03/m ²	6,10	1,13	342,25	0,13	R\$ 2.944,28/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.258,62/m ²	22,87	0,84	-518,46	-0,16	R\$ 2.740,16/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.187,65/m ²	17,20	0,87	-530,96	-0,13	R\$ 3.656,69/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.551,46/m ²	5,20	1,18	453,15	0,18	R\$ 3.004,61/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.899,73/m ²	10,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.899,73/m ²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO MONACO FONTES em 12/08/2018 às 17:26:05 sob o número WU182274029094894. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

- **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\$ 2.913,87/m ²	272,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.913,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.602,03/m ²	293,00	1,01	38,61	0,01	R\$ 2.640,64/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.258,62/m ²	1.463,00	1,09	277,24	0,09	R\$ 3.535,86/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.187,65/m ²	331,00	1,02	81,44	0,02	R\$ 4.269,09/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.551,46/m ²	260,00	1,02	55,04	0,02	R\$ 2.606,50/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.899,73/m ²	370,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.899,73/m ²

- **Fator Múltiplas Frentes ou Esquina:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.3 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Múltiplas Frentes ou Esquina				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.913,87/m ²	272,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.913,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.602,03/m ²	293,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.602,03/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.258,62/m ²	1.463,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.258,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.187,65/m ²	331,00	0,95	-227,73	-0,05	R\$ 3.959,92/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.551,46/m ²	260,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.551,46/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.899,73/m ²	370,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.899,73/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\$ 2.913,87/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.913,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.602,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.602,03/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.258,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.258,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.187,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.187,65/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.551,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.551,46/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.899,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.899,73/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 2.913,87/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.913,87/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.602,03/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.602,03/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.258,62/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.258,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.187,65/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 4.187,65/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.551,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.551,46/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.899,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.899,73/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\$ 2.913,87/m ²	0,84	-454,24	-0,16	R\$ 2.459,64/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.602,03/m ²	0,78	-562,87	-0,22	R\$ 2.039,16/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 3.258,62/m ²	0,81	-630,03	-0,19	R\$ 2.628,59/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 4.187,65/m ²	0,80	-836,21	-0,20	R\$ 3.351,43/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.551,46/m ²	0,79	-539,54	-0,21	R\$ 2.011,92/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.899,73/m ²	0,84	-643,02	-0,16	R\$ 3.256,71/m ²

- **Fator Área:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011.

Destaca-se ainda que, os elementos constantes na pesquisa imobiliária apresentada, apresentam a variação entre suas dimensões, e de forma a apurar se o valor unitário possui correlação com as áreas dos elementos, este Profissional procedeu a um teste estatístico.

Assim, foram relacionados os valores unitários brutos com as áreas de terreno dos elementos comparativos, potenciais variáveis dependentes do modelo, com uma variável que pudesse explicar seus valores. O resultado desse estudo inicial pode ser mais bem apreciado no gráfico de dispersão a seguir:

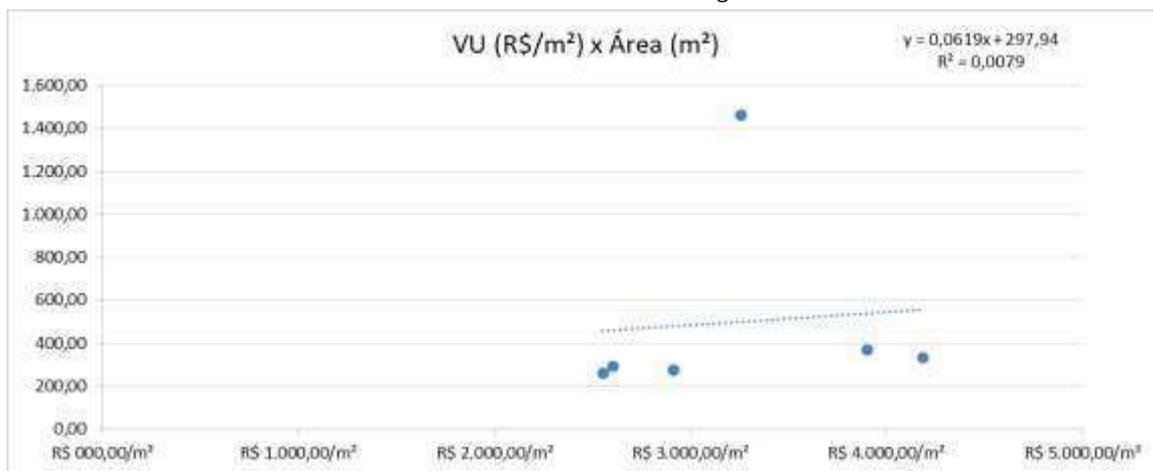


Gráfico 01 – Área de Terreno dos Elementos x Valor Unitário.

Como podemos observar no gráfico acima, o valor unitário não possui correlação com a variável área, uma vez que o R² não se aproximou de 1 (0,0079), razão pela qual, este Profissional entende que a área de terreno dos elementos comparativos não exerce influência sobre o valor unitário por metro quadrado de terreno.

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **Agosto de 2020**.

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
-------	----	----	-----	-------	------

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 08/08/2020 às 14:47:26, sob o número WU10322740290094894. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060820-89.2018.8.26.0200 e código 99930DZA.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

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\$ 2.533,27/m ²
2	R\$ 2.420,03/m ²
3	R\$ 2.387,36/m ²
4	R\$ 2.674,19/m ²
5	R\$ 2.520,10/m ²
6	R\$ 3.256,71/m ²
média	R\$ 2.631,94/m²
desvio	R\$ 322,21/m ²
CV	12%
Linferior	R\$ 1842,36/m²
Lsuperior	R\$ 3421,53/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\$ 2.631,94/m² (Dois Mil, Seiscentos e Trinta e Um Reais e Noventa e Quatro 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:

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

PRECISÃO - NBR 14653			
Média Saneada		R\$ 2631,94/m ²	
Desvio-Padrão		R\$ 322,21/m ²	
Erro-Padrão		194,14	
IC(significância=20%)	R\$ 2437,80/m ²	< VUmed <	R\$ 2826,08/m ²
Amplitude do IC		15%	
Grau III			

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 os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0,5 a 2,00, o conjunto dos fatores atingiu o **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	2.913,87	2.533,27	0,87
2	2.602,03	2.420,03	0,93
3	3.258,62	2.387,36	0,73
4	4.187,65	2.674,19	0,64
5	2.551,46	2.520,10	0,99
6	3.899,73	3.256,71	0,84

Onde:

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

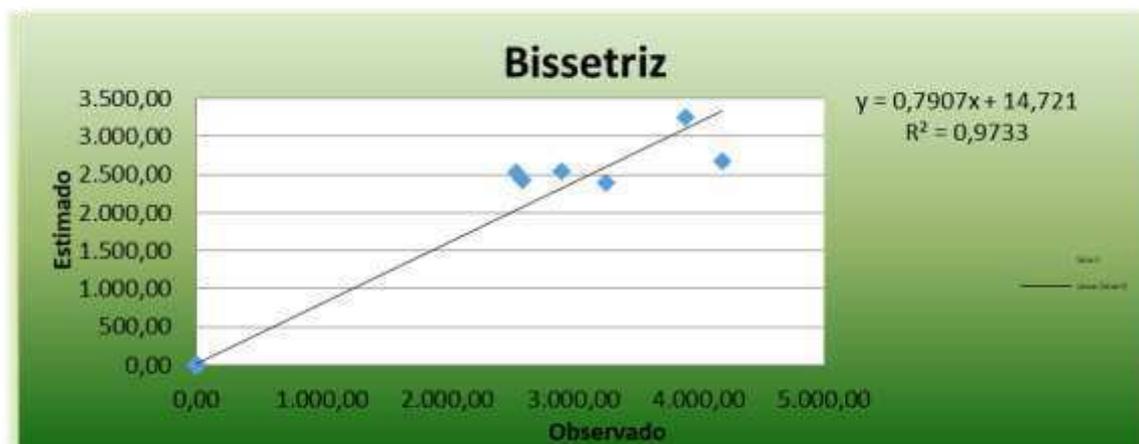


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

- A) ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra, **não** houve valores discrepantes.
- B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA O TERRENO SITUADO NO BAIRRO BRÁS - SÃO PAULO/SP É DE:**

$$Q = R\$ 2.631,94/m^2$$

(Dois Mil, Seiscentos e Trinta e Um Reais e Noventa e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Agosto/2020

VI 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	1755,00 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 2.631,94 /m ²	
Zona	8° Zona Comercial Padrão Médio	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
27,0m	0,840896415	-0,159103585
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
65,00m	1,090391556	0,090391556
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
1755,00 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 2.826,13/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 4.959.861,76	

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

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1) + (F_5 - 1) + (F_6 - 1))$$

Onde:

- V_{UC} = Valor do Terreno
- V_U = Valor Unitário de Terreno
- F₁ = Fator Frente
- F₂ = Fator Profundidade
- F₃ = Fator Múltiplas Frentes ou Esquina
- F₄ = Fator Topografia
- F₅ = Fator Consistência
- F₆ = Fator Localização

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

V_T = R\$ 4.959.861,76
(Quatro Milhões, Novecentos e Cinquenta e Nove Mil, Oitocentos e Sessenta e Um Reais e Setenta e Seis Centavos)
Agosto/2020

VI.1 Valor das Benfeitorias

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 08/08/2020 às 14:47:26, sob o número WU182274029094894. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060820-89.2018.8.26.0200 e código 99938DZA.

VI.1.i Cobertura 01

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

<u>Cobertura 01</u>									
Ordem :-	34								
Classe :-	Especial								
Tipo :-	Coberturas								
Padrão :-	Médio								
Elevador :-	0								
Nível :-	1 Mínimo								
Faixa de Valor :-	0,22900 x R8N								
Conservação:-	F Necessitando de reparos de simples a importantes								
Fator Conservação	33,2								
Idade Aparente - I _c :-	20 Anos								
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _c /I _r *100 = 100%								
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	= 10%								
K	= 0,0000								
F_{oc}	= 0,1 + 0 *(1 - 0,1) = 0,1000								
Valor das Benfeitorias									
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Área</th> <th style="text-align: center;">R8N</th> <th style="text-align: center;">Faixa</th> <th style="text-align: center;">F_{oc}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">131,99 m2</td> <td style="text-align: center;">x R\$ 1468,15 /m2</td> <td style="text-align: center;">x 0,2290</td> <td style="text-align: center;">x 0,1000</td> </tr> </tbody> </table>	Área	R8N	Faixa	F _{oc}	131,99 m2	x R\$ 1468,15 /m2	x 0,2290	x 0,1000
Área	R8N	Faixa	F _{oc}						
131,99 m2	x R\$ 1468,15 /m2	x 0,2290	x 0,1000						
V_B	R\$ 4.437,59								

V_{B1} = R\$ 4.437,59

(Quatro Mil, Quatrocentos e Trinta e Sete Reais e Cinquenta e Nove Centavos)

Agosto/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 02/08/2020 às 17:26:05 sob o número WU182274029094894. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060820-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

VI.1.ii Cobertura 02

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

<u>Cobertura 02</u>	
Ordem :-	34
Classe :-	Especial
Tipo :-	Coberturas
Padrão :-	Médio
Elevador :-	0
Nível :-	2 Médio
Faixa de Valor :-	0,29300 x R8N
Conservação:-	E Necessitando de reparos simples
Fator Conservação	18,1
Idade Aparente - I _c :-	20 Anos
Vida Referencial - I _r :-	20 Anos I _c /I _r *100 = 100%
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	= 10%
K	= 0,0000
F_{oc}	= 0,1 + 0 *(1 - 0,1) = 0,1000
Valor das Benfeitorias	
<i>Área</i>	<i>R8N</i>
<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V _B = 311,15 m ² x R\$ 1468,15 /m ² x 0,2930 x 0,1000	
V_B = R\$ 13.384,68	

V_{B2} = R\$ 13.384,68
(Treze Mil, Trezentos e Oitenta e Quatro Reais e Sessenta e Oito Centavos)
Agosto/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 02/08/2020 às 14:47:26, sob o número WU182274029004854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00608270-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

VI.1.iii Administrativo e ETE

A benfeitoria vem classificada como “ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue:

<u>Administrativo e ETE</u>	
Ordem :-	20
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Escritório
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nível :-	1 Mínimo
Faixa de Valor :-	0,60000 x R8N
Conservação:-	G Necessitando de reparos importantes
Fator Conservação	52,6
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 = 0,2963 F_{oc} = 0,2 + 0,29625 *(1 - 0,2) = 0,4370
Valor das Benfeitorias	
V_B =	Área R8N Faixa F_{oc}
	93,00 m2 x R\$ 1468,15 /m2 x 0,6000 x 0,4370
V_B =	R\$ 35.800,25

V_{B3} = R\$ 35.800,25
(Trinta e Cinco Mil, Oitocentos Reais e Vinte e Cinco Centavos)
Agosto/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 15/08/2020 às 14:47:26, sob o número WUOL2274029004854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060820-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

VI.1.iv Sanitários

A benfeitoria vem classificada como “ESCRITÓRIO PADRÃO ECONÔMICO”, e, assim apresentamos seu valor conforme segue:

<u>Sanitários</u>	
Ordem :-	20
Classe :-	Comercial
Tipo :-	Escritório
Padrão :-	Econômico
Elevador :-	0
Nível :-	1 Mínimo
Faixa de Valor :-	0,60000 x R8N
Conservação:-	F Necessitando de reparos de simples a importantes
Fator Conservação	33,2
Idade Aparente - I _c :-	25 Anos
Vida Referencial - I _r :-	70 Anos I _c /I _r *100 = 36%
Depreciação pelo Obsolescimento e Estado de Conservação	
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)
Aplicação	R = 20% K = 0,5045 F_{oc} = 0,2 + 0,5044736 *(1 - 0,2) 0,6036
Valor das Benfeitorias	
<i>Área</i>	<i>R8N</i>
<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>
V _B = 31,75 m ² x R\$ 1468,15 /m ² x 0,6000 x 0,6036	
V_B = R\$ 16.881,05	

V_{B4} = R\$ 16.881,05
(Dezesseis Mil, Oitocentos e Oitenta e Um Reais e Cinco Centavos)
Agosto/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 15/08/2020 às 14:47:26, sob o número WU1822741029034854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060820-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

VII 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\$ 4.959.861,76
Benfeitoria 01 – Cobertura 01 -----	R\$ 4.437,59
Benfeitoria 01 – Cobertura 02 -----	R\$ 13.384,68
Benfeitoria 03 – Administrativo -----	R\$ 35.800,25
Benfeitoria 04 – Sanitários -----	R\$ 16.881,05
Valor Total Apurado -----	R\$ 5.030.365,32

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

V_i = R\$ 5.030.365,32
(Cinco Milhões, Trinta Mil, Trezentos e Sessenta e Cinco Reais e Trinta e Dois Centavos)
Agosto/2020

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCIO MONACO FONTES em 22/08/2020 às 17:26:05 sob o número W111032274029004854. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0060820-89.2018.8.26.0200 e código 9993027A.

VII.1 Grau de Fundamentação

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

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

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

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

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

VIII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 73 (setenta e três) 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 Agosto de 2020



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.